

Bilindiği üzere,Türk Medeni Kanunun 684.maddesi hükmü gereği üst alta tabi olup,alta sahip olan kişi tamamlayıcı parçanında maliki sayılır. Bu durumda, taşınmazın, yukarıda açıklandığı biçimde ıslah imar planı sonucu malikhanesi açık olarak tescilinden sonra hükmen Hazine adına tescil edildiği, daha sonra Belediyeye devredildiği, davacının, Belediyeden satın alma yoluyla edindiği 9.7.2003 tarihinden itibaren taşınmazın üzerindeki binanın maliki durumuna geldiği, bu

tarihten önce ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin düzenlendiği tarihte davacının, taşınmazda kayıttan ve mülkiyetten kaynaklanan bir hakkının bulunmadığı tartışmasızdır.Öte yandan, binanın ruhsatsız ve kaçak yapılmış olması, davacının taşınmazda ve üzerinde yer alan binadaki mülkiyet hakkını ortadan kaldırmaz ve bundan kaynaklanan haklarının kullanılmasına engel teşkil etmez.Kaçak yapılaşma olgusunun idari mercileri ve idari yaptırım

**ilgilendireceğide
kuşkusuzdur. Davacının
yukarıda değinilen mülkiyet
hakkının korunmasına ilişkin
yargı kararında kaçak yapıya
meşruluk tanınması anlamında
yorumlanamaz ... 0 halde,
davacının taşınmazda malik
durumuna geldiği tarih
gözetilerek ve 4.2.2008
tarihli bilirkişi raporunda
da açıkca belirtildiği
şekilde, taşınmazdaki binanın
birinci bodrum katında yer
alan çekişmeye konu bölümünü
davalıların birlikte işyeri
olarak kullandıkları
belirlenmek suretiyle el**

atmanın önlenmesine karar verilmiş olmasında bir isabetsizlik yoktur. Davalıların, bu yöne ilişkin temyiz itirazları yerinde değildir, reddine. ... Ancak; ecrimisil, kötüniyetli zilyedin geri vermekle yükümlü olduğu bir şeyi haksız olarak alıkoyması nedeniyle hak sahibine ödemek zorunda kaldığı bir tür haksız fiil tazminatı niteliğinde bulunduğuna göre, davacının, taşınmazı kayden edindiği 9.7.2003 tarihinden itibaren dava tarihine kadar ki dönemi kapsar şekilde

**belirlenecek ecrimisilin
hüküm altına alınması
gerekirken, yazılı olduğu
üzere, davacının taşınmazda
hak sahibi olmadığı dönemde
içerir biçimde ecrimisilin
hüküm altına alınmış olması
doğru değildir. ...**

T.C.

Yargıtay

1. Hukuk Dairesi

Esas No:2010/3074

Karar No:2010/4294

K. Tarihi:

MAHKEMESİ : ŞİŞLİ(KAPATILAN) 5. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

TARİHİ : 17/07/2008

NUMARASI : 2007/286-2008/301

Taraflar arasında görülen davada;

Davacı, kayden maliki olduğu 5867 ada 2 parsel sayılı taşınmaza davalıların haklı ve geçerli bir nedenleri olmaksızın kullanmak suretiyle müdahale ettiklerini ileri sürerek, elatmanın önlenmesi ve ecrimisil isteğinde bulunmuştur.

Davalılar, davanın reddini savunmuşlardır.

Mahkemece, elatmanın önlenmesine ve kısmen ecrimisile karar

verilmiştir.

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

Dava, çaplı taşınmaza el atmanın önlenmesi ve ecrimisil isteklerine ilişkindir.

Mahkemece, el atmanın önlenmesine ve kısmen ecrimisile karar verilmiştir.

Dosya içeriğinden ve toplanan delillerden; çekişme konusu 5867 ada 2 parsel sayılı taşınmazın, ıslah imar planı uygulaması sonucu malik hanesi açık olarak tapuya tescilinden sonra, 16.4.1998 tarihinde hükmen Hazine adına tescil edildiği, beyanlar hanesinde, üzerindeki yapının davacı H.Y.a ait olduğuna ilişkin şerh konulduğu 23.10.2003 tarihinde Kağıthane Belediyesine devredildiği, 9.7.2003 tarihinde ise satış suretiyle davacı h.y.n taşınmaza malik olduğu, davalıların, taşınmazda kayıttan kaynaklanan bir haklarının bulunmadığı; diğer taraftan, davacı h. Y. ile dava dışı N.K.ile yüklenici M.B.Ş.arasında düzenlenen 14 .12. 1995 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile çekişme konusu taşınmaz üzerinde bina yapılması hususunda anlaşmaya varıldığı, davalı H.T.'un, binadaki çekişmeli bölümü 18.5.1997 tarihli zilyetlik devir sözleşmesi ile h. ve N. vekili olarak yükleniciden satın almak suretiyle kullanmaya başladığı, h. ve N. tarafından yüklenici ile birlikte davalı H.ve dava dışı kişiler aleyhine açılan sözleşmenin feshi ve elatmanın önlenmesi davası sonucunda, Şişli 3.Asliye Hukuk Mahkemesinin 1997/891 esas ve 1999/1218 sayılı kararıyla, sözleşmenin yapıldığı tarihte, davacıların(h. ve N.'nin) taşınmazda hak sahibi olduklarının tapu tahsisi belgesi gibi bir belge ile kanıtlanamadığı, taşınmazın halen Hazine adına kayıtlı bulunduğu, davacıların zilyetlik haklarına dayalı olarak sözleşme düzenledikleri, inşaatın ruhsatsız ve kaçak olduğu gerekçesiyle 14.12.1995 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshine, davalı H.ın çekişme konusu 5867 ada 2 parsel sayılı taşınmazdaki binanın birinci bodrum katına el atmasının önlenmesine karar verildiği ve kararın 22.3. 2001 tarihinde kesinleştiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere,Türk Medeni Kanunun 684.maddesi hükmü gereği üst alta tabi olup,alta sahip olan kişi tamamlayıcı parçanında maliki sayılır. Bu durumda, taşınmazın, yukarıda açıklandığı biçimde ıslah imar planı sonucu malikhanesi açık olarak tescilinden sonra hükmen Hazine adına tescil edildiği, daha sonra Belediyeye devredildiği, davacının, Belediyeden satın alma yoluyla edindiği 9.7.2003 tarihinden itibaren taşınmazın üzerindeki binanın maliki durumuna geldiği, bu tarihten önce ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin düzenlendiği tarihte davacının, taşınmazda kayıttan ve mülkiyetten kaynaklananbir hakkının bulunmadığı tartışmasıdır.Öte yandan, binanın ruhsatsız ve kaçak yapılmış olması, davacının taşınmazda ve üzerinde yer alan binadaki Mülkiyet hakkını ortadan kaldırmaz ve bundan kaynaklanan haklarının kullanmasına engel teşkil etmez.Kaçak yapılaşma olgusunun idari mercileri ve idari yaptırımını ilgilendireceğide kuşkusuzdur. Davacının yukarıda değinilen mülkiyet hakkınıninkorunmasına ilişkin yargı kararında kaçak yapıya meşruluk tanınması anlamında yorumlanamaz

0 halde, davacının taşınmazda malik durumuna geldiği tarih gözetilerek ve 4.2.2008 tarihli bilirkişi raporunda da açıkca belirtildiği şekilde, taşınmazdaki binanın birinci bodrum katında yer alan çekişmeye konu bölümünü davalıların birlikte işyeri olarak kullandıkları belirlenmek suretiyle el atmanın önlenmesine karar verilmiş olmasında bir isabetsizlik yoktur. Davalıların, bu yöne ilişkin temyiz itirazları yerinde değildir, reddine.

Ancak; ecrimisil, kötüniyetli zilyedin geri vermekle yükümlü olduğu bir şeyi haksız olarak alıkoyması nedeniyle hak sahibine ödemek zorunda kaldığı bir tür haksız fiil tazminatı niteliğinde bulunduğuna göre, davacının, taşınmazı kayden edindiği 9.7.2003 tarihinden itibaren dava tarihine kadar ki dönemi kapsar şekilde belirlenecek ecrimisilin hüküm altına alınması gerekirken, yazılı olduğu üzere, davacının taşınmazda hak sahibi olmadığı dönemide içerir biçimde ecirimisilin hüküm altına alınmış olması doğru değildir.

Davalıların bu yöne ilişkin temyiz itirazları yerindedir. Kabulü ile hükmün açıklanan nedenden ötürü HUMK.'nun

428.maddesi gereğince BOZULMASINA, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine, 14.04.2010 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.