

taşınmazın davacı şirket
mülkiyetinde olduğu davalı
şirketin kayıttan ve
mülkiyetten kaynaklanan bir
hakkının bulunmadığı
davalının aynı yerdeki *
parsel sayılı taşınmazdaki
binada * başlangıç tarihli
kira sözleşmesi ile * parsel
sayılı taşınmazda ise
* başlangıç tarihli
sözleşmeyle kiracı olduğu
ecrimisil istemine konu
taşınmazlar başında yapılan
uygulama sonucunda
taşınmazların boş ve terk
edilmiş olduğu ancak
parsellerin kenarlarındaki

tel it ve tabanlarıyla
otopark çizgilerinin mevcut
olduğu ve sonradan
kaldırıldığının saptandığı
ayrıca * parsel sayılı
taşınmazların tamamının *
tarihi ile * tarihi arasında
toplam * TL haksız işgal
tazminatı getirebileceğinin
hesaplandığı mahkemece de
taleple bağlı kalınarak * TL
ecrimisilin davalıdan
tahsiline ait karar

T.C

YARGITAY

1. HUKUK DAİRESİ

E. 2013/16267

K. 2014/4059

T. 24.2.2014

KAVRAMLAR

Kira Bedeli
Ecrimisil Alacağı
Ecrimisil Davası
Haksız İşgal Tazminatı
Zilyet Olmayan Malik
Haksız İşgal
Bilirkişi Raporu
Rayiç Kira Bedeli

DAVA: Taraflar arasında görülen ecrimisil davası sonunda. yerel mahkemece davanın kabulüne dair olarak verilen karar davalı vekili tarafından yasal süre içerisinde temyiz edilmiş olmakla dosya incelendi. Tetkik Hakiminin raporu okundu, açıklamaları dinlendi. gereği düşünüldü.

KARAR: Dava, ecrimisil istemine ilişkindir.

Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dosya içeriğinden ve toplanan delillerden: davaya konu 10216 parsel sayılı taşınmazla 16897 parsel sayılı taşınmazın davacı şirket mülkiyetinde olduğu, davalı şirketin kayıttan ve mülkiyetten kaynaklanan bir hakkının bulunmadığı, davalının aynı yerdeki 20348 parsel sayılı taşınmazdaki binada 1.8.2011 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile, 2 parsel sayılı taşınmazda ise 1.6.2005 başlangıç tarihli sözleşmeyle kiracı olduğu, ecrimisil istemine konu taşınmazlar başında yapılan uygulama sonucunda taşınmazların boş ve terk edilmiş olduğu, ancak parsellerin kenarlarındaki tel çit ve tabanlarıyla otopark çizgilerinin mevcut olduğu ve sonradan kaldırıldığı saptandığı, ayrıca 453 m2 olan 16897 parsel sayılı taşınmaz ile 230 m2 olan 10216 parsel sayılı taşınmazların tamamının 10.2.2007 tarihi ile 10.2.2012 tarihi arasında toplam 145.901,48 TL haksız işgal tazminatı getirebileceğinin hesaplandığı, mahkemece de taleple bağlı kalınarak 136.600,00 TL ecrimisilin davalıdan tahsiline karar verildiği anlaşılmaktadır.

Davacı, kayden maliki olduğu taşınmazların beş yıldan uzun süredir davalı işgalinde bulunduğunu ileri sürerek eldeki davayı açmış, yargılama aşamasında taşınmazların davalı tarafından müşteri otoparkı olarak kullanıldığını açıklamıştır. Davalı ise, işgalinin bulunmadığını belirterek, davanın reddini savunmuştur.

Bilindiği üzere: öğretide ve yargısal uygulamalarda ifade edildiği gibi ecrimisil, diğer bir deyişle haksız işgal tazminatı, zilyet olmayan malikin, malik olmayan kötüniyetli zilyetten isteyebileceği bir tazminat olup, 8.3.1950 tarih 22/4 Sayılı İnançları Birleştirme Kararında: fuzuli işgalin tarafların karşılıklı birbirine uygun iradeleriyle kurduğu kira sözleşmesine benzetilemeyeceği, niteliği itibarıyla haksız bir eylem sayılması gerektiği, haksız işgal sebebiyle oluşan zararın tazmin edilmesi gerekeceği vurgulanmıştır. Ecrimisil, haksız işgal sebebiyle 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 olumlu zararlar kullanmadan kaynaklanan olumlu zararlar malik ya da zilyedin yoksun kaldığı fayda (olumsuz zarar) ecrimisilin kapsamını belirler. Haksız işgal, haksız eylem niteliğindedir. (YHGK'nun 25.2.2004 gün ve 2004/1-120-96 Sayılı kararı)

Ayrıca, 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 olmalı ve değerlendirmenin gerekçelerinin bilimsel verilere uygun şekilde H.M.K.nın 266 vd. maddelerine uygun olarak açıklanması gereklidir.

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 getirtilerek

resen emsal araştırılmalı, davaya konu taşınmazla emsalin somut karşılaştırılması 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 sözleşmeleriyle karşılaştırılarak, taşınmazın büyüklüğü, niteliği ve çevre özellikleri de nazara alınarak yöredeki rayice 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.

Öte yandan, T.M.K'nın 6. maddesi uyarınca iddia sahibi iddiasını ispatla yükümlü olup, ecrimisil istemine dair davalarda da, öncelikle davacının işgalin varlığını, süresini ve işgalli alanın miktarını kanıtlaması gerekmektedir. Somut olayda ise, işgalin hangi tarihler arasında devam ettiği ve taşınmazların tamamının işgal edilip edilmediği hususu saptanmadan, hava fotoğrafları esas alınmak suretiyle taşınmazların tamamı üzerinden ecrimisile karar verilmiştir. Bilirkişi raporunda taşınmazların keşiften önce kullanıldığına dair bir kısım izlerin bulunduğu belirtilmesine karşın, bu izlerin taşınmazların tamamında bulunup bulunmadığı yönünde bir değerlendirme yapılmamıştır. Ancak davalı taraf, yargılama aşamasında işgalin varlığını kabul etmemiş ise de, 20.2.2014 tarihinde sunduğu ek temyiz dilekçesinde kiracı olduğu taşınmazları 2005 yılından beri teslim edilen sınırlara göre kullandığını, ancak davadan önce mal sahiplerine tebliğ edilen ihtarname üzerine sınırın işgalli alanın dışına çekildiğini, taşınmazların bir bölümünün de yeşil alan olduğunu belirterek, yaptırdığı ölçümlere dair krokileri dosyaya sunduğu ve varsa bile taşkın olarak kullanılan kısımların 10216 parselde 128,04 m2, 16897 parselde ise 265,40 m2 olduğunu açıkladığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, mahkemenin davalının kiracı olduğu taşınmazlar

dışında kayden davacıya ait 10216 ve 16897 parsel sayılı taşınmazları da kullandığı yönündeki kabulü doğru ise de, bu kullanımın kapsamı ve davalının taşınmazdan el çektiği tarih saptanmadan yazılı şekilde karar verilmiş olması doğru olmadığı gibi, hükme esas alınan bilirkişi raporundaki hesap yöntemi de yukarıda açıklanan ilke ve esaslara uygun değildir. Şöyle ki; emsal araştırması yapılmamış, taşınmazların değerinin % 5 inin yıllık kira bedeli olacağı gerekçeleriyle ecrimisil miktarı belirlenmiştir.

0 halde, mahkemece öncelikle davalının kullandığı kısım sebebiyle ecrimisilden sorumlu olacağı gözetilerek, taşınmazların tamamının davalı şirket tarafından kullanılıp kullanılmadığının, bazı bölümlerinin yeşil alan olup olmadığının duraksamaya yer vermeyecek şekilde saptanması, böyle bir saptamanın yapılamaması halinde ise davalının 20.2.2014 tarihli dilekçesinde taşkın olarak kullandığını açıkladığı miktarların esas alınarak, yukarıda açıklanan ilke ve esaslar doğrultusunda emsal araştırması da yapılarak, taşınmazların boş arsa olarak davaya konu edilen ilk dönemde getirebileceği kira parasının rayice göre belirlenmesi, sonraki dönemler için de ilk dönem için belirlenen miktara üfe artış oranının tamamının yansıtılması suretiyle bulunacak miktarın (temyiz edenin sıfatı da gözetilerek) hüküm altına alınması gerekirken, noksan soruşturma ve yetersiz bilirkişi raporuna dayanılarak yazılı şekilde karar verilmiş olması isabetsizdir.

SONUÇ: Davalı vekilinin bu yönlere değinen temyiz itirazları yerindedir. Kabulüyle hükmün açıklanan nedenlerden ötürü (6100 Sayılı Kanunun geçici 3. maddesi yollaması ile) 1086 Sayılı H.U.M.K.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, alınan peşin harcın temyiz edene iadesine, 24.2.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.