

Davaların aynı sebepten doğması veya biri hakkında verilecek hükmün diğerini etkileyecek nitelikte bulunması halinde bağlantı var sayılır. Davalardan biri hakkında verilecek karar diğer davayı doğrudan ilgilendirmektedir. Meni Müdahale talebi kabul edildiğinde, kiracılığın tespiti davası ret olacaktır. Kiracı şirketin, yeni malikin kiracılığını tanıdığını ispatlayabilmesi halinde ise meni müdahale davasının reddi gerekecektir.

T.C.

Yargıtay

Hukuk Genel Kurulu

E: 2013/6-1683 K: 2015/1447

K.T.: 27.05.2015

**Taraflar arasındaki
“kiracılığın tespiti,
muarazanın giderilmesi;
elatmanın önlenmesi ve
ecrimisil” davasından dolayı
yapılan yargılama sonunda;
...Asliye Hukuk Mahkemesince
asıl davada davacı şirketin
kiracılığın tespiti ve
muarazanın giderilmesi
talebinin reddine,
birleştirilen davada; el
atmanın önlenmesine,**

20.000,00 TL ecrimisil bedelinin davalıdan alınarak davacıya verilmesine dair verilen 29.03.2012 gün ve 2011/314 E.-2012/110 K. sayılı kararın incelenmesinin davacı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 6.Hukuk Dairesinin 22.01.2013 gün ve 2012/14620 E.-2013/669 K. sayılı ilamı ile;

(...Asıl dava kiracılığın tespiti, muarazanın önlenmesi, birleştirilen dava ise elatmanın önlenmesi ve ecrimisil istemine ilişkindir.Mahkemece kiracılığın tespitine muarazanın önlenmesine ilişkin davanın reddine, birleşen dava yönünden müdahalenin menı'ne ve ecrimisil istemine ilişkin davanın kabulüne karar verilmiş hüküm, davacı-davalı ...Petrol Limited Şirket vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı-davalı ...Petrol İnşaat Nakliyat Turizm Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited şirketi vekili 28.6.2008 tarihli dilekçesinde: 2008 yılında yapılan imar sonucunda 131 ada 7 parselin 901 ada 1 parsel olduğunu, imar uygulamasının iptali için açılan davanın Malatya İdare Mahkemesi'nin 2008/799-1377 ilamı ile iptal edildiğini, bu kararın tapuya yansımadığını, tapunun iptal edilen imar uygulaması ile yapıldığını, iptal kararından sonra ihale ile satılan taşınmazda davalı ile birlikte

...Belediyesi, Maliye Hazinesi ve diğ er bir kısı m ki şilerin payda   olduklarını, idare mahkemesi kararına göre payda   olan 10 ki şinin kardeş olup kardeşlerine vekaleten kendi adına asaleten Ali Galip Aytaç'ın ...2.Noterliğı'nin 25.2.2009 tarih ve 605 yevmiye nolu kira sözleşmesi ile 30.6.2020 tarihine kadar taşınmazın müvekkil şirkete kiraladıklarını, davalı dışındaki paydaşların kira sözleşmesine itiraz etmediklerini,davalı ile   ifai kira sözleşmesi yapıldığını, bunlara rağımen davalı-davacı tarafından müvekkil aleyhine ...Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/210 esas sayılı dosyasında meni müdahale davası a ıldığını, paylı mülkiyette ancak kendi payı için işlem yapılabileceğini,müvekkil şirketin kiracı olduğunu 10 paydaşa kira bedeli ödediğini, bizzat davalıya posta havalesi ile kira bedeli ödediğini, belirterek kiracılığının tespitini istemiştir.

Davalı-davacı M... ise ...Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/210 esas sayılı dosyasında 26.9.2011 tarihli dava dilekçesi ile ...  cra Müdürlüğünün 2007/235 esas sayılı dosyasında yapılan ihale ile dava konusu taşınmazı iktisap ettiğini, ihalenin Yargıtay incelemesinden geçerek kesinleştiğini, 901 ada 1 parsel nolu taşınmazın müvekkiline ait bulunduğunu tahliye için davalıya 15 gün mehil verildiğini, ancak davacının bu iyi niyetinin kötüye kullanıldığını,davalı ile her hangi bir hukuki ilişkisinin bulunmadığını, fiilen tasarrufunda tutarak zilyetliğinin gasp edildiğini, davalı tarafından kira adı altında 750 TL para gönderildiğini ve kabul edilmediğini, ihtara rağımen taşınmazı tahliye etmediğini belirterek davalının müdahalesinin menini ve fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla şimdilik 20.000 TL ecrimisil bedelinin tahsilini istemiştir

Her iki dava dosyası birleştirilerek ...Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/314 esas sayılı dava dosyası üzerinden y r t lm   tir.

Davaya konu 901 ada 1 parsel 21.11.2008 tarihinde imar sonucu oluşmuş ve tapu malikleri ve hisselerinin; Maliye hazinesi

641/2400-Vilik Aytaç 91/600, A... 108/2400, A... 109/2400, Ayn...109/2400, B...11/240, H... 21/240, K... 11/240-S...11/240, Z... 11/240,Z... 11/240, ...Belediyesi 29/1200 ve O... 241/2400 oldukları anlaşılmaktadır.İmar parseli oluştuktan sonra tapu paydaşlarından A... 9 kardeşinin borcu nedeniyle bu paydaşlara ait hisselerin toplamı 73/120 payın ...1 İcra Dairesinin 2007/235 sayılı dosyasında ihale ile 8.2.2011 tarihinde davalı-davacı M... satıldığı ve tapuya 23.12.2010 tarihinde M...adına tescil edildiği anlaşılmaktadır. Bu paylar satılmadan önce tapu paydaşı olan A... tarafından taşınmazın tamamı Akaryakıt istasyonu olarak ...2 Noterliğinin 25 2 .2009 gün ve 605 yevmiye nosu ile düzenlenen 25.2.2009 başlangıç tarihli 30.6.2020 bitiş tarihli kira sözleşmesi ile ...Petrol Nakliyat İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limitet şirketine kiraya verildiği anlaşılmaktadır.Taşınmazın paylı mülkiyet hükümlerine tabi olduğu konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır.Paylı mülkiyet hükümlerine tabi taşınmazlarda taşınmazın kiraya verilmesi pay ve paydaş çoğunluğu ile mümkündür.Ancak paydaşlardan biri kiraya veren sıfatı ile taşınmazın tamamını kiraya vermiş ise bu sözleşme diğer paydaşlar tarafından iptal davası açılarak iptal edilmediği sürece sözleşme geçerli olup sözleşmenin tarafı olmayan malikleri bağlar.Davacının ibraz ettiği 25.2.2009 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin iptal edildiğine dair dosyada bir belgeye rastlanılmadığı gibi bu konuda bir iddiada da bulunulmamıştır.İbrar edilen kira sözleşmesinin iptal edildiğine ilişkin kesinleşmiş bir mahkeme kararı bulunmadığına göre kiraya veren önceki paydaş Ali Galip Aytaç ile davacı şirket arasında yapılan 25.2.2009 başlangıç tarihli kira sözleşmesi halen geçerli olup ayaktadır.Bu nedenle kiracılığın tespiti davasının bu kira sözleşmesi hükümlerine göre çözümlenmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.

Öte yandan yeni malik M...tarafından açılan ve bu dava ile birleştirilen meni müdahale ve ecrimisil istemine ilişkin ...Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/210 sayılı dosyasının davacı

şirket tarafından açılan kiracılığın tespiti ve muarazanın giderilmesine ilişkin davanın sonucunun bekletici mesele yapıp sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken bu dava dosyasının kiracılığın tespiti dosyası ile birleştirilmesi de doğru değildir.Bu nedenle birleştirilen ...Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/210 sayılı dosyasının tefrik edilerek başka bir esasa kayıt edilmesi ve kiracılığın tesbit dosyasının sonucunun beklenilmesi ve varılacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir....)

gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve 6217 sayılı Kanunun 30.maddesi ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na eklenen "Geçici 3.madde" atfıyla uyulanmakta olan 1086 sayılı H.U.M.K.nun 2494 sayılı Yasa ile değişik 438/II.fıkrası hükmü gereğince duruşma isteğinin reddine karar verilip dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

Dava; kiracılığın tespiti, muarazanın giderilmesi, birleştirilen dava; elatmanın önlenmesi ve ecrimisil istemine ilişkindir.

Mahkemece; dava konusu 901 ada 1 parsel sayılı taşınmazın, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile başlatılan takip sonucu ihale ile alacağına mahsuben 05/03/2010 tarihinde davalı alacaklıya satıldığı, ihaleye konu taşınmazın ve müstemilatının icra yolu ile ihale alıcısı M...’ye teslim edildiği, davaya konu taşınmaz üzerinde bulunan petrol istasyonu ve müstemilatının davalı şirket tarafından bütünlüğü korunarak ticari müessese olarak işletildiği, akaryakıt tankları, akaryakıt pompaları ve kanopi kısımlarının, yine

idare binasında market bölümünün ve aynı binada üst katta birkaç odanın fiilen işgal edildiği, tapu kaydına göre dava konusu taşınmaza 641/2400 hisse ile Maliye Hazinesi, 29/1200 hisse ile ...Belediyesi, 241/2400 hisse ile Orhan Veli Yıldırım ve 73/120 hisse ile M...Gezici'nin malik olduğu, paylı mülkiyet konusu taşınmazların kiraya verilmesinin TMK'nın 691. maddesi uyarınca pay ve paydaş çoğunluğuna bağlı olup davacı tarafından pay ve paydaş çoğunluğu ile düzenlenmiş her hangi bir yazılı kira sözleşmesi ibraz edilemediği, öte yandan davalı şirketin yapılan ihale ile davalı karşı davacıya satılıp teslim olunan petrol istasyonu niteliğindeki taşınmazı ve bu amaç için yapılmış bina ve müstemilatı ticari olarak işletmek suretiyle zilyet ve tasarrufunda bulundurduğu, malik olan davacı-karşı davalı M...'nin kullanımına engel olduğu gerekçesiyle; 2011/210 E sayılı birleşen dosyasında davacı M...'nin davasının kabulü ile 901 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazda lokanta binası dışındaki bölümlerine vaki el atmasının önlenmesine, 20.000,00 TL ecrimisil bedelinin davalıdan alınarak davacıya verilmesine, davacının fazlaya dair haklarının saklı tutulmasına, 2011/314 E. sayılı dosyasında davacı şirketin kiracılığın tespiti ve muarazanın giderilmesi talebinin reddine karar verilmiş olup davacı-davalı ...Petrol Limited Şirketi vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Özel Dairece, metni aynen yukarıda başlık bölümünde belirtilen ilam ile bozulmuş; mahkemece, önceki gerekçeler tekrarlanmak suretiyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme kararını davacı- davalı şirket vekili temyiz etmiştir.

Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; kiracılığın tespiti davasında; paylı mülkiyet hükümlerine tabi taşınmazın tamamını önceki paydaşlardan birinin kiraya vermesi halinde sözleşmenin geçerli olup olmayacağı, birleştirilen elatmanın önlenmesi ve ecrimisil davasında; öncelikle davacı şirket tarafından açılan kiracılığın tespiti ve muarazanın giderilmesine ilişkin davanın sonucunun bekletici mesele yapılması gerekip gerekmediği, bu dava dosyasının kiracılığın tespiti dosyası

ile birleştirilip birleştirilemeyeceği noktasında toplanmaktadır.

Öncelikle uyuşmazlığın çözümüne etkili yasal düzenlemelerin ortaya konulmasına yarar bulunmaktadır.

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 691/1.maddesinde; "İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adi kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir..." hükmü ile paylı mülkiyette taşınmazın ne şekilde kiraya verileceği hususu düzenlenmiştir.

06.05.1955 tarih 12/18 sayılı Yargıtay İnançları Birleştirme Kararının ilk bendinde ifade edildiği üzere, müşterek mülkün kiraya verilmesi önemli idari tasarruflardandır. Buna göre paylı mülkiyette taşınmaz pay ve paydaş çoğunluğu kararıyla kiraya verilebilir. Öte yandan, paydaşlardan birinin yapmış olduğu kira akdine, B.K.nun 38. maddesi hükmü uyarınca diğer paydaşın icazet vermesi halinde akde değer verileceği kuşkusuzdur. Paylı taşınmazın tümünün ya da bir bölümünün paydaşlardan biri tarafından kiraya verilmesi halinde sözleşmede taraf olmayan paydaşlar kira sözleşmesini tanımayarak kiracı hakkında fuzuli işgal nedeniyle tahliye davası açabilecekleri gibi açık ya da üstü kapalı onayları ile sözleşmeye geçerlik kazandırabilirler.

Somut olayda; dava konusu taşınmaz TMK'nun 691/1.maddesindeki pay ve paydaş çoğunluğu olmadan kiraya verilmiş ise de sözleşmenin tarafı olmayan paydaşların kullanıma engel olduğu ya da iptal davası açtıkları ileri sürülmediğinden uyuşmazlığın sözleşme hükümleri uyarınca çözümlenmesi gerekir.

Öte yandan, 6100 sayılı HMK'nın 165.maddesi:

"(1) Bir davada hüküm verilebilmesi, başka bir davaya, idari makamın tespiti yahut dava konusuyla ilgili bir hukuki ilişkinin mevcut olup olmadığına kısmen veya tamamen bağlı ise

mahkemece o davanın sonuçlanmasına veya idari makamın kararına kadar yargılama bekletilebilir.

(2) Bir davanın incelenmesi ve sonuçlandırılması başka bir davanın veya idari makamın çözümüne bağlı ise mahkeme, ilgili tarafa görevli mahkemeye veya idari makama başvurusu için uygun bir süre verir. Bu süre içinde görevli mahkemeye veya idari makama başvurulmadığı takdirde, ilgili taraf bu husustaki iddiasından vazgeçmiş sayılarak esas dava hakkında karar verilir.” Hükümünü haizdir.

Başka bir ifade ile bir davada hüküm verilmesi, başka bir davada incelenmekte ve kesin olarak karara bağlanacak olan bir hukuki ilişkinin mevcut olup olmadığına kısmen veya tamamen bağlı ise, mahkeme o davanın sonuçlanmasını beklemek üzere yargılamayı erteleyebilir. O davanın sonuçlanmasını kendi bakmakta olduğu dava için bekletici sorun yapabilir.

Somut olayda; ...Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 2011/314 sayılı dosyası ile görülen ve davacı şirket tarafından açılan kiracılığın tespiti ve muarazanın giderilmesine ilişkin dava sonucunda verilecek kararın, 2011/210 sayılı dosya ile görülmekte olan ve ihale ile taşınmazın paydaşı haline gelen davacı M... tarafından açılan elatmanın önlenmesi ve ecrimisil davasının sonucuna doğrudan etkili olduğu anlaşılmaktadır.Mahkemece aralarında bağlantı bulunduğu birleştirilerek görülmüş ise de iki ayrı mahkemede açılan davalardan biri hakkında hüküm verilmesi, diğer davanın sonucuna bağlı ise mahkemenin, o davanın sonuçlanmasını beklemesi yani o davanın sonuçlanmasını kendi baktığı dava için bekletici sorun yapması gerekeceğinden, birleştirilerek görülmekte olan davaların ayrılarak kiracılığın tespitine ilişkin dava sonucunda verilecek kararın sonucunun bekletici mesele yapıp varılacak uygun sonuç uyarınca elatmanın önlenmesi ve ecrimisil davası ile ilgili bir karar verilmesi gerekir.

Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında bir kısım üyelerce, ipotek tarihinden sonra düzenlenen kira sözleşmesine

değer verilemeyeceği, uyuşmazlığın 2004 sayılı İİK'nın 135. maddesi hükümleri gözetilerek çözümlenmesi gerektiği, bir kısım üyelerce de, aralarından bağlantı bulunan davaların birleştirilerek görülmesinin mümkün olduğu, 6100 sayılı HMK'nın 190. maddesi gereğince ispat yükünün ters çevrilmemesi gerektiği, mahkemece, geçerli olmayan kira sözleşmesine değil çaplı mülkiyete değer verilerek uyuşmazlığın çözüldüğü, kararın onanması gerektiği savunulmuş ise de bu görüşler Kurul çoğunluğu tarafından kabul edilmemiştir.

Yukarıda açıklanan nedenlerle dava konusu taşınmaz TMK'nun 691/1.maddesindeki pay ve paydaş çoğunluğu olmadan kiraya verilmiş ise de sözleşmenin tarafı olmayan paydaşların kullanıma engel olduğu ya da bozma ilamına kadar iptal davası açtıkları iddia ve ispat edilmemiştir.Bu nedenle uyuşmazlığın kira sözleşmesi dikkate alınarak çözümlenmesi, ayrıca kiracılığın tespiti davasının bekletici mesele yapılarak elatmanın önlenmesi ve ecrimisil istemi hakkında bir karar verilmesi gerekir.

Aynı yöne işaret eden ve Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire Bozma kararına uyulmak gerekirken, yanılıgılı gerekçe ile önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırı olup; kararın bozulması gerekir.

SONUÇ: Davacı-birleşen davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı BOZULMASINA, istek halinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine, 27.05.2015 gününde oyçokluğu ile karar verildi.

KARŞI OY

Davacı M... vekili, 28.06.2011 tarihli, dava dilekçesi ile ...Petrol İnşaat Nakil. Turizm ve Taahhüt Ltd. Şti. aleyhine açtığı davada, müvekkilinin 05.03.2010 tarihinde, ...1. İcra Müdürlüğü'nün 2007/235 sayılı dosyasında yapılan ihale sonucu satın aldığı 901 ada 1 parsel sayılı taşınmaza davalının

müdahalesinin men'i ile 20.000,00 TL ecrimisilin davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

...Petrol İnş. Ltd. Şti. vekili ise, 06.09.2011 tarihli dava dilekçesi ile, M... aleyhine, kiracılığın tespiti talebiyle dava açmıştır.

Mahkemece, her iki dava birleştirilerek, yapılan yargılama sonucunda, Men'i müdahale ve ecrimisil talebinin kabulüne, kiracılığın tespiti talebinin ise reddine karar verilmiştir.

M..., taşınmazdaki pay çoğunluğunu teşkil eden 73/120 payı, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takipte, ihale yoluyla, alacağına mahsuben satın almıştır. İhale, aşamalardan geçerek kesinleşmiştir. İhaleye konu , 73/120 pay 23.12.2010 tarihinde M...adına tescil edilmiştir. Taşınmazda Hazine, 641/2400 pay, ...Belediyesi, 29/1200 pay, Orhan Veli Yıldırım ise 241/2400 pay sahibidir. M...dışındaki hissedarların, hisselerinin zemine yani arsaya yönelik olduğu açık arttırma ve şartnamesinde belirtilmiştir.

İ.İ.K 135.maddesi, "Taşınmaz alıcıya ihale edilip bedeli alındıktan sonra, alıcı namına tescil edilmesi için 134. maddede yazılı müddete riayet edilerek tapuya müzekkere yazılır.

Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise on beş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur." hükmünü içermektedir.

Alacağına mahsuben taşınmazı satın alan alacaklı M...nin talebiyle, İcra Müdürlüğü'nce kiracıya tahliye emri tebliğ edilmiş ve tahliye emri kesinleşmiştir. İcra Müdürlüğü'nce taşınmaz ve üzerinde bulunan akaryakıt istasyonunun anahtarı alıcı M...'ye teslim edildikten sonra, anahtarın taşınmazın içinde menkul mal olması nedeniyle A...'a yediemin olarak teslim edildiği İcra Müdürlüğü'nce düzenlenen 18.01.2011 tarihli tutanağa yazılmıştır.

İhale alıcısı M...'nin, taşınmazın kendisine teslimine ilişkin

ikinci talebinin, 08.02.2011 tarihinde İcra Müdürlüğü'nce reddedilmesi üzerine, ...İcra Mahkemesi'ne şikayet başvurusunda bulunduğu, Mahkemece, 18.01.2011 tarihinde taşınmazın teslim edilmesi nedeniyle, ikinci kez yapılan teslim talebi yerinde olmadığından şikayetin reddine karar verilmiştir.

İhale alıcısı M...vekili bunun üzerine 28.06.2011 tarihinde, meni müdahale ve ecrimisil talebiyle Şirketi aleyhine dava açmıştır.

Asıl ve birleşen davada, uyuşmazlığın çözümü için İİK 135. madde hükmünün gözönünde bulundurulması gerekir.

Kiracı Şirket, fuzuli şağıl olmadığını, İİK 135/2 maddesine göre, hacizden, somut olayda ise ipotekten önce yapılmış bir resmi belge ile kanıtlayabilir.

Bu husus, Yargıtay 12.HD'nin 19.03.2007 tarih 2315/5069, 23.12.2003 tarih 21970/26171 sayılı kararlarında belirtilmiştir.

İpotek tarihi 21.11.2006, kiracı şirketin dayandığı Noter onaylı kira sözleşmesi tarihi ise 25.02.2009'dur. Kiracı şirket ihale alıcısı yeni malike karşı bu sözleşmeyi ileri süremez. Kiracı şirket ancak yeni malikin kiracılığını tanıdığını ispatlarsa tahliyesi istenemez. Bunun da kesin delillerle ispatlanması gerekir.

Şirket vekili, yeni malik ile sözlü kira akdi yapıldığını iddia etmektedir. Bu iddiasını, 18.01.2011 tarihli tutanakta belirtilen, anahtarı teslim alan M...'nin, yeniden anahtarı A...'a teslim etmesine dayandırmaktadır.

18.01.2011 tarihli tutanakta, ihale alıcısının anahtarı, taşınmazda menkul mallar olduğu için, yediemin olarak A...'a teslim ettiği yazılıdır. Bu yeni malik ile Şirket arasında sözlü kira akdi yapıldığını kanıtlayamaz. Ayrıca ihale alıcısına gönderilen kira bedelleri de alınmayarak iade edilmiştir. Bu durumda Şirket, yeni malik tarafından kiracılığının tanındığını da kanıtlayamamıştır.

... Şirketi, İİK 135.madeye dayalı olarak gönderilen tahliye emri kesinleştikten sonra, taşınmazda fuzuli şağıl haline gelmiştir. Taşınmazı tahliye etmekten kaçındığı için yeni malik ihale alıcısı M...i vekili tarafından açılan meni müdahale

davasının kabulü doğru olmakla birlikte, Mahkemenin gerekçesi doğru değildir.

Mahkeme, kiracı Şirketin dayandığı 25.02.2009 tarihli kira sözleşmesinde, pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanamadığı, sözleşmenin baştan itibaren geçersiz olduğu gerekçesine dayanmıştır. Oysaki kira sözleşmesinde pay ve paydaş çoğunluğu vardır. Ancak sorunun çözümünde bunun bir önemi yoktur. Sözleşmenin tarihi itibarıyla kiracı, ipotekten çok sonra düzenlenmiş olması nedeniyle bu sözleşmeyi, yeni malike karşı ileri süremez.

Her iki davanın birleştirilerek görülmesi de Usul hükümlerine uygundur.

1086 s.k 45. maddesi, "Aynı mahkemede görülmekte olan davalar, aralarında bağlantı bulunması halinde, davanın her safhasında, istek üzerine veya kendiliğinden mahkemece birleştirilebilir... Davaların aynı sebepten doğması veya biri hakkında verilecek hükmün diğerini etkileyecek nitelikte bulunması halinde bağlantı var sayılır" hükmünü içermektedir. HMK 166. maddesi de benzer hükümler içermektedir.

Somut olayda davalardan biri hakkında verilecek karar diğer davayı doğrudan ilgilendirmektedir. Meni Müdahale talebi kabul edildiğinde, kiracılığın tespiti davası ret olacaktır. Kiracı şirketin, yeni malikin kiracılığını tanıdığını ispatlayabilmesi halinde ise meni müdahale davasının reddi gerekecektir.

Açıkladığımız nedenlerden dolayı, Mahkemece verilen karar, sonuç itibarıyla doğru olduğundan, gerekçesi değiştirilerek onanması gerektiği kanaatinde olduğumuzdan sayın çoğunluğun bozmaya yönelik görüşlerine katılmıyoruz.