



T.C.
YARGITAY
12. Hukuk Dairesi

Esas No: 2014/19024
Karar No: 2014/25022
Karar Tarihi: 27.10.2014

KAYET DAVASI - TA İNMAZIN HAL NE MÜNAS P EV ALAB LECE
DE ERDEN AZ OLMAMAK ÜZERE SATILMASINA KARAR VER LMES
GERE - EKS K NCELEME VE YANILGILI DE ERLEND RME LE
HÜKÜM TES S - HÜKMÜN BOZULMASI

ÖZET: Borçlunun hissesine dü en miktar, haline münasip alabilece i evin de erinden dü ük ise meskeniyet ikayetinin kabulüne, hissesine dü en miktar, haline münasip alabilece i evin de erinden fazla ise ta ınmazın satılarak haline münasip evin alınması için gerekli miktarın borçluya, kalanının ise alacaklıya ödenmesine ve ta ınmazın haline münasip evi alabilece i de erden az olmamak üzere satılmasına karar verilmesi gerekirken, açıklanan ilkeler gözetilmeksizin eksik inceleme ve yanılıgılı de erlendirme ile hüküm tesisi isabetsizdir.

(2004 S. K. m. 82)

Dava: Yukarıda tarih ve numarası yazılı mahkeme kararının müddeti içinde temyizden tetkiki alacaklı tarafından istenmesi üzerine bu i le ilgili dosya mahallinden daireye gönderilmi olup, dava dosyası için Tetkik Hakimi Abdullah Meral tarafından düzenlenen rapor dinlendikten ve dosya içerisindeki tüm belgeler okunup incelendikten sonra i in gere i görü ülüp dü ünüldü:

Karar: Sair temyiz itirazları yerinde de ilse de;

Alacaklı tarafından borçlu hakkında yapılan kambiyo senetlerine mahsus haciz yolu ile takipte, borçlu meskeniyet iddiasına dayalı haczedilemezlik ikayetinde bulunmu , mahkemece davanın kabulüne ve dava konusu ta ınmaz üzerindeki haczin K'nun 82. maddesi gere ince fekkine karar vermi , hükmü davalı alacaklı taraf temyiz etmi tir.

K.nun 82/1-12. maddesi gere ince, borçlunun haline münasip evi haczedilemez. Bir meskenin borçlunun haline uygun olup olmadığı adı geçen in haciz anındaki sosyal durumuna ve borçlu ile ailesinin ihtiyaçlarına göre belirlenir. Buradaki aile terimi, geni anlamda olup, borçlu ile birlikte aynı çatı altında ya ayan, bakmakla yükümlü oldu u ki ileri kapsar. cra mahkemesince, borçlunun sözü edilenlerle birlikte barınması için zorunlu olan haline münasip meskeni temin etmesi için gerekli bedel bilirki ilere tespit ettirildikten sonra, haczedilen yerin kıymeti bundan fazla ise satılmasına karar verilmeli ve satı bedelinden yukarıda nitelikleri belirlenen mesken için gerekli olan miktar borçluya bırakılmalı, kalanı alacaklıya ödenmelidir.

Bu kıstasları a an nitelik ve evsftaki yerlerle, makul ölçüleri geçen oda ve salonu kapsayan ve ikamet için zorunlu ö eleri içeren bir meskenin dı ndaki yerler, maddede öngörülen amaca aykırıdır. Borçlunun görev ve sıfatı, kendisinin yukarıda belirlenenenden daha görkemli bir meskende ikamet etmesini gerektirmez.

Öte yandan, paylı ta ınmazlarda, her payda ın meskeniyet ikayetinde bulunma hakkı vardır. Bu halde, iddia, pay oranı esas alınarak çözümlenmelidir. Bir ba ka deyi le, K'nun 82. maddesi hükmüne göre haczedilemezlik ikayetinde bulunan ikayetçinin payına isabet eden de erden haline uygun bir mesken edinip edinemeyece i ara tılarak

sonuca gidilmesi icap eder.

Somut olayda mahallinde yapılan ke if neticesinde bilirki i raporu alınmı ve hükme esas alınan bilirki i raporundan dava tarihi itibariyle ta ınmaz bedelinden borçlunun hissesine dü en bedelin 134.479 TL oldu unu ve takibe konan borcun ödenmesinden sonra ise kalan miktarın 83.807,80 TL oldu unu, borçlunun ya am standardına uygun minimum düzeydeki konut fiyatının 300.000 TL civarında oldu unu belirtir ekilde rapor hazırlamı tır.

Rapor bu hali ile hüküm kurmaya elveri li de ildir. Asıl olan borcun ödenmesi olup, borçlunun mutlaka meskeniyet ikayetinde bulundu u semtte veya o yere yakın semtte meskeninin bulunması zorunlu de ildir. Bu nedenle borçlunun ehrin daha mütevazi semtlerinde daha küçük, haline münasip edinebilece i meskenin de erinin belirlenmemi olması do ru de ildir.

Ayrıca meskeniyet iddiasına konu olan ta ınmazın tapu kaydında, borçlunun hissesi üzerinde Bankeuropa Bankası A. . lehine 18.07.2006 tarih ve 4942 yevmiye numarası ile ipotek tesis edildi i görülmü tür.

Borçlunun daha önce ipotek etti i ta ınmazı hakkında sonradan haczedilmezlik ikayetinde bulunabilmesi için ipote in, mesken kredisi, esnaf kredisi, zirai kredi gibi zorunlu olarak kurulmu ipoteklerden olması gerekir. Zira, zorunlu olarak kurulan ipote in meskeniyet ikayetine engel te kil etmeyece i ilkesi, bu ipote in sosyal amaçlı olarak verilen kredinin teminatını olu turmasından kaynaklanmaktadır. Bunun dı nda, borçlunun serbest iradesi ile kurdu u ipotekler, adı geçenin daha sonra bu yerle ilgili olarak meskeniyet iddiasında bulunmasını engeller.

O halde mahkemece öncelikle meskeniyet iddiasına konu olan ta ınmaz üzerindeki 18.07.2006 tarih ve 4942 yevmiye numarası ile kurulan ipote in niteli i ara tırılmalı ve yukarıda açıklanan ilke ı ında söz konusu ipote in meskeniyete dayalı haczedilmezlik ikayetini engeller mahiyette olup olmadı ı belirlenmeli, ipote in meskeniyet iddiasına engel te kil etmedi inin anla ılması halinde ise mahkemece bilirki iden ek rapor alınmak veya gerekti inde yeniden ke if ve bilirki i incelemesi yapılmak suretiyle ta ınmazın hesap edilecek toplam de erinden borçlunun hissesine isabet edecek miktar tespit edildikten ve borçlunun bulundu u yerden daha mütevazi ko ullara sahip yerlerde haline münasip alabilece i evin de eri açık ve net ekildebelirlendikten sonra, borçlunun hissesine dü en miktar, haline münasip alabilece i evin de erinden dü ük ise meskeniyet ikayetinin kabulüne, hissesine dü en miktar, haline münasip alabilece i evin de erinden fazla ise ta ınmazın satılarak haline münasip evinalınması için gerekli miktarın borçluya, kalanının ise alacaklıya ödenmesine ve ta ınmazın haline münasip evi alabilece i de erden az olmamak üzere satılmasına karar verilmesi gerekirken, açıklanan ilkeler gözetilmeksizin eksik inceleme ve yanılıglı de erlendirme ile yazılı ekilde hüküm tesisi isabetsizdir.

Sonuç: Alacaklının temyiz itirazlarının kısmen kabulü ile mahkeme kararının yukarıda yazılı nedenlerle K 366 ve HUMKnun 428. maddeleri uyarınca BOZULMASINA, pe in alınan harcın istek halinde iadesine, ilamın tebli inden itibaren 10 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 27.10.2014 gününde oybirli i ile, karar verildi. (m)