

Yargıtay İctihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu

Esas : 1939/2

Karar : 1940/77

Tarih : 10.07.1940

Özet: Taşınmaz haricen satılıp, bedeli satana ve taşınmaz da alanın intifasına terk ve teslim edildikten sonra taraflardan biri ferağdan veya teferruğdan imtina ettiği takdirde; geçersiz satış zımında her iki tarafın verdiği istirdada hakkı var ise de, bir taraf vecibesini ifa etmedikçe diğer tarafı ifaya vecibeye davet etmeyeceğine binaen, aldığı bedeli iade etmeyen taraf, diğer tarafı taşınmazı iadeye icbar ve intifadan men edemez, para iade olununcaya kadar gayrimenkuldan intifaya izin mevcut addedilir. Verdiği bedel kendisine iade edilemeyen taraf, mütecerrit sayılamayacağından; parası iade edilinceye kadar intifa ettiği semerelerin tazmini ve ecrimisil ödemekle mükellef tutulamaz.

Haricen satılıp bilahare açılan dava üzerine tahliyesine ve satış bedelinin iadesine karar verilen gayrimenkulü müşterinin satış bedelini dava ettiği tarihten sonra işgal etmesinde hüsnüniyet mevcut olamayacağından ecrimisil lazım geleceği yolunda dairece karar verilmiş ve bu yolda içtihat takarrür etmiş iken ahiren mümasil hadisede satış bedeli müşteriye iade edilmemiş olması sebebiyle müşterinin bedeli alıncaya kadar satılan şeyi hapis ve tevkile salahiyettar olduğu ve bu suretle vaki işgalinden dolayı ecrimisil itasıyle mükellef olmadığı şeklinde eski karar ve içtihadı muhalif bir ekseriyet tahassül edeceği anlaşılmış olduğundan bahisle keyfiyetin tevhibi içtihat suretiyle halli Temyiz Mahkemesi Dördüncü Hukuk Dairesi Reisliğinin 30 kanunuevvel 938 tarih ve 3069/264 numaralı müzekkeresiyle istenilmesine mebnî 10 temmuz 940 tarihinde toplanan Heyeti Umumiyyeye kırk iki zatın iştirak ettiği görüldükten ve müzakere nisabı tahakkuk ettikten ve mezkur müzekkere okunduktan ve hadise bir kerre de Birinci Reis K1 tarafından izah edildikten sonra söz alan;

K2; Hakkı hapis başka hakkı intifa başkadır. Merhunun bütün zevaidi mal sahibine aittir. Bedele ait faizi istemeğe hakkı vardır.

Şemseddin; Haricen gayrimenkul satışı ilzamî bir akit olmadığı derkardır. Şu halde her iki taraf her zaman iadeye mecbur edilirler. Dairemiz evvelce ne vakit bayi malı ver, der de müşteri vermezse müşteriye suiniyet hasıl olur. Ve binaenaleyh bu tarihten sonra ecrimisil lazım gelir diye karar veriyormuş. Heyeti Umumiye-i Hukukiyede dahi bunun hilafına olarak müşteriye parası verilmedikçe suiniyetten bahsedilemez, dendi ve doğrusu da budur. Çünkü ver malı deyince ver paramı diyen zilyet tabiidir ki suiniyet sahibi olamaz. Eski bir tevhibi içtihat kararıyla noter senediyle gayrimenkul satışı muteber tutulmamış ve ahiren çıkan Tapu Kanunu da bu hususu tasrih etmiş olduğu için bu ihtilaflar meydana çıkmıştır. Satış muteber değil amma ortada rızaya makrun muameleler vardır. Müşteri parasını vermiş, bayi de gayrimenkulu müşteriye al mal senindir, diyerek istediği gibi kullanmasına izin ve muvafakat vermiştir. Bu muameleleri bir asla irca etmek ve ona göre hüküm tesis eylemek icap eder. Bu kabil satışlardan her zaman tarafların caymak hakkıdır. Cayıncaya ve taraflar aldıklarını yekdiğerine iade edinceye kadar bayi aldığı parayı ve müşteri de gayrimenkulu kullanmak hakkını haizdir. Bu itibarla bunda bir ariyet akti kabili tasavvurdur. Şu halde müşterinin temerrüdü sabit olmak için bayiin ver malımı demesi kafi değildir. Aldığı parayı iade etmeli yani kendisine düşen vecibeyi ifa etmeli ki ondan sonra müşteriye ifayı vecibeye davet edebilsin. Müşterinin suiniyeti ancak bundan sonra başlar. Bay K2, parayı alıncaya kadar rehin hakkı var amma kullanmak hakkı yoktur, buyuruyorlar. Biz rehin hakkı bihükmilkanundur, müşterinin kullanma salahiyeti de bayiin izin ve muvafakati icabıdır, diyoruz. Bu izin müşteriye parası verilinceye kadar devam eder.

K2; Sahibi mülkün muvakatiyle intifa eden müşteriden bir tazminat istenemez. Çünkü kullanmak için verilmiştir. Ver deyip de verilmezse artık temerrüt vardır. Parasını ver diyor diye suiniyet aranır mı ? O da intifa etmesin.

Şefkati; Para verilmeden suiniyetli mevkie düşürülemez.

K3; Tevhidi içtihat kararına göre akit tapu memuru huzuruna gidildiği zamandan itibaren mevcuttur. Kanunen sahih olmayan bir şeye malikim denemez. Binaenaleyh ilzamî bir akit dahi yoktur. Sahih olmayan bir akitte nasıl ariyet mevzuubahis edilebilir?

İki tarafın vaziyetini nazara almazsak adaletsizlik olur. Müşteri suiniyet sahibi bir adam gibidir. Akit sahih değildir. Şekli mahsusa tabi tutularak tapu memuruna gidilmesini kabul etmişizdir. Binaenaleyh semereler toplanamaz, iade ve tazmin etmek lazımdır.

Kazım; Birrıza kendisine teslim edilip intifa eden müşteri, satış bedelinin tamamının verilmesi ve aksi takdirde gayrimenkulün teslimi bayi tarafından talep edildiği dakikadan itibaren zilyedin hüsnüniyetinden bahsedilemez. Temerrüt tarihinden itibaren intifa ettiği şeyleri iade ile mükelleftir.

Şefkati; Kanunen bu akit batıldır. Fakat bu o demek değildir ki zilyetliğini nakledemez, demek değildir. Ben diyebilirim ki git şu tarlamı şöyle yap böyle yap—sonra da sana satarım, derse bunu diyemezsin, demeğe imkanı hukukî bahsedemez. Parayı iade eder de gayrimenkulu isterse bunda haklıdır. Aksi takdirde parayı vermez, gayrimenkulu isterse gayrimenkulün ademi tesliminde hüsnüniyet yoktur, denilemez.

K4; Gerek para ve gerek mal istenip te teslim edilmezse o dakikadan itibaren suiniyet başlar. Ve zarar ve ziyan ve faiz lazımdır.

Şemseddin; Birrıza yapılan bir iştir. Hangi kanun beni bu hakkımı kullanmaktan men edebilir?

K2; Parası verilmeden iadeyi kabul buyuruyorlar.

K3; Kanunca muteber olan bu akdi, ariyettir, şudur budur diye hilafına hareket edemeyiz, istihsal edilen semereler mahsub edilmek lazımdır.

K2; Para sahibinin parasını alamaması endişeleri üzerinde fazla durulduğunu görüyorum. Para sahibinin hukuku müemmendir. Haciz yapmak suretiyle bunu temin edebilir. Daima mülk sahibi mutazarrırdır.

K3; Bayi ile müşterinin vaziyetini tefrik edecekler mi? demeleriyle neticede;

Dördüncü Hukuk Dairesi içtihadının tebdilinde akalliyette kalan zatın noktai nazarı:

Haricen gayrimenkul satışında mülk sahibinin muvafakatiyle müşteri gayrimenkulden intifa etmekte bulunmuş olduğundan bu muvafakat devam ettikçe müşteriden bir tazminat talebine mülk sahibinin hakkı yoksa da gayri menkulün istirdadını talep eylediği tarihten itibaren istimal ve intifa muvafakati kalmayacağından bu tarihten sonra müşterinin temerrüdü ve suiniyeti başlayacağı cihetle verdiği bedeli alamamış olması gayrimenkul üzerinde hapis hakkı verirse de intifa hakkını bahşetmeyeceğinden temerrüt tarihinden itibaren ecrimisil ile mükellef tutulması lazım geleceği merkezinde olduğu ve dairede ekseriyeti teşkil edenlerse haricen satılıp teslim edilmiş olan gayrimenkulu müşterinin istimali mülk sahibinin izin ve icazetine makrun olup bedel mülk sahibi tarafından kendisine verilinceye kadar müşterinin onu yedinde tutmak ve kullanmak hakkının devam etmesi Borçlar Kanunu icabından olduğu ve sahibi mülk vecibesini ifa etmedikçe diğer tarafı iadeye icbar ve intifadan men edemeyeceği ve bu itibarla müşteriye verdiği parası iade olununcaya kadar suiniyet ve temerrüt atfolunamayacağı cihetle intifa ettiği semereleri tazmin ve ecrimisil ile mükellef tutulamayacağı reyinde oldukları anlaşıldıktan sonra yapılan müzakere neticesinde :

Haricen gayrimenkul satılıp ta bedeli satana ve gayrimenkul de alana teslim ve bu suretle gayrimenkul alanın intifaina terk edildiği ve ahiren bunlardan biri ferağdan veya teferruğdan imtina ettiği takdirde muteber olmayan bu satış zımında her iki tarafın verdiği istirdada hakkı mevcut ve Satın aldığı parayı ve müşteri de gayrimenkulu iade vecibeleriyle mükellef bulunmuşlar ise de bir taraf vecibesini ifa etmedikçe diğer tarafı ifayı vecibeye davet edemeyeceğine binaen aldığı bedeli iade etmeyen tarafın

diğer tarafi gayrimenkulu iadeye icbar ve intifadan men edemeyeceğine ve para iade olununcaya kadar gayrimenkulden intifaa izin mevcut addedileceğine ve bu vaziyette yani verdiği bedel kendisine iade edilmeyen tarafın mütemerit addine imkan bulunmadığına ve parası iade edilinceye kadar da intifa ettiği semerelerin tazminiyle ve ecrimisil itasiyle mükellef tutulamayacağına müzakere nisabı mevcudunun üçte ikisinin ittifakiyle karar verildi.