

İYİ NİYETLİ ELMENİN GİDERİM İSTEMİ

Güzin AKGÜNDÜZ (*)

Medeni Yasa ve özel yasalarda da iyi niyetli oluşa bazı sonuçlar bağlanmış, Medeni Yasanın 907. maddesinde iyi niyetli elmenin giderim isteminden söz edilmiş ancak bu dileğin kapsamının tayini, usul hukuku yönünden nitelendirilmesi v.b. konular kimi duraksamalara karşın yargısal inançlarla yanıtlanmaya çalışılmıştır.

Elmenin iyi niyetli olup olmadığı her olayda kuşkusuz sunulmuş kanıtlara göre değerlendirilebilecek bir olgudur. Biz bu yazımızda taşınmazlar yönünden giderimin ne zaman ve nasıl istenebileceği, bu istemin kapsamının saptanmasındaki esaslar sorunlarında durmaya çalışacağız..

ÖRNEK : 1

Davacılar, kök murislerinden kalma, tapuda kayıtlı taşınmazda davalının el atmasının önlenerek, bağ kütüklerinin de sökülmesini talep etmişler, yargılama aşamasında davalı yanca faydalı ya da zorunlu gider isteminde bulunulmamış, davacıların kök murislerinin dava dışı bir kişi ile yeri değiştirmesi sonucu, alanın haricen bu yeri satması ile iyi niyetli elmen savunması getirilmiştir. Mahkemece verilen karar Yargıtay 1. HD.nin 1991/16724-2122 E. ve K. sayılı kararı ile aynen "..... dava çaplı taşınmazda el atmanın önlenmesi ve bağ kütüklerinin sökülmesi isteğine ilişkindir. Davalı çekişmeli taşınmazı, davacıların miras bırakanının takas ettiği, dava dışı kişiden satın aldığı ve iyi niyetli

(*) Salihli Yargıcı.

bağ yetişdirdiğini savunmuştur. Dinlenen yerel bilirkişi ve tanıklar davalının bu savunmasını doğrulamışlardır. Hal böyle olunca uzman bilirkişi raporu ile saptanan faydalı ve zaruri giderler için davalı yararına hapis hakkı tanınmak suretiyle el atmanın nlenmesine karar vermek gerekirken, yazılı olduğu üzere mutlak surette el atmanın önlenmesi ve yıkım kararı verilmesi doğru değildir....." denilerek bozulmuştur.

Salihli 1. Asliye Hukuk Yargılığının 1991/221 E. ve 350 K. sayılı dosyası üzerinden, Yargıtay bozma ilamı gereği ancak giderler yapıldıkları tarihe göre hesaplatılırıp, bu faydalı giderler ödeninceye kadar hapis hakkı tanınarak el atmanın nlenmesine karar verilmiş ve aynı dairenin 1991/9326-13676 E. ve K. sayılı kararı ile onanmış, karar düzeltme istemi de reddedilmiştir.

Bu olayda, davalı durumunda olan iyi niyetli elmen Yargıtay aşamasına kadar faydalı gider isteminde bulunmamıştır. Yargıtay aşamasında bu istemini dile getirmiş, bir anlamda daire "istem olmasa da" el ektirme talebine karşılık, faydalı giderlerin ödenmesine kadar hapis hakkı tanınması konusunun kendiliğinden dikkate alınması gereğine örnek vermiştir. Aynı davada ikinci kez Yargıtay incelemesine gönderme isteminde davalı yanca özellikle faydalı giderlerin yapıldıkları tarihe göre hesaplanmasının isabetli olmadığı vurgulanmış olmasına karşın ve bu istemde karar düzeltme aşamasında yinelenmekle Yargıtay giderlerin yapıldığı tarihe göre hesaplamaya dayalı bilirkişi raporu gereği verilen kararı onamıştır.

ÖRNEK : 2

(A) - (B) - (C) adlarında şahışlar kardeş olup (A) hayatta iken müşterek anneleri (D) nin tapuda malik gzktğu taşınmaz annelerinin rızası ile paylaşarak taşınmazda bir takım faydalı giderler yapmışlar (A) kendine ayrılan kısma meyve ağaçları dikkerek ayrıca bir de bağ evi inşa etmiştir. (A)'nın vefatından sonra kardeşlerin müşterek anneleri bu kez ölünceye kadar bakma akti ile taşınmazın tamamını (B) ve (C)'ye geçirmiş, ortaya çıkan anlaşmazlık gereği (A)'nın mirasçıları faydalı giderler savı ile kök murislerinin yaptığı ev bedeli ve ağaçlar için giderimi (B) - (C) - (D)'den talep etmişlerdir.

Salihli 1. Asliye Hukuk Yargıçğının 1991/236-622 E. ve K. sayılı kararı Yargıtay 13. HD.nin 1991/10441 E. ve 1992/2341 karar sayılı kararı ile özetle ve aynen "...devir ivazsız olmayıp (D)'nin diğere davalılar tarafından bakımı için yapılmıştır. Bu durumda davalı (D)'nin temlik tarihinde binanın arsanın değerine yansıyan tutarınca halefiyet yoluyla davacılar karşı haksız iktisabının oluştuğunun kabulü gerekir. Uzman bilirkişi aracılığı ile tesbit edilecek bu miktardan davalı (D)'nin sorumluluğu kabul edilmelidir. Taşınmaz mal diğere davalılara temlik edilmiş olduğundan, davacıların taşınmazdan çıkarılmaları beklenilmeden, davalı (D)'den davacıların talepte bulunma hakları vardır....., meyve bahçesine ilişkin tazminat davasında dayapılacak iş bahçenin bulunduğu taşınmazın, temlik tarihindeki meyve bahçeli ve bahçesiz değeri arasındaki fark bilirkişiye tesbit ettirilip bulunacak tutarın davalı (D)'den alınmasına karar verilmelidir.." denilerek bozulmuştur.

Bu olayda, mahkemece giderler yapıldıkları tarihe göre hesaplatılmıştır. Yargıtay 13. HD.nin kararında ise ölünceye kadar bakım akdinin yapıldığı tarihe göre giderlerin taşınmaza katılımlarının esas alınması gereği vurgulanmıştır. Eşdeyişle, bağıt tarihi sebepsiz zenginleşme tarihi olarak kabul edilmiştir.

Yukarıya alınan her iki olayda da iyi niyetli elmenin giderim istemi dile getirilmiştir. Ancak bu istemlerin kapsamlarının tayininde hangi tarihin esas alınacağı konusunda yukarıya alınan Daire kararlarında da açık farklılık olduğu ortadadır.

Yargıtay 1. HD.nin 1991/2964 E. ve 3927 K. sayılı kararında ise benzer olayda ".....gerek uygulama, gerekse bilimsel alanda ortaklaşa kabul edildiği gibi zaruri ve-faideli masrafın, dava tarihindeki değerine göre hesaplanması gerekmektedir. Somut olayda çekişmeli taşınmaz üzerinde yapılan binaya davalıların % 60 oranında katkılarının buldukları saptanmıştır. Davalıların katkı paylarının karşılığının, dava tarihindeki değer üzerinden değerlendirilmesi gerekirken, yapım tarihindeki değer gözönüne tutularak hapis hakkı tanınması isabetsizdir....." görüşüne verilmiştir (1).

(1) Y.K.D. 1991 Kasım 1635 Sh.

Yargıtay kararı çok açık olup, iyi niyetli elmenin faydalı gider isteminde, dava tarihine göre, taşınmazda değer yönünden katılımının giderim kapsamında esas alınması gereğine işaret edilmiştir.

İMAR YASASI DÜZENLEMESİ :

3194 sayılı İmar Yasasının 18. md. de aynen "....hisseli veya bir kaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe veya şüyuu giderilmedikçe bu yapıların kullanılmasına devam olunur...." denilmektedir.

Yargıtay 1. HD.nin 1988/7138-10714 esas ve karar sayılı kararında aynen ve özetle "....hükme dayanak yapılan, 24.4.1987 tarihli krokide (A) ile gösterilen çekişmeli yerin, davalıya ait 5296 sayılı tapulama parselinin mülkiyet alanında iken, imar parselasyonu sonucu oluşturulan, davacıya ait 5479 imar parseline katıldığı, çap uygulamasına ilişkin uzman bilirkişi raporu ile saptanmıştır. Esasen bu yönler yanlar arasında tartışmasızdır. Bu itibarla savunma üzerinde durulmalı, idari yargıdaki dava soruşturulup değerlendirilmeli, çekişmeli yerdeki muhdesatın imar şuyulandırmasından önce mi yoksa sonra mı yapıldığı yolundaki taraf delilleri toplanmalı, böylece yürürlükten kaldırılan 6785 sayılı İmar Yasası 42/C ve 3.5.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı yeni İmar Yasasının 18. maddesi gözönünde tutulmalı, savunmanın kanıtlanması halinde muhdesat değerinin tespitine ilişkin ... sayılı dosya getirilerek çekişmeli yerdeki muhdesatın niteliği ve kaim bedeli saptanmalı ve saptanacak bedelin, davalı yararına depo ettirilmesi suretiyle el atmanın önlenmesi ve duvarın kal'ine karar verilmesi gerektiği düşünülmeli, muhdesatın imar şartları oluştuktan sonra yapıldığının anlaşılması durumunda ise mutlak suretle el atmanın önlenmesine ve duvarın kal'ine karar verilmesilidir....." görüşüne yer verilmiştir (2) (3).

İmar Yasasına göre de yeniden düzenlemelerde, düzenleme tarihinden önceki yapı sahiplerinin yapı gideri isteme konusunda iyi niyetli olduğu yasaca kabul edilmiştir. Eşdeyişle artık Yargıç,

(2) Y.K.D. Mayıs 1989 638 Sh.

(3) Benzer Kararlar için bkz.

- Y. 14. HD.nin 1986/5798 E., 1987/3889 K., Y.K.D. Nisan 1991 588 Sh.

- Y. 1. HD.nin 1990/5409-5658 E.K. Yasa H.D. 1990 Haziran 828 Sh.

düzenleme tarihinden önceki bir tarihte yapı yapıldı ise elmenin iyi niyetini araştırmayacaktır. Burada araştırılacak husus yapının yapım tarihidir. Düzenlemeden önce ise mutlak suretle el atmanın önlenmesine karar verilemeyecektir.

Özellikle de Yargıtay 1. HD.nin 1990/5409 E., 5658 K. sayılı kararında, muhdesatın dava tarihindeki raic değeri üzerinden hesaplama yapılarak hapis hakkı tanınması gereği vurgulanmıştır. Zaten yasa yalnızca, yapılar için bedel ödenmedikçe yapının sahibince kullanılmaya devam edileceğini hükme bağlamıştır. Düzenleme sonucu yapı kendi parselinde kalan kişinin el atmanın önlenmesi davası açılması halinde, davalı yapı sahibinin herhangi bir istemine gerek olmaksızın, yasaca düzenlendiğinden, yapı sahibinin dava tarihine göre raic değer üzerinden bedel depo ettirilerek ya da ödenmesine kadar hapis hakkı tanınarak el atmanın önlenmesine karar vermek gerekecektir.

Yargıtay İ.B.B.G.K.nun 1990/1 E. ve 1991/1 K. sayılı, 22.2.1991 tarihli kararında "...müşterek veya iştirak halindeki mülkiyette, şüyuun giderilmesi sonucu elde edilen satış bedelinden, muhdesatı yapan paydaşa ödenecek miktarın, muhdesatın vücuda getirildiği tarihte bunun yapılması için harcanan para ile sınırlı olmayacağı....." görüşü benimsenmiştir (4).

Anılan kararda özellikle de iade borçlusunun ne zaman zenginleştiği ve alacaklının da ne zaman fakirleştiği sorunu üzerinde durulmuş ve paydaşlığın satış ile giderildiği anda zenginleşme ve fakirleşmenin gerçekleştiği esası benimsenmiş ve iade borcunun kapsamının tayininin de uygulamaya bırakılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır. 17.12.1986 tarihli 1985/1-836 esas ve 1102 karar sayılı (5) Y.H.G.K. kararında, iyi niyetli elmenin giderim isteminin, açılacak bir el atma davasında def'i olarak ileri sürülebilip, bu yönün mahkemece de kendiliğinden dikkate alınamayacağına, Y. 13. HD. Bşk.'nın 17.11.1981 tarih 6775 E., 7318 K. sayılı kararında (6) iyi inançlı elmenin, nesnenin geri verilmesi davasında zorunlu ya da yararlı giderler için kaçınma hakkı kullanmaması ve sonuçta nesnenin elinden alın-

(4) Y.K.D. Ağustos 1991, 1143 Sh.

(5) M.R. Karahasan / İ. Özmen Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku Sh. 2309, 1988 Ank.

(6) M.R. Karahasan / İ. Özmen a.g.e. Sh. 2311.

ması halinde ancak bu durumda giderler için ayrı bir dava açabileceğine, H.G.K.nun 11.11.1953 tarih, 3/290 E. ve 114 K. sayılı (7) kararında da bu giderlerin yapıldığı zamanki kıymetlerine göre taktir ve tesbit edilebileceği, hali hazır kıymetinin alınması yoluna gidilemeyeceğine işaret edilmiştir.

Yargıtay H.G.K.nun 17.12.1986 tarih ve 1985/1-836 esas ve 1102 karar sayılı kararında zorunlu ve yararlı gider isteminin bir def'i olduğu vurgulanmıştır.

Yargıtay 4. HD.nin 7.2.1983 tarih, 11317 E. ve 1151 K. sayılı (8) kararında önceki 6785 sayılı yasa ve bunu değiştiren 1605 sayılı yasanın 42. maddesi gereği düzenlemeden sonra taşınmaz ile birlikte zeytin ağaçları da davalı mülkiyetine geçen elmenin ancak 42/C md. de bina sözcüğüne yer verildiğinden, ayrılmaz parça gibi genel bir anlatım kullanılmadığından, zeytin ağaçları yönünden giderim isteyemeyeceği esası benimsenmiştir. İyi niyetli elmenin giderim istemi, MY.nın 907. md. de genel olarak düzenlenmiş olup uygulamada sıkça rastlanan İmar Yasası ile ilgili inançlarda konu ile yakından ilgili olmakla yazıda yer almıştır. İmar Yasası ve bu yasanın uygulama ile oluşan belirgin çizgilerine karşın genel olarak, iyi niyetli elmenin giderim isteminin kapsamı, istem tarzı konusunda inançlar arasında tam bir birlik olduğu söylenemez.

SONUÇ OLARAK :

İyi niyetli elmen giderim istemini, kendisi aleyhine açılan bir davada savunma şeklinde bildirmese de mahkemece kendiliğinden dikkate alınabilecek midir?

Yukarıya alınan Y.H.G.K. kararında, faydalı ya da zorunlu giderlerin talep olmadan dikkate alınmayacağı belirlenmiş ancak

(7) M.R. Karahasan /İ. Özmen a.g.e. Sh. 2326.

(8) Turgut Uygur, Borçlar Kanunu C. 2, Sh. 52 Ank. 1990

(İmar yasası ile ilgili olarak, Yargıtay 1. HD.nin 1991/8570 E., 1992/1818 K. sayılı ve 18.2.1992 günlü kararında da aynen "....ancak tecavüzlü halin imar uygulamasından ileri geldiği tartışmasızdır. Davacı 3194 sayılı Yasanın 18. maddesinde tanınan hakka dayanarak bu davayı açmıştır. Davalının, uyuşmazlığın çıkmasında ve davanın açılmasına sebebiyet verdiğinden söz edilemez, öyle ise harç, yargılama giderleri ve avukatlık parasının davalıya yükletilmesi isabetsizdir...." denilmiştir.

Yargıtay 1. HD.nin 1991/16724-2122 E. ve K. sayılı kararında da iyi niyetli elmenin, faydalı giderlerinin ödenmesine kadar hapis hakkı tanınarak bu şekilde el atmanın önlenmesi gereğine işaret edilmiştir. Medeni Yasanın 907. md. de bir şeye iyi niyetle elmen olanın, o şeyin kendisinden alınmasını isteyen kişiden yaptığı zorunlu ya da yararlı giderlerin kendisine verilmesini istemek ve parasını alıncaya kadar malı elinde tutmak hakkına sahip olduğundan söz edilmiştir. İmar Yasasının 18. maddesinde ise düzenleme sonucu olarak, yapı sahibinin yapı bedelinin kendisine ödenmesine kadar yapıyı kullanmaya devam edeceği yasal olarak düzenlenmiştir. Bir anlamda, İmar Yasasında da yalnızca yapı sahibine hapis hakkı tanınmıştır. Dikkat edileceği gibi, 907. madde konu itibarı ile geniştir. Yalnızca yapıları değil tüm iyi niyetle yapılan faydalı ya da zorunlu giderimleri içermekte, İmar Yasası ise yalnızca "yapılarla" sınırlı kalmaktadır. MY.nın 907. maddesi düzenlemesinde, "istemek ve parasını alıncaya kadar" (yasa metninde "iadesini talep ve tediye zamanına kadar" şeklinde geçmektedir) sözcüklerinden çıkan anlam, "istemin" gerekli olduğudur. Eşdeyişle, iyi niyetli elmen her halde, yargılama sonlanıncaya kadar –savunmanın genişletilmesi karşı çıkması ile karşılaşılmazsa– faydalı ya da zorunlu giderleri isteyecek ve buna bağlı olarak bu giderler ödeninceye kadar, hapis hakkı tanınmasını talep edecektir. Aksi durum, Hukuk Yargıcının yasal çerçevenin de dışına çıkarak, istemle yargılama ilkesine aykırıdır, kendisinin talep yaratmasıdır. İmar Yasası düzenlemesinde ise düzenleme ile taşınmazın yeni sahibi, yapı bedelini ödemedikçe, yapı sahibi yapıyı kullanmaya devam edecektir. Uygulamada düzenleme sonucu, taşınmazın yeni sahibinin el atmasının önlenmesi davası açarken, aynı zamanda yapının bedelinin, kendilerince yapı sahibine ödenmek şartı ile depo ettirilmesine karar verilmesi istenilmektedir. Aslında, bu tür uygulamalarda, yapı sahibinin yargılama sırasında iyi niyetli gider isteminde bulunmasına gerek yoktur. Çünkü, mahkemece de bu giderin yapı sahibine ödenmesine karar verilmedikçe, el atmanın önlenmesi şeklinde yargı kurulamayacağı açıktır. Ödeme el atmanın önlenmesi kararının verilmesinin zorunlu şartı halindedir. 6785 sayılı (1605 sayılı yasa ile değişik) İmar Yasasının 42/C maddesinde de "hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapılar, bedeli ilgili parsel sahiplerince, yapı sahibine ödenmedikçe..... bu yapıla-

rın eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur....." şeklindeki anlatıma yer verilmişti.

Yeni İmar Yasası düzenlemesi ile yine yapılandan söz edilmele, Yargıtay 4. HD.nin 17.12.1983 tarih ve 11317 E. ve 1151 K. sayılı kararının, 3194 sayılı yasa uygulamasında da dikkate alınması gerektiği söylenebilir.

Faydalı ve zorunlu giderler, hangi tarih esas alınarak hesaplanacaktır?

Yukarıda alıntı yargısal inançlardan anlaşılacağı gibi kimi kararlarda, giderlerin yapıldıkları tarih esas alınarak, buna göre hesaplama sonucu miktara hükmedilmesine değinilmiş, Yargıtay 1. HD.nin 1991/2964 E., 3027 K. sayılı kararında ise faydalı giderin taşınmaza hangi oranda katkıda bulunduğunun irdelenmesi ve dava tarihi itibarı ile bu katılıma hükmedilmesi gereğine işaret edilmiştir. Esasen Yargıtay İ.B.B.G.K. 1990/1 E. ve 1991/1 K. sayılı kararında, ortaklığın giderilmesi konulu davalarda, satışın gerçekleştiği anda iyi niyetli muhdesat sahibinin fakirleştiği ve diğer paydaşların zenginleştiği esas benimsenmiştir. Ashında iyi niyetli elmenin, faydalı ya da zorunlu katılıminın, parasal karşılığının hangi tarihe göre hesap edilmesi gerektiği her olayda, olayın özelliği gereği saptanmalıdır. Bu tarih kendisi aleyhine açılan bir el atmanın önlenmesi davasında dava tarihi ya da el atmanın önlenmesi daha önce gerçekleşmiş ise kendisince açılacak giderim davasında herhalde el çektirilme tarihi ya da yukarıda alıntı, yargısal inanca göre hukuksal geçirim tarihi de olabilir. Ancak ve mutlak olarak, bu katılımin parasal karşılığında giderlerin yapıldıkları tarih esas alınmamalıdır. Aksi halde zenginleşmenin mal varlığından oluşan zenginleşme payı ile fakirleşenin fakirleşme payı arasında önemli farklılıklar olur ki bu da hak ve insafa ters düşer.

Yargıcın değerlendirme yetkisini kullanırken, hangi esasları dikkate alması gerektiğini açıklayan MY.nın 4. md.ni anımsayarak sözümüzü bitirelim ".....yasanın değerlendirme yetkisi verdiği veya durumun gereğine ya da önemli nedenlere göre karar vermekte görevli tuttuğu konularda Yargıç HAK ve İNSAFLA KARAR VERİR....." (9).

(9) Dr. H. Veldet Velidedeoğlu, Türkçeleştirilmiş metinleriyle birlikte Türk Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu 1. Cilt, 4. bası, İst.