D.50/2019 Yargıtay/Hukuk: 149/2016

(Gazimağusa Dava No:4776/2014)

Yüksek Mahkeme Huzurunda.

Mahkeme Heyeti: Ahmet Kalkan, Bertan Özerdağ, Peri Hakkı

İstinaf eden No.1 : Elli Giorgalli, Polatpaşa Mahallesi,

Dipkarpaz.

No.2: Emrah Büyükdoğan, Polatpaşa Mahallesi,

Dipkarpaz

(Davalılar)

-ile-

Aleyhine istinaf edilen: Müteveffa Dipkarpaz Köyü

sakinlerinden Stello B.Landa

Harpa n/d. Stellos Lambi Harpa

Terekesi, Tereke İdare Memuru sıfatıyla

No.1: Kyriakou Harpa vasıtasıyla, Dipkarpaz, İskele

No.2: Kyriakou Harpa (şahsen), Dipkarpaz, İskele

(Davacılar)

A r a s ı n d a.

İstinaf eden namına: Avukat Alper Dede

Aleyhine istinaf edilen namına: Avukat Pervin Sağlamer

(İskele Kaza Mahkemesi Başkanı Melek Esendağlı’nın 4776/2014 sayılı davada, 9.9.2016 tarihinde verdiği karara karşı Davalılar tarafından yapılan istinaftır.)

--------------

K A R A R

Ahmet Kalkan: Yargıtay’ın hükmünü Sayın Yargıç Peri Hakkı okuyacaktır.

Peri Hakkı: İstinaf Eden/Davalılar, Mağusa Kaza Mahkemesi’nde ikame edilen, ancak 23.2.2015 tarihli Yargıtay kararı ile

İskele Mahkemesi’ne nakledilen davada, Mahkeme tarafından aleyhlerine verilen hükme karşı bu istinafı dosyaladılar.

Bundan böyle İstinaf Eden/Davalı No.1 ve Davalı No.2 sadece “Davalı No.1 ve No.2”, Aleyhine İstinaf Edilen/Davacılar ise sadece “Davacı” olarak anılacaktır.

İSTİNAF İLE İLGİLİ OLGULAR:

Davacı, Tereke İdare Memuru sıffatıyle Davalılar aleyhine ikame ettiği davada, Davalıların Terekeye ait evi mütecaviz olarak tasarruflarında bulundurduklarını iddia ederek; evin tahliyesini, kendisine kullanım bedeli (mesne profit) ödenmesini ve dava masraflarını talep etti.

Davalılar Müdafaa ve Mukabil Talep Takrirlerinde ileri sürdükleri birçok ön itiraz ile birlikte, Davacının iddialarını reddederek mukabil dava yolu ile evin Davalı No.1 adına devredilmesini, ve/veya aleyhlerine tahliye hükmü verilmesi halinde alternatif olarak, kendilerine tazminat ödenmesini talep ettiler. Davacının Müdafaaya Cevap ve Mukabil Taleplere Müdafaa Takriri dosyalamasının ardından davanın duruşması yapıldı.

Alt Mahkemenin bulgularına göre dava ile ilgili olgular şöyledir:

Gerek müteveffa ve ailesi gerekse Davalı No.1, 1974’den sonra da Dipkarpaz da yaşamaya devam eden Kıbrıslı Rumlardandır.

Müteveffa Stelios Lambi Harpa 30.8.1999 tarihinde Dipkarpaz da vefat etti, Terekesine Tereke İdare Memuru olarak ilk eşi Gianoulla Harpa, bilahare, eşinin ölümü üzerine 18.8.2014 tarihinde de Kyriakou Harpa atandı.

Müteveffa Stelios Lambi Harpa, Dipkarpaz, Polatpaşa Mahallesi Pafta IV, Harita No.5, Parsel 112 de kayıtlı bulunan evin kayıtlı malsahibidir. Bahsi geçen ev, bundan böyle “dava konusu ev” olarak anılacaktır. Davalı No.1 ve Davalı No.2 karıkoca olup 2013 yılından beri Müteveffa’nın terekesine ait evde yaşamaktadırlar.

Müteveffanın eşi Gianoulla Harpa 6.2.2013 tarihinde Emare 10 yazı ile Davalı No.1’in ivazsız olarak dava konusu evde yaşamasına izin verdi ve o tarihten itibaren Davalı No.1 ve eşi Davalı No.2 dava konusu evi izinli (licencee) olarak tasarruflarına aldılar.

Davacı 25.8.2014 tarihinde Davalılara aralarındaki izin ilişkisini sonlandıran ve evin tahliyesini talep eden birer ihbar gönderdi (Emare No.8), ancak Davalılar evi verilen sürede tahliye etmediler ve 30.9.2014 tarihinden itibaren mütecaviz sıfatı ile evi tasarruf etmeye devam ettiler .

Alt Mahkeme Davalıların tüm ön itirazlarını reddederek Davacı lehine Davalılar aleyhine; dava konusu evin tahliyesi, Davalıların Davacıya 1.10.2014 tarihinden tahliye tarihine kadar aylık 150 TL kullanım bedeli (mesne profit) ve dava masraflarını ödemeleri için hüküm verdi, Davalıların Mukabil Davalarını da masraflarla ret ve iptal etti.

Davalılar bu hükümden huzurumuzdaki istinafı dosyaladılar.

İSTİNAF SEBEPLERİ:

Davalıların istinaf ihbarnamesi 14 istinaf sebebi içermesine rağmen, Davalılar Avukatı hitabında istinaf sebeplerini aşağıdaki 5 başlık altında toplamıştır:

1. **Alt Mahkeme Davalıların, Davacı No.2’nin dava etme sıffatı olmadığı yönündeki itirazını reddetmekle hata etti.**
2. **Alt Mahkeme, İskan, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası’nın 3.maddesi altında yapılan kararnameye rağmen, dava konusu evin KKTC’de yürürlükte olan Veraset Yasasına tabi olduğuna karar vermekle ve Davalıların Mukabil Taleplerini reddetmekle hata etti.**
3. **Alt Mahkeme, Davacının Davalılara gönderdiği ihbarlar sadece Davalı No.2’ye tebliğ edildiği halde her iki Davalı aleyhine tahliye hükmü vermekle ve Davalılara makul süre vermeden tahliye hükmü vermekle hata etti.**
4. **Alt Mahkeme Davacı ile Davalılar arasında bir kira ilişkisinin varlığına bulgu yapmadan ara kâra (mesne profit) hükmetmekle hata etti.**
5. **Alt Mahkeme, Davacı tarafından Davalılara hibe edilen dava konusu eve Davalılar tarafından yapılan tadilat bedellerine ilişkin olarak mukabil Dava altında Davalılar lehine hüküm vermemekle hata etti.**

TARAFLARIN İDDİA VE ARGÜMANLARI:

Davalılar Avukatı özetle aşağıdaki argümanlarda bulundu:

Davacılar davalarında müştereken ve münferiden talepte bulundukları halde Davacı No.2’nin dava açma hakkı olmadığı yönündeki Davalıların iptidai itirazları dikkate alınmamıştır. Dava konusu evin kayıtlı mal sahibi Müteveffa Stelios Lambi Harpa olup bu şahıs Kıbrıs Cumhuriyeti yurttaşıdır. Bu şahıs KKTC’de vefat edip KKTC’de yasal varisi olmadığından, dava konusu evin mülkiyetinin KKTC devletine geçtiği Davacı Tanığı No.5’in şahadetinden de görüldüğü halde Alt Mahkeme dava konusu evin KKTC Veraset Yasası altında işlem görmesi gerektiği yönünde karar vermekle hata yapmıştır. Davacının gönderdiğini iddia ettiği Emare No.8 ihbarlardan biri Davalı No.1’e tebliğ edilmediği halde Alt Mahkeme makul süre vermeden Davalıların 30.9.2014 tarihinden itibaren mütecaviz olduğuna bulgu yapmakla hata etti. Taraflar arasında herhangi bir kira ilişkisinin varlığına bulgu yapmadan Alt Mahkemenin mesne profit için hüküm verme yetkisi yoktur. Davalıların mukabil dava yolu ile talep ettikleri tadilat ve/veya iyileştirme bedelleri için hüküm vermemekle Alt Mahkeme hata yapmıştır. Tüm bu nedenlerle davanın reddi ve mukabil dava gereğince hüküm verilmesi gereklidir.

Davacı Avukatının iddiaları ise özetle şöyledir:

Müteveffa Stelios L. Harpa’nın eşi tarafından, Emare No.10 beyanname ile Dava konusu evin, Davalılar tarafından kullanımına izin verilmiş olup, bu izin Müteveffa’nın Tereke İdare Memuru tarafından Emare No.8 ihbarlar ile geri alınmış olmasına rağmen Davalılar evi tahliye etmeyip mütecaviz olarak tasarruflarında bulundurmaya devam etmiştir. Davada tek Davacı Terekenin İdare Memuru sıfatıyla Kyriakou Harpa’dır. Davalılar dava konusu evin “terkedilmiş bir mal” statüsünde olduğunu iddia etmiş olmalarına rağmen, Mahkemeye bu konu ile ilgili şahadet sunmadılar. Alt Mahkeme evin Müteveffa’nın terekesine ait ve Veraset Yasasına tabi olduğuna doğru bir şekilde bulgu yapmıştır. Ara-Kâr Davacı terekenin düçar kaldığı zarar ziyan ve tazminat olarak doğru bir şekilde değerlendirilmiş olup Alt Mahkemenin tüm bulguları yerinde ve doğrudur. Bu nedenle istinafın masraflarla reddi gereklidir.

İNCELEME:

1. **Alt Mahkeme Davalıların, Davacı No.2’nin dava etme sıfatı olmadığı yönündeki itirazını reddetmekle hata etti.**

Davalılar, aleyhlerine ikame edilen davada şahsen Davacı olan Davacı No.2’nin, dava etme sıffatı olmadığı yönündeki ön itirazlarının kabul edilmesi gerektiğini iddia etti. Alt Mahkeme yaptığı inceleme neticesinde tek Davacının Tereke olduğuna bulgu yaptı.

Dava celpnamesi incelendiği zaman sadece dava başlığında iki Davacı olduğu görülmektedir. Başlıkta Davacı No.1 Stelios Lambi Harpa Terekesinin Tereke İdare Memuru sıfatıyla Kyriakou Harpa, Davacı No.2 ise şahsen Kyriakou Harpa olarak belirtilmiştir. Talep Takriri’nde ise sadece tek Davacı olarak Tereke’den bahsedilmekte Talep Takriri’nin talep (prayer) kısmında da tüm taleplerin “Davacı lehine” yapıldığı görülmektedir. Kanaatimizce, Davacı No.2’nin sadece davanın ünvanında yer alması Talep Takriri’nin içeriğini değiştirmemektedir, kaldı ki, Talep Takriri’ndeki tüm taleplerin Tereke adına yapıldığı, davadaki tek Davacı da Tereke olduğundan Alt Mahkemenin bu yöndeki bulgusunun hatalı olduğunu söylemek mümkün değildir. Bu bağlamda, Alt Mahkeme de bu hususu dikkate alarak Davalıların ön itirazını reddetmekle herhangi bir hata yapmamıştır, bu nedenle 1.istinaf sebebi reddedilir.

**2. Alt Mahkeme İskan, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası’nın 3.maddesi altında yapılan kararnameye rağmen, dava konusu evin KKTC’de yürürlükte olan Veraset Yasasına tabi olduğuna karar vermekle ve Davalıların Mukabil Taleplerini reddetmekle hata etti.**

Davalılar Avukatı, Müteveffa Stelios Lambi Harpa’nın Kıbrıs Rum vatandaşı olması ve KKTC’de yasal varisi bulunmamasından dolayı, ölümünden sonra dava konusu evin tasarruf ve yönetiminin KKTC’ye geçtiğini, bu taşınmazın Anayasanın 159(1)(b) bendi kapsamına girdiğini, Emare No.6 Kararname’nin de Resmi Gazete’de yayınlanmamasından dolayı bağlayıcı olmadığını iddia etti.

1974 öncesinden vefat ettiği güne kadar Müteveffa’nın daimi ikametgâhının Dipkarpaz olduğu ve Dipkarpaz’da vefat ettiği şahadetten görülmektedir.

Anayasa’nın 159(1)(b) maddesinde sözü edilen “terkedilmiş veya sahipsiz taşınmaz mal” söz dizisinin yorumu Anayasa Mahkemesi tarafından **A.M.19/1985,D.2/1986** sayılı davada yapılmıştır. Bu davada Anayasa Mahkemesi tarafından yapılan yoruma göre, yukarıda alıntısı yapılan söz dizisinden; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’nin kontrol ve yönetimindeki bölge dışında ikamet eden ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşı veya Kıbrıs Türk Toplumu mensubu olmayan Kıbrıs Cumhuriyeti yurttaşları, Kıbrıs ve Yunan asıllı Rumlar, Ermeni asıllılar ve hisseleri oranında bunlar tarafından kurulmuş şirket, ortaklık, firma, dini, sosyal, kültürel kurum veya kuruluşlar tarafından terkedilmiş taşınmaz malların murat edildiği ve yine Anayasa’nın 159(1)(b) maddesinde ikinci kez sözü edilen “yasanın terkedilmiş veya sahipsiz mal olarak nitelendirdiği” söz dizisi ile; Anayasa yürürlüğe girdiği tarihte yürürlükte bulunan mevcut mevzuat uyarınca, yabancı sayılan veya sayılabilecek kişi, şirket, firma, kurum veya kuruluşlar tarafından terkedilmiş taşınmaz malların murat edildiği,

ayrıca böyle bir yasanın 13.2.1975 tarihinden sonra yapılmış olması koşul olmakla beraber, Anayasa’nın yürürlüğe girdiği tarihte yürürlükte bulunan bir yasa olabileceği gibi Anayasa’dan sonra yapılmış bir yasa da olabileceği vurgulanmıştır.

Anayasa Mahkemesi’nin yukarıdaki yorumundan da anlaşılacağı üzere, daimi ikametgâhı Dipkarpaz olan müteveffaya ait dava konusu ev, Anayasa’nın 159(1)(b) maddesinde belitilen terkedilmiş mal kapsamına girmemektedir.

41/1977 sayılı İskan, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası’nın “Tefsir” yan başlıklı 3.maddesinde “yabancı” ifadesi şöyle tanımlanmıştır:

**“ “Yabancı”, Kıbrıs ve Yunan asıllı Rumları, bunlar tarafından kurulmuş şirket, ortaklık, firma, sosyal kültürel kurum veya kuruluşları veya bunlardaki hisselerini, Bakanlar Kurulu kararnameleri ile “yabancı” olarak tanımlanacak diğer Devlet uyruklularını veya herhangi bir ulus asıllılarını anlatır.”**

Bu tefsire göre müteveffa “yabancı” kapsamına girmektedir.

Aynı Yasa’nın 4(1). maddesi şöyledir:

**“ 4.(1) Yabancı Taşınmaz Malları (Kontrol ve Yönetim) Yasası ile Yabancı Malların Tahsis ve Değerlendirilmesi Yasası kurallarına bakılmaksızın, Kıbrıs Türk Federe Devletinin ilan edildiği 13 Şubat 1975 tarihinde terkedilmiş bulunan veya söz konusu tarihten sonra terkedilmiş veya sahipsiz mal olarak nitelendirilen tüm taşınmaz mallar,İskan işlerinden sorumlu Bakanlığın kontrol ve yönetimindedir.”**

41/1977 sayılı Yasa’nın 3. maddesi altında çıkarılan Emare No.6 27.2.2008 Tarih ve S(K-II) 518-2008 sayılı Kararname ise şöyledir:

“İSKAN, TOPRAKLANDIRMA VE EŞDEĞER MAL YASASI (41/1977, 5/1981, 27/1982, 23/1985, 3/1988, 12/1989, 44/1990, 24/1991, 53/1991, 17/1992, 6/1994, 52/1995, 39/1998,

Madde 3 altında yapılan Kararname

**Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Bakanlar Kurulu, 41/1977 sayılı İskan, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası’nın 3’üncü maddesinin kendisine verdiği yetkiyi kullanarak,**

1. **Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’ndeki daimi ikametgahını Güney Kıbrıs Rum Yönetimi bölgesine taşıyan yabancıların daimi ikametgahlarını taşımalarının ardından 1 yıl içerisinde taşınmazlarını elden çıkarmamaları durumunda Yasa’nın “yabancı” sözcüğü tanımı içerisinde mütalaa edilmesine;**
2. **Bu kararname bağlamında “daimi ikametgah”ın belirlenmesinde ilgili kişinin niyetinin, daimi ikametgahını taşıma konusundaki niyetinin tespitinde ise bu kişinin işyerinin, ailesel bağlarının, kamusal hayata katıldığı yerin, parasal yatırımlarını ve konutunu bulundurduğu yerin ve benzeri göstergelerin (unsurların)dikkate alınmasına;**
3. **Yasa’nın “yabancı” saydığı ve daimi ikametgahı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’nde iken ölen kişilerin Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’nde bıraktıkları taşınır ve taşınmaz malların Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’nde yürürlükte bulunan veraset düzenlemelerine tabi olmasına; ve**
4. **Bu kararname tarihi itibarıyle Bakanlar Kurulunun E-1337-2002 sayı ve 31.7.2002 tarihli kararı ile onaylanan ve Resmi Gazete’nin Ek III’ünde 8 Ağustos 2002 tarih ve 479 numaralı Amme Enstrümanı olarak yayımlanan Kararnamenin yürürlükten kaldırılmasına,**

**Karar verir.”**

Yukarıda alıntısı yapılan Yasa maddelerinden ve Kararname’nin 3.maddesinden açıklıkla görüleceği üzere, yabancı statüsünde olup daimi ikametgâhı KKTC olan Müteveffa’nın taşınır ve taşınmaz malları Fasıl 195 vasiyetnameler ve Veraset Yasası’na tabi olacaktır. Müteveffa’nın KKTC’de herhangi bir varisinin olup olmaması bu konuda önem arz etmemektedir. Davalılar Avukatı, 41/1977 sayılı Yasa’nın 3. maddesi altında çıkarılan Kararnamenin Resmi Gazete’de yayımlanmadığı için yürürlükte olmadığına dair yaptığı argümanı desteklemek için herhangi bir yasal iddia sunmadığından bu iddiası reddedilir.

Bu yasal durum çerçevesinde, Alt Mahkeme’nin Müteveffa’ya ait dava konusu evin Fasıl 195 Vasiyetnameler ve Veraset Yasası’na tabi olacağına ilişkin bulgusunda hata yoktur. Davalılar bu başlık altındaki istinaf sebeplerinde evin mülkiyetine ilişkin mukabil talepleri ile ilgili herhangi bir iddia ileri sürmediklerinden, mukabil taleplerinin incelenmesine de gerek kalmamıştır, bu nedenle 2.istinaf sebebi de reddedilir.

**3. Alt Mahkeme, Davacının Davalılara gönderdiği ihbarlar sadece Davalı No.2’ye tebliğ edildiği halde her iki davalı aleyhine tahliye hükmü vermekle ve Davalılara makul süre vermeden tahliye hükmü vermekle hata etti.**

Davalılar Avukatı, Emare No.8 ihbarların her ikisinin de Davalı No.2’ye tebliğ edildiğini, Davalı No.1’e şahsen tebliğ yapılmadığını, bu nedenle Davalı No.1 aleyhindeki davanın mevsimsiz ikame edildiğini, Alt Mahkeme’nin Davalıların mütecaviz olduklarına dair bulgu yapmakla ve evden çıkmaları için makul süre vermeden tahliye hükmü vermekle hata yaptığını iddia etti.

Alt Mahkeme’nin bulgularına göre Gianoulla Harpa, eşinin Tereke İdare Memuru sıfatıyla, 6.2.2013 tarihinde Emare No.10 Beyanname ile Davalı No. 1’in dava konusu evi ivazsız olarak kullanımasına izin verdi ve böylece dava konusu ev 6.2.2013 tarihinden itibaren Davalı No.1 ve eşi Davalı No.2’nin kullanım ve tasarrufuna geçti. Davalı No.1 ve No.2’nin 6.2.2013 tarihinden itibaren dava konusu evi ilgili tarihteki Tereke İdare Memuru’nun geçerli izni ile tasarruflarında bulundurdukları şahadetle uyumlu olduğundan Alt Mahkeme’nin bu bulgusunda hata yoktur.

Alt Mahkeme Davacının gönderdiği her iki ihbarın (Emare No.8) da usulüne uygun bir şekilde tebliğ edildiğine kanaat getirerek Davalıların 30.9.2014 tarihinden itibaren dava

konusu evi mütecaviz sıfatıyla tasarruflarında bulundurduklarına bulgu yaptı ve derhal tahliye etmelerine

emir verdi.

Sunulan şahadetten, Davacı Tanığı No.2 Müteveffa’nın Tereke İdare Memuru Kyriakou Harpa’nın, Davalılardan dava konusu evi tahliye etmelerini önce sözlü olarak talep ettiği, bilahare avukatı marifetiyle Emare No.8 (2 adet çifte taahütlü) ihbarları Davalılara gönderdiği ve verilen izni geri almak suretiyle izin ilişkisini sonlandırdığını bildirerek, evi 30.9.2014 tarihine kadar boş olarak teslim etmelerini talep ettiği, Davalı No.2’nin, kendi ve eşi adına çifte taahhütlü posta marifetiyle gönderilen her iki ihbarı Emare No.4 ve Emare No.5 posta gönderi kartlarını imzalayarak teslim aldığı açıkça görülmektedir. Emare No.8 ihbarlar 25.8.2014 tarihli olup Davalılara 2.9.2014 tarihinde tebliğ edilmiş ve Davalılara evi tahliye etmeleri için 30.9.2014 kadar süre verilmiştir. Davalı No.1’e gönderilen ihbarın eşi Davalı No.2 tarafından alınmış olması tebliği geçersiz kılmadığından Alt Mahkeme’nin bu yöndeki bulgusu hatalı değildir.

Davalılar Avukatının makul süre ile ilgili iddiası incelendiğinde; Alt Mahkeme’nin, ihbarda belirtilen 30.9.2014 tarihine kadar Davalılar dava konusu evi tahliye etmedikleri için 30.9.2014 tarihinden itibaren mütecaviz olduklarına bulgu yaptığı görülmektedir. Genel kural olarak Mahkemeler, mütecavizlik bulgusu yaptıktan sonra tahliye için süre vermemekle birlikte, E.34, n.5 altında, uygun gördükleri hallerde verecekleri emir ve hükümler için süre belirleme yetkileri bulunmaktadır. Bununla birlikte, bu husus tamamen Mahkemelerin takdir yetkisine girdiğinden, huzurumuzdaki davada Alt Mahkemenin tahliye için süre vermeyi uygun görmemekle herhangi bir hata yaptığını söylemek mümkün değildir. Bu hususta **Georgious E.Glykys v Ioannis Stylianou Ioannides CLR 1960 V.24(1)** davasına atıfta bulunuruz.

Belirtmiş olduğumuz nedenlerle 3. İstinaf sebebi de reddedilir.

1. **Alt Mahkeme Davacı ile Davalılar arasında bir kira ilişkisinin varlığına bulgu yapmadan ara kâra (mesne profit) hükmetmekle hata etti.**

Alt Mahkeme, Davalıların ivazsız izin ilişkisinin sonlandığı 30.9.2014 tarihinden itibaren dava konusu evi mütecaviz olarak tasarruflarında bulundurmaya devam ettiklerine bulgu yaptıktan sonra tahliye hükmüne ek olarak, 30.9.2014 tarihinden tahliye tarihine kadar Davacıya aylık 150 TL ara kâr (mesne profit) ödemelerine emir verdi.

Davalılar Avukatı **Yargıtay/Hukuk 98-105/2011, D.6/2015** sayılı içtihat kararına atıfta bulunarak Mahkemenin ara kâra (mesne profit) ilişkin olarak emir verebilmesi için taraflar arasında bir mal sahibi kiracılık ilişkisinin varolması gerektiğini iddia etti.

Halsbury’s Laws of England 3rd.Ed.Vol.23 sayfa 561 para.1230’da ara kâr ile ilgili olarak şunlar yer almaktadır:

**“1230. Mesne profits. The landlord may recover in an action for mesne profits the damages which he had suffered through being out of possession of the land. Mesne profits being damages for trespass can only be claimed from the date when the defendant ceased to hold the premises as a tenant and became a**

**trespasser. The action for mesne profits does not lie unless either the landlord has recovered possession, or the tenant’s interest in the land gas come to an end, or his claim is joined with a claim for possession.**

**The landlord is not limited to a claim for the profits which the defendant has received from the land, or those which he himself has lost,he may recover all the loss which has resulted from the disposession.”**

Yukarıdaki alıntıdan da anlaşılacağı üzere mesne profit, malsahibinin malın kullanımından yoksun bırakılması sonucu düçar kaldığı zarar ziyan olarak tanımlanmıştır.

Yukarıda atıfta bulunduğumuz **Georgious E.Glykys v Ioannis Stylianou Ioannides CLR 1960 V.24(1)**davasında da “ **mesne profits are damages for tresspass which the landlord suffers through being out of posession of the land or of the premises”**

denmiştir. Buna göre ara-kâr ( mesne profit), mal sahibinin malını kullanamadığı için düçar kaldığı zararın tazminatıdır.

Davalılar Avukatının iddiasını dayandırdığı **Yargıtay/Hukuk 98-105/2011, D.6/2015** sayılı karardan sonra verilen **Yargıtay/Hukuk 36-37/2009,D.14/2015** ve **Yargıtay/Hukuk 185/2012, D.57/2017** sayılı kararlarda, ara kâr malsahibinin malın kullanımından yoksun bırakılması neticesinde düçar kalacağı zarar ziyan olarak tanımlanmış olup, mal sahibi kiracılık ilişkisi gerekliliğine bu kararlarda yer verilmemiştir.

Aynı konu ile ilgili oluşan farklı içtihat kararları en son **Yargıtay/Hukuk 130/2015, D.44 /2019 Pembe Erhun ve diğeri v. Harun Erhun** kararında ele alınarak, **Yargıtay/Hukuk 185/2012, D.57/2017** sayılı içtihatın takip edilmesi gerektiği ve malsahibi kiracı ilişkisi aranmadan haksız yere malın işgal edilmesi durumunda işgal eden kişiden de ara kâr( mesne profits) talep edilebileceği belirtilmiştir.

Belirtilen yasal durum çerçevesinde, bir kira ilişkisinin bitmesi neticesinde yasal kiracılık dışındaki kira ilişkilerinde taşınmaz malı teslim etmeyen kiracı mütecaviz durumuna düştüğü gibi, bir izinin iptal edilmesinden sonra taşınmaz malı tasarufunda bulundurmaya devam eden kişi de mütecaviz durumuna düştüğünden, her iki halde de malsahibinin, malını kullanamamasından dolayı mesne profit talep etme hakkı olacaktır.

Bu esastan hareketle, Davalıların mütecaviz statüsüne geçtiği 30.9.2014 tarihinden itibaren dava konusu evi tamamen tahliye ettikleri tarihe kadar ara-kâr (mesne profit) ödemelerine emir vermekle Alt Mahkeme hata yapmış değildir.

Bu nedenle 4 istinaf sebebi de reddedilir.

**5. Alt Mahkeme, Davacı tarafından Davalılara hibe edilen dava konusu eve Davalılar tarafından yapılan tadilat bedellerine ilişkin olarak Mukabil Dava altında Davalılar lehine hüküm vermemekle hata etti.**

Alt Mahkeme, Davalıların Mukabil Dava yoluyla talep ettiği tadilat ve tamirat masraflarını incelerken, Davalıların dava konusu evde oturdukları sürece mutfak dolapları yaptırmak için 10,000 TL harcadıklarına bulgu yaptı, ancak bu meblağın Davacı tarafından tazminat olarak ödenmesini reddetti.

Davalılar Avukatı Alt Mahkemenin Davalılar tarafından 10,000 TL ödendiğine dair bulgu yaptıktan sonra bu meblağ ile ilgili bir karar üretmemekle hata ettiğini iddia etti.

Davalıların Mukabil Talepleri ile ilgili şahadetleri incelendiğinde, tamirat ve tadilat masraflarını dava konusu evin kendilerine Emare No.10 Beyanname tahtında hibe edildiği düşüncesi ile yaptıklarını iddia ettikleri görülür. Bununla birlikte, gerek Tereke İdare Memuru gerekse müteveffanın kızı Maria Harpa Sardelli şahadetlerinde, hiçbir zaman dava konusu eve tadilat ve tamirat yapılmasına izinleri olmadığını net bir şekilde ortaya koymuşlardır. Bu durumda hibe iddiaları ret olunan Davalıların Davacıdan izin almadan dava konusu eve aldıkları ve tasarrufları süresince kullandıkları mutfak dolaplarının bedeli olan 10,000 TL’yi Davacının Davalılara tazminat olarak ödemesine olanak yoktur, bu nedenle Alt Mahkemenin değerlendirmesinde hata yaptığına ikna olmadığımızdan 5.istinaf sebebi de reddedilir.

Netice itibarıyla istinaf reddedilir

İstinaf masrafları İstinaf eden/Davalılar tarafından ödenecektir.

Ahmet Kalkan Bertan Özerdağ Peri Hakkı Yargıç Yargıç Yargıç

10 Aralık, 2019