

KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA DURUMUNDA TERKİN TARİHİNE KADAR ECRİMİSİL TALEP EDİLEBİLİR.

T.C.
YARGITAY
Hukuk Genel Kurulu

ESAS NO : 2017/1-1273
KARAR NO : 2019/911

TÜRK MİLLETİ ADINA

YARGITAY İLAMI

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : Bakırköy 7. Asliye Hukuk Mahkemesi
TARİHİ : 31/12/2014
NUMARASI : 2014/497 - 2014/572
DAVACI : M.E. vekili Av. Y.S.
DAVALI : B. Belediye Başkanlığı vekili Av. A.A.A.

Taraflar arasındaki "ecrimisil" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda Bakırköy 7. Asliye Hukuk Mahkemesince davanın kısmen kabulüne dair verilen 19.02.2013 tarihli ve 2009/450 E., 2013/72 K. sayılı kararın davacı ve davalı vekilleri tarafından temyizi üzerine, Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 02.06.2014 tarihli ve 2014/5242 E., 2014/10716 K. sayılı kararı ile:

"... Dava, ecrimisil isteğine ilişkindir.

Mahkemece, davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Dosya içeriği ve toplanan delillerden; davacının, kayden maliki olduğu 104 m2 büyüklüğünde, arsa niteliğindeki 4..9 parsel sayılı taşınmazın bir bölümüne, kaldırım yapıp yola dahil edilerek davalı tarafından elatıldığı iddiasıyla 19.4.2002 - 19.4.2007 tarihleri arasındaki dönem için ecrimisil isteğiyle eldeki davayı açtığı, davalının kayıttan, mülkiyetten ya da sözleşmeden kaynaklanan bir hakkı bulunmadığı, ancak davalı Belediye tarafından 4.4.2006 tarihinde açılan Bakırköy 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2006/8. esas sayılı kamulaştırma davasının 12.12.2007 tarihinde kabul edilerek taşınmazın yol olarak tapudan terkinine karar verildiği anlaşılmaktadır.

Mahkemece yapılan yargılama neticesinde, davalının cevap dilekçesinde ileri sürdüğü zamanaşımı def'i dikkate alınarak ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan Bakırköy 7. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2007/1.0 Esas - 2008/2.9 K sayılı dosyada husumet nedeniyle usulden reddedilen davanın zamanaşımını kesmeyeceği gözetilmek suretiyle, davalının kamulaştırma dava tarihine kadar taşınmazın yol ve tretuvar alanında kalan 78,30 m2'lik bölümünü haklı ve geçerli bir nedeni olmaksızın kullandığı belirlenerek davanın kabulüne karar verilmiş olmasında kural olarak bir isabetsizlik bulunmamaktadır. Davacının tüm, davalının bu yönlere ilişkin temyiz itirazları yerinde değildir. Reddine.

Davalının diğer temyiz itirazlarına gelince;

Bilindiği üzere; kamulaştırma kararı almadan veya kamulaştırma işlemlerini tamamlamadan taşınmaza el koymuş bulunan idare, haksız işgalci konumundadır. Davalı idarenin kamulaştırma bedelinin tespiti, tapu iptali ve tescil/sicilden terkin istekli davayı açtığı tarihe kadar taşınmaza elatması haksız fiil niteliğindedir.

Kamulaştırma bedelinin tespiti davalarında, dava tarihine göre belirlenen taşınmaz bedelinin tahsiline ve bu tarih itibarıyla faize hükmedildiğinden taşınmazın malik/malikleri, anılan davanın açıldığı tarihten geriye doğru ecrimisil isteyebileceklerdir. Başka deyişle kamulaştırmaz elatma sebebiyle ecrimisil, davalı idare tarafından kamulaştırma bedelinin tespiti davasının açıldığı tarihe kadar istenebilir. Kamulaştırma davası sonunda mahkemece kamulaştırma bedelinin ödenmesine karar verildiği tarih dikkate alınmaz.

Somut olayda mahkemece, 29.12.2004 tarihi ile kamulaştırma (bedel tespiti ve terkin) dava tarihi olan 4.4.2006 tarihleri arasındaki dönem için belirlenen ecrimisilin hüküm altına alınması gerekirken, yanlışlı değerlendirme ile 19.4.2007 tarihine kadar belirlenen ecrimisile hükmedilmesi doğru değildir..."

gereğesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

TEMYİZ EDENLER : 1- Davacı vekili

2- Davalı vekili

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki belgeler okunduktan sonra gereği görüldü:

Dava, kamulaştırmaz el atma nedeniyle ecrimisil isteğine ilişkindir.

Davacı vekili, müvekkilinin 4..9 parsel sayılı taşınmazın maliki iken 78,30 m²'lik bölümüne davalı tarafından el atılarak kaldırım ve yol olarak kullanıldığını, 19.04.2002 ile 19.04.2007 tarihleri arasındaki beş yıllık dönem için ecrimisil istemiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine Bakırköy 7. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2007/1.0 Esas sayılı dosyasında dava açılmış ise de davanın pasif husumet yokluğu nedeniyle reddedildiğini, kararın Yargıtay denetiminden geçerek kesinleştiğini, bu davanın yargılaması sırasında davalı Bahçelievler Belediye Başkanlığının müvekkili aleyhine Bakırköy 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2006/8. Esas sayılı dosyasında davaya konu yerin kamulaştırma bedelinin tespiti ve tapudan terkinini için dava açtığını, yargılama sonucunda bu kısmın davalı adına terkin edildiğini, diğer yandan Bakırköy 7. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2007/1.0 Esas sayılı dosyasında temin edilen bilirkişi raporunda 19.04.2002 ile 19.04.2007 tarihleri arası için 60.728,00TL ecrimisil bedelinin tespit edildiğini, belediye encümeninin aldığı kamulaştırma karar tarihine kadar ki (19.02.2002-27.09.2005) ecrimisilin ise 41.128,68TL olduğu yönünde görüş bildirildiğini, ancak kamulaştırma kararı ile mülkiyetin idareye geçmeyeceğini, tapudaki devir işlemi ile mülkiyetin intikal edeceğini ileri sürerek, 19.04.2002 ile 19.04.2007 dönemi için 60.728,40TL ecrimisilin fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydı ile yasal faiziyle birlikte tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili, dava konusu taşınmazın ana arter olan Yıldım Beyazıt Caddesi üzerinde bulunmakta iken kamulaştırma sonrası büyük bir kısmının caddeye dâhil edildiğini, bu nedenle sorumluluğun İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait olduğunu, taşınmazın geriye kalan büyük bir bölümü üzerinde bina bulunduğunu, kamulaştırma davası sonucu alınan karara kadar hem binanın hem de geriye kalan kısmın malikler tarafından kullanıldığını, bu nedenle müvekkilinin ecrimisil sorumluluğunun bulunmadığını, ecrimisil istemine konu taşınmaz 29.07.2003 onay tarihli ve 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında yol sahasında kaldığından 27.09.2005 tarih ve 2694 sayılı Belediye Encümen Kararı ile kamulaştırılmasına karar verildiğini, malik ile uzlaşma sağlanamadığından 04.04.2006 tarihinde Bakırköy 4. Asliye Hukuk Mahkemesinde kamulaştırma bedelinin tespiti ve terkin istemiyle dava açıldığını ve 12.12.2007 tarih ve 2006/8. Esas, 2007/3.6 Karar sayılı kararla 104,00 m² yüzölçümündeki taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ile taşınmazın yol olarak terkinine karar verildiğini, ecrimisil isteminin beş yıllık zamanaşımı süresine tabi olduğunu, dava tarihi itibarıyla zamanaşımı geçirilen kısım yönünden talebin reddi gerektiğini, ayrıca taşınmazın imar planında yol olarak ayrılmasının fiili bir el atma sayılmayacağından işgalden ve bir zarardan söz edilemeyeceği gibi taşınmazın değerine eş değer bir miktarda ecrimisil isteminin de fahiş olduğunu belirterek, davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Yerel mahkemece, taşınmazın yol ve tretuar alanında kalan 78,30 m²'lik bölümünü davalının haklı bir neden olmaksızın kullandığı, Bakırköy 4 Asliye Hukuk Mahkemesinin terkin yönünden kesin, bedel yönünden ise temyiz yolu açık olmak üzere tesis ettiği ilama göre davacının mülkiyet hakkının 12.12.2007 tarihine kadar devam ettiği, böyle olunca davacının 19.04.2007 tarihine kadar ecrimisil talep edilebileceği ancak 19.04.2002 - 29.12.2004 dönemi için zamanaşımı süresinin dolduğu gereğesiyle bu tarihler arasındaki ecrimisil isteminin zamanaşımı nedeniyle reddine, 29.12.2004 - 19.04.2007 tarihleri arasındaki süre için ise toplam 12.891,13TL ecrimisilin dava tarihinden itibaren yasal faiziyle birlikte tahsiline karar verilmiştir.

Karar davacı ve davalı vekillerince temyiz edilmiş, Özel Dairece; yukarıda karar başlığında açıklanan gerekçelerle davacı vekilinin temyiz isteminin tümünden reddine, davalı vekilinin temyiz istemi yönünden ise hükmün kısmen bozulmasına karar verilmiştir.

Mahkemece, mülkiyet hakkı devam ettiği sürece malikin mülkiyet hakkı kapsamındaki tasarruf yetkilerini ve özellikle taşınmazdan yararlanma hakkını kullanamayacağını ileri sürmenin TMK'nın 683 ve Anayasa'nın 35. maddesine aykırılık teşkil edeceği, yine TMK'nın 705. maddesine göre kamulaştırma işlemi yapan idarenin tescil kararından önce taşınmazda tasarruf yetkisinin bulunmadığı, dolayısıyla tescil kararından önce kayıt malikin taşınmazdaki mülkiyet hakkı kapsamında tasarruf yetkisinin devam ettiği, malikin kamulaştırma bedelinin tespiti için açılan dava tarihinden itibaren mülkiyet hakkını ve buna bağlı olarak ecrimisil talep etme hakkını kaybettiği şeklindeki kabulün, gerek yasa maddeleri gerekse Yargıtay'ın yerleşik kararları ile benimsenen uygulamalarla bağdaşmadığı gibi hakkaniyet ilkelerine de uygun olmadığı gerekçesiyle önceki kararda direnilmiştir.

Direnme kararı davacı ve davalı vekillerince temyiz edilmiştir.

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; kamulaştırmaz el atma nedeniyle ecrimisil istemine konu eldeki davada, davalı Bahçelievler Belediye Başkanlığı tarafından daha önce kamulaştırma bedelinin tespiti ve terkin için dava açıldığı gözetildiğinde ecrimisilin talep edilebileceği en son tarihin bu davanın açıldığı tarih mi yoksa karar tarihi mi olduğu noktasında toplanmaktadır.

Taraf vekillerinin direnme kararına yönelik temyiz itirazlarının ayrı ayrı incelenmesinde yarar bulunmaktadır.

I- Davacı vekilinin temyiz itirazlarının incelenmesinde;

Yerel mahkemece davanın kısmen kabulüne dair kurulan ilk hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiş ve adı geçen temyiz itirazları Özel Dairece değerlendirilerek reddedilmiştir.

Bu durumda, ilk hükmü temyiz eden ancak temyiz itirazları reddedilmiş olan davacı bakımından hüküm kesinleşmiştir. Açıklanan bu nedenle temyiz itirazları reddedilen davacı vekilinin direnme kararını temyizde hukuki yarar bulunmamaktadır.

Hukuki yarar ise dava şartı olduğu kadar temyiz istemi için de aranan bir şarttır.

O hâlde, davacı vekilinin direnme hükmüne yönelik temyiz isteminin hukuki yarar yokluğu nedeniyle reddi gerekir.

II- Davalı vekilinin temyiz itirazlarına gelince;

Hemen belirtmek gerekir ki 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun (TMK) 683. maddesi uyarınca 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.

Ecrimisil ise gerek öğretide ve gerekse yargısal uygulamalarda ifade edildiği üzere hak sahibinin kötü niyetli zilyetten isteyebileceği bir tazminat olup, 08.03.1950 tarih ve 22/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında; fuzuli işgalin tarafların karşılıklı ve birbirine uygun iradeleri ile kurduğu kira sözleşmesine benzetilemeyeceği, niteliği itibarı ile haksız bir eylem sayılması ve haksız işgal nedeniyle oluşan zararın tazmin edilmesi gerekeceği vurgulanmıştır. Ecrimisil, haksız işgal nedeniyle tazminat olarak nitelendirilen özel bir zarar giderim biçimi olması nedeniyle, en azı kira bedeli, en fazlası ise mahrum kalınan gelir kaybı karşılığı zarardır.

Nitekim TMK'nın 995. maddesinin birinci fıkrasında, iyi niyetli olmayan zilyedin geri vermekle yükümlü olduğu şeyi haksız alıkoymuş olması yüzünden hak sahibine verdiği zararlar ve elde ettiği veya elde etmeyi ihmal eylediği ürünler karşılığında tazminat ödemek zorunda olduğu hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, kamulaştırma kararı almadan veya kamulaştırma işlemlerini tamamlamadan taşınmaza el koymuş bulunan idare, haksız işgalci konumundadır. Kamulaştırmaz el atma hâlinde idare, Kamulaştırma Kanununa uygun hareket etmeden, kişinin (malikin) malını kullanmasını ve yararlanmasını engelleyerek fiilen elinden almış olması sebebiyle kanunsuz bir harekette bulunmuş durumdadır.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulunun 16.05.1956 tarih ve 1956/1 Esas, 1956/6 Karar sayılı kararında; usulü dairesinde istimlak muamelesine tevessül edilmeksizin gayrimenkulü yola kalbedilen şahsın, esas itibarıyla, gayrimenkulünü yola kalbeden amme hükmi şahsiyeti aleyhine meni müdahale davası açmağa hakkı olduğuna, ancak dilerse bu fiili duruma razı olarak, mülkiyet hakkının amme hükmi şahsiyetine devrine karşılık gayrimenkulünün bedelinin tahsilini de dava edebileceğine ve isteyebileceği bedelin de mülkiyet hakkının devrine razı olduğu tarih olan dava tarihindeki bedel olduğuna hükmedilmiştir.

Bu karardan da anlaşılacağı gibi taşınmaz mal sahibi, kamulaştırma işlemlerini tamamlamadan taşınmaza haksız olarak el atan idare aleyhine el atmanın önlenmesi veya taşınmaz bedelinin tahsili davası açabilir. Bu davalarla birlikte veya ayrı olarak ecrimisil ya da tazminat davası da açabilir.

Yukarıdaki açıklamalar kapsamında, somut olayda davalı Belediyenin davacıya ait 4..9 parsel sayılı taşınmazın 78,30 m2'lik bölümünü kamulaştırmaz bir şekilde kullandığı ve bu nedenle ecrimisille sorumlu olması gerektiği hususunda Özel Daire ile yerel mahkeme arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır.

Ancak, idarenin kamulaştırmaz el attığı taşınmazı kamu hizmeti için her aşamada kamulaştırma olanağı mevcuttur. Somut olayda da davalı Belediye kamulaştırmaz olarak el attığı taşınmaz hakkında daha sonra 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri uyarınca kamulaştırma kararı almış, tapu maliki ile bedelde uzlaşma sağlanamadığı için açtığı dava sonucunda da taşınmazın tespit edilen kamulaştırma bedeli karşılığında yol olarak tapudan terkinine karar verilmiştir. Uyuşmazlık da idare tarafından kamulaştırma bedelinin tespiti ve terkin davası açılması nedeniyle taşınmaz sahibi olan davacının en son hangi tarihe kadar ecrimisil talep edebileceği noktasında toplanmaktadır.

Uyuşmazlığın çözümü için öncelikle ilgili yasal düzenlemelerin kısaca açıklanmasında yarar vardır.

Bilindiği üzere Kamulaştırma Kanunu, kamu yararının gerektirdiği hâllerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerin kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler (2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu m.1).

İdareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya kanunda belirtilen hâllerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırabilirler.

İdarelerin, Kamulaştırma Kanununa göre tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır. Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması hâlinde ise idare, Kamulaştırma Kanununun 10. maddesi uyarınca taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat ederek taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin ödenmesi karşılığında idare adına tesciline ya da terkinine karar verilmesini ister. Bu maddeye göre mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda, ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı hâlinde ise taşınmaz malın idare adına tescil/terkini ile kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir.

Bu durumda, Kamulaştırma Kanununun 10. maddesinde açıkça düzenlendiği üzere mahkemece verilen tescil hükmü kesin olup, tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

Kamulaştırma hâlinde mülkiyetin idareye ne zaman geçeceği hususuna gelince TMK'nın 705. maddesinin ikinci fıkrasında tescilden önce mülkiyetin kazanılacağı durumlar gösterilmiş olup, bunlardan birisi de kamulaştırmadır. Ayrıca bu konuda 24.04.2001 tarih ve 4650 sayılı Kanun ile değişik Kamulaştırma Kanununun "hakların sınırlandırılması ve mülkiyetin idareye geçmesi" başlıklı 25. maddesinde özel bir düzenlemeye yer verilerek;

"Hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından kamulaştırma işlemi, mal sahibi için 10 uncu madde uyarınca mahkemece yapılan tebligatla başlar. Mülkiyetin idareye geçmesi, mahkemece verilen tescil kararı ile olur.

Mahkemece verilen tescil kararı tarihinden itibaren taşınmaz mal sahibinin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malda yeni inşaat veya ekim yapmak veya mevcut inşaatla esaslı değişiklikler meydana getirmek gibi kullanma hakları kalkar. Bundan sonra yapılanların değeri dikkate alınmaz." şeklindeki hüküm ile tescil kararı ile birlikte kamulaştırılan taşınmazın mülkiyetinin idareye geçeceği öngörülmüştür. Tescil kararı kesin olduğundan mülkiyetin idareye geçmesi için tescil kararının tapuya işlenmesi şart değildir.

Mülkiyetin idareye geçmesinin önemli sonuçlarından biri ise tescil kararından sonra mal sahibinin taşınmazı her ne suretle olursa olsun kullanma hakkının sona ermesidir.

Belirtmek gerekir ki, kamulaştırmaz el atma hâlinde az yukarıda değinilen Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulunun 16.05.1956 tarih ve 1956/1 Esas, 1956/6 Karar sayılı kararı doğrultusunda taşınmaz sahibinin açtığı davalarda, malikin idarece yaratılan fiili duruma açtığı dava tarihi itibarıyla onay verdiği ve bedeli karşılığında mülkiyet hakkını idareye devretme iradesini ortaya koyduğu için idarenin taşınmaza el atması

açılan bu dava tarihine kadar haksız eylem niteliğinde (HGK'nın 12.03.2008 tarih ve 2008/5-243 E., 2008/246 K.) kabul edilmekte ise de eldeki davada taşınmaz mal sahibince açılan bu nitelikte bir davadan ve dolayısıyla verilen bir onaydan söz edilmesi mümkün değildir.

Hâl böyle olunca, yukarıda açıklanan gerekçeler karşısında yerel mahkemece kamulaştırmasız el atılan dava konusu taşınmazın daha sonra idarece kamulaştırıldığı, mülkiyetin ise idarenin açtığı davada mahkemece verilen terkin kararı ile idareye geçtiği gözetilerek, davacının bu terkin karar tarihine kadar ecrimisil talep edebileceği yönündeki direnme kararı yerindedir.

Ancak, hüküm altına alınan ecrimisilin miktarına yönelik temyiz itirazları Özel Dairece incelenmediğinden dosyanın buna ilişkin temyiz itirazlarının incelenmesi için Özel Daireye gönderilmesi gerekir.

SONUÇ : 1- Yukarıda (I) numaralı bentte açıklanan nedenlerle davacı vekilinin temyiz isteminin hukuki yarar yokluğundan **REDDİNE**, istek hâlinde temyiz peşin harcın yatırana iadesine,

2- Yukarıda (II) numaralı bentte açıklanan nedenlerle **DİRENME UYGUN OLUP**, davalı vekilinin ecrimisilin miktarına yönelik temyiz itirazlarının incelenmesi için dosyanın **1. HUKUK DAİRESİNE GÖNDERİLMESİNE**, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun Geçici 3. maddesine göre uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 440. maddesi uyarınca kararın tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 19.09.2019 tarihinde oy birliği ile karar verildi.