

Takibe konu taşınmazlara ilişkin olarak düzenlenen ipotek sözleşmesinin incelenmesinde; davacıya ait taşınmazlar üzerine, ... İnşaat A.Ş'nin banka ile olan genel kredi sözleşmesi ilişkisine binaen teminat olarak banka lehine limit ipoteği şeklinde toplu ipotek tesis edildiği görülmekle birlikte, bu durum ilk derece ve Bölge Adliye Mahkemesi'nin de kabulündedir. Alacaklı tarafından, ipotek konusu her üç taşınmaz ile ilgili olarak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapılmış ve

satış avansı da yatırılmak sureti ile her üç taşınmazın satışı talep edilmiştir. Bu durumda, alacaklı tarafından TMK'nın 873/3. maddesi uyarınca toplu ipoteğe konu taşınmazların aynı anda satılması talebine ilişkin yasal zorunluluk yerine getirilmiştir. Ancak ihalede gözetilecek satış sırasına ilişkin herhangi bir emredici hüküm yasada bulunmadığı gibi, 11.250.000-TL muhammen bedelli "3" no'lu bağımsız bölümün 5.685.000-TL bedelle ihale edildiği, 7.740.000-TL muhammen bedelli "2" no'lu

bağımsız bölümün ise 5.010.000-TL bedelle ihale edildiği, taşınmazlar üzerinde çok sayıda haciz bulunduğu ve satış talimatında dosya borcunun 14.226.684-TL olduğunun bildirildiği görülmekle, ihale bedellerinin dosya alacağını dahi karşılamadığı anlaşılmıştır. Kaldı ki, düzenlenen satış ilanında, ihaleye hangi taşınmazdan başlanacağına ilişkin sıra ilan edilerek tebliğ edildiği halde, ilgililer tarafından bu durum, süresinde şikayet konusu da yapılmamıştır. 0

**halde, başkaca fesih nedeni
de bulunmadığından,
davacıların ihalenin feshi
taleplerinin reddine karar
verilmesi gerekirken ilk
derece mahkemesince verilen
ihalenin feshine ilişkin
karara yönelik istinaf
başvurusunun Bölge Adliye
Mahkemesi'nce esastan
reddedilmesi isabetsiz olup
bozmayı gerektirmiştir.**

T.C.

Yargıtay

12. Hukuk Dairesi

E: 2017/3316 K: 2017/14228 K.T.: 15.11.2017

“İçtihat Metni”

MAHKEMESİ : Bölge Adliye Mahkemesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Bölge Adliye Mahkemesince verilen kararın müddeti içinde temyizen tetkiki birleşen davaların davacıları ..., ... ile asıl ve birleşen davaların davalıları alacaklı ve ihale alıcısı tarafından istenmesi üzerine bu işle ilgili dosya mahallinden daireye gönderilmiş olup, dava dosyası için Tetkik Hakimi ... tarafından düzenlenen rapor dinlendikten ve dosya içerisindeki tüm belgeler okunup

incelendikten sonra işin gereği görüşölüp düşünöldü :

26.9.2004 tarih ve 5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanuna paralel olarak, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun temyiz ve karar düzeltmeye ilişkin hükümlerinde değışiklik yaparak istinaf ve temyiz ile ilgili hükümleri yeniden düzenleyen 18.3.2005 tarih ve 5311 sayılı Kanun ile İcra İflas Kanunu'na eklenen geçici 7. maddeye göre, 5311 sayılı Kanun hükümleri Bölge Adliye Mahkemelerinin göreve başladığı 20.07.2016 tarihinden sonra verilen kararlar hakkında uygulanır.

Davacılar tarafından icra mahkemesine yapılan başvuruda, 528 ada 18 parselde kayıtlı 1 nolu bağımsız bölüme ilişkin 08.03.2016 tarihli ihalenin feshi talep edilmiş, İstanbul Anadolu 14. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 02.09.2016 tarih ve 2016/191 E.-647 K. sayılı ilâmı ile; dinlenen tanık beyanları dikkate alınarak ihaleye katılmak isteyenlerin vazgeçtikleri ve taşınmaz satışlarına 3 nolu bağımsız bölümden başlanmadığı gerekçesi ile ihalenin feshine karar verilmiştir.

Tarafların istinaf yoluna başvurması üzerine, ... Bölge Adliye Mahkemesi 23. Hukuk Dairesi'nin 13.01.2017 tarih ve 2016/228 E. – 2017/42 K. sayılı ilâmı ile; davalı/alacaklı ... Varlık A.Ş.'nin ve birleşen dosyada davacı/haciz alacaklısı ...'ın dilekçelerinde, istinaf sebepleri ve gerekçelerinin ayrıntılı olarak gösterilmediği ve bu kişiler yönünden kararda kamu düzenine aykırılık bulunmadığı gerekçesi ile HMK'nun 342/2-e, 352. ve 355. maddeleri gereğince, istinaf başvurusunun reddine, davacı/borçlu ...'ın ve davalı/ihale alıcısı ...'nın istinaf taleplerinin ise, ilk derece mahkemesince dinlenen tanık beyanlarından ve dosyadaki diğer delillerden ihaleye katılımın engellediği hususunun isabetli görölmediği, ancak toplu ipotek nedeni ile satışlara önce 3 ve 2 nolu bağımsız bölümlerden başlanması gerektiği gerekçesi ile HMK 353/1-b-1. maddesi gereğince esastan reddine karar verilmiş, söz konusu karar, ..., ..., ... Varlık Yönetim A.Ş ve ... tarafından süresinde temyiz edilmiştir.

1- Davacılar ..., ... ve davalı ... Yönetim A.Ş'nin temyiz

itirazlarının incelenmesinde;

Tarafların iddia ve savunmalarına, dosya içeriğindeki bilgi ve belgelere ve Bölge Adliye Mahkemesi kararının gerekçesine göre davacılar ..., ... ve davalı ... Yönetim A.Ş.'nin temyiz itirazlarının (REDDİNE);

2- İhale alıcısı ...'nın temyiz itirazlarına gelince;

Taşınmaz rehni, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 850 ve devamı maddelerinde düzenlenmiştir. Anılan kanunun 850. maddesine göre, taşınmaz rehninin ipotek veya ipotekli borç senedi ve irat senedi şeklinde kurulabileceği, başka herhangi bir şekilde kurulamayacağı açıkça ifade edilmiştir. Bu ifadeden de anlaşılabileceği üzere, ipotek, taşınmaz rehninin bir türüdür ve bir borcun ödenmesinin taşınmazla teminat altına alınması hukuki ilişkisine dayanır. İpotek, taşınmaza taalluk eden haklardandır. Birden fazla taşınmazın, bir alacağın teminine tahsis edilmesi mümkündür. Bu durum toplu rehin kurulması veya rehin yükünün paylaştırılması yoluyla sağlanabilir.

Toplu rehin, Türk Medeni Kanunu'nun "Taşınmaz birden çok ise" kenar başlığını taşıyan 855/1. maddesinde; "Birden çok taşınmazın aynı borç için rehnedilmesi, taşınmazların aynı malike veya borçtan müteselsilen sorumlu olan maliklere ait olmalarına bağlıdır" şeklinde düzenlenmiştir. Yasa metninde de açıkça ifade edildiği gibi, bu rehin türü, "üzerinde rehin kurulmak istenen taşınmazların mülkiyetinin aynı kişiye ait olması" ya da "taşınmazlar ayrı kişilerin mülkiyetinde, yani taşınmazların malikleri farklı kimseler ise, bu kişilerin güvence altına alınmak istenen borçtan müteselsil olarak sorumlu bulunmaları" hallerinde kurulabilmektedir. Bu şartlar yoksa toplu rehin kurulamaz.

Toplu rehinde, tek bir alacağın tamamı, birden fazla taşınmaz ile teminata alınmış olup, birden fazla taşınmaz üzerinde kurulu rehinler arasında hukuki bağlılık vardır ve bu bağ içerisinde, alacaklının alacağını tahsil etmesi asıldır. Rehin alacaklısının teminatı ne denli fazla olursa olsun, temelde alacağını, ancak bir kere elde edebileceğinin de unutulmaması gerekir. Böylece rehinli taşınmazlardan birisinin paraya

çevrilmesi halinde, rehin alacaklısı alacağını tahsil etmişse, artık diğer taşınmaz üzerindeki rehinin konusu kalmayacak ve sona erecektir. Kısacası, alacaklı, alacağının tutarını bir kez isteyebilir. Alacağı tümüyle karşılandığında, bütün taşınmazlar hakkındaki rehin hakkının sona ermesi gerekir.

4721 Sayılı TMK'nın 873/3. maddesinde; "Aynı alacak için birden fazla gayrimenkul üzerinde rehin tesis edilmiş ise, alacaklı bunların aynı zamanda satılmasını talep etmeye mecburdur. Bununla beraber, icra memuru ancak gerektiği kadarını satar" hükmüne yer verilmiştir. Buna göre, toplu rehin durumunda, ipotek alacaklısı, alacağı gününde ödenmemişse, açıklanan yasa hükmü gereği, üzerinde toplu (birlikte) rehin kurulmuş olan taşınmazların her birinin aynı zamanda satılmasını talep etmek zorundadır. Bu zorunluluk, alacaklının, istediği taşınmazı sattırarak keyfi davranmayı önlemeye yöneliktir (HGK. 27.11.2002. T, 12-823/1020 K.).

Somut olayda, takibe konu taşınmazlara ilişkin olarak düzenlenen ipotek sözleşmesinin incelenmesinde; davacı ...'a ait taşınmazlar üzerine, ... İnşaat...A.Ş'nin banka ile olan genel kredi sözleşmesi ilişkisine binaen teminat olarak, banka lehine limit ipoteği şeklinde toplu ipotek tesis edildiği görülmekle birlikte, bu durum, ilk derece ve Bölge Adliye Mahkemesi'nin de kabulündedir. Alacaklı tarafından, ipotek konusu her üç taşınmaz ile ilgili olarak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapılmış ve satış avansı da yatırılmak sureti ile her üç taşınmazın satışı talep edilmiştir. Bu durumda, alacaklı tarafından, TMK'nın 873/3. maddesi uyarınca toplu ipoteğe konu taşınmazların aynı anda satılması talebine ilişkin yasal zorunluluk yerine getirilmiştir. Ancak ihalede gözetilecek satış sırasına ilişkin herhangi bir emredici hüküm yasada bulunmadığı gibi, 11.250.000 TL muhammen bedelli "3" nolu bağımsız bölümün 5.685.000 TL bedelle ihale edildiği, 7.740.000 TL muhammen bedelli "2" nolu bağımsız bölümün ise 5.010.000 TL bedelle ihale edildiği, taşınmazlar üzerinde çok sayıda haciz bulunduğu ve satış talimatında dosya borcunun 14.226.684 TL olduğunun bildirildiği görülmekle, ihale bedellerinin dosya

alacağını dahi karşılamadığı anlaşılmıştır. Kaldı ki, düzenlenen satış ilanında, ihaleye hangi taşınmazdan başlanacağına ilişkin sıra ilan edilerek tebliğ edildiği halde, ilgililer tarafından, bu durum, süresinde şikayet konusu da yapılmamıştır.

0 halde, başkaca fesih nedeni de bulunmadığından, davacıların ihalenin feshi taleplerinin reddine karar verilmesi gerekirken, ilk derece mahkemesince verilen ihalenin feshine ilişkin karara yönelik istinaf başvurusunun Bölge Adliye Mahkemesince esastan reddedilmesi isabetsiz olup bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: İhale alıcısı ...'nın temyiz itirazlarının kabulü ile yukarıda (2) nolu bentte yazılı nedenlerle 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nun 364/2. maddesinin göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nun 373/1. maddesi uyarınca, ... Bölge Adliye Mahkemesi 23. Hukuk Dairesi'nin 13.01.2017 tarih ve 2016/228 E. – 2017/42 K. sayılı istinaf talebinin reddine ilişkin "2" nolu kararının (KALDIRILMASINA) ve ... 14. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 02.09.2016 tarih ve 2016/191 E.- 647 K. sayılı kararının (BOZULMASINA), dosyanın kararı veren İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin de Bölge Adliye Mahkemesi'ne gönderilmesine, 15/11/2017 gününde oybirliğiyle karar verildi.