Komşu Dükkâna Katılan Bölüm

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	09.09.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/400	2026/472	TMK 683, TMK 693, TMK 995/1, TMK 2, HMK 373

ÖZET

Paylı taşınmazda zemin kat dükkânı ve bodrumun komşu parseldeki bölümlerle birleştirilip kiraya verildiği keşifle saptandı. HGK, boş görünmenin fiili hâkimiyetin bittiğini göstermediğini, bozma gereklerinin keşif ve raporlarla yerine getirildiğini belirterek direnmeyi uygun buldu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/komsu-parselle-birlesen-dukkan-elatma-ecrimisil-hgk-2026-472/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

Hukuk Genel Kurulu 2025/400 E. , 2026/472 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2021/600 E., 2021/161 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 05.03.2020 tarihli ve

2018/7469 Esas, 2020/2222 Karar sayılı BOZMA kararı

1. Taraflar arasında birleştirilerek görülen elatmanın önlenmesi ve ecrimisil davalarından dolayı yapılan yargılama sonunda, Bakırköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen asıl davanın kısmen kabulüne, birleştirilen davanın reddine ilişkin karar asıl davada davalı/birleştirilen davada davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 8. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnme kararı verilmiştir.

2. Direnme kararı asıl davada davalı/birleşen davada davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

3. Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği düşünüldü:

I. YARGILAMA SÜRECİ

Asıl Dava

Davacı İstemi

4. Davacı vekili dava dilekçesinde; taraflar arasında düzenlenen 28.02.1994 tarihli gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında davacıların murisine ait taşınmazın bölündüğünü, davalının sözleşmeye aykırı şekilde taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunduğunu, davacıların paylarına karşılık taşınmazdan yararlanmalarının engellendiğini ileri sürerek el atmanın önlenmesi ile fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla beş yıllık ecrimisil bedeli 5.000,00 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiş, 24.05.2010 havale tarihli ıslah dilekçesiyle talebini 13.119,00 TL'ye artırmıştır.

Davalı Cevabı

5. Davalı vekili cevap dilekçesinde; davacının iyiniyetli olmadığını, paydaşlar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunduğunu, ecrimisilin söz konusu olamayacağını belirterek davanın reddini savunmuştur.

Birleştirilen 2010/562 Esas Sayılı Dava

Davacı İstemi

6. Davacı vekili dava dilekçesinde; taraflar arasında yapılan sözleşme gereğince binanın ekonomik değerinin bulunmadığını belirterek binanın tamamen yıkılmasına, davalıların da taşınmaza vaki müdahalelerinin önlenmesine karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı Cevabı

7. Davalı vekili cevap dilekçesinde; davacının taraf sıfatının bulunmadığını, taşınmazın maliki olmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

Mahkemenin Birinci Kararı
8. Bakırköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 05.07.2013 tarihli ve 2009/493 Esas, 2013/313 Karar sayılı kararı ile; davalının dava konusu taşınmazın maliki olmadığı gerekçesiyle asıl davanın kısmen kabulü ile davaya konu Zeytinburnu, ...Mah., ... parsel sayılı taşınmazdaki davacı hisselerine davalı tarafından yapılan müdahaleninmen'ine, davalının haksız müdahalesi sebebiyle davacılar lehine 2.507,16 TL ecrimisil takdiri ile her bir davacı bakımından 501,43 TL olmak üzere dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline, birleşen davanın ise reddine karar verilmiştir.

Özel Dairenin Birinci Bozma Kararı

9. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde taraf vekilleri tarafından temyiz isteminde bulunulmuştur.

10. Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 24.03.2015 tarihli ve 2014/4357 Esas, 2015/4182 Karar sayılı kararı ile; “...Dosya içeriğinden ve toplanan delillerden; taraflar arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin Zeytinburnu 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 1997/2 66... /1125 sayılı kararı ile

feshedilerek davalı adına kayıtlı olan 52/196 paydan 79/392 payın iptali ile davacı adına tesciline karar verildiği, anılan kararın 21.5.2007 tarihinde kesinleştiği, asıl dava tarihi itibariyle çekişme konusu arsa nitelikli ... parsel sayılı taşınmazda davacının 131/392 payı, davalının ise 25/392 payının bulunduğu, yargılama sırasında davalının payını dava dışı üçüncü kişiye devrettiği, taşınmaz üzerindeki binanın zemin katındaki dükkanın dava dışı kişinin kiracı olarak kullandığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda; dava tarihi itibariyle davanın, paydaşlar arasında elatmanın önlenmesi ve ecrimisil isteğine ilişkin olduğu kuşkusuzdur.

Bilindiği üzere; paylı mülkiyette taşınmazdan yararlanamayan paydaş, engel olan öteki paydaş veya paydaşlardan payına vaki elatmanın önlenilmesini her zaman isteyebilir. Hatta elbirliği mülkiyetinde dahi paydaşlardan biri öteki paydaşların olurlarını almadan veya miras şirketine temsilci atanmadan tek başına ortak taşınmazdan yararlanmasına engel olan ortaklar aleyhine elatmanın önlenilmesi davası açabilir. Ancak, o paydaşın, payına karşılık çekişmesiz olarak kullandığı bir kısım yer varsa açacağı elatmanın önlenilmesi davasının dinlenme olanağı yoktur. Yerleşmiş Yargıtay içtihatlarına ve aynı doğrultudaki bilimsel görüşlere göre, payından az yer kullandığını ileri süren paydaşın sorununu elatmanın önlenilmesi davası ile değil, kesin sonuç getiren taksim veya ortaklığın satış yoluyla giderilmesi davası açmak suretiyle çözümlemesi gerekmektedir.

Öte yandan, yurdumuzda sosyal ekonomik nedenlerle kırsal kesimlerden kentlere aşırı akım, nüfus çoğalması, büyük mesken ve işyeri ihtiyacı nedeniyle hızlı yapılaşma karşısında görevli mercilerin aciz kalmaları veya çeşitli nedenlerle göz yummaları sonucu, izinsiz, ruhsatsız, resmi kayıtlara bağlanmayan büyük yerleşim alanları oluştuğu, bu arada paylı taşınmazların tapuda resmi ifrazları yapılmadan paydaşlar arasında haricen veya fiilen taksim edilip üzerlerine büyük mahalleler hatta beldeler yapıldığı bir gerçektir.

Diğer taraftan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun (TMK) 706, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun (TBK) 237, Tapu Kanununun 26. maddeleri hilafına tapulu taşınmazlarda harici veya fiili taksim ile payların mülkiyeti ana taşınmazdan ayrılamaz. Ne var ki, taşınmazın kullanma biçimi tüm paydaşlar arasında varılan bir anlaşma ile belirlenmiş yada fiili bir kullanma biçimi oluşmuş, uzun süre paydaşlar bu durumu benimsemişlerse kayıtta paylı, eylemsel olarak (fiilen) bağımsız bu oluşumun tapuda yapılacak resmi taksime veya ortaklığın satış suretiyle giderilmesine yahut o yerde bir imar uygulaması yapılmasına kadar korunması, "ahde vefa" kuralının yanında TMK'nin 2. maddesinde düzenlenen iyi niyet kuralının da bir gereğidir. Aksi halde, pek çok kimse zarar görecek toplum düzeni ve barışı bozulacaktır.
O halde, paydaşlar arasındaki elatmanın önlenilmesi davalarında öncelikle tüm paydaşları bağlayan harici bir taksim sözleşmesi ve özel bir parselasyon planın olup olmadığı veya fiili kullanma biçiminin oluşup oluşmadığı üzerinde özenle durulmalı, varsa çekişmeli yerin kimin kullanımına terk edildiği saptanılmalı, harici veya fiili taksim yoksa uyuşmazlık yukarıda değinildiği gibi, TMK'nin müşterek mülkiyet hükümlerine göre çözümlenmelidir.

Somut olaya gelince; dava tarihinde tarafların çekişme konusu ... parsel sayılı taşınmazda paydaş oldukları halde, mahkemece davalının kayden bir hakkının bulunmadığı benimsenmiş, davacıların çekişmeli taşınmazda paylarına karşılık çekişmesiz olarak kullanabilecekleri yer bulunup bulunmadığı, taşınmazın tümünün kimler tarafından kullanıldığı yeterince araştırılmamış ve keşfen saptanmamıştır.

Hal böyle olunca; yukarıda açıklanan ilkeler çerçevesinde araştırma yapılarak fiili kullanım biçimi oluştu ise çekişmeli işyerinin kimin kullanımına bırakıldığının, oluşmadı ise dava tarihine göre çekişmeli taşınmazda davacıların paylarına karşılık kullanabilecekleri ya da kullandıkları yer olup olmadığının saptanması, bu saptamaya göre ecrimisil isteğinin değerlendirilmesi, yargılama sırasında davalının payını üçüncü kişiye devretmesi üzerine taşınmazı halen kullanıp kullanmadığının ya da üçüncü kişiye kullandırıp kullandırmadığının açıklığa kavuşturulması, kullanmayı ya da üçüncü kişiye kullandırmayı sürdürüyor ise elatmanın önlenmesi isteğinin kabul edilmesi, aksi halde konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına karar verilmesi gerekirken, noksan soruşturma ile yetinilerek yazılı olduğu biçimde karar verilmesi doğru olmadığı gibi, kabule göre de; yargılama sırasında davacı tarafın yaptığı yargılama giderleri eksik hesaplanarak hüküm yerinde davacı aleyhine yanlış mahsup yapılması da isabetli değildir...'' gerekçesiyle hükmün bozulmasına karar verilmiştir.

Mahkemenin İkinci Kararı

11. Bakırköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2016 tarihli ve 2016/46 Esas, 2016/446 Karar sayılı kararı ile; bozma uyularak yapılan yargılama sonunda; dava konusu taşınmazın bulunduğu binada kat mülkiyeti ve kat irtifakının kurulmadığı, dava konusu dükkan niteliğindeki bağımsız bölüm dükkan dışındaki dairelerde fiili paylaşımın bulunduğu, binada boş olan zemin kattaki dükkan ile bodrum kattaki dükkanın toprak sahiplerine ait olması gerekirken yan binaya ait dükkan ile birleştirilerek kiraya verilmek sureti ile kullanıldığı, dava konusu zemin kattaki 51... ve bodrum kattaki 1 79... 'lik toplam 2 30... 'lik alana el atıldığı anlaşılmakla asıl davanın kısmen kabulü ile davaya konu Zeytinburnu ilçesi, ...Mah, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazda davacı hisselerine davalı tarafından yapılan müdahaleninmen'ine, davacılar ... ..., ..., ..., ... ve ... adına ayrı ayrı 2.245,30 TL ecrimisilin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte tahsiline, birleşen davanın reddine karar verilmiştir.

Özel Dairenin İkinci Bozma Kararı

12. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde asıl davada davalı/birleşen davada davacı vekili tarafından temyiz isteminde bulunulmuştur.

13. Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 05.03.2020 tarihli ve 2018/7469 Esas, 2020/2222 Karar sayılı kararı ile; "...Bilindiği üzere; bozmaya uyan mahkemenin bozma kararında belirtildiği şekilde işlem yapmak ve orada gösterilen doğrultuda hareket etmek zorunluluğu bulunmaktadır. Bu durumda bozmaya uyulmakla taraflar lehine usuli kazanılmış hak doğacağından artık mahkemece bozma gereklerini yerine getirme zorunluluğu doğar.

Ne var ki; mahkemece bozma kararına uyulmasına rağmen bozma gereklerinin yerine getirildiği söylenemez.
Hal böyle olunca, davacıların çekişmeli taşınmazda paylarına karşılık çekişmesiz olarak kullandığı ya da kullanabilecekleri yer bulunup bulunmadığı, taşınmazın tümünün kimler tarafından kullanıldığı, davalının taşınmazı halen kullanıp kullanmadığı ya da üçüncü kişiye kullandırıp kullandırmadığı hususları aydınlatılmaksızın hüküm tesis edilmiş olması doğru değildir...'' gerekçesiyle hükmün bozulmasına karar verilmiştir.

Direnme Kararı

14. Bakırköy 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 16.04.2021 tarihli ve 2021/600 Esas, 2021/161 Karar sayılı kararı ile; uyulan bozma ilâmının gereklerinin yerine getirilerek yeterli inceleme ve araştırma yapıldığı, bu kapsamda rapor alındığı, bozmadan sonra alınan 16.05.2016 tarihli kök rapor ile 07.10.2016 tarihli ek raporda bozma gereklerinin yerine getirildiği gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi

15. Direnme kararı süresi içinde asıl davada davalı/birleşen davada davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

II. UYUŞMAZLIK

16. Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; somut olay bakımından, mahkemece Özel Dairenin bozma kararına uyulmasına karar verilmesinden sonra, bozma ilâmında gösterilen araştırma ve incelemelerin gereği gibi yapılıp yapılmadığı, bu kapsamda dava konusu taşınmazdaki paydaşlık ve fiili kullanım durumunun bozma ilâmında belirtilen ilkeler doğrultusunda yeterince araştırılıp araştırılmadığı ve mahkemece bozma gereklerinin yerine getirilip getirilmediği noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

17. Dava paydaşlar arasında elatmanın önlenmesi ve ecrimisil istemine ilişkin olup, konu ile ilgili yasal düzenleme ve kavramların kısaca açıklanmasında yarar vardır.

18. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 683. maddesi uyarınca malik, hukuk düzeninin sınırları içinde eşyası üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahip olup, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir.

19. Paylı mülkiyette ise her paydaş, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir. Paydaşlardan biri, diğer paydaş veya paydaşların ortak taşınmazdan yararlanmasını engellediği takdirde, engellenen paydaşın payına yönelik haksız müdahalenin önlenmesini istemesi mümkündür.

20. Bununla birlikte yerleşik yargısal uygulamaya göre, paylı taşınmazda payına karşılık çekişmesiz olarak kullandığı veya kullanabileceği bir bölüm bulunan paydaşın, kural olarak diğer

paydaş aleyhine el atmanın önlenmesi isteminde bulunması mümkün değildir. Bu durumda uyuşmazlığın kesin olarak çözümlenmesi, koşulları varsa taksim veya ortaklığın giderilmesi yoluyla sağlanmalıdır.

21. Bu nedenle paydaşlar arasındaki el atmanın önlenmesi ve ecrimisil uyuşmazlıklarında öncelikle taşınmazda tüm paydaşları bağlayan haricî bir taksim sözleşmesinin veya özel bir parselasyon planının bulunup bulunmadığının, böyle bir düzenleme yoksa taraflar arasında uzun süredir benimsenmiş fiilî bir kullanım biçiminin oluşup oluşmadığının, çekişmeli bölümün kimin kullanımına bırakıldığının ve davacının payına karşılık çekişmesiz olarak kullandığı veya kullanabileceği bir yer bulunup bulunmadığının belirlenmesi gerekir.

22. Mecelle'den aktarılmak suretiyle günümüz hukukunda da kullanılan ecrimisil kavramı ise, güncelliğini yitirmeyen bir kavramdır. Eski hukukta "emsal mal kıymeti karşılığı" olarak kullanılan ecrimisil, haksız işgal nedeniyle tazminat olarak nitelendirilen özel bir zarar giderim biçimidir. Gerek öğreti ve gerekse yargısal uygulamalarda ifade edildiği üzere, hak sahibinin kötüniyetli zilyetten isteyebileceği bir tür tazminattır.

23. Yargıtay Büyük Genel Kurulunun 08.03.1950 tarih ve 22/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında; fuzuli işgalin tarafların karşılıklı ve birbirine uygun iradeleri ile kurduğu kira sözleşmesine benzetilemeyeceği, niteliği itibarı ile bir haksız eylem sayılması gerektiği, başkasının taşınmazını haksız olarak işgal edip kullanmış olan kötüniyetli kimsenin taşınmazı haksız olarak elinde tutmuş olmasından doğan zararları ve elde ettiği veya elde etmeyi ihmal ettiği semereleri tazmin ile mükellef olduğu vurgulanmıştır.

24. Nitekim TMK'nın 995. maddesinin 1. fıkrasında, iyiniyetli olmayan zilyedin geri vermekle yükümlü olduğu şeyi haksız alıkoymuş olması yüzünden hak sahibine verdiği zararlar ve elde ettiği veya elde etmeyi ihmal eylediği ürünler karşılığında tazminat ödemek zorunda olduğu hüküm altına alınmıştır.

25. Bu zararın en azı kira geliri karşılığı olan zarardır. Ancak, haksız işgalden doğan zarar her zaman kira geliri karşılığı olan zarar kadar olmayıp çok daha kapsamlı olabilir. Bu nedenle, haksız işgalden doğan normal veya hor kullanma sonucu eskime şeklinde oluşan olumlu zarar ile malik ya da zilyedin yoksun kaldığı fayda şeklinde tanımlanan olumsuz zarar ecrimisilin kapsamını belirler.

26. Paydaşlar arasında çıkan uyuşmazlıklar çoğu kez paylı taşınmazdan yararlanma ve taşınmazı kullanma biçimine ilişkindir. Bu nedenle TMK'nın paylı mülkiyete ilişkin 688 ilâ 700. maddeleri arasında bu tür mülkiyette yönetim, tasarruf, yararlanma, koruma, giderlere katılma ve bu konuda paydaşlarca verilen kararların etkisi düzenleme altına alınmış ve paydaşların mülkiyet haklarını bir çekişmeye meydan vermeden, uyum ve düzen içerisinde kullanmaları temin edilmek istenmiştir.

27. Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir. Başka türlü belirlenmedikçe, paylar eşit sayılır. Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olup, bu pay üzerinde tek başına dilediği gibi tasarrufta bulunabilir. Her paydaş kendi payını başkasına devredilebileceği gibi payı üzerinde rehin

hakkı da kurabilir. Yine paydaşlardan birinin payı, kendi alacaklıları tarafından haczettirilebilir. Bir paydaşın vefatı üzerine de payı miras yoluyla kendi mirasçılarına intikal eder.

28. Kanunun "Yararlanma, kullanma ve koruma" başlıklı 693. maddesi; "Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir.

Uyuşmazlık hâlinde yararlanma ve kullanma şeklini hakim belirler. Bu belirleme, paylı malın kullanılmasının zaman veya yer itibarıyla paydaşlar arasında bölünmesi biçiminde de olabilir.

Paydaşlardan her biri, bölünemeyen ortak menfaatlerin korunmasını diğer paydaşları temsilen sağlayabilir" hükmünü taşımaktadır.

29. Bu hüküm uyarınca, her paydaş diğerlerinin haklarına zarar vermemek kaydıyla taşınmazı kullanabilir. Paylı maldan yararlanma veya kullanma hakkı bütün malı kapsar. Ancak bu kullanma ve yararlanma yetkisi, diğer paydaşların hakları ile bağdaştığı ölçüde olanaklıdır.

30. Bu nedenle paydaşlardan birinin, diğer paydaşın kullanma hakkını engellemesi ya da ihlal etmesi durumunda paylı taşınmazdan yararlanamayan paydaşın giderim hakkı doğar.Engel olan öteki paydaş veya paydaşlardan her zaman payına yönelik el atmanın önlenmesini isteyebileceği gibi ecrimisil de isteyebilir. Ancak, o paydaşın payına karşılık olarak taşınmazda çekişmesiz olarak kullandığı veya kullanabileceği bir kısım yer varsa açacağı ecrimisil davasının dinlenme olanağı yoktur. Çünkü, ecrimisil isteyebilmesi için yararlanma ve kullanma hakkının engellenmiş olması gerekir.

31. Ayrıca, paydaşlardan birinin diğerinden ecrimisil (işgal tazminatı) isteyebilmesi, kural olarak yararlanmadan men isteğine karşı konulması hâlinde mümkündür. İntifadan men koşulunun gerçekleşmesi ise ecrimisil istenen süreden önce davacı paydaşın davaya konu taşınmazdan ya da gelirinden yararlanmak isteğini davalı paydaşa bildirilmiş olmasına bağlıdır. Ancak, bu kuralın yerleşik yargısal uygulamalarla ortaya çıkmış bir takım istisnaları vardır. Bunlar; davaya konu taşınmazın kamu malı olması, ecrimisil istenen taşınmazın (bağ, bahçe gibi) doğal ürün veren ya da (işyeri, konut gibi) kiraya verilerek hukuksal semere elde edilen yerlerden olması, paylı taşınmazı işgal eden paydaşın bu yerin tamamında hak iddiası ve diğerlerinin paydaşlığını inkar etmesi, paydaşlar arasında yapılan kullanım anlaşması sonucu her paydaşın yararlanacağı ortak taşınmaz veya bölümlerinin belirli bulunması, davacı tarafından diğer paydaşlar aleyhine daha önce bu taşınmaza ilişkin elatmanın önlenmesi, ortaklığın giderilmesi, ecrimisil ve benzeri davalar açılması veya icra takibi yapılmış olması hâlleridir.

32. Paydaşlar, TMK'nın 689/1. maddesine göre kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler.

33. Bu bağlamda, paylı malın maddi varlığı bölünmeye elverişli ise her paydaşa belli bölümlerin özgülenmesi suretiyle kullanılması konusunda anlaşabilirler. Böyle bir kullanım şekli sözleşmeyle kararlaştırılabileceği gibi eylemli olarak da oluşabilir. Taşınmazda eylemli (fiili) bir kullanma biçimi oluşmuş ve paydaşlar uzun süre bu durumu benimsemişlerse, bu oluşumun tapuda yapılacak resmî taksime veya ortaklığın satış suretiyle giderilmesine yahut o yerde bir imar uygulaması

yapılmasına kadar korunması "ahde vefa" kuralının yanında TMK'nın 2. maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralının da bir gereğidir.

34. Taşınmazın kullanım biçimi tüm paydaşlar arasında varılan bir sözleşmeyle belirlenmiş ya da fiili bir kullanma biçimi oluşmuş ise bu sözleşme yahut fiili taksime göre taşınmazı kullanan paydaştan ecrimisil istenemez.Bu itibarla paydaşlar arasındaki ecrimisil davalarında, tüm paydaşları bağlayan harici bir taksim sözleşmesi ya da fiili taksimin bulunup bulunmadığı hususu oldukça önemlidir. Keza, böyle bir sözleşme ya da fiili taksimin bulunması hâlinde uyuşmazlık bu taksime göre, bulunmaması hâlinde ise TMK'nın paylı mülkiyete ilişkin hükümlerine göre çözümlenecektir.

35. Somut olayda, tarafların dava tarihi itibarıyla ... parsel sayılı taşınmazda paydaş oldukları konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Uyuşmazlık, davacıların taşınmazdaki paylarına karşılık çekişmesiz olarak kullanabilecekleri bir bölüm bulunup bulunmadığı ile davalının çekişmeli zemin kat dükkânı ve bodrum kat üzerindeki kullanımının niteliği ve devam edip etmediği üzerinde yoğunlaşmaktadır.

36. Özel Dairenin ilk bozma kararında; taşınmazdaki fiilî kullanım biçiminin yeterince araştırılmadığı belirtilerek varsa fiilî kullanım şeklinin belirlenmesi, çekişmeli işyerinin kimin kullanımına bırakıldığının tespit edilmesi, böyle bir kullanım biçimi oluşmamış ise davacıların paylarına karşılık kullanabilecekleri bir yer bulunup bulunmadığının saptanması ve sonucuna göre el atmanın önlenmesi ile ecrimisil istemleri hakkında karar verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

37. Mahkemece anılan bozma kararına uyulmuş; bu doğrultuda 29.04.2016 tarihinde mahallinde yeniden keşif yapılmış, harita mühendisi, inşaat mühendisi ve emlak bilirkişisinden oluşan bilirkişi heyeti aracılığıyla taşınmazın fizikî ve fiilî kullanım durumu yerinde incelenmiştir. Keşif sonrasında düzenlenen 16.05.2016 tarihli bilirkişi kök raporunda tapu kayıtları, paydaşların pay oranları, taşınmaz üzerindeki yapı, bağımsız bölümlerin mevcut kullanım biçimleri ve çekişmeli bölümlerin fizikî özellikleri değerlendirilmiş; tarafların itirazları üzerine ayrıca 07.10.2016 tarihli ek bilirkişi raporu alınarak itirazlar ayrıntılı biçimde karşılanmıştır.

38. Bozma sonrası alınan bu raporlarda taşınmazdaki bağımsız bölümlerin kimler tarafından kullanıldığı, davacı tarafın fiilen kullandığı bölümler, pay oranları itibarıyla taraflara düşmesi gereken bağımsız bölüm sayıları ile mevcut kullanım durumu karşılaştırılmış; böylece ilk bozma kararında araştırılması istenilen fiilî kullanım biçimi somutlaştırılmıştır.

39. Özellikle çekişme konusu zemin kattaki 51 m² büyüklüğündeki dükkân ile 179 m² büyüklüğündeki bodrum katın toplam 230 m² olduğu, bu bölümlerin kullanım şekli ve davacıya intikal eden pay ile ilişkisi bilirkişi heyetince değerlendirilmiştir.

40. Diğer yandan, mahallinde yapılan incelemede, dava konusu binanın zemin ve bodrum katındaki çekişmeli bölümler ile komşu ... parsel üzerindeki binanın ilgili bölümleri arasındaki duvarların kaldırıldığı, bu suretle bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı; zemin kattaki çekişmeli dükkânın komşu parselde bulunan dükkânla birlikte üçüncü kişilere kiraya verildiği belirlenmiştir. Bilirkişi heyeti ayrıca mevcut müdahalenin ne şekilde giderilebileceğini de teknik olarak ortaya

koymuş; iki parsel üzerindeki yapıların yeniden duvar örülmek suretiyle birbirinden ayrılmasının, çekişmeli zemin kat dükkânının ayrılması ile daha önce kapatılan girişlerin yeniden açılmasının mümkün olduğunu tespit etmiştir.

41. Tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde, çekişmeli zemin kat dükkânı ile bodrum katın boş veya kullanılmıyor görünmesinin tek başına davalının bu yerler üzerindeki fiilî hâkimiyet ve tasarrufunun sona erdiğini göstermeyeceği açıktır. Nitekim çekişmeli bölümlerin komşu parseldeki davalıyla bağlantılı bölümlerle fizikî olarak birleştirilmiş olması ve üçüncü kişilere kiraya verilmek suretiyle tasarruf edilmiş bulunması, müdahalenin hukuken ve fiilen devam ettiğinin kabulünü gerektirir.

42. Bozma kararının yerine getirilip getirilmediğinin değerlendirilmesinde, bozma ilâmında belirtilen hususların yalnızca belirli bir delil veya araştırma yöntemiyle ispatlanabileceği düşünülemez. Önemli olan, bozma ile araştırılması istenilen maddi olguların hüküm kurmaya elverişli biçimde açıklığa kavuşturulmuş olmasıdır.

43. Bu kapsamda mahkemece bozma sonrasında yeniden keşif yapılması, uzman bilirkişilerden rapor alınması, tapu kayıtları ve pay oranlarının incelenmesi, bağımsız bölümlerin mevcut kullanım şeklinin yerinde belirlenmesi ve bilirkişi raporuna yönelik itirazların ek raporla karşılanması hususları dikkate alındığında ilk bozma kararında belirtilen araştırma ve incelemelerin yapıldığı anlaşılmaktadır.

44. Nitekim 07.10.2016 tarihli ek raporda, davalı vekilinin kök rapora yönelik itirazları da değerlendirilmiş ve bilirkişi heyeti ulaştığı maddi tespitleri korumuştur. Dolayısıyla hükme esas alınan bilirkişi incelemesi yalnızca soyut pay oranlarına değil; tapu kayıtları, mahallî keşif, yapıların fizikî durumu ve tarafların fiilî kullanım biçimine dayanmaktadır.

45. Bu durumda Özel Dairenin ikinci bozma kararında yeniden araştırılması gerektiği belirtilen davacıların paylarına karşılık çekişmesiz kullanabilecekleri yer bulunup bulunmadığı, taşınmazın kimler tarafından ve ne şekilde kullanıldığı ile davalının çekişmeli bölümler üzerindeki tasarrufunun devam edip etmediği hususlarının, mahkemece ilk bozma sonrasında gerçekleştirilen keşif ve alınan kök ve ek bilirkişi raporlarıyla hüküm kurmaya yeterli ölçüde araştırıldığı sonucuna varılmıştır. Başka bir anlatımla, Özel Dairenin ilk bozma kararının amacı taşınmazdaki fiilî kullanım biçiminin ve tarafların paylarına karşılık gelen kullanım alanlarının açıklığa kavuşturulmasıdır. Bozma sonrasında yapılan yargılama ile bu maddi olgular belirlenmiş olduğundan, aynı hususların yeniden araştırılmasının istenmesi, somut olayda hükmün sonucunu değiştirecek nitelikte bir araştırma eksikliğine dayanmamaktadır.

46. Bu itibarla mahkemenin, davalının çekişmeli zemin kat dükkânı ve bodrum kat üzerindeki tasarrufunun devam ettiği, müdahalenin sona ermediği ve davacıların paylarına yönelik haksız müdahalenin bulunduğu yönündeki kabulünde dosya kapsamına aykırılık bulunmamaktadır. Aynı şekilde davalının çekişmeli bölümleri üçüncü kişilere kiraya vermek suretiyle kullanması ve davacıların paylarından yararlanmalarını engellemesi karşısında, mahkemece belirlenen dönem yönünden ecrimisile hükmedilmesinde de hukuka aykırılık söz konusu değildir.

47. Hâl böyle olunca, yerel mahkemece yukarıdaki gerekçeler kapsamında verilen direnme kararı usul ve yasaya uygun olup, yerindedir.

48. Ne var ki, hükmedilen ecrimisilin miktarına ilişkin temyiz itirazları Özel Dairece incelenmediğinden bu konuda inceleme yapılmak üzere dosya Özel Daireye gönderilmelidir.

IV. KARAR

Açıklanan nedenlerle;

Direnme uygun olup asıl davada davalı/birleşen davada davacı vekilinin ecrimisilin miktarına ilişkin temyiz itirazlarının incelenmesi için dosyanın YARGITAY 8. HUKUK DAİRESİNE GÖNDERİLMESİNE,

Karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere 09.09.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.