

kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshine ilişkin kararın kesinleşmesi ile davalının çekişmeli taşınmazda malik olmadığı saptandığına göre; davacının, taşınmazı kayden edindiği ...tarihinden dava tarihine kadar ki dönemi kapsar şekilde belirlenecek ecrimisilin hüküm altına alınması gerekirken, yanılgılı değerlendirme ile yazılı olduğu üzere ecrimisil isteminin reddine karar verilmiş olması doğru değildir

T.C.

Yargıtay

1. Hukuk Dairesi

Esas No:2014/12426

Karar No:2015/5408

K. Tarihi:14.4.2015

MAHKEMESİ : ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

Mahkemenin 08.05.2012 tarihli, 2010/295 esas, 2012/150 karar sayılı davanın kısmen kabulüne ilişkin kararının taraflarca temyiz edilmesi ve davacı tarafından duruşma istenmesi üzerine Dairece duruşma günü olarak tayin edilen 12.11.2013 tarihinde duruşma yapılmış ise de, davacı tarafa usûlüne uygun olarak duruşma gününün tebliğ edilmediği davacıların karar düzeltme istemleri üzerine bu defa yapılan inceleme ile anlaşıldığından, davacının karar düzeltme isteğinin kabulüne, Dairenin 12.11.2013 tarihli, 2012/16285 Esas, 2013/15616 Karar sayılı bozma kararının bu nedenle ortadan kaldırılmasına, karar verildikten sonra yeni duruşma günü olarak saptanan 14.04.2015 Salı günü için yapılan tebligat üzerine temyiz eden davacı vekili Avukat ... geldi, davetiye tebliğine rağmen diğer temyiz eden davalı ... vekili gelmedi yokluğunda duruşmaya başlandı, süresinde verilen ve kayıt olunduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra gelen vekillerinin sözlü açıklamaları dinlendi, duruşmanın bittiği bildirildi, iş karara bırakıldı, bilahare Tetkik Hakimi tarafından düzenlenen rapor okundu, düşüncesi alındı, dosya incelenerek gereği düşünüldü.

-KARAR-

Dava, çaplı taşınmazdaki bağımsız bölüme elatmanın önlenmesi ve ecrimisil isteklerine ilişkindir.

Mahkemece, elatmanın önlenmesi isteğinin kabulüne, ecrimisil isteğinin reddine karar verilmiştir.

Dosya içeriği ve toplanan delillere, hükmün dayandığı yasal ve hukuksal gerekçeye, özellikle davalının haklı ve geçerli bir hukuki sebebi olmaksızın kayden davacıya ait bağımsız bölümü

kullandığı belirlenmek suretiyle el atmanın önlenmesine karar verilmesinde bir isabetsizlik yoktur. Davalının temyiz itirazı yerinde değildir, reddine.

Davacının temyiz itirazlarına gelince;

Ana taşınmazda davacının da aralarında yer aldığı kayıt malikleri tarafından dava dışı yüklenici aleyhine açılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshine ilişkin dava nedeniyle ... Asliye Hukuk Mahkemesinin 2001/8 Esas 2006/296 Karar sayılı ilamı ile sözleşmenin geriye dönük olarak feshine karar verildiği, kararın derecattan geçerek 08.04.2010 tarihinde kesinleştiği anlaşılmaktadır.

Öte yandan, çekişme konusu 1186 ada 5 parsel sayılı taşınmazdaki kat mülkiyeti kurulu ... Blok ... numaralı bağımsız bölümün dava dışı ... adına kayıtlı iken, 05.11.2010 tarihinde davacıya satış suretiyle devredildiği de kayden sabittir.

Bilindiği gibi; gerek öğretide ve 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 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 günlü ve 2004/1-120-96 sayılı kararı).

0 hâlde; kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshine ilişkin kararın kesinleşmesi ile davalının çekişmeli taşınmazda malik olmadığı saptandığına göre; davacının, taşınmazı kayden

edindiği 05.11.2010 tarihinden dava tarihine kadar ki dönemi kapsar şekilde belirlenecek ecrimisilin hüküm altına alınması gerekirken, yanılıgılı değerlendirme ile yazılı olduğu üzere ecrimisil isteminin reddine karar verilmiş olması doğru değerildir.

Davacının bu yöne ilişkin temyiz itirazları yerindedir. Kabulüyle, hükmün açıklanan nedenlerle (6100 sayılı Yasanın geçici 3.maddesi yollaması ile) 1086 sayılı HUMK'un 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine, 31.12.2014 tarihinde yürürlüğe giren Avukatlık  cret Tarifesinin 14. maddesi gereğince gelen temyiz eden taraflardan davacı vekili için 1.100.00.-TL. duruşma vek let ücretinin diğer temyiz eden davalıdan alınmasına, 14.04.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.