

YARGITAY 2. Hukuk Dairesi
2016/6344 E.
2016/10967 K.

MAHKEMESİ :Aile Mahkemesi
DAVA TÜRÜ : Tapu İptali ve Tescil-Aile Konutu Şerhi Konulması

Taraflar arasındaki davanın yapılan muhakemesi sonunda mahalli mahkemece verilen, yukarıda tarihi ve numarası gösterilen hüküm davalılar tarafından temyiz edilmekle, evrak okunup gereği görüşülüp düşünüldü:

Dava, aile konutu olduğu ileri sürülen taşınmazın, davacı eşin rızası alınmadan davalı ... tarafından diğer davalıya satış yoluyla yapılan devir sonucu oluşan tapu kaydının iptali ile yeniden davalı eş Fatih Rüştü adına tescili ile, tapu kaydına aile konutu şerhi konulması istemine ilişkin olup, 26.12.2014 tarihinde açılmıştır. Davacı ile davalı ...'nün evliliği karardan sonra 23.12.2015 tarihinde kesinleşen boşanma kararı ile sona ermiştir. Bu durumda "aile konutuyla" ilgili Türk Medeni Kanununun 194/1. maddesine dayanan davanın esası konusuz kalmıştır. O halde, davanın konusuz kalması sebebiyle esas hakkında "bir karar verilmesine yer olmadığına" karar verilmek ve yargılama giderleri ile bunun kapsamına dahil olan (HMK m. 323/1-ğ) vekalet ücreti hakkında davanın açıldığı tarihteki tarafların haklılık durumu nazara alınarak (HMK m. 331/1) hüküm tesis edilmek üzere hükmün bozulmasına karar vermek gerekmiştir.

SONUÇ: Temyiz edilen hükmün yukarıda gösterilen sebeple **BOZULMASINA**, temyiz peşin harcının istek halinde yatırana geri verilmesine, işbu kararın tebliğinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.02.06.2016(Prş.)

http://www.kararara.com/forum/viewtopic.php?t=60845&p=91895&utm_source=feedburner&utm_medium=email&utm_campaign=Feed%3A+Karararacom+%28kararara.com%29#p91895

T.C.

YARGITAY

1. HUKUK DAİRESİ

E. 2014/16769

K. 2016/5022

T. 25.4.2016

*** BOŞANMA İLAMINI KESİNLEŞMESİYLE TAŞINMAZIN AİLE KONUTU NİTELİĞİNDEN ÇIKMASI (Davacıya Ait Mesken Niteliğindeki Bağımsız Bölümün Anahtarının Halen Davalıda Bulunduğu/Davalının Taşınmazla İlişisini Fiilen Sonlandırmadığı - Boşanma Tarihinden Dava Tarihine Kadar Ecrimisil Hesabı Yapılması ve Elatmanın Önlenmesine Karar Verileceği)**

*** BOŞANMA SONRASINDA TAŞINMAZDA OTURMAYA DEVAM ETTİĞİ İDDİASI İLE DAVALI HAKKINDA EL ATMANIN ÖNLENMESİ VE ECRİMİSİL TALEBİ (Davacıya Ait Mesken Niteliğindeki Bağımsız Bölümün Anahtarının Halen Davalıda Bulunduğu/Davalının Taşınmazla İlişisini Fiilen Sonlandırmadığı Taşınmazın Hakimiyetinin Halen Davalıda Olduğu - Anahtar Teslim Edilmediği Sürece Davalının Taşınmaza Elattığının Kabulünün Gerekliği)**

*** ELATMANIN ÖNLENMESİ VE ECRİMİSİL İSTEMİ (Boşanma İlamının Kesinleşme Tarihinden Sonra Taşınmazın Aile Konutu Niteliğinden Çıktığı - Boşanma Tarihinden Dava Tarihine Kadar Ecrimisil Hesabı Yapılması ve Elatmanın Önlenmesi Yönünde Karar Verileceği)**

*** ANAHTAR TESLİM EDİLMEDİĞİ SÜRECE TAŞINMAZA ELATMANIN VARLIĞININ KABUL EDİLMESİ (El Atmanın Önlenmesi ve Ecrimisil - Boşanma İlamının Kesinleşme Tarihinden Sonra Taşınmazın Hakimiyetinin Halen Davalıda Olduğu/Taşınmazın Aile Konutu Niteliğinden Çıktığı ve Boşanma Tarihinden Dava Tarihine Kadar Ecrimisil Hesabı Yapılması Gerekliği)**

*** TANIK BEYANLARI (Elatmanın Önlenmesi ve Ecrimisil İstemi - Davalı Tanığının Beyanına Göre Dava Konusu Davacıya Ait Mesken Niteliğindeki Bağımsız Bölümün Anahtarının Halen Davalıda Bulunduğu/Davalının Taşınmazla İlişisini Fiilen Sonlandırmadığı/Taşınmazın Hakimiyetinin Halen Davalıda Olduğunun Gözetileceği)**

*** EMSAL KARŞILAŞTIRMASI (Kira Geliri Üzerinden Ecrimisil Belirlenmesinde Taşınmazın Dava Konusu İlk Dönemde Mevcut Haliyle Serbest Şartlarda Getirebileceği Kira Parası Emsal Kira Sözleşmeleri İle Karşılaştırılarak Taşınmazın Büyüklüğü Niteliği ve Çevre Özellikleri de Nazara Alınarak Yöredeki Rayiçe Göre Belirlenmesi Gerekliği)**

4721/m. 194, 683

6100/m. 266

ÖZET : Dava, elatmanın önlenmesi ve ecrimisil isteklerine ilişkindir. 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, davalı tanığının beyanı gözetilerek, dava konusu davacıya ait mesken niteliğindeki bağımsız bölümün anahtarının halen davalıda bulunduğu, davalının taşınmazla ilişkisini fiilen sonlandırmadığı, başka bir ifade ile taşınmazın hakimiyetinin halen davalıda olduğu, anahtar teslim edilmediği sürece davalının taşınmaza elattığının kabulünün gerektiği, boşanma ilamının kesinleşme tarihinden sonra taşınmazın aile konutu niteliğinden çıktığı, boşanma tarihinden dava tarihine kadar ecrimisil hesabı yapılması ve elatmanın önlenmesi yönünde karar verilmesi gerektiği açıktır. Bu yön gözetilmeden yanılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.

DAVA : Taraflar arasında görülen elatmanın önlenmesi ve ecrimisil davası sonunda, yerel mahkemece, davanın reddine ilişkin karar, davacı tarafından yasal süre içerisinde temyiz edilmiş olmakla; dosya incelendi, Tetkik Hakimi raporu okundu, açıklamaları dinlendi, gereği görüşülüp, düşünüldü:

KARAR : Dava, elatmanın önlenmesi ve ecrimisil isteklerine ilişkindir.

Davacı, 10239 ada 3 parsel sayılı taşınmazın kayıt maliki olduğunu, davalı ile boşanmalarına ilişkin Üsküdar 2. Aile Mahkemesi'nin 2009/284 Esas, 2011/557 Karar sayılı kararının 26/04/2012 tarihinde kesinleştiğini, yapılan ihtara rağmen davalının dava konusu taşınmazda oturmaya devam ettiğini ileri sürüp, elatmanın önlenmesi ve ecrimisil istemiştir.

Davalı, 2009 yılında davacının tüm ev eşyalarını da alarak dava konusu taşınmazdan ayrıldığını, kendisinin de boş evde yaşamadığını, aynı tarihte dava konusu taşınmazdan ayrılarak, aynı site içerisinde bulunan anne-babasının evinde yaşamaya başladığını, davacının da durumu bildiğini, resmi tebligatların anne ve babasının evine yapıldığını, davacı ile aralarında devam etmekte olan edinilmiş mallara katılma alacağına yönelik dava bulunduğunu, bu davanın bekletici mesele yapılması gerektiğini, ecrimisil miktarının fahiş olduğunu belirtip, davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, dava tarihi itibarı ile taşınmazın davalı tarafından kullanıldığının ispatlanamadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Toplanan deliller ve dosya içeriğinden, davacının 10239 ada 3 parsel sayılı taşınmazın kayıt maliki olduğu, tarafların boşanmalarına ilişkin, Üsküdar 2. Aile Mahkemesi'nin 2009/284 Esas, 2011/557 Karar sayılı kararının 26/04/2012 tarihinde kesinleştiği, dava konusu taşınmazın boş olduğu, davalı tanığı T.'un keşif esnasında, dava konusu taşınmazın kullanılmadığı ancak anahtarının davalıda bulunduğu yönünde beyanda bulunduğu anlaşılmaktadır.

Bilindiği gibi, Türk Medeni Kanununun 683.maddesi uyarınca birşeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir.

Ayrıca, 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 gerektiği vurgulanmıştır. Ecrimisil, haksız işgal nedeniyle oluşan zararın tazmin edilmesi gereken 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. (YHGK'nun 25.02.2004 gün ve 2004/1-120-96 sayılı kararı)

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

Hemen belirtilmelidir 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 hakimden denetimine açık, değerlendirmenin gerekçelerinin bilimsel verilere ve HMK'nın 266 vd. maddelerine uygun olmalıdır.

Bu nedenle, özellikle tarım arazilerinin haksız kullanımı nedeniyle ürün esasına göre talep varsa, bu konudaki resmi veriler, taşınmazın bulunduğu bölgede ekilen tarım ürünlerinin neler olduğu tarım il veya ilçe müdürlüğünden sorulmalı, ekildiği bildirilen ürünlerin ecrimisil talep edilen yıllara göre birim fiyatları ve dekara verim değerleri, hal müdürlüğünden ilgili dönem için getirilmeli, bölgede münavebeli ekim yapıp yapılmadığı, taşınmazın nadasa bırakılıp bırakılmadığı tespit edilmelidir.

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 getirilmeli, 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, davalı tanığı T.'un beyanı gözetilerek, dava konusu davacıya ait mesken niteliğindeki bağımsız bölümün anahtarının halen davalıda bulunduğu, davalının taşınmazla ilişkisini fiilen sonlandırmadığı, başka bir ifade ile taşınmazın hakimiyetinin halen davalıda olduğu, anahtar teslim edilmediği sürece davalının taşınmaza elattığının kabulünün gerektiği, boşanma ilamının kesinleşme tarihinden sonra taşınmazın aile konutu niteliğinden çıktığı, boşanma tarihinden dava tarihine kadar ecrimisil hesabı yapılması ve elatmanın önlenmesi yönünde karar verilmesi gerektiği açıktır.

Bu yön gözetilmeden yanılıgılı değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.

SONUÇ : Davacının, temyiz itirazları yerindedir. Kabulü ile, hükmün açıklanan nedenlerden ötürü (6100 sayılı Yasanın geçici 3.maddesi yollaması ile) 1086 sayılı HUMK'un 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine, 25.04.2016 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

<http://www.kazanci.com.tr/gunluk/1hd-2014-16769.htm>