

ECRİMİSİL NEDİR

mülkiyet, toplum yararı ile sınırlı, sahibine gerek yetki ve gerekse ödevler yükleyen kamu ve özel hukuk karakterli, kendine özgü bir haktır.

Yürürlükte bulunan 1982 Anayasası, mülkiyet hakkını 1961 Anayasası'na göre daha da güçlendirerek, temel hak ve ödevler kısmına almıştır. 1982 Anayasasınının 35'inci maddesinde; "herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir.

Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz" düzenlemesine yer verilmiştir. Görüldüğü üzere, mülkiyet hakkı ancak kamu yararı ve kamu düzeni amacı ile sınırlandırılabilir.

Malik, mülkiyet hakkının sağladığı yetkileri, hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içinde dilediği gibi kullanabilir. Eşya üzerindeki egemenliğin üçüncü kişilere karşı korunması için malike verilen bu yetkilerin yaptırımı olan davalar, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesinde belirlenmiştir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun, "Mülkiyet hakkının içeriği" başlıklı 683'üncü maddesi (Mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi 618. madde);

"Bir şeye 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 el atmanın önlenmesini de dava edebilir." hükmünü içermektedir.

Mülkiyet hakkının sağladığı yetkilerin malik tarafından gereği gibi kullanılmasını önleyen ve üçüncü kişilerden gelen etkilere karşı korunma aracı olarak haksız el atmanın önlenmesi, taşkınlığın giderilmesi, durdurulması için, el atmanın önlenmesi davası hakkı tanınmıştır. Burada önemle

vurgulanmalıdır ki yasa hükmünde “haksız el atmadan” söz edilmiş olması karşısında, bütün bu davranışların haksız olması, davalının bir hukuki anlamda meşru sayılabilen hakka dayanmaması gerekli ve yeterlidir.

Bilindiği ve gerek öğretide gerekse yargısal uygulamalarda ifade edildiği üzere ecrimisil, diğer bir deyişle haksız işgal tazminatı, zilyet olmayan malikin, malik olmayan kötü niyetli 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.

Bir başka ifadeyle 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 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 gün ve 2004/1-120-96 sayılı kararı). Hemen belirtilmelidir ki, ecrimisil hesabı uzmanlık gerektiren bir husus olup, taşınmazın niteliğine uygun bilirkişi marifetiyle keşif ve inceleme yapılarak ve taleple bağlı kalınarak belirlenmelidir.

Alınan bilirkişi raporu, somut bilgi ve belgeye dayanmalı, tarafların ve hâkimin denetimine açık olmalı ve değerlendirme gerekçelerinin bilimsel veriler ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 266'ncı ve devamı maddelerine uygun olarak açıklanmalıdır.