D.16/2020 Yargıtay/Hukuk: 68/2015

 Gazimağusa Dava No: 566/2010

YÜKSEK MAHKEME HUZURUNDA.

Mahkeme Heyeti: Ahmet Kalkan, Beril Çağdal, Peri Hakkı.

İstinaf eden: Vodafone Mobile Operations Limited., Girne

 Caddesi No:81, Lefkoşa

 (Davalı)

 -ile-

Aleyhine istinaf edilen: Fatma Abu Elhawa n/d Fatmeh İbrahim Ali Avigat,c/o Ali Erişen,Hurşit Efendi Sokak,Küçük Kaymaklı, Lefkoşa.

 (Davacı)

A r a s ı n d a.

İstinaf eden namına Avukat Serhan Çınar

Aleyhine istinaf edilen namına Avukat Faik Dana

Gazimağusa Kaza Mahkemesi Kıdemli Yargıcı Çiğdem Güzeler’in 566/2010 sayılı davada 5.3.2015 tarihinde verdiği karara karşı Davalı tarafından yapılan istinaftır.

-------------

K A R A R

Ahmet Kalkan: İşbu istinafta Mahkemenin hükmünü Sayın Yargıç Peri Hakkı okuyacaktır.

Peri Hakkı: İstinaf eden/Davalı Mağusa Kaza Mahkemesinin 5.3.2015 tarihli hükmüne karşı bu istinafı dosyaladı.

İstinaf Eden/Davalı bundan böyle sadece “Davalı“, Aleyhine İstinaf Edilen/Davacı ise bundan böyle sadece “Davacı” olarak anılacaktır.

OLGULAR:

Davacı Mağusa, Aşağı Maraş bölgesinde Koçan No.5111, pafta/harita XXX.111.20.S.IV, parsel 384 de kayıtlı bulunan apartmanın (bundan böyle sadece apartman olarak anılacaktır) mal sahibidir.

Davalı “Telsim” ticari unvanı altında KKTC’de mobil telekomünikasyon hizmeti veren limited bir şirkettir. Bu mobil telekomünikasyon hizmeti Ekim 2005’den önce Rumeli Telekom Anonim Şirketi tarafından verilmekte idi.

Davacı davaya konu zamanlarda Ürdün’de ikamet etmekte ve işleri sebebiyle KKTC ye gidip gelmekte idi. Davacı Mağusa ziyaretlerinin birinde apartmanın damında Davalıya ait birtakım anten ve vericilerin kurulmuş olduğunu tespit etti ve davalı şirket yetkilileri ile Nisan 2009 ayı içerinde görüşmeler yaptı. Davalı sözleşmeler gereğince aylık kira bedellerini Mayıs 2009 ayı dahil olmak üzere bir tamam Ahmet Öztürk’e ve bilahare terekesine ödedi Mayıs 2009 ayında da dava konusu apartmanın damını tahliye etti.

Davacı, Davalı aleyhine ikame ettiği davada mezkûr anten ve vericilerin rızası olmadan Davalı tarafından apartmanın damına haksız ve kanunsuz olarak kurulduğunu, Davalının mezkûr faaliyetlerinin tecavüz teşkil ettiğini, tecavüz edilen alanın değerinin 50,000 Sterlin olduğunu iddia ederek Ekim 2005 tarihinden itibaren aylık 1000 Euro kullanım bedeli, yasal faiz, genel zarar ziyan ve dava masraflarının talep etti.

Davalı, dosyaladığı Müdafaa Takririnde Davacının Ahmet Öztürk’e yazılı ve/veya sözlü ve/veya hal ve davranışı ile vermiş olduğu zımni yetki tahtında bu şahıs ile Rumeli Telekom Anonim Şirketi arasında takriben 9.10.2000 tarihinde apartmanın damının kiralanması ile ilgili bir kira sözleşmesi imzalandığını, bilahare 1.11.2005 tarihinde sözleşmenin yenilendiğini, takriben 2006 sonlarında Davalının mezkûr anten ve vericileri “Rumeli Telekom A.Ş.” den devralarak kira bedellerini davacının vekili Ahmet Öztürk’e sonra da terekesine bir tamam ödediğini iddia etti ve davacının tüm iddialarını reddederek davanın masraflarla iptalini talep etti.

 Davacı dosyaladığı müdafaa takririne cevabında Ahmet Öztürk’ün Davacıdan aldığı yetki ile sözleşmeleri imzaladığını reddederek sözleşmelerin Davacıyı bağlamadığını, Davacının sözleşmelerin varlığından bihaber olduğunu iddia etti. Davacı devamla, Davalının dava konusu apartmanın damını mütecaviz olarak tasarruf ettiği yönündeki iddialarını yineleyerek Talep Takriri gereğince hüküm talep etti.

 Davalının 1.12.2006 tarihinden itibaren apartmanın damını tasarruf ettiği, Davacının Davalıya 16.7.2009 tarihinde bir ihbar gönderdiği, Ahmet Öztürk 16.1.2007 tarihinde vefat ettikten sonra 8.2.2007 tarihinde kızı Cemaliye Öztürk‘ün Tereke İdare Memuru olarak atandığı taraflarca kabul edilen ihtilafsız olgulardır.

 Davacı duruşmada aylık 1000 Euro kullanım bedeli talebini sadece Aralık 2006 – Mayıs 2009 ayları (mayıs ayı dahil) arasındaki dönemle sınırladı, damın değerine ilişkin talebini ise 25,000 Sterlin olarak sınırladı.

 Gazimağusa Kaza Mahkemesi 5.3.2015 tarihinde verdiği hükümde Davalının Davacıya ait apartmanın damını 1.12.2006 - 31.5.2009 tarihleri arasında mütecaviz olarak tasarrufunda

bulundurduğuna bulgu yaptıktan sonra sözleşmede belirtilen kira bedeli olan 220 Sterlini dikkate alarak aylık kulanım bedelini (mesne profit) 326 Euro olarak takdir etti ve Davacı lehine 9.780 Euro meblağ, dava tarihinden tamamen tediye tarihine kadar yıllık %1.5 oranında faiz ve dava masrafları için hüküm verdi.

İSTİNAF SEBEPLERİ:

İstinaf ihbarnamesi 9 istinaf sebebi içermesine rağmen Davalı Avukatı hitabında istinaf sebeplerini tek başlık altında topladı. Şöyle ki;

**Alt Mahkeme, Ahmet Öztürk’ün Emare No.5 ve Emare No.6 sözleşmeleri şahsen akdettiğinden dolayı Davacıyı bağlamadığına, Davalının dava konusu yeri Davacının izni olmaksızın tasarruf ettiğine bulgu yapmakla ve Davacı lehine hüküm vermekle hata etti.**

TARAFLARIN İDDİA VE ARGÜMANLARI:

 Davalı Avukatı hitabında; Davacıya ait apartmanın damının kiralanması ile ilgili olarak 2000 ve 2005 yılında Rumeli A.Ş. ile Davacının akrabası olan Ahmet Öztürk arasında Davacının onayı ve bilgisi dahilinde Emare No.5 ve Emare No.6 sözleşmelerin imzalandığını, Müdafaa Takririnde Ahmet Öztürk’ün Davacının yetkili vekili olarak hareket ettiği ileri sürülmüş olduğu halde Alt Mahkeme‘nin bu hususu incelemediğini, Ahmet Öztürk’ün Davacıdan yetki alarak bu sözleşmeleri imzaladığını, Ahmet Öztürk yetkisini aşmış olsa bile bilahare Davacının Fasıl 149 Akitler Yasası’nın 156 ve 157. maddelerinde belirtildiği şekilde davranışları ile

sözleşmelere onay verdiğini, Davalının tüm kiraları Ahmet Öztürk’e ve bilahare Cemaliye Öztürk’e bir tamam ödediğini ve Alt Mahkemenin şahadeti yanlış değerlendirdiğini iddia ederek istinafın kabulünü talep etti.

 Davacı Avukatı ise hitabında: Ahmet Öztürk’ün Emare No.5 ve Emare No.6 sözleşmeleri mal sahibi gibi imzaladığını, her iki sözleşmede kiralayan kendine ait olan ibarelerinin yer aldığını, Ahmet Öztürk’ün aslında Davalıyı yanıltıp kendini mal sahibi gibi göstererek emare sözleşmeleri imzaladığını, Davacı tarafından herhangi bir yetki verilmediği gibi Ahmet Öztürk ile Davacı arasında herhangi bir vekillik ilişkisinin de bulunmadığını, bir an için bulunduğu varsayılsa bile Ahmet Öztürk’ün ölümü ile bu vekilliğin sona ermesi gerektiğini, buna rağmen Davalının kiraları Tereke İdare Memuru’na ödemeye devam ettiğini, Davalının Ahmet Öztürk ve Tereke İdare Memurunu davada 3.şahış yapma girişiminde bulunmadığını, Davalı tarafından dosyalanan Müdafaa Takririnde var olduğu iddia edilen vekaletnamenin başka konular ile ilgili olup apartmanı kiralama veya kira tahsil etme yetkisi vermediğini, vekaletnamelerin kati yorumlanması gerektiğine dair yerleşmiş prensipler olduğunu, Davacının Ahmet Öztürk’e verilmiş zımni bir yetkisi olduğunu iddia eden Davalının bunu açıkça Müdafaa Takririnde belirtmesi gerektiğini, Davalının tüm zamanlarda Ahmet Öztürk’ü mal sahibi olarak kabul ettiğini iddia ederek istinafın masraflarla reddini talep etti.

İSTİNAF SEBEPLERİNİN İNCELENMESİ:

Duruşma tutanakları, emareler ve tarafların iddia ve argümanlarını inceleyip değerlendirdik.

**Alt Mahkeme, Ahmet Öztürk’ün Emare No.5 ve Emare No.6 sözleşmeleri şahsen akdettiğinden dolayı Davacıyı bağlamadığına, Davalının dava konusu yeri Davacının izni olmaksızın tasarruf ettiğine bulgu yapmakla ve Davacı lehine hüküm vermekle hata etti.**

 Birçok kararımızda belirttiğimiz gibi, bir davanın duruşması esnasında şahadete ve emarelere verilecek değer, davayı dinleyen Alt Mahkemenin yetkisine girmektedir. Bu nedenle şahadet veren tanıklara inanıp inanmama hususunda karar verme, bu konuda sahip olduğu takdir yetkisini kullanan Alt Mahkemelerindir. Yargıtay tarafından Alt Mahkemelere, bu takdir yetkilerini ancak yanlış veya hatalı olarak kullanmaları halinde müdahale edilmektedir. Bu hususlarda Yargıtay’ı ikna etme yükümlülüğü ise istinaf edene düşmektedir.

 Alt Mahkeme’nin Emare No.5 ve Emare No.6 kira sözleşmeleri ile ilgili bulguları şöyledir:

“**hiç şahadete girmeden sadece huzurumdaki emarelere bakarak dava ile ilgili olguları belirtmeye çalışırsam, ortaya çıkan olgular şöyle sıralanabilir:**

**9.10.2000 tarihinde emare(5)‘te görülen kira sözleşmesi yapılmıştır. Bu kira sözleşmesinde, kiralayan olarak Ahmet Öztürk, kiracı olarak Rumeli Telekom A.Ş.Telsim Kıbrıs görünmektedir. Bu kira sözleşmesine göre dava konusu dam, 1.11.2000 tarihinden 31.10.2005 tarihinde kadar 5 yıllığına, aylığı 190 sterin kira bedeli karşılığında kiralanmıştır.**

**Bu kira sözleşmesi 31.10.2005 tarihinde sona ermiştir ve yine aynı taraflar arasında emare(6)’da görülen 12.10.2005 tarihli**

**kira sözleşmesi aktedilmiştir. Bu sözleşmeye göre de kira müddeti 1.11.2005 tarihinde başlamakta ve 30.9.2009 tarihinde sona ermektedir. Aylık kira bedelleri ise 220 sterlindir.**

**Emare (5) ve Emare (6)kira sözleşmeleri tetkik edildiği zaman ,bu sözleşmelerin kiralayan Ahmet Öztürk tarafından Davacının vekili sıfatı ile yapıldığı veya aktedildiği görülmemektedir . Huzurumdaki emarelere ve davalı tanığı No.4 ün ihtilafsız şahadetine bakıldığı zaman görülmektedir ki, kiracı şirket emare (5) kira sözleşmesinde belirtilen kira bedellerini bir tamam sözleşmede belirtilen süreler içerisinde Ahmet Öztürk’ün Türk Bankası nezdindeki 7102369 No.’lu hesabına yatırmak suretiyle ödemiştir. Bilahare kiracı şirket tüm yükümlülüklerini Davalı ya devretmiş olduğu 1.12.2006 tarihine kadar olan kiraları da aynı şekilde emare (6) kira sözleşmesine uygun olarak aynı hesaba yatırmıştır. 1.12.2006 tarihinde kiracı şirket tüm yükümlülüklerini Davalıya devretmiştir. Dolayısı ile Davalı şirket bu tarihten itibaren Emare(6)’da görülen kira bedellerini önceleri Ahmet Öztürk‘ün belirtilen hesabına yatırmaya devam etti. Ahmet Öztürk 16.1.2007 tarihinde vefat ettiği halde kira bedelleri Ahmet Öztürk’ün söz konusu hesabına Mayıs 2007 tarihine kadar yatırıldı. Bu arada merhum Ahmet Öztürk terekesi kuruldu ve emare(4) belgede de görüleceği gibi, Cemaliye Öztürk, adı geçen merhumun terekesine Tereke İdare Memuru olarak atandı ve Davalı aylık 220 Sterlin’lik kira bedellerini Cemaliye Öztürk’ün K.T.Koperatif Merkez Bankası Ltd.’deki 11-301-0000080330 no’lu hesabına Haziran 2007 tarihinden itibaren Şubat 2009 ayı dahil olmak üzere muntazam bir şekilde yatırdı .**

**Aslında bu davada kanaatimce taraflar gereksiz yere birçok tartışmalara girişmişler ve uzun boylu hukuki argümanlar yapmışlardır. Yerleşmiş olan hukuk ilkelerine göre yazılı belgelerin gerisine gidilerek şahadet ibraz edilmesi mümkün değildir. Bu genel ilkenin istisnaları ise taraflardan birisinin veya tarafların yazılı belgelerin hatalı olduğu, tehditle, baskı ile veya hile ile yapıldığı iddialarıdır. Bu tür iddialar yapıldığı takdirde, bu tür iddiaların ispatı bakımından yazılı belgelerin gerisine gidilerek şahadet ibraz edilmesine Mahkemeler müsaade edebilir Huzurumdaki layihalarda emare kira sözleşmelerinin hatalı olarak yapıldığına veya tehdit veya baskı yapılarak yapıldığına veya hileli olarak yapıldığına dair en ufak bir iddia yoktur. Bu nedenle her 2 emare kira sözleşmesinde yer almayan, kira sözleşmelerinin vekil sıfatıyla yapıldığına ilişkin olarak Davalının ibraz etmeye çalıştığı tüm şahadete değer vermemem gerekir .Bu karar maksatları bakımından huzurumdaki yazılı belgeler bana ne söylüyorsa, onları doğru olarak kabul etmem gerekir. Bu görüşlerim ışığında emare(5) ve emare(6) kira**

 **sözleşmelerinin Ahmet Öztürk tarafından Davacının vekili**

**sıffatıyla değil, bizzat şahsını bağlayacak şekilde yapıldığı sonucuna varırım.Hemen ifade etmek isterim ki emare(5) ve emare (6) kira sözleşmeleri doğal olarak bu sözleşmedeki taraflar açısından bağlayıcıdır. Ancak bu kira sözleşmeleri Davacıyı bağlamamaktadır.” (mavi 221-223)**

 Alt Mahkeme, sözleşmenin şahsiliği ilkesinden hareketle bir sözleşmenin sadece imzalayan tarafları bağladığına, Emare No.5 ve Emare No.6 kira sözleşmelerini mal sahibi sıfatı ile imzalayan Ahmet Öztürk olduğuna göre onun şahsen sorumlu olduğuna, esas mal sahibi olan Davacının sözleşmeye taraf olmadığına ve Davalının apartmanın damını mütecaviz olarak tasarruf ettiğine bulgu yaparak Davacı lehine kullanım bedelleri için hüküm verdi.

 Davalı Avukatı, Ahmet Öztürk’ün Davacının vekili ve Davacı tarafından apartman ile ilgili tüm işleri takip etmek için yetkilendirilmiş kişi olarak apartmanın damını kiralama hak ve yetkisi olduğunu keza, sözleşmelerin Davacıyı bağladığını iddia etti. Davalı Avukatı bu iddialara ek olarak, Ahmet Öztürk’ün apartmanın zilyetliğini elinde bulundurduğunu da iddia ederek Emare No.5 ve Emare No.6 sözleşmeleri bu sıfat ile de yapmaya yetkili olduğunu iddia etti.

 Müdafaa Takriri incelendiğinde Davalının zilyetlik ile ilgili herhangi bir iddiası bulunmadığından Davalının bu iddiasını incelemeyi gereksiz görürüz.

 İlk olarak, Davacı (mal sahibi) ile Ahmet Öztürk arasında arasında bir vekalet ilişkisi olup olmadığının belirlenmesi gerekir.

 Vekalet ilişkisi ile ilgili yasal düzenleme Fasıl 149 Sözleşmeler Yasası’nın 142 ile 149 maddeleri arasında yer almaktadır.

Yasanın 147.maddesine göre, “**Sözlü veya yazılı olarak verilen yetkiye açıkça verilmiş yetki denir. Meselenin ahval ve koşullarından sonuç çıkarılarak anlaşılan yetkiye zımni yetki denir; ve söylenen veya yazılan şeyler veya işlemlerin veya münasebetlerin olağan seyri, meselenin ahval ve koşulları olarak dikkate alınabilir.** ”

**Bowstead on Agency 15 th.edition sayfa 42** de zımni yetki şöyle izah edilmiştir :

“**Implied Agreement: Agreements between principal and agent may be implied in a case where each has conducted himself towards the other in such a way that it is reasonable for that other to infer from that conduct consent to the agency relationship**.”

 Yukarıda belirtilenlerden görüleceği üzere vekalet veren ile vekil arasında zımni bir anlaşma, her iki tarafın birbirine karşı olan davranışlarından makul olarak aralarında bir vekillik ilişkisinin var olduğuna dair çıkarım yapılabildiği durumlarda meydana gelir.

 Davacı şahadetinde; dayısı olan Ahmet Öztürk ile yakın ilişkileri olduğunu, Ahmet Öztürk’e apartmanın inşaatını başlatmak, takip ve kontrolünü yaparak inşaatı tamamlamak, elektrik, su bağlatmak ve koçan çıkarmak için vekaletname verdiğini, keza Kıbrıs’taki işlerinin takibinde kendisine yardımcı olduğunu belirtmiştir. (**mavi 27**)

Davalı Şirketin Planlama Müdürü Mohamed Sohail Zakaria da 2000 yılında yaptıkları araştırmada mal sahibinin yurtdışında yaşadığını, Ahmet Öztürk’ün apartmandan sorumlu kişi olduğunu öğrendikten sonra kendisini işyerinde ziyaret ettiklerini, Ahmet Öztürk‘ün kendilerini apartman’a götürüp damı gösterdiğini, anlaşma sağlandıktan sonra da giriş ve çatı kapısının anahtarlarını kendilerine verdiğini, Davalı Şirkette ilgili dönemde kira işleriyle ilgilenen teknisyen Osman Bağçevan’ın da Ahmet Öztürk ile müteaddit kez apartmanın anahtarları ile ilgili görüşme yaptığını belirtmiştir.

**(mavi 91)**

Şahadet yukarıda belirtmiş olduğumuz yasal mevzuat ışığında değerlendirildiğinde;

Davacı ile Ahmet Öztürk’ün iyi ilişkiler içerisinde olup Davacının kendisine güvendiğini, Ahmet Öztürk’ün apartmanın

tamamlanmasını müteakip yine apartmandan sorumlu kişi olduğu

ve apartmanın anahtarlarını elinde bulunduran kişi olarak

apartman ile ilgili işlerin takibi amacıyla zımni bir yetkisi olduğu kabul edilmelidir. Davalı Şirket de mal sahibinin yurtdışında yaşadığını ve Ahmet Öztürk’ü tam yetkili kişi olarak bilmektedir.

 Bu durumda Ahmet Öztürk’ün mevcut zımnı yetkisi ile kira sözleşmesi yapmaya ve kira tahsil etmeye yetkili olup olmadığının incelenmesi gerekir.

Vekilin yetkisinin sınırları Fasıl 149 Sözleşmeler Yasası’nın 148. maddesinde düzenlenmiştir.

İlgili madde’nin ve Türkçe ve İngilizce metinleri şöyledir:

 **“148(1)Bir eylem veya işlemde bulunma yetkisine sahip olan bir vekil, bu eylem veya işlemi yapmak için gerekli olan yasal herşeyi yapma yetkisine sahiptir.**

 **(2)Bir işi veya işletmeyi yürütme yetkisine sahip olan bir vekil, o amaç için gerekli olan veya söz konusu işin veya işletmenin yürütülmesinde mutat olarak yapılan yasal herşeyi yapma yetkisine sahiptir.**

 **148(1)An agent having an authority to do an act has authority to do every lawful thing which is necessary in order to do such an act.**

 **(2)An agent having authority to carry on a business has authority to do every lawful thing necessary for the purpose or usually done in the course of conducting such business.”**

Olgulara göre, Davacı apartmanı ailesinin ileride kullanması için boş olarak muhafaza etmekteydi, bu durumda apartmanın damının kiralanmasının ve kira tahsil etmenin “işlerin yürütülmesi için gerekli olan bir işlem” olarak telakki edilmesi mümkün olmadığından Ahmet Öztürk’ün apartmanın herhangi bir kısmını ve/veya damını kiralama hususunda zımni yetkisi olduğunu söylemek olası değildir.

 Davalı Avukatı, Ahmet Öztürk’ün dava konusu apartmanın damını kiralama yetkisi olmasa bile Davacının, KKTC’yi ziyaretlerinde apartmanın damındaki antenleri görmesine rağmen itiraz etmemekle ve Davalı Avukatı ile Nisan 2009 da yapmış olduğu görüşmede Ahmet Öztürk’ün sözleşme yaptığından ve kira tahsil ettiğinden haberdar olduğunu belirtmekle sözleşmeye onay verdiğini iddia etmektedir.

 Davacı Avukatı ise Ahmet Öztürk vekil olsa bile sözleşmeyi kendi adına imzaladığından şahsen sorumlu olduğunu ve Davalının onay ile ilgili iddialarının Müdafaa Takririnde yer almadığını iddia etmektedir.

 Öncelikle, Davacının sözleşmelere onay verdiği ile ilgili iddiaların Müdafaa Takririnde yer alıp almadığının belirlenmesi gerekir.

 Bilindiği üzere, hukuk davalarında, layihalara bağlı kalarak ihtilafı çözmek zorunluluktur. Layihalarda sadece esasa ilişkin olguların yani dava sebebi veya müdafaa sebebini açıkça ortaya koyan olguların yer alması yeterlidir. Layihalarda ileri sürülmeyen olgular ile ilgili şahadet verilemez, verildiği takdirde nazarı itibara alınmaması gerekir. (**Bak.Yargıtay/Hukuk 21/2011,D.29/2014,Yargıtay/Hukuk 142/2011,D.49/2015**).

Bunun nedeni, genel hukuk prensibi olarak tarafların aleyhlerine ileri sürülen iddiaları bilme hakları olmasıdır.(**Bak. Odgers Principles of Pleading and Practice 16.ed.page 70**). Peki tabiidir ki bu prensip her davanın kendi özel koşulları çerçevesinde incelenmelidir.

 Belirttiğimiz hukuki esaslardan hareket ederek Müdafaa Takriri incelendiğinde; 5.paragrafta Davacının Davalı Şirkete gelerek apartmanın damının kiralanması ve tasarrufu ile ilgili görüşmeler yaptığını, 9. paragrafında da Davacının Davalı Avukatı ile Nisan 2009 ayı içerisinde yaptığı görüşmelerde sözleşmelerden haberdar olduğunu, Nisan 2009’a kadar kiraların Ahmet Öztürk’ün terekesine ödendiğini kabul ettiği, Tereke İdare Memuru ile şahsi sorunları olduğunu ve Nisan 2009’a kadar Cemaliye Öztürk’e ödenen kiralar ile ilgili herhangi bir talebi olmayacağı yer almaktadır, bu iddialardan Davacının, Ahmet Öztürk ile Davalı Şirket arasında yapılan sözleşmelerden haberdar olduğu ve ödenen kira bedelleri ile ilgili talepleri olmayacağı ile ilgili olguların bir onay iddiası için yeterli olduğunun kabul edilmesi gerekir, bu bağlamda Davacının sürpriz teşkil edecek bir sonuçla karşılaşması söz konusu olmadığından Davacı Avukatının bu yöndeki iddiasını reddederiz.

 Davalı Avukatı hitabında Fasıl 149 Sözleşmeler Yasası’nın 156. ve 157. maddelerine atıfa bulunarak Davacının sözleşmeleri bilahare onayladığını iddia etti.

İlgili maddelerin Türkçe ve İngilizce metinleri şöyledir;

|  |
| --- |
| **“156. Bir kişi, başka bir kişi adına bu kişinin bilgisi veya yetkisi dışında eylemler veya işlemler yaparsa, bu kişi söz konusu eylemleri veya işlemleri onaylama veya kabullenmeme şıklarından birini seçebilir. Onaylarsa, eylemler veya işlemler kendi yetkisiyle yapılmış gibi etkili olur.** |
| **157. Onaylama açıkça belirtilebilir, veya eylemlerin veya işlemlerin adına yapıldığı kişinin davranışından zımnen anlaşılabilir.** |

 **156. Where acts are done by one person on behalf of another but without his authority or knowledge he may elect to ratify or to disown such acts. If he ratify them the same effect will follow as if they had been performed by his authority.**

**157. Ratification may be expressed or may be implied in the conduct of the person on whose behalf the acts are done.”**

 Belirtilen maddelerden de anlaşılacağı üzere bir kişi başka bir kişi adına, o kişinin bilgi ve yetkisi olmaksızın herhangi bir eylem veya işlem yaparsa, o kişi söz konusu eylem ve işlemi onaylayabilir veya reddedebilir. Onaylarsa eylem veya işlem kendi yetkisiyle yapılmış gibi sonuç doğurur. Onaylama açıkça belirtilebilir veya adına eylem veya işlem yapılan kişinin davranışından üstü kapalı olarak anlaşılabilir.

Onay (ratification) da vekalet gibi şekil şartı olmayan

bir işlem olup yazılı, sözlü veya zımni yapılabilir **(Bak Chitty on Contract 23rd ed.vol.2 parag.18- Proof of Ratification)**

 Emare No.2 Muhaceret kayıtlarından Davacının 2000- 2009 yılları arasında müteaddit kez KKTC ye giriş çıkış yaptığı görülmesine rağmen Davacı esas sorgulamasında Nisan 2009 a kadar Güney Kıbrıs’taki işlerini takip ettiği için Lefkoşa’da kalıp Mağusa’ya hiç gitmediği, antenleri de ilk kez Nisan veya Haziran 2009’da gördüğü hususlarında ısrarlı olmuştur.

Davacı bilahare istintakı sırasında şöyle demiştir.

**“S- Siz 2000 yılına KKTC’ye geldiğinizi söylediniz. Geldiğiniz zaman siz bu gayrımenkulü ziyaret ettiniz mi ?**

**C- Hatırlamıyorum**

**S- Peki daha sonra 2006 yılında geldiğinizi beyan ettiniz.2006 yılında bu söz konusu gayrımenkulü, bakmaya görmeye veyahut ziyaret etmeye gittiniz mi?**

**C- 2006 da Dayımın hasta olduğunu öğrendim ve onun evine bir saatlik bir ziyarete geldim ve hemen geri döndüm. Sadece 3 günlüğüne gelmiştim. (mavi 28)**

**S- Dayınızın ikametgahı nerdeydi ?**

**C- Mağusa’da, 3 gün kaldım Kıbrıs ta, bir geldiğim gün bir kaldığım gün ve bir gün geri döndüğüm gün (mavi 28-29).”**

Cemaliye Öztürk şahadetinde 2006 yılında babasının hasta olduğu dönemlerde Davacının kendilerini ziyarete geldiğini ve

Davacı ile birlikte apartmanı görmeye gittikleri zaman Davacının antenleri görüp itiraz etmediğini belirtmiştir.

Mahkemeler gerekçe göstermek suretiyle bir tanığın söylediklerinin bazı kısımlarına inanıp bazı kısımlarına inanmayabilir.(**Bak. Yargıtay/Hukuk 1/1982, D.7/1982)**

Alt Mahkeme, çelişkili şahadet veren Davacının şahadetini yeterince incelememiş ve Davacının tutarlı ve güvenilir şahadet verdiğine karar vererek esas sorgulamasında

söylediklerinin tümünü doğru olarak kabul etmiştir. Halbuki Davacının istintakında Nisan 2009 yılına kadar Mağusa’ya gitmediğinin doğru olmadığı ortaya çıkmaktadır.

Davalı Tanığı No.5 Ayşe Kaymak, ilgili dönemlerde Davalının Avukatı olarak Davacı ile birçok kez görüştüklerini, Davacının kendisine sözleşmelerden bilgisi olduğunu, Ahmet Öztürk’e yapılan ödemeler ile ilgili bir sorunu olmadığını, ancak vefatından sonraki ayların kira bedellerini talep ettiğini belirtmiştir.(**mavi 151-152**).

Davacı ile Ayşe Kaymak arasındaki Emare No.9 email

yazışmaları da Davacının sadece mütebaki kira borcu olan

660 Sterlinin (3x 220)kendisine ödenmesini sağlamak için Ürdün’deki hesap detaylarını Davalıya bildirdiğini göstermektedir.

Tüm şahadet tezekkür edildikten sonra Alt mahkemenin huzurundaki şahadeti yanlış değerlendirdiğine ikna olmuş bulunmaktayız. Mevcut şahadet yukarıda belirttiğimiz onay ile ilgili yasal mevzuat çerçevesinde değerlendirildiğinde Davacının, Ahmet Öztürk’ün yetkisizce Davalı şirket ile yaptığı kira sözleşmelerini ve Ahmet Öztürk’e yapılan ödemeleri Davalı Avukatına söyledikleri ile onayladığını (ratify) göstermektedir. Bunun sonucu olarak Emare No.5 ve Emare No.6 sözleşmeler Davacı tarafından onaylandığı cihetle Davacı ile Davalı arasında yapılmış geçerli kira sözleşmeleri olarak addedilmeleri gerektiğinden Alt Mahkemenin Davacının Emare No.5 ve Emare No.6 sözleşmelere taraf olmadığına dair bulgusu hatalı olmuştur.

 Bu sonuçtan hareketle Davacının talepleri incelendiğinde; Davalı Şirketin Emare No.5 ve Emare No.6 kira sözleşmeleri gereğince kira bedellerini Ahmet Öztürk’e ve Terekesine bir tamam ödemiş olduğu gerçeği karşısında Davacı’nın bu kira bedellerini Ahmet Öztürk’ün terekesinden talep etmesi gerekirdi ancak tereke davaya taraf yapılmamıştır.

 Yukarıda belirtilen nedenlerle Davalının istinafının kabul edilmesi ve İlk Mahkemenin hükmünün iptal edilmesi gerekir.

NETİCE:

Tüm yukarıda belirtilen ışığında;

 1)İstinafın kabülüne;

 2)Alt Mahkemenin 5.3.2015 tarihli hükmünün ret ve iptal edilmesine;

 3)Davacının davasının ret ve iptal edilmesine;

 4)İstinaf masraflarının Aleyhine İstinaf edilen/Davacı tarafından ödenmesine emir verilir.

Ahmet Kalkan Beril Çağdal Peri Hakkı

 Yargıç Yargıç Yargıç

8 Haziran, 2020