

kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshine ilişkin kararın kesinleşmesi ile davalının çekişmeli taşınmazda malik olmadığı saptandığına göre; kesinleşme tarihi itibarıyla intikal ve alımlar da gözetilerek payları oranında davacılar lehine belirlenecek ecrimisilin hüküm altına alınması gerekirken, yanılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmiş olması doğru olmadığı gibi, hüküm altına alınan ecrimisil miktarının nasıl hesaplandığının denetime

**olanak verecek şekilde
açıklanmamış olmasında
isabetli değildir.**

T.C.

Yargıtay

1. Hukuk Dairesi

Esas No:2014/12381

Karar No:2015/5407

K. Tarihi:14.4.2015

MAHKEMESİ : ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasında görülen elatmanın önlenmesi, ecrimisil davası sonunda, yerel mahkemenin 08.05.2012 tarihli, 2010/297 esas, 2012/149 karar sayılı davanın kısmen kabulüne ilişkin kararının taraflarca temyizi ve davacılar 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, davacıların karar düzeltme isteğinin kabulüne, Dairenin 12.11.2013 tarihli, 2012/16288 Esas, 2013/15618 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 davacılar vekili Avukat ... geldi, davetiye tebliğine rağmen diğer temyiz eden davalı ... vekili Avukat gelmedi, yokluğunda duruşmaya başlandı, süresinde verilen ve kayıt olunduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra gelen vekilin 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 kısmen kabulüne 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 elatmanın önlenmesine karar verilmesinde bir isabetsizlik yoktur. Davalının bu yöne değinen temyiz itirazları yerinde değildir. Reddine.

Davacılar ile davalının diğer temyiz itirazlarına gelince;

Ana taşınmazda davacılarında aralarında yer aldıkları 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, dava konusu 1186 ada 5 parsel sayılı taşınmazdaki ... Blok ... numaralı bağımsız bölüm 1999 yılı itibariyle dava dışı ... adına kayıtlı iken, ...'nin 2006 yılında ölümü ile taşınmazın 5.11.2010 tarihinde davacılar ... ve ... ile dava dışı kardeşleri ...'e intikal ettiği, ardından Selver'in aynı tarihte payının tamamını davacı kardeşi İbrahim'e satması üzerine, 05.11.2010 tarihi itibariyle davacı ...'in taşınmazın 2/3, davalı ...'in ise 1/3 pay maliki olduğu 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 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 Kurulu'nun 25.02.2004 günlü ve 2004/1-120-96 sayılı kararı).

0 hâlde; kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshine ilişkin kararın kesinleşmesi ile davalının çekışmeli taşınmazda malik olmadığı saptandığına göre; kesinleşme tarihi itibarıyla intikal ve alımlar da gözetilerek payları oranında davacılar lehine belirlenecek ecrimisilin hüküm altına alınması gerekirken, yanılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmiş olması doğru olmadığı gibi, hüküm altına alınan ecrimisil miktarının nasıl hesaplandığının denetime olanak verecek şekilde açıklanmamış olmasında isabetli değildir.

Tarafların 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 Ücret Tarifesinin 14. maddesi gereğince gelen temyiz eden davacılar vekili için 1.100.00.-TL. duruşma vekâlet ücretinin diğer temyiz edenden alınmasına, 14.04.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.