

# Ecrimisil Belirlenmesi

# Bedelinin

T.C.

YARGITAY

HUKUK DAİRESİ

2017/3747

2017/4705

27.9.2017

**ECRİMİSİL** ( İlke Olarak Kira Geliri Üzerinden Ecrimisil Belirlenmesinde Taşınmazın Davaya Konu 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 Belirleneceği – Sonraki Dönemler İçin Ecrimisil Değerinin İse İlk Dönem İçin Belirlenen Miktara ÜFE Artış Oranının Tamamının Yansıtılması Suretiyle Bulunacak Miktardan Az Olmamak Üzere Takdir Edileceği )

**ECRİMİSİL BEDELİNİN BELİRLENMESİ** ( Bilirkişi Raporunda 2008 Yılı İçin 625,55 TL Ecrimisil Bedeli Belirlenmiş Olmakla Sonraki Yıl İçin, Belirlenen Miktara ÜFE Artış Oranının Tamamının Yansıtılması Suretiyle Hesaplama Yapılması Gerekirken Hiçbir Açıklama Yapılmaksızın 2009 Yılı İçin Önceki Yıldan Daha Düşük Olacak Şekilde 326,34 TL Olarak Belirlenen Ecrimisil Hesabının Doğru Olmadığı )4721/m.995

**ÖZET** : Dava ecrimisil istemine ilişkindir. İlke olarak, kira geliri üzerinden ecrimisil belirlenmesinde, taşınmazın davaya konu 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 olaya gelince; bilirkişi raporu ve ek rapor, denetlemeye ve hüküm kurmaya elverişli değildir. Şöyle ki; bilirkişi raporunda 2008 yılı için 625,55 TL ecrimisil bedeli belirlenmiş olmakla, sonraki yıl için, belirlenen miktara ÜFE artış oranının tamamının yansıtılması suretiyle hesaplama yapılması gerekirken, hiçbir açıklama yapılmaksızın 2009 yılı için önceki yıldan daha düşük olacak şekilde 326,34 TL olarak belirlenen ecrimisil hesabının doğru olduğu söylenemez.

**DAVA :** Taraflar arasında görülen ecrimisil davası sonunda, yerel mahkemece davanın kısmen kabulüne dair verilen karar davacı vekili tarafından yasal süre içerisinde temyiz edilmiş olmakla dosya incelendi, Tetkik Hakiminin raporu okundu, düşüncesi alındı. Dosya incelendi, gereği görüşülüp düşünüldü:

**KARAR :** Dava, haksız işgal sebebiyle ecrimisil alacağının tahsili için başlatılan icra takibine karşı yapılan itirazın iptali ve icra inkar tazminatı istemine ilişkindir.

Davacı, çekişme konusu 11 parsel sayılı taşınmaz maliklerinin gaip olduklarını ve kayyım olarak atandığını, taşınmazın davalı tarafından haksız olarak kullanıldığı için davalı aleyhine 11. İcra Müdürlüğü 2010/27339 Esas sayılı dosyası üzerinden icra takibi başlattığını ancak davalının haksız olarak itiraz ettiğini ileri sürerek, icra dosyasına davalı tarafından yapılan itirazın iptaline ve %40 icra inkar tazminatına hükmolunmasını istemiştir.

Davalı, taşınmazın uzun süredir kendi kullanımında olduğunu, taşınmaza dair olarak tapu iptal tescil davası açtığını, sonucunun beklenilmesi gerektiğini, davacının alacak miktarını kendisinin hesapladığını, alacağın likit olmadığını ileri sürerek davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, dava şartı yokluğundan davanın reddine dair verilen karar, Dairece '... ( 6100 Sayılı HMK'nın 324. maddesi uygulanmak suretiyle sonuca gidilmesi gerekirken olayda

uygulama yeri bulunmayan 6100 Sayılı Kanun'un 114/g, 115/2 ve 120/2. maddelerinden söz edilerek yazılı şekilde hüküm kurulması doğru değildir. Kabule göre de; Mahkeme kararıyla kayyım olarak atanan Defterdar, bu davada Hazineyi temsilen hareket etmemekte, kayyımlık görevi gereği "... oğlu ölü ..., ..., ..., ... ve ... mirasçılarının" davaya konu taşınmazdaki hak ve menfaatlerini korumak için işlem yapmaktadır. Bu sebeple Defterdarın kayyım sıfatı ile açtığı bu dava Harçlar Kanunu kapsamında olup harçtan muaf değildir. Dosya kapsamından; eldeki dava açılırken davacı tarafça ödenmesi gereken maktu başvuru harcı ile peşin, nispi karar ve ilam harcının mahkeme veznesine yatırılmadığı anlaşılmaktadır. Karar ve ilam harcının peşin olarak yatırılması gereken miktarı ile maktu başvuru harcı ödenmedikçe, davaya devam edilmesi olanağı bulunmamaktadır. Mahkemece, dava açılırken usulünce yatırılmış yargı harcı olmadan yargılamaya devamla hüküm kurulmuş olması da doğru değildir. 'gerekçesiyle bozulmuş, bozmaya uyularak yapılan yargılama sonucunda davanın kısmen kabulü ile, bilirkişi tarafından hesaplanan 1.091,96 TL alacak miktarı üzerinden takibin devamına karar verilmiştir.

Dosya içeriği ve toplanan delillere göre; çekişme konusu 1 parsel sayılı taşınmazın gaip kişiler adına kayıtlı olduğu, haklı ve geçerli bir neden olmaksızın davalı tarafından kullanıldığı saptanarak ecrimisil karar verilmesinde bir isabetsizlik yoktur.

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 sebebiyle 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 getirtilmeli, bölgede münavebeli ekim yapılıp yapılmadığı, taşınmazın nadasa bırakılıp bırakılmadığı tespit edilmelidir.

Eđer, 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, davaya konu taşınmaz ile emsalin somut karşılaştırması yapılmalı, üstün veya eksik tarafları belirlenmelidir.

İlke olarak, kira geliri üzerinden ecrimisil belirlenmesinde, taşınmazın davaya konu 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 olaya gelince; bilirkişi raporu ve ek rapor, denetlemeye ve hüküm kurmaya elverişli değildir. Şöyle ki; bilirkişi raporunda 2008 yılı için 625,55 TL ecrimisil bedeli belirlenmiş olmakla, sonraki yıl için, belirlenen miktara ÜFE artış oranının tamamının yansıtılması suretiyle hesaplama yapılması gerekirken, hiçbir açıklama yapılmaksızın 2009 yılı için önceki yıldan daha düşük olacak şekilde 326,34 TL olarak belirlenen ecrimisil hesabının doğru olduğu söylenemez. Hal böyle olunca, yukarda açıklanan ilkeler uyarınca ecrimisil hesabı yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, denetime ve hukuka uygun olmayan bilirkişi raporu esas alınarak yazılı olduğu üzere karar verilmesi isabetsizdir.

**SONUÇ :** Davacı vekilinin temyiz itirazları yerindedir. Kabulü ile hükmün belirtilen sebeplerle ( 6100 Sayılı Kanun'un geçici 3.maddesi yollaması ile) 1086 Sayılı HUMK'un 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, alınan peşin harcın temyiz edene

iadesine, 27.09.2017 tarihinde oybirliđiyle karar verildi.