

T.C.
STANBUL
BÖLGE ADL YE MAHKEMES
2. HUKUK DA RES

DOSYA NO : 2022/506
KARAR NO : 2023/284

T Ü R K M L L E T A D I N A
S T N A F K A R A R I

BA KAN :
ÜYE :
ÜYE :
KAT P :

NCELENEN KARARIN
MAHKEMES : STANBUL ANADOLU 5. ASL YE HUKUK MAHKEMES
TAR H : 30/11/2021
NUMARASI : 2018/520 Esas, 2021/456 Karar

ST NAF TALEB NDE
BULUNAN DAVACILAR :

VEK L :

ST NAF TALEB NDE
BULUNAN DAVALILAR :

VEK L : Av. SÜLEYMAN YÜKSEL
D ER DAVALILAR :

DAVANIN KONUSU : Elatmanın Önlenmesi ve Ecrimisil
DAVA TAR H : 29/11/2018
KARAR TAR H : 14/02/2023
GEREKÇEL KARARIN
YAZILDI I TAR H : 14/02/2023

stinaf yoluna ba vuran bir kısım davalılar vekili ile davacılar vekilinin istinaf ba vurusu üzerine stanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2018/520 Esas dosyası ve dava dosyasında verilen 30/11/2021 tarih ve 2021/456 Karar sayılı gerekçeli kararı incelendi.

Ön inceleme raporunda belirtildi i üzere dosyada ön inceleme sonucu karar verilecek nitelikte bir eksikli in bulunmadı ı ve HMK 353. maddesi uyarınca duru ma yapılmaksızın usul yönünden incelenebilece i anla ılmakla, dosya ve HMK 354. maddesi uyarınca yapılan görevlendirme gere i sunulan inceleme raporu incelendi.

GERE DÜ ÜNÜLDÜ :

Tarafların ddi ve Savunmaları:

Davacılar vekili, 29/11/2018 tarihli dava dilekçesi ile, müvekkiller ile davalının stanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye mahallesi, 724 ada 11 ve 12 nolu parsellerde payda

oldu unu, ta inmazın 1/4 hissesinin müvekkil tarafından , 1/4 hissesinin ise müvekkil tarafından 07/02/2012 tarihinde ta inmazdaki binanın 1 ve 2 nolu dairelerine kar ılık satın alındı ını, müvekkillerin yıllarca bu daireleri kullanamadı ını, müvekkil ' un 18/04/2018 tarihinde 3 nolu ba ımsız bölüme kar ılık 1/4 hisseyi ' ten satın alındı ını, müvekkilin 3 nolu dairenin kiracısına Üsküdar 14. Noterli inin 07/05/2018 tarihli ve 004716 yevmiye nolu ihtarnamesini gönderdi ini, kiracının cevabi ihtarnamesinde daireyi davalı' den kiraladı ını belirtti ini, ta inmaza yapılan müdahalenin önlenmesinin ve 5 yıl için olu an ecrimisil bedelinin yasal faizi ile tahsilinin gerekti ini, bu sebeple i bu davayı açtıklarını belirtmi tir.

Davalı cevap dilekçesi bildirmemi tir.

İk Derece Mahkemesi Kararı:

stanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2018/520 esas ve 2021/456 karar sayılı 30/11/2021 tarihli kararı ile; davacıların menı müdahale davasının kabulüne, ecrimisil davasının kısmen kabulüne karar verilmi tir. Gerekçeli karar taraflara usulüne uygun tebli edilmi tir.

İleri Sürülen İstinaf Sebepleri:

Davacılar ve dahili davalılar ve süresi içerisinde gerekli harçları yatırarak istinaf talebinde bulunmu tur. İstinaf dilekçesi kar ı tarafa tebli edilmi tir.

Dahili davalılar ve vekili istinaf dilekçesi ile, intifadan men artının olu madı ını, 18/04/2018 tarihinde davacı yapılan satı ın 3 nolu ba ımsız bölüme ili kin olmadı ını, hisse devri oldu unu, bu bölümde ile kiracısının oturdu unu, nin vefatı ile müvekkil in ta inmazda oturdu unu, açılan davanın reddinin gerekti ini bildirmi tir.

Davacılar vekili istinafa dilekçesi ile, 3 nolu daireyi yıllarca in kullandı ını, ihtarname ile intifadan men artının gerçekleşti ini, tanıklarının dinlenmeden karar verildi ini, mahkemenin 1 ve 2 nolu daireler yönünden karar vermedi ini, mahkeme kararının hatalı oldu unu ve kaldırılmasının gerekti ini bildirmi tir.

Gereke Ve Sonuç:

HMK'nın 355. Maddesi gere i, kamu düzenine aykırılık te kil eden hususlar hariç tutularak, istinaf neden ve gerekçeleri ile sınırlı olmak üzere yapılan incelemede;

Dava, paylı mülkiyete tabii ta inmazda payda lar arası elatmanın önlenmesi ve ecrimisil istemlerine ili kindir.

TMK'nın 683/1. maddesinde, mülkiyet hakkı sahibinin hak ve yetkileri düzenlenmi olup, "Bir eye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o ey üzerinde diledi i gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir." Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise, mülkiyet hakkının malikine sa ladı ı dava çe itlerinden ikisi düzenlenmi olup, "Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye kar ı istihkak davası açabilece i gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir." Bu maddeye göre malik, aktif yetki kapsamında mülkiyet hakkına konu olan e ya üzerinde kanuni sınırları içinde diledi i gibi tasarrufta bulunma; hem de pasif yetki kapsamında mülkiyet hakkına konu olan e yayı üçüncü ki ilerce yapılacak saldırılara kar ı koruma haklarına sahiptir. Müdahalenin men'ine ili kin bu dava aynı bir dava olup, tecavüz devam etti i sürece açılabilir. Davacı dava konusu eyin maliki oldu unu ve mülkiyet hakkına davalı tarafından el atıldı ını ispatla yükümlüdür. Davalı ise, davacının malik olmadı ını ya da davacının mülkiyet hakkına el atmadı ını, el atmanın sona erdi ini ispat edebilir.

Öte yandan ecrimisil, malikinın rızası dı ında ta inmazının gerçek veya tüzel ki ilerce i gal veya tasarruf edilmesi sebebiyle ödenen tazminattır. Malikinın rızası dı ında ta inmazı eline geçiren, elinde tutan veya her ne ekilde olursa olsun bu malı kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel ki iler de fuzuli agil(i galci) denir. TMK'nın 995. maddesine göre kötüniyetli zilyet, geri vermekle yükümlü oldu u eyi haksız olarak alıkoymu olmasından do an tazminatı kar ılamak zorundadır. Davalı iyüniyetli ise,

tazminatla yükümlü olmayacak, suiniyetli ise sorumlu kılınacaktır. Rızaya dayalı kullanımda kötü niyet söz konusu olamaz. Ayrıca, ta inmazı kullanan ki i, haklı bir sebebe dayandı na inarak veya bir edim kar ılı ı ya da davacının rızası dahilinde kullandı ndan bahisle yararlanmayı sürdürüyorsa (harici satı , fiili taksim, kira sözleşmesi vs.), rızanın ortadan kalkması veya tarafların aldıklarını iade etmesine kadar ta inmazı elinde bulundurma haksız ve kötü niyetli kullanım olarak kabul edilemez. Ki inin bu kullanımı haksız ve kötü niyetli bulunmadı ndan tazminat ile de sorumlu tutulamaz. 25.05.1938 tarih ve 29/10 sayılı Yargıtay çtihadı Birle tirme Kararı ve Yargıtay'ın aynı yoldaki yerle mi içtihatları uyarınca ecrimisil davaları be yıllık zamana ımına tabi olup, bu be yıllık süre dava tarihinden geriye do ru i lemeye ba lar.

Üsküdar 14. Noterli inin 07/05/2018 tarihli ve 04716 yevmiye nolu ihtarnamesi ile, un muhatap a, 3 nolu daireyi 18/04/2018 tarihinde satın aldı nı, kira sözleşmesi yapılmasının gerekti ini, aksi halde ta inmazın bo altılmasını yoksa yasal yollara ba vurulaca nı bildirmi tir.

Üsküdar 15. Noterli inin 10/05/2018 tarihli ve 07225 yevmiye nolu cevabi ihtarname ilen muhatap a 3 nolu dairenin ye ait oldu unu, ondan kiraladı nı bildirmi tir.

Üsküdar 14. Noterli inin 16/05/2018 tarihli ve 05088 yevmiye nolu ihtarnamesinde, un muhatap ile , 18/04/2018 tarihinde 3 nolu daireyi satın aldı nı, ta inmazdaki binanın taksim edildi ini, muhataplar hakkında yasal yollara ba vurulaca nı bildirmi tir.

Mahkemece dava konusu ta inmaza ili kin tapu kaydı dosya içerisine getirilmi tir. ncelenmesinden;

-724 ada 11 nolu parselin 352,00 m2 ve arsa vasfında oldu u, 131/352 hissesinin 18/11/2014 tarihinde hükmen adına tescil edildi i, 45/352 hissesinin adına tescil edildi i, 1/2 hissesinin 18/04/2018 tarihinde satı ve birle tirme ile adına tescil edildi i,

-12 nolu parselin 341,00 m2 ve arsa vasfında oldu u, 1/4 hissesinin 07/02/2012 tarihinde satı yoluyla adına tescil edildi i, 1/4 hissesinin 24/05/2013 tarihinde satı yoluyla adına tescil edildi i, 45/341 hissesinin 18/11/2014 tarihinde mahkeme kararı ile adına tescil edildi i, 251/682 hissesinin 05/12/2018 tarihinde adına tescil edildi i,

18/04/2018 tarihinde 1/4 hissesini sattı ı, 07/02/2012 tarihinde nin ayrı ayrı 1/4 hissesini ve sattı ı anla ılmı tir.

Davalı nin 18/04/2019 tarihinde vefat etti i, mirasçılarının oldu u, mirasçılarının davaya dahil oldukları anla ılmı tir.

Davacılar delil listesi ile tanık isimleri bildirmi tir.

Mahkemece, 02/12/2019 tarihinde ke if icra edilmi tir.

Harita mühendisi, hesap uzmanı, inaat mühendisi ve gayrimenkul de erlendirme uzmanından olu an heyet raporlarında; ta inmazları krokilerinde göstererek, foto rafları lar, taraf beyanlarını, tapu kayıtlarını, emsal de erlendirmesini, yerinde yaptıkları tespitleri ve ta inmazların özelliklerini belirterek, 11 ve 12 nolu parselde zemin + 5 normal kattan olu an bina oldu unu, her katta bir daire oldu unu, 3 nolu dairenin dava tarihi itibarıyla de erinin 254.097,00 TL oldu unu, 1 ve 2 nolu dairenin 5 yıllık ecrimisil bedeli toplamının 93.303,00 TL oldu unu, 3 nolu dairenin 18/04/2018 ile 29/11/2018 tarihleri arası ecrimisil bedelinin 14.807,00 TL oldu unu bildirmi tir.

Davacılar ıslah dilekçesi verip 3 nolu daire için meni müdahale yönünden harç tamamlama i lemi yapmı lar, ayrıca ecrimisil de erini de 41.000,00 TL' ye çıkarıp harç tamamlama i lemi yapmı lardır.

Dahili davalılar bilirki i raporuna itiraz dilekçesi sunmu tur.

Mahkemece, 19/10/2020 tarihinde 2. Kez ke if icra edilmi tir.

Gayrimenkul de erlendirme uzmanından olu an 3 ki ilik heyet raporlarında; ta inmazdaki binanın 1 nolu dairesinin bo oldu unu, 2 nolu daireyi davacının kullandı nı, 3 nolu daireyi kullandı nı, 3 nolu dairenin de erinin 317.500,00 TL oldu unu, 1 nolu dairede

5 yıllık ecrimisil bedelinin 39.955,68 TL, 2 nolu dairede 91.010,16 TL oldu unu, 3 nolu dairede 18/04/2018 ile 29/11/2018 tarihleri arası ecrimisil bedelinin ise 14.715,00 TL oldu unu bildirmi tir.

Bu ekli ile, dava konusu ta inmazda, taraflar payda tırlar. Paylı mülkiyette ta inmazdan yararlanamayan payda , engel olan öteki payda veya payda lardan her zaman payına vaki ecrimisil isteyebilir.

Kural olarak, men edilmedikçe payda lar birbirlerinden ecrimisil isteyemezler. Intifadan men ko ulunun gerçekleşmesi de, ecrimisil istenen süreden önce davacı payda nın davaya konu ta inmazdan ya da gelirinden yararlanmak iste inin davalı payda a bildirilmi olmasına ba lıdır. Ancak, bu kuralın yerle ik yargısal uygulamalarla ortaya çıkmı bir takım istisnaları vardır. Bunlar; davaya konu ta inmazın kamu malı olması, ecrimisil istenen ta inmazın (ba , bahçe gibi) do al ürün veren yada (i yeri, konut gibi) kiraya verilerek hukuksal semere elde edilen yerlerden olması, paylı ta inmazı i gal eden payda ın bu yerin tamamında hak iddiası ve di erlerinin payda lı nı inkar etmesi, payda lar arasında yapılan kullanım anla ması sonucu her payda ın yararlanaca ı ortak ta inmaz veya bölümlerinin belirli bulunması, davacı tarafından di er payda lar aleyhine daha önce bu ta inmaza ili kin, elatmanın önlenmesi, ortaklı ın giderilmesi, ecrimisil ve benzeri davalar açılması veya icra takibi yapılmı olması hâlleridir. Bundan ayrı, ta inmazın getirdi i ürün itibariyle de, kendili inden olu an ürünler; biçilen ot, toplanan fındık, çay yahut muris tarafından kurulan i letmenin yahut, ba lı ba ina gelir getiren i letmelerin i gali halinde intifadan men ko ulunun olu masına gerek bulunmamaktadır.

Yine payda lar arasında yapılan kullanım anla ması sonucu her payda ın yararlanaca ı ortak ta inmaz veya bölümlerinin belli bulunması durumunda, davacı payda tarafından davalı payda aleyhine bu ta inmaza ili kin elatmanın önlenmesi, ortaklı ın giderilmesi, ecrimisil ve benzeri dava açılması hallerinde yine intifadan men ko ulu aranmaz.

Bu nedenle, davaya konu ta inmaz yönünden sayılan istisnalar dı nda intifadan men ko ulunun gerçekleşmesi aranacak ve intifadan men ko ulunun gerçekleşti i iddiası, her türlü delille kanıtlanabilecektir. (Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 27.02.2002 gün ve 2002/3-131E, 2002/114 K. sayılı ilamı). (Yargıtay 1. HD., 15.09.2014, 2014/9844E. - 2014/14154K.)

Ayrıca intifadan men ko ulu dava artı niteli i ta ıdı ndan mahkemece resen ara tırılması gerekir.

"...Paylı mülkiyette ta inmazdan yararlanamayan payda , engel olan öteki payda veya payda lardan her zaman payına vaki el atmanın önlenmesini veya ecrimisil isteyebilir. Elbirli i mülkiyetinde de payda lardan biri öteki payda ların olurlarını almadan veya miras irketine temsilci atamadan tek ba ina ortak ta inmazdan yararlanmasına engel olan ortaklar aleyhine ecrimisil davası açabilir.

Ancak o payda ın payına kar lık çeki mesiz olarak kullandı ı bir kısım yer varsa açaca ı el atmanın önlenmesi davasının dinlenme olana ı yoktur. Yerle mi Yargıtay çtihatlarına ve aynı do rultudaki bilimsel görü lere göre payından az yer kullandı nı ileri süren payda ın sorununu el atmanın önlenmesi davası ile de il, kesin sonuç getiren taksim veya uyun satı yoluyla giderilmesi davası açmak suretiyle çözümlenmesi gerekmektedir..." (Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 2017/405 esas ve 2017/5332 karar sayılı ilamı)

Somut olayda; dava konusu ta inmazın paylı mülkiyete tabii oldu u, davalı dava devam ederken vefat etti i, mirasçılarının davaya dahil oldu u, yapılan ke if ve alınan bilirki i raporları uyarınca, 11 ve 12 nolu parsellerde bulunan binanın zemin + 5 normal kattan olu tu u, davacıların binanın 1 nolu, 2 nolu ve 3 nolu daireleri için ecrimisil, 3 nolu daire için men müdahale talep etti i, delil listesinde tanık isimleri bildirdi i, davacıların 3 nolu daire için davalı ve kiracıya dava açmadan önce ihtarname gönderdi i, yukarıda açıklandı ı üzere paylı mülkiyete tabii ta inmazlarda payda ların intifadan men edilmedikçe

ecrimisil talep edemeyece i, yapılan ke if ve alınan bilirki i raporunda 1 nolu dairenin bo oldu u, 2 nolu daireyi davacı Vedat'ın kullandı 1, 3 nolu daireyi ise dahili davalı kullandı 1, buna göre öncelikle ta ınmazda fiili taksim yapılp yapılmadı ının belirlenmesinin gerekti i, 3 nolu dairede dava dı 1 pay devri yapan kullanımının olup olmadı ının belirlenmesinin gerekti i, ayrıca davacıların 1 ve 2 nolu daireleri ne zaman kullanmaya ba ladı 1, bu dairelerde davalı devir tarihinden sonra tasarrufunun olup olmadı ının saptanmasının gerekti i, dolayısıyla mahkemenin davacıların tanıklarını ke if mahallinde dinleyerek belirtilen hususları aydınlatması, bilirki i heyetinden ta ınmazdaki binada her bir dairenin kimlerin tasarrufunda oldu u tespit etmelerini istemesi ve olu acak sonuca göre yukarıda belirtilen ilkeler çerçevesinde, davacıların taleplerinin tamamını kar ılayacak ekilde olumlu veya olumsuz hüküm olu turulması gerekti i anla ılımtır.

Davacılar vekili ve davalılar ile vekilinin istinaf ba vurularının ayrı ayrı kabulü ile, HMK 353/1-a-6 maddesi gere ince, kararın kaldırılmasına ve davanın yeniden görülmesi için dosyanın kararı veren mahkemeye gönderilmesine karar verilmi tir.

HÜKÜM : Yukarıda açıklanan nedenlerle:

1- stinaf ba vurularının esasa ili kin sebepler incelenmeksizin **KABULÜ** ile; stanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesinin 30/11/2021 tarih, 2018/520 Esas, 2021/456 Karar sayılı kararının HMK'nın 353/1.a.6. maddesi gere i **KALDIRILMASINA**,

2-Dosyanın, davanın yeniden görülerek bir karar verilmek üzere mahalli mahkemesine **GÖNDER LMES NE**,

3- stinaf talebinde bulunan davacılar tarafından yatırılan 80,70 TL istinaf pe in harcının istek halinde **İk Derece Mahkemesince** istinaf talebinde bulunan davacıya iadesine,

4- stinaf talebinde bulunan davalılar tarafından yatırılan 5.039,51 TL istinaf pe in harcının istek halinde **İk Derece Mahkemesince** istinaf talebinde bulunan davalılar iadesine,

5- stinaf yargılaması sırasında duru ma açılmadı ından istinaf kanun yoluna ba vuran taraflar yararına vekalet ücreti takdirine yer olmadı ına,

6-Taraflar tarafından yapılan istinaf yargılama giderinin İk Derece Mahkemesince yeniden verilecek kararda dikkate alınmasına,

Dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda, 6100 Sayılı HMK'nın 362/1.g. bendi gere ince kesin olmak üzere oy birli iyle karar verildi.14/02/2023

 **e-imzalıdır**

***Bu evrak 5070 Sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak elektronik imza ile imzalanmı tir. ***