

# taşınmazların tapu kayıtları üzerine konulan hacizlerin İİK'nun 106-110 maddelerinde düzenlenen satış isteme süresi içinde satış istenmemesi halinde yenilenememesi

Antalya BAM, 3. HD., E. 2017/306 K. 2017/289 T. 14.4.2017

DAVANIN KONUSU : ALACAK

Silifke 3.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2015/295 Esas, 2016/427 karar sayılı 22/12/2016 tarihli kararı aleyhine taraf vekilleri tarafından istinaf başvurusunda bulunulmuş ve talebin süresinde olduğu anlaşılmakla; yapılan istinaf incelemesi sonucunda;

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

DAVA : Davacı vekili tarafından ilk derece mahkemesine verilen dava dilekçesinde özetle; Mersin İli, Bodrum İlçesi, A1 Mah.A2 Mevkii 23 Ada 70 parsel A Blk 1.kat 1 nolu, zemin kat 3 nolu bağısız bölüm ile 1 ve 2 nolu dubleks mesken nitelikli

bağımsız bölümler davacı-müvekkil K1 adına kayıtlı iken davacı aleyhine devam etmekte olan Silifke İcra Müdürlüğünün 2010/4264, 2015/2706, 2015/2706, 2018/2708, 2015/2709 ve 2015/2710 Esas sayılı takip dosyaları nedeni ile taşınmazların tapu kayıtları üzerine 28.01.2014 tarihinde konulan hacizlerin İİK'nun 106-110 maddelerinde düzenlenen satış isteme süresi içinde satış istenmemesi halinde yenilenememesi amacı ile davalı ile akdedilen 19.01.2015 tarihli "İnanç Sözleşmesi" başlıklı yazılı belgeye istinaden taşınmazların tapu kayıtları üzerinde bulunan hacizlerle birlikte 23.01.2015 tarihinde davalıya devir edildiğini, yapılan devir işlemi taraflar arasında akdedilen sözleşmeden de anlaşılabacağı üzere gerçek bir satış işlemi olmayıp, taraflar arasında davacı-müvekkilin talebi halinde tapu harç ve masrafları davacı-müvekkile ait olmak üzere taşınmazların davacıya iadesinin kararlaştırıldığı bedelsiz bir devir işlemi olduğunu, bu devir işleminden sonra davacı-müvekkil ile davalının bir araya gelerek taşınmazların toplam değerinin 1.150.000 TL olarak tespit ettiklerini, davalı 575.000,00 TL bedelle 1/2 sini satın aldığını, 19.01.2015 tarihli "İnanç Sözleşmesi" başlıklı belgeye 20.03.2015 tarihnide ekleme yapılmak suretiyle tarafların taşınmazların onarım masraflarını 1/2 nispetinde karşılamak, taşınmazların tapu kayıtları üzerinde bulunan hacizlerin kaldırılması için ödenecek tutarların davalı tarafından karşılanmasından sonra bakiye kalan tutarın davacıya ödenmesi ve onarım tamamlandıktan sonra tarafların mutabakatı ile taşınmazların satımından elde edilecek tutarın 1/2 nispetinde paylaşılması konusunda anlaştıklarını, taşınmazlarda yapılan onarımın 98.000,00 TL'si davacı-müvekkil K1 tarafından karşılandığını, müvekkilce bilinmeyen ve tespit edilemeyen kalan kısım ise davalı tarafından karşılandığını, bu sırada taşınmazların satışa çıkarılmış olması nedeni ile davalı tarafından davacı-müvekkil adına 05.05.2015 tarihinde Silifke İcra Müdürlüğünün 2010/4264 Esas sayılı dosyasına 75.100,00 TL yatırıldığını, onarımın tamamlanmasından sonra 25.08.2015 tarihinde davacı müvekkilin bilgisi ve rızası dışında anılan taşınmaz yine taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan

hacizlerle yükümlü olarak dava dışı üçüncü kişiye satılarak devir edilmiş, 10.09.2015 tarihinde de yeni malik tarafından taşınmazların tapu kayıtları üzerinde bulunan hacze konu takip dosya borçlarına istinaden toplam 332.051,88 TL ödemede bulunduklarını, bu arada davalı K2'nin Mersin ili, Silifke İlçesi, A3 Mah.7312 parsel zemin 1.kat 1 nolu dubleks mesken nitelikli adına kayıtlı taşınmazı davaya konu taşınmazların üçüncü kişiye devir edildiği 25.08.2015 tarihinden iki gün sonra 27.08.2015 tarihinde kızkardeşi K3'nin eltesi (kızkardeşinin kaynının karısı) K4'a tapuda ipotekle yükümlü ve muvazaalı devir etmek suretiyle taahhütlerinden kurtulmak maksadıyla davacı-müvekkilin haklarını ihlal eden hileli işlemlerde bulunduğunu bu nedenlerle oluşan durum karşısında 700.000,00 TL alacağın 25.08.2015 tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini arz ve talep etmiştir.

CEVAP :Davalı vekili tarafından ilk derece mahkemesine verilen cevap dilekçesinde özetle; dava dilekçesinde belirtilen hususların bir kısmının doğru olmakla birlikte, bir kısmının eksik ve yanlış olduğunu, Şöyle ki; dava dilekçelerinin 1 ve 2. Paragrafında belirtilen hususların eksiksiz doğru olduğunu yani davacıya ait gayrimenkulün müvekkile devri, daha sonra, gayrimenkulün o günkü değerinin 1.150.000 TL olarak tespiti ve bu değer 1/2'nin olan 575.000,00 TL'nin davacı K1 tarafından, davalı K2'a satarak bu parayı almış olmasının doğru olduğunu, bir kısmının 2.3. ve 8. paragraflarda belirtilen hususların ve artık her iki dubleks daireye ortak olan, davacı ve davalı, dairelerinin yapılması gereken onarım v.s yapılacak masraflar 1/2 oranında ödeyeceklerini, bu şekilde tarafların başka şahısla protokol yaptıklarını, yaptırılan masrafların toplamının 338.000,00 TL olduğunu, müvekkil tarafından ödendiğini, bunun 1/2'si olan, 169.000,00 TL davacıya ait iken, bunun ancak 98.000,00 TL'sini ödemiş olup, bakiye 71.000,00 ödemesi gerektiğini, 4.paragrafta

belirtilen hususun doğru olduğunu, bununda müvekkile ödendiğini, yine müvekkilin ihtiyacım var diyen davacıya 71.000,00 TL ödediğini, yine taraflar arasında yapılan inanç sözleşmesinde belirtilip, davacı K1 tarafından ödenmesi gereken, ancak ödenmeyen Silifke İcra Müdürlüğündeki takip dosyalardan gayrimenkulün satışa çıkarılmış olması, icranın satışında, gayrimenkulün yarı fiyatına satılabilir olması nedeniyle davacı K1 bilgisi ve rızası ile borç K2 kabul olunarak, K5 isimli şahsa satıldığını, davacı K1'nun söz konusu gayrimenkulü müvekkil K2'a satılırken tapu devrinde yapılan harç ve sair giderler için yapılan 30.000,00 TL'yi inanç sözleşmesine, 26.01.2015 tarihinde yapılan zeyilnamede belirtildiği halde, bugüne kadar ödemediğini, davacının gayrimenkulü, müvekkile satılmadan önceki zamana ait, Tedaş'a olan 17.500,00 TL elektrik borcunu ödemediğini, bu miktarın da, müvekkil tarafından Tedaş'a ödendiğini ancak davacı tarafından müvekkile ödenmediğini, inanç sözleşmesinden anlaşılabacağı üzere, müvekkil K2'ın davacı K1'nun adına ve hesabına; onun yatırmaması gerekip ancak yatırmadığı, tapu devir gideri; 30.000,00 TL, K1'nun elektrik borcu 17.500,00 TL, onarım gideri olarak 71.000,00 TL, icra Md. 2010/4264 dosyasına 75.094,00 TL, davacı K1 adına bankaya 71.000,00 TL, İcra Müd.muh.dosyalarına 332.051,88 TL ki toplam 596.645,88 TL ödemiş olup, davacıdan alacaklı olduğunu, müvekkilin iş adamı olduğunu, bu sebeple devamlı şekilde bankalardan çek ve senet kullandığını, adına kayıtlı çok sayıda gayrimenkulü olduğunu, mahkeme davacının talebi üzerine, bankalara, gayrimenkullerine tedbir koyduğunu, davacının alacağının kesin bir belgeye dayanmadığını bu nedenlerle tacir olan müvekkilin daha fazla mağduriyetlerinin önlenmesi için verilmiş olan tedbirlerin kaldırılmasını, hiç değilse bankalardaki tedbirin kaldırılmasına, hukuki dayanaktan yoksun davanın reddine, yatırılan teminata tedbir konulmasına, masraf ve ücreti vekalet takdiri ile davacıdan tahsiline karar verilmesini müvekkil adına arz ve talep etmiştir.

YEREL MAHKEME KARARI : Silifke 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2015/295 Esas, 2016/427 Karar Sayılı kararında özetle; Tüm bu gerekçelerle;dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde yapılan ödemelerin kimin tarafından yapıldığı tespit edilerek davalının davacıya taşınmazların yarı payı için ödemesi gereken 575.000,00 TL'yi ödemediği gibi taşınmazların 3. Kişi K5'ya satımından kaynaklanan yarı payı da ödemediği anlaşıldığından kıymet takdir raporundan belirtilen bedelin yarısı olan 820.000,00 TL davacının davalıdan bu pay için alacaklı olduğu ve davacının taşınmazların onarım masrafı olarak kabul edilen 189.700,00 TL den payına düşenden 3150,00 TL fazla ödemesi ile toplam da 1.398.150,00 TL davalıdan alacaklı olduğu anlaşılmış olup davalının veya onun adına hareket eden 3. Kişilerin ise davalının 575.000,00 TL'lik borcuna mahsuben toplam 508.151,00 TL (davalının davacı adına icra dosyasına yatırdığı 75.100 TL, dava dışı K5'nın hacizlerin kalkması için icra dosyasına yatırdığı 332.051,00 TL, davalının davacının hesabına havale ettiği 71.000,00 TL, davacının davalıya ödemesi gereken ancak ödemediği tapu masrafları için davalı tarafından ödenen 30.000,00 TL, ) ödeme yaptığı anlaşılmıştır. Yapılan mahsuplaşma sonucu hukukçu bilirkişinin de raporu dikkate alınarak davacının ıslah etmiş olduğu talebi üzerinden davanın kısmen kabul kısmen reddine" kararı verilmiştir

İSTİNAF TALEBİ : 1-Davacı vekili 10/02/2017 tarihli dilekçesinde; davanın 71,000,00 TL lik alacak yönünden kısmen reddine yönelik kısmının ortadan kaldırılarak, 960,998,12 TL alacağın 25/08/2015 tarihinden itibaren davalıdan alınarak davacıya verilmesine, yargılama giderleri ile avukatlık ücretinin davalı yana hükmedilmesine karar verilmesini talep etmiştir.

2-Davalı vekili 07/02/2017 tarihli dilekçesinde; mahkeme

kararının kaldırılarak davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir.

#### İSTİNAF SEBEPLERİ :

1-Davacının istinaf sebepleri; Mahkemece rededilen 71,000,00 TL kısım yönünden mahkeme kararının hatalı olduğunu, mahkemece ispat külfetinde yanılığa düşüldüğünü ileri sürmüştür.

2- Davalının istinaf sebepleri; Mahkemece ispatlanılamadığına karar verilen 575,000,00 TL nin davacıya ödendiğinin, dosyadaki delillerden ispatlandığını

Hukuki nitelirmede hata yapıldığını, sözleşmede taşınmazların değerinin 1.150,000,00 TL olarak belirlendiği halde yeniden raîç değeri hesabına girilerek hukukun yanlış uygulandığını,

İcra hukuk mahkemesinde açılan dava sonucunda kesin kıymet takdiri yapılarak taşınmazların değerinin 975,000,00 TL olarak belirlenmesine rağmen yeniden değer belirlenerek 1.640,000,00 TL değer üzerinden inceleme yapılmasının hatalı olduğunu, taşınmazın icrada 1. İhalede satılamadığını 2. İhalede satılmış olsaydı 975,000,00 TL değer çok altında %50 si tutarında satış bedeliyle satılacağını, müvekkilinin iyi niyetli davranarak K5 ya satılmasını sağlayarak davacı lehine işlem yapıldığını,

Mahkemece belirlenen 1.640,000,00 TL taşınmaz değeri ile icra hukuk mahkemesinde kesinleşen 975,000,00 TL bedel

farklılığının çelişkili olduğunu ve çelişkinin giderilmediğini,

Mahkemece kabul görmeyen 332.000,00 TL lik belgenin hukuken geçerli olduğunu, mahkemece bu belgeye itibar edilmediğini,

Hukukçu bilirkişi raporuna itirazlarının hukuka aykırı olarak nazara alınmadığını,

Ödediklerini belirttikleri elektrik borcunun ödenmediğine ilişkin davacı tarafın bir iddiası olmamasına rağmen mahkemece itirazlarının hukuka aykırı olup ret edildiğini,

İlk derece mahkemesinin kanuna aykırı ihtiyati haciz kararının infaz edildiğini,

Mahkemece delillerin hukuka aykırı olarak aleyhe değerlendirildiğini,

Islah edilen kısım üzerinden, ıslah tarihinden itibaren faize hükmedilmemiş olmasının hukuka aykırı olduğunu ileri sürmüştür.

**DELİLLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GEREKÇE:** Dava, taraflar arasında imzalanan 19/01/2015 tarihli inanç sözleşmesi ve bu sözleşme sonrasında yapılan 20/03/2015 tarihli zeyilname nedeniyle davacının davalıdan alacaklı olduğu iddiasıyla

açılan alacak davasıdır.

Taraflar arasında yapılan sözleşmede taşınmazlar üzerindeki hacizler kalktıktan ve taşınmazların onarım işlemi bittikten sonra taşınmazların tarafların mutabakatı ile satılacağı ve satıştan doğan hasılatın 1/2 oranında taksim edileceği kararlaştırılmış ve icra dosyalarında satış aşamasına geçilmiş olduğu sırada taşınmazların davalı tarafından 25/08/2015 tarihinde K5 isimli kişiye satıldığı anlaşılmaktadır. Davalı taraf taşınmazların 1.400,000,00 TL bedelle satıldığını ileri sürerek 25/08/2015 tarihli adi yazılı sözleşme sunmuştur. Mahkemece taşınmazların satış tarihindeki değeri bilirkişi incelemesiyle tespit ettirilerek tespit edilen 1.640,000,00 TL bedele göre hüküm kurulmuştur.

Taşınmazın satış bedeli davanın esası yönünden önem arz etmektedir. Davalının dosyaya sunduğu 25/08/2015 tarihli satış sözleşmesinde tanık olarak K6 ve Alıcı olarak K5'nin imzaları bulunmaktadır. Mahkeme tarafından davanın esasına etki edecek söz konusu delil ile ilgili herhangi bir inceleme yapılmamıştır. Belge tanığı konumunda olan bu kişilerin dinlenmesi gerekmektedir.

Mahkemece davalı tarafından yapılan 71.000,00 TL ödemenin sözleşmede kararlaştırılan 575,000,00 TL bedel için yapıldığı kabul edilmiş, ancak davacı taraf bu ödemenin davaya konu sözleşme nedeniyle değil, aralarındaki başka bir borç ilişkisinden kaynaklandığını savunmuş olup, bu hususta ispat külfeti davacıya ait olmakla birlikte davacının delilleri arasında yemin delili de bulunmakla bu konu da davacıya yemin deliline dayanılıp dayanılmadığı hususu hatırlatılarak sonucuna göre işlem yapılması gerekirken, mahkemece yemin delili üzerinde durulmamıştır.

HMK 353/a-6 maddede mahkemece tarafların davanın esasıyla ilgili olarak gösterdikleri delillerin hiçbirini toplanmadan veya gösterilen deliller hiç değerlendirilmeden karar verilmiş olması durumunda mahkeme kararının kaldırılarak davanın yeniden görülmesi için mahkemesine iade edilmesine karar verileceği hükmüne yer verilmiştir.

Mahkemece yukarıda açıklanan iki husus üzerinde gösterilen deliller hiç değerlendirilmediğinden HMK 353/a-6 maddesi gereğince mahkeme kararının kaldırılarak davanın yeniden görülmesi için dosyayı kararı veren mahkemeye gönderilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

Yukarıda açıklanan nedenlerle; HMK 353/a-6 maddesi gereğince mahkeme kararının kaldırılarak davanın yeniden görülmesi için dosyayı kararı veren mahkemeye gönderilmesine karar verilerek aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.

**HÜKÜM;** Yukarıda açıklanan nedenlerle;

1-Taraf vekillerinin istinaf başvurusunun KABULÜNE,

2-HMK 353/1.a-6 maddesi uyarınca Silifke 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 22/12/2016 tarih, 2015/295 Esas, 2016/427 Karar Sayılı sayılı kararının KALDIRILMASINA ,

3-Davanın yeniden görülmesi için dosyanın kararı veren yerel

mahkemeye GÖNDERİLMESİNE,

4-Peşin alınan istinaf karar harcının talep halinde davalıya iadesine,

5-İstinaf başvuru harcının hazineye irad kaydedilmesine,

6-Artan gider avansının ilk derece mahkemesince istinaf talebinde bulunana iadesine,

Dair, dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda, HMK 353/a maddesi gereğince KESİN olarak oybirliğiyle kabul edildi.  
14/04/2017

