

## YARGITAY KARARLARI

Yargıtay 14. Hukuk Dairesinden:

**TÜRK MİLLETİ ADINA  
YARGITAY İLAMI**

**ESAS NO** : 2020/294  
**KARAR NO:** 2020/2107

**MAHKEMESİ** : İstanbul 4. Asliye Hukuk Mahkemesi  
**TARİHİ** : 16.05.2019  
**NUMARASI** : 2017/360- 2019/207  
**DAVACI** : Hüsnü Özkan  
**DAVALI** : Gamze Özkan

Davacı vekili tarafından, davalı aleyhine 11.08.2017 gününde verilen dilekçe ile ecrimisil talebi üzerine yapılan duruşma sonunda; davanın kabulüne dair verilen 16.05.2019 günlü kesin hükmün Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığının 20.01.2020 gün ve 2020/7153 sayılı tebliğnamesi ile HUMK'nun 427/6. maddesi gereğince kanun yararına bozulması istenilmiş olmakla, dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği düşünüldü:

**\_ K A R A R \_**

Dava, ecrimisil istemine ilişkindir.

Davacı, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Ortaköy Mevkiinde kain 43 ada 63 parsel sayılı taşınmazı 05.02.2016 tarihinde davalı ile ortaklaşa aldıklarını, taşınmazın 2/3 hissesinin kendi adına, 1/3 hissesinin ise davalı adına tapuda tescil edildiğini, davalının tescil tarihinden itibaren taşınmazda hiçbir bedel ödemediğini, bu duruma muvafakat etmediğini Adana 14. Noterliğinin 07.06.2017 tarih ve 14713 yevmiye numaralı ihtarnamesi ile davalıya bildirdiğini ancak buna rağmen davalı tarafından herhangi bir ödeme yapılmadığını ileri sürerek intifadan men koşulu gerçekleştiği tarihten itibaren toplam 2.730,00TL'nin faiziyle tahsili isteminde bulunmuştur.

Davalı, ihtarnameyi 09.08.2017 tarihinde tebliğ aldığı, Haziran 2017 ayından itibaren davacı ile öncesinde anlaştıkları bedeli aylık kira olarak davacıya ödediğini ileri sürerek davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, davanın kabulü ile dava konusu taşınmazın aylık kira bedeli 2.000,00TL kabul edilerek 09.06.2017- 11.08.2017 tarihleri arasında hesaplanan 2.730,00TL ecrimisilin davalıdan tahsiline dava değerinin miktarı itibariyle kesin olarak karar verilmiştir.

Bu karar aleyhine Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığının 20.01.2020 tarih, 2020/7153 sayılı yazısı ile kanun yararına bozma talebinde bulunulmuş, dosya Dairemize tevdi olunmuştur.

Somut olayda, tarafların dava konusu 43 ada 63 parsel sayılı taşınmazı 05.02.2016 tarihinde 13/20 payı davacı, 7/20 payı davalı adına tescil edilerek satın aldıkları, davacının Adana 14. Noterliğinin 07.06.2017 tarih, 14713 yevmiye numaralı ihtarnamesi ile davalının taşınmazı bedelsiz kullanımına muvafakat etmediğini bildirdiği, ihtarnamenin davalıya 09.08.2017 tarihinde tebliğ edildiği, davalının Akbank aracılığıyla 19.06.2017 - 31.07.2017 - 24.08.2017 tarihlerinde davacı hesabına 1.000,00'er TL olmak üzere toplam 3.000,00 TL "kira bedeli" adı altında ödeme yaptığı, mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunun kira hesaplamasının 09.06.2017 - 11.08.2017 tarihleri arasında aylık 2.000,00TL olarak ve davacının 13/20 pay maliki olduğu göz önüne alınarak yapıldığı ancak söz konusu hesaplamada davalının yapmış olduğu ödemelerin göz önüne alınmadığı anlaşılmaktadır.

O halde mahkemece, davalının yapmış olduğu kira ödemeleri göz önüne alınarak karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, hükmün bu nedenle kanun yararına bozulması gerekmiştir.

**SONUÇ:** Yukarıda açıklanan nedenlerle, Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığının 20.01.2020 tarih, 2020/7153 sayılı kanun yararına temyiz başvurusunun kabulü ile, HMK'nin 363. maddesi gereğince hükmün, hukuki sonuçları kalkmamak koşulu ile **KANUN YARARINA BOZULMASINA**, aynı Yasanın 363/son. maddesi uyarınca kararın bir örneğinin Resmi Gazete'de yayımlanmak üzere Adalet Bakanlığına gönderilmesi için Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığına verilmesine, 24.02.2020 gününde oy birliğiyle karar verildi.

**TÜRK MİLLETİ ADINA  
YARGITAY İLAMI**

**ESAS NO** : 2020/721

**KARAR NO:** 2020/2472

**MAHKEMESİ** : Marmaris 1. Asliye Hukuk Mahkemesi  
**TARİHİ** : 07.11.2017  
**NUMARASI** : 2017/83-474  
**DAVACI** : Barış Adar  
**DAVALI** : Halil Deveci

Davacı vekili tarafından, davalı aleyhine 07.04.2017 gününde verilen dilekçe ile tapu iptali ve tescil talebi üzerine yapılan duruşma sonunda; davanın kabulüne dair verilen 07.11.2017 günlü temyiz edilmeden kesinleşen hükmün Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığının 17.02.2020 gün ve 2020/11368 sayılı tebliğnamesi ile HUMK'nun 427/6. maddesi gereğince kanun yararına bozulması istenilmiş olmakla, dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği düşünüldü:

**\_ K A R A R \_**

Dava, şahsi hakka dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Davacı vekili, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Hisarönü Köyü, 245 ada 26 parsel sayılı taşınmazda davalının 2020/7778 pay maliki olduğunu, davalının payının 1.860,00 m2'lik kısmını 20.02.2013 tarihinde harici sözleşme ile satın aldığını, bedeli ödemesine rağmen tapuda devir işleminin yapılmadığından bahisle dava konusu 245 ada 26 parsel sayılı taşınmazın 1.860,00 m2'lik kısmına tekabül edecek payının iptali ile adına tescili isteminde bulunmuştur.

Davalı, 1. celsede davacının iddialarını kabul ettiğini beyan etmiştir.

Mahkemece, davanın kabulü ile 245 ada 26 parsel sayılı taşınmazda davalı adına kayıtlı bulunan 2020/7778 hissenin 1941/7778 hissesine karşılık 1.860,00 m2'sinin iptali ile davacı adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir.

Gerekçeli karar taraflara tebliğ edilmiş ve yasal süresinde istinaf talebinde bulunulmadığından 23.12.2017 tarihinde kesinleştirilmiştir.

Bu karar aleyhine Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığının 17.02.2020 tarih, 2020/11368 sayılı yazısı ile kanun yararına bozma talebinde bulunulmuş, dosya Dairemize tevdi olunmuştur.

Kural olarak tapuda kayıtlı taşınmazların harici satışı TMK'nın 706, 6098

sayılı TBK'nın 237, 818 sayılı BK'nın 213, 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ve Noterlik Kanununun 60. ve 89. maddeleri gereğince resmi şekilde yapılmadıkça hukuken geçerli bir sonuç doğurmaz ve satın alana herhangi bir hak bahşetmez.

6537 sayılı Kanun ile değişik 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8'inci maddesine göre, "Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan küçük belirlenemez. Bakanlık asgari tarımsal arazi büyüklüklerini günün koşullarına göre artırabilir. Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez, Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi artırılmaz..." hükmüne yer verilmiştir.

Bir taşınmazın belli bir bölümünün ifrazı ile kayıt maliki dışında başka bir kişinin adına kaydedilmesi hususu kamu düzenine ilişkin olup, davanın kabulünün sonuca etkili olabilmesi için, davaya konu taşınmazın davacı tarafından talep edilen bölümünün ifrazının yasal olarak mümkün olması gerekir. Nitekim dava konusu taşınmazın daha küçük paya bölünerek satılması 5403 sayılı Kanunun 8'inci maddesine de aykırıdır.

Somut olayda, mahkemece davaya konu taşınmazın, davacının talep ettiği şekilde ifrazının mümkün olup olmadığı, kanunda belirtilen hususları taşıyıp taşımadığı hususu ilgili kamu idaresinden sorularak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ve araştırma ile yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması usul ve yasaya aykırı bulunmuştur.

**SONUÇ:** Yukarıda açıklanan nedenlerle, Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığının 17.02.2020 tarih, 2020/11368 sayılı kanun yararına temyiz başvurusunun kabulü ile, HMK'nin 363. maddesi gereğince hükmün, hukuki sonuçları kalkmamak koşulu ile kanun yararına **BOZULMASINA**, aynı Yasanın 363/son. maddesi uyarınca kararın bir örneğinin Resmi Gazete'de yayımlanmak üzere Adalet Bakanlığına gönderilmesi için Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığına verilmesine, 02.03.2020 gününde oybirliğiyle karar verildi.