

Hükme esas alınan bilirkişi raporunda emsal kira bedelleri karşılaştırılmadığından bilimsel verilere uygun, hüküm vermeye ve denetime elverişli bilirkişi raporu alınması gerekmektedir.

8. Hukuk Dairesi 2018/3427 E. , 2019/3986 K.

“İçtihat Metni”

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

DAVA TÜRÜ : Ecrimisil

Taraflar arasında görülen ve yukarıda açıklanan davada yapılan yargılama sonunda Mahkemece, davanın kısmen kabulüne karar verilmiş olup hükmün davacı vekili ve davalı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine, Dairece dosya incelendi, gereği düşünüldü.

KARAR

Davacı ... vekili, dava konusu 919 ada 4 (eski 3039) parseldeki taşınmazın Belediye Encümenliğinin 22.09.1997 tarihli ve 369 sayılı kararı ile (aylık 60.000,00 TL bedelle) 9 yıl 10 aylık süreyle yap-işlet-devret yöntemi ile ihale edildiğini, davalının sözleşmeye göre inşaa ettiği binayı 29/01/2008 tarihinde belediyeye teslim etmesi gerekirken henüz teslim etmediğini, davalının işgalci durumda bulunduğunu, müvekkili belediyenin davalıdan 12.744,00 TL ecrimisil bedeli talep

ettiğini ancak davalı vekilinin kira alacaklarının ödendiğine ilişkin cevap verdiğini, böyle bir ödemenin söz konusu olmadığını açıklayarak 29/01/2008 tarihinden dava tarihine kadar aylık tespit edilecek ecrimisil bedelinin her ay işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı vekili duruşmadaki beyanlarında, davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, davalının 919 ada 4 nolu parsel sayılı taşınmaz üzerindeki dükkanı davacı belediyeden 22/09/1997 tarih ve 369 sayılı karar ile aylık 60.000,00 TL bedelle 9 yıl 10 aylık süreyle yap işlet devret yöntemi ile kiraladığı, davalının sözleşmeye göre bina inşaa edip kira sözleşmesinin bitim tarihi olan 29/01/2008 tarihinde söz konusu taşınmazı davacı Belediyeye teslim etmesinin gerektiği, kira süresinin 29/01/2008 tarihinde sona erdiği ancak davalının buna rağmen dava konusu taşınmazı davacı Belediyeye teslim etmediği, davalının 29/01/2008 tarihi itibarı ile davacı ... ile arasında kiracılık ilişkisinin kalmadığı, davacı belediyenin davalıdan dava tarihinden önceki beş yıllık ecrimisil talebinde bulunabileceği, davacının davalıdan dava tarihinden önceki beş yıllık süre için 11.970,32 TL ecrimisil bedeli alacağını bulduğu iş bu durumun ibraz edilen ve hükme esas alınan ek bilirkişi raporu ile sabit olduğundan davanın kısmen kabulü ile, 11.970,32 TL ecrimisil bedelinin dava tarihinden itibaren hesaplanacak yasal faizi ile birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine, fazlaya ilişkin istemin reddine, karar verilmiş; hüküm, davacı vekili ile davalı vekili tarafından ayrı ayrı temyiz edilmiştir.

Dava, mülkiyete dayalı ecrimisil isteğine ilişkindir.

Tüm dosya içeriği ve toplanan delillerden, dava konusu 919 ada 4 parsel (eski 3039) sayılı taşınmazın davacı ... adına tapuda kayıtlı olduğu, dava konusu dükkana yönelik Gediz Belediye Encümenliğinin 08.09.1997 tarihli ve 369 sayılı kararı ile tahıl deposu inşaatı için 2886 sayılı Yasa'nın 51/g maddesine göre 29.09.1997 tarihinde ihale yapılmasına karar verildiği, karar doğrultusunda yapılan ihale sonucu Belediye Encümenliğin

29/09/1997 tarihli ve 404 sayılı karar ile aylık 60.000,00 TL bedelle 9 yıl 10 aylık süreyle inşaatın Belediyece verilecek projeye uygun olarak yapılması koşulu ile davalı ...'ya ihalenin yapıldığı, sözleşme gereği kira ilişkisinin 29.03.1998 tarihinde başladığı ve (9 yıl 10 aylık sürenin de) 29.01.2008 tarihinde sona erdiği anlaşılmaktadır.

1. Dosya muhtevasına, dava evrakı ile yargılama tutanakları münderecatına, mevcut deliller Mahkemece takdir edilerek karar verildiğine ve takdirde bir isabetsizlik bulunmadığına göre, davacı vekili ve davalı vekilinin aşağıdaki bentlerin kapsamı dışında kalan temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

2. Taraf vekillerinin diğer temyiz itirazlarının incelenmesinde,

Gerek öğretide ve gerekse yargısal uygulamalarda ifade edildiği üzere; ecrimisil, diğer bir deyişle haksız işgal tazminatı, zilyet olmayan malikin, kötüniyetli zilyetten isteyebileceği bir tazminat olup, 08.03.1950 tarihli 22/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında; fuzuli işgalin tarafların karşılıklı birbirine uygun iradeleri ile kurduğu kira sözleşmesine benzetilemeyeceği, niteliği itibarı ile haksız bir eylem sayılması gerektiği, haksız işgal nedeniyle oluşan zararın tazmin edilmesi gerekeceği vurgulanmıştır. Ecrimisil, haksız işgal nedeniyle tazminat olarak nitelendirilen özel bir zarar giderim biçimi olması nedeniyle, en azı kira geliri karşılığı zarardır. Bu nedenle, haksız işgalden doğan normal kullanma sonucu eskime şeklinde oluşan ve kullanmadan kaynaklanan olumlu zarar ile malik ya da zilyedin yoksun kaldığı fayda (olumsuz zarar) ecrimisilin kapsamını belirler. Haksız işgal, haksız eylem niteliğindedir (Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 25.02.2004 tarihli ve 2004/1-120-96 sayılı kararı).

25.05.1938 tarihli ve 29/10 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ve Yargıtayın aynı yoldaki yerleşmiş içtihatları uyarınca ecrimisil davaları beş yıllık zamanaşımına tabi olup, bu beş yıllık süre dava tarihinden geriye doğru işlemeye başlar.

Hemen belirtelim ki, ecrimisil hesabı uzmanlık gerektiren bir

husus olup, taşınmazın niteliğine uygun bilirkişi marifetiyle keşif ve inceleme yapılarak ve taleple bağlı kalınarak haksız işgal tazminatı miktarı belirlenmelidir. Alınan bilirkişi raporu, somut bilgi ve belgeye dayanmalı, tarafların ve hakimın denetimine açık, değerlendirmenin gerekçeleri bilimsel verilere ve HMK'nın 266. vd. maddelerine uygun olmalıdır.

Eğer, özellikle arsa ve binalarda kira esasına göre talep varsa, taraflardan emsal kira sözleşmeleri istenmeli, gerekirse benzer nitelikli yerlerin işgal tarihindeki kira bedelleri araştırılıp, varsa emsal kira sözleşmeleri de getirtilmeli, dava konusu taşınmaz ile emsalin somut karşılaştırması yapılmalı, üstün veya eksik tarafları belirlenmelidir.

İlke olarak, kira geliri üzerinden ecrimisil belirlenmesinde, taşınmazın dava konusu ilk dönemde mevcut haliyle serbest şartlarda getirebileceği kira parası, emsal kira sözleşmeleri ile karşılaştırılarak, taşınmazın büyüklüğü, niteliği ve çevre özellikleri de nazara alınarak yöredeki rayiçe göre belirlenir. Sonraki dönemler için ecrimisil değeri ise ilk dönem için belirlenen miktara ÜFE artış oranının tamamının yansıtılması suretiyle bulunacak miktardan az olmamak üzere takdir edilir.

Somut olayda, hükme esas alınan bilirkişi raporunda denetime elverişli emsal kira bedelleri karşılaştırılmadığı gibi, taşınmazın dava konusu ilk dönemde mevcut haliyle serbest şartlarda getirebileceği kira parası tespit edilerek sonraki dönemler için ÜFE artış oranı uygulanması yerine, artış oranının hangi kriterlere ve neye göre yapıldığı açıklanmadan hesaplama yapılmış, hesaplama yapılırken (uygulama olanağı bulunmayan) 20 Ağustos 2011 tarih ve 28031 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Milli Emlak Genel Tebliğinin de dikkate alındığı anlaşılmıştır.

Sonuç olarak, yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda bilimsel verilere uygun, hüküm vermeye ve denetime elverişli bilirkişi raporu alınmamıştır

Ayrıca Mahkemece, hükmedilen ecrimisil bedeline ait olduğu yıllar itibarıyla her dönem sonu tahakkuk tarihi itibarıyla

kademeli olarak belirlenen faize hükmedilmesi gerekirken, toplam ecrimisil alacağına dava tarihinden itibaren yasal faiz uygulanmasına karar verildiği görülmektedir.

Hâl böyle olunca, Mahkemece iddia ve savunma doğrultusunda taraf delillerinin toplanması (taraflara emsal kira sözleşmesi sunmaları için de süre ve imkan tanınmak suretiyle) mahallinde yeniden keşif yapılarak, gayrimenkul değerlendirme uzmanı, fen bilirkişisi ve inşaat mühendisinden oluşan üç kişilik uzman bilirkişi heyetinden yukarıda belirtilen ilkeler ve olgular doğrultusunda, (taşınmazın büyüklüğü, niteliği, yöredeki rayiç ve çevre özellikleri de nazara alınarak) bilimsel verilere uygun, denetime elverişli şekilde ecrimisil hesabı konusunda rapor alınması, ondan sonra varılacak sonuç çerçevesinde hükmedilecek ecrimisil bedeline tahakkuk tarihleri olan dönem sonlarından itibaren yasal oranda faiz yürütülmesi gerekirken, yetersiz bilirkişi raporuna dayanılarak hüküm kurulmuş olması isabetsizdir.

SONUÇ: Taraf vekillerinin temyiz itirazlarının kabulü ile temyiz olunan kararın (2) sayılı bentte açıklanan nedenle 6100 sayılı HMK'nin Geçici 3. maddesi yollaması ile HUMK'un 428. maddesi uyarınca BOZULMASINA, davacı vekili ve davalı vekilinin sair temyiz itirazlarının (1) nolu bentte açıklanan nedenlerle reddine, taraflarca HUMK'un 440/I maddeleri gereğince Yargıtay Daire ilamının tebliğinden itibaren ilama karşı 15 gün içinde karar düzeltme isteğinde bulunulabileceğine, peşin harcın istek halinde temyiz edenlere ayrı ayrı iadesine, 10.04.2019 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.