

T.C.
ANTALYA
BÖLGE ADL YE MAHKEMES
3.HUKUK DA RES

DOSYA NO : 2021/1037
KARAR NO : 2022/623

T Ü R K M İ L L E T A D I N A
S T N A F K A R A R I

BA KAN :
ÜYE :
ÜYE :
KAT İ P :

NCELENEN KARARIN

MAHKEMES : ANTALYA 1. ASL YE HUKUK MAHKEMES
TAR İ H : 04/02/2021
NUMARASI : 2018/200 ESAS - 2021/93 KARAR

DAVACI
VEK İ L
DAVALI
VEK İ L

DAVANIN KONUSU : ST İ RDAT
ST NAF TALEP TAR İ H :22/03/2021
ST NAF KARAR TAR İ H :08/04/2022
KARARIN YAZIM TAR İ H :08/04/2022

İ lk derece mahkemesinin yukarıda belirtilen kararı aleyhine istinaf ba vurusunda bulunulmu ve talebin süresinde oldu u anla ılmakla yapılan istinaf incelemesi sonucunda;

GERE D Ü Ü N Ü L D Ü :

DAVA :Davacı vekili tarafından ilk derece mahkemesine verilen dava dilekçesinde özetle; davalının, davacıdan ipotekle yüklü oldu unu bilerek üç ayrı ta nınmaz satın aldı nı, satı esnasında ipote e konu borcun gözetilerek satı bedelinin belirlendi ini, davalının bu ekilde ipote e konu borcu üstlendi ini, ancak sonradan davalının ipote e konu borcu ödemekle birlikte davacıya rücu etme amacıyla icra takibi ba latarak kesinle tirdi ini, bu sebeple davacının icra tehdidi altında icra dosyasına 30.500,00 TL ödemek zorunda kaldı nı ileri sürerek, bu tutardaki alaca ın ödeme tarihinden itibaren yasal faiziyle birlikte davalıdan tahsilini talep ve dava etmi tir.

CEVAP : Davalı vekili duru madaki beyanında; sulh ve arabuluculuk taleplerinin olmadı nı, davalının ipote e konu borcu üstlenmedi ini, ta nınmazlar üzerindeki ipote e konu alaca ı sonradan ödeyerek ipote i kaldırdı nı ve ipotek alacaklısının haklarına halef olması sebebiyle yaptı ı ödemeyi davacıya haklı olarak rücu etti ini savunarak, davanın reddini dilemi tir.

YEREL MAHKEME KARARI : Antalya 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2018/200 Esas, 2021/93 Karar sayılı, 03/02/2021 tarihli kararı ile; "*davanın kısmen kabulü ile 30.468,78 TL'nin ödeme tarihi olan 20/04/2018 tarihinden itibaren i leyecek yasal faizi ile davalıdan alınarak davacıya verilmesine,*" ekinde karar verilmi tir.

ST NAF TALEB VE SEBEPLER :Davalı vekili tarafından 22/03/2021 tarihinde sunulan istinaf ba vuru dilekçesinde özetle; davalının yatırdı ı para ile sadece davacının de il ba ka ahısların da borcunu ödedi ini, ancak bu hususun mahkemece gözetilmedi ini, davalının ödemek zorunda kaldı ı paranın ne kadarlık kısmının davacının borcunu kar ıladı ını mahkemenin tespit etmedi ini, ipotekli bir gayrimenkulu satın alan ki inin ipotek borcunu üstlenmi sayılamayaca ını, sadece borcun ödenmemesi halinde ipotek alacaklısının ta ınmazdan alaca ını kar ılamasına katlanmakla yükümlü olaca ını, davalının ipote e konu alaca ı ödeyerek ipote i terkin ettirmek suretiyle ipotek alacaklısına halef oldu unu, yaptı ı ödeme tutarında borçludan talep hakkının do du unu belirterek, ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına, davanın reddine karar verilmesini talep ve istinaf etmi tir.

DEL LLER N DE ERLEND R LMES : HMK'nun 355. Maddesi uyarınca yapılan inceleme sonucunda;

Dava, icra tehdidi altında takip dosyasına yapılan ödemenin istirdadı istemlidir.

Davacı vekili; davalının, davacıdan ipotekle yüklü oldu unu bilerek üç ayı ta ınmaz satın aldı ını, satı esnasında ipote e konu borcun gözetilerek satı bedelinin belirlendi ini, davalının bu ekinde ipote e konu borcu üstlendi ini, ancak sonradan davalının ipote e konu borcu ödemekle birlikte davacıya rücu etme amacıyla icra takibi ba latarak kesinle tirdi ini, bu sebeple davacının icra tehdidi altında icra dosyasına 30.500,00 TL ödemek zorunda kaldı ını ileri sürerek bu tutardaki alaca ın ödeme tarihinden itibaren yasal faiziyle birlikte davalıdan tahsilini talep ve dava etmi tir.

Davalı vekili; davalının ipote e konu borcu üstlenmedi ini, ta ınmazlar üzerindeki ipote e konu alaca ı sonradan ödeyerek ipote i kaldırdı ını ve ipotek alacaklısının haklarına halef olması sebebiyle yaptı ı ödemeyi davacıya haklı olarak rücu etti ini savunarak davanın reddini dilemi tir.

Mahkemece; davalının dava konusu ta ınmazları ipotekli hali ile satın almakla borçları da yüklendi i, taraflar arasında ipotek borcundan davacının sorumlu olaca ına ili kin aksine bir sözleşme menin de yapılmadı ından bahisle "*davanın kısmen kabulü ile 30.468,78 TL'nin ödeme tarihi olan 20/04/2018 tarihinden itibaren i leyecek yasal faizi ile davalıdan alınarak davacıya verilmesine,*" ekinde karar verilmi ,karar süresi içinde davalı vekili tarafından istinaf edilmi tir.

Davalının, davacıdan Antalya Korkuteli, Ulucak Mahallesiindeki 233 ada 18, 19,20 nolu parselleri ipotekle yüklü olarak satın aldı ı, icra takip dosyası ekinde sunulan dekonttaki 08/09/2017 tarihli 23.975,00 TL ödemenin davalı tarafından yapıldı ı hususları uyu mazlık dı ıdır.

Davacı vekili; davalının söz konusu ta ınmazları ipotekle yüklü olarak satın alırken ipote e konu borçları da üstlendi i, bu sebeple ipote e konu ödedi i alacak tutarını davacıya rücu edemeyece i iddiasındadır. Davalı vekili ise ipote e konu borcun davalı tarafından üstlenilmedi i, davalının sorumlulu unun ipote e konu borcun ipotek alacaklısı tarafından ta ınmazdan kar ılanmasına katlanmakla sınırlı oldu u iddiasındadır.

Buna göre taraflar arasındaki uyu mazlık; ta nmazların ipotekle yüklü olarak satılması halinde ipote e konu borçtan yeni malikin ahsen sorumlu olup olmayaca ı, borcun yeni malike geçip geçmeyece i noktasında toplanmaktadır.

4721 sayılı TMK "borçtan sorumlu olmayan malikin hakkı" ba lıklı Madde 884'e göre; "*Borçtan ahsen sorumlu olmayan rehinli ta nmaz maliki, borçluya ait ko ullar içinde borcu ödeyerek ta nmazın üzerindeki ipote in kaldırılmasını isteyebilir. Alacak, borcu ödeyen malike geçer.*"

Aynı yasanın " ta nmazın devri" ba lıklı Madde 888'de; "*potekli ta nmazın devri, aksi kararla tırılmı olmadıkça, borçlunun sorumlulu unda ve güvencede bir de i iklik meydana getirmez. Yeni malik borcu yüklendi i takdirde alacaklı, kendisine ba vurma hakkını saklı tuttu unu bir yıl içinde yazılı olarak önceki borçluya bildirmezse, borçlu borcundan kurtulur.*" denmektedir.

TMK Madde 890 uyarınca; "*Ta nmazın yeni maliki borcu yüklenirse, tapu idaresi bunu alacaklıya bildirir. Alacaklıya tanınan hakkını saklı tuttu una ili kin bir yıllık beyan süresi, tapu idaresince yapılan bildirimden tebli i tarihinden i lemeye ba lar.*"

Yukarıda belirtilen yasal düzenlemelerden anla ılaca ı üzere; ta nmazın ipotekle yüklü olarak satılması ve devri halinde yeni malik ayrıca borcu üstlenmedikçe ipote e konu alaktan ipotek borçlusu sorumlu olmaya devam eder. Yeni malikin sorumlulu u, ta nmazın satılarak ipote e konu alaca ın ta nmaz bedelinden kar ılanması ile sınırlıdır. Ta nmazın yeni maliki , borcu ödeyerek ta nmaz üzerindeki ipote in kaldırılmasını isteyebilir. Bu durumda ipote e konu alacak yeni malike geçer.

Somut olayda; taraflar arasında düzenlenen ta nmaz satı na ili kin resmi senet incelendi inde ipote e konu borcun davalı yeni malik tarafından bizzat üstlenildi i yönünde herhangi bir hükme yer verilmedi i görülmü tür. Davacının, aksi yöndeki iddiasını senetle ispat zorunlulu u kapsamında yazılı/kesin delillerle ispatlaması gerekir. Davacının bu yönde dosyaya yazılı delil sunamadı ı görülmü ise de, dava dilekçesinde yemin deliline dayandı ı anla ılmaktadır. HMK'nun 31.maddesi uyarınca davacı vekiline yemin delili hatırlatılarak bu yönde delili toplanmadan eksik tahkikata dayalı olarak ve ispat külfetinin belirlenmesinde hataya dü ülere yazılı ekilde davanın kabulü cihetine gidilmesi isabetli görülmemi tir.

Davalı vekili gerek istinaf dilekçesinde gerekse a amalardaki beyanlarında; davalının sadece davacıya ait de il, 3.ki ilere ait kredi borcunu da ödedi ini ileri sürmü tür. Dosyaya getirilen ilgili banka kayıt ve belgelerinden icra takibine konu yapılan ve davalı tarafından ödendi i uyu mazlık dı ı olan 23.975,00 TL'lik tutarın ilgili banka tarafından hangi kredi borcuna mahsup edildi i anla ılamamaktadır. Zira gelen kayıt ve belgelerde ipotek borçlusu olarak davacının haricinde de ahısların bulundu u görülmektedir. Davalının 3. ahısların kredi borcuna kar ılık yaptı ı bir ödeme var ise bu ödemelerini davacıya rücu edemeyece i ku kusuzdur. Buna göre davalı tarafından yapıldı ı her iki tarafın da kabulünde olan 23.975,00 TL'lik ödemenin hangi kredi borcuna mahsup edildi i, ne kadarlık kısmının davacının kredi borcuna isabet etti i ilgili bankadan sorularak tespit edilmeden, kredi borcuna ili kin tüm kredi sözleşmesi, hesap hareketleri, ihtarname ve benzeri kayıt ve belgeler getirilerek bu husus aydınlatılmadan eksik tahkikata dayalı olarak yukarıda yazılı ekilde hüküm kurulması isabetli de ildir.

Tüm bu nedenlerle; davalı vekilinin istinaf talebinin yukarıda belirtilen yönlerden kabulüne, HMK'nun 353/1.a- 6.maddesi uyarınca delillerin gere i gibi toplanmaması kar ısında ilk derece mahkemesi kararının kaldırılarak, davanın yeniden görülmesi için dosyanın ilk derece mahkemesine geri gönderilmesine karar vermek gerekmi , a a ıdaki ekilde hüküm kurulmu tur.

HÜKÜM; Yukarıda açıklanan nedenlerle;

1-Davalı vekilinin istinaf ba vurusunun **KABULÜNE**,

2-HMK'nun 353/1.a-6 maddesi uyarınca Antalya 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 04/02/2021 tarih ve 2018/200 Esas 2021/93 Karar sayılı kararının **KALDIRILMASINA**,

3-Davanın yeniden görülmesi için dosyanın kararı veren yerel mahkemeye **GÖNDER LMES NE**,

4-Pe in alınan istinaf karar harcı 521,30 TL'nin talep halinde ilk derece mahkemesince davalıya iadesine,

5- stinaf ba vuru harcının hazineye irad kaydedilmesine,

6- stinaf eden davalının istinaf a amasında yaptı ı yargılama giderlerinin ilk derece mahkemesince nihai kararla de erlendirilmesine,

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

Dosya üzerinde yapılan inceleme sonunda, HMK'nun 353/1-a maddesi uyarınca KES N olmak üzere,oybirli i ile karar verildi. 08/04/2022

 *e-imzalıdır*

 *e-imzalıdır*

 *e-imzalıdır*

 *e-imzalıdır*