D.31/2020 Yargıtay/Hukuk No: 10/2019

 (Lefke Dava No : 142/2015)

Yüksek Mahkeme Huzurunda.

Mahkeme Heyeti : Ahmet Kalkan, Bertan Özerdağ, Peri Hakkı

İstinaf Eden : No.1- Ali Urfalı, 833 nolu CMC Evi, Yeni

 Karadağ-Lefke.

 No.2- Filiz Basmacı, 833 nolu CMC Evi, Yeni

 Karadağ – Lefke.

 (Davalılar)

 ile

Aleyhine İstinaf Edilen : Hasan Kaya, Ahmet Mulla Sokak, No.5,

 Güzelyurt.

 (Davacı)

 A r a s ı n d a.

İstinaf edenler namına : Avukat Timuçin Pirgalıoğlu hazır.

Aleyhine istinaf edilen namına : Avukat Fadıl Nekipzade hazır.

Lefke Kaza Mahkemesi Yargıcı Seran Bensen’in 142/2015 sayılı davada, 30.11.2018 tarihinde verdiği karara karşı Davalılar tarafından yapılan istinaftır.

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

 K A R A R

Ahmet Kalkan : İstinaf Eden/Davalılar, Lefke Kaza Mahkemesinin aleyhlerine verdiği tahliye kararına karşı bu istinafı dosyaladılar.

Bundan böyle İstinaf Edenler sadece Davalılar, Aleyhine İstinaf Edilen ise sadece Davacı olarak anılacaktır.

Davacı 27.4.2015 tarihinde Lefke Kaza Mahkemesinde Davalılar aleyhine dosyaladığı dava ile, yasal olarak tasarruf etmeye hakkı olduğu, Lefke-Karadağ bölgesinde kain, 833 no.lu Kıbrıs Maden Şirketi işçi evine, Davalıların haksız ve kanunsuz şekilde girip yerleştiklerini, mütecaviz sıfatıyla tasarruf ettikleri konutu tahliye etmeleri ve tahliye edinceye kadar ara kâr ödemelerine ilişkin talep ve dava hakkını saklı tutan bir hüküm ve emir verilmesini talep ettiler.

Davalılar Avukatları vasıtasıyla 25.11.2015 tarihinde dosyaladıkları Müdafaa ve Mukabil Talep Takririyle Davacıların iddialarını reddederken iptidai itiraz olarak, Davacının dava açmaya hakkı olmadığını, konutun mutasarrıfı olmadığını, Lefke Belediyesinin dava açabileceğini, Davalıların konu konutta Lefke Belediyesinin zımni izni ile oturduklarını, Talep Takririnin esaslı olgulardan yoksun olduğunu ileri sürdükten sonra, eve girdiklerinde evin boş olduğunu, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü ile görüştüklerini, evin boş olduğu bilgisini alarak, evin kullanım belgeleri için müracaat ettiklerini 24.1.2015 tarihinden beri evde elektriksiz ve su bağlanmadan gayri insani koşullarda yaşadıklarını iddia ederek davanın ret ve iptalini talep ettiler.

Davacı, 23.5.2016 tarihinde Müdafaaya Cevap ve Mukabil Talebe Müdafaa Takriri dosyalayarak, konu konutun KTFD Bakanlar Kurulu tarafından yönetici olarak atanan Ekrem Uzun ile aralarında akdedilen 1.8.1979 tarihli kira sözleşmesi tahtında Davacıya icar edildiğini, kiracılık sıfatının hiçbir şekilde iptal edilmediğini, her halükârda Davalıların Davacıya karşı üstün bir hakları olmadığını ve dava açabileceğini, Davalıların 24.1.2015 tarihinden itibaren mütecaviz sıfatıyla konutu işgal ettiklerini ileri sürerek, Davalıların Mukabil Davalarının reddini talep etti.

Davalılar bu sefer 9.2.2018 tarihinde Mahkemeden izin alarak Ek Savunma Layihası dosyalamak suretiyle, 16.6.2016 tarihinde KKTC Bakanlar Kurulunun konu konut ile ilgili karar ürettiğini kontrol ve yönetiminin Devlet Emlak ve Malzeme Dairesinde olduğunu ilgili dairenin 24.10.2016 tarihinde Davalı No.1 ile 1 yıllık kira mukavelesi yaptığını, yıllık kira ücreti olan 450 TL’yi ödediklerini, daha sonra Dairenin yargı sürecini etkilememesi için kiralama kararını iptal ettiğini, iptalin Davalıların statüsünü değiştirmediğini, Davalıların gerçek mutasarrıf olan Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi ile arasında izin (licencee) ilişkisi doğduğunu ve her halükârda Davacının tahliye davası açma hakkı olmadığını iddia ettiler.

Davacı 21.3.2018 tarihinde dosyaladığı Ek Savunma Layihasına Cevap ile Davacının konu konutun Kıbrıs Maden Şirketi sorumlu yöneticisi Ekrem Uzun ile 1.8.1979 tarihinde yapmış olduğu sözleşme ile yasal olarak tasarrufuna geçtiğini, Davacının statüsünü ortadan kaldıran hukuki işlem yapılmadığını, davanın ikamesinden sonra Devlet Emlak ve Malzeme Dairesinin yaptığı işlemlerin yoklukla malul olduğunu ve Devlet lehine bir hak bahşetmeyeceğini, Davalıların izinli hukuki sıfatını kazanmadıklarını, mütecaviz olduklarını iddia ederek Talep Takriri gereğince hüküm talep etmiştir.

OLGULAR:

 Huzurundaki şahadeti ve emareleri değerlendiren Alt Mahkemenin davanın maddi ve hukuki olgularıyla ilgili bulguları şöyledir:

 Dava konusu ev Kıbrıs Maden Şirketi (CMC)’ne ait olup, konu şirket 1974’den sonra KKTC’yi terk etmiştir.

 1.8.1979 tarihinde Ekrem Uzun isimli sorumlu yönetici ile Davacı arasında Emare No.1 kira sözleşmesi imzalandı.

Bu sözleşmeye göre Lefke’de bulunan 833 no.lu işçi evi, aylık 90.00TL’ye Davacıya kiralandı.

Ekrem Uzun ve sözleşmedeki şahitler vefat ettiklerinden Mahkemede şahadet vermeleri mümkün olmadı.

32/1975 Yabancı Taşınmaz Malları (Kontrol ve Yönetim) Yasası’nın 2.,4. ve 5. maddelerine göre konu ev 32/1975 sayılı Yasa kapsamına girmekte olup, taşınmaz malın kontrol ve yönetimi KKTC Maliye Bakanlığına aittir.

KKTC Maliye Bakanlığı dava konusu evin kontrol ve yönetimi için yönetici görevlendirme yetkisine sahiptir.

Görevlendirilen Yönetici taşınmaz malı kiralamakla yetkilidir.

Emare No.13,14 ve 19 Resmi Gazetelerden anlaşılacağı üzere, CMC Şirketine ait taşınmaz malların kontrol ve yönetimi KKTC Bakanlar Kurulu tarafından dönem dönem Maliye Bakanlığına dönem dönem Lefke Belediyesine verilmiştir.

Maliye Bakanlığının kontrol ve tasarrufunda bulunan mallar Maliye Bakanlığına bağlı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü tarafından kiralanmaktadır.

1.8.1979 tarihinde Emare No.1 Sözleşme imzalanırken Ekrem Uzun isimli kişi CMC şirketinin sorumlu yöneticisi olup, Emare No.1 Sözleşmeyi yapmaya yetkili olduğundan Emare No.1 geçerli bir kira sözleşmesidir.

Davacı hiçbir zaman dava konusu evin tasarrufunu terk etme niyetiyle hareket etmemiş, Emare No.1 sözleşmenin yapıldığı 1.8.1979 tarihinden Davalıların eve girdikleri 24.1.2015 tarihine değin dava konusu evin kira ve/veya hizmet bedelini Lefke Belediyesine ödemiş, tasarrufunu ve tasarruf etme hakkını bırakmamıştır.

Davacı, dava açma hakkına sahiptir.

Dava dosyalandıktan sonra Davalılar ile Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi arasında imzalanan Emare No.15 kira sözleşmesi fesih ve iptal edildiğinden Davalıların konu evde yasal tasarruflarından bahsedilemez.

Davalılar, 24.1.2015 tarihinde haksız ve kanunsuz olarak konu konuta girerek tecavüzde bulunduklarından konutu tahliye etmeleri gerekmektedir.

Davacının, Davalılara karşı zarar-ziyan, ara kâr, mesne profit talep ve dava haklarının saklı tutulmasına emir verilmesi şeklindeki talebi doğrultusunda emir verilmesi mümkün değildir.

Alt Mahkeme yukarıdaki bulgularına istinaden Davalılar aleyhine tahliye emir ve hüküm verdi.

İSTİNAF SEBEPLERİ:

Davalıların dosyaladıkları istinaf ihbarnamesinde 6 istinaf sebebi bulunmakla birlikte bu istinaf sebeplerini tek başlık altında toplamak mümkündür. Buna göre;

**Muhterem Alt Mahkeme, Davalıların 24.1.2015 tarihinden itibaren dava konusu eve tecavüz ettiklerine bulgu yapmakla, Talep Takririnde Davalılara gönderildiği iddia edilen ihbarnamelerindeki süreleri göz ardı etmekle; huzurundaki şahadeti eksik değerlendirmekle; Talep Takririnde yazılı olmamasına rağmen Davacının konu evden zaruri sebeplerle ayrıldığına bulgu yapmakla, Davacı mutasarrıf olmadığı halde taşınmazın mutasarrıfı olduğuna bulgu yapmakla, Resmi Gazeteler’deki düzenlemeleri ve Davalıların statüsünü hatalı değerlendirerek aleyhlerine hüküm vermekle hata etti.**

TARAFLARIN İDDİA VE ARGÜMANLARI:

Davalılar Avukatı hitabında istinaf sebepleri ve buna bağlı iddialarıyla ilgili olarak özetle, tecavüz davalarında mal sahiplerinin ihbar göndermesinin zorunlu olmadığı konusunda Davacı Avukatıyla hemfikir olduğunu ancak asli mutasarrıf olmayan Davacının gönderdiği ihbarın Davacıyı bağladığını ve dikkate alınması gerektiğini, Alt Mahkemenin ihbarla çelişen tecavüz bulgusu yaptığını, 13.2.2015 tarihli ihbarla uyumlu olmayan bir şekilde 24.1.2015 tarihini tecavüz tarihi olarak kabul eden Alt Mahkemenin hata yaptığı; Davalı tanıklarının şahadetlerini dikkate almayarak tam bir yargılama yapmadığını; Bakanlar Kurulu Kararları ışığında Davacının 1979 yılında imzaladığı kira mukavelesinin iptal edildiğini değerlendirmediği, huzurunda şahadet olmamasına rağmen Davacının damadının hasta olduğuna ve o nedenle Davacının kızının yanında kaldığı doğrultusunda bulgu yaparak hata ettiğini; Bakanlar Kurulunun kararlarına göre işgalci pozisyonuna düşen Davacının durumunu değerlendirmeden Davalıya karşı üstün hakkı olduğuna bulgu yapmanın hatalı olduğunu; konutu fiilen dahi tasarruf etmeyen Davacının lehine hüküm verilmesinin hatalı hukuki sonuç doğurduğunu; Davanın açıldığı tarihteki mevzuatın uygulanmadığını, uygulanmış olsaydı kira mukavelesinin Lefke Belediyesi tarafından imzalanmış olması gerçeği karşısında Davacının mutasarrıf olmadığının ortaya çıkacağını; Davalıların Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi ile imzaladıkları mukavele 1 ay sonra iptal edilmiş olmakla birlikte 1 aylık sürede Davalıların statüsü değiştiğinden, Davacı lehine tahliye hükmü verilmesinin mümkün olmadığını ileri sürdü ve istinafın kabulünü talep etti.

Davacı Avukatı hitabında özetle, öncelikle Alt Mahkemenin kararında hata olmadığını, Talep Takririnde esaslı olgu eksikliği bulunmadığını, mesne-profit taleplerinin olmadığını, Davalıların hangi tarihte taşınmaza girdiğinin yazıldığını, ihbarların alternatif olarak gönderildiğini, esasen tecavüz (trespass) davasında ihbara gerek olmadığını, Alt Mahkemenin tüm şahadeti değerlendirdiğini, Davalıların konu eve doğrudan doğruya işgal ederek girdiklerini, hiçbir ahvalde mezkûr tarihte kiracı statüsü devam eden Davacıya karşı üstün bir hakları olamayacağını, tasarruf için sürekli oturmaya gerek olmadığını, Davalıların davadan sonra elde ettikleri ve iptal edilen, yoklukla malûl bir kiracılık statüsünden yararlanamayacaklarını, verilen tahliye kararının yerinde olduğunu, bu nedenle istinafın masraflarla birlikte reddi gerektiğini ileri sürdü.

İNCELEME :

 Alt Mahkeme huzurundaki şahadet, emareler, istinaf sebepleri, tarafların iddia ve argümanları incelenip değerlendirildi.

 Kararımızın “İSTİNAF SEBEPLERİ” başlığı altında özetlediğimiz ana istinaf başlığı, Davalıların tüm istinaf sebeplerini kapsayacak şekilde düzenlenmiştir. Bu nedenle mezkûr başlığa sadık kalarak istinafı tek başlık altında inceleyeceğiz.

 Bu meselede Davalıların iki temel ön itirazı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi; Davacının, konu konutun maliki ve/veya mutasarrıfı olmadığı için tahliye davası açamayacağı, ikincisi de; Talep Takririnin esasa ilişkin olgulardan yoksun olduğu, Davalıların hangi tarihten itibaren dava konusu taşınmaz malda mütecaviz olduğunun belirtilmediği bu nedenle Davalıların konu malda mütecaviz olduklarına bulgu yapılamayacağı doğrultusundadır.

Bu iddiaları ikincisinden başlayarak incelemeyi uygun bulduk.

Talep Takriri incelendiğinde 3. paragrafta, yoruma gerek olmayacak şekilde, Davalıların, 24.1.2015 tarihinde haksız, kanunsuz ve/veya mütecaviz olarak ve/veya Davacının izni ve/veya icazeti olmadan konu ev ve/veya taşınmaza tecavüz ettikleri iddiasının yer aldığı görülmektedir.

Davalıların konu taşınmaz mala ne zaman, ne şekilde ve hangi statüde girdiklerinin Talep Takririnde açık bir şekilde yer alması dava sebebinin mevcudiyeti için yeterli olup, Davacının davasında alternatif hukuki ihtimalleri ileri sürebilmek için gönderdiği ihbarlara ve bu ihbarlarda ileri sürdüğü hususlara Talep Takririnde yer vermesi dava sebebini ortadan kaldırmamaktadır. Mevcut içeriğiyle Talep Takririnin dava sebebinden yoksun, kusurlu veya kötü bir Talep Takriri olduğunu söylemek mümkün olmadığından Alt Mahkeme Davalının ileri sürdüğü ikinci ön-itirazını reddetmekle hata etmedi.

Davalılar Avukatı, özellikle birinci önitirazı üzerinde çok durmuş, Davacının fiili tasarruf içermeyen kira ilişkisi tahtında Davalılara tahliye davası açamayacağı iddiasında bulunmuştur.

Bu meselede dava konusu olan Kıbrıs Maden Şirketine ait Lefke’de kain 833 no.lu konutun, 1.8.1979 tarihinde, sorumlu yönetici Ekrem Uzun ile imzalanan kira sözleşmesi tahtında aylık 90.00TL kira bedeli karşılığında Davacının tasarrufuna verildiği, Davacının, davanın açıldığı 2015 yılına kadar kira bedellerini ödediği, ilk yıllarda tamire başladığı bilahare damadının rahatsızlığı nedeniyle Lefkoşa’ya yerleşmek zorunda kaldıkları, Davalıların dava konusu eve boş ve tamire muhtaç bir durumdayken izinsiz, belgesiz, sözleşmesiz bir şekilde girdiği, Davacının kira sözleşmesinin konu malın yönetici durumunda olan Maliye Bakanlığı, Lefke Belediyesi ve Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi tarafından hiçbir zaman iptal edilmediği Alt Mahkemenin inandığı şahadet ile belirlenmiştir.

Alt Mahkemenin kararı incelendiğinde yukarıdaki bulgulara varabilecek yeterli şahadetin huzurunda olduğu, tüm şahadeti değerlendirdiği ve müdahaleyi gerektirecek bir hata yapmadığı anlaşılmaktadır.

Ön-itirazı bu olgular çerçevesinde incelediğimizde Yargıtay’ın son dönemde karara bağladığı Yargıtay/Hukuk 130/2015 D.44/2019 sayılı Pembe Erhun ve diğeri ile Harun Erhun davasında belirttiği prensiplerin huzurumuzdaki uyuşmazlığın karara bağlanmasında yol gösterici olacağı kanaatindeyiz.

Yargıtay konu kararda taşınmaz mala tecavüz (trespass) davası açma hakkının gayrimenkul malı tasarrufunda tutan kişiye ait olduğunu belirledikten sonra, kiracının böyle bir dava açabileceği sonucuna varmış, kiracının, Kira Sözleşmesi ile tasarrufuna aldığı ve tasarruf etmeye hakkı olduğu binaya müdahale eden kişilere karşı işgalci ve/veya mütecaviz oldukları iddiasıyla dava açabileceğini karara bağlamıştır.

 Yargıtay aynı kararda; tasarrufun, malın kullanımını veya malın fiziki olarak kontrol edilmesini ihtiva ettiğini, tasarrufun oluşabilmesi için gerekli fiziki kontrolün derecesinin tasarruf edilen malın tasarruf edilebilme şeklini kapsadığını, bunun malın niteliğine göre değişken olabileceğini, bir binanın söz konusu olduğu hallerde tasarrufun malın kullanılması ile gösterilebileceğini, gayrimenkule giriş yapanların mala girişlerini haklı gösterecek sebepleri olmadığında binayı tasarruf edenin statüsünü sorgulama haklarının bulunmadığını ve tasarruf edenin de facto tasarrufunun, taşınmaz maldaki kullanım hakkını ihlal edenlere karşı taşınmaz mala tecavüz (trespass) davası ikame etmesine yeterli olduğunu belirtmiştir.

Yargıtay’ın serdettiği prensipler çerçevesinde, 1979 yılından beri devam eden kira mukavelesi tahtında taşınmaz malı elinde bulunduran, kira bedelini ödeyen ve dava konusu binadaki kiracılık ilişkisini ve statüsünü ihtilafsız ve kesintisiz şekilde sürdüren ve dava konusu taşınmazı tasarrufunda bulundurmaya hakkı olan Davacının, taşınmaz mala boş olduğu gerekçesiyle girerek tasarruf etmeye başlayan Davalılara karşı taşınmaz mala tecavüz ve tahliye davası açma hakkı olduğundan, Alt Mahkemenin Davalıların birinci önitirazını reddetmesinde hata yoktur.

Bu hususları belirledikten sonra Alt Mahkemenin Davalıların dava konusu konutta mütecaviz sıfatıyla bulunduklarına ilişkin bulgusunu incelememiz gerekmektedir.

Fasıl 148 Haksız Fiiller Yasası’nın 43. maddesinde düzenlenen taşınmaz mala tecavüzün tanımını ve böyle bir davada ispatlanması gereken hususların neler olduğunu belirten birçok Yargıtay kararı bulunmaktadır. Taşınmaz mala tecavüz fiilinin tanımını tekrarlayacak olursak, taşınmaz mala tecavüz, haksız ve kanunsuz bir fiil ile, başkasının bir gayrimenkuldeki tasarruf haklarına karşı yapılan müdahaleyi veya kişinin iradesi dışında taşınmaz mala verilen zararı anlatır.

Bu tanımdan hareketle, birinin tasarrufunda bulunan bir taşınmaz mala başkası tarafından gerçekleştirilen haksız ve kanunsuz müdahale taşınmaz mala tecavüz haksız fiilinin oluşması için yeterlidir. (Bu konuda Yargıtay/Hukuk 98/2009 D.17/2011, Birleştirilmiş Yargıtay/Hukuk 106/1987 ve Yargıtay/Hukuk 118/1987 D.47/1989 sayılı Yargıtay kararlarına atıfta bulunuruz.

Huzurumuzdaki istinaf bakımından tutanaklardaki şahadeti incelediğimizde Davalıların, Davacının kirasında olan dava konusu konuta boş olduğu gerekçesiyle 24.1.2015 tarihinde yetkisiz, kanunsuz ve haksız şekilde giriş yaptıklarını gösteren kabul edilebilir şahadetin mevcut olduğu ve Davalıların Müdafaa Takririnin 3. Paragrafında mezkûr konuta 24.1.2015 tarihinde girdiklerini kabul ettikleri görüldüğünden Alt Mahkemenin Davalıların 24.1.2015 tarihinde taşınmaz mala haksız ve kanunsuz şekilde girerek tecavüzde bulunduklarına bulgu yapmasında hata yoktur.

Davalılar Avukatı özellikle davanın açılmasından sonra gelişen olay ve olgular üzerinde durmuş, 24.10.2016 tarihinde Davalı No.1 ile Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi arasında imzalanan kira mukavelesinin, imzalandıktan 1 ay sonra iptal edilmiş olmakla birlikte, sözleşmenin geçerli olduğu 1 aylık sürede Davalıların statüsünün işgalcilikten çıktığını, kiracı veya alternatif olarak mal sahibinden izinli duruma düştüğünü bu nedenle aleyhlerine tahliye emri verilemeyeceğini ileri sürmüştür.

Davalıların taşınmaz mala girdikleri 24.1.2015 tarihinde ve davanın açıldığı tarihte Davacının taşınmaz maldaki kiracılık statüsü ve tasarruf hakkının devam ettiği ve konu binayı tahliye etmediği kabul edilebilir şahadetle sabit olduğundan dava konusu taşınmaz mala haksız ve kanunsuz bir şekilde girdikleri ispatlanmış olan Davalıların sonradan Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi ile imzaladıkları kira sözleşmesi Davacının devam eden tasarruf hakkını ortadan kaldırmadığı gibi Davalıların işgalci statüsünü yasal tasarruf haline dönüştürmez.

Alt Mahkemenin bulgularıyla Davalıların dava konusu evi 24.1.2015 tarihinden beri mütecaviz sıfatıyla işgal ettikleri anlaşıldığından verilen tahliye hükmünde hata yoktur.

NETİCE :

Netice itibarıyla Davalılar istinaflarında başarılı olamadığından istinafın reddine, istinaf masraflarının Davalılar tarafından ödenmesine KARAR verilir.

Ahmet Kalkan Bertan Özerdağ Peri Hakkı

 Yargıç Yargıç Yargıç

28 Ağustos, 2020