

at karşılığı inşaat sözleşmesinin düzenlendiği, yüklenici B.U.'nın kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca T.K.mirasçıları olan davacılar aleyhine açtığı tapu iptal ve tescil davasının, yüklenici tarafından inşa edilen binanın imara aykırı olduğu, kaçak yapı inşa eden yüklenicinin sözleşmeye uygun olarak edimini yerine getirmediği gerekçesiyle Bakırköy 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2002/ 354 esas, 2005/420 sayılı kararıyla reddedildiği ve 31.5.2006

tarihinde kesinleştiği;
davalının ise, çekişmeye konu
daireyi 11.5.1994 tarihli
satış vaadi sözleşmesi ile
yüklenici B.U.'dan satın
aldığı ve daireye yerleştiği,
o tarihten beri çekişmeli
daireyi kullanmaya devam
ettiği, aynı binada oturan
davacıların, eldeki davayı
12.5.2008 tarihinde
açtıkları; davacıların,
davalının çekişmeli daireyi
kullanmaya başladığı 1994
yılından dava tarihine kadar
olan süre zarfında davalının
kullanımına ses
ıkarmadıkları, dava tarihine

kadar da uyarı mahiyetinde bir ihtarda göndermedikleri anlaşılmaktadır... Bu durumda, davalının, dava tarihine kadar taşınmazı davacıların izni ile kullandığı ve dava açılmakla muvafakatın geri alındığı kabul edilmelidir. Öyleyse, davalının ecrimisilden sorumlu tutulmasına olanak yoktur... Hal böyle olunca, ecrimisil isteğinin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru değildir...

T.C.
Yargıtay

1. Hukuk Dairesi

Esas No:2011/2095

Karar No:2011/4585

K. Tarihi:

MAHKEMESİ : BAKIRKÖY 10. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

TARİHİ : 01/07/2009

NUMARASI : 2008/165-2009/184

Taraflar arasında görülen davada;

Davacılar, miras bırakanları T.K. adına kayıtlı 3297 parsel sayılı taşınmazdaki çekişmeli daireyi davalının haklı ve geçerli bir nedeni olmaksızın kullandığını ileri sürerek, elatmanın önlenmesi ve ecrimisil isteğinde bulunmuşlardır.

Davalı, davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Karar, davalı vekili tarafından süresinde temyiz edilmiş olmakla; Tetkik Hakimi . . raporu okundu, düşüncesi alındı. Dosya incelendi, gereği görüşülüp, düşünüldü.

Dava, çaplı taşınmaza elatmanın önlenmesi ve ecrimisil isteklerine ilişkindir.

Mahkemece, davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Toplanan delillere ve tüm dosya içeriğine göre; davalının, üstün bir hakkı olmaksızın, dava konusu taşınmazın çekişmeli bölümünü kullandığı saptanmak suretiyle elatmanın önlenmesi isteğinin kabulüne karar verilmiş olmasında bir isabetsizlik yoktur, Davalının, bu yöne ilişkin temyiz itirazları yerinde görülmediğinden, reddine.

Ancak; bilindiği ve gerek öğretide, gerekse yargısal uygulamalarda ifade edildiği üzere, ecrimisil, diğer bir deyişle işgal tazminatı, taşınmaz maliki olan hak sahibinin kötü niyetli zilyetten isteyebileceği bir bedeldir.

Davalı, yükleniciden satın aldığı çekişmeli daireye, tüm eksikliklerini tamamlayarak yerleştiğini ve uzun süreden beri kullandığını, aynı binada oturan davacıların, kullanımına itiraz etmediklerini, rızalarının bulunduğunu belirterek

davanın reddini savunmuştur.

Gerçekten de, somut olayda; dava konusu 3297 parsel sayılı taşınmazın davacıların miras bırakanları T.K. adına kayıtlı olduğu, dava konusu taşınmaza ilişkin olarak T.K.ile dava dışı yüklenici B.U. arasında 12.5.1993 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesinin düzenlendiği, yüklenici B.U.'nın kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca T.K.mirasçıları olan davacılar aleyhine açtığı tapu iptal ve tescil davasının, yüklenici tarafından inşa edilen binanın imara aykırı olduğu, kaçak yapı inşa eden yüklenicinin sözleşmeye uygun olarak edimini yerine getirmediği gerekçesiyle Bakırköy 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2002/ 354 esas, 2005/420 sayılı kararıyla reddedildiği ve 31.5.2006 tarihinde kesinleştiği; davalının ise, çekişmeye konu daireyi 11.5.1994 tarihli satış vaadi sözleşmesi ile yüklenici B.U.'dan satın aldığı ve daireye yerleştiği, o tarihten beri çekişmeli daireyi kullanmaya devam ettiği, aynı binada oturan davacıların, eldeki davayı 12.5.2008 tarihinde açtıkları; davacıların, davalının çekişmeli daireyi kullanmaya başladığı 1994 yılından dava tarihine kadar olan süre zarfında davalının kullanımına ses çıkarmadıkları, dava tarihine kadar da uyarı mahiyetinde bir ihtarda göndermedikleri anlaşılmaktadır.

Bu durumda, davalının, dava tarihine kadar taşınmazı davacıların izni ile kullandığı ve dava açılmakla muvafakatin geri alındığı kabul edilmelidir. Öyleyse, davalının ecrimisilden sorumlu tutulmasına olanak yoktur.

Hal böyle olunca, ecrimisil isteğinin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru değildir.

Davalının, temyiz itirazı değinilen yönü itibariyle yerindedir. Kabulü ile hükmün açıklanan nedenden ötürü HUMK.'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine, 20.4.2011 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.