

**T.C.**  
**İSTANBUL**  
**10. İCRA DAİRESİ**  
**2018/4716 ESAS**

**KARAR TENSİP TUTANAĞI**

Borçlular vekili 30.09.2020 tarihli dilekçesi ile satış kararı verilen mülkiyeti Hazineye ait olan "Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova mahallesi, 412 parsel sayılı" taşınmazın üzerinde müvekkillerinden Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ adına tesis edilen üst hakkının yararlanma bedelinin ödenerek kesin tahsis süresinin 49 yıla uzatıldığını, tapudan resmi senet ile tescil edildiğini, taşınmazın kıymetinde olağanüstü ekonomik artış ve bu hali ile yapılacak olan satış işleminin kamu düzenine açıkça aykırı olması nedenleri ile satışın düşürülmesine, yeniden kıymet takdir işlemi yapılması için Kemer İcra Dairesi'ne talimat yazılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

Alacaklı vekili tarafından borçlu / borçlular aleyhine ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla başlatılan icra takibinde takip konusu ipoteklerden 3402 sayılı Kanun'un 22/a maddesi uygulanması sonucunda ada / parsel numarası değiştirilerek 158 ada 7 parsel olan Antalya ili Kemer ilçesi Tekirova mahallesi, 412 parsel sayılı taşınmazın kıymet takdiri Kemer İcra Dairesi'nin 2018/941 esas sayılı dosyasından düzenlenmiş, düzenlenen kıymet takdirine itiraz üzerine Kemer İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2019/57 esas sayılı dosyasından verilen 05/09/2019 tarihli karar ile, 278.578.131,00 TL olarak kesinleşmiş ve söz konusu ipotekli üst hakkının satılarak paraya çevrilmesine karar verilerek talimat dairesine satış yazısı yazılmıştır.

Talimat dairesince satış ilanı düzenlenmiş ve 1. Satış Günü : 06/10/2020 günü 11:00 - 11:05 arası, 2. Satış Günü : 03/11/2020 günü 11:00 - 11:05 arasına satış günü verilmiştir.

Satışına karar verilen üst hakkı ile ilgili Kemer Tapu Sicil Müdürlüğü 30.09.2020 tarih ve E-93634415 - 105 - 2457701 sayılı yazısı ile taşınmazın daimi üst hakkı süresine 31 yıl 7 ay 27 gün ilave edilerek 20/02/2069 tarihine kadar üst hakkı süresi uzatılarak 30/09/2020 tarih ve 4569 yevmiye numaralı resmi senet ile tescil edildiği bildirilmiş borçlu vekili tarafından resmi senet dosyaya ibraz edilmiştir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 836. maddesi, "Üst hakkı, bağımsız bir hak olarak en çok yüz yıl için kurulabilir. Üst hakkı, süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman en çok yüz yıllık yeni bir süre için uzatılabilir. Bu konuda önceden yapılan taahhüt bağlayıcı değildir." hükmündedir.

Bu durumda, Kanun hükmü gereği, üst hakkı süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman en çok yüz yıllık yeni bir süre için uzatılabileceğinden, önceki üst hakkına atıf da bulunarak resmi senet düzenlenmek suretiyle üst hakkının süresinin uzatılması mümkündür.

İİK'nın 128/a-2.maddesi'nin "(Değişik birinci cümle: 12/2/2004-5092/2 md.) Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet



takdiri istenemez. Ancak, doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hallerde yeniden kıymet takdiri istenebilir." düzenlemesini içermektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında taşınmazın daimi üst hakkı süresine 31 yıl 7 ay 27 gün ilave edilerek 20/02/2069 tarihine kadar üst hakkı süresi uzatılarak 30/09/2020 tarih ve 4569 yevmiye numaralı resmi senet ile tescil edildiği, kıymet takdir işleminin üst hakkı süresi göz önüne alınarak düzenlendiği, bu durumda üst hakkının uzamasıyla birlikte ekonomik değerinde önemli bir değişiklik olacağına açık olması ve İİK'nın 128/a-2.maddesi uyarınca yeniden kıymet takdirinin düzenlenmesi gerekeceği, bu durumun hem borçlunun, hem de alacaklının menfaatine olacağı anlaşılmıştır.

Anayasa'nın 36. maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

"Herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma ile adil yargılanma hakkına sahiptir."

Sözleşme'nin 6. maddesinin (1) numaralı fıkrasının ilgili kısmı şöyledir:

"Herkes davasının, medeni hak ve yükümlülükleriyle ilgili uyuşmazlıklar ya da cezai alanda kendisine yöneltilen suçlamaların esası konusunda karar verecek olan, yasayla kurulmuş, bağımsız ve tarafsız bir mahkeme tarafından, hakkaniyete uygun ve kamuya açık olarak, ... görülmesini isteme hakkına sahiptir."

Anayasa Mahkemesi, Anayasa'nın 36. maddesi uyarınca inceleme yaptığı birçok kararında ilgili hükmü, Sözleşme'nin 6. maddesi ve AİHM içtihadı ışığında yorumlamak suretiyle Sözleşme'nin lafzi içeriğinde yer alan ve AİHM içtihadıyla adil yargılanma hakkının kapsamına dâhil edilen silahların eşitliği ve çelişmeli yargılama ilkesi gibi ilke ve haklara Anayasa'nın 36. maddesi kapsamında yer vermektedir (Güher Ergun ve diğerleri, B. No: 2012/13, 2/7/2013, § 38).

Yukarıda yer verilen hususlar Anayasa Mahkemesi'nin 27.10.2016 tarih ve 2014/19289 başvuru numaralı kararında vurgulanmıştır.

İİK'nın 16.maddesi "Kanunun hallini mahkemeye bıraktığı hususlar müstesna olmak üzere İcra ve İflas dairelerinin yaptığı muameleler hakkında kanuna muhalif olmasından veya hadiseye uygun bulunmamasından dolayı icra mahkemesine şikayet olunabilir. Şikayet bu muamelelerin öğrenildiği tarihten yedi gün içinde yapılır. Bir hakkın yerine getirilmemesinden veya sebepsiz sürüncemede bırakılmasından dolayı her zaman şikayet olunabilir." düzenlemesini,

İİK'nın 17.maddesi'nin ise "Şikayet icra mahkemesince, kabul edilirse şikayet olunan muamele ya bozular, yahut düzeltilir. Memurun sebepsiz yapmadığı veya geciktirdiği işlerin icrası emrolunur." düzenlemesini içermektedir.

### **Yukarıda yapılan açıklamalar dikkate alınarak**

1-Taşınmazın daimi üst hakkı süresine 31 yıl 7 ay 27 gün ilave edilerek 20/02/2069 tarihine kadar üst hakkı süresi uzatılarak 30/09/2020 tarih ve 4569 yevmiye numaralı resmi



senet ile tescil edildiğinden ve kıymet takdir işleminin üst hakkı süresi göz önüne alınarak düzenlendiğinden, bu durumda üst hakkının uzamasıyla birlikte ekonomik değerinde önemli bir değişiklik meydana geleceğinden borçlu vekilinin satışın düşürülmesi ve yeniden kıymet takdir işlemi yapılması talebinin kabulüne,

2-Ancak Anayasa Mahkemesi'nin yukarıda bahsedilen kararı dikkate alınarak alacaklının İİK'nın 16.maddesi uyarınca İcra Mahkemesi'ne başvuru imkanının bulunması, taşınmazın ekonomik değeri ve sonuçları göz önüne alınarak, ileride telafisi imkansız zararlara yol açmaması adına alacaklıya İİK'nın 16.maddesi uyarınca başvuru hakkı tanınmasına,

3-Satış tarihinin yakın olması (06.10.2020 saat: 11.00) sebebiyle kararın alacaklıya / vekiline tebliğine yer olmadığına, kararın uyaptan tebliğ alınmasına,

4-06.10.2020 saat 10.00'a kadar (satıştan bir saat öncesine kadar) İcra Hukuk Mahkemesi'nden iş bu kararın iptaline, kaldırılmasına veya satışın devamına dair bir karar getirilmediği takdirde satışın düşürülmesi kararının infazına,

5-Satış gününden önce İcra Mahkemesi'nden Şikayetin Reddine dair bir karar verilmesi halinde satış günü beklenmeksizin talimat dairesine satışın düşürülmesi için yazı yazılmasına,

6-Keza satış gününden önce İcra Mahkemesi'nden Şikayetin Kabulüne veya müdürlük kararının kaldırılmasına dair bir karar verilmesi halinde yine satış günü beklenmeksizin satışın devamı için yazı yazılmasına,

7-Kararın bir suretinin uyaptan talimat dairesine gönderilmesine ve satışın düşürülmesi işleminin satış tarihinden bir saat öncesine (Saat: 10.00'a) kadar beklenmesine, aksine bir karar gelmediği takdirde satışın düşürülmesine karar verildi. 01/10/2020

Yunus ÇELİK  
İcra Müdür Yardımcısı  
66795  
*e-imzalıdır*

