

9 parsel sayılı fundalık
vasfındaki taşınmazda
borçlunun 3/16 oranında
hissedar olduğu, taşınmazda
kat irtifakı tesis edilmediği
görülmektedir. Hükme esas
alınan bilirkişi raporunda
taşınmaz üzerinde ruhsatlı
olmayan apartman niteliğinde
bina bulunduğu, borçlunun,
hissesine karşılık gelen
apartmanın 3. katındaki
dairede oturduğu, borçlunun
mesken olarak kullandığı
dairenin değerinin ve
dolayısıyla borçlunun
hissesine düşen miktarın
160.000,00 TL olduğu,

borçlunun oturduğu çevrede haline münasip evi 160.000 TL.ye alabileceği belirtilmiştir. Rapor bu hali ile hüküm kurmaya elverişli değildir. Zira, bilirkişi tarafından taşınmazın tamamının değeri belirlenerek belirlenen bu değer üzerinden borçlunun hissesine düşen miktarın hesaplanması gerekirken, fiili duruma göre borçlunun oturduğu dairenin değerinin belirlenmesi doğru değildir. Ayrıca asıl olan borcun ödenmesi olup, borçlunun mutlaka meskeniyet şikayetinde bulunduğu semtte

veya o yere yakın semtte meskeninin bulunması zorunlu değildir. Bu nedenle borçlunun şehrin daha mütevazî semtlerinde daha küçük, haline münasip edinebileceği meskenin değerinin belirlenmemiş olması doğru değildir... O halde mahkemece; bilirkişiden ek rapor alınmak suretiyle tapuda fundalık vasfı ile kayıtlı taşınmazın üzerinde bulunan bina ve arsa payı ile birlikte hesap edilecek toplam değerinden borçlunun hissesine isabet edecek miktar tespit edildikten ve

borçlunun bulunduğu yerden daha mütevazî koşullara sahip yerlerde haline münasip alabileceği evin değeri açık ve net şekilde belirlendikten sonra, borçlunun hissesine düşen miktar, haline münasip alabileceği evin değerinden düşük ise meskeniyet şikayetinin kabulüne, hissesine düşen miktar, haline münasip alabileceği evin değerinden fazla ise taşınmazın satılarak haline münasip evin alınması için gerekli miktarın borçluya, kalanının ise alacaklıya ödenmesine ve taşınmazın

haline münasip evi
alabileceği değerden az
olmamak üzere satılmasına
karar verilmesi gerekirken,
açıklanan ilkeler
gözetilmeksizin eksik
inceleme ve yanlışlı
değerlendirme ile yazılı
şekilde hüküm tesisi
isabetsizdir

T.C.
Yargıtay
12. Hukuk Dairesi

Esas No:2014/25763
Karar No:2014/31116
K. Tarihi:22.12.2014

Y A R G I T A Y İ L A M I

Yukarıda tarih ve numarası yazılı mahkeme kararının müddeti içinde temyizden tetkiki alacaklı tarafından istenmesi üzerine bu işle ilgili dosya mahallinden daireye gönderilmiş olup, dava dosyası için Tetkik Hakimi Erdal Güney tarafından düzenlenen rapor dinlendikten ve dosya içerisindeki tüm belgeler okunup incelendikten sonra işin gereği görüşülüp düşünüldü:

İİK'nun 82. maddesinin 1.fıkrasının 12. bendi gereğince, borçlunun "haline münasip" evi haczedilemez. Bir meskenin borçlunun haline uygun olup olmadığı adı geçenin haciz anındaki sosyal durumuna ve borçlu ile ailesinin ihtiyaçlarına göre belirlenir. Buradaki "aile" terimi, geniş anlamda olup, borçlu ile birlikte aynı çatı altında yaşayan, bakmakla yükümlü olduğu kişileri kapsar. İcra mahkemesince, borçlunun sözü edilenlerle birlikte barınması için zorunlu olan haline münasip meskeni temin etmesi için gerekli bedel bilirkişilere tespit ettirildikten sonra, haczedilen yerin kıymeti bundan fazla ise satılmasına karar verilmeli ve satış bedelinden yukarıda nitelikleri belirlenen mesken için gerekli olan miktar borçluya bırakılmalı, kalanı alacaklıya ödenmelidir.

Bu kıstasları aşan nitelik ve evsaftaki yerlerle, makul ölçüleri geçen oda ve salonu kapsayan ve ikamet için zorunlu öğeleri içeren bir meskenin dışındaki yerler, maddede öngörülen amaca aykırıdır. Borçlunun görev ve sıfatı, kendisinin yukarıda belirlenenden daha görkemli bir meskende ikamet etmesini gerektirmez.

Öte yandan, paylı taşınmazlarda, her paydaşın meskeniyet şikayetinde bulunma hakkı vardır. Bu halde, iddia, pay oranı esas alınarak çözümlenmelidir. Bir başka deyişle, İİK'nun 82. maddesi hükmüne göre haczedilmezlik şikayetinde bulunan şikayetçinin payına isabet eden değerden haline uygun bir mesken edinip edinemeyeceği araştırılarak sonuca gidilmesi icap eder.

Somut olayda meskeniyet şikayetine konu İstanbul ili Eyüp ilçesi Alibeyköy mah. 340 ada 9 parsel sayılı fundalık vasfındaki taşınmazda borçlunun 3/16 oranında hissedar olduğu, taşınmazda kat irtifakı tesis edilmediği görülmektedir. Hükme esas alınan bilirkişi raporunda taşınmaz üzerinde ruhsatlı olmayan apartman niteliğinde bina bulunduğu, borçlunun, hissesine karşılık gelen apartmanın 3. katındaki dairede oturduğu, borçlunun mesken olarak kullandığı dairenin değerinin ve dolayısıyla borçlunun hissesine düşen miktarın 160.000,00 TL olduğu, borçlunun oturduğu çevrede haline münasip evi 160.000 TL'ye alabileceği belirtilmiştir. Rapor bu

hali ile hüküm kurmaya elverişli değildir. Zira, bilirkişi tarafından taşınmazın tamamının değeri belirlenerek belirlenen bu değer üzerinden borçlunun hissesine düşen miktarın hesaplanması gerekirken, fiili duruma göre borçlunun oturduğu dairenin değerinin belirlenmesi doğru değildir. Ayrıca asıl olan borcun ödenmesi olup, borçlunun mutlaka meskeniyet şikayetinde bulunduğu semtte veya o yere yakın semtte meskeninin bulunması zorunlu değildir. Bu nedenle borçlunun şehrin daha mütevazi semtlerinde daha küçük, haline münasip edinebileceği meskenin değerinin belirlenmemiş olması doğru değildir.

0 halde mahkemece; bilirkişiden ek rapor alınmak suretiyle tapuda fundalık vasfı ile kayıtlı taşınmazın üzerinde bulunan bina ve arsa payı ile birlikte hesap edilecek toplam değerinden borçlunun hissesine isabet edecek miktar tespit edildikten ve borçlunun bulunduğu yerden daha mütevazi koşullara sahip yerlerde haline münasip alabileceği evin değeri açık ve net şekilde belirlendikten sonra, borçlunun hissesine düşen miktar, haline münasip alabileceği evin değerinden düşük ise meskeniyet şikayetinin kabulüne, hissesine düşen miktar, haline münasip alabileceği evin değerinden fazla ise taşınmazın satılarak haline münasip evin alınması için gerekli miktarın borçluya, kalanının ise alacaklıya ödenmesine ve taşınmazın haline münasip evi alabileceği değerden az olmamak üzere satılmasına karar verilmesi gerekirken, açıklanan ilkeler gözetilmeksizin eksik inceleme ve yanılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir.

SONUÇ : Alacaklının temyiz itirazlarının kabulü ile mahkeme kararının yukarıda yazılı nedenlerle İİK'nun 366. ve HUMK'nun 428. maddeleri uyarınca (BOZULMASINA), peşin alınan harcın istek halinde iadesine, ilamın tebliğinden itibaren 10 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere,, 22/12/2014 gününde oybirliğiyle karar verildi.