

T.C.
YARGITAY
Birinci Başkanlığı

Sayı : 60482426/8615 -2827

27/06/2016

Konu : Kurul Kararı

Sayın Avukat Fidan ÖZKURT
Avukat Zeynep Aydın TARAKÇI
Necatibey Cad. No:64/3
Maltepe/ANKARA

İlgi : 27.10.2016 tarihli dilekçeniz.

Yargıtay Birinci Başkanlık Kurulunun 09.06.2016 tarih ve 199 sayılı karar sureti ilişikte gönderilmiştir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

M. Şebnem GÜNAYDIN
Genel Sekreter

EK : Karar sureti

*Bu belge, 5070 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak elektronik imza ile imzalanmıştır.

Yargıtay Birinci Başkanlık Kurulunun **09/06/2016** tarihli ve **199** sayılı
Kararı

Yargıtay Kanunu'nun 10. maddesi gereğince toplanan Kurulumuzca:

Zilyeti olmayan malikin, malik olmayan kötü niyetli zilyet aleyhine açtığı ecrimisil davalarının uzun süre geçtikten sonra açılması halinde taraflar arasında sözlü ariyet (kullanım ödücü) akti oluşup oluşmadığı ve ecrimisil isteği kabul edilip edilmeyeceğine ilişkin; Avukat Fidan Özkurt ve Avukat Zeynep Aydın Tarakçı imzalı; 27.10.2015 havale tarihli, 2015/29391 sayılı içtihatları birleştirme başvurusunda;

Birinci Hukuk Dairesinin; 11.06.2014 tarih, E:2014/8004 K:2014/11567;
11.09.2014 tarih, E:2014/8840 K:2014/14053; 13.05.2015 tarih, E:2014/22585
K:2015/7184;

Gereği görüşüldü:

Aykırılık bulunduğu ileri sürülen kararlar, somut olayın özelliği ve tarafların iddia ve savunmaları gözetilerek verilen kararlar olduğundan ilke bazında aykırılık olmadığı anlaşılmakla, ilgili daire başkanlığı ve Hukuk Genel Kurulu Başkanlığının görüşleri gözetilerek içtihatları birleştirme yoluna gidilmesine gerek olmadığına; 09.06.2016 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Avukat Fidan Özkurt



28.06.16

[Handwritten signature]

YÜKSEK YARGITAY 1. BAŞKANLIĞI'NA

Konu: İçtihadları birleştirme talebi

İçtihadları Birleştirme İsteyen

: 1-Av. Fidan ÖZKURT
Ankara Barosu-16414
2- Av. Zeynep AYDIN TARAKÇI
Ankara Barosu- 19635
Necatibey Cad. No: 64/3
Maltepe-ANKARA

Talep Konusu

: Yargıtay Birinci Hukuk Dairesinin aynı konudaki birbirine zıt bir çok kararının içtihadları birleştirme yoluyla giderilmesi isteğinden ibarettir.

Açıklamalar

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 995. Maddesinde; “ecrimisil” iyiniyetli olmayan zilyetin geri vermekle yükümlü olduğu şeyi haksız alıkoymuş olması yüzünden hak sahibine verdiği zararlar ve elde ettiği veya elde etmeyi ihmal eylediği ürünler karşılığında ödenmesi gerekli tazminat olarak tarif edilmiştir.

Uygulamadaki Yargıtay Daire ve HGK kararlarında ise, ecrimisil haksız işgal tazminatı olarak benimsenmiş ve Hukuk Genel Kurulunun 25.02.2004 tarih 2004/1-120-96 Esas ve sayılı kararında haksız işgalin haksız eylem olduğuna değinildikten sonra zilyet olmayan malikin, malik olmayan (fuzuli şagil olan) kötüniyetli zilyetten isteyebileceği bir tazminat (haksız işgal tazminatı) olarak kabul edilmiştir. Ayrıca, 08.03.1950 tarih 22/4 sayılı ve 26.05.1938 tarih 29/10 sayılı İnançları (İçtihadları) Birleştirme Kararlarında ise fuzuli işgalin tarafların karşılıklı birbirine uygun iradeleri ile kurdukları bir kira sözleşmesine veya ariyet aktine benzetilemeyeceği, niteliği itibari ile haksız bir eylem sayılması gerektiği ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 147.(818 sayılı Borçlar Kanunu 126.md) maddesinde düzenlenen 5 yıllık zamanaşımına tabi olduğu öngörülmüştür.

Hemen belirtilmelidir ki, gerçekten de kira veya (6098 B.K 379.vd) ariyet(kullanım ödöncü) malik ile zilyet arasında mutlak yazılı veya şifai olarak iradelerinin birleşmesi ile hukuken meydana getirilen ve korunması gerekli bir olgu olduğu halde, ercimisil hukuki dayanağı fuzuli işgalden yani, sözleşmeye dayanmayan haksız eylemden kaynaklanmaktadır.

Bir başka ifadeyle, malikle zilyedin iradesi karşılıklı olarak birleşmedikçe fuzuli şagilin (haksız kullananın) taşınmazı kullanımının (kullanım ödöncü Türk Borçlar Kanunu 379 md) taşınmaz malikinin muvafakatına dayalı olduğu şekilde düşünölemez ve kabul edilemez.

Zira kullanım ödöncü de yani muvafakatta (ariyet) birleşen iradelerin bir sonucu olup, zilyedi haksız işgalci pozisyonuna getirmez.

Oysa, ercimisil sorumlusuyla taşınmaz malikinin aynı yönde bulunmayan iradelerinin yarattığı ve hukuken hiç bir yere oturmayan olgu zilyedi (haksız işgalciyi) fuzuli şagil olmaktan ve taşınmaz malikine tazminat ödemekten kurtaramaz. Ayrıca, uzun süre malikin suskun kalması da taraflar arasında hukuki bir ilişki kurdukları anlamında değerlendirilmez.

Öyleyse, fuzuli şagil durumunda bulunan kişi ister uzunca (yıllarca) ister kısa süre olarak taşınmazı kullansın, zamanaşımı definde bulunduğu takdirde her halukarda dava tarihinden önceki 5 yıl için veya bu sürede ihtar varsa bu tarih dikkate alınarak (Türk Borçlar Kanunu 147.md 26.05.1938 tarih 29/10 Sayılı İ.B.K gereğince) belirlenecek ercimisilden şagilin sorumlu tutulması gerekeceği tartışmasızdır.

Yoksa fuzuli işgalin uzunca süre devam etmesini malik tarafından muvafakat edildiği şeklinde değerlendirmek, yasaca malike tanınan 5 yıllık (zamanaşımı defî bulunduğu takdirde) süre için hak edilen haksız işgal tazminatının hiç bir zaman istenemeyeceği , şeklinde bir sonuç doğurur ki, bunun yasal olduğunu kabul etmek kesinlikle doğru olamaz ve kabul edilemez. Zira kanunun açıkça bahsettiği hakkın yorum yoluyla ortadan kaldırılması hukuk devleti ile bağdaşmaz. Şu da ifade edilmelidir ki taraflar arasında hukuki bir ilişki kurulmadığı için malikin fuzuli şagili temerrüde düşürmesi yönünden ihtar çekilmesi veya bunun gibi bir yola başvurmaya da gerek yoktur. Kanun ; herhalükarda malikin karşı tarafça zamanaşımı ileri sürüldüğü takdirde 5 yıllık ecrimisile müstahak olacağını duraksamaya yer bırakmayacak tarzda kabul etmiş sürülmediği takdirde ise tüm süreye tekabül eden ecrimisilden fuzuli şagilin sorumlu tutulması gerekeceğini öngörmüştür.

Bu yasal açıklamalardan sonra içtihatların birleştirilmesi gereken kararlara gelince;

Aynı Dairenden zaman aralıklarıyla ve duruma bağlı oluşan değişik heyetlerden çıkan kararlarda,

- kimisinde bir hukuki ilişkiye dayanmayan uzun süreli kullanmanın şagili ihtarla temerrüde düşürmediği için kullanmasını muvafakat olarak değerlendirerek ecrimisil isteğinin reddine karar verilmesi gerekeceği ,
- kimisinde de temerrüde gerek olmaksızın dava tarihinden geriye doğru 5 yıl için ecrimisilden davalının sorumlu tutulması gerektiği, gerekçeleriyle bozma kararları ittihaz ederek içtihatlar arasında mübayanet yaratılmış ve halende çelişkili aynı uygulamanın devam ettiği sabit bir ilkenin yerleşmediği izlenmektedir.

O halde;

Talep _____ :

Mülkiyet hakkı sahibi (malik) veya kişisel bir hak sahibi olanla zilyet eden arasında 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 379 ve devamı maddelerinde öngörülen bir kullanım ödücü (ariyet) akdi kurulmamış ise zilyedin kullanım süresi ne kadar uzun süreli olursa olsun zilyet edeni fuzuli şagil olmaktan kurtaramayacağı, ayrıca sukut etmekle taraflar arasında bir aktin kurulduğu söylenemeyeceğinden kullanım olgusununda muvafakata dayalı olarak kabul edilemeyeceği ve değerlendirilemeyeceğinden zilyedin ecrimisilden sorumlu tutulması gerekeceği,

Böylesi bir durumda taraflar arasında iradi bir hukuki ilişki kurulmadığından ayrıca bir ihtara veya davalıyı başka türlü bir şekilde uyarmaya ve temerrüde düşürmeye gerek bulunmadığı şeklinde

İçtihatların birleştirilmesine karar verilmesini arz ve talep ederiz.

Av. Fidan ÖZKURT - Av. Zeynep AYDIN TARAĞCI



EK: Mübayanetli Daire kararları, ayrıca resen elden edilecek onlarca karar
1938 ve 1950 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararları

T.C.
YARGITAY
1. Hukuk Dairesi

ESAS NO : 2014/8004
KARAR NO : 2014/11567

Y A R G I T A Y İ L A M I

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : KINIK ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ
TARİHİ : 11/02/2014
NUMARASI : 2013/96-2014/26
DAVACI : HÜSEYİN DEMİR
DAVALI : NASUH ERTEM
DAVA TÜRÜ : ELATMANIN ÖNLENMESİ-ECRİMİSİL

Taraflar arasında görülen elatmanın önlenmesi ve ecrimisil davası sonunda, yerel mahkemece davanın, kısmen kabulüne ilişkin olarak verilen karar davalı tarafından yasal süre içerisinde temyiz edilmiş olmakla dosya incelendi, Tetkik Hakimi Şükran Dağlı İlgün'ün raporu okundu, açıklamaları dinlendi, gereği görüşülüp düşünüldü;

-KARAR-

Dava, elatmanın önlenmesi ve ecrimisil isteğine ilişkindir.

Mahkemece, davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Davacı, paydaşı olduğu dava konusu 655 parsel sayılı taşınmazın bir bölümünü, tel örgüyle çevirmek suretiyle davalının işgal ettiğini ileri sürerek, elatmanın önlenmesi ve 17 yıllık süre için ecrimisil isteğinde bulunmuştur.

Davalı, zamanaşımı def'inde bulunmuş, davacının kendi payı yönünden talepte bulunabileceğini belirterek, davanın reddini savunmuştur.

Dosya içeriğine ve toplanan delillere göre; davacının paydaşı olduğu 655 parsel sayılı taşınmazın 616,42 m2'lik bölümünü, uzun yıllardan beri haksız olarak davalının kullandığı belirlenmek suretiyle, elatmanın önlenmesine ve kural olarak ecrimisile karar verilmiş olmasında bir isabetsizlik yoktur. Davalının sair temyizi itirazları yerinde değildir, reddine.

Ancak, davalı tarafın ecrimisil bakımından zamanaşımı def'inde bulunduğu gözetildiğinde, 25.5.1938 tarih, 29/10 sayılı İçtihatları Birleştirme Kararı gereğince ecrimisil istekleri 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 147.maddesi hükmüne göre 5 yıllık zamanaşımına tabi olduğundan, dava tarihinden geriye doğru 5 yıllık süre için belirlenecek ecrimisilin hüküm altına alınması gerekirken, bu süreyi aşar ve öncesini de kapsar şekilde belirlenen ecrimisilin karar altına alınmış olması isabetsizdir.

Öte yandan, davaya konu 655 parsel sayılı taşınmazda davacı 825/1920 oranında paydaş olduğuna göre, tecavüzlü alan için belirlenen toplam ecrimisil miktarından davacının payına karşılık gelen ecrimisil bedelinin hüküm altına alınması gerekirken, tamamına karar verilmiş olması da doğru değildir.

Davalının, bu yöne değinen temyiz itirazları yerindedir. Kabulüyle, hükmün açıklanan nedenlerden ötürü (6100 sayılı Yasanın geçici 3.maddesi yollaması ile) 1086 sayılı HUMK'un 428.maddesi gereğince **BOZULMASINA**, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine, **11.06.2014** tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
H. H. ÜNALDI

Üye
A. S. TOGAY

Üye
F. AKBABA

Üye
S. ÖZAYKUT

Üye
H. KAYA

T.C.
YARGITAY
1. Hukuk Dairesi

ESAS NO : 2014/8840
KARAR NO : 2014/14053

Y A R G I T A Y İ L A M I

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : BURSA 7. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ
TARİHİ : 27/12/2012
NUMARASI : 2012/102-2012/256
DAVACI : BEŞLİ YAMAN ÇİNÇEOĞLU
DAVALILAR : MUSTAFA KURU V.D.
DAVA TÜRÜ : ECRİMİSİL

Taraflar arasında görülen ecrimisil davası sonunda, yerel mahkemece davanın kısmen kabulüne ilişkin olarak verilen karar davacı vekili ile davalılar vekili tarafından yasal süre içerisinde temyiz edilmiş olmakla dosya incelendi, Tetkik Hakimi Gamze Ünal'ın raporu okundu, açıklamaları dinlendi, gereği görüşülüp düşünüldü;

-KARAR-

Davacı, paydaşı olduğu 149 ada 7, 8 ve 9 parsel sayılı taşınmazları 1993 yılından bu yana davalıların kiracı olarak kullanmalarına rağmen kira bedeli ödemediklerini ileri sürerek birikmiş 33.000.-TL kira alacağına faizi ile birlikte tahsili istekli eldeki davayı açmış, yargılama sırasında dava dilekçesini ıslah ederek, kira ilişkisinin ispat edilemediği kabul edilir ise talep edilen miktarın ecrimisil olarak tahsiline karar verilmesini istemiştir.

Davalılar vekili, taşınmazlarda evveliyatta davalıların da paydaş olduklarını ve davacının rızası ile davalı Mustafa'nın taşınmazı kullandığını, kiracılığın sözkonusu olmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece; davacının, davalılardan kira alacağı istediği, davalıların ise kira ilişkisini inkar ettikleri, ancak haklı bir nedenle taşınmazı ellerinde bulundurduklarını da ispat edemedikleri, bu hali ile taraflar arasındaki hukuki ilişkinin ecrimisil olarak nitelendirildiği gerekçesi ile davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Çekişmeye konu 149 ada 7, 8 ve 9 parsel sayılı taşınmazlarda davacının dava dışı Ender Çinçelioğlu ve Ali Çinçelioğlu ile birlikte paydaş olduğu, davalıların kayıttan ve mülkiyetten kaynaklanan bir haklarının bulunmadığı kayden sabittir.

Dosya içeriğine, toplanan delillere göre, davacı vekilinin temyiz itirazları yerinde görülmediğinden reddine.

Davalılar vekilinin temyiz itirazlarına gelince;

Hemen belirtmek gerekir ki; ecrimisil, kötüniyetli zilyetin taşınmaz malikine ödemek zorunda olduğu bir bedeldir.

ESAS NO : 2014/8840
KARAR NO : 2014/14053

-2-

Somut olaya gelince; çekişmeye konu taşınmazları davalıların uzun zamandan beri kullandıkları tartışmasızdır. Bu durum davacının da kabulünde olup, dava dilekçesinde açıkça 1993 yılından bu yana taşınmazları davalıların kullandığını bildirmiştir. Taşınmazları kullanmamaları veya ecrimisil ödemeleri konusunda davacı, dava açılıncaya kadar davalıları uyarmamış, bu konuda bir ihtarname de keşide etmiş değildir. Bu durumda davalıların uzun süreli kullanımlarının muvafakate dayalı olduğunun, dava açmakla muvafakatin geri alındığının ve kötüniyetli zilyedin ödemekle yükümlü olduğu ecrimisilden sorumlu tutulamayacaklarının kabulü gerekir.

Hâl böyle olunca, davanın reddine karar verilmesi gerekirken yanlıgılı değerlendirme ile yazılı olduğu üzere karar verilmiş olması doğru değildir.

Davalılar vekilinin ise belirtilen nedenlerle temyiz itirazları yerindedir. Kabulüyle hükmün (6100 sayılı Yasanın geçici 3.maddesi yollaması ile) 1086 sayılı HUMK'un 428.maddesi gereğince **BOZULMASINA**, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine, **11.09.2014** tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye	Üye
H. H. ÜNALDI	N. KOYUNCU	N. TÜRKMEN	Dr. S. S. URAL	H. KAYA

Okundu
10.10.2014 A.R.T.

T.C.
YARGITAY
1. Hukuk Dairesi

ESAS NO : 2014/22585

KARAR NO : 2015/7184

Y A R G I T A Y İ L A M I

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : KOCAELİ 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ
TARİHİ : 03/06/2014
NUMARASI : 2012/752-2014/274
DAVACILAR : NESRİN İNANÖZ V.D.
DAVALILAR : TULİN DİZMAN V.D.
DAVA TÜRÜ : ECRİMİSİL

Taraflar arasında görülen davada;

Davacılar, kayden maliki oldukları 139 parsel sayılı taşınmaza davalıların taşkın inşaat yapmak suretiyle elattıklarını, daha sonra yeni bina yapmak üzere bu binanın yıkıldığını, ancak tecavüzlü kısmın davalılarca kullanımına devam edildiğini ileri sürüp ecrimisil istemişlerdir.

Davalılar, davanın reddini savunmuşlardır.

Mahkemece, davalıların kötüniyetli bir kullanımlarının bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Karar, davacı vekili tarafından süresinde temyiz edilmiş olmakla; Tetkik Hakimi Senem Altınbulak'ın raporu okundu, düşüncesi alındı. Dosya incelendi, gereği görüşülüp, düşünüldü.

-KARAR-

Dosya içeriğine, toplanan delillere, hükmün dayandığı yasal ve hukuksal gerekçeye ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre; davacıların temyiz itirazı yerinde değildir. Reddiyle usul ve yasaya uygun olan hükmün **ONANMASINA**, aşağıda yazılı **2.50.-TL.** bakiye onama harcının temyiz eden davacılarından alınmasına, **13.05.2015** tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan V.	Üye	Üye	Üye	Üye
N. KOYUNCU	N. TÜRKMEN	S. S. URAL	H. KAYA	T. T. GENÇ

27.70. -O

25.20. -P

2.50-TL

Okundu

20.05.2015 M.K.

T.C.
KOCAELİ

2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

TÜRK MİLLETİ ADINA
GEREKÇELİ KARAR

ESAS NO : 2012/752
KARAR NO : 2014/274
HAKİM : GÜLAY ÖZTÜRK 27744
KATİP : SEDAT LÜLECİ 168269
DAVACILAR : 1- NESRİN İNANÖZ - 12809487470 Körfez/ KOCAELİ
2- İRFAN İNANÖZ - 12815487242
VEKİLLERİ : Av. BURCU SERT SOLAK - Hürriyet Cad. Tunalı İşhanı No:7/1 İzmit
DAVALILAR : 1- TÜLİN DİZMAN -32626964312
2- NESRİN GÖK -22277309518
3- ESİN MENEKŞE -38632764144
VEKİLİ : Av. İHSAN ORHAN DİZMAN - Ömerağa Mah.Alemdar Cd.Soydan İşhanı
K:4 N:120 Merkez/ KOCAELİ
DAVA : Haksız İşgal Tazminatı (Ecrimisil)
DAVA TARİHİ : 17/10/2012
KARAR TARİHİ : 03/06/2014
K.YAZILIŞ TARİHİ : 05/06/2014

Davacı vekilinin mahkememizde açtığı davanın açık yargılaması sonunda;

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ: Davacı vekili dava dilekçesinde, davalıların mülkiyeti davacıya ait Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karabaş Mah. 15 pafta, 1040 ada, 139 parsel sayılı taşınmaza bitişik konumdaki 159 parsel sayılı taşınmazın paydaşı olduğunu, bahsi geçen taşınmazın üzerinde uzun yıllardır mevcut bulunan binanın davacıya ait parsel 11,63 m² tecavüzlü olduğunu, davacı parseli üzerinde bina yaptırdığında bu alanın değerlendirilemediği ve haksız kullanımın devam ettiğini, dava konusu yerin kent merkezinde, ana cadde üzerinde ve oldukça değerli olduğunu belirterek fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydı ile dava tarihinden geriye doğru 16/08/2012-01/01/2012 dönemi 1.250,00 TL, 31/12/2011-01/01/2011 dönemi 1.100,00 TL, 31/12/2010-01/01/2010 dönemi 900,00 TL, 31/12/2009-01/01/2009 dönemi 800,00 TL, 31/12/2008-01/01/2008 dönemi 750,00 TL ve 31/12/2007-16/08/2007 dönemi için 200,00 TL olmak üzere ve yasal faizi ile birlikte toplam 5.000,00 TL ecrimisilin 9 davalılardan tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili cevap dilekçesinde öncelikle zamanaşımı itirazının bulunduğunu, davacının dava konusu yeri 7.2.2002 tarihinde iktisap ettiğini ve bu tarihten itibaren her hangi bir ihtarname ve talepte bulunmayan davacının taleplerinin zamanaşımına uğradığını, müvekkillerine ait olan 159 parsel sayılı taşınmazın müvekkilin murisi ve babaları olan Halil Köseoğlu'na ait arsa iken yine müvekkillerin murisi olan anneleri Müvedded Köseoğlu'na 1968 yılından evvel temlik edildiğini, bu temlik sonucu muris Müvedded Köseoğlu tarafından da bu parsel üzerine belediyeden ruhsatlı ve belediye tarafından kazıklar çakılmak suretiyle altı katlı ve 184 kapı numarası ile Huzur Apartmanı adlı binanın yapıldığını, bu binanın yapılması sırasında 139 parsel üzerinde Gökyar adlı altı katlı bir binanın bulunduğunu, bu binanın da belediyeden verilen bina ruhsatı ile inşa edilmiş olduğunu, 1999 yılında Marmara Depremi sonucu müvekkillerine ait binanın hasar gördüğü ve yıkılarak arsa haline getirildiğini, müvekkillerine ait binanın ise depremden zarar görmediğini ve 2011 yılına kadar iskan

edildiğini bilahare müvekkili tarafından yıkılarak inşaat yapılmaya başlanmış olduğunu, bu inşaatın yapımı sırasında belediyeden alınan imar durumunda müvekkilinin de bilmediği ve davacılara ait komşu parsel ile ilave edilen ve davacının beyanına göre 11,63 m² olan kısmın inşaat ve ruhsat harici bırakılıp, bu halde inşaat başlanıldığını, inşaat sırasında temellerin atılıp birinci katın betonarmesi yapıldığı esnada davalı, dava konusu taleplerini 2012 yılının temmuz aylarında müvekkiline iletmemiş ancak inşaatın yapımı ve ruhsat-plan-proje ve her türlü hazırlıkların yapılması nedeniyle bu 11,63 m² lik kısmın ayrılarak komşu parselle terk edilemediğini, müvekkili tarafından hiçbir surette kullanılmadığını, davacının 2012 temmuz ayına kadar hiçbir talepte bulunmadığını hafriyat ve temel sırasında da bir girişimleri olmadığını, yüksek bedel elde edebilmek için müvekkilleri zor durumda bırakmak için hüsünüyete aykırı yersiz ve kanuna aykırı olarak bu davayı açtığını, müvekkiline ait olan bina murisleri bulunan Halil Köseoğlu'na ait iken sattığını, davacılara ait parselin eski sahiplerinin yaptığı Gök Apartmanının çok önceden yapıldığını ve bu inşaatın yapımı sırasında da dava konusu 11,63 m² lik yer ile alakalı gerek resmi ve gerekse parsel sahipleri tarafından bir girişimde bulunulmadığını, 1969-1970 yılları arasında yapılan davalıya ait bina ile ilgili o günden bugüne herhangi bir talep veya müracaatla ele olmadığını, davacı tarafından 07/02/2002 tarihinde satın alınmasından sonra davacı tarafından mevcut konuma göre bina inşa edildiğini ve binanın yapımı sırasında da bu yönde bir taleplerinin bulunmadığını, iktisap tarihinde ve daha sonrasında her iki gayrimenkuldeki durumu normal karşılayarak zımni kabul beyanında bulunduğunu yine ekte sunduğu Yargıtay kararlarına dayanarak davacının zımni kabul ve muvafakati mevcut olduğu 10 yılı aşkın süre beyanda bulunmaması davanın haksızlığını ortaya koyduğunu, davacının yeni yapılan inşaatı almış oldukları imar durumuna uygun ve son imar durumunda belirtilmiş 11,63 m² lik kısmı davacı parselle terk ederek inşaatı yaptığını davanın haksız, mesnetsiz ve sebepsiz zenginleşmeye olduğunu beyanla reddine karar verilmesini istemiştir.

Dava, ecrimisil istemine ilişkindir.

Dava konusu karabaş mahallesi 1040 ada 139 parsel sayılı taşınmaz davacılar 7.2.2002 tarihinde satın alınmış olup üzerinde dört katlı betonarme işyeri binası ve arsası vardır. 159 parsel ise davalılar adına arsa cinsi ile kayıtlıdır. Her iki taşınmaz üzerinde bulunan binalarla ilgili ruhsatlar ve tedavül kayıtları getirilerek mahallinde inceleme yapılmıştır. Düzenlenen raporlarda, 139 parsel üzerinde 1962 yılında ruhsata bağlanan binanın yapıldığı, davacıların bu yeri satın almalarından sonra 13.2.2004 yılında alınan ruhsatla eski binanın yıkılarak yerine yenisinin yapıldığını, 159 parselde ise 1966 yılında alınan ruhsatla yapılan eski binanın bulunduğu, bu binanın 2011 yılında yıkılarak 26.7.2012 tarihli ruhsatla yeniden yapıldığı, davacıların 2004 yılında alınan ruhsatla yaptıkları binanın yapımı sırasında davalılara ait eski binanın mevcut olduğunu, 1986 yılında yapılan tevhit ve ifraz işlemleri sırasında davalı binasının 12.00 metrekare davacı taşınmazına tecavüzlü olduğunu tespit edildiğini, ancak bu tarihte her iki parsel üzerinde de eski binaların mevcut olduğunu, davalının 2012 yılında yeni binayı yaparken tecavüzlü olarak tespit edilen 11,63 metrekarelik alanı boş bırakarak binasını buna göre yaptığını, tecavüzlü alanın davacıya terk edildiğini ve bu alana inşaatın yapılmamış olduğunu, her iki taşınmaz üzerinde bulunan hali hazır binaların işyeri olarak kullanıldıklarını ve davacının 11,63 metrekare binayı eksik yapmaları nedeniyle mağdur olduklarından ecrimisil talep ettiğinden istenen dönemler için ecrimisil miktarının 92.520,00 TL olduğunu bildirmişlerdir. Kadastro müdürlüğü 1986 yılında yapılan tevhit ve ifraz işlemlerinin aras maliklerinin talebi üzerine yapıldığını bildirmiştir.

Ecrimisil kötüniyetli şağilin ödemekle sorumlu olduğu tazminat olup, en azı kira geliri, en çoğu ise tam gelir yoksunludur. Kural olarak ecrimisil; kötüniyetli zilyedin haksız işgali nedeniyle hak sahibine ödemekle yükümlü olduğu bir tür (haksız fiil benzeri eylem nedeniyle oluşan zarara ait) tazminattır (TMK m. 995). Somut olayda taraflara ait taşınmazların evveliyetinde da üzerelerinde bina olduğu ve bu binaların yetkili makamlardan alınan inşaat ve iskan ruhsatlara göre yapıldığı tartışmasızdır. Dava konusu 1040 ada 139 parsel sayılı taşınmaz 136,137,46 ve 45 parsellerin, davalılara ait 159 sayılı parsel ise 137,138,45 ve 44 parsellerin tevhit ve ifrazı sonucu oluşmuştur. Davacıların 139 sayılı parseli 2002 yılında satın aldığı ve üzerinde bulunan binanın 1999 yılında meydana gelen depremde hasar görmesi nedeniyle yıkarak 2004 yılında yeni bina yaptıkları,

HÜKÜM MAHKEMESİ

davalıların ise bu yerin miras yolu ile kendilerine intikal ettiğinden 2012 yılında üzerindeki eski binayı yıkararak yeni bina yaptıkları ve her iki taşınmazda yapılan gerek eski gerekse yeni binaların ruhsatlı ve iskanlı yapılar olduğu konusunda ihtilaf yoktur. Davalının eski binasının davacı taşınmazına tecavüzlü olduğu 1986 yılında yapılan ifraz ve tevhit işlemleri ile anlaşılması ve davacıların o tarihten sonra 2002 yılında satın aldıkları yere 2004 yılında bina yapmışlardır. Bu binanın yapımı sırasında ve sonrasında tecavüzlü kısımla ilgili davalılardan herhangi bir talepleri olmamış, bu konuda yetkili makamlara da başvuruda bulunmamışlardır. Davalılar 2012 yılında binayı yaparken tecavüzlü olduğu belirtilen kısmı boş bırakmış ve bu alan dışında kendi parsellerine yeni binayı yapmışlardır. Tecavüzlü olduğu belirtilen alan yeni binanın yapılmasından itibaren kimse tarafından kullanılmamakta olup, iki bina arasındaki boşluk olarak kalmıştır. Tevhit ve ifraz işlemlerinden önce davacının satın aldığı yerdeki bina daha önce yapılmış, davalı arsasındaki bina ise daha sonra yapılmış olup 1962 ve 1966 yıllarında yapılan binaların tevhit ve ifraz işlemlerine kadar birbirlerine tecavüzlerinin olduğu konusunda gerek imar gerekse tapu ve kadaströ kayıtlarında bir belirtme yoktur. Davacıların dava tarihine kadar davalılardan böyle bir talebi olmamış, hatta kendileri 1986 yılında yapılan tevhit ve ifraz işlemleri sonucu tespit edilen tecavüzlü durumu nazara alarak binalarını bu alan dışında yapmışlardır. Davalı savunmasına göre, yeni binanın yapımı sırasında 2012 yılı temmuz ayında davacının böyle bir talepte bulunduğu belirtilmiştir. Yeni binanın yapımı sırasında zaten tecavüzlü olduğu belirtilen kısım davacıya bırakılmış üzerine herhangi bir yapı yapılmamış ve davalı tarafından kullanılmamaktadır. Tecavüzlü durum 1986 yılında yapılan ifraz ve tevhit işlemleri sonucu ortaya çıktığından ve o tarihten önce taşınmazlar üzerindeki binalar yapılmış olduğundan, davacıların dava tarihine kadar bu durumu kabullenerek herhangi bir itirazda bulunmadıkları 2012 yılında yapılan binada ise tecavüzlü kısmın davalı tarafından boş bırakıldığı ve kullanılmadığı saptandığından burada kötü niyetli bir kullanımın söz konusu olmadığı kanaati ile davanın reddine karar vermek gerekmiştir.

HÜKÜM: Yukarıda açıklanan nedenlerle; Davanın REDDİNE,

Peşin alınan 74,20-TL'den alınması gereken 25,20-TL harcın mahsubu ile bakiye 49,05.-TL'nin istem halinde davacılara iadesine,

Davacıların yapmış olduğu yargılama giderlerinin üzerlerinde bırakılmasına, Davalılar vekil ile temsil edildiklerinden karar tarihinde yürürlükte bulunan AAÜT 12, maddesi uyarınca 1500 TL vekalet ücretinin davacılardan alınarak davalılara verilmesine,

Gider avansında artan kısmın karar kesinleştiğinde yatıran tarafa iadesine, 6100 sayılı HMK'nin geçici 3. maddesine delaletiyle 1086 sayılı HUMK'nin 432. maddesinde belirtildiği şekilde kararın tebliğinden itibaren 15 gün içinde Yargıtay'da temyiz yolu açık olmak üzere taraf vekillerinin yüzüne karşı verilen karar açıkça okunup usulen anlatıldı.03/06/2014

Katip 168269

Hakim 27744