

arsa vasıflı taşınmazda
07.06.2006 tarihinde kat
irtifakı kurulduğu ve N.....
Ltd. Şti.nin hissesine isabet
eden bağımsız bölümler
üzerine, 27.04.2006 tarihinde
tesis edilen ipotegın aynen
taşındığı, ancak, şikayete
konu ipotegın paraya
çevrilmesi yolu ile ilamlı
takibin, yalnızca, şikayetçi
borçlunun sahip olduğu 1497
ada 266 parselde bulunan A2
Blok 5 nolu bağımsız bölüme
karşı (305.000 TL asıl alacak
152.366,30 TL işlemiş faiz
talep edilmek suretiyle)
yapıldığı anlaşılmıştır. 0

halde, mahkemece, TMK'nun 873/3. maddesi gereği, 1497 ada 266 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki ipotek yükünün dağıtıldığı tüm bağımsız bölümler aleyhine takip yapılmadığı gerekçesiyle takibin iptaline karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir.

T.C.

Yargıtay

12. Hukuk Dairesi

Esas No:2015/33029

Karar No:2016/1905

K. Tarihi:

Yukarıda tarih ve numarası yazılı mahkeme kararının müddeti içinde temyizen tetkiki taraflarca 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 düşünölü:

Alacaklı tarafından borçlular aleyhine ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile başlatılan ilamlı takipte, şikayetçi borçlu K. icra mahkemesine başvurusunda, sair şikayetinin yanı sıra, ipoteğin, 1497 ada 266 parsel sayılı taşınmaz üzerine kurulduğunu, daha sonra taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmasıyla ipotek yükünün tüm kat irtifaklarına geçtiğini, ancak takibin, sadece kendi taşınmazı aleyhine yapılmasının doğru olmadığını ileri sürerek takibin iptalini talep etmiş, mahkemece, borçlu K.'ın, ipotek borcunun tamamından değil, sadece bağımsız bölüm hissesine isabet eden oranda borçlu olduğu gerekçesiyle bunu aşan kısım yönünden takibin iptaline karar verilmiştir.

Şikayet ve takip dosyasının incelenmesinde; N... Ltd.Şti.nin 757500/876025 hissesine sahip olduğu 1497 ada 266 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazda SS. G... Konut Yapı Koop. lehine 27.04.2006 tarihinde 305.000 TL bedelli ipotek tesis edildiği, Süleymanpaşa Tapu Müdürlüğü'nün 19.01.2015 tarihli cevabında belirtildiği üzere, (1497 ada 266 parsel sayılı) taşınmaz üzerinde 07.06.2006 tarihinde kat irtifakı kurulduğu ve N...Ltd. Şti.'nin hissesine isabet eden bağımsız bölümler üzerine 27.04.2006 tarihinde tesis edilen ipoteğin aynen taşındığı belirtilmiş, tapu kayıtlarının incelenmesinde ise; SS. G... Konut Yapı Koop. lehine tesis edilen ipoteğin, her bir bağımsız bölüm üzerinde 305.000 TL bedelle devam ettiği, şikayetçi borçlunun takip konusu edilen 5 nolu bağımsız bölümü 15.08.2008 tarihinde satın aldığı görülmüştür.

TMK'nun 889/1 maddesi; "... ipotekli taşınmazın bölünmesi halinde, aksine bir anlaşma yoksa, rehin taşınmazlara, değerleri oranında tapu idaresince re'sen dağıtılır" hükmünü içermektedir. Buna göre, ipotekli taşınmazın bölünmesi halinde, ipotekten kaynaklı yükümlülüğün, yeni parsellere değerleri oranında geçeceği belirtilmiştir.

Uygulama ve öğretide yer alan tanımlamaya göre, bir tek alacak için birden fazla taşınmaz üzerinde, her biri alacağın tamamına teminat (güvence) teşkil etmek üzere, rehin yükü

taşınmazlar arasında paylaşılmadan kurulan rehine, toplu rehin (kollektif rehin – müşterek rehin, birlikte rehin = Gesaptpfand) denilmektedir (Köprülü-sınırlı-haklar-İstanbul 1982- 1983,2.bası sh.291 vd.).

Yine aynı Kanun'un 873/3. maddesinde ise; aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedilmiş olması halinde, rehnin paraya çevrilmesi isteminin, taşınmazların tamamı hakkında yapılacağı düzenlemesi mevcuttur. 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, 1497 ada 266 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazda 07.06.2006 tarihinde kat irtifakı kurulduğu ve N..... Ltd. Şti.nin hissesine isabet eden bağımsız bölümler üzerine, 27.04.2006 tarihinde tesis edilen ipoteğin aynen taşındığı, ancak, şikayete konu ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takibin, yalnızca, şikayetçi borçlunun sahip olduğu 1497 ada 266 parselde bulunan A2 Blok 5 nolu bağımsız bölüme karşı (305.000 TL asıl alacak 152.366,30 TL işlemiş faiz talep edilmek suretiyle) yapıldığı anlaşılmıştır.

0 halde, mahkemece, TMK'nun 873/3. maddesi gereği, 1497 ada 266 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki ipotek yükünün dağıtıldığı tüm bağımsız bölümler aleyhine takip yapılmadığı gerekçesiyle takibin iptaline karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir.

SONUÇ : Borçlunun temyiz itirazlarının kısmen kabulü ile mahkeme kararının yukarıda yazılı nedenlerle İİK'nun 366 ve HUMK'nun 428. maddeleri uyarınca (BOZULMASINA), bozma nedenine göre borçlunun sair temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına, alacaklının temyiz itirazlarının reddine, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, ilamın tebliğinden

itibaren 10 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere,
25.01.2016 gününde oybirlięiyle karar verildi.