

YARGITAY 7. HUKUK DAİRESİ

Esas No : 2024/4473

Karar No : 2025/2383

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi

TARİHİ : 24.09.2024

SAYISI : 2022/2397 E 2024/2094 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : İstanbul Anadolu Asliye Hukuk Mahkemesi

Bölge Adliye Mahkemesi karan davacı vekili ve davalılar vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkilinin mülkiyetinde bulunan ... ada .. parsel sayılı taşınmazdaki 5, 8, 15, 16 numaralı 4 ayrı bağımsız bölümün 1/2 payı üzerinde dava dışı İ'nin intifa hakkı bulunduğunu, müvekkilinin, bilgisi ve rızası hilafına taşınmazların davalılardan O. Ltd. Şti. tarafından işgal edildiğini, müvekkilince şirkete Kadıköy Noterliğinin 27.12.2019 tarihli ihtarnamesinin gönderilerek haksız işgale son verilmesinin istenildiğini, diğer davalı M'nin ise Üsküdar Noterliğinin 09.01.2020 tarihli ihtarnamesi ile cevap verdiğini ve taşınmazların dava dışı İ'den kiralanmak suretiyle kullanıldığının bildirildiğini, yarı payda intifa hakkı sahibinin tek başına dava konusu taşınmazların tamamını davalılara kiraya verme hak ve yetkisi bulunmadığını, kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerektiğini ileri sürerek dava konusu taşınmazlarda el atmanın önlenmesine ve ecrimisile karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalılar vekili cevap dilekçesinde; davada zamanaşımı süresinin geçtiğini, davanın intifa hakkı bulunan, dava dışı İ'ye ihbarının gerektiğini, müvekkillerinin kullanımının kira sözleşmesine dayalı olup ecrimisil şartlarının bulunmadığını, davacının intifa hakkı sahibinin oğlu olduğunu ve esasen taşınmazlar üzerinde tek ve asıl söz hakkı sahibinin İ olduğunu, müvekkilinin kira sözleşmesine istinaden dava konusu taşınmazların 1-2 yıldır kiracı sıfatıyla kullandığını, davacının söz konusu kullanımdan haberdar olmadığı iddiasının doğru olmadığını, dava konusu edilen 8 No.lu bağımsız bölümde müvekkilinin kullanımı bulunmadığını ileri sürerek davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile davacının dava konusu bağımsız bölümlerin maliki bulunduğu, 10.12.2020 tarihinde ölen İ'nin dava konusu bağımsız bölümler üzerinde 1/2 intifa hakkının bulunduğu, intifa hakkı sahibi davacının babası İ ile davalı M arasında dava konusu 5,15 ve 16 No.lu bağımsız bölümler için kira sözleşmesi yapıldığı, davalı M'nin bu kira sözleşmesine dayanarak taşınmazların kullandığı, keşifte yapılan gözlem ve davalının beyanları ile 8 No.lu bağımsız bölümde davalının herhangi bir kullanımının bulunmadığı, davalının taşınmazları kullanmakta kötü niyetli olmadığı gerekçesiyle dava konusu 5, 15, ve 16 numaralı bağımsız bölümlere davalılar tarafından yapılan el atmanın önlenmesine, 8 numaralı bağımsız bölüm hakkında açılan el atmanın önlenmesi davasının reddine, ecrimisil talebinin reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili ve davalılar vekili tarafından istinaf başvurusunda bulunulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda

tarih ve sayısı belirtilen kararı ile dava konusu taşınmazların davacı adına kayıtlı olduğu, taşınmazlarda 2/4 payda dava dışı 10.12.2020 tarihinde ölen ve aynı zamanda davacının babası olan İ'nin intifa hakkı sahibi olduğu, davalı tarafın ise kayıttan ve mülkiyetten kaynaklanan haklarının bulunmadığı, davalı tarafın ile intifa hakkı sahibi arasında dava konusu edilen taşınmazlar hakkında kira sözleşmesi düzenlendiğini, intifa hakkı sahibi ile davalılardan M arasında 5 ve 6 nolu bağımsız bölümler için 15.05.2017 başlangıç tarihli, 15 ve 16 No.lu bağımsız bölümler için ise 01.06.2017 başlangıç tarihli kira sözleşmeleri düzenlemiş ise de pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmadan (yapılan kira sözleşmesinin geçerli olmadığı, taşınmazların 1/2 payında intifa hakkı sahibi üçüncü kişi olup davalı şirket yetkilisi ile akdedilen kira sözleşmesinin davacı yönünden bağlayıcılığı bulunmadığı, diğer yandan davacının taşınmazı fiilen kullanan şirket aleyhine el atmanın önlenmesini talep edebileceği, davalılardan M'nin şirket yetkilisi olup pasif dava ehliyetinin bulunmadığı, taşınmazlardan 8 numaralı bağımsız bölümün davalı şirketin tasarrufunda bulunduğunun ispat edilemediği gerekçesiyle İlk Derece Mahkemesi hükmü kaldırılarak yeniden esas hakkında hüküm kurulmak suretiyle davalı M aleyhine açılan davanın pasif dava ehliyetine ilişkin dava şartı yokluğundan reddine, davalı O. Limited Şirketi aleyhine açılan el atmanın önlenmesi talebinin kısmen kabulü ile ... ada ... parsel, 5,15 ve 16 numaralı bağımsız bölümlere vaki el atmasının önlenmesine, ... ada ... parsel, 8 numaralı bağımsız bölüme yönelik vaki el atmanın önlenmesi talebinin reddine, davalı şirket aleyhine açılan ecrimisil davasının 5, 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümler yönünden kabulüne karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

1. Davacı vekili temyiz dilekçesinde özetle; dava konusu taşınmazların davalı M tarafından kullanıldığı, keşif sırasında da davalı M tarafından bu hususun ikrar edildiğini, ancak Bölge Adliye Mahkemesince davalı M hakkında açılan davanın pasif husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verildiğini ileri sürerek Bölge Adliye Mahkemesi kararının müvekkili lehine bozulması istemi ile temyiz yoluna başvurmuştur.

2. Davalılar vekili temyiz dilekçesinde özetle; dava konusu taşınmazların davalı şirketin değil, davalı M'nin tasarrufunda bulunduğunu, davanın davalı M yönünden esastan reddi, davalı şirket yönünden ise pasif husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmesi gerektiğini, müvekkilinin dava konusu taşınmazların kira sözleşmesine istinaden kullanması nedeniyle el atmanın önlenmesi ve ecrimisil taleplerinin yerinde olmadığını, davacının kira ilişkisini biliyor olduğunu, kira ödemelerine ilişkin araştırma yapılmaksızın karar verildiğini, kira sözleşmesi nedeniyle müvekkilinin haklı zilyet olması nedeniyle ecrimisile karar verilemeyeceğini ileri sürerek Bölge Adliye Mahkemesi kararının müvekkili lehine bozulması istemi ile temyiz yoluna başvurmuştur.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, el atmanın önlenmesi ve ecrimisil istemine ilişkindir.

1. Tarafların iddia, savunma ve dayandıkları belgelere, uyuşmazlığın hukuki nitelendirilmesi ile uygulanması gereken hukuk kurallarına, dava şartlarına, yargılamaya hâkim olan ilkelere, ispat kurallarına ve temyiz olunan kararda belirtilen gerekçelere göre davacı vekili ve davalılar vekilinin aşağıdaki paragrafın kapsamı dışındaki temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

2. 1.4721 sayılı Türk Medeni Kanununun

a) "*Mülkiyet hakkının içeriği*" kenar başlıklı 683 üncü maddesinde yer alan hükme göre;

"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."

b) *"Taşınmaz malikinin sorumluluğu"* kenar başlıklı 730 uncu maddesi şöyledir:

"Bir taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını bu hakkın yasal kısıtlamalarına aykırı kullanması sonucunda zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan kimse, durumun eski hâline getirilmesini, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesini dava edebilir.

Hâkim, yerel âdete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan zararların uygun bir bedelle denkleştirilmesine karar verebilir"

3. Gerek öğretide ve 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 tarih 22/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında; füzuli 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 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 (YHGK'nın 25.02.2004 gün ve 2004/1-120-96 sayılı Kararı).

4. Davacı vekili tarafından dava dilekçesinde, müvekkilinin maliki bulunduğu ... ada ... parsel sayılı taşınmazdaki 5, 8, 15 ve 16 numaralı bölümlerin davalılar tarafından haksız olarak kullanıldığı ileri sürülerek el atmanın önlenmesi ve ecrimisil talep edilmiştir. Her ne kadar Bölge Adliye Mahkemesince davacının taşınmazı fiilen kullanan şirket aleyhine el atmanın önlenmesini talep edebileceği, davalılardan M'nin şirket yetkilisi olup pasif dava ehliyetinin bulunmadığı gerekçesiyle davalı M hakkında pasif dava ehliyetinin bulunmaması nedeniyle davanın reddine karar verilmiş ise de, davalılardan M, Mahkemece yapılan keşif sırasında dava konusu 5, 16 ve 15 numaralı bağımsız bölümlerin kendisi tarafından kullanıldığını beyan ettiği gibi, gerek yargılama sırasında gerekse temyiz dilekçesindeki beyanlarında bahsi geçen taşınmazların kendisi tarafından kullanıldığını beyan etmiştir. Bunun yanında; davalılar M ve O. Limited Şirketi birlikte mahkemeye başvurarak kira bedelinin yatırılacağı tevdi mahalli tayini isteminde bulunmuş, Mahkemece tevdi mahalli tayin edilmiştir. Diğer yandan, davalı M'nin davalı şirketin imza yetkilisi olmasına rağmen kira sözleşmesini kendi adına imzalamış olması, dava konusu taşınmazların şirketin işlettiği restaurantın mutfak işleri ve deposu olarak kullanılması karşısında kullanan ve kullandıranın birlikte sorumlu olduğu açıktır. Dolayısıyla Bölge Adliye Mahkemesince davalı şirket ve davalı M'nin her ikisinin de el atmanın önlenmesi ve ecrimisilden sorumlu olduğu gözetilerek bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, hükmün bozulması gerekmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının **BOZULMASINA**,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek hâlinde ilgiliye iadesine,

Dosyanın kararı veren Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 05.05.2025 tarihinde, kesin olmak üzere, oy birliğiyle karar verildi.