



T.C.  
YARGITAY  
. Hukuk Genel Kurulu

Esas No: 2012/12-516  
Karar No: 2012/1352  
Karar Tarihi: 26.12.2012

**KAYET DAVASI - GENEL MAHKEMEDE AÇILAN MENFİ TESPİT DAVASININ ALACAKLININ ALACAĞINA BİRAN ÖNCE KAVU MASINI ENGELLEYİCİ NİTELİNE SAHİP OLDUĞU - KAYET BAKIMINDAN BEKLETİCİ MESELE OLARAK KABUL EDİLEMEYECE**

**ÖZET:** Aynı konuda genel mahkemede açılan menfi tespit davası, icra takip hukukunun kendisine özgü ekli yapısı sebebiyle ve alacaklının alacağına biran önce kavu masını engelleyici niteliği dolayısıyla, görülmekte olan ikayet bakımından bekletici mesele olarak da kabul edilemez.

(2004 S. K. m. 72, 135) (YHGK 23.05.2007 T. 2007/12-297 E. 2007/287 K.) (YHGK 17.04.2013 T. 2013/12-334 E. 2013/554 K.)

Dava: ikayet kanun yoluna başvuru sebebiyle yapılan yargılama sonunda; İstanbul 9. Cra Hukuk Mahkemesince ikayetin kabulüyle ne dair verilen 25.10.2010 gün ve 2010/1042 E., 2010/1493 K. sayılı kararın incelenmesi kararı taraf müflis K... A. . İflas Masası vekili ile kararı taraf/ihale alıcısı M... A. . vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 12.Hukuk Dairesinin 25.10.2011 gün ve 2011/4274 E., 2011/20145 K. sayılı ilamı ile;

( İstanbul 6.Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 04.03.2003 tarih ve 2002/109 Esas, 2003/215 Karar sayılı ilamı ile K... A. .'nin iflasına karar verildiği, İstanbul İflas Dairesinin 2003/4 Sayılı dosyasından yapılan ihalede hazine adına kayıtlı 20 parsel sayılı taşınmaz üzerinde müflis şirket lehine bulunan irtifak hakkının M... A. 'ne satıldığı ve satışın kesinleşmesinden sonra, ikayetçi 3. şahsa .K.nun 135. maddesi gereğince tahliye emri gönderildiği anlaşılmıştır.

Yasal süresi içerisinde ikayetçi tarafça icra mahkemesinde tahliye emrine kararı ikayette bulunulmuş, mahkemece de ikayetin kabulüne karar verilmiştir.

.K.nun 135/2. maddesi hükmünü içermektedir.

Anılan hükme göre, alıcıya ihale edilen taşınmaz bir üçüncü kişi tarafından ihale edilmekte ise alıcı, icra dairesinden, üçüncü kişinin taşınmazdan çıkarılmasını isteyebilir.

Üçüncü kişi icra mahkemesinde taşınmazı hacizden önceki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanarak ihale etmekte olduğunu ispat etmekle yükümlüdür (m.135,II c.). Üçüncü kişi, taşınmazı ihale etmekte haklı bulunduğunu, hacizden önce yapılmış resmi bir belge ile ispat ederse, icra mahkemesi, tahliye emrinin iptaline karar verir.

Üçüncü kişi, kiracı olduğunu hacizden önce tapuya tescil edilmiş bir kira sözleşmesi ile ispat ederse, icra mahkemesi, tahliye emrinin iptaline karar verir.

Yine üçüncü kişi, kiracı olduğunu hacizden önce noterde düzenlenmiş veya onaylanmış



T.C.  
YARGITAY  
. Hukuk Genel Kurulu

Esas No: 2012/12-516  
Karar No: 2012/1352  
Karar Tarihi: 26.12.2012

bir kira sözleşmesi ile ispat ederse, icra mahkemesi, tahliye emrinin iptaline karar verir (Prof. Dr. B. Kuru İnceleme ve İflas Hukuku, El Kitabı. Kasım 2004 baskı s. 40), (H.G.K.'nın 23.05.2007 tarih ve 2007/12-297 esas, 2007/287 karar sayılı kararı).

Somut olayda 04.03.2003 tarihinde K... A... 'nin iflasına karar verilmiştir. İkiyetçi tarafından sunulan sözleşme ve belgelerin adi nitelikte olup, H.G.K.'nın 135/2. maddesinde belirtilen nitelikte olmadığı görülmüştür.

Bu durumda ikiyetçi, iflas tarihinden evvel tahliye emrini iptal etmekte haklı bulunduğunu iflas tarihinden önce tapuya tescil edilmiş bir kira sözleşmesi ile ya da H.G.K.'nın 135/2. maddesinde yazılı nitelikte iflas tarihinden önce yapılmış resmi bir belge ile ispatlayamadığına göre, mahkemece ikiyetin reddi yerine kabulüne karar verilmesi isabetsizdir...),

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

H.G.K.'nce incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği düşünüldü:

Karar: İstek, tahliye emrinin ikiyet kanun yolu ile iptaline elverişlidir.

Mahkemece, ikiyetin kabulüyle tahliye emrinin iptaline karar verilmiştir.

Karşı taraf/müflis K... A... İflas Masası vekili ile karşı taraf/ ihale alıcısı M... A... vekilinin temyizleri üzerine, Özel Dairece yukarıda belirtilen bölümünde yazılı gerekçeyle karar bozulmuştur.

Yerel mahkemece, önceki kararda direnilmiştir; hükmü karşı taraf/müflis K... A... İflas Masası vekili ile karşı taraf/ihale alıcısı M... A... vekili, temyiz etmiştir.

H.G.K.'nda yapılan görüşmede ikinin esasının incelenmesine geçilmeden önce kendisine usulüne uygun olarak bir tahliye emri çıkartılmayan V. M.'nin ikiyet kanun yoluna başvurusunda hukuki yararının bulunmadığı ileri sürülmüş ise de, çoğunlukça V. M.'nin ikiyet kanun yoluna başvurusunda hukuki yararının bulunduğu kabul edilip, önsorunun reddine karar verilerek ikinin esasının incelenmesine geçilmiştir.

İkinin esasının incelenmesinde;

Direnme yoluyla H.G.K. önüne gelen uyuşmazlık; ikiyetçinin tahliye emrine konu edilen yerleri iflas tarihinden (04.03.2003) öncesine ait ve 2004 Sayılı H.G.K.'nın 135/II. maddesi hükmü anlamında düzenlenmiş resmi bir belgeyle belgelenmiş bir akde dayalı olarak tahliye etmekte olduğunu ispatlayıp ispatlayamadığı, noktasında toplanmaktadır.

Bu noktada, konuya dair yasal düzenleme hakkında kısa bir açıklama yapılmasında yarar vardır:



T.C.  
YARGITAY  
. Hukuk Genel Kurulu

Esas No: 2012/12-516  
Karar No: 2012/1352  
Karar Tarihi: 26.12.2012

2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu ( .K.'nun 06.06.1985 tarih ve 3222 Sayılı Kanun'un 17. maddesiyle de ğ i ik 135/II. maddesi;

hükümünü içermektedir.

Anılan maddenin de ğ i iklik içeren 3222 Sayılı Kanun'un Hükümet Gerekçesinde ise:

İcra marifetiyle satılan gayrimenkullerin alıcısına teslimde güçlüklerle karşılaşılması ve borçlu ile gayrimenkulün i gal eden arasında muhtemel suiniyetli anlaşmaları önlemek amacıyla, 135. maddenin 2. fıkrası de ğ i tirilmekte ve 27 ve 276. maddelere paralel olarak, akdin usulüne uygun bir şekilde hazırlanmış resmi bir belgeye dayanması şartı getirilmektedir.>

denilmektedir.

Bunlar göstermektedir ki, üçüncü ki i ta nınmazda hacizden önceki tarihli bir sözleşmeye dayalı olarak bulundu ğ unu resmi nitelikte bir belge ile ispat etmelidir.

Burada ispat külfeti üçüncü ki iye aittir. Sözleşmenin hacizden önceki bir tarihte tapuya tahrir edilmiş olması veya hacizden önceki bir tarihte noterlikçe düzenlenmiş yada onaylanmış olması hallerinde tahliye emrinin iptali gerekir.

Anılan yasa hükmü kar ısında adi nitelikte bir sözleşmeye dayanılamayacağı gibi, mahkemece de bu nitelikte bir belgeye dayalı olarak tahliye emrinin iptaline karar verilemez.

Zira, adi nitelikte bir sözleşme her zaman (bu arada geçmiş ve dönük olarak da) düzenlenebilir.

te bu nedenledir ki, az yukarıda de ğ inildi ğ i üzere, kanun koyucu olası kötüniyetli anlaşmaları önlemek için anılan maddenin 2. (m.135/II) fıkrasını de ğ i tirmiştir.

Öte yandan, icra mahkemesinin bu konuda verdiği karar kesin hüküm teşkil etmeyeceğinden, üçüncü ki i genel mahkemede ta nınmazda hacizden önceki tarihli bir sözleşmeye dayalı olarak bulundu ğ una dair tesbit davası açılabilir. Bu dava, .K.'nun 72. maddesi anlamında bir menfi tespit davasıdır. Genel mahkemede bu davanın açılmış olması, icra mahkemesinde görülmekte olan şikayet bakımından bekletici mesele yapılmasını gerektirmez. Zira, icra takip hukukunun kendisine özgü ekli yapısı buna olanak vermez.

Nitekim, aynı ilkeler H.G.K.'nun 16.03.2012 gün ve E:2012/12-34, K:159 Sayılı ilamında da benimsenmiştir.



T.C.  
YARGITAY  
. Hukuk Genel Kurulu

Esas No: 2012/12-516  
Karar No: 2012/1352  
Karar Tarihi: 26.12.2012

Somut olayda:

ikayetçi, dilekçesinde tahliye emrinin iptali istemine dayanak olarak ta ınmazda Kanunun aradı ı nitelikte kira sözleşmelerine dayalı olarak bulundu unu belirtmekte, bu arada Kemer Asliye Hukuk Mahkemesinde aynı konuda bir olumsuz (menfi) tespit davası açtı ını ileri sürerek, görülmekte olan ikayet yönüyle bekletici mesele yapılmasını istemektedir.

ikayetçi tarafın delil olarak ileri sürdü ü 03.09.2009 tarihli kira sözleşmesi adi yazılı nitelikte olup, bu nitelikteki belgeler geçmi e dönük olarak her zaman düzenlenebilece inden, Kanunun aradı ı nitelikte bir belge olarak kabul edilemez.

Ne var ki, H.G.K.'nda yapılan görü mede bir kısım üyelerce, 03.09.2009 tarihli kira sözleşmesi adi yazılı nitelikte ise de, bu sözleşme menin dayana ı niteli inde bulunan ve dosyaya ibraz edilen 11.01.2000 ve 12.06.2003 tarihli kira sözleşmelerinin noterden onaylı olmaları sebebiyle Kanunun aradı ı nitelikte resmi bir belge oldu u, bu sebeple yerel mahkeme kararının onanması gerekti i ileri sürülmü ise de, ço unlukça bu görü benimsenmemi tir.

Ayrıca, ta ınmaz satı ilanında geçen ...kira erhleri ile birlikte satılaca ı...> ibaresi, 115 ada 19 parselde bulunan ba ımsız bölümlere dair tapuya erh edilmi kira sözleşmelerini kasetmekte olup, bu ibareye dayalı olarak ikayetçi tarafın bir hak iddiasında bulunması olanaklı de ildir.

Öte yandan, yukarda vurgulandı ı üzere, aynı konuda genel mahkemede açılan menfi tespit davası, icra takip hukukunun kendisine özgü ekli yapısı sebebiyle ve alacaklının alaca ına biran önce kavu masını engelleyici niteli i dolayısıyla, görülmekte olan ikayet bakımından bekletici mesele olarak da kabul edilemez.

Hal böyle olunca; yerel mahkemece, H.G.K.'nca da benimsenen ve aynı hususlara i aret eden Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

Bu sebeple direnme kararı bozulmalıdır.

Sonuç: Kar ı taraf/müflis K... A. . flas Masası vekili ile kar ı taraf/ hale alıcısı M... A. . vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının yukarda ve Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı 6217 Sayılı Kanunun 30. maddesiyle 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na eklenen atfıyla uygulanmakta olan 1086 Sayılı H.U.M.K.'nun 429. maddesi gere ince BOZULMASINA, istenmesi halinde temyiz pe in harcının yatırana iadesine, 2004 Sayılı cra ve flas Kanunu'na 5311 Sayılı Kanunun 29. maddesiyle eklenen atfıyla uygulanmakta olan aynı Kanun'un 366/III. maddesi uyarınca kararın tebli inden itibaren 10 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 26.12.2012 gününde yapılan 2. görü mede oyçoklu u ile karar verildi.

KAR I OY:



T.C.  
YARGITAY  
. Hukuk Genel Kurulu

Esas No: 2012/12-516  
Karar No: 2012/1352  
Karar Tarihi: 26.12.2012

Dava, tahliye emrinin ikayet yolu ile iptali istemine ili kindir.

Yerel mahkemece davanın kabulüyle tahliye emrinin iptaline dair verilen karar, Yüksek Özel Dairenin temyiz incelemesi sonucunda; ikayetçi tarafından verilen belge adi nitelikte olup .K.nun 135/2 maddesinde belirtilen resmi belge niteli inde olmadı ı gerekçesiyle bozulmu tur.

Uyu mazlık, ikayetçinin iflas tarihinden önce tahliye emrine konu edilen ba ımsız bölümü .K.nun 135/ 2. maddesi hükmünde belirtilen resmi bir belgeyle belgelenmi akde dayalı olarak kullandı ını kanıtlayıp kanıtlamadı ı noktasında toplanmaktadır.

2004 Sayılı cra ve flas Kanunu'nun 135/2. maddesi

3222 Sayılı Kanunun 17. maddesiyle de i ik .K.nun 135/2. maddesi de i iklik gerekçesinde, cra marifetiyle satılan gayrimenkulün alıcısına tesliminde güçlüklerle kar ıla ılmaması ve borçlu ile gayrimenkulü i gal eden arasında muhtemel suiniyetli anla maları önlemek amacıyla, 135. maddenin 2. fıkrası de i tirilmekte ve 27 ve 276.. maddelere paralel olarak, akdin usulüne uygun bir ekilde hazırlanmı bir belgeye dayanması artı getirildi i belirtilmektedir.

Adliye Encümeni Tutanak gerekçesinde, ..ihale edilen gayrimenkulün borçlu ve ona tebaan i gal edenlerle hacizden evvelki bir tarihte yapıldı ı tevsik edilen bir akte müstenit olmayarak, i gal edenler, kim olursa olsun zorla çıkarılıp gayrimenkul alıcısına teslim olunur.> denilmektedir.

.K.135/2. maddesi de i ikli i ile ilgili her iki gerekçe birlikte de erlendirildi inde, yasa koyucu (hacizden) iflastan önceki zamanda düzenlenen resmi belgeye dayalı tasarrufları korumayı amaçlamakta, resmi belgeye dayanmayan, adi nitelikte geçmi e dönük olarak her zaman düzenlenebilecek kötü niyetli anla maları önlemeyi amaçlamaktadır.

Yasal düzenleme ve yargısal uygulamada, ta ınmazların mülkiyetinin devri ve mülkiyet üzerine konulan sınırlı i ayni (rtifak, intifa, gayrimenkul satı sözleşmesi, uzun süreli kira vs.) hakların geçerlili i kural olarak tapuya tescil, tapuya erh ve noterde düzenlenen veya onaylanan bir resmi sözleşme ko uluna ba lıdır. Yargıtay kararlarında da .K.nun 135/2 maddesinde belirtilen resmi belgeler, tapuya tescil, erh ve noterde düzenlenen veya onaylanan belgeler olarak kabul edilmektedir.

Yargıtay 12.Hukuk Dairesi de bozma kararında genel kabul ve uygulama do rultusunda; ikayetçinin (üçüncü ki inin), kiracı oldu unu hacizden önce tapuya erh edilmi bir kira sözleşmesi veya hacizden önce noterde düzenlenmi veya onaylanmı bir kira sözleşmesi ile ispat ko uluna dayandırmakta, ikayetçinin dayandı ı kira sözleşmesinin adi nitelikte oldu u, .K.nun 135/2 maddesinde belirtilen nitelikte belge olmadı ı gerekçesiyle ikayetin reddi gerekti ini bildirmektedir.

Somut olayda; ikayetçi, tahliye emrinin iptali istemini noter onaylı gayrimenkul kullanım



T.C.  
YARGITAY  
. Hukuk Genel Kurulu

Esas No: 2012/12-516  
Karar No: 2012/1352  
Karar Tarihi: 26.12.2012

hakkı sözleşmeler ve bu sözleşmelere dayalı olarak düzenlenen 31 yıllık kira sözleşmelerine dayanmaktadır.

Davaya konu edilen 155 ada 20 parsel sayılı mülkiyeti Maliye Hazinesine ait arsa vasıflı tapu üzerinde, 22.07.1998 tarihinden itibaren K... A. lehine 49 yıllık irtifak hakkı tesis edilerek tapunun beyanlar hanesine kaydedildiği, irtifak hakkı sahibi şirket tarafından tapu üzerinde 44 adet bağımsız bölümün tapu edildiği, bağımsız bölümlerden 54 ce numaralı apart villanın 25.12.1999 tarihinde 39 yıllık kira sözleşmesine S... A: 'ye kiralandığı, kira sözleşmesinin Kadıköy 6. Noterliğinin 11.01.2000 tarih ve 00979 yevmiye numarası ile onaylandığı;

Kiralayan S... A: 'nin 54 ce numaralı apart villayı 37 yıllık kira sözleşmesine I. L. ve G. S.'e kiralandığı, taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin Antalya 4. Noterliğinin 12.06.2003 tarih ve 17707 yevmiye numarası ile onaylandığı, anılan sözleşmenin 2. maddesinde Kadıköy 6. Noterliğinin 11.01.2000 tarih ve 00979 yevmiye numaralı kira sözleşmesinde ki S... A: 'ye ait hakların devredildiğinin kaydedildiği;

Kiralayan G. S.'in 54 ce numaralı apart villada ki kullanım hakkını (kendi hakkı ve babasının ölümü sebebiyle intikal eden miras hakkını) 31 yıllık kira sözleşmesine 03.09.2009 tarihinde V. M.'ya kiralandığı, anılan kira sözleşmesinin 2. maddesinde de Kadıköy 6. Noterliğinin 11.01.2000 tarih ve 00979 yevmiye numaralı kira sözleşmesinde ki S... A: 'ye ait hakların devredildiğinin belirtildiği,

Kadıköy 6. Noterliğinin 11.01.2000 tarih ve 00979 yevmiye numaralı kira sözleşmesinin eki katkarılı sözleşmesinde belirlenen, 115 ada 20 parselde bulunan 4 adet villanın mülk kullanım hakkının K... A. tarafından S... A: 'ye devredildiği anlaşılmaktadır.

İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesince, 04.03.2003 tarihinde K... A. 'nin iflasına karar verilmiştir.

İkayetçi-kiracı iddiasını delil olarak ileri sürdüğü sözleşmeler ve Antalya 4. Noterliğinin 12.06.2003 tarih ve 17707 yevmiye numarası ile onaylanan sözleşmenin iflas tarihinden (04.03.2003) önce düzenlenen Kadıköy 6. Noterliğinin 11.01.2000 tarih ve 00979 yevmiye numara ile onaylanan 25.12.1999 tarihli 39 yıllık kira sözleşmelerine dayanmaktadır.

İkayetçi üçüncü kişinin 03.09.2009 tarihli sözleşmelerle, noterden onaylı kira sözleşmelerinde belirlenen mülk kullanım haklarını devraldığı, akdi halefiyet sebebiyle de noter onaylı sözleşmelerde ki aktillerin tüm haklarının ikayetçiye intikal ettiğinin kabulü gerekir.

Bu durumda, ikayetçinin tahliye emrine konu edilen 54 ce numaralı bağımsız bölümü iflas tarihinden (04.03.2003) önce düzenlenen .K.nun 135/2 maddesinde belirtilen resmi belgeyle belgelenmiş bir sözleşmeye dayalı olarak kullandığı tartışmalıdır.

Ayrıca; İstanbul İflas Müdürlüğü'nün 2003/4 Sayılı dosyasında düzenlenen, 09.03.2009



T.C.  
YARGITAY  
. Hukuk Genel Kurulu

Esas No: 2012/12-516  
Karar No: 2012/1352  
Karar Tarihi: 26.12.2012

tarihli Açık Artırma Suretiyle Gayrimenkul ve İrtifak Hakkı Satı İlanı ve İrtifaknamesinde .. 115 ada 20 parselin İrtifak hakkının (Müflis İrtifak lehine 49 yıllık süreli İrtifak hakkı tesisli) ayrıca 20 parselde bulunan 44 adet ünitenin tamamına yakını yabancılar tarafından İrtifak hakkı süresince kiralanmış oldu u fiili olarak e yalı kullanıldı ı bilirki iler tarafından belirlenmiş olup üzerindeki kira İrtifakları ile birlikte satılacak İna dair tutanak ..K.nun 8. maddesi uyarınca aksi sabit oluncaya kadar geçerli olup bu tutanak ve içeri ği ihale alıcısı İrtifak tarafından ihale öncesi ve sonrasında itiraz edilmedi ğinden ..K.nun 124 ve 125. maddeleri uyarınca ta İnmazı açık artırmada satın alan alıcı, İrtifaknamesinde belirtilen İrtifakla, açık artırmadaki haliyle ve oldu u gibi ta İnmazı edinmiştir.

Tüm belirtilen nedenlerle; İrtifakçının, İrtifakete konu 115 ada 20 parsel sayılı ta İnmazdaki 54 ce numaralı ba İmsız bölümü ..K.nun 135/2 maddesi hükmünde belirtilen nitelikte düzenlenen resmi bir belgeyle belgelenmiş sözleşmeye dayalı olarak İrtifak etmekte oldu u kanıtlandı ğına göre yerel mahkemenin davanın kabulüyle tahliye emrinin iptali ve Özel Dairenin bozmasına karşı direnme kararı usul ve yasaya uygun olup yerel mahkeme kararının onanması görüşünde oldu umdan, H.G.K.nun sayın ço ğunlu ğunun direnme kararının bozulması yönündeki görüşüne katılmıyorum. (ᄁᄁ)