D. 14/2021 Yargıtay/Hukuk No: 183/2018

(İskele Dava No: 386/2015)

YÜKSEK MAHKEME HUZURUNDA.

Mahkeme Heyeti: Narin F. Şefik, Başkan, Bertan Özerdağ, Peri Hakkı

İstinaf eden: Onur Turizm Ticaret Endüstri Ltd., Gazimağusa

(Davacı)

ile

Aleyhine istinaf edilen: Yeni İskele Belediyesi n/d İskele Belediyesi, Yeni İskele Belediyesi n/d İskele Belediyesi Belediye Başkanı, Belediye Meclisi Üyeleri ve Hemşehrileri - Yeni İskele

A r a s ı n d a.

İstinaf eden namına: Avukat Salih Can Doratlı

Aleyhine istinaf edilen namına: Avukat Tağmaç Bilgehan

İskele Kaza Mahkemesi Başkanı Düriye Elkıran’ın, 386/2015 sayılı davada, 26.10.2018 tarihinde verdiği karara karşı, Davacı tarafından yapılan istinaftır.

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

**K A R A R**

Narin F. Şefik (Başkan): Bu istinafta, Mahkemenin kararını, Sayın Yargıç Bertan Özerdağ okuyacaktır.

Bertan Özerdağ: Bu istinafta, İstinaf Eden/Davacı kararda bundan böyle sadece Davacı ve Aleyhine İstinaf Edilen/Davalı ise, sadece Davalı olarak anılacaktır.

OLGULAR

Mesele ile ilgili olguları şöyle özetledik;

Davacı KKTC'de kayıt ve tescil edilmiş bir limited şirkettir. Davalı ise Yeni İskele bölgesi belediyesidir.

Alt Mahkeme aşağıda belirtilen ve huzurumuzda istinaf edilmemiş olguları ihtilafsız olgu olarak belirledi.

Buna göre;

* İskele kazasında kain Pafta/Harita No.XV/59.W Parsel No:16 referanslı Kamping – Mocamp sahası olarak belirlenmiş olan alanın bir kısmı 1982 yılında Bakanlar Kurulu kararı ile Davacıya kiralandı.
* Davacı ile KKTC Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü arasında imza edilen son kira sözleşmesi 29.1.2007 tarihli olup 1.2.2002 tarihinden 31.1.2012 tarihine kadar 10 yıllık bir süreye ilişkindi.
* Davalı ile İskele Kaymakamlığı arasında 14.1.2008 tarihinde Parsel No: 16'ya ilişkin 10 yıllık kira sözleşmesi imzalanmış, bilahare bu sözleşmenin süresi sona ermeden 11.1.2016 tarihinde 11.1.2016 – 10.1.2026 tarihleri arasında geçerli olacak şekilde 10 yıllık bir süre için yenilenmiştir.

Alt Mahkeme 29.1.2007 tarihli sözleşmenin 31.1.2012 tarihinde sona ermesi ile 29.1.2007 tarihli sözleşmenin kendiliğinden nihayet bulduğuna, Davacıya dava konusu gayrimenkulde kalması için izin verildiğine ilişkin şahadet bulunmadığına ve bu nedenle 1.2.2012 tarihinden itibaren dava konusu Parsel No: 16'nın sözleşmeye konu kısmını Davacının işgalci olarak tasarrufunda bulundurduğuna bulgu yaptı.

Alt Mahkeme Parsel No: 16'nın Davacının tasarrufunda bulundurduğu kısmına Davalı tarafından tellemeye ilişkin çalışmalar yapıldığı esnada Davacı tarafından bir müdahale söz konusu olduğuna da bulgu yaptı.

Alt Mahkeme Davalının Emare 4 11.1.2016 tarihli icar sözleşmesini tapuya kaydettirmek için 13.1.2016 tarihinde tapuya müracaatta bulunduğu ve gerekli harçları ödediği hususlarında bulguya vardı.

Alt Mahkeme devamında Davalının, tapuya gerekli harçları ödemesi sonrasında icar sözleşmesinin geçerlilik kazanması için üstüne düşeni yaptığına, tapunun kendi bünyesinde yaşanan gecikme nedeniyle sözleşmenin kaydedilmemesinin sözleşmenin geçersizliği sonucunu doğurmadığına, Davalı tarafından usulune uygun müracaat yapılıp gerekli harçlar ödendiği cihetle Davalı ile **İskele Kaymakamlığı** arasında imza edilen 11.1.2016 tarihli E**mare 4** İcar Sözleşmesinin muteber ve geçerli bir sözleşme olduğuna bulgu yaptı.

Alt Mahkeme bu bulgusu sonrasında, Davalının yasal olarak tasarrufunda bulundurduğu Parsel No: 16'nın işbu davaya konu kısmını mütecaviz olarak tasarrufunda bulunduran Davacı lehine söz konusu gayrimenkul üzerinde Davacıya nazaran daha üstün bir hakka sahip bulunan Davalı aleyhine meni müdahale emri verilmesi olanaksız olduğundan, Davacının bu davadaki taleplerini reddetti.

Alt Mahkeme Davalının mukabil talebini inceledikten sonra ise, Davalının Parsel No: 16'nın dava konusu kısmına ilişkin olarak sözleşme süresi ile sınırlı bir ayni hak sahibi olması hasebiyle Parsel No: 16'nın, davaya konu kısmını daha önceki bulgusu tahtında konu yer ile ilgili sözleşmesi hitam bulduğundan ve sözleşmede hitam sonu tahliye etme maddesi bulunduğundan işgalci olarak tasarrufunda bulunduran Davacı aleyhine tahliye emri elde etme hakkına haiz olduğuna bulgu yaptı.

Alt Mahkeme Davalı mesne profit ve/veya zarar ziyan taleplerini ispatlamak için mahkemede herhangi bir şahadet ve emare sunmadığından talebini ispatlayamadığı bulgusuna vardı.

Alt mahkeme bu bulguları ışığında Davacının davasını ret ve iptal ettikten sonra Davalının mukabil davası altında Davalı lehine Davacı aleyhine İskele kazası **Pafta/Harita No:XXIV Parsel 16'**da kain taşınmaz malın Davacı/tarafından derhal tahliye ederek boş olarak Davalıya teslim edilmesine emir ve hüküm verdi.

Alt Mahkeme Davalının kullanım bedeli kaybı ve/veya mesne profit ve/veya zarar ziyan taleplerini de reddetti. Masraf emri ise vermedi.

İstinaf Davacı tarafından tahliye emrine yönelik olarak dosyalandı.

İSTİNAF SEBEPLERİ

İstinaf ihbarnamesi 6 istinaf sebebi içermekle birlikte, istinafın 2 başlık altında incelenmesi mümkündür;

1. **Muhterem Alt Mahkeme tarafından Davalının ayni hakkı ve/veya tasarruf hakkı oluşmadan sadece devlet ile sözleşme yapmasına istinaden Davacının sözleşme süresi dolduğu cihetle işgalci addedilmesi ve/veya Davalının işgalcisi addedilmesi ve aleyhine tahliye emri verilmesi hatalıdır.**
2. **Muhterem Alt Mahkeme tarafından Davalı kira sözleşmesini tapuya kaydetmesi şartını yerine getirmemesine ve bu hususta Mukabil Talep Takririnde kapsamlı bir izahat verilmemiş olmasına rağmen tapuda gerekli işlemlerin yapıldığı ancak tamamlanmadığına ilişkin bulguya varılarak Davalı ile devlet arasında geçerli bir sözleşme var olduğu ve dolayısıyla ayni hak oluştuğu bulgusuna varılması hatalıdır.**

TARAFLARIN İDDİA VE ARGÜMANLARI

Davacı Avukatının iddia ve argümanları özetle şöyledir:

İstinaf Alt Mahkemenin iki temel bulgusuna dayanmaktadır.

Bunlardan ilki, Davacının işgalci durumuna düştüğüne ilişkin bulgusu diğeri ise, sözleşmenin tapuya kaydedilmesine ilişkin yasal şart yerine getirilmemesine rağmen Alt Mahkemenin tapudaki gerekli işlemler yapıldığı ama tamamlanmadığı halde ayni hak oluştuğuna ilişkin bulgusudur.

Devlet Emlak ve Malzeme Dairesinden celbedilen tanık tarafından Davacının sözleşmenin hitam tarihi olan 1.1.2012 tarihinden sonra yenilenmesi için müracaatta bulunduğu, buna olumsuz bir cevap da verilmediği ifade edilmiştir. Keza, devlet nezdinde Davacının konu yeri kullanma izni olmadığı yönünde bir şahadet de sunulmamıştır.

Dolayısıyla, sözleşmenin hitam bulması dışında Davacının işgalci konumuna düştüğüne ilişkin herhangi bir şahadet Alt Mahkemeye sunulmuş değildir. Davacı konu yeri kira sözleşmesi sona erdikten sonra da kullanmaya devam etmiş ve devlet tarafından işgalci olduğuna dair bir iddia ileri sürülmemiştir.

Belirtilenlerle, gerçek mal sahibi olan devletin Davacıyı konu yerden çıkarmakla ilgili herhangi bir işlem yapmadan Davalının devletle sözleşme yapmakla tasarrufu oluşmadığı gibi Davacının Davalıya karşı işgalci pozisyonu da oluşmadığından, dolayı Davalı Davacının işgalci olduğu Parsel No: 16'nın dava konusu kısmında iddiasını ileri süremezdi. Gerçek mal sahibi olan devletin işgalci olduğu iddiasını ileri sürme hususundaki bu yetkiyi Davalıya verdiğine dair herhangi bir koşul veya düzenleme Emare sözleşmede yer almamaktadır.

Bunun yanında, Davalı ayni hak sahibi olmadığından, Davalıya karşı ileri sürebileceği herhangi bir hakkı yoktur ve Davacının işgalci olduğu iddiası ile tahliye talep etmesi mümkün değildir. Mevcut olgular sonucunda Davalının Davacıya karşı işgalci pozisyonu da mevcut değildir. Davalının sadece mal sahibi karşısında işgalci pozisyonu olabilirdi ve Davacı tarafından Davalının işgalci pozisyonuna sokulması mümkün değildir.

Alt Mahkeme huzurunda Davalının dava konusu yeri kiraladığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesinden izin aldığına dair şahadet yoktur.

Bunun yanında Alt Mahkemenin, "sözleşmenin kaydedilmesi hususunda işlemlerin tamamlanmasında Davacıya atfedilecek kusur olmadığından ayni hak tesis edilmiştir." bulgusu hatalıdır.

Keza, Davalının dayandığı ayni hakkın başlıkta ve layihada belirtilmesi gerekirdi. Davalının Müdafaa ve Mukabil Talep Takririnde ayni hak statüsü belirtilmediği gibi bu davada talep edilen haklar layihada özel surette ileri sürülmesi gerektiği halde bu yapılmamıştır.

Bunun yanında fiili tasarruf **(actual possession)** hiçbir zaman Davacıya geçmemiştir.

Tüm bu belirtilenlerle, Alt Mahkemenin kararı hatalı olduğundan iptali gerekir.

İstinaf duruşmasında Davalı adına hitapta bulunan Davalı Avukatının iddia ve argümanları ise şöyledir;

Alt Mahkemede dosyalanan Müdafaa ve Mukabil Talep Takririnin 6(c) ve (d) sub paragraflarında ileri sürüldüğü üzere, konu parseli Davalının icar ettiği, sözleşmenin tapu dairesine kaydedildiği, konu yeri yasal olarak tasarruf etme ve kullanma hakkının Davalıya ait olduğu hususunda gerekli iddialar layihalarda ileri sürülmüştür. Buna karşın, Davacının layihalarına bakıldığında Davalının bu iddialarına karşı bir iddia yapılmadığı, sözleşmenin kaydedilmediğinden geçersiz olduğunun ileri sürülmediği görülmektedir.

Alt Mahkemede sunulan şahadet incelendiğinde, Davalının sözleşme ile ilgili tapuda gerekli kayıt işlemlerini yaptığı, sözleşmenin kaydedildiği, buna mukabil kendisine belge verildiği ama emare yapılmadığı hususunun yer aldığı açıktır. Alt Mahkeme, sözleşmenin kaydedilmediğinden geçersiz olduğu hususundaki iddia Davacının Talep Takririnde eksik olduğundan bu hususta esasa ilişkin olgularda eksiklik bulunduğu bulgusuna varmıştır.

Alt Mahkemede şahadet veren Mustafa Ürüncüoğlu, tapuya müracaat edildiğini, sözleşmenin kaydının yapıldığını ve belge verildiğini ifade etmiştir. Şahadetten görüleceği gibi Davalı üzerine düşen tüm yükümlülükleri yerine getirmiş harçları ödemiş olup bu nedenle davaya konu yere ilişkin tüm tasarruf, zilyetlik ve ayni hak ilgili tarih itibarıyla Davalıya geçmiştir. Bu nedenle, konu arazi Davalı tarafından işgal (trespass) edilmiş değildir.

Diğer taraftan Davacı işgalcidir. Davalı Davacıya Emare 11, 25.10.2016 tarihli ihbarı göndererek işgalci olduğunu ihbar etmiştir. Bu ihbara karşın Davacı, Davalının işgalci olduğunu iddia edemeyeceği hususunda bir karşı iddia yapmış değildir.

Keza, Davacının sözleşmesinin sona ermesi ile Devletle olan sözleşmesi gereğince işgalci statüsüne geçmiş olduğu sonucu doğmaktadır. Davacının işgalci olabilmesi için Devlet tarafından sözleşme sona erdikten sonra Davacıya bir ihbar gönderilmesine gerek yoktu.

Dolayısıyla, Davacının işgalci olduğu iddiası konusunda Davalı sözleşmesinin sona ermesi ile Davacının işgalci olduğunu ileri sürmüş ve alternatif olarak gönderilen 26.10.2011 tarihli ihbar ile Davacının işgalci olduğunu iddia etmiştir.

Yukarıdaki olgular mevcutken devletin ayrıca Davalıya ihbar gönderip işgalci olduğunu bildirmesi gerekmemektedir.

Belirtilenlerle istinafın masraflarla reddedilmesi gerekir.

İNCELEME

Tarafların iddia ve argümanlarını, dosya içerisindeki şahadet ve olguları, istinaf sebeplerini hukuki durum tahtında inceleyip değerlendirdik. İstinaf başlıklarını birlikte incelemeyi uygun gördük.

1. **Muhterem Alt Mahkeme tarafından Davalının ayni hakkı ve/veya tasarruf hakkı oluşmadan sadece devlet ile sözleşme yapmasına istinaden Davacının sözleşme süresi dolduğu cihetle işgalci addedilmesi ve/veya Davalının işgalcisi addedilmesi ve aleyhine tahliye emri verilmesi hatalıdır.**
2. **Muhterem Alt Mahkeme tarafından Davalı kira sözleşmesini tapuya kaydetmesi şartını yerine getirmemesine ve bu hususta Talep Takririnde kapsamlı bir izahat verilmemiş olmasına rağmen tapuda gerekli işlemlerin yapıldığı ancak tamamlanmadığına ilişkin bulguya varılarak Davalı ile devlet arasında geçerli bir sözleşme var olduğu ve dolayısıyla ayni hak oluştuğu bulgusuna varılması hatalıdır.**

Bu istinafta incelemeye öncelikle 2.istinaf başlığından başlayacağız.

Davacı, sözleşme tapu dairesinde kaydedilmediğinden, Davalının konu arazi üzerinde ayni hakkı oluşmadığı iddiasını ileri sürmektedir.

Emare 4 11.1.2016 tarihli İcar Sözleşmesi, 13.maddesinde de yer aldığı üzere Hali Araziler (İcarlama ve Yönetim) Yasası'na dayanmaktadır. Emare 4 İcar Sözleşmesinin 13.maddesinde, sözleşmenin geçerliliğini sağlamak üzere imzalandığı tarihten başlayarak en geç 15 gün içerisinde Hali Araziler (İcarlama ve Yönetim) Yasası'nın 10.maddesine uygun olarak ilçe tapu ve kadastro dairesine kayıt için müracaat edilmesi gerektiği, bu şekilde kaydı yapılmayan icar sözleşmesinin geçerlilik kazanmayacağı belirtilmektedir.

53/1989 sayılı Hali Araziler (İcarlama ve Yönetim) Yasasının 10.maddesi aynen şöyledir;

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **"İcar Sözleşmelerinin Tescili** | **10.** | **(1)** | **Bu Yasa ve bu Yasa uyarınca çıkarılacak tüzük kuralları uyarınca icarlanan hali araziler ve bunlar  üzerindeki binalarla ilgili icar  sözleşmelerinin Tapu ve Kadastro    Dairesine kaydedilmesi zorunludur. Kaydı yapılmayan icar  sözleşmelerinin geçerliliği tamamlanmaz.** |
|  |  | **(2)** | **İcarcı, sözleşmenin imzalandığı  tarihten başlayarak on beş gün içinde, sözleşmenin imzalı bir   sureti ile icarlanmış olan hali arazinin sınırlarını gösteren bir  planı, bir dilekçe ekinde, hali arazinin bulunduğu ilçenin Tapu ve Kadastro Dairesine sunarak sözleşmenin tapuya kaydını ister ve bu kayıt için hali arazinin ve üzerindeki binanın veya üzerinde  bina olmaması halinde sadece hali arazinin yıllık icar bedeli üzerinden %10 harç öder.** |
|  |  | **(3)** | **Yukarıdaki (2)'nci fıkra kurallarına  dayanılarak, sözleşmenin kaydı yönündeki istem uyarınca hali arazinin bulunduğu ilçenin Tapu ve Kadastro Dairesindeki kütüğe   kayıt işlemi yapılır ve icarcıya "Hali Arazi İcar Belgesi" verilir ve hali arazinin kayıtlı bulunduğu deftere bu yönde belirleyici kayıt düşülür.** |
| **Bölüm 219    1/1972    38/1976    40/1987**  **41/1991**  **18/1996** |  | **(4)** | **İcarcı, hali arazi üzerine inşa edilen bina veya tesisi, hali arazinin bulunduğu ilçenin Tapu   ve Kadastro Dairesindeki kütüğe kaydettirmek ve kayıt işlemi için Tapu ve Kadastro Dairesi (Harçlar ve Ücretler)Yasasında   öngörülen harcı ödemekle yükümlüdür.Hali arazi üzerine inşa edilen ve kütüğe kaydedilen bina veya tesis ayrıca yukarıdaki (3)'üncü fıkra kuralları uyarınca icarcıya verilen "Hali Arazi İcar Belgesi" üzerine de kaydedilir."** |

Yasa maddesinden görülebileceği üzere, kiralanan hali araziler ile ilgili yapılan icar sözleşmelerinin tapuya kaydedilmesi zorunlu olup bunun yapılmaması halinde sözleşmenin geçerliliği tamamlanmaz.

İcar eden tarafın bu maksatla sözleşmenin imzalandığı  tarihten başlayarak on beş gün içinde, sözleşmenin imzalı bir  sureti ile icarlanmış olan hali arazinin sınırlarını gösteren bir  planı, bir dilekçe ekinde, hali arazinin bulunduğu ilçenin Tapu ve Kadastro Dairesine sunarak sözleşmenin tapuya kaydını istemesive bu kayıt için hali arazinin yıllık icar bedeli üzerinden %10 harç ödemesi gerekir.

Yukarıda belirtildiği gibi, icar eden tarafından yapılan istem uyarınca hali arazinin bulunduğu ilçenin Tapu ve Kadastro Dairesindeki kütüğe kayıt işlemi yapılır. Bu kayda dayanılarak icarcıya "Hali Arazi İcar Belgesi" verilir ve hali arazinin kayıtlı bulunduğu deftere bu yönde belirleyici kayıt düşülür.

Huzurumuzdaki istinafta Alt Mahkemede sunulan şahadete bakıldığında;

* Davacı Tanığı No.2 İskele Kaymakamlığında Kaymakam Muavini olarak görev ifa eden Mustafa Ürüncüoğlu, Davalının icar sözleşmesini tapuya kaydettirmek için tapuya müracaatta bulunduğunu, kayıt için gerekli harçları yatırdığını, ancak müracaatın neticelenmediğini tapu nezdinde kayıt olmadığını, Davalının sözleşmenin kaydı için üzerine düşeni yaptığını, yükümlülüklerini yerine getirdiğini, sözleşmenin yürürlükte olduğunu ve iptal edilmediğini,
* Davalı Tanığı No.3 İskele Tapu Dairesinde 1.Derece Tapu memuru olarak görev ifa eden Şener Özbaylı ise, 11.1.2016 tarihli icar sözleşmesinin tapuya kaydı için Davalının 13.1.2016 tarihinde müracatta bulunduğunu, sözleşmenin 21.3.2018 tarihinde kütüğe işlendiğini, tapuya kaydedildiğini ve Davalıya belge verildiğini,

İfade etmişlerdir.

Alt Mahkeme huzurunda ihtilaf konusu olmayan bu şahadete istinaden, Davalının sözleşmenin kaydı için 15 gün içerisinde başvuruda bulunduğuna ve gerekli harçları ödediğine ilişkin bulguya vardı.

Yukarıda özetlediğimiz şahadet ışığında Yasa gereği sözleşmenin imzalandığı 11.1.2016 tarihinden itibaren 15 gün içerisinde yani, 13.1.2016 tarihinde tapuya müracaatta bulunarak harçları ödediği cihetle Davalının yasal olarak üzerine düşen yükümlülüğü yerine getirdiği hususundaki Alt Mahkeme bulgusunda hata bulunmamaktadır.

Alt Mahkeme, Davalının sözleşmenin geçerlilik kazanması için üstüne düşeni yapmasına rağmen Tapu Dairesinin kendisinden kaynaklanan gecikme nedeniyle sözleşmenin 21.3.2018 tarihinde tapu kütüğüne işlenmesinin sözleşmenin geçersizliği sonucunu doğurmadığına ve Davalı üzerine düşeni yaparak müracaatta bulunup harçları ödediği cihetle İskele Kaymakamlığı ile arasında imza edilen Emare 4 Sözleşmenin muteber ve geçerli bir sözleşme olduğuna bulgu yaptı.

53/1989 sayılı Yasa'nın 10.maddesine istinaden Davalının sözleşme kaydı için müracaatta bulunarak harçları ödediği yönündeki Alt Mahkemenin bulgusunda hata olmadığını ifade etmiştik. Bunun yanı sıra, Davalı Tanığı No.3 Tapu Memurunun İskele İlçe Tapu Dairesinde icar sözleşmesinin kütüğe işlenip kaydının 21.3.2018 tarihinde yapıldığını ifade etmesinden, Yasa'nın sözleşmenin geçerliliği konusunda aradığı kayıt koşulunun tamamlandığı anlaşılmaktadır. Yasa'nın öngördüğü şekilde müracaatta bulunulup harçlar ödendikten ve tapu tarafından kütüğe işlenip kaydedildikten sonra sözleşme yasal anlamda geçerlilik kazanmıştır.

Alt Mahkeme 53/1989 sayılı Yasa'nın 11A maddesi tahtında sözleşme Yasa'nın 10.maddesi kuralları uyarınca tescil edildiğinden Davalının Parsel No: 16 üzerinde icar süresi ile sınırlı bir ayni hak elde ettiği bulgusuna varmıştı. Alt Mahkemenin bu bulgusu da yukarıda ifade edilenler ışığında hatalı değildir.

Bu sonuç ışığında Emare 4 İcar Sözleşmesinin geçerli bir sözleşme olduğu ve Davalının icar sözleşmesinde belirtilen süre ile sınırlı bir ayni hak elde ettiği bulgusunda hata bulunmadığından 2.istinaf başlığının reddedilmesi gerekir.

Davacının 1.istinaf başlığı ise Davalının ayni hakkı ve/veya tasarruf hakkı oluşmadan devlet ile sözleşme yapmasına istinaden Davacının sözleşme süresi dolduğu cihetle işgalci sayılması ve/veya Davalının işgalcisi addedilmesinin hatalı olduğu iddiasına dayanmaktadır.

Olgular kısmında belirtilenlerden görüleceği üzere, Davacının Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi ile akdeylediği Emare 2 kira sözleşmesi 1.2.2002 tarihinden 31.1.2012 tarihine kadar 10 yıllık bir süreye ilişkindi. Bu süre sonunda sözleşme yenilenmemiştir.

Davacı sözleşmenin yenilenmesi için Devlet Emlak ve Malzeme Dairesine başvurduğu ancak kendisine cevap verilmediği ve sözleşmenin yenilenmediği iddiasını ileri sürüştür. Davacının sözleşme sona erdikten sonra sözleşmenin yenilenmesi amacıyla talep ve müracaatta bulunmuş olması yeni bir sözleşme yapılmadıkça Davacının işgalci statüsünde bir değişiklik yaratmamaktadır.

Davalı mukabil davasında Davacının, sözleşmesinin hitam tarihi olan 1.2.2012 tarihinden itibaren Parsel No:16'nın davaya konu kısmında işgalci olduğunu iddia etmiş, bu iddiaya alternatif olarak, Davacının konu taşınmazı tellemeye başlaması üzerine gönderdiği 26.10.2016 tarihli ihbar ile de işgalci durumuna düştüğünü ileri sürmüştür.

Alt Mahkeme ise Davalının ayni hakkının mevcut olduğuna ilişkin bulgusuna istinaden Davacının işgalci olduğuna bu nedenle, Davacıya nazaran daha üstün bir hakka sahip bulunan Davalı aleyhine Davacının davasındaki talepleri uyarınca meni müdahale emri verilemeyeceğine bulgu yaparak Davacının taleplerini reddetti. Alt Mahkeme buna ilaveten, Davalının icar süresi ile sınırlı bir ayni hak sahibi olması hasebiyle Parsel No:16'nın dava konusu kısmında işgalci olarak bulunan Davacı aleyhine tahliye emri elde etmeye hakkı olduğuna bulgu yaptı.

Sözleşmesi sona eren Davacı ile Parsel No:16'nın dava konusu kısmının kiralanması amacıyla bir kira sözleşmesi imzalanmadığından, Davacının konu yerde hukuken işgalci duruma düşeceği açıktır. Davacı tasarruf konusunda halen yürürlükte olan bir kira sözleşmesine dayanmadığından ve devletin mülkiyetinde bulunan yerlerde kiracı statüsünde olan kişiler sözleşme sonunda yasal kiracı statüsünü kazanamayacaklarından, sözleşmenin hitam bulduğu 1.2.2012 tarihinden itibaren Parsel No:16'nın dava konusu kısmında işgalci statüsüne girmektedir.

**Hukuk/İstinaf 26/1973** sayılı kararda, zilyetlik veya ayni hakkın (estate or interest in land) kiracılık statüsünün bir unsuru olduğu belirtilmiştir.

Davalı tescil edilen Emare 4 İcar Sözleşmesine dayanan kiracılık statüsüne istinaden, Parsel No: 16 üzerinde yasa gereği sözleşme süresi ile sınırlı ayni hak sahibidir. Ayni hak doğası gereği herkese karşı ileri sürülebilen bir haktır. Bir taşınmazda ayni hak sahibi olan bir kişinin taşınmazın tasarrufuna yönelik bir müdahale karşısında işgalin sona ermesini ve işgal edilen yerin tahliye edilmesini hukuken talep etme hakkı vardır.

Kararımızın önceki kısmında Davalının sözleşmenin tescilini sağladığından dolayı icar sözleşmesi süresiyle sınırlı bir ayni hak sahibi olduğunu ifade etmiştik. Davalı bu hakka istinaden Parsel No:16'nın dava konusu kısmında işgalci statüsünde bulunan Davacıya karşı tahliye talebinde bulunma hakkını haizdir. Davalının, ayni hak sahibi olduğu Parsel No: 16'nın dava konusu kısmından, işgalci statüsünde olan Davacının tahliyesini talep etmesine hukuken herhangi bir engel olmadığı gibi Alt Mahkemenin bu yönde emir vermesinde de hata bulunmamaktadır.

Son olarak Davalı tarafından dosyalanan Müdafaa ve Mukabil Talep Takririnde Davalının ayni hak sahibi olduğunun ileri sürüldüğü görüldüğünden, bu hususta ileri sürülen iddiaların bir mesnedi bulunmamaktadır.

Bu sonuç ışığında 1.istinaf sebebinin de reddedilmesi gerekir.

**NETİCE**

İstinaf reddolunur. Masraflar Davacı tarafından ödenecektir.

Narin F. Şefik Bertan Özerdağ Peri Hakkı

Başkan Yargıç Yargıç

30 Haziran, 2021