

T.C. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi

Esas No:2018/9143

Karar No:2021/749

Tarih: 02/02/2021

Özet: Önalım davasının kesinleştiği tarihten, dava tarihine kadar olan dönem için ecrimisile hükmedilmesi gerekir.

“İçtihat Metni”

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

DAVA TÜRÜ : Elatmanın Önlenmesi, Ecrimisil

Taraflar arasında görülen ve yukarıda açıklanan davada yapılan yargılama sonucunda Mahkemece verilen davanın elatmanın önlenmesi isteği bakımından karar verilmesine yer olmadığına, ecrimisil isteğinin kısmen kabulüne dair kararın davacılar vekili ve davalı vekili tarafından duruşmalı temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 19.12.2017 tarihli ve 2016/18382 Esas, 2017/7471 Karar sayılı ilamı ile bozulmasına karar verilmişti. Davacılar vekili ve (katılma yolu ile) davalı vekili tarafından süresinde kararın düzeltilmesi istenmiş olmakla dosya incelendi gereği düşünüldü:

KARAR

Davacılar, mirasbırakan ...'dan intikal eden 224 ada 3 parsel sayılı taşınmazın mirasbırakan ile dava dışı diğer paydaşlar arasında ... Noterliğinin 27.04.1987 tarih ve 7474 yevmiye numaralı işlem ile taksim edildiğini, anılan taşınmazın 79/210 payını 22.02.2007 tarihinde davalının satın alıp 1 ve 3 nolu dükkanda bulunan kiracıyı çıkartarak taşınmazları kullanmaya başladığını, davalı aleyhine ön alım hakkına dayalı açtıkları tapu iptal ve tescil davasının kabulüyle sonuçlanıp, deracattan geçerek kesinleştiğini, gönderilen ihtara rağmen haksız

müdahalenin sonlandırılmadığını ileri sürerek, elatmanın önlenmesi ile 22.000-TL ecrimisilin kademeli yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini istemişlerdir. Davalı, çekişme konusu taşınmazdaki 3 nolu dükkanın dava tarihinden önce boşaltıldığını, elatmanın önlenmesi iddiasının cevap süresi içerisinde kabul edildiğini, taşınmaza yapılan faydalı masraflar ödeninceye kadar hapis hakkı bulunduğunu belirterek, şartları oluşmayan ecrimisil isteğinin reddini savunmuştur.

Mahkemece, elatmanın önlenmesi talebinin davalı tarafından kabul edildiği ve yargılama sırasında taşınmazların davacılara teslim edildiği gerekçesiyle konusuz kalan el atmanın önlenmesi isteği bakımından karar verilmesine yer olmadığına, ecrimisil isteğinin kısmen kabulüne karar verilmiştir. Hüküm, davacılar vekili ve davalı vekili tarafından yasal süre içerisinde duruşma istekli temyiz edilmiştir. Yargıtay 1. Hukuk Daire'sinin 19.12.2017 tarih ve 2016/19332 Esas, 2017/7471 Karar sayılı ilamda yazılı gerekçelerle, Yerel Mahkeme hükmünün bozulmasına karar verilmiştir. Davacılar vekili ve davalı vekili tarafından ayrı ayrı süresinde karar düzeltme talebinde bulunmuştur.

Dava, ecrimisil isteğine ilişkindir.

Bilindiği üzere, önalım hakkı; taşınmaz mal mülkiyetinin kanundan doğan takyitlerinden biri olup, 26.12.1951 tarihli ve 1/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında "16.05.1951 tarih ve 19/6 esas 3 karar sayılı tevhidî içtihat kararıyla da teyit olduğu üzere şufa hakkının inşai bir hak olduğu" belirtilmiştir.

Bu nedenle önalım davasının kesinleştiği tarihten, dava tarihine kadar olan dönem için ecrimisile hükmedilmesi gerekir.

1.Dosya kapsamına, dava evrakı ile yargılama tutanakları içeriğine, Yargıtay ilamında açıklanan gerektirici nedenlere ve HUMK'un 440. maddesinde yazılı hallerden hiçbirisine uymayan davacılar vekili ve davalı vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan karar düzeltme itirazları yerinde görülmemiştir.

2. Davacılar vekili ve davalı vekilinin bilirkişi raporu yönünden karar düzeltme itirazlarına gelince;

Dosya içeriği ve toplanan delillerden, davacıların davayı açarken, 1987 yılında mirasbırakanları ile o dönemde dava konusu 224 ada 3 parsel sayılı taşınmazda paydaş olanlar arasında fiili kullanım biçiminin belirlendiği, 1 nolu dükkanın 1/3 payı ile 3 nolu dükkanın önceki paydaş ...'in kullanımına bırakıldığı, ...'in de payını davalıya satış suretiyle devrettiği, ... 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2007/270 Esas ve 2009/91 Karar sayılı şufa davasının kabulüne sonuçlanıp davalı payını 10.05.2010 tarihinde edindiklerini ileri sürerek 1 ve 3 nolu dükkanlar bakımından ecrimisil istedikleri, anlaşılmaktadır.

Ayrıca; çekişmeli 224 ada 3 parsel sayılı taşınmazın tapuda arsa niteliği ile kayıtlı olduğu, üzerinde 5 adet dükkan bulunduğu, her ne kadar davacı taraf fiili kullanma biçimi oluştuğunu ileri sürmüş ise de, ... 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2007/270 Esas ve 2009/91 Karar sayılı dosyasında fiili kullanma biçimi oluşmadığı gerekçesiyle şufa davasının kabul edildiği, davacıların murisinin ölümü üzerine payının irsen davacılara intikal ettiği, halen taşınmazın davacılar ile dava dışı kişiler adına kayıtlı olduğu, davalının 22.02.2007 tarihinde taşınmazda paydaş olduğu, fiili kullanma biçiminin oluşmadığı, tarafların taşınmazda çekişmesiz olarak kullandıkları bölümlerin bulunmadığı ve davacıların 10.05.2010 tarihinden itibaren ecrimile hak kazandıkları görülmektedir.

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 hakimin denetimine açık, değerlendirmenin gerekçelerinin bilimsel verilere ve HMK'nin 266 vd. maddelerine uygun olmalıdır.

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 karşılaştırılması 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, hükme esas alınan bilirkişi raporunda denetime elverişli emsal kira bedellerinin karşılaştırılmadığı anlaşılmaktadır.

Hâl böyle olunca, Mahkemece iddia ve savunma doğrultusunda taraf delillerinin toplanması (taraflara emsal kira sözleşmesi sunmaları için de süre ve imkan tanınmak suretiyle) mahallinde yeniden keşif yapılarak, gayrimenkul değerlendirme uzmanı, fen bilirkişisi ve inşaat mühendisinden oluşan üç kişilik uzman bilirkişi heyetinden (davacıların eskiden olan ve önalım yoluyla edindikleri payların toplamı da) gözetilerek yukarıda belirtilen ilkeler ve olgular doğrultusunda, (taşınmazın büyüklüğü, niteliği, yöredeki rayiç ve çevre özellikleri de nazara alınarak) bilimsel verilere uygun, denetime elverişli şekilde ecrimisil hesabı konusunda rapor alınması, ondan sonra varılacak sonuç çerçevesinde) karar verilmesi gerekirken, yetersiz bilirkişi raporuna dayanılarak hüküm kurulmuş olması isabetsizdir.

Kararın yukarıda açıklanan gerekçeyle bozulmasına karar verilmesi gerekirken, farklı gerekçelerle bozulmasına karar verilmesi doğru olmadığından davacılar vekili ile davalı vekilinin bunlara yönelik karar düzeltme talebinin 1086 sayılı HUMK'un 440-442 maddeleri uyarınca kabulüne karar vermek gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda (2) nolu bentte açıklanan sebeple davacılar vekili ile davalı vekilinin karar düzeltme talebinin kabulü ile Yargıtay 1. Hukuk Daire'sinin 19.12.2017 tarihli ve 2016/18332 Esas, 2017/7471 Karar sayılı bozma ilamının gerekçesinin ORTADAN KALDIRILMASINA, Yerel Mahkeme hükmünün gösterilen değişik gerekçeyle BOZULMASINA, davacılar vekili ile davalı vekilinin diğer karar düzeltme taleplerinin yukarıda (1) nolu bentte gösterilen sebeplerle REDDİNE, temyiz incelemesinin duruşmalı yapıldığı gözetilmekle, Yargıtay duruşmasının yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi hükümleri uyarınca 1.350,00 TL avukatlık ücretinin davacılardan alınarak Yargıtay duruşmasında avukat marifetiyle temsil olunan davalıya verilmesine, HUMK'un 440/III-1, 2, 3 ve 4. bentleri gereğince ilama karşı karar düzeltme yolu kapalı bulunduğuna peşin harcın istek halinde temyiz edenlere ayrı ayrı iadesine 02.02.2021 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.