

Davalı, dava konusu taşınmaza ilişkin yapılan icra takibinin tarafı (icra dosyasının borçlusu) olmakla yapılan işlemlerden baştan beri haberdar olduğu gözetildiğinde İİK'nın 135/2 maddesi uyarınca ihtarname keşide etmeye de gerek bulunmamaktadır. Bir başka deyişle, ihale ile mülkiyeti kaybeden davalının hukuken iyini yetinden söz etme olanağı kalmamıştır.

T.C.

Yargıtay

1. Hukuk Dairesi

E: 2014/12506 K: 2014/14727 K.T.: 24.09.2014

DAVA : Taraflar Arasında görülen tazminat davası sonunda, yerel mahkemece asıl davanın reddine, birleşen davadaki ecrimisil ve tazminat isteklerinin kabulüne ilişkin olarak verilen karar davacılar ve davalı tarafından yasal süre içerisinde temyiz edilmiş olmakla dosya incelendi, Tetkik Hakimi raporu okundu, açıklamaları dinlendi, gereği görüşülüp düşünüldü;

KARAR : Asıl dava, müstakilen ecrimisil, birleşen dava, ecrimisil ve haksız fiilden kaynaklanan maddi tazminat isteklerine ilişkindir.

Mahkemece, ihale dosyasında davalı-borçluya taşınmazı boşaltması için ihtar gönderilmediği, davalının fuzuli şağil konumuna düşürülmediği, davalının ilk dava dilekçesinin tebliğ tarihi itibarıyla fuzuli şağil konumunda olduğu gerekçesiyle asıl davanın reddine, birleşen davadaki ecrimisil ve tazminat isteklerinin kabulüne karar verilmiştir.

Dosya içeriği ve toplanan delillerden; Ankara 25. İcra Müdürlüğü'nün 2004/7507 esas sayılı takip dosyasında dava dışı kişi tarafından, borçlu davalı aleyhine başlatılan icra takibi sonucunda davalıya ait 72 ada 7 parsel sayılı taşınmazın haczedilerek Kuşadası 1. İcra Müdürlüğü'nün 2004/1458 talimat dosyasında yapılan cebri icra yoluyla satış sonunda 27.07.2006 tarihinde 1/2'şer paylarla davacılar adına ihale olunduğu, davalı tarafından Kuşadası İcra Hukuk Mahkemesinin 2006/257 E. 2007/208 K. sayılı dosyasında açılan ihalenin feshi davasının reddedilerek ve Yargıtay denetiminden geçerek 24.12.2007 tarihinde kesinleştiği, dava konusu taşınmazın 14.4.2008 tarihinde 1/2'şer paylarla davacılar adına tescil edildiği ve taşınmazın 30.04.2008 tarihinde davalı tarafından boşaltıldığı anlaşılmaktadır.

Hemen belirtilmelidir ki; davalının haklı ve geçerli bir nedene dayanmaksızın dava konusu taşınmazı kullandığı ve taşınmazı boşaltırken zarar verdiği saptanmak suretiyle birleşen davada ecrimisile ve belirlenen tazminata hükmedilmiş olmasında kural olarak bir isabetsizlik yoktur. Davalının tüm temyiz itirazları yerinde değildir, reddine.

Davacıların temyiz itirazlarına gelince; bilindiği ve gerek öğretide, gerekse yargısal uygulamalarda ifade edildiği üzere, ecrimisil, diğer bir deyişle haksız işgal tazminatı, zilyet olmayan malikin, malik olmayan kötüniyetli zilyetten isteyebileceği bir tazminat olup, 08.03.1950 tarih 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 olumlu zarar ile kullanmadan kaynaklanan olumlu zarar ile malik ya da zilyedin yoksun kaldığı fayda (olumsuz zarar) ecrimisilin kapsamını belirler. Haksız işgal, haksız eylem niteliğindedir. (YHGK'nin 25.02.2004 gün ve 2004/1-120-96 sayılı kararı)

Gerek 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu(TMK)'nun 705., gerekse İcra İflas Kanunu(İİK)'nun 134. maddesinde cebri icrada mülkiyetin ihale ile alıcıya geçeceği, tescil veya teslimin cebri artırımlarda mülkiyetin geçişi için zorunlu olmadığı düzenlenmiştir.

TMK'nun 705. maddesinin 2. fıkrasında da belirtildiği gibi, tescil ihale yoluyla mülkiyet kendisine geçen alıcının, temlik tasarrufla bulunabilmesi için gereklidir. İhale ile mülkiyeti kazanan alıcı, kural olarak taşınmazın yarar ve hasarını da üstlenmiş olur(6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu(TBK) md. 208).

Somut olayda, dava konusu taşınmazın 27/07/2006 tarihinde davacılara ihale edildiği, açılan ihalenin feshi davasının da reddedilerek kesinleşmesi karşısında davacı tarafın taşınmazın mülkiyetini ihale tarihinde kazandığı sabittir.

Ayrıca, davalı, dava konusu taşınmaza ilişkin yapılan icra takibinin tarafı (icra dosyasının borçlusu) olmakla yapılan işlemlerden baştan beri haberdar olduğu gözetildiğinde İİK'nun 135/2. maddesi uyarınca ihtarname keşide etmeye de gerek bulunmamaktadır. Bir başka deyişle, ihale ile mülkiyeti kaybeden davalının hukuken iyiniyetinden söz etme olanağı kalmamıştır.

Hal böyle olunca, asıl davada 27.07.2006- 04.07.2007 tarihleri arasındaki ecrimisil talebi gözetilerek, ihale tarihinden itibaren belirlenecek ecrimisile de hükmedilmesi gerekirken yanılıgılı değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmiş olması doğru değildir.

SONUÇ : Davacıların, bu yöne değinen temyiz itirazları yerindedir. Kabulü ile yerel mahkeme kararının (6100 sayılı Yasanın geçici 3.maddesi yollaması ile) 1086 sayılı HUMK'un 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine, 24.09.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.