Birleştirilmiş

D.6/2015 Yargıtay/Hukuk 98-105/2011

(Lefkoşa Dava No. 357/2008)

YÜKSEK MAHKEME HUZURUNDA.

Mahkeme Heyeti:Şafak Öneri, Narin F. Şefik, Hüseyin Besimoğlu.

Yargıtay/Hukuk 98/2011

(Lefkoşa Dava No: 357/2008)

İstinaf eden: 1. Duygun Tozan, Lefkoşa

2. Mehmet Tozan, Lefkoşa

(Davalılar-Mukabil talep yoluyla Davacılar)

-ile-

Aleyhine istinaf edilen: 1.Sadi Halilcik, Ortaköy-Lefkoşa

(Davacı-Mukabil talep yoluyla Davalı No.1)

2. Halil Halilcik, Ortaköy-Lefkoşa

(Mukabil talep yoluyla davaya eklenen Davalı

No.2)

A r a s ı n d a.

İstinaf edenler tarafından Avukat Kıvanç M. Rıza

Aleyhine istinaf edilenler tarafından Avukat Oktay F. Ortakları adına Avukat Serhan Çinar

Yargıtay/Hukuk 105/2011

(Lefkoşa Dava No: 357/2008)

İstinaf eden: 1. Sadi Halilcik, Ortaköy-Lefkoşa

(Davacı-Mukabil talep yoluyla Davalı No.1)

2. Halil Halilcik, Ortaköy-Lefkoşa

(Mukabil talep yoluyla davaya eklenen Davalı

No.2)

-ile-

Aleyhine istinaf edilen: 1. Duygun Tozan, Lefkoşa

2. Mehmet Tozan, Lefkoşa

(Davalılar-Mukabil talep yoluyla

Davacılar)

A r a s ı n d a.

İstinaf edenler tarafından Avukat Oktay F. Ortakları adına Avukat Serhan Çinar

Aleyhine istinaf edilenler tarafından Avukat Kıvanç M. Rıza

Lefkoşa Kaza Mahkemesi Kıdemli Yargıcı Bertan Özerdağ’ın 357/2008 sayılı davada 8.8.2011 tarihinde verdiği karara karşı, Davacı ve Davalılar tarafından yapılan istinaflardır.

K A R A R

Şafak Öneri: İşbu istinafta, Mahkemenin hükmünü, Sayın Yargıç Hüseyin Besimoğlu okuyacaktır.

Hüseyin Besimoğlu: Lefkoşa Ortaköy’de Kayıt No. E645, Parsel No.564’de kain taşınmazın veya (Lefkoşa-Ortaköy 13. Sok. No 21’de 2 No.lu daire) 2 No.lu dairenin 14.5.2002 tarihinden itibaren kayıtlı mal sahibi olduğunu iddia eden Davacı, Davalılar aleyhine ikame etmiş olduğu istinafa konu davada; Davalıların, Davacının ve Halil Halilcik’in izni ile 1993 yılından beri ikamet ettikleri dava konusu daire ile ilgili izin ilişkisinin, 28.11.2007 tarihli ihbarla feshedildiğini, Davalıların, 30.11.2007 tarihinden itibaren mezkur dairede işgalci sıfatıyla bulunduklarını ileri sürdü ve Davacı adına kayıtlı olan taşınmaz malın tahliyesini,1.2.2008 tarihinden itibaren ayda 300 sterlin ara kâr, yasal faiz ve dava masraflarını talep etti.

Davalılar, mukabil talep yolu ile, Davacı ve Halil Halilcik’i davaya Davalı No.1 ve No.2 olarak dahil edip dosyaladıkları Müdafaa ve Mukabil Talep Takrirlerinde, mezkur daireyi Halil Halilcik’in verdiği karşılıklı izin ile kullanmaya başladıklarını ve/veya tasarruflarında bulundurduklarını, mezkur dairenin ikamet etmeye uygun olmadığını, 1993 yılında Halil Halilcik ile Davalı No.1 ve/veya Davalılar **arasında sözlü bir anlaşma yapıldığını**, bu anlaşma uyarınca Davalı No.1’in veya Davalıların söz konusu **2 numaralı apartman dairesini bitireceklerini ve/veya inşaatı tamamlayacaklarını veya ikamet edilebilecek bir duruma getireceklerini ve Halil** **Halilcik’in söz konusu 2 No.lu apartman dairesine ayrı bir koçan çıkarttıktan sonra Davalı No.1’e devredileceğini,** Davalıların, mezkur daireyi ikamet edilebilir bir duruma getirebilmek için takriben 5,500 sterlin veya muadili Türk parası harcadıklarını ve daireye yerleştiklerini, Halil Halilcik’in dava konusu 2 numaralı dairenin de bulunduğu apartmanın tümünü, 14.5.2002 tarihinde, gizli bir şekilde Davacıya hibe ettiğini, bu nedenle Halil Halilcik’in, Davalılar ile yapmış olduğu anlaşmayı ihlal ettiğini, Davacı ile Halil Halilcik’in bu izni yasal bir şekilde sona erdirme yetkilerinin olmadığını, söz konusu iznin helen geçerli ve yürürlükte olduğunu, alternatif olarak Halil Halilcik’in, ivaz mukabili vermiş olduğu izni iptal etmesi veya Davalılar ile yapmış olduğu anlaşmayı ihlal etmesi nedeniyle 50,000 sterlin zarara uğradıklarını ileri sürdüler ve Davalılar lehine ve Halil Halilcik ile Davacı aleyhine Talep Takririnin 1’inci paragrafında tafsilatı verilen E645 numaralı koçan gereğince kayıtlı bulunan taşınmaz mal için, Halil Halilcik tarafından Davacıya takriben 14.5.2002 tarihinde yapılan hibenin geçersiz olduğuna dair bir emir ve/veya hüküm; dava konusu dairenin ve/veya Talep Takririnin 1.ve 2. paragrafında temas edilen E645 numaralı koçan gereğince kayıtlı taşınmaz malın, bu davada Davalılar lehine ve bu davaya mukabil talep yolu ile dahil edilen Davalı No.2 Halil Halilcik aleyhine verilebilecek herhangi bir hükmün tatmini için haciz edilip satılabileceği hususunda bir emir; Davacının ve/veya bu davaya mukabil dava yolu ile Davalı No.2 olarak dahil edilen Halil Halilcik’in zarar-ziyan olarak Davalı No.1’e ve/veya Davalılara asgari 50,000 sterlin ve/veya muadili Türk parası ödemesi; alternatif olarak, Davacının ve/veya mukabil dava yolu ile bu davaya Davalı No.2 olarak dahil edilen Halil Halilcik’in 5(2) paragrafında belirtilen harcamaları faizleri ile birlikte ödemeleri; Davacının, Davalıların dava konusu daireye yaptıkları harcamalardan dolayı elde ettiği haksız zenginleşmeden dolayı zarar-ziyan talep ettiler.

Davacı, dosyalamış olduğu Müdafaaya Cevap ve Mukabil Talebe Müdafaa Takriri ile, Davalıların tüm iddialarını ret ve inkar etmiştir.

Mukabil talep yoluyla davaya dahil edilen Davalı No. 2, dosyalamış olduğu Müdafaa layihası ile Davalıların ileri sürmüş oldukları tüm iddiaları ret ve inkâr etmiştir.

Davanın yapılan duruşması sonunda Alt Mahkeme, Davacı lehine ve Davalılar aleyhine; Davalıların dava konusu Lefkoşa Ortaköy’de Kayıt No.E645 Parsel No.564’de kain arsa üzerinde 2 No.lu apartman dairesini ve/veya taşınmaz malı tahliye edip boş olarak Davacıya teslim etmelerine; Davalıların 5,000 TL dava masrafı ödemelerine;

Mukabil dava altında, Davacı No.1 ve No. 2 lehine, Davalı No.2 aleyhine, 24,000 stg.nin zarar-ziyan, 24,000 stg. üzerinden dava tarihinden itibaren tamamen tediye tarihine kadar yasal faiz, 5,000 TL dava masrafı ödemelerine,

emir ve hüküm vermiştir.

Davalılar ve mukabil talep yolu ile Davacılar, Yargıtay/Hukuk 98/2011 sayılı istinafı; Davacılar ve mukabil talep gereğince Davalılar Yargıtay/Hukuk 105/2011 sayılı istinafı dosyalamıştır.

İstinaflar birleştirilerek dinlenmiştir.

**İSTİNAF SEBEPLERİ**

**Yargıtay/Hukuk 105/2011 sayılı istinafın istinaf sebepleri, yapılan argümanlar ışığında aşağıdaki gibi sıralanabilir:**

1. Muhterem Bidayet Mahkemesi, Sadi Jensay isimli Davalılar Tanığının şahadetine itibar etmekle hatalı hareket etmiştir.
2. Muhterem Bidayet Mahkemesinin, Halil Halilcik tarafından Davacıya yapılan hibenin ve/veya devrin Davalılardan gizlendiği yönündeki bulgusu hatalıdır.
3. Muhterem Bidayet Mahkemesinin, Halil Halilcik ile

Davalılar arasında, karşılıklı licence ilişkisinin mevcut

olduğu hususundaki bulgusu hatalıdır.

1. Muhterem Bidayet Mahkemesinin, Halil Halilcik ile Davalı No.1 arasında karşılıklı licence ilişkisinin ve/veya anlaşmanın Halil Halilcik tarafından ihlal edildiğine dair bulgusu hatalıdır.
2. Muhterem Bidayet Mahkemesinin, Halil Halilcik ile Davalılar arasında var olduğuna dair bulgu yaptığı anlaşmanın ivazının mezkur dairenin tamamlanması ve dairenin koçan edilmesi olduğu hususundaki bulgusu hatalıdır.

6. Muhterem Bidayet Mahkemesinin, dava konusu dairede

Davalıların iş yaptırdığı hususundaki bulgusu hatalıdır.

1. Muhterem Bidayet Mahkemesinin, Halil Halilcik’in,

Davalılara 24,000stg. zarar-ziyan ve/veya tazminat ödemesi hususundaki bulgusu hatalıdır.

8. Muhterem Bidayet Mahkemesi, Emare No.6 ihbarı dikkate

almayarak, Davalı No.1’in dava konusu dairede

davanın dosyalanmasına bağlı olarak 01.02.2008 tarihinden

itibaren işgalci olduğu hususundaki bulgusu hatalıdır.

9. Muhterem Bidayet Mahkemesi, Davacının ara kar ve/veya

mesne profits talebini reddederek hatalı davranmıştır.

10. Muhterem Bidayet Mahkemesi Halil Halilcik aleyhine masraf

emri vermekle hatalı davranmıştır.

**Yargıtay/Hukuk 98/2011 sayılı istinafın istinaf sebepleri de, yapılan argümanlar ışığında aşağıdaki gibi sıralanabilir:**

1. Alt Mahkemenin, takriben 14.5.2002 tarihinde tüm apartmana 3 ayrı daire koçanı tanzim edildiği ve tüm dairelerin Davacı adına koçan edildiği hususundaki bulgusu hatalıdır.
2. Alt Mahkeme, Davacı ile Halil Halilcik aleyhine müştereken hüküm vermesi gerekirken sadece Halil Halilcik aleyhine hüküm vermesi hatalıdır.
3. Alt Mahkemenin, istinafa konu apartman dairesi ile ilgili iznin, davanın açılması ile son bulduğu ve Davalıların, 1.2.2008 tarihinden itibaren mezkur taşınmazı işgalci sıfatıyla tasarruf ettikleri hususundaki bulgusu hatalıdır.
4. Alt Mahkemenin, Davacı ile Davalılar arasında mevcut olan izin ilişkisinin karşılıksız olduğu hususunda yaptığı bulgu hatalıdır.
5. Alt Mahkemenin, Davalıların istinaf konusu dairenin tahliyesini Halil Halilcik aleyhine verilen tazminatın ödenmesi şartına bağlamaması hatalıdır.
6. Alt Mahkeme, Halil Halilcik aleyhine verilen herhangi bir tazminat miktarından Davacının da mesul tutulmasına karar vermemek ve 24,000 sterlin tazminat hükmünü sadece Halil Halilcik aleyhine vermekle hata etmiştir.
7. Alt Mahkeme, Davalıların ellerinde henüz icraya gidilebilecek bir hükümleri olmadığı cihetle, Fasıl 62 tahtında ileri sürülen taleplerin mevsimsiz olduğuna karar vermekle hata etmiştir.
8. Alt Mahkemenin, Davacı lehine 5,000 TL masraf emri

vermesi hatalıdır.

9.Alt Mahkemenin, tazminat miktarını 65,000 sterlin veya

50,000 sterlin olarak tespit etmemekle hata etmiştir.

**İNCELEME**

Her iki istinafta, İstinaf Edenler, istinafın duruşmasında, istinaf konusu dairenin de bulunduğu taşınmazın bir bütün olarak Sadi Halilcik adına kayıtlı olduğunu kabul etmişlerdir (Emare No.1) (mavi 372). Bu kabul beyanları ışığında Alt Mahkemenin, istinafa konu dairenin ayrı koçanı olduğu ile ilgili bulgusu hatalı olmuştur.

Bu nedenle 98/2011 sayılı istinafta 1. başlık altındaki istinaf sebebini kabul ederiz.

Davacı ile Davalı No.1’in kardeş oldukları, Halil Halilcik’in, Davacı ile Davalı No.1’in babaları olduğu, istinafa konu dairenin de bulunduğu taşınmaz malın (Lefkoşa Ortaköy Koçan No.E645) kayıtlı mal sahibinin, 14.5.2002 tarihine kadar Halil Halilcik olduğu, konu taşınmazın 14.5.2002 tarihinde, Halil Halilcik tarafından hibe suretiyle Davacıya devredildiği, Davacı, Davalı No.1 ve Halil Halilcik’in aynı taşınmaz malda farklı dairelerde ikamet ettikleri ihtilaflı değildir.

Her iki istinaf bakımından incelenmesi gereken husus; istinaf konusu daire ile ilgili Mukabil Talep gereğince davaya dahil edilen Davalı No.2 Halil Halilcik ile Aleyhine İstinaf Edilen/Davalılar ve İstinaf Eden/Davacı ile Aleyhine İstinaf Edilen/Davalılar arasındaki hukuki ilişkinin boyutudur. Başka bir anlatımla taraflar arasında ne tür bir hukuki ilişki meydana gelmiştir?

**Öncelikle 105/2011 sayılı istinafın istinaf sebeplerini incelemeyi uygun buluruz**.

İstinaf Eden/Davacı ile Halil Halilcik ve Aleyhine İstinaf Edilen/Davalılar arasındaki hukuki ilişkinin boyutuna bakıldığında, bu hususların 3,4 ve 5. başlık altındaki istinaf sebeplerinde ileri sürüldüğünü görürüz. Bu nedenle öncelikle, bu istinaf sebeplerini inceleyeceğiz.

İstinaf Eden/Davacı, Alt Mahkemenin, Halil Halilcik ile Davalılar arasında sözlü bir anlaşma yapıldığı veya ivaza bağlı karşılıklı izin ilişkisi olduğu, bu ilişkinin ivazının, istinaf konusu dairenin tamamlanması ve koçan edilmesine dayandığı, anlaşmanın ise Halil Halilcik tarafından ihlal edildiği yönündeki bulgusunun hatalı olduğunu iddia etmektedir.

Aleyhine İstinaf Edilen/Davalılar ise, Halil Halilcik ile Davalılar arasında sözlü bir anlaşma yapıldığını, bu anlaşmaya göre, Davalıların, istinaf konusu apartman dairesini bitireceklerini ve/veya inşaatı tamamlayacaklarını ve/veya ikamet edilebilecek duruma getireceklerini ve daha sonra Halil Halilcik’in, söz konusu daireye ayrı bir koçan çıkartmasından sonra Davalı No.1’e devredeceğini, Davalı No.1 ile Halil Halilcik arasında yapılmış olan karşılıklı izin ilişkisi nedeniyle, istinaf konusu daireye masraf yaptıklarını ve ikamet edilir hale getirdiklerini, halen orda ikamet ettiklerini, Halil Halilcik’in mezkur daireninde bulunduğu taşınmaz malı tüm hisse olarak 14/05/2002 tarihinde Davacıya devretmekle, Halil Halilcik ile Davalı No.1 arasında yapılmış olan anlaşmanın ihlal edildiğini, anlaşmanın ihlali nedeniyle Davacı ve Halil Halilcik’in Davalı No.1’e tazminat ödemesi gerektiğini iddia etmektedirler.

Alt Mahkeme, sunulan şahadeti değerlendirdikten sonra, Davalılar ile Halil Halilcik arasında istinaf konusu dairenin bitirilmesi koşulu ile konu dairenin Halil Halilcik tarafından Davalı No.1 adına koçan edileceğine dair ivaza bağlı bir anlaşmanın ve/veya sözlü anlaşmanın ve/veya karşılıklı licence ilişkisinin var olduğu bulgusunu yapmış ve bu bulgu ışığında mukabil talep gereğince, Davacı No.1 ve 2 lehine ve Davalı No.2 aleyhine 24,000 sterlin tazminata hükmetmiştir. Alt Mahkeme ayrıca, İstinaf Eden/Davacı ile Aleyhine İstinaf Edilen/Davalılar arasında herhangi bir hukuki ilişki olmadığı cihetle, Aleyhine İstinaf Edilen /Davalıların, istinaf konusu dairede işgalci oldukları bulgusunu yapmış ve Davalıların, konu daireyi tahliye etmelerine hüküm vermiştir.

Alt Mahkeme kararının ilgili bölümü aynen şöyledir:

**“Belirttiklerim ışığında Davalılar ile Halil Halilcik arasında mezkur dairenin bitirilmesi koşulu ile Davalı No.1 adına koçan edileceği yönünde bir ivaza bağlı** **anlaşmanın ve/veya sözlü anlaşmanın ve/veya licence ilişkisinin var olduğuna bulgu yaparım.**

**Dolayısıyla Davalılar ve Halil Halilcik arasında karşılığı olan ve/veya ivazlı bir licence ilişkisi olduğuna, Halil Halilcik’in adına koçan edecekleri tarihe kadar verilen izne tabi ikamet etmeleri sözverisine bağlı olarak Davalıların dava konusu taşınmazda belirtilen masrafları yaptıkları ve ikamet ettikleri hususunda bulgu yaparım. Bu belirtilenler ve şahadet ışığında da ivazın karşılığının mezkur dairenin tamamlanması ve dairenin koçan edilmesi olduğu hususunda da bulguya varırım.”**

Halil Halilcik şahadetinde, istinaf konusu dairenin de bulunduğu apartmanın zemin katını, takriben 1976 yılında tamamladığını ve oraya ailesi ile birlikte yerleştiklerini, üst katların ise 1980-1981’den bir kaç sene sonra tamamlandığını (mavi 85), Davalıların 2 yıl zemin kattaki evde kaldıklarını (mavi 87), Davalı No.1’in tüm mobilyalarını yaptırdığını (mavi 88), yeni evlendikleri için istinaf konusu dairede ikamet etmelerine izin verdiğini (Mavi 89), eve girdiklerinde evin bir tamam bitmiş olduğunu, nişan töreninden sonra aralarında ihtilaf çıktığını, salonun duvarını yıkacakları için de aralarında ihtilaf çıktığını, eve alçıpan yapılabileceğini, bozulan bir şeyin değiştirilmiş olabileceğini ileri sürmüş, ancak Aleyhine İstinaf Edilen/ Davalılar ile herhangi bir anlaşma yapıldığını kabul etmemiştir.

Aleyhine İstinaf Edilen/Davalı No.1 Duygun Tozan şahadetinde, anne ve babasının ikinci katın kendisinin, üçüncü katın ise kardeşinin olacağını söylediğini (mavi 180), nişan olduğunda babasının, “**bitirin içine girin daha sonra koçan edeceğim”** dediğini, dairenin iç kapıları ile sokak kapısının olmadığını, boyası, su tesisatı olmadığını, çeşme, depo olmadığını, mermerlerinin durumunun kötü olduğunu, tüm bunlar için 5,000 stg. harcama yaptığını (mavi 180), 2002 yılından sonra iç kapıları değiştirip modern kaplama koyduğunu, tuvaleti, banyoyu değiştirdiğini, boya yaptırdığını, su tesisatını tekrar yaptığını (mavi 181) ileri sürmüş ve istintakında ise su borularının eski olduğu için değiştirildiğini, ev eşyalarının bir kısmını babasının yaptırdığını, babası ile sorunları olduğunu söylemiştir.

Halil Halilcik ile İstinaf Eden/Davacı ve Aleyhine İstinaf Edilen/Davalı No.1’in şahadetine bakıldığında, 2 adet dairenin Halil Halilcik tarafından, Davacı ve Davalı No.1 için yapılmış olduğu anlaşılmaktadır. Aile bağları ve baba-evlat arasında var olan sevgi ve şefkat ilişkisine bakıldığında, bu hususun Kıbrıslı Türklerin gelenek, örf ve adetlerine uygun olduğu kabul edilmelidir.

Aleyhine İstinaf Edilen/Davalı No.1’in şahadetine göre, konu daire oturulabilecek durumda değildi ve konu dairenin oturulabilecek duruma getirilmesi için takriben 5,000 stg. muadili Türk parası masraf yapılmıştır. Buna göre, iç ve dış kapılar takılmış, su tesisatı değiştirilmiş, boya işi yapılmış, çeşmeler değiştirilmiş, mermerler cilalanmış ve alçıpan yaptırılmıştır.

Davalıların istinaf konusu daireye yerleşmeden önce masraf yapıklarını Halil Halilcik de şahadetinde kabul etmektedir. Ancak masraf miktarı konusunda ihtilaf bulunmaktadır.

Sunulan şahadet dikkate alındığında, bu istinafta çözümlenmesi gereken öncelikli husus, dünürcülük gecesi tarafların konuşmalarında, Halil Halilcik ile Davalılar arasında, istinaf konusu daire ile ilgili ivaza bağlı bir izin ilişkisinin meydana gelip gelmediğidir.

Aleyhine İstinaf Edilen/Davalı No.2 de, şahadetinde, dünürcülük gecesi tüm aile birlikte iken Halil Halilcik’in **“bu ev yarım inşaattır, bitirin daha sonra size tek tek koçan yapacağım”** dediğini ileri sürmüştür. Dava zabıtlarına göre de, Davalı No.1’in aynı meyanda şahadet vermiş olduğu, Davalılar Tanığı Sadi Jensay’in de, istinafa konu dairenin Halil Halilcik tarafından Davalı No.1 için yaptırıldığı ve ileride ona koçan edileceği yönünde şahadet vermiş olduğu anlaşılmaktadır.

Halil Halilcik’in istinaf konusu daireyi yaptığı tarihten itibaren ve keza dünürcülük gecesi söylemiş olduğu sözlerinin dikkate alınıp, Halil Halilcik ile Davalılar arasında bir sözleşme yapıldığı kabul edilebilir mi?

Alt Mahkeme, şahadeti değerlendirdikten sonra, Kira İstinaf No.20/1966 sayılı karardan alıntı yapmış ve Halil Halilcik ile Davalılar arasında karşılıklı bir izin ilişkisinin olduğu, bu ilişkinin karşılığının ise konu dairenin tamamlanıp oturulabilecek duruma getirilmesi olduğu bulgusuna varmış ve bu bulgu ışığında izin ilişkisini ihlal ettiğinden Halil Halilcik aleyhine 24,000 sterlin tazminata hükmetmiştir.

Sunulan şahadet incelendiğinde ve keza Alt Mahkemenin itibar ettiği şahadete bakıldığında, Davalıların istinaf konusu daireye masraf yaptıkları, oturulabilecek bir duruma getirmiş oldukları ve takriben 5,000 sterlin muadili Türk Lirası harcama yaptıkları konusundaki Alt Mahkemenin bulgularında hata yoktur.

Halil Halilcik ile Davalılar arasındaki hukuki ilişkinin ne olduğu konusunda Alt Mahkemenin önem vermiş olduğu husus, dünürcülük gecesi, taraflar arasında konu daire için yapılan konuşmalar ve söylenen sözlerdir.

Halil Halilcik, dünürcülük gecesi ve daha öncesi söylemlerini inkar etmemekle birlikte, konu dairenin koçan edileceğine dair Davalılar ile bir anlaşma yaptığını kabul etmemektedir. Ancak konu daire Halil Halilcik tarafından Davacıya hibe edilmek suretiyle devredilmiştir.

İstinaf konusu dairenin Halil Halilcik tarafından Davacıya hibe suretiyle devredilmesinde yasal bir engel olmamakla birlikte, bu devir işleminden Davalı No.1’in bilgisi olduğu yönünde Alt Mahkemede şahadet sunulmuştur. Bu şahadet ışığında, Alt Mahkemenin, devir işleminden Davalı No.1’in haberi olmadığı hususundaki bulgusu hatalı olmuştur.

Alt Mahkeme, 20/1966 sayılı karardan alıntı yaparak taraflar arasında ivaza bağlı bir izin ilişkisi olduğu bulgusunu yaptığı cihetle, bu hususla ilgi yasal mevzuatı incelemeyi uygun buluruz. Alt Mahkemenin alıntısını yapmış olduğu Hukuk İstinaf 20/66 sayılı kararın okunduğu tarihte bir gayrimenkulün tasarruf, kira ve devir işlemlerini düzenleyen esas mevzuat Fasıl 224 ve Fasıl 86 idi. Fasıl 86, 3.3.1954’den itibaren yürürlükte olan Kira Kontrol Yasası olup bu Yasanın iş binaları ile ilgili kısmı 17/1961 sayılı Yasa ile, diğer kuralları ise 18/1973 sayılı Yasa ile yürürlükten kaldırılmış, 1/1968 sayılı Yasa ile de Fasıl 86’nın yürürlüğüne ara verilmişti.

Fasıl 86, kiralanan gayrimenkulün kira ve tahliye konularını kapsayan bir yasa olduğu için, bu Yasa altında kurulan Rent Assessment Board (Kira Tespit Komisyonu) kararları, belirli koşullarda Yüksek Mahkeme huzuruna getirilebiliyordu. Nitekim Alt Mahkemenin kararında atıfta bulunduğu Kira İstinaf 20/66’da bu yöntemle ortaya çıkmıştır.

Kira İstinaf 20/66’da, İstinaf Komisyonu, taraflar arasında landlord-tenant (ev sahibi-kiracı) ilişkisi bulunmadığına ve taraflar arasındaki ilişkinin licensor-licensee (izin veren-izinli) olduğuna karar vermiştir. Komisyon, bu tür bir ilişkinin iki şekilde oluşabileceğini, bir evi tasarrufunda bulunduran kişinin evi karşılıksız (gratuitous) veya karşılıklı (contractual) izin tahtında tasarrufunda bulundurabileceğini belirttikten ve Halsbury’s Laws of England vol. 23’den alıntı yaptıktan sonra şöyle demiştir:

**“...müstedaaleyh müstedinin daveti üzerine kaldığı**

**evi terkedip müstedinin kaldığı eve yerleştiği**

**için taraflar arasındaki münasebet yukarıda**

**zikredilen “contractual lincence”’in ikinci**

**şıkkına tabi olur.**

**Karşılıksız bir “Licence” ihbar ile istenildiği**

**zaman nihayetlendirilebilir. Halbuki karşılıklı**

**olduğu zaman sona erdirilip erdirilmemesi taraflar**

**arasındaki yapılan anlaşmanın sarih veya zımnî**

**(express or implied) şartlarına bağlıdır.**

**Müstediye göre müstedaaleyh bir misafir olarak**

**davet edilmiş ve 10 Haziran 1966 tarihli bir**

**ihbarname ile verilen müsaade geri alınmış ve**

**15 güne kadar evi terketmesi talep olunmuştur.**

**Halbuki müstedaaleyhin iddiasına göre, müstedinin**

**ikamet ettiği eve fevkalâde durumun nihayetine**

**kadar oturmak şartıyla taşınmış ve oturduğu evi**

**de başka bir sebep olmaksızın ancak bu şekilde**

**terk etmiştir. Kira Tahkik Komisyonu müstedi ve**

**müstedaaleyhin şahadetlerini dinledikten sonra**

**verilen müsaadenin anormal durumun sona ermesine**

**kadar olduğu hakkında kanaat getirmiş ve karar**

**vermiştir.”**

İstinaf Komisyonunun bu kararı, sadece bir evin ne kadar süre ile tasarruf edilebileceği, yani izin süresi ile ilgili bir karar olarak kabul edilmelidir.

Huzurumuzdaki istinafa konu davada ise, bir gayrimenkulün tasarruf edilmesinden öte, gayrimenkulün (dairenin) mülkiyetinin elde edilmesi ve mülkiyetin elde edilmemesi halinde dairenin değerinin tazminat olarak ödenmesi talebi vardır. Tüm bunları dikkate aldığımızda, böyle bir talep ile ikame edilen bir davada, Kira İstinaf 20/66’nın bağlayıcı bir içtihat olarak kabul görmesi mümkün değildir.

KKTC’de yürürlükte bulunan mevzuat altında bir evin koçanına hak kazanılması Fasıl 224, Fasıl 232 ve Fasıl 6 vasıtası ile veya ölüm olması halinde, Fasıl 189 ve 195 altında olabilir. 38/2007 sayılı Emlakçıların Kaydı Yasası da bir malın koçanının devrine olanak sağlamış değildir.

Yargıtay/Hukuk 116/2010 (D.26/14)’de ifade edildiği gibi, yürürlükteki yasalar tahtında yetkilendirilmedikçe bir mahkemenin bir gayrimenkulün bir başka kişiye devredilmesine emir verme yetkisi yoktur. Ancak Fasıl 232’nin ilgili hükümleri dikkate alındığında, Yasada ifade edilen koşullar altında, bu Yasa altında mahkeme emri ile davacıya bir mal devredilebil-mektedir. Bunların dışında, Fasıl 6 altında aleni müzayede satışı neticesinde de bir malın mülkiyeti elde edilebilir. Fasıl 224’ün altında bir malın devri, ancak Tapu Dairesi nezdinde yapılmalıdır. Tüm bunlara rağmen, mahkeme, koçan ısdarında hile olmadığı takdirde, mülkiyeti kırıp, malın eski sahibi adına kaydedilmesine emir veremez.

Yukarıdaki nedenlerle, huzurumuzdaki istinafa konu davada, Davalıların ikamet etmek için masraf yaptıkları dairenin, Davalı No.1’e koçan edilmesine emir verilemez. Ancak taraflar arasında karşılıklı bir izin (contractual licence) ilişkisinin oluşup oluşmadığına karar vermek için, Fasıl 149 altında taraflar arasında bir akit (contract) yapılıp yapılmadığına bakılmalı ve bir akitin varlığı kabul edildiği takdirde, Davalıların konu daire adlarına kayıt edilmediği için dairenin değerine eşit tazminata hak kazanıp kazanmadıklarına karar verilmelidir.

Fasıl 149 altında bir akitin oluşması için: (a) bir teklif, (b) bir kabul veya teklifin dayalı olduğu şartları yerine getirerek kabulü gösterme ve (c) ivazın bulunması şarttır.

Huzurumuzdaki davanın olgularında, baba Halil Halilcik, dünürcülük gecesi, kızı Davalı No.1 ve damadı olacak Davalı

No. 2’nin daireyi ikamet edebilecek duruma getirmeleri halinde, dairede oturabilecekleri ve daire için ayrı koçan çıkartıldıktan sonra, dairenin koçanını Davalı No.1’e devredeceğini söylemiştir.

Huzurumuzdaki olgulara göre,halen Davalı No.1’e devredileceği ileri sürülen dairenin ayrı koçanı çıkarılmış değildir. Bu durumda, esasen dairenin Davalı No.1’e devredilme koşulu henüz oluşmamıştır.

Ayrı koçan çıkarılmamış olmasına rağmen, Halil Halilcik, Davalı No.1’e daireyi devretme olanağını ortadan kaldıracak şekilde, tek koçan olan tüm binayı oğlu Davacıya devretmiştir.

Taraflar arasında geçerli bir karşılıklı izin (contractual licence) ilişkisinin var olduğu ve bunun neticesinde, Davalıların koçan çıkana kadar dairede oturmaları ve ayrı koçan çıkınca dairenin devredilmesine anlaşılmış olsa dahi, daireyi Davalılar tahliye etmişler ve Halil Halilcik tüm binayı bu izin ilişkisine tabi olmayan Davacıya devretmiştir. Bu koşullarda, malın tümü ile devredilmesi ile bu anlaşma olanaksız kılınmıştır.

Davalı No.2’nin, küçükken, ileride bu daireyi Davalı No.1’e devredeceğini söylemiş olması ihtilaflı olmamakla birlikte, bu husus, taraflar arasında akitsel bir ilişki kurulması için yeterli değildir. Doğal sevgi nedeniyle bir baba evladına bir taahhütte bulunuyorsa, Fasıl 149 madde 25 (1) altında, bunun yazılı ve imzalı olması şartı vardır.

Halil Halilcik, Davalı No. 1 ve 2’ye evlenmeden önce, dünürcülük gecesi, Davalı No.1’e daireyi koçan çıkınca devretme taahhüdü vermiş olsa bile, o gece yer alan konuşmalardan, ivazı bulunan bir sözleşmenin yapıldığı kabul edilebilir mi?

Baba Halil Halilcik, konu daire ile ilgili kızı Davalı No.1 ve damadı olacak Davalı No.2’ye dünürcülükte bir teklif yapmış, Davalılar da eve istedikleri tamiratı yapıp içerisine girmekle teklifi kabul ettiklerini göstermişlerdir. Bu ilişkide ivaz nedir?

Davalıların daire ile ilgili yaptıkları masraflar, Halil Halilcik’in teklifini kabul ettiklerini gösteren bir davranıştır. Ancak, Davalıların bu fiilleri taraflar arasındaki sözleşmenin ivazını teşkil etmez. Taraflar arasındaki ilişkinin ivazı, Halil Halilcik’in Davalı No.1’e olan doğal şefkat ve sevgisidir. Daireye Davalılar tarafından yapılan tadilat ve tamirat işleri ve daireyi Davalı No.1’in tasarruf etmesi izni, dairenin ileride Davalı No.1’e devir vaadinin nedeni değildir. Gerek daireyi koçan çıkana kadar Davalıların tasarruf etmeleri, gerekse ileride Davalı No.1’e koçan devretme vaadinin nedeni, baba Halil Halilcik’in Davalı No.1 evladına olan şefkat ve sevgisidir.

Bu nedenle, dünürcülük gecesi baba Halil Halilcik tarafından verilen söz de Fasıl 149 madde 25 (1) altında değerlendirilmelidir. Bu madde altında bir sözleşme ve/veya akitsel ilişki oluşturmak için sözlü bir vaat yeterli olmayıp yazılı ve Davalı No.2’nin imzasını taşıyan bir evrak bulunması şarttır. Bu durumda, Halil Halilcik ve Davalılar arasında bir akite dayalı izin veya karşılığı bulunan bir izin ilişkisi (contractual licence) bulunduğu kabul edilemez.

Yukarıdakiler ışığında, taraflar arasında contractual licence (karşılıklı izin) ilişkisinin var olduğu doğrultusundaki Alt Mahkemenin bulgusu hatalıdır.

Bu gerçekler ışığında 2,3, 4 ve 5. başlık altındaki istinaf sebeplerini kabul ederiz.

Birinci başlık altındaki istinaf sebebi, Alt Mahkemenin Sadi Jensay’ın şahadetine itibar etmesi ile ilgilidir.

Tanıkların sunduğu şahadeti değerlendirmede alt Mahkemelerin daha avantajlı olduğu ve bu konudaki bulgularının kolay kolay değiştirilemeyeceği, ancak alt mahkemenin şahadeti yanlış ve hatalı değerlendirdiği ve/veya varmış olduğu bulguları yapabilmesi için huzurunda yeterli şahadet olmadığı konusunda istinaf edenin, Yargıtayı ikna etmesi halinde bu konudaki bulgulara müdahale edilebileceği birçok içtihat kararında ifade edilmektedir.

Yukarıda izah edilenleri dikkate aldığımızda, Alt Mahkemenin, Sadi Jensay’ın şahadetine itibar etmekle hatalı olduğu konusunda İstinaf Eden tarafından ikna edilmedik.

Bu nedenle, bu başlık altındaki istinaf sebebinin iptal edilmesi gerekir.

Altıncı başlık altındaki istinaf sebebi, İstinaf Eden/ Davalıların, istinaf konusu daire için masraf yaptıkları ile ilgilidir. İstinaf konusu daire için Aleyhine İstinaf Edilen/ Davalıların, masraf yaptırmış oldukları konusunda Alt Mahkemenin bulgusunun hatalı olmadığına değinilmişti. Bu hususu göz önünde bulundurduğumuzda, 6. başlık altındaki istinaf sebebi iptal edilmelidir.

Alt Mahkeme, Halil Halilcik ile Davalılar arasında ivaza bağlı bir anlaşma meydana geldiği bulgusundan hareketle, Halil Halilcik aleyhine ve Davalılar lehine, 24,000 sterlin tazminat için hüküm vermiştir. Halil Halilcik ile Davalılar arasında ivaza bağlı karşılıklı bir izin ilişkisi olduğu konusunda Alt Mahkemenin bulgusunun hatalı olduğuna karar verildiğinden, 7. başlık altındaki istinaf sebebi kabul edilir.

İstinaf konusu daire, İstinaf Eden/Davacıya devredildikten sonra Davacı ile Davalılar arasında herhangi bir kiracılık ilişkisinin tesis edilmediği dava zabıtlarından görülmektedir.

Davacı ile Davalılar arasında kiracılık ilişkisi olmadığından Davalılar, 17/1981 sayılı Yasanın koruması altında değildir ve taraflar arasındaki izin ilişkisi sonlandırıldığına göre, Davalılar konu dairede işgalci duruma düşmüşlerdir. Önemli olan, İstinaf Eden/Davacı ile Aleyhine İstinaf Edilen/Davalılar arasında herhangi bir izin ilişkisinin olup olmadığı veya bu izin ilişkisinin devam edip etmediğidir.

Alt Mahkeme, Davacı ile Davalılar arasında karşılıksız bir izin ilişkisi olduğu, davanın açılması ile de bu ilişkinin sona erdiği ve Davalıların işgalci statüsüne girdiği bulgusunu yapmıştır.

Davacı ile Davalılar arasında kiracılık ilişkisi olmadığı ve taraflar arasında var olduğu ileri sürülen izin ilişkisi dava açılması ile sonlandırıldığına göre, Davalılar konu dairede işgalci duruma düşmüşlerdir. Davalılar, konu dairede işgalci statüsüne girdiklerinden, Davalılar aleyhine tahliye hükmü verilmelidir.

Davacı ile Davalılar arasında konu daire ile ilgili herhangi bir kiracılık ilişkisi olmadığına göre, Alt Mahkemenin dava celpnamesinde izah edilen ihbarlara itibar etmeyip davanın açılması ile Davalıların işgalci duruma düştüğü hususundaki bulgusunda hata yoktur.

Bu nedenle, 8. başlık altındaki istinaf sebebi reddedilir.

9. başlık altındaki istinaf sebebi, Alt Mahkemenin ara kâr ve/veya mesne profits talebini reddetmesi ile ilgilidir.

Alt Mahkeme, İstinaf Eden/Davacının, Aleyhine İstinaf Edilen/Davalılara konu dairede ikamet etmek hususunda karşılıksız bir izin verdiği bulgusunu yapmış ve davanın ikame edilmesiyle bu iznin geri alındığını ve iptal edildiğini belirtmiştir.

Alt Mahkeme devamla, Yargıtay/Hukuk 106/87 (D. 47/89) sayılı Yüksek Mahkeme kararında belirtilen prensipleri dikkate aldıktan sonra, İstinaf Eden/Davacı lehine ve Aleyhine İstinaf Edilen/Davalılar aleyhine herhangi bir ara kar ödenmesi kararının verilmesi mümkün olmadığından, ara kar talebini reddetmiştir.

Yargıtay/Hukuk 106/87 (D. 47/89) sayılı Yüksek Mahkeme kararında belirtilen prensibe göre:

“Bir tahliye davası ile birlikte davacının ara kar talebinde bulunabilmesi için taşınmaz malı tasarrufunda bulunduran kişi ile arasında bidayette bir mal sahibi kiracı ilişkisi var olması gerekir ve ancak böyle bir ilişki olması halinde ara kar ödenmesi için talepte bulunabilir.”

İstinaf Eden/Davacı ile Aleyhine İstinaf Edilen/Davalılar arasında mal sahibi kiracılık ilişkisi olmadığına göre, Alt Mahkeme, ilgili Yüksek Mahkeme kararındaki prensipleri huzurundaki davada doğru uygulayarak ara kar talebini reddetmekle hatalı hareket etmemiştir.

Bu nedenle 9. başlık altındaki istinaf sebebi iptal edilir.

10. başlık altındaki istinaf sebebi ise masraflarla

ilgilidir. Alt mahkeme, bir davayı sonuçlandırdığında, tarafların lehine ve aleyhine masraf emri verip vermeme takdir yetkisini haizdir. Alt Mahkeme, mukabil dava altında Davacılar lehine karar verdikten sonra, masrafların da mukabil dava altında Davalı No.2 tarafından ödenmesine karar vermiştir. Alt Mahkemenin bu kararı hatalı değildir. Bu nedenle 10. başlık altındaki istinaf sebebi reddedilir.

**Yargıtay/Hukuk 98/2011 sayılı istinaf sebeplerinin incelenmesi:**

105/2011 sayılı istinaf incelenirken, Alt Mahkemenin Halil Halilcik ile Davalılar arasında ivaza bağlı karşılıklı bir izin ilişkisi olduğu yönündeki bulgusunun hatalı olduğuna karar verilmiş ve bu yöndeki istinaf sebepleri kabul edilmiştir.

Bu hususları dikkate aldığımızda İstinaf Eden/ Davalıların, 2,5,6,ve 9. başlık altındaki istinaf sebeplerinin daha fazla incelenmeden iptal edilmesine karar veririz.

1. ve 4. başlık altındaki istinaf sebepleri Alt Mahkemenin

Davacı ile Davalılar arasında mevcut olan izin ilişkisinin karşılıksız olduğu hususunda yaptığı bulgu ile ilgilidir.

Alt Mahkeme, Davacı ile Davalılar arasındaki ilişkinin karşılıksız bir izin ilişkisi olduğu, davanın açılması ile bu ilişkinin son bulduğu bulgusunu yapmış ve Davalılar 1.02.2008 tarihinden itibaren işgalci statüsüne girdiklerinden Davalılar aleyhine tahliye kararı vermiştir.

Bu hususlar 105/2011 sayılı istinafta incelenmiş ve Alt Mahkemenin bu konudaki bulgularının hatalı olmadığına karar verilmiştir. Bu karar ışığında 3. ve 4. başlık altındaki istinaf sebepleri iptal edilir.

8. başlık altındaki istinaf sebebi ise masraflarla ilgilidir. Alt Mahkeme, bir davayı sonuçlandırdığında, tarafların lehine ve aleyhine masraf emri verip vermeme takdir yetkisini haizdir. Alt Mahkeme, Davacı lehine karar verdikten sonra, masrafların da Davalılar tarafından ödenmesine karar vermiştir. Alt Mahkemenin bu kararı hatalı değildir. Bu nedenle 8. başlık altındaki istinaf sebebi reddedilir.

Alt Mahkemenin, Davalılar ve Halil Halilcik ile Davacı arasında karşılıklı bir izin ilişkisi olduğu yönündeki bulgusu hatalı olduğundan, 7. başlık altındaki istinaf sebebini incelemeyi gereksiz buluruz.

Netice olarak:

Yargıtay/Hukuk 98/2011 sayılı istinaf iptal edilir.

Yargıtay/Hukuk 105/2011 sayılı istinafta, İstinaf Edenin istinafı kısmen kabul edilir ve;

Alt Mahkemenin, mukabil dava altında Davacı No.1 ve No.2 lehine ve Davalı No. 2 aleyhine 24,000 sterlin zarar-ziyan, 24,000 sterlin üzerinden dava tarihinden itibaren tamamen tediye tarihine kadar yasal faiz hükmü iptal edilir.

İstinaf masrafları için emir verilmez.

Şafak Öneri Narin Ferdi Şefik Hüseyin Besimoğlu

Yargıç Yargıç Yargıç

27 Şubat, 2015