

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

**TASARRUFUN İPTALİ DAVALARI VE BU DAVALAR İLE DAVALARA
KONU TAŞINMAZLARIN HUKUKİ, EKONOMİK VE SOSYAL YAŞAMA
ETKİLERİ İLE İYİ NİYETLİ ŞAHISLARIN KORUNMASI**

Mediha Esra KORKMAZARSLAN

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2018**

Her Hakkı Saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

TASARRUFUN İPTALİ DAVALARI VE BU DAVALAR İLE DAVALARA KONU TAŞINMAZLARIN HUKUKİ, EKONOMİK VE SOSYAL YAŞAMA ETKİLERİ İLE İYİ NİYETLİ ŞAHISLARIN KORUNMASI

Mediha Esra KORKMAZARSLAN

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU

Gerçek ve tüzel kişilerin varlıklarını üçüncü şahıslara satış, bağış ve hibe gibi yollarla devir etmeleri sırasında tercih ettikleri hukuki ve maddi yöntemler, söz konusu tasarrufların iptal edilmesine, alıcı-satıcının yıllarca süren hukuki davalara maruz kalmasına, yüksek meblağlarda ceza ve tazminata mahkûm olmalarına, tasarruflarının iptal edilmesine uzanan ekonomik etkiler yanında, bireysel ve aile bütünlüklerini zedeleyici sosyal sorunlara da sebebiyet verecek sonuçlar doğurabilmektedir. Bu durumda şahısların özellikle gayrimenkul alım-satımları başta olmak üzere varlıklarının tasarrufu ve bunlara bağlı fiili eylemlerinin hukuki sonuçlarını bilerek hareket etmeleri ile gayrimenkul hukuku ve teknik konularına hakim, lisanslı uzmanlar aracılığı ile iş ve işlemlerini gerçekleştirmeleri zorunlu görülmektedir.

Genel olarak Türk Medeni Kanunu ile belirlenen sosyal yaşam, hukuk, karar, kural, hak ve usullerinin toplumun büyük çoğunluğu tarafından bilinmemesi yanında ticari yaşamda da ilgili kanun ve hukuk kurallarına uygun olmayan, bilinçsiz veya kötü niyetli tasarruf yöntemleriyle hareket edildiğine sık rastlanılmaktadır. Türk hukuk sisteminin borçlu ve alacaklıya sağladığı hak ve yükümlülüklerin mer'î mevzuat çerçevesinde gereği gibi yerine getirilmemesi tarafları ağır müeyyideler altına sokabilmektedir. Özellikle 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 24-31 maddeleri ile 2004 sayılı İcra İflas Kanunu'nun 277-284 madde esasları dahilindeki edimlerin kişilerin ekonomik ve sosyal hayatlarına yansımaları gözardı edilemeyecek boyutlara ulaşmıştır. Araştırma sonuçlarına göre alacaklı ve iyi niyetli alıcıları yıllarca süren hukuki dava ve takiplere maruz bırakan tasarrufun iptali davaları gibi davaların azaltılması için, kanunlarda değişiklik yapılması gerektiği gibi şahısların hukuki bilinçlenmesi, gayrimenkul satışlarında işin eğitimini almış uzmanlarca iş ve işlemlerin yürütülmesi, adli makamlarda ihtisas sahibi eğitilmiş çalışanların bulunmasının zorunlu olduğu ortaya konulmaktadır.

Aralık 2018, 63 sayfa

Anahtar Kelimeler: Tasarrufun iptali, iptal davaları, alacaklıdan mal kaçırma, iptal davasının koşulları, muvazaa ve muvazaalı işlem

ABSTRACT

Term Project

RECOMMENDED CAPITAL CASES AND RECOMMENDATIONS FOR THE PROVISIONS OF THESE CASES, LEGAL AND ECONOMIC AND SOCIAL LIFE AND PROTECTION OF THE INDIVIDUAL WITH GOOD WILL

Mediha Esra KORKMAZARSLAN

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development and Management

Advisor: Assoc. Prof. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU

The legal and material methods that natural and legal persons prefer while transferring their properties to third persons due to the reasons such as sale, grant, and donation etc. may result in social problems that may damage their personal integrity and family unions along with the economical effects getting through to cancelation of the said dispositions, being exposed to lawsuits for buyers and seller that may last for years, being sentenced to pay large amount of fine and indemnification, and cancelation of their dispositions. Accordingly persons are required to act deliberately in accordance with the legal consequences of the asset savings, in particular purchase and sale of real estate, and to perform their business and transactions through licensed experts who are competent in real estate law and technical issues.

In general, it is observed that the social life, law, decisions, rules, rights and procedures determined by the Turkish Civil Code are not known by the majority of the society, but they are also acted by unconscious or malevolent saving methods which are not in compliance with the laws and legal rules in commercial life. The failure to fulfill the rights and obligations of the Turkish legal system to the debtor and the creditor within the framework of the legislation in force can bring the parties under heavy sanctions. In particular, the performance within the provisions of the Act no. 6183 on the Collection Procedures of the Public Claims No. 24-31 and the Acts of Law No. 277-284 of the Execution and Bankruptcy Law no. 2004 have reached a level where the implications of the economic and social lives of individuals cannot be ignored. In order to decrease the number of the law suits and enforcement claims faced by creditors and buyers in good faith that may last for years, it is compulsory to provide legal awareness of individuals, to enact real estate deals with the involvement of experts well trained in real estate industry, to employ expert judicial staff, and to conduct necessary amendments to the respective legislation.

December 2018, 63 pages

Keywords: Actio pauliana, annulment action, hiding assets from creditors, conditions for annulment action, collusion and collusive transaction

TEŞEKKÜR

Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı ile 2016 yılında sektör seminerleri konuğu olarak katıldığım program ile tanışma olanağı elde ettim. Daha sonra öğrencisi olduğum okulunda çok değerli insanlarla tanıştım. Başlarda İstanbul-Ankara arası gidip gelemeyeceğimi ve belki de bir sezon gittikten sonra bırakacağımı ve hatta bırakmasam bile işlerimin yoğunluğu nedeniyle gidip gelemeyeceğimi düşündüğüm okulumuza her hafta sonu bir an önce gidebilmek için olağan üstü çaba sarf etmeye başladığımı gördüm.

İstanbul'dan Ankara'ya yapmış olduğum yolculuklarda yaşadığım talihsizlikler, olumsuzluklar ve sağlık problemlerime aldırmandan büyük bir keyifle gitmemin ve tüm derslere bilfiil katılmamın iki önemli nedeni vardı. Bunlardan biri ülkemizin duayenlerinden ve değerli hocalarından ders alıyor olmak, diğeri ise kaliteli insanlarla tanışıyor olmamdı. Çok kıymetli hocalarım ve arkadaşlarım sayesinde çok ilgi duyduğum bir alanda “uluslararası kalitede” eğitim aldım.

Bölümümüzle tanışmama vesile olan sevgili arkadaşım Mehmet Öztürk'e, Ankara Üniversitesi'nin Tezli ve Tezsiz Yüksek Lisans Programlarının Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS) tarafından akredite edilmesini sağlayarak ülkemize uluslararası düzeyde eğitim olanağı sağlayan çok değerli hocalarım Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ, Prof. Dr. Ruşen KELEŞ, Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ, Prof. Dr. Mehmet BÜLBÜL, Prof. Dr. Metin ARSLAN, Doç. Dr. Erol DEMİR başta olmak üzere tüm hocalarıma ve ayırt etmeksizin herkese aynı özveri ile destek olan sevgili danışman hocam Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU'na sonsuz teşekkür ederim.

Eğitimim süresince işlerim konusunda ayrıca destek olan değerli çalışma arkadaşlarım DUFDAŞ ekibine ve çok ihmal ettiğim sevgili aileme çok çok teşekkür ederim.

M. Esra KORKMAZARSLAN

Ankara, Aralık 2018

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT	ii
TEŞEKKÜR	iii
KISALTMALAR DİZİNİ	v
ŞEKİLLER DİZİNİ	vi
ÇİZELGELER DİZİNİ	vii
1. GİRİŞ	1
2. TASARRUFUN İPTALİ DAVASI VE İPTAL DAVASININ AMACI.....	4
2.1 Tasarrufun İptali Davası	4
2.2 Kanunda Belirtilen Tasarrufun İptali Davalarının Açılabilirliği Süreleri	7
2.3 Tasarrufun İptali Davasının Amacı ve Açılma Koşulları.....	10
3. TASARRUFUN İPTALİ DAVASI AÇILMASININ ESAS ŞARTLARI VE HUKUKİ SONUÇLARI	13
3.1 Tasarrufun İptali Davası Açılmasının Esas Şartları.....	13
3.2 Tasarrufun İptali Davasının Açılmasının Hukuki Sonuçları	14
3.2.1 İptal davasının hukuki aşamaları	16
3.2.2 Tasarrufun iptali davalarının sonuçlanma süreleri.....	17
4. İPTAL DAVASININ ALACAKLI (DAVACI) LEHİNE SONUÇLANMASININ NEDENLERİ, SONUÇLARI VE EMSAL VAKALARIN ANALİZİ	20
4.1 Hukuki Bağ Kurulabilen Şahıslara Yapılan Satış İşlemleri	21
4.2 Borçlunun Durumunu Bilebilecek Kişilere Satış Yapılması.....	24
4.3 Taşınmazın Bedelinden Daha Düşük Fiyatla Satılması.....	31
5. TASARRUFUN İPTALİ DAVALARININ ETKİLERİ	34
5.1 Tasarrufun İptali Davalarının Ekonomik Etkileri	34
5.1.1 İcra takiplerinin yıllar itibariyle seyri.....	38
5.1.2 Tasarrufun iptali davalarının yıllar itibariyle seyri	40
5.1.3 Tasarrufun iptali davalarının 2005 yılından itibaren artış göstermesinin temel nedenleri.....	43
5.1.4 Davanın taraflar açısından etkileri.....	45
5.2 Davanın Kamu Açısından Etkileri.....	47
5.3 Tasarrufun İptali Davalarının Sosyal Etkileri	49
5.4 Tasarrufun İptali Davalarının Azaltılması, Davaların Hak İhlaline Sebebiyet Verilmeyecek Şekilde Açılması Yönünden Önerilen Düzenlemeler	49
6. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	58
KAYNAKLAR	60
ÖZGEÇMİŞ.....	63

KISALTMALAR DİZİNİ

AATUK	6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulu Hakkında Kanun
BK	6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
HUMK	Hukuk Usulü Mahkemeleri Kanunu
KVKK	6698 Sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
İİK	2004 Sayılı İcra İflas Kanunu
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TAKBİS	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TBB	Türkiye Bankalar Birliği
TDUB	Değerleme Uzmanları Birliği
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TM	Tapu Müdürlüğü
TMK	4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 5.1 Türkiye'deki kredilerin yıllar itibariyle seyri (Eylül/2018).....	34
Şekil 5.2 Türkiye'deki kredilerin türleri (Eylül/2018).....	35
Şekil 5.3 Takipteki kredilerin yıllara göre dağılımı	36
Şekil 5.4 Kredilerin takibe dönüşüm oranı	36
Şekil 5.5 Türkiye'de enflasyonun tarihsel seyri (01.1995-01.2018).....	39
Şekil 5.6 İcra dairelerindeki dosya sayılarının gelişimi	40
Şekil 5.7 Önceki yıllardan gelen, yıl içinde gelen, yıl içinde biten dosya sayılarının seyri	40
Şekil 5.8 Tasarrufun iptali davalarının yıllar itibariyle şekli	42

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 3.1 Tasarrufun iptali davalarının sonuçlanma süreleri.....	19
Çizelge 4.1 Dava konusu taşınmazın ve E. Büyükaydın hissesinin mahkeme kıymet takdirleri	22
Çizelge 5.1 İcra dairelerindeki dosya sayıları	39
Çizelge 5.2 Tasarrufun iptali davalarının yıllar itibariyle seyri	41
Çizelge 5.3 İcra takibi ve tasarrufun iptali davalarının ekonomik göstergeler paralelinde seyri (2005-2017)	42
Çizelge 5.4 Son on yıllık icra takibi ve tasarrufun iptali davalarının ekonomik göstergelere göre gelişimi	43

1. GİRİŞ

Gerçek ve tüzel kişiler, mülkiyetlerinde ve aktiflerinde bulunan varlıklar üzerinde tasarruf yetkisine sahiptirler. Ancak gerek ticari ve bireysel amaçlı kullanılan, gerekse herhangi bir nedenle borçlanma söz konusu olduğunda, şahısların tasarruf yetkileri her ne kadar hukuken kısıtlı olmasa da, alacaklılarına karşı dolaylı olarak varlıklarında meydana gelecek azalmadan dolayı sorumludurlar. Zira borçlu olunan dönemde varlıklarda meydana gelen azalmanın yöntemi ve mali şekli kanunlara uygun yapılmadığı takdirde, alacaklıların yine kanunlarda belirtilen kriterlerde ve gerekçelerle bu tasarrufları iptal ettirme hakları mevcuttur. Özellikle tasarrufun iptali, nam'ı müstehar gibi davalara konu edilen varlık devirlerinin hukuki çerçevede belirlenen kurallara aykırı yapılmış olması yanında Türk Hukuk Sistemi'nde bu konuda boşluklar olması, iyi niyetli alıcıları ciddi maddi ve manevi zararlara uğratmakta ve tasarrufa konu varlıkların ise ekonomik sistem dışına itilmesine yol açmaktadır.

Taşınmaz ve taşınır malların devir işlemleri çoğunla tasarruf kavramı ile tanımlanmaktadır. Tasarruf kelimesinin Türkçe anlamı; bir şeyi istediği gibi kullanma yetkisi (Anonim 2018a) olmakla birlikte, hukuken bu anlamı yetersiz bulan hukukçulara göre ise; tasarruf kavramını, hukuki işlemleri, hukuki fiilleri de içerir şekilde, en geniş anlamıyla kabul etmek gerektiği, borçlunun, protesto çekmemesi, haksız bir ödeme emrine itiraz etmemesi, zamanaşımı def'inde bulunmaması, davayı kabul etmesi, davadan feragat etmesi, yeminden çekinmesi, kanun yoluna başvurmadan kaçınması, hukukî işlem olmadığı halde birer hukukî fiil sayılıp, iptal davasına konu yapılabileceği görüşü yer almaktadır (Kuru 2004).

Tasarrufun iptali ve etkilerine yönelik kanunlarda sık kullanılan "Nam-ı Müstehar" kavramı ise; "sosyal ve ekonomik hayatta bazen sözleşme yapmak isteyen bir kimse, çeşitli düşünce ve hesaplarla o sözleşmenin tarafı olarak gözükmeyi istemez ve sözleşmede kendisi yerine bir başkasının yer almasını sağlar. Bu gibi durumlarda, sözleşmede yer almak istemeyen şahıs hesabına ve kendi adına işlem yapan kişi nam-ı müstehardır" şeklinde uygulamada yerini bulmuş olup, kısaca kimliğini saklamak isteyen şahıs adına bir başkasının sözleşme yapmasını ifade etmektedir (Erdönmez 2006).

Günümüzde özellikle tasarrufun iptaline konu edilen varlıkların satışlarına ilişkin iptal davaları, muvazaa, bedel davaları oldukça artmış olmasına karşın bu konuda halen toplumsal bir bilinç oluşmamış olmasının en büyük zararını iyi niyetli gerçek alıcılar yüklenmeye devam etmektedir. Ticari yaşamda ve sosyal yaşamda son 20-30 yılda şirketler ve bireyler tarafından nakit para yerine kıymetli evrak ve plastik kartların kullanılması tüketim taleplerini arttırmakta ve borçlanma oranlarının yükselmesine sebep olmaktadır. Gelirlerin giderleri karşılamaması sonucuna bağlı olarak ödenemeyen borçlar artmakta ve buna paralel olarak da icra takipleri, tasarrufun iptali davaları gibi davalarda artışlar meydana gelmektedir.

Tasarrufun iptali davalarının nasıl açılması gerektiği, yargı süreçleri, emsal karar tartışmaları gibi hukuki konular hukukçular tarafından detaylı olarak birçok defa ele alınmış olmasına rağmen, bu davaların uzun yıllar boyunca kişilerin ekonomik ve sosyal hayatında yarattığı olumsuz etkiler, davaya konu gayrimenkullerin bu süreçte atıl kalması, ekonomik faaliyetlerinin kısıtlanması, adli makamlarda yarattığı dava yükü gibi konuların ise ele alınmadığı gözlenmiştir. Özellikle gayrimenkuller hakkında dava artışları gözönüne alındığında, konunun hukuksal boyutu yanında sosyo ekonomik olarak da önlem alınması gereken seviyelere ulaştığı görülmektedir.

Kişilerin servetlerinin büyük oranını temsil eden gayrimenkul yatırımlarının, tasarruflarının olası risklerden, dava ve takiplerden korunabilmesi veya bu risklerin en aza indirilebilmesi için gayrimenkul alım-satım ve diğer tasarruflarının gayrimenkul geliştirme ve yönetimi konusunda eğitim almış, tecrübeli, işin niteliği ve büyüklüğüne göre ihtisas sahibi kişiler tarafından yapılması günün koşullarında zaruri hale gelmiş bulunmaktadır. Bu nedenle özellikle tapu müdürlükleri, adliyeler, noterler gibi konusu gayrimenkul olan bütün iş ve işlemlerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümünden mezun kişiler tarafından gerçekleştirilmesi ve bu alandaki uzman sayısının çoğaltılması ileriye dönük olarak birçok gereksiz hukuksal sorunların ortaya çıkmasını önlemeye önemli ölçüde katkı yapacağı vurgulanmalıdır.

Literatür araştırmasının sonuçlarına göre araştırma konusu ile ilgili çalışmaların oldukça sınırlı sayıda olduğu ortaya konulmuştur. Konu ile ilgili olarak Kazancı ve Apaydın'ın

(2015) “Mirasçuların Alacaklılarını Koruyan Davalar ile Tasarrufun İptali Davası İlişkisi” adlı çalışmasında; öncelikle Medeni Kanunda mirasçuların alacaklılarına tanınmış dava olanakları ile tasarrufun iptali davasının karşılaştırılmış ve ardından ivazsız feragat halinde mirasçının alacaklılarının tasarrufun iptali davası açabilmesi olanağı tartışılmıştır. Mirastan feragat eden mirasçuya karşı açılan tasarrufun iptali davası, koşulları varsa İİK m. 280’e dayandırılabilir sonucuna ulaşmıştır.

Eroğlu (2013) tarafından yapılan “Tasarrufun İptali Davalarının Muvazaa Davaları İle Karşılaştırılması” adlı yüksek lisans tezinde; muvazaa ve İcra İflas Kanununda düzenlenen, tasarrufun iptali davaları konu olarak birbirine çok benzemediği ancak aralarında birçok da fark bulunduğu ifade dirmiştir. Bu farkın en önemlileri; zamanaşımı, ispat ve ileri sürüş açısından ortaya çıktığı ve Yargıtay son yıllardaki kararları ile de bu farkı oldukça azaltmış olduğu vurgulanmıştır.

Çalışma altı bölümden oluşmakta olup birinci bölümde konunun önemi ve amaçları açıklanmış, önceki çalışmalara dair bilgi verilmiş ve yol haritası açıklanmıştır. İkinci bölümde, tasarrufun iptali davası ve iptal davasının amacı, üçüncü bölümde, tasarrufun iptali davası açılmasının esas şartları ve hukuki sonuçları irdelenmiş ve dördüncü bölümde iptal davasının alacaklı (davacı) lehine sonuçlanmasının nedenleri, sonuçları ve emsal vakaların analizi yapılmıştır. Beşinci bölümde tasarrufun iptali davalarının ekonomik, sosyal ve kamu açısından etkileri incelenmiştir. Son bölümde ise genel bir değerlendirme yapıp, sonuç ve önerilerle çalışma sonlandırılmıştır.

2. TASARRUFUN İPTALİ DAVASI VE İPTAL DAVASININ AMACI

Şahıslar arasındaki bireysel ilişkinin genel olarak güvene dayanıyor olmasına karşın, ticari ilişkilerde borçlanma genelde sözleşme düzenlenmesi yoluyla şahsi ve/veya maddi teminat altına alınarak gerçekleşmektedir. Alacağın tahsil edilememesi halinde kamu alacaklarının tahsilinde 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun (AATUK) ile diğer ticari ve şahsi alacakların tahsilinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (BK), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK) esasları dahilinde 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu (İİK) hükümleri çerçevesinde alacaklı tarafından alacağın yasal yollarla tahsiline gidilmektedir.

Borç-alacak ilişkisi, alacaklının rıza' en borçlunun o anki mal varlığı, likidite durumu, borç ödeme gücü gibi unsurlar göz önünde bulundurularak, kar elde etmek amacıyla borçluya ödünç verilmesiyle başlayan ve temelinde güvene dayanan bir ilişkidir.

Borçlanma dönemi sürecinde daha önce öngörülmeleyen nedenlerle ödemede güçlüğü düşülmesi veya borcun ödenebilmesinin imkansız hale gelmesi gibi durumlarda borçluların, malvarlıklarını değerinden daha düşük fiyatlarla hızlıca üçüncü şahıslara satışı suretiyle kaynak elde etme gayretleri olabileceği gibi kimi zaman da kötü niyetli olarak, alacaklıdan mal kaçırma kastı ile mallarını, hak ve alacaklarını veya kendilerine intikal edebilecek müstakbel malları akraba, tanıdık, arkadaş gibi yakınlarına çok düşük fiyatlarla veya bedelsiz olarak danışıklı, muvazaalı ve/veya hileli şekilde devrettikleri de görülmektedir. Bu durumda kanunlar borçlunun kötü niyetli olarak tasarruf ettiği bu satışların iptal edilebilmesi ve alacaklının bu varlıkları nakde çevirerek alacağının tahsil edilebilmesi amacıyla “iptal” davaları açmasına olanak tanımıştır.

2.1 Tasarrufun İptali Davası

Tasarrufun iptali davası alacağın kısmen veya tamamen tahsil edemeyen alacaklıya borçlusunun tasarruflarını yasal yollardan iptal ettirerek tahsil etme hakkı tanıyan bir hukuk yoludur. 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 24-31 maddeleri ile 2004 sayılı İcra İflas Kanununun 277-284 maddelerinde düzenlenmiştir.

İcra İflas Kanununun 277. maddesinde düzenlenmiş olan ve 278. 279 ve 280. maddelerde yazılı tasarrufların iptaline ilişkin davalarının hukuki bir anlatımla; “tasarrufun iptali” veya “borçlunun muvazaası” davası olarak uygulamada tanımlanan söz konusu davalardan amaç, borçlunun, alacaklısından mal kaçırmaya yönelik olarak yaptığı tasarruflar ya da alacaklıyı zarar verme kastıyla yapılan tasarrufların iptalidir” (Günay 2016) şeklinde genel bir tanımı bulunmakta olup, özünde borçlunun kötü niyetli tasarruflarını ve fiillerini ifade etmektedir.

“İptal davası ve davacılar: Madde 277 – (Değişik: 3/7/1940-3890/1 md.) İptal davasından maksat 278, 279 ve 280’inci maddelerde yazılı tasarrufların butlanına hükmettirmektir. Bu davayı açabilecek şahıslar; (i) elinde muvakkat yahut kati aciz vesikası bulunan her alacaklı ile (ii) iflas idaresi yahut 245’inci maddede ve 255’inci maddenin 3’üncü fıkrasında yazılı hallerde alacaklıların kendileridir” (İİK).

Nitekim Yüksek Yargıtay’da “Borçlunun alacaklısını zarara uğratmak kastıyla mal varlığından çıkarmış olduğu, mal ve hakların veya bunların yerine geçen değerlerin tasarruftan zarar gören alacaklının, alacağını elde etmesi amacıyla dava açarak tekrar borçlunun mal varlığına geçmesini sağlayan bir dava”¹ olarak kararını oluşturmuş olup, kısaca “borçlunun alacaklıdan mal kaçırmak için yaptığı tasarruflarını, alacaklının alacağı ile sınırlı olarak hükümsüzleştirmeye yönelik bir dava” şeklinde tanımlanmaktadır (Güneren 2012).

Borçlunun borçlanması müteakip azami son beş yıl içerisinde gerçekleştirdiği gayrimenkul, menkul gibi özellikle tescile tabi varlıklarının üçüncü şahıslara satımı gibi tasarruf işlemlerini, alacaklı iptal ettirerek alacağın tahsili amacına yönelik olarak tasarrufun iptali davası açılabilir. Tasarrufun iptali davasının açılma şartları olan “alacağın kesinleşmiş olması, aciz belgesine bağlanmış olması” gibi şartlarının yerine gelebilmesi, olası itirazlar ve “ticaret yerini terk, adresi terk” gibi hususlar göz önüne alındığında oldukça uzun zaman alan bir hukuki süreçtir.

¹ Yargıtay 17. Hukuk Dairesi T: 11.10.2011, E: 1739-8982 sayılı karar ile Yargıtay 17. Hukuk Dairesi T: 18.02.2010 E: 2009/9109-1313 sayılı kararı.

Öte yandan, borçlunun borçlanmasını müteakip azami beş yıl içine açılması gereken bu davanın, alacaklı tarafından söz konusu şartların belirlenen sürede hukuken yerine getirilememesi halinde, kötü niyetli borçluların mal kaçırma kastıyla muvazaalı ve/veya düşük bedel ile hızlıca yaptıkları satışlar, bağışlar ve teslimler gibi sebeplerle yaptığı tasarruflar iptal edilememektedir. Bu durumda alacaklı menfaatleri hak düşürücü süreye girmekte ve bu süreç içinde alacaklının katlandığı hukuki masraflar ise ayrıca tahsil edilemeyecek bir maliyet olarak kullandıkları krediye ilave olarak muhasebelerine negatif yansımaktadır.

Mevzuatın alacaklı için tasarruflara müdahale edebilme hakkı tanınıyor olması bunun sözleşme hürriyeti, tasarruf hürriyeti, hukuk, kamu düzeni ve hakkaniyet açısından belli nitelik ve niceliklere bağlanması ve sınırlarının belirlenmesini zaruri kılmaktadır. Bu vesileyle tasarrufun iptali davalarındaki süre bir zaman aşımı değil ‘hak düşürücü’ süre olup, bu özelliği ile süre yargılamanın her aşamasında ileri sürülebileceği gibi mahkemece de re’sen göz önünde bulundurulmalıdır” (Karataş ve Ertekin 1998, Kuru 1997).

Nicelik açısından aşağıda inceleneceği üzere mevzuatta 1 yıl, 2 yıl ve 5 yıllık sürelerle sınırladığı iptal davasında nitelik açısından ise iki grupta incelemek mümkündür. Birincisi “iptal hakkının dermeyeran edilebileceği” azami sınırı gösteren süre ve ikincisi ise “iptal hakkının doğumuna” göre belirlenen hak düşürücü süredir. İkinci sürenin hiçbir zaman için birinci sürenin sınırlarını tecavüz etmemesi gerekmektedir.

Sürelerin hesaplanmasında esas alınacak tasarruf tarihi olmakla birlikte; ivazsız tasarruflardan dolayı (İİK m.278) açılacak davalarda 1 yıl, acizden dolayı (İİK m.279) açılacak davalarda 2 yıl ve ızzar kastıyla yapılan eksiltmeler sebebiyle açılacak davalarda ise üst sınır olan (İİK m.280) beş yıl olup, her halükarda bu sürelerin İİK madde 284 kapsamında belirtilen tasarruf tarihinden itibaren 5 yıllık zaman dilimi içinde cereyan etmesi gerekmektedir.

2.2 Kanunda Belirtilen Tasarrufun İptali Davalarının Açılabilirliği Süreler

Azami Süre (Beş Yıl): Borcun doğumundan sonra tasarruf edilmiş olsa dahi tasarrufun yapıldığı tarihten itibaren azami beş yıl süre içinde dava açılabilir (İİK. m. 284). “Hak düşürücü müddet: Madde 284 – (Değişik: 18/2/1965-538/119 md.) İptal davası hakkı, batıl tasarrufun vukuu tarihinden itibaren beş sene geçmekle düşer”. Hak düşürücü süreye ilişkin doktorinde yer alan görüşler; Bu maddeye göre iptal davasının tasarrufun yapıldığı tarihten itibaren beş sene içinde açılması gerekir. Bu süre tüm iptal davalarında yani m.278, 279, 280’de öngörülen iptal davalarında uygulanır (Uyar 2008). İİK madde 284’teki beş yıllık süre hak düşürücü süredir. Bu süre geçtikten sonra dava açıldığı her aşamada ileri sürülebileceği gibi hakim tarafından da kendiliğinden göz önünde tutulur (Coşkun 2018).

İvazsız Tasarrufların İptalinde Süre (İki Yıl): Alacaklıyı zarara sokma eyleminin en bilinen uygulaması ivazsız tasarruflardır. Bağışlama, bağışlama gibi kabul edilen işlemler ve bilcümle ivazsız tasarruflar madde hükmünce tasarrufun butlanı sonucunu doğurmaktadır. O halde kanun lafzında açıkça belirtildiği üzere (İKK m.278) haciz, aciz ve iflas tarihinden itibaren iki sene içerisinde açılması gerekir. Yani borçlu tasarrufu yaptıktan sonra en geç iki yıl içinde haciz, aciz veya iflas halleri ile karşı karşıya kalır ise alacaklı bu iptal davasını açılabilir.

İvazsız tasarrufların butlanı; “Madde 278 – (Değişik: 18/2/1965-538/114 md.) Mutat hediyeler müstesna olmak üzere, hacizden veya hacedilecek mal bulunmaması sebebiyle acizden yahut iflasın açılmasından haczin veya aciz vesikası verilmesinin sebebi olan yahut masaya kabul olunan alacaklardan en eskisinin tesis edilmiş olduğu tarihe kadar geriye doğru olan müddet içinde yapılan bütün bağışlamalar ve ivazsız tasarruflar batıldır. Ancak, bu müddet haciz veya aciz yahut iflastan evvelki iki seneyi geçemez.

Aşağıdaki tasarruflar bağışlama gibidir:

i) (Değişik : 9/11/1988-3494/53 md.) Karı ve koca ile usul ve fûru, neseben veya sıhren üçüncü dereceye kadar (bu derece dahil) hısımlar, evlat edinilenle evlatlık arasında yapılan ivazlı tasarruflar, ii) Akdin yapıldığı sırada, kendi verdiği şeyin değerine göre borçlunun ivaz olarak pek aşağı bir fiyat kabul ettiği akitler, iii) Borçlunun kendisine yahut üçüncü bir şahıs menfaatine kaydı hayat şartıyla irat ve intifa hakkı tesis ettiği akitler ve ölünceye kadar bakma akitleri.

Tasarrufların hacizden, haczedilecek mal bulunamaması nedeniyle acizden veya iflasın açılmasından başlamak üzere geriye doğru gidilmek suretiyle, haczin veya aciz belgesinin verilmesinin dayanağı olan alacaklardan (veya iflas halinde masaya kabul edilen alacaklardan) en eskisinin doğduğu tarihe kadar olan dönem içinde yapılmış olması gerekir. Ancak bu süre geriye doğru sürenin başlangıç tarihi olan haciz, aciz veya iflas tarihinden önceki iki yılı geçemez. (Coşkun 2018). Borçlunun bağışlama ve ivazsız tasarruflarının iptal konusu olabilmesi için, hacizden (İİK m.86), acizden (İİK m.105) veya iflasın açılmasından (İİK m.165) itibaren geriye doğru iki sene içinde yapılmış olması gerekir (Uyar 2008).

Aciz Halindeyken Yapılan Tasarrufların İptalinde Süre (Bir Yıl): Borçlunun acze düşmesi genel anlamda borçlarını ödeyemeyecek hale gelmesi, mal varlığının bulunmaması veya mevcut mal varlığının borçlarını karşılamaya yetmeyecek olmasını ifade etmektedir. Kanun çerçevesinde aciz hali, mameleki oluşturan aktif ve pasifler incelendiğinde pasifin daha fazla olmasını ifade eder. Acze düşen borçlunun tasarrufları, İİK m.279'da belirtilen dört halin varlığında iptal edilebilir ve bu iptalin gerçekleşebilmesi için bu tasarruflar ile aciz tarihi arasında maksimum bir yıllık sürenin geçmiş olması şartı aranmaktadır. Burada yine geriye yönelik bir süre öngörülmüştür.

Acizden dolayı borçlanan; İİK madde 279 – Aşağıdaki tasarruflar borcunu ödemeyen bir borçlu tarafından hacizden veya mal bulunmaması sebebiyle acizden yahut iflasın açılmasından evvelki bir sene içinde yapılmış ise yine batıldır: 1. Borçlunun teminat göstermeği evvelce taahhüt etmiş olduğu haller müstesna olmak üzere borçlu tarafından mevcut bir borcu temin için yapılan rehinler, 2. Para veya mutat ödeme vasıtalarından gayri bir suretle yapılan ödemeler, 3. Vadesi gelmemiş borç için yapılan ödemeler, 4.

(Ek : 9/11/1988-3494/54 md.) Kişisel hakların kuvvetlendirilmesi için tapuya verilen şerhler. Bu tasarruflardan istifade eden kimse borçlunun hal ve vaziyetini bilmediğini ispat eylerse iptal davası dinlenmez (İKK m.279).

Zarar Verme Kastı İle Yapılan Tasarruflar İçin Açılan İptal Davalarında Süre: Borçlu ızrar kastı ile hareket ettiği takdirde tasarrufun karşı tarafı (üçüncü şahıs) TMK. m.3 anlamında iyi niyetli değil, borçlunun malvarlığı borcu karşılamaya yetmiyor ve alacaklılara zarar verme kastını güdüyor ise bu halde tasarruf İİK m. 280 kapsamında iptale tabidir. Bu süre tasarruf tarihinden itibaren beş yıldır.

Buradaki aciz hali aktifin pasifinden fazla olması hali değil ödemede acze düşmüş olmaktır. Yani borçlunun muaccel ve müaccel borçlarını kısmen veya tamamen ödeyemeyecek hale gelmesi gereklidir. Bu durum kül olarak değerlendirildiğinde tasarrufun iptal edilebileceği en geniş hali görülebilir. Diğer bir ifade ile gerçekten de iptal edilmesi düşünülen tasarruf İİK m.278 ve İİK m.279. maddelerinin kapsamına girmiyorsa İİK m.280'i denemek olumlu netice verebilecektir.

Zarar verme kastından dolayı iptal, İİK Madde 280 – (Değişik: 18/2/1965-538/115 md.) (Değişik birinci fıkra: 17/7/2003-4949/66 md.) Malvarlığı borçlarına yetmeyen bir borçlunun, alacaklılarına zarar verme kastıyla yaptığı tüm işlemler, borçlunun içinde bulunduğu malî durumun ve zarar verme kastının, işlemin diğer tarafınca bilindiği veya bilinmesini gerektiren açık emarelerin bulunduğu hâllerde iptal edilebilir. Şu kadar ki, işlemin gerçekleştiği tarihten itibaren beş yıl içinde borçlu aleyhine haciz veya iflâs yoluyla takipte bulunmuş olmalıdır. (Mülga ikinci fıkra: 17/7/2003-4949/103 md.) (Değişik: 9/11/1988-3494/55 md) Üçüncü şahıs, borçlunun karı veya kocası, usul veya fûruu ile üçüncü dereceye kadar (bu derece dahil) kan ve sıhri hısımları, evlat edineni veya evlatlığı ise borçlunun birinci fıkroda beyan olunan durumunu bildiği farz olunur. Bunun hilafını üçüncü şahıs, ancak 279 uncu maddenin son fıkrasına göre ispat edebilir.

Ticari işletmenin veya işyerindeki mevcut ticari emtianın tamamını veya mühim bir kısmını devir veya satın alan yahut bir kısmını iktisapla beraber işyerini sonradan işgal eden şahsın, borçlunun alacaklılarını ızrar kastını bildiği ve borçlunun da bu hallerde

ızzar kastiyle hareket ettiği kabul olunur. Bu karine, ancak iptal davasını açan alacaklıya devir, satış veya terk tarihinden en az üç ay evvel keyfiyetin yazılı olarak bildirildiğini veya ticari işletmenin bulunduğu yerde görülebilir levhaları asmakla beraber Ticaret Sicili Gazetesiyle; bu mümkün olmadığı takdirde bütün alacaklıların ıttılını temin edecek şekilde münasip vasıtalarla ilan olunduğunu ispatla çürütülebilir (İİK m.280).

Yukarda belirtilen süreler borçlandıktan sonra yapılan tasarruflar için öngörülen sürelerdir. Yani yapılan tasarrufun borçlanma tarihinden evvel gerçekleşmiş olması halinde bu iptal davası açılmaz.

Doktrinde tartışmalı bir konu olsa da Yüksek Mahkeme tasarrufun borcun doğumundan evvel gerçekleşmiş olması durumlarında tasarrufun iptali davasının açılmayacağını öngörmüştür; Tasarrufun yapılmasından sonra borçlanılmış olması halinde ise Yargıtay iptal davasını ret edileceğini kabul etmektedir. Yargıtay’a göre tasarrufun iptaline karar verilebilmesi için, tasarrufun yapıldığı tarihte davacının alacağı (borç) mevcut olmalıdır (Muşul 2010). Tasarrufun borcun doğum tarihinden sonra yapılmış olması gerekir. Yüksek Mahkeme yerleşmiş içtihatları ile bu koşulun varlığını daima aramaktadır (Karataş ve Ertekin 1998).

2.3 Tasarrufun İptali Davasının Amacı ve Açılma Koşulları

Tasarrufun iptali davasının temel amacı, tahsil edilemeyen veya kısmen tahsil edebilmiş alacağın, borçlunun kötü niyetli olarak mal kaçırma eylemlerini dava etmek suretiyle tahsil edebilmesine imkan sağlamaktır.

“Bir alacağı ödememek için, mal varlığını azaltıcı veya artışını önleyici nitelikte, borçlu tarafından yapılan bir taraflı hukuki işlemler ve fiillerle, borçlunun amacını bilen veya bilmesi gereken kişilerle yaptığı tüm hukuki işlemleri, alacaklının alacağı ile sınırlı olarak hükümsüz sayarak işlem konusu mal veya hakkı halen borçluya aitmiş gibi cebri icra yoluyla alacaklının alacağını almasına olanak tanımaktır” (Güneren 2012).

Genel olarak AATUK ve İİK’da düzenlenmiş olan tasarrufun iptali davası ile borçluların mal kaçırmaya yönelik tasarruf işlemlerine karşı alacaklıların menfaatini korunması amaçlanmıştır. Tasarrufun iptali davasının açılma koşulları; İİK’nun 277-284. maddeleri arasında ve Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 24-31. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Buna göre; dava ön koşulları; dava tarihinde kesinleşmiş bir alacak/takip bulunması, tasarruf işleminin takibe konu borcun doğumundan sonra yapılmış olması ve borçlu hakkında aciz belgesi bulunmasıdır.

Dava tarihinde kesinleşmiş bir alacak/takip bulunması; dava tarihi itibarıyla kesinleşmiş bir takibin olması gerekli ise de, halen itiraz safhasında olan bir alacak için de, dava ikamesi ve açılan davada takibin kesinleşmesinin bekletici mesele yapılması mümkündür. Böylelikle, malın bir başka kişiye devri suretiyle, mal bedeli üzerinden davanın devamına engel olunmalıdır.

Tasarruf işleminin takibe konu borcun doğumundan sonra yapılmış olması; tasarrufun, takibe konu hukuki işlemin imza tarihinden sonra yapılmış olması gereklidir. Borcun doğumundan önce yapılmış tasarruflar iptal davasının konusunu oluşturamamakta ve kanunlarda ön görülen şekilde kötü niyetli olsa dahi takibe konu edilememektedir.

Borçlu hakkında aciz belgesi bulunması; borçlu hakkında rehin açığı, kesin aciz belgesi dava için gerekli olup, İİK.md.105 mahiyetinde tutulan taşınır haciz zabıtları da, bu davanın ikamesi için yeterli mahiyettedir. Bu nedenle, aciz belgesi almak içinde gerekli olan, başkaca haciz kabil mala rastlanılmadı ifadesinin tüm taşınır hacizlerine ait zabıtlarına, borcu karşılar mahiyette haciz yapılmamış olmaması hali dahil yazdırılması, hacizli mala karşı istihkak iddiası ile dava ikame edilmesi halinde, karşı dava olarak tasarrufun iptalinin talebi mümkün olup, bu durumda aciz belgesi istihsaline gerek bulunmadığı belirtilmiş olması hususları dava açılmasının ön koşulu olarak belirtilmiştir (Karataş ve Ertekin 1998). Borçlunun iflas etmiş olması durumu da aczinin bir göstergesidir.

Davanın tarafları; tasarrufun iptali davası, tasarruf işlemini yapan taraflardır. İşlemi yapan dosya borçlusu ve üçüncü şahıs ve eğer devir olmuşsa dördüncü şahıs iptal

davasının davalı tarafları ve yapılacak alacaklıları izrar kastı ile mevcudu eksiltme suçunun da şüphelileri olacaklardır. Şirket söz konusu ise ceza davasında şirketin hissedarları, yetkili imzalıları bu sıfatı taşıyacaklardır (Karataş ve Ertekin 1998). Dolayısıyla davanın tarafları işleme dahil olan tüm şahısları kapsamakta olup, hukuken üçüncü şahsın iyi niyeti kapsamında olan tarafı bağlamayacaktır.

İptal davalarının özünde tarafların muvazaalı işlem yapması ve alacaklıyı zarara uğratma kastı arandığından, tarafların borcun doğumundan sonraki tasarruf ve fiili eylemleri değerlendirilerek davaya konu edilmektedir. Bu durumda kanun maddeleri kapsamında belirtilen muvazaalı iş ve fiili eylemlere dahil olan tüm şahıslar ve temsilcileri davanın tarafı olacaklardır.

3. TASARRUFUN İPTALİ DAVASI AÇILMASININ ESAS ŞARTLARI VE HUKUKİ SONUÇLARI

3.1 Tasarrufun İptali Davası Açılmasının Esas Şartları

Genel olarak borçluların mal kaçırma kastı ile yapmış oldukları fiiller, varlıklarını, hak ve alacaklarını hızlıca ve düşük fiyatla güvendikleri yakınlarına devretmeleri, bağışlamaları, intifa ve irtifak hakları tesis etmeleri vs. tasarrufları nedeniyle gerçekleşmektedir. Bu fiillerden en çok rastlanan ise aile içi satışlar ve devirler olup, bu gerekçeler açılan tasarruf iptal davaları aksine deliller sunulmadıkça alacaklı lehine sonuçlanmaktadır.

Yukarıda İİK 277. maddesinde gönderme yapılan ve 278, 279, 280. maddelerinde genel ana hatları belirlenen iptaller; i) İvazsız tasarrufların butlanı (İİK m. 278) ii) Acizden dolayı butlan (İİK M. 279) iii) Zarar verme kastından dolayı iptal (İİK m.280) olmak üzere üç bölümden oluşmaktadır. Bununla birlikte yasa iptale konu bazı tasarruflar yönüyle genel tanımlama yaparak hangi tasarrufların iptale tabi olduğu hususunun tayinini hakimine bırakmıştır. Bu yasal nedenle de, davacı tarafından İİK 278, 279 ve 280 madde hükümlerinden birine dayanılmış olsa dahi, mahkeme bununla bağlı olmayıp, diğer maddelerden birine göre iptal kararı verebilir yorumları da mevcuttur (Günay 2016).

İptal davasının açılması tasarrufun davacı alacaklının alacağından doğumundan sonra yapılmış olması şartıyla; borçlunun son iki yıl içinde yapmış olduğu bağışlamalar, yakın hısımlar arasındaki tasarruflar, ivaz olarak pek aşağı bir fiyata kabul edilen tasarruflar, kendisine veya üçüncü bir kişinin menfaatine ömür boyu gelir veya intifa hakkı tesis ettiği sözleşmeler ve ölünceye kadar bakma sözleşmeleri, borçlunun son bir yıl içinde aciz halinde iken; mevcut bir borcu temin için verdiği rehinler, paradan veya mutata ödeme vasıtalarından başka bir suretle yapmış olduğu ödemeler, vadesi gelmemiş borçları için yapmış olduğu ödemeler, kişisel borçlarının kuvvetlendirilmesi için taşınmazlarının tapu siciline vermiş olduğu şerhler ile hileli tasarruflar (mal kaçırmak için mirası reddetmek vs.) şartlarının gerçekleşmiş olmasına bağlıdır (Eryiğit 2017).

Tüm bunlar yanında her hâlükârda borcun doğumundan itibaren beş yıl içinde yapmış oldukları usulsüz, kanuna aykırı tasarruflarının sonucundan alacaklılara karşı sorumludurlar.

3.2 Tasarrufun İptali Davasının Açılmasının Hukuki Sonuçları

Alacağını tahsil edemeyen alacaklı, idari yollardan alacağının tahsil yolunu tüketmiş ise doğal olarak yasal yollara başvurarak alacağını tahsil etme yoluna gitmektedir. Alacağı bir teminata bağlanmış olsa dahi bu teminatların nakde çevrilmesi sonrasında kısmi tahsilat yapan alacaklı tahsil edemediği kalan alacağı için rehin açığı belgesi almak suretiyle takiplere devam etme hakkını elde etmektedir. Alacağı herhangi bir teminata bağlı olmayan alacaklı ise alacağını tamamen tahsil edememe riski ile karşı karşıyadır.

Borçlusunun mal kaçırmak kastı ile muvazaalı satış, bağış vs. yaptığını düşünen alacaklı, bu konuda gerekli araştırmaları sağlıklı ve güvenilir olarak yapmadığı takdirde açacağı tasarrufun iptali davasında başarısız olacağı gibi bu davayı açması sebebiyle davaya dahil ettiği üçüncü kişilere karşı da maddi ve hukuki olarak da ayrıca sorumlu olacaktır. Alacaklı tarafından kredi kullandığı ve/veya borç-alacak ilişkisine girildiğinde sağlam teminat alınması, alacağın varlığının sorgulanmasına sebebiyet vermeyecek şekilde hukuki alt yapı oluşturması halinde alacağın geri dönüşünde yasal yola başvurulsa dahi hukuki sürece rağmen alacağın kısmen de olsa tahsil imkânı olabilecektir.

Ancak, her ne kadar kredi başlangıcında gerekli özen gösterilmiş olsa dahi borçluların kötü niyetli olarak borçlu olunan dönem içerisinde alacaklıdan mal kaçırmak kastı ile muvazaalı ve/veya iyi niyet kurallarına aykırı olarak mal kaçırmaya girişimlerinde bulunması özellikle son yıllarda artış gösteren borçlu eylemleridir. Buna mukabil alacaklıların da borçluların bu eylemlerini iptali için açtıkları tasarrufun iptali davaları da oldukça artmıştır.

İptal davasının açılması ve kabulü sonucunda mahkemece haklarında dava açılan taşınmazlar üzerine alacağın varlığının kesinleşme durumuna göre ihtiyati tedbir veya ihtiyati haciz koyarak, taşınmazların yeniden satışlarını önlemekte ve bu dava nihayetlene kadar taşınmazın bu takyidatları üzerinde taşınmasını sağlamaktadır. Bu durumda taşınmazı ikinci şahsa satan ve satın alan ikinci ve/veya üçüncü şahıs; iptal davası kesinleşinceye kadar taşınmazın yeniden satışının yapılamaması, taşınmaz yeniden satılsa dahi ayıplı mal görünümünde olduğundan değer düşüklüğü olması, yeni alıcının bu taşınmazı kaybetme riski bulunması, taşınmazın borçlunun ilk satışından sonra birden fazla kere satılması ve sonraki alıcıların iyi niyetli olması koşulunda, bu alıcıdan önceki alıcıların alacaklıya satış değeri kadar tazminata mahkum edilmesi ve hakkında yeni icra takiplerinin başlayacak olması, alıcının taşınmazı gerçek piyasa bedelinden almış olması ancak tapuda alım satım bedelini düşük göstermesi ve alıcıya aşıktan ödediği tutarı ispatlayamaması halinde hem ödediği bedelden, hem de taşınmazın adına tescilinden mahrum kalacak olması, mülkiyetinin sona erecek olması, dava ve takip masrafları yanında ödemek zorunda kalınan vergi, resim, harç ve cezalar ile avukat vekâlet ücretlerinin doğması, taşınmazın değer artış avantajlarından mahrum kalınması, vergi kaçırma suçu işlenmiş olması gibi yaptırım ve sorumluluklar ile karşı karşıya kalmaktadırlar.

Yukarıda genel hukuksal çerçevesi paylaşılan iptal davalarının konusu özellikle üzerinde tasarruf yetkisi kullanılan varlıklardır. Söz konusu varlıkların satışlarının, teslim, bağış vs. tasarruflarının iptali yoluna gidildiğinde davanın taraflarına, üçüncü şahıslara, resmi kurum ve kuruluşlara kadar birçok alana etki ettiği görülmektedir.

Davanın aleyhe ve lehe sonuçlanmasının olumlu veya olumsuz etkileri göz önüne alındığında ise alacaklının alacağını almak için olumlu, davalılar için dava ve takipler nedeniyle adli ve resmi makamlarda operasyonel iş yükü, masraf, zaman kaybı, varlıklarının tasarruflarının kısıtlanması, davalıların aile ve sosyal yaşam kalitelerinin bozulması gibi pek çok olumsuz etkisi olduğu gözükmemektedir. Tüm bunlar yanında bu davaların alacaklı lehine sonuçlanmasının ortaya çıkarttığı nedenlerden biri olan vergiden kaçınılmak için düşük bedel ile satış gösterilmesinin kesinleşmesi durumunda davalıların kamuya karşı sorumlulukları da söz konusu olabilecektir.

Tasarrufun iptali davaları oldukça zaman alan, masraflı ve aleyhe veya lehe sonuçlanmasına göre farklı farklı maddi ve hukuki sonuçlar doğurabilecek niteliktedir. Tescil esasına tabi varlıklar hakkında iptal davası açmak en ispatlanabilir ve davanın kazanılması halinde alacaklıya maddi tahsil imkanı yarattığından gayrimenkuller, gemi, hisse devirleri, miras hakları, şerhler, araç devirleri gibi fiiller iptal davalarının genel konularını oluşturmaktadır.

Türkiye’de de iptal davasının genel olarak konusu özellikle borçluların mülkiyetlerinde bulunan gayrimenkuller için yapılmaktadır. Nedenleri ve detayları aşağıda sunulacak olmakla birlikte, temel neden olarak kişilerin en çok gayrimenkul varlığına yatırım yapması ve tapuların, adli makamların ve diğer kurum ve kuruluşların otomasyon sistemine geçmesi gösterilebilir.

Alım-satım işlemlerinde devirlerin mali boyutunun önemsenmemesi ve yakın akrabaya satmak gibi kolayca tespit edilebilecek hukuki bağlantılara dikkat etmeyen borçluların bu tasarrufları alacaklılar tarafından yargıya intikal ettirilerek iptal ettirilmektedir. Bu gibi fiillerin olabileceğini göz önünde bulunduran alacaklı, borçlusunun mal kaçırma, muvazaa, kötü niyetli fiil ve işlemlerde bulunabileceği olasılıklarını öngörerek gerekli stratejilerini ve delillerini oluşturmakta ve dava konusu edebilmektedir. Bu çerçevede alacaklılar, 6698 (24 Mart 2016) sayılı Kişisel Verilen Koruması² kanunu esaslarına aykırılık teşkil etmeyecek şekilde özel hayatın gizliliğine önem vererek bilgi edinme ve gerekli araştırmayı yaparak elde edeceği tespitlere göre davanın hukuki alt yapısını oluşturmaktadırlar.

3.2.1 İptal davasının hukuki aşamaları

Basit yargılama usulü ile açılan dava aşamaları özetle; delillerin toplanması, dilekçenin verilmesi, delillerin sunulması, ön İnceleme ve araştırma, davanın kabulü veya açılmamış sayılması (yetkisizlik kararı verilmesi halinde itiraz süreci veya yetkili

² 6698 (24 Mart 2016) sayılı “Kişisel Verilen Koruması Kanunu” amacı, kişisel verilerin işlenmesinde başta özel hayatın gizliliği olmak üzere kişilerin temel hak ve özgürlüklerini korumak ve kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişilerin yükümlülükleri ile uyacakları usul ve esasları düzenlemektir. (madde1) <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6698.pdf> 29.11.2018.

mahkemeye başvurulması), mahkeme kararı, itiraz süreci (davanın büyüklüğüne göre İstinaf veya Yüksek Yargıtay) ve karar (alacaklı lehine veya aleyhine) aşamalarının tamamlanması ile sonuçlanmaktadır. Söz konusu süreçlerin her biri oldukça zaman alan, maliyetli, titizlikle çalışılması, araştırılması gereken ve belgelere dayandırılması gereken konuları ve bilgileri içermektedir.

3.2.2 Tasarrufun iptali davalarının sonuçlanma süreleri

Hukuka intikal eden dava ve takiplerin yoğunluğu ve ülkemizde hukuk sisteminin oldukça yavaş olduğu göz önüne alındığında iptal davası ve kazanılan davanın paraya dönüştürülmesine ilişkin hukuki süreç oldukça uzun zaman alabilmekte en az 4-5 yılı bulabilmektedir. Alacaklı şaibeli gördüğü tasarrufların iptali davasını kazanabilmek için olası itirazlar nedeniyle Yargıtay süreçleri de göz önüne alındığında ortalama 3-4 yıl karar aşamasını, dava kazanıldığında kıymet takdiri için 1,5-2 yıl, icra kanalıyla yapılacak ihale ve olası ihalenin feshi davalarının süreçleri için ortalama 2,5-3 yıl beklemek durumunda kalabilmektedir. Dolayısıyla alacaklı tasarrufun iptali ve paraya çevrilmesi için 5-8 yıl gibi bir süreyi beklemek durumunda kalabilmektedir.

Tasarrufun iptali davasının kesinleşmiş bir alacağa dayanması zorunluluğu dikkate alındığında alacaklının, iptal davasının açılmasından önce alacağını yasal olarak kesinleştirmesi ve teminatsız olduğunu ispatlamak için kesin aciz belgesine dayandırması süreci için ayrıca 2-3 yıl gibi bir zaman kaybına katlandığı da göz önüne alındığında tüm hukuki bu süreçler ortalama 9-10 yılı bulabilmektedir.

Pilot çalışma olarak alınan davaların seyri incelendiğinde; 10 yıldan beri devam eden ve hala sonuçlanmayan tasarrufun iptali davasının olduğu, genel olarak ilk yerel mahkeme kararından sonra tarafların anlaşma sağladığı ve alacaklının tahsilat imkanına kavuştuğu ve davaların icra takip süreleri de göz önüne alındığında 10 yılı aşkın hukuki süreçlerin olabileceği görülmektedir (Çizelge 3.1).

Çizelge 3.1 Tasarrufun iptali davalarının sonuçlanma süreleri³

Borçlu Grubu	T. F. E: 2014/190	D. Math. E: 2013/25	Ö. Zeyt. E: 2013/23	Y. K. E: 2008/571	E. Müh. E: 2015/205	İ. Gemi E: 2013/854	Ç. Orm E: 2012/667	C. Gıda E: 2008/985	S. Top E: 2008/463
Dava Açma (İhtiyati Haciz/Tedbir Talebi)	27.03.2014	16.08.2012	15.01.2013	07.05.2009	08.05.2015	13.02.2013	12.12.2012	25.11.2008	13.08.2008
Dava Delil Toplama									
Karar Tarihi	24.11.2015	4.12.2014	21.10.2014	10.05.2012	10.03.2017	30.12.2015	03.06.2014	18.12.2012	27.05.2014
Gerekçeli Karar	10.12.2015	31.12.2014	10.11.2014	08.06.2012	20.04.2017	22.01.2016	03.06.2014		23.07.2014
Feragat Beyanı	Protokol: 25.08.2017	Protokol: 16.12.2014	28.12.2016						
İstinaf Başvuru					29.05.2017				
Temyiz Başvuru			09.04.2015	23.11.2012		24.05.2016	15.05.2017		17.02.2016
Yargıtay			Protokol: 28.12.2016			Yargı süreci devam ediyor	Yargı süreci devam ediyor		Yargı süreci devam ediyor
Bölge Adliye Mahkemesi					Yargı süreci devam ediyor				
Kesinleşme								Temyiz edilmeden kesinleşti	
Karar Sonucu									
Kıymet Takdiri				25.11.2014				21.03.2013	
Satış İlanı				03.02.2016 30.03.2016				20.06.2013 16.07.2013	
Satış				02.03.2016				20.06.2013	
İhaleinin Feshi				Açılmadı, Tahsilat yapıldı				Açıldı, Yargılama devam ediyor	
Başlangıç Tarihi	27.03.2014	16.08.2012	15.01.2013	07.05.2009	08.05.2015	13.02.2013	12.12.2012	25.11.2008	13.08.2008
Bitiş Tarihi	27.08.2017	16.12.2014	28.12.2016	03.02.2016	31.10.2018	31.10.2018	31.10.2018	31.10.2018	31.10.2018
Geçen Gün Sayısı	1.249	852	1.443	2.463	1.272	2.086	2.149	3.627	3.731

³ İstanbul Varlık Yönetim A.Ş. nezdinde takip edilmekte olan dava ve takiplerin hukuksal seyrinden derlenmiştir. 29.11.2018

4. İPTAL DAVASININ ALACAKLI (DAVACI) LEHİNE SONUÇLANMASININ NEDENLERİ, SONUÇLARI VE EMSAL VAKALARIN ANALİZİ

İptal davasının açılması sırasında borçlunun elinde bulundurduğu varlıkları, ikinci şahıslara devir edilmiş durumunda iken açılması, ikinci şahıslardan üçüncü şahıslara devredilmiş olması durumuna göre açılması, üçüncü şahıslardan başka diğer çok sayıda şahıslara devredilmiş olması durumuna göre açılması hususlarının her biri ayrı ayrı araştırılarak açılacak davanın davalıları oluşturulmaktadır.

Tasarrufun iptal edilmesi kararının verilmesinden sonra alacaklı varlığın icra kanalıyla satışını isteyerek paraya çevirme yoluyla alacağını tahsil etmeye çalışmaktadır. İptal davasının yerel mahkeme tarafından ilk ara kararında alacaklı lehine karar verilmesi halinde alacaklı davanın kesinleşmesini beklemeden bu karara istinaden de icra kanalıyla satış işlemlerini başlatabilmektedir.

İadenin şümulü; Madde 283 – (Değişik: 18/2/1965-538/118 md.) Davacı, iptal davası sabit olduğu takdirde, bu davaya konu teşkil eden mal üzerinde cebri icra yolu ile, hakkını almak yetkisini elde eder ve davanın konusu taşınmazsa, davalı üçüncü şahıs üzerindeki kaydın tashihine mahal olmadan o taşınmazın haciz ve satışını isteyebilir. İptal davası, üçüncü şahsın elinden çıkarmış olduğu mallar yerine geçen değere taalluk ediyorsa, bu değerler nispetinde üçüncü şahıs nakden tazmine (Davacının alacağından fazla olmamak üzere) mahkum edilir. İptal davası üzerine üçüncü şahıs da, mamelekinde hasıl olacak eksikliğin borçludan tahsilini aynı davada isteyebilir. Bu talep, iptal davasının tefrik edilerek daha önce hükme bağlanmasına mani değildir. İptal davasını kaybeden üçüncü şahıs, karşılık olarak şeyi veya bedelini borçludan veya iflas masasından geri isteyebilir. Batıl bir tasarruf neticesinde kendisine ödenilen şeyi geri veren alacaklı eski haklarını muhafaza eder. Kendisine bağış yapılan iyi niyetli ise yalnız dava zamanında elinde bulunan miktarı geri vermeye mecburdur.

Uygulamada alacaklı, kazanılmış ilk davadan sonra satış işlemlerine başlamakta, kıymet takdiri aşamasını tamamladıktan sonra varlığın satışını istemeyerek, olası aleyhe karar

sonuçlarının yaratacağı maddi tazminatlar ile karşılaşmamak için iptal davasının kesinleşmesini beklemektedir. Dava açıldığında özellikle taşınmazlar için “ihtiyati haciz ve tedbir” kararı alınmış ise varlıkların yeniden tasarrufu da engellenebilmektedir.

Taşınmaz satışlarında sıkça rastlanan tasarrufun iptal edilmesine ilişkin kararların temel nedenlerinin; (i) borçlunun taşınmazı hukuki bağı olan şahıslara satış yapması, (ii) borçlunun durumunu bilebilecek nitelikteki şahıslara satış yapılması ve (iii) taşınmazın değerinden daha düşük fiyatla satışının yapılmış olması olduğu görülmektedir.

4.1 Hukuki Bağ Kurulabilen Şahıslara Yapılan Satış İşlemleri

İptal davasına taraf kabul edilecek şahısların İİK, TMK ve BK ilgili maddeleri esasları dahilinde, taraf ilişkilerinin ispatlanabilir, belgeye dayalı iddialar olması yanında satışa konu varlığın emsallerinden düşük fiyatlarla satışının yapılmış olması davanın kazanılmasında önemli etkenlerdir. Nitekim Türk Medeni Kanunu’umuzun objektif iyi niyetli olma hükmünü düzenleyen 1023’üncü maddesinde; tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur, denilmiş olmasına rağmen 1024’üncü maddesinde ise; bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz. Bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur. Böyle bir tescil yüzünden aynı hakkı zedelene kimse, tescilin yolsuz olduğunu iyi niyetli olmayan üçüncü kişilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir, denilmektedir (TMK m.1023-1024). Dolayısıyla satın alan kişilerin, satan kişinin durumunu bilebilecek durumda olması durumuna göre bu satışa konu varlığın tasarrufunun iptal edilebileceği işaret edilmektedir.

Bütün belirtilen hususlar göz önüne alındığında, borçlu bir kimseden satın alınan özellikle tescile dayalı varlıklar, kanunlar kapsamında tescil kayıtlarına güvenerek alınmış olursa dahi, satan kişinin alacaklılarına karşı hukuki olarak ileri sürülemeyecektir. Bu durum, ülkemizde özellikle taşınmaz varlıklarının satışları nedeniyle açılan iptal davalarında, taşınmazları satın alan ikinci şahıs, tasarrufta bulunan ve satıştan önce borçluluk sıfatına sahip olan maliklerin durumunu bilecek durumda

olan yakınları, akrabaları, arkadaşları veya herhangi bir şekilde illiyetlik bağları ispatlanan üçüncü şahısların, tapu siciline güven ilkesine dayanarak taşınmazı edindiklerine ilişkin itirazlarının da dinlenmemesine yol açmakta ve davaların alacaklı davacı lehine sonuçlanmasına sebep olmaktadır. Konuya ilişkin örnek vaka aşağıda sunulmuştur.

Örnek Olay (Vaka) 1:

Olaya İlişkin Genel Bilgiler

Davalılardan E. Büyükaydın'ın X Bankası A.Ş.'ne 27.01.2006 tarihli genel kredi sözleşmesine dayanan borcu bulunmaktadır. Alacağını tahsil edemeyen banka, bu alacağını Ankara 2. İcra Md. 2008/11372 E. No.lu icra dosyasıyla 2008 yılında takibe konu etmiştir. Bu aşamada, Davalı E. Büyükaydın'a 23.12.2009 tarihinde Trabzon, Merkez, Yeşilbük Köyü, Dere Mevkii, 15 Cilt, 1467 Sayfa, - ada, 1466 parseldeki taşınmazdan hisse intikal etmiştir ve davalı aynı gün bu hisseleri diğer davalı ve annesi olan N.Büyükaydın'a 250.- TL karşılığında tapuda devretmiştir.

Alacağı X Bankası A.Ş.'den temlik alan İ. Varlık Yönetim A.Ş. (İVYŞ) hukuki şartların elvermesi nedeniyle E. Büyükaydın'ın bu tasarrufları nedeniyle 27/03/2014 tarihinde tasarrufun iptali davası açmıştır. Davanın Mahkemece kabul edilmesi üzerine yargı süreci başlamış ve davacının iddiaları mahkemece araştırılmak üzere bilirkişilere intikal ettirilmiştir. Dosyada yer alan bilirkişi raporları incelendiğinde taşınmazın ve E. Büyükaydın'ın taşınmazdaki payının, belirli tarihlerdeki gerçek değerleri aşağıda sunulduğu şekilde gerçekleşmiştir (Çizelge 4.1).

Çizelge 4.1 Dava konusu taşınmazın ve E. Büyükaydın hissesinin mahkeme kıymet takdirleri

Tarih	Taşınmaz Değeri	Pay Oranı	Pay Değeri
Keşif Tarihi	323.000,00 TL	3/16	60.562,50 TL
Dava Tarihi	315.000,00 TL	3/16	59.062,50 TL
Tasarruf Tarihi	221.193,63 TL	3/16	41.473,81 TL

Davalı İtirazları

Davalı taraf, şekle ilişkin savunmalarında aciz vesikasının tasarrufun iptali davasının açılması için gerekli bir dava şartı olduğu ve bu vesikanın sunulmadığını belirterek ayrıca davanın açılması gereken süre içinde açılmadığı sebebiyle davanın zaman aşımı sebebiyle düşmesi gerektiğini ileri sürmüştür. Esasa ilişkin olarak ise taşınmazı esasen borçlarını ödemek için sattığını ve tapuda gözükken 250 TL'nin vergi yükünü azaltmak için düşük gösterildiğini, aslında daha yüksek fiyattan sattığını belirtmiştir.

Yerel Mahkemenin Kararı

2014/247 Esas No'lu dosya Trabzon 3. Asliye Hukuk⁴ Mahkemesi tarafından görülmüş olup, mahkemece yapılan değerlendirme sonucunda 14.01.2016 tarihinde davanın kabulü, tasarrufun ve tasarrufa bağlı tapu kayıtlarının iptaline hükmedilmiştir. Mahkeme bu karara varırken davalılar arasındaki satış bedeli olan 250 TL ile taşınmaz paylarının rayiç bedeli olan yaklaşık 60 bin TL. arasındaki farka vurgu yapıp bu devrin muvazaalı ve alacaklılardan mal kaçırmaya yönelik bir tasarruf olduğu kanaatine varmıştır.

Yüksek Yargıtay Aşaması

Yerel Mahkemenin 13.01.2016 tarihli kararı davalı taraf (E.Büyükaydın) tarafından 01.07.2016 tarihinde temyiz edilmiştir. Davalı tarafından; haciz zaptının aciz vesikası yerine geçmeyeceği, davalının menkul-gayrimenkul başkaca mallarının olup olmadığının araştırılmadan karar verildiği, tasarrufun iptali davasının açılabilmesi için ilgili işlemin gerçekleşmesinden itibaren beş yıl içinde icra takibinde bulunulmuş olması gerektiği, vergi yükünü azaltmak için düşük değer biçildiği aslında rayiç bedelden satış yapıldığı, bilirkişi raporundaki bedelin çok yüksek olduğu, taşınmazın sadece tarımda kullanılabilen bir arazi olduğu, eğim, düşük verim ve bilhassa paylı mülkiyet konusu olması sebebiyle satış bedeline ilişkin değer tespitinin gerçeği yansıtmadığı, satış sözleşmesindeki koşulun arazinin 10 yıl boyunca fındık tarımı için

⁴ Trabzon 3. Asliye Hukuk Mahkemesi E: 2014/247 sayılı kararı.

kullanılması olduğu ve bunun da bedeli etkilediği, davaya konu bedel 60 bin TL iken mahkeme harcının 3/16'lık pay gözetilmeden taşınmazların bütünüünün değeri üzerinden hesaplanarak 22.064,13 TL belirlenmesinin usul ve yasaya aykırı olduğu gerekçeleriyle itiraz edilmiştir. Taraflar Yargıtay aşamasında iken anlaşmış ve feragat beyanlarını mahkemesine sunmuş olmasına rağmen dosya Yüksek Yargıtay tarafından karara bağlanmamış olup, arşivde gözükmektedir⁵.

Sonuç

Davalı taraf bu itirazlarla temyiz başvurusu yaptıktan sonra taraflar aralarında belirli bir bedelin ödenmesini içeren protokol imzalamak suretiyle davadan feragat etmişlerdir. Yargıtay kararı değerlendirmeden dava alacaklının tahsilatı yapması ile kapanmıştır.

4.2 Borçlunun Durumunu Bilebilecek Kişilere Satış Yapılması

İcra İflas Kanununun 278 ve 280. maddeleri kapsamında borçlunun durumunu bilebilecek durumda olan şahısların iktisap ettikleri varlıklara ilişkin tasarruflarının iptal edilmesi söz konusu olup, yukarı da değinildiği üzere MK.1024 kapsamında değerlendirilmektedir. Borçlu durumundaki şahıstan gayrimenkul alan bir kişi bu durumda borçluluğunu bilmediği yönündeki itirazını ispat edilmedikçe mahkemelerce bu itirazı dinlenmemekte ve kanunların emrettiği doğrultuda karara bağlanmaktadır. Konuya ilişkin örnek vakalar aşağıda sunulmuştur.

Örnek Olay (Vaka) 2:

Olaya İlişkin Genel Bilgiler

Davalı borçlu S.Özdemir'in kendisine ait bir kısım taşınmazları borcun doğumundan sonra kendisinden alacaklı olan ve bu alacağı için daha öce icra takibi başlatmış olan M. Gür'e sattığı ve adı geçeninin davalıdan alacaklı olduğu halde üste para ödeyerek

⁵ Yargıtay 17. Hukuk Dairesi E: 2018/214 sayılı Yargıtay dosyası arşiv kaydı.

taşınmaz almış olması yanında birden fazla taşınmazı satın almış olması hususları davanın genel açılma sebebidir. Birden çok sayıda varlık satış işlemine konu olmuş, aynı kişilere satış yapılmış ve düşük bedellerle veya hayatın olağan akışına aykırı yöntemlerle devirler yapılmış olduğundan yerel mahkeme de Yargıtay da tasarrufların iptaline karar vermiştir.

Yerel Mahkeme Kararı

Dava konusunun muvazaa unsuru olduğu, M.Gür'e satılan taşınmazın değerinin iki katı fiyatla satılmış olduğu ve bunun hayatın olağan akışına aykırılık teşkil ettiği, davalının başkaca taşınmazlarını yine M.Gür'e değerinin yaklaşık 1/3'ü üzerinden sattığını ve aynı kişiye birden fazla taşınmazın satışının şaibe unsuru olduğu, M.Gür'e satıldığı iddia edilen taşınmazda davalı S.Özdemir'in oturduğu, S.Özdemir'in tüm taşınmazlarını iki gün içinde hızlıca elden çıkarttığı hususları dikkate alınarak T.C. Denizli Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2007/106 E. Sayılı kararı⁶ ile İİK 278 ve 280. maddeleri kapsamında verilen tasarrufun iptali kararı verilmiştir.

Yüksek Yargıtay Aşaması

Yargıtay 17. Hukuk Dairesi'nin 2014/16729 E. 2015/5364 K. sayılı kararında;⁷ davalı S.Özdemir'nün borca yetecek, hacze kabil malvarlığının bulunmadığı, ancak alacaklılardan mal kaçırmak amacı ile kendisine ait taşınmazları üçüncü kişilere sattığı, alıcı üçüncü şahısların, borçlu davalının mali durumu ile alacaklılarını ızzar kastını bilen veya bilmesi gereken kişilerden olması nedenleriyle tasarruflarının iptaline karar vermiştir.

Değerlendirme

Borcun doğumundan sonra davalının aynı kişilere, birden çok satış yapması, sattığını iddia ettiği taşınmazlardan birinde ikamet etmesi, taşınmazları düşük veya değerinin çok

⁶ T.C. Denizli Asliye Ticaret Mahkemesi E: 2007/106 sayılı kararı.

⁷ Yargıtay 17. Hukuk Dairesi E: 2014/16729 ve K: 2015/5364.

üstünde bedel ile satması vs. unsurları değerlendiren mahkeme yasalar kapsamında tasarrufun iptaline karar vermiştir. Borçlunun kendisinden alacaklı olan birine düşük bedellerle satış yapması, ayrıca bu kişiden satış bedeli alması yanında satıldığı iddia edilen taşınmazda borçlunun ikamet etmesi yerel mahkeme tarafından da, Yüksek Yargıtay tarafından da kabul edilebilir bir durum görülmemiş ve tasarruflar iptal edilmiştir.

Sonuç

Söz konusu davanın borçlu ve taşınmazı satın alan üçüncü şahıslar aleyhine kesinleşmesi üzerine, alacaklı tasarrufu iptal edilen taşınmazları icra kanalıyla satışını sağlamak üzere mahkeme kıymet takdiri yaptırmış ve icra kanalıyla satış aşamasına geçmek üzere iken üçüncü bir şahıs alacaklıdan alacak dosyanın kendisine temlik edilmesi teklifinde bulunarak, dosyayı temlik almıştır. Böylece taşınmazlar icra satışına konu edilmeden alacaklı tüm alacağını tahsil imkanı sağlamış ve taşınmazların nakde çevrilmesi konusunda hukuki bir sürece katlanmak zorunda kalmadan alacak dosyasını tahsil ederek kapatmıştır.

Örnek Olay (Vaka) 3:

Olaya İlişkin Genel Bilgiler

Borçlunun yakın akraba dışında, hukuki bağı olmayan üçüncü şahıslara yapmış olduğu satışların ve tasarruflarının iptali konusunda Yüksek Mahkemenin yaklaşımının oldukça geniş alanda ele alındığı görülmektedir. Öyle ki, borçlu ile aynı binada oturan kişilerin, arkadaşının, kiracısının vs. konumundaki kişilerin dahi borçlunun durumunu bilebilecek kişiler olabileceği kanaatiyle yapılan satışlar için iptal kararı verilebilmektedir. Bu konuya emsal verilecek ilgi çekici mahkeme kararlarından biri ise kiracı konumundaki H.İ. Yıldız'ın, üç maliki olan taşınmazı satın almasına ilişkin Yüksek Mahkemenin verdiği karardır.

Dava konusu İstanbul, Ataşehir ilçesi, İçerenköy mevkiinde bulunan 13 no.lu bağımsız bölüm üç kardeş adına kayıtlı iken, borçlu konumundaki ortak kardeşlerden M.Özalp'in borçlarını ödeyememesi nedeniyle alacaklısı tarafından hakkında başlatılan icra takibinde acze düşmesi üzerine mal kaçırdığı iddiası ile M.Özalp'in yapmış olduğu satışın iptali için dava açılmıştır. Dava konusu taşınmazın, 1/3 hissedarından biri olan davalı M.Özalp tarafından 09.04.2012 tarihi itibari ile değeri 435.000 TL iken 88.000 TL'na G.Dugan'a satıldığı, onun da 02.05.2012 tarihinde diğer hissedarlarla birlikte davalı ve borçlu olmayan malik kardeşlerden Ş.Özalp'in kiracısı İ.H. Yıldız'a satıldığı, taşınmazın bu tarihteki değerinin ise 436.000 TL olduğu mütalaa edilmiştir.

Borçlu M.Özalp'in kardeşi Ş.Özalp'in kiracısı olan İ.H. Yıldız'ın borçlu ve kardeşleri ile birlikte aynı binada çalıştığı, borcun varlığını bile bile mal kaçırmak kastı ile gayrimenkulü satın aldığı davacı tarafından ileri sürmüştür ise de; sadece bu bağın bulunması, taşınmazın üzerindeki ipotek bedelinin YBankası'na ödenerek kaldırılması ve malın ederi üzerinden satın alınarak bedelinin bankaya yatırılmış olması nedeniyle üçüncü kişi İ.H. Yıldız'ın iyi niyetli olduğu kabul edilmiştir. G. Dugan yönünden ise her ne kadar borçluyu tanımadığını, hisseyi ucuz diye aldığını, üzerindeki ipotegin kaldırılabilceğini düşündüğünü belirterek borçlu M.Özalp'in hissesini almış ve bir ay geçmeden diğer paydaşlarla birlikte İ.H. Yıldız'a satmış olmakla birlikte, taşınmazın ederi ile satım değeri arasındaki açık nisbetsizlik karşısında borçlu yanında onun da akit tablosundaki değer ile tazminattan sorumlu tutulması gerekeceği kanaatine varılmıştır.

Yerel Mahkemenin Kararı

Davanın görüldüğü İst. Anadolu 17. Asl.Hukuk Mahkemesi 2012/249 E., 2014/9 sayılı kararı⁸ ile aşağıdaki hüküm kurulmuştur. Davalı üçüncü kişi İ.H Yıldız yönünden iyi niyetli olduğu kabul edilerek istemin reddine, davalı M.Özalp ve G.Dugan yönünden; akit tablosundaki 88.000.-TL kıymetle sınırlı olmak üzere İst.37 İcra Müd. 2012/17381 E sayılı dosyasında yer alan asıl borç ve ferileri yönünden tazminatla sorumlu

⁸ İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi. 2012/249 E. ve 2014/9 Sayılı Kararı.

tutulmalarına, davacı alacaklıya haciz ve satış istemek yetkisi tanınmasına, 25.07.2012 tarihinde 13 no.lu bağımsız bölüm üzerine konulmuş bulunan ihtiyati haczin HMK.389 son fıkrası gereğince hükmün kesinleşmesine kadar sürdürülmesine, alınması gereken 6.011,28 TL harçtan peşin alınan 21,15 TL'nin ve 670,15 TL tamamlama harcının mahsubu ile bakiye 5.319,98 TL harcın davalılar M.Özalp ve G.Dugan' dan müşterek müteselsil tahsiline, hazineye gelir kaydına, davacı taraf kendini vekil ile temsil ettirdiğinden karar tarihindeki tarife gereğince hesaplanan 9.440,00 TL ücreti vekâletin davalılar M.Özalp ve G.Dugan' dan alınarak davacıya verilmesine, üçüncü kişi İ.H.Yıldız yönünden takip dosyasındaki kapak hesabı (127.240,03 TL) üzerinden hesap edilen 12.579,20 TL ücreti vekaletin davacıdan alınarak davalı üçüncü kişiye verilmesine, davacının yaptığı 21,15 TL peşin harç, 670,15 TL tamamlama harcı, 170,80 TL keşif harcı ile yatırılan gider avansından kullanılan 729.-TL olmak üzere toplam 1.591,10 TL yargılama giderinin davalılar M.Özalp ve G.Dugan'dan alınarak davacıya verilmesine, davalıların masraflarının üzerinde bırakılmasına, tarafların artan avanslarının karar kesinleştiğinde iadesine, temyiz yolu açık olmak üzere karar verilmiştir.

Tarafların İtirazları

Yerel mahkemenin karına davacı ve davalılar itiraz etmiştir. İtiraz dilekçelerinde taraflar özetle aşağıda belirtilen gerekçelerle itiraz etmişlerdir.

-Davacı alacaklı vekili, borçlu aleyhinde yürütülen icra takiplerinde borca yeterli malvarlığı bulunamadığını, borçlunun alacaklıdan mal kaçırmak amacıyla taşınmazını rayicinden düşük bedelle davalı üçüncü kişi G. Dugan'a satarak devir ettiğini, onun da kendi hissesini, borçlu ile soyadı aynı olan diğer hissedarlarla birlikte davalı dördüncü kişi İ.H.Yıldız'a satarak devir ettiğini ileri sürerek tasarrufların iptaline karar verilmesini talep etmiştir.

-Davalı borçlu vekili, dava konusu takip dosyaları için alacaklıya ödemelerde bulunulduğunu, mal kaçırma iddiasının asılsız olduğunu, aciz vesikasının bulunmadığını belirterek karara itiraz etmiştir.

-Davalı G. Dugan vekili, taşınmaz hissesinin üzerindeki ipotekle birlikte satın alındığını, daha sonra diğer hissedarlarla birlikte davalı İ.H.Yıldız'a satıldığını, ipoteğin de bu davalı tarafından kaldırıldığını ve gerçek satış olduğunu belirterek itiraz etmiştir.

-Davalı İ.H.Yıldız vekili, satışın gerçek fiili bir satış olduğunu, rayiç bedeli ödenerek satın alındığını, ipotek alacaklısı bankaya ayrıca ipotek konusu borcun ödendiğini beyan ederek itiraz etmiştir.

Yargıtay Kararı

Durumu ve itirazları değerlendiren T.C. Yüksek Yargıtay 17. Hukuk Dairesi 03 Mart 2016 tarihli 2014/10173 E. 2016/2622 K. sayılı kararında;⁹ Dava, İİK'nun 277 vd. maddelerine dayalı tasarrufun iptali istemine ilişkin olduğu, dava konusu taşınmaz hissesinin üçüncü kişi konumunda bulunan davalı G.Dugan tarafından rayicinden çok düşük bedelle satın alınmış olması karşısında bu davalı yönünden davanın kabulüne karar verilmesinde bir isabetsizlik olmadığı, dördüncü kişi konumunda bulunan davalı İ.H.Yıldız'ın borçlunun kardeşinin kiracısı olduğu, borçlu ve kardeşleri ile aynı binada çalıştığı dosya kapsamı ile sabit olduğu, bu durumda, davalı İ.H.Yıldız'ın borçlunun alacaklılarından mal kaçırma kastıyla hareket ettiğini bilen veya bilmesi gereken kişilerden olduğunun kabulü ile İİK'nun 280/1.maddesi uyarınca tasarrufun iptaline karar verilmesi gerekirken bu yön göz ardı edilerek aksi düşüncelerle davalı İ.H.Yıldız hakkındaki davanın reddine karar verilmesi bozmayı gerektirdiği belirtilerek yerel mahkemenin G. Dugan hakkında verilen kararı onanmış, ancak H.İ.Yıldız yönünden bozulma kararı verilerek, H.İ.Yıldız'a yapılan satışın da iptal edilmesi gerektiğine hükmetmiştir.

Değerlendirme

İ.H. Yıldız taşınmazın üç malikinden yalnızca birinin kiracısı konumundadır. Üstelik kiracısı olduğu malik borçlu değildir ve İ.H. Yıldız taşınmazı piyasadaki değeri ne ise o

⁹ Yargıtay 17. Hukuk Dairesi E: 2014/10173 K: 2016/2622.

bedelden almış olup, ortaklara olan ödemelerini banka aracılığı ile yapmış ve taşınmaz üzerindeki ipoteğin de bedelini ilgili bankaya ödeyerek fek ettirerek almıştır. Bir diğer konu ise İ.H. Yıldız borçludan değil, borçlunun düşük bedel ile satış yaptığı üçüncü şahıstan almış olup, üçüncü kişi konumundadır.

Tüm bu hususlar yerel mahkemece H.İ. Yıldız açısından iyi niyetli olarak belirlenmiş olmasına karşın, Yargıtay'ca bozulmuştur. Günümüz kent yaşamında özellikle kalabalık nüfuslu kentlerde sosyal ilişkilerin zayıf olması, hane içi dahi iletişimlerin giderek zayıfladığı bir ortamda kişilerin birbirlerinin ticari hayatını bilmesi nerde ise imkansızdır. Kiracının, mülk sahibi üç ortağının borçluluk durumunu bilmesi de nerde ise imkansızdır. Kaldı ki, İ.H. Yıldız'ın satın aldığı kişiler borçlu konumunda da değildir. Üç ortak da borçlu olmamasına rağmen, mali durumu iyi olan ve hali hazırda satın alınan mülkte ikamet eden H.İ. Yıldız'ın, piyasa emsal bedelini ödeyerek iktisap ettiği taşınmazın satışının gerçek olduğu delillerle ispatlanmış olmasına rağmen Yüksek Yargıtayca yerel mahkeme kararı bozulmuştur.

Kanunun “borçlunun durumunu bilebilecek kişiler” tanımının bu kadar geniş ölçüde alınması günümüz koşullarında iyi niyetli şahısları mağdur etmektedir. Alım-satım ilişkisinin bedel yönünden değerlendirilse dahi kişilerin böylesi bir ilişki durumunda ev sahibinin, komşunun vs. borçluluğunu bilmesinin günümüz ekonomik ve sosyal koşulları altında imkansızlığı göz önüne alınarak kanunların daha açık ve net tanımlar yaparak düzenlenmesi ve alınan kararların da hayatın olağan akışına uygun olması iyi niyetli şahısları korumak için uygun olacaktır. Öte yandan, davanın 2012 yılında açıldığı ve halen kesinleşmediği göz önüne alınarak İ.H. Yıldız'ın, taşınmazının üzerinde tasarruf yetkisinin kısıtlanması, dava hukuk masraflarına katlanıyor olması yanında böylesi olumsuz bir durumun aile, sosyal ve ticari hayatına etkisinin de göz önünde bulundurulması halinde oldukça mağdur edildiği aşıkardır.

Sonuç

Dava hali hazırda tashihi karar aşamasında olup, henüz kesinleşmemiştir. Taraflarca davanın sonuçlanması beklenmektedir.

4.3 Taşınmazın Normal Değerinden Daha Düşük Bedel İle Satılması

İptal davasının alacaklı/davacı lehine sonuçlanmasının bir diğer nedeni ise satışa konu varlıkların özellikle taşınmazların gerçek değerlerinin çok altında satılmış olması nedeniyle alacaklının tahsil imkânı kısıtlandığı temel görüşüyle satışın iptal edilmesi ve/veya bedel davasına dönüşerek alacaklıya, satın alan kişilerden taşınmazın satış günündeki eksik ödediği bedel üzerinden alacak hakkı tanınmaktadır. Türkiye’de taşınmaz satışları genellikle daha az alım-satım vergisi ödemek için bağlı belediyenin satışa konu taşınmaz için belirlediği rayiç bedel üzerinden yapılmaktadır. Alıcı-satıcı arasındaki özel anlaşmaya dayalı bu satışlara göre tapuda yapılan satış bedeli üzerinden düşük vergi verilmekte ve belirlenen satış bedelinin arta kalan kısmı alıcıya ağıktan/elden ödenmek suretiyle alım-satım gerçekleştirilmektedir.

İptal davasında alıcı taşınmazı gerçek değeri üzerinden aldığı yönünde itiraz etse dahi, elinde bu bedeli ödediğine ilişkin kanunen kabul edilen banka dekontu gibi ispatlayıcı bir belge yok ise elden ödediği tutara ilişkin beyanı sadece iddia olarak mahkemece dikkate alınmakta ve söz konusu tutarı davacı alacaklıya ödemek zorunda kalmaktadır. Bu konuda ele alınabilecek oldukça çok Yargıtay ve mahkeme kararı bulunmakla birlikte, genel olarak satışlarını hem düşük bedelden hem de borcu bilecek yakın akraba gibi kişilere yaptıklarından mahkemelerce yaptırılan tespit ve incelemeler sonucunda iddiaların aksi ispat edilmedikçe alacaklının davayı kazanmaması nerde ise imkansızdır. Konuya ilişkin örnek vaka aşağıda sunulmuştur.

Örnek Olay (Vaka) 4:

Olaya İlişkin Bilgiler

Davalılardan L. Bayraktar’ın 27.01.2006 tarihli genel kredi sözleşmesine dayanan borcu bulunmaktadır ve bu borç Ankara 2. İcra Md. 2012/4719 E. No.lu icra dosyasıyla takip açılmıştır. Bu süreçte davalı, Trabzon, Arsin, Çubuklu Köyü’nde bulunan 175 ada 17 parsel, 179 ada 2 parsel ile Trabzon, Arsin, Kuzguncuk köyü 125 ada 17 parsel sayılı

taşınmazlardaki paylarını kardeşi olan A. Bayraktar'a 30.12.2011 tarihinde 1.600 TL karşılığında satmıştır. Dosyada yer alan bilirkişi raporları incelendiğinde söz konusu payların satış günündeki toplam değerinin 69.688,27 TL olarak belirlenmiş olduğu görülmektedir.

Davalıların İtirazları

Davalı L.Bayraktar, şikle ilişkin olarak davanın yasal süre içinde açılmadığı ve davacı tarafın elinde bir dava şartı olan aciz vesikasının bulunmadığı sebepleriyle davanın reddini istemiştir. Esasa ilişkin olarak ise tapudaki bedelin (1.600 TL) düşük olmadığını, zira diğer davalı olan A.Bayraktar'ın bu miktara ek olarak taşınmazların üzerindeki fındık ağaçlarının gelirlerini beş yıl süreyle L. Bayraktar'a vereceğini ve paylı mülkiyet konusu taşınmazı başkasına satamayacağını belirtmiştir.

Yerel Mahkemenin Kararı¹⁰

2014/190 Esas nolu dosya Ankara 17. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından görülmüş olup, mahkemece yapılan değerlendirme sonucunda 24.11.2015 tarihinde davanın kabulü ve tasarrufun iptaline hükmedilmiştir. Mahkeme bu karara varırken davalı hakkında düzenlenen haciz tutanaklarının geçici aciz vesikası hükmünde olduğunu belirterek esas incelemesine geçmiştir.

Bu incelemede davalılar arasındaki satış bedeli olan 1.600 TL ile taşınmazların rayiç bedelleri olan 69.688,27 TL arasında 40 kat fark bulunmasına vurgu yapmıştır. Mahkeme buna ek olarak davalılar arasındaki yakın akrabalık ilişkisi sonucunda A.Bayraktar'ın kardeşi L.Bayraktar'ın içinde bulunduğu ekonomik durumu ve alacaklılara zarar verme kastını bilebilecek durumda olduğu, sonuç olarak yapılan devir ve temlik işleminin davacı tarafın alacağını tahsil etmesini önlemeye yönelik olduğu kanaatine vararak gerekçesini belirtmiştir.

¹⁰ Ankara 17. Asliye Hukuk Mahkemesi E: 2014/190 nolu dosya kararı.

Değerlendirme

Örnek vakada borçlu kendisine ait payı aile üyelerinden birine düşük bedel ile satış yaptığı için hem bedel yönünden hem de mal kaçırma yönünden tasarrufun iptali sonucuyla karşılaşmıştır. Kişilerin özellikle daha az alım-satım vergisi ödemek için başvurdukları düşük bedel ile satış yapmak uygulamada sıkça rastlanan hatadır. Bu durum, hem düşük bedel ile taşınmazı iktisap eden şahıs için eksik ödenen kısmı alacaklıya ödeme yükümlülüğü vermekte hem de vergi ödemediği kaçınmanın da hukuki sonuçlarını doğuracak niteliktedir.

Sonuç

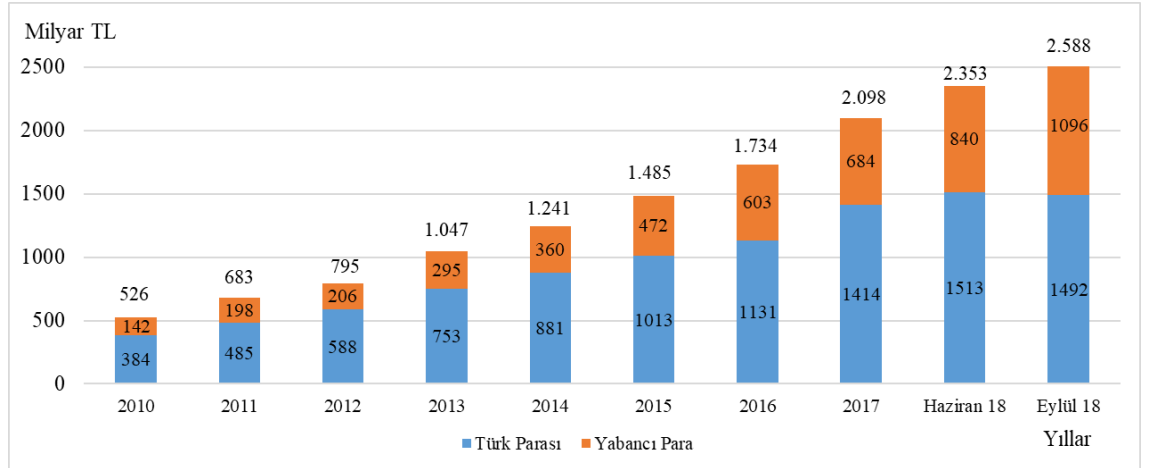
Yerel mahkemenin yapmış olduğu tespitlere dayanarak tasarrufun iptaline karar vermesi akabinde davalılar, alacaklı ile anlaşma yoluna gitmiş ve Yargıtay'da aşamasında arşiv safhasında iken taraflar anlaşma sağlamış ve sulh olmuşlardır.

5. TASARRUFUN İPTALİ DAVALARININ ETKİLERİ

5.1 Tasarrufun İptali Davalarının Ekonomik Etkileri

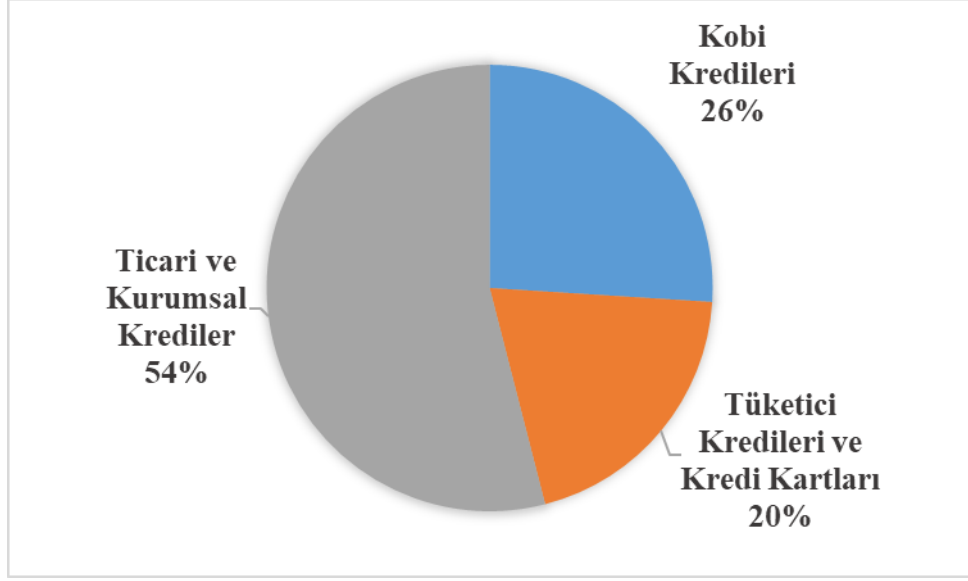
Gelişmekte olan ülke statüsündeki ülkemiz artan nüfus, gelişen global ticaret, teknolojik gelişmeler, yeni ürünlerinin piyasaya girmesi vs. nedenlerle bireysel ve ticari alanda tüketim ve yatırım finansmanı ihtiyaçları doğmasına sebep olmuş, bankacılık sisteminin de bağlı olarak gelişmesiyle şahıslar yatırımlarını, tüketimlerini, konut veya menkul edinme gibi talep ve ihtiyaçlarını borçlanarak elde etmeye başlamışlardır. Türkiye ekonomisinde kredilerin yıllara göre gelişimi, kredi türleri bazında incelenmiştir (Şekil 5.1, Şekil 5.2).

Eylül 2018 döneminde, toplam kredi tutarı 2.588 milyar TL olup, söz konusu tutarın 1.492 milyar TL'si Türk parası kredilerden, 1.096 milyar TL'si yabancı para kredilerden oluşmaktadır (Şekil 5.1).



Şekil 5.1 Türkiye'deki kredilerin yıllar itibariyle seyri (Eylül/2018)
(http://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/veri_0014_38.pdf, 2018)

Kredilerin içerisinde ticari ve kurumsal kredilerin payı % 54, KOBİ kredilerinin payı % 26 ve tüketici kredilerinin (kredi kartları dahil) payı % 26 olmuştur (Anonim 2018b) (Şekil 5.2).

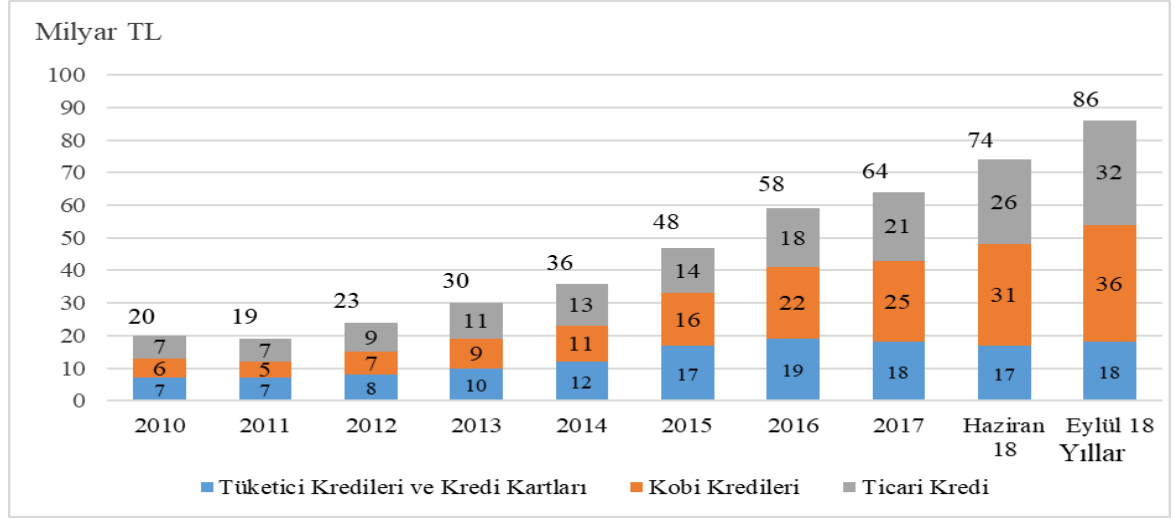


Şekil 5.2 Türkiye’deki kredilerin türleri (Eylül/2018)
 (http://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/veri_0014_38.pdf, 2018)

Nüfusun iş gücüne katılım oranları ile paralel büyüyen borçluluk oranları özellikle kriz dönemlerinde büyük artışlar gösteren sorunlu kredilere sebep olmaktadır. Bankacılık sisteminde bireysel alanda gelir-gider analizinin yapılmadan şahıslara kredi kullanırılması, ticari alanda yatırımların kısa vadeli borçlarla finanse edilmesi, firmaların mali analizlerinin ve istihbaratlarının, nakit akışlarının sağlıklı yapılması, teminat değerlemelerinin teminata esas teşkil edecek kalite yapılmamasının neden olduğu sorunlu krediler yanında işletmelerin kayıt dışı gelir ve giderlerinin olması, ticari hayatta alınan yanlış kararlar ve/veya ekonomik krizler, artan enflasyon, daralan ekonominin neden olduğu işsizlik oranlarının artması nedenleriyle kişisel, ticari iflasların ve likidite sorunlarının oluşması, geri ödenemeyen kredilerin artması yasal takiplerin ve davaların da artmasına sebep olmaktadır.

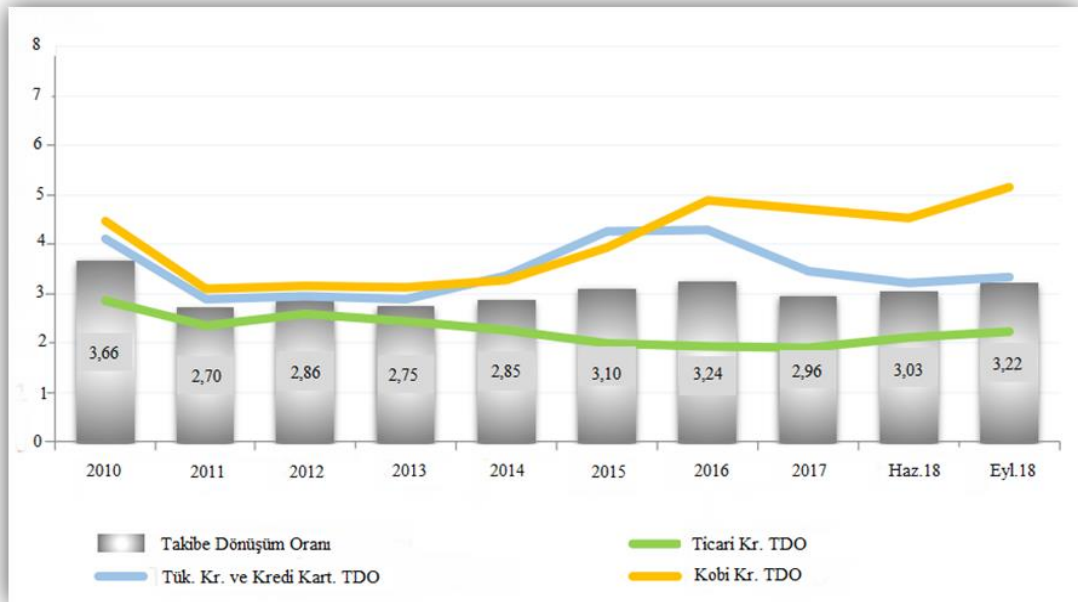
BDDK’nın Eylül/2018 verilerine bakıldığında kredilerin yıllar itibariyle gösterdiği artışa paralel olarak sorunlu kredilerin de artış gösterdiği görülmektedir. Ticari ve kurumsal nitelikteki kredilerdeki artışın bireysel kredilere de yansıdığı ve özellikle ihtiyaç ve konut kredilerindeki artışın oldukça fazla olduğu görülmektedir. Takibe düşen kredi miktarının da son sekiz yılda oldukça fazla arttığı ve kullanılan kredilerin yaklaşık % 3,22’sinin takibe aktarıldığı gözükmektedir. Takipteki kredilerin yıllar itibariyle seyri (Şekil 5.3) ve kredilerin takibe dönüşüm oranları sunulmuştur

(Şekil 5.4). Eylül 2018 dönemi verilerine göre takipteki kredilerin (brüt) tutarı 86 milyar TL düzeyine ulaşmıştır (Şekil 5.3).



Şekil 5.3 Takipteki kredilerin yıllara göre dağılımı
(http://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/veri_0014_38.pdf, 2018)

Bankacılık sektöründe kredilerin Takibe Dönüşüm Oranı (TDO) Eylül 2018 döneminde % 3,22 olarak gerçekleşmiştir (Şekil 5.4).



Şekil 5.4 Kredilerin takibe dönüşüm oranı
(http://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/veri_0014_38.pdf, 2018)

Türkiye’de siyasi, politik ve ekonomik gelişmelerinin son on yıllık seyri paralelinde artış gösteren dava ve takiplerin son yıllarda artarak artmış olması yanında tasarrufun iptali davaları da önceki yıllara göre daha çok artış gösteren bir eğilime girmiştir. Genel olarak tescile tabi varlıkların tasarruflarının tespiti daha kolay olması nedeniyle uygulamada en çok taşınmaz tasarruflarının iptali için dava açıldığı görülmektedir. Tapu kayıtlarının “ilgisine” açık olmasına ilişkin ilkesinin mevzuatta yapılan değişiklikler ve hukuki yorumlar sonucunda Sermaye Piyasası Kurumu’nca lisans verilenler dışındaki resmi kurum ve kuruluşlara ile bankalar, belediyeler, varlık yönetim şirketlerine de (kısıtlı veriler ile) açılmasına paralel olarak bu davalarda da artış olmuştur.

Taşınmazların tasarrufunun iptali davasının, olası aleyhe sonuçlarının doğuracağı maddi ve hukuki etkileri genel olarak; ekonomik değerinde düşmeler, ekonomik kullanım ve yararlanmalarının ortadan kalkması veya kısıtlanması, paylı mülkiyetli olanlarının diğer ortakların tasarruf yetkisini hukuken olmasa da kısıtlaması, hisseli taşınmazlarda izale-i şüyu davasında süreyi uzatması, davanın olası aleyhe sonuçları göz önüne alınarak onarım ve bakım gibi yenileme ihtiyaçlarının ertelenmesi ve bunun gayrimenkulün ekonomik ömrünün azalmalara sebep olması, arsa niteliğindeki taşınmazlar üzerine mevcut imarına uygun yapılaşmaya geçilememesi ve arla niteliğinde olanların ürünlerinin gelir değerinin de dikkate alınacağı göz önüne alınarak üretim bedellerinin de alacaklıya ödenmesinin söz konusu olması gibi taşınmaza ilişkin ekonomik nedenlere sebep olabileceği gibi taşınmazı “tapu siciline güven ilkesine” göre satın alan iyi niyetli şahısların servetlerinde azalmalara ve mağdur olmalarına sebep olmakta, adli ve resmi makamlarda ise iş yükünü arttırmaktadır.

Açılan icra takiplerinin semeresiz kalmasına bağlı olarak alacaklıların (özellikle finans kesiminde bulunan alacaklıların) giderek daha çok açtığı tasarrufun iptali davalarının sayısı Adalet Bakanlığı verilerine göre 2017 yılı sonu itibariyle yaklaşık 6.500 adet ve davalı sayısı ise 18.130 adettir. Bu verilerin anlamı 6.500 adet taşınmazın ekonomik hayatta aktif olması kısıtlanmış, bu dava ile ilgili 18.130 kişi davalı olarak adli makamlarda yargılanmaktadır. Genel anlamda adli verilerin analizi aşağıdaki gibidir.

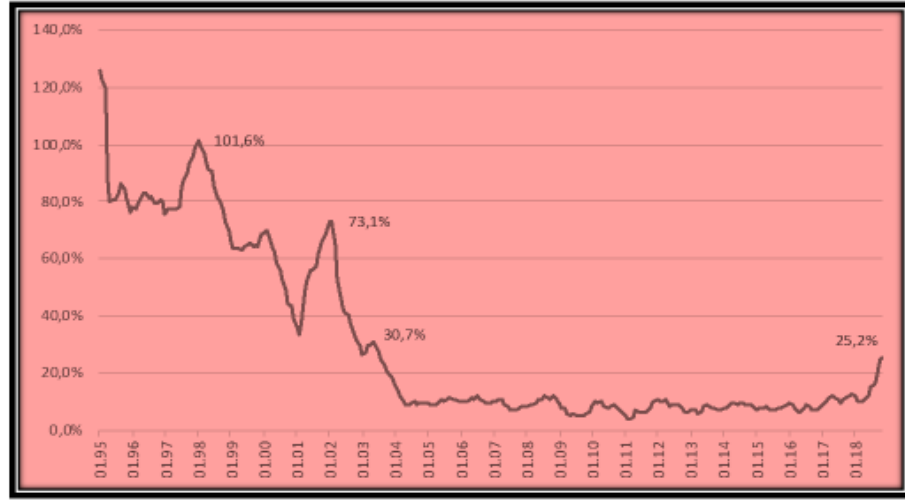
5.1.1 İcra takiplerinin yıllar itibariyle seyri

Gelişmekte olan ülke statüsündeki ülkemiz artan nüfus, gelişen global ticaret, teknolojik gelişmeler ve yeni ürünlerinin piyasaya girmesi gibi nedenlerle bireysel ve ticari alanda tüketim ve yatırım finansmanı ihtiyaçları doğmasına sebep olmuş, bankacılık sisteminin de bağlı olarak gelişmesiyle şahıslar yatırımlarını, tüketimlerini, konut veya menkul edinme gibi talep ve ihtiyaçlarını borçlanarak elde etmeye başlamışlardır.

Nüfusun iş gücüne katılım oranları ile paralel büyüyen borçluluk oranları özellikle kriz dönemlerinde büyük artışlar gösteren sorunlu kredilere sebep olmaktadır. Bankacılık sisteminde bireysel alanda “gelir-gider analizinin” yapılmadan şahıslara kredi kullandırılması, ticari alanda yatırımların kısa vadeli borçlarla finanse edilmesi, firmaların mali analizlerinin ve istihbaratlarının, nakit akışlarının sağlıklı yapılması, teminat değerlemelerinin teminata esas teşkil edecek kalite yapılmamasının neden olduğu sorunlu krediler yanında işletmelerin kayıt dışı gelir ve giderlerinin olması, ticari hayatta alınan yanlış kararlar ve/veya ekonomik krizler, artan enflasyon, daralan ekonominin neden olduğu işsizlik oranlarının artması nedenleriyle kişisel, ticari iflasların ve likidite sorunlarının oluşması, geri ödenemeyen kredilerin artması yasal takiplerin ve davaların da artmasına sebep olmaktadır.

Ekonomik olarak bazı veriler ve bağlı olarak artan icra takipleri ve tasarrufun iptali davalarına ilişkin veriler ve Türkiye’de enflasyonun tarihsel gelişimi birlikte irdelenmiştir (Şekil 5.5.) (Börümcekci 2011). Ortalama enflasyon oranının 1983-1998 döneminde % 62,7 ve 1995-2001 döneminde % 71,6 olduğu görülmektedir (Şekil 5.5).

Türkiye’de 2004 yılından itibaren enflasyon oranlarında yaşanan düşüş her ne kadar ekonominin canlanmasına neden olmuşsa da global krizler, dünya genelindeki siyasi ve politik gelişmelerin olumsuz etkileri nedeniyle 2018 yılının ilk çeyreğinden sonra enflasyon artış trendine girmiştir. Ticari ve bireysel gelirlerin düştüğü, maliyetlerin arttığı bu dönemlerde üretim zayıflamakta, işsizlik oranları da artmaktadır. Söz konusu durumun doğal yansıması ise ödenemeyen ticari ve bireysel krediler olarak ekonomik verilerde yerini almaktadır.



Şekil 5.5 Türkiye’de enflasyonun tarihsel seyri (01.1995-01.2018)

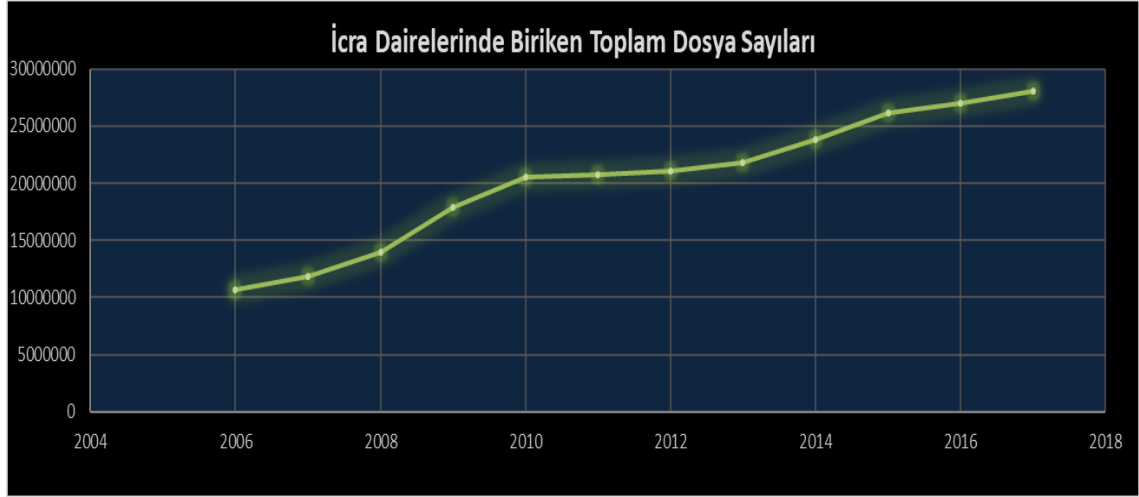
Belirtilen dönemlerde icra dairelerinde yasal takiplere konu edilmiş alacaklar ve bağlı olarak icra dosya sayılarının artışı giderek daha çok sayılara ulaşmakta, iş yükü artmaktadır. Özellikle adli makamlarda ihtisas sahibi olan ve yeterli sayıda personel bulunmaması, tebligat sisteminin yavaşlığı, elektronik ortamda verilerden yeterince yararlanılamaması gibi nedenler hukuki sistemin daha da yavaşlamasına neden olmakta yıllarca tahsil edilemeyen icra dosya yığınlarına dönüşmektedir. İcra dairelerine önceki yıldan devreden, yeni yılda intikal eden ve biten icra dosyalarının yıllara göre gelişimi incelenmiştir (Çizelge 5.1, Şekil 5.6).

Çizelge 5.1 İcra dairelerindeki dosya sayıları

Yıllar	Önceki Yıldan Devreden	Yıl İçinden Gelen	Dairede Bulunan	Önceki Yıllara Göre Değişim (%)*	Biten	Gelecek Yıla Devreden
2006	6.252.588	4.454.412	10.707.000		3.534.881	7.172.119
2007	7.172.119	4.627.493	11.799.612	10,2	3.923.267	7.876.345
2008	7.876.345	6.071.069	13.947.414	18,2	4.145.681	9.801.733
2009	9.786.851	8.039.209	17.826.060	27,8	4.803.562	13.022.498
2010	13.022.821	7.483.723	20.506.544	15,0	5.960.879	14.545.665
2011	14.520.454	6.252.008	20.772.462	1,3	6.718.340	14.054.122
2012	14.001.472	7.005.302	21.006.774	1,1	6.013.787	14.992.987
2013	14.997.769	6.841.054	21.838.823	4,0	6.161.375	15.677.448
2014	15.677.448	8.147.316	23.824.764	9,1	6.813.359	17.011.405
2015	17.011.496	9.166.411	26.177.907	9,9	8.095.270	18.082.637
2016	18.082.658	8.863.894	26.946.552	2,9	7.557.064	19.389.488
2017	19.389.501	8.647.237	28.036.738	4,0	7.632.127	20.406.611

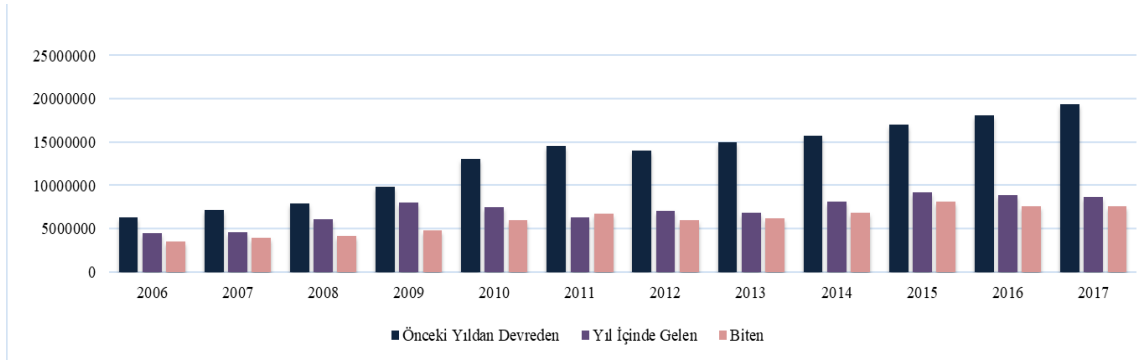
*Değişim oranları hesaplanırken baz yıl olarak 2006 alınmıştır.

(http://www.adlisicil.adalet.gov.tr/AdaletIstatistikleriPdf/Adalet_ist_2017.pdf, 2018)



Şekil 5.6 İcra dairelerindeki dosya sayılarının gelişimi
(http://www.adlisicil.adalet.gov.tr/AdaletIstatistikleriPdf/Adalet_ist_2017.pdf, 2018)

Konsolide bazda ele alınan veriler değerlendirildiğinde, icra dairelerine gelen dosya sayılarının gittikçe artan bir eğilim göstermiş olmasına rağmen yıl içerisinde çözüme kavuşturulan dosya sayısı nerde ise aynı seviyelerde kalmıştır. Bir diğer bakış açısıyla icra dairelerinde her yıl bir sonraki yıla devreden dosya sayısı giderek artış göstermesine rağmen, çözüme kavuşturulan dosya sayısı hemen hemen aynı oranlarda seyretmiştir. Önceki yıllardan devreden, yıl içinde intikal eden ve yıl içinde biten icra dosyalarının yıllar itibariyle seyirleri irdelenmiştir (Şekil 5.7) (Anonim 2006-2017).



Şekil 5.7 Önceki yıllardan gelen, yıl içinde gelen, yıl içinde biten dosya sayılarının seyri
(http://www.adlisicil.adalet.gov.tr/AdaletIstatistikleriPdf/Adalet_ist_2017.pdf, 2018)

5.1.2 Tasarrufun iptali davalarının yıllar itibariyle seyri

Tasarrufun iptali davalarının yıllar itibariyle genel seyri incelendiğinde ise artış eğilimlerinin icra dosyaları ile benzer özellikler göstermiş olduğu ancak özellikle 2005

yılından itibaren büyük bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Tasarrufun İptali davalarının yıllara göre seyri ve sonuçları genel olarak incelenmiştir (Çizelge 5.2, Şekil 5.8) (Anonim 2006-2017).

Çizelge 5.2 Tasarrufun iptali davalarının yıllar itibariyle seyri

Yıllar	Dava Sayısı	Önceki Yıla Göre Değişim (%)	Davacı Sayısı	Davalı Sayısı	Önceki Yıla Göre Değişim (%)
1998	302		329	491	
1999	424	40,4	454	767	38,0
2000	264	-37,7	315	425	-30,6
2001	465	76,1	507	888	61,0
2002	551	18,5	692	1.055	36,5
2003	1.004	82,2	1.161	1.698	67,8
2004	785	-21,8	955	1.450	-17,7
2005	1.037	32,1	1.297	2.260	35,8
2006	1.276	23,0	1.626	3.012	24,4
2007	1.477	15,8	1.958	3.673	20,4
2008	2.366	60,2	2.867	5.933	46,4
2009	2.703	14,2	3.092	7.634	7,8
2010	2.653	-1,8	3.107	7.424	0,5
2011	2.876	8,4	3.197	8.181	2,9
2012	3.251	13,0	3.788	10.018	18,5
2013	3.775	16,1	4.316	11.668	13,9
2014	3.792	0,5	4.514	12.102	4,6
2015	4.604	21,4	5.251	13.531	16,3
2016	5.780	25,5	6.452	16.313	22,9
2017	6.570	13,7	7.424	18.131	15,1

(<http://www.adlisicil.adalet.gov.tr/adaletistya.html>, 2006-2017;

http://www.adlisicil.adalet.gov.tr/Istatistikler/1996/hukuk_pdf/hukuk_web/2005ahld.HTM, 1998-2005)

Davanın, icra takibine konu ve teminatsız kalan alacağın tahsiline yönelik olmasına karşın açılan icra takip oranlarından daha fazla oranda açıldığı gözlenmektedir. Tasarrufun iptali davalarının mevcut icra takiplerine bağlı olarak giderek artması bir anlamda alacaklının mevcut borçlu sayısını da arttırması ve daha çok kişisi borçtan sorumluluk altına sokması anlamına da gelmektedir.



Şekil 5.8 Tasarrufun iptali davalarının yıllar itibariyle şekli
(<http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler>, 2018)

Genel olarak tescile dayalı varlıkların ve hakların mülkiyet devirleri konusunda tasarrufun iptali davalarının daha çok açıldığı gözlenmektedir. Ekonomik bazı göstergeler paralelinde Çizelge 5.3’de artan nüfus, değişen iş gücü, istihdam verileri ile icra ve tasarrufun iptali davalarının 2005-2017 yılları seyri yer almaktadır (Anonim 2005-2017).

Çizelge 5.3 İcra takibi ve tasarrufun iptali davalarının ekonomik göstergeler paralelinde seyri (2005-2017)

Gösterge	2005	2017	Değişim (%)
Nüfus	67.743.052	80.810.525	19,3
İşgücü	21.666.667	31.643.167	46,0
İstihdam	19.608.167	28.191.750	43,8
İşsizlik	2.058.500	3.451.417	67,7
İcra dosya sayısı	6.252.588	20.404.611	226,3
Tasarrufun iptali dava sayısı	1.037	6.570	533,6
Tasarrufun iptali davalı sayısı	2.260	18.131	702,3

(<http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler>, 2018)

Son on yıllık veriler incelendiğinde; yine tasarrufun iptali davasının açılma oranlarının işgücü ve istihdam oranlarının artış kat sayıları ile paralellik gösteren bir yapıda olduğu dikkati çekmektedir (Çizelge 5.4). Bunun bir diğer anlamı istihdam edilen işgücüne bağlı olarak borçlanmaların da arttığıdır (Anonim 2007-2017).

Çizelge 5.4 Son on yıllık icra takibi ve tasarrufun iptali davalarının ekonomik göstergelere göre gelişimi

Gösterge	2005	2017	Değişim (%)
Nüfus	70.586.256	80.810.525	14,5
İşgücü	22.279.000	31.643.167	42,0
İstihdam	20.239.083	28.191.750	39,3
İşsizlik	2.039.917	3.451.417	69,2
İcra dosya sayısı	7.876.345	20.404.611	159,1
Tasarrufun iptali dava sayısı	1.477	6.570	344,8
Tasarrufun iptali davalı sayısı	3.673	18.131	393,6

(Kaynak: <http://www.resmiistatistik.gov.tr/>, 2018; <http://www.adlisicil.adalet.gov.tr/adaletistya.html>, 2018 <http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler>, 2018)

5.1.3 Tasarrufun iptali davalarının 2005 yılından itibaren artış göstermesinin temel nedenleri

Konut kredilerinin artması ve şahısların ödeyememeye başladığı kredilere konu gayrimenkullerini; (i) icra satışlarından korumak, (ii) kredi kefillerinin başlatılan yasal takipler nedeniyle kendi kefaletlerinin sorumluluğundan kaçınmak, (iii) borçluların hızlıca kaynak yaratmak için muvazaalı ve/veya düşük bedelle yakınları, tanıdıkları veya üçüncü şahıslara devirlerinin; tapu kayıtlarının otomasyon sistemine aktarılması ve alacaklının önceki yıllara oranla borçlu ve borçtan sorumlu şahısların geriye dönük beş yıl aktif ve pasif tasarruflarının kolaylıkla görebilmesi, bankacılık sektörünün otomasyon sistemine geçmesi ve borçluların finansal yükümlülüklerinin asaleten ve kefaleten borç yapılarının gözlenebilmesi, tapu kayıtlarının bankalar, faktoring şirketleri gibi finansal şirketlere ve varlık yönetim şirketlerine açık olması, T.C. Adalet Bakanlığı tarafından UYAP sisteminin aktif olarak kullanılmaya başlaması, nüfus müdürlüklerinin kayıtlarının otomasyon sistemine geçmesi ve tarafların akrabalık, yakınlık gibi hukuki bağlarının kolaylıkla tespit edilebilmesi, şahısların daha az vergi ödemek için alım-satım işlemlerinde taşınmazların gerçek satış bedeli üzerinden değil, satış değerinin oldukça altında olan belediye rayiç bedeli üzerinden satış gösterilmesi, alıcının tapuda alım bedeli olarak gösterilen belediye rayiç bedeli üzerindeki satın alma bedelini elden teslim etmesi, fiili satış bedellerinin tamamının banka yoluyla ödenmemesi, vekalet yoluyla satışlarda vekil olarak tayin edilen kişinin alıcı-satıcı ile bağlantısının bulunması, sosyal medyadan tarafların yakınlıklarının, bağlıklarının (yakın akraba hemşeri, komşu, arkadaş) ilişkilerinin tespit edilebilmesi ve gayrimenkul değerlendirme

sektörünün gelişme göstermesi, gayrimenkul alım-satım ve değerlemelerinin coğrafi bilgi sistemleri yöntemleriyle datalarının oluşturulmaya başlanması gibi nedenlerle davaların açılması hızlanmıştır.

Davaların özellikle 2005 yılından sonra artmasının en temel nedeni kayıtlarının TAKBİS¹¹ sistemi ile otomasyonel ortama aktarılması ve ilgililerince Türkiye genelinde tüm verilere UYAP¹² sistemi ulaşılabilmesi davaların giderek çok açılmasının temel nedeni olmuştur. Türk Medeni Kanunumuzun tapu sicilinin açıklığını düzenleyen 1020. Maddesinde yer alan ilgisine kavramının genişletilmesiyle alacaklı finans ve mali kesime Tapu Kadastro kayıtlarının açılması davaların daha hızlı açılmasını sağlamıştır.

TMK. 1020-Tapu sicili herkese açıktır. İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.

Bugün alacaklılar, Kredi Kayıt Büro'su (KKB)¹³ aracılığıyla borçlularının asaleten ve kefaleten finansal borçlarını görebilmekte, UYAP sisteminden borçlulara ait taşınmaz, araç vs. malvarlığı bilgisini sorgulayarak, davalarını açmaktadırlar. Yukarıda bahsedilen ve önem arz eden nedenlerden biri ise gayrimenkul değerlendirme sektörünün giderek gelişme göstermesi, gayrimenkul alım-satım ve değerlemelerinin coğrafi bilgi sistemleri

¹¹ TAKBİS: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün tapu ve kadastro tekniği ile ilgili işlemlerini standartlaştırarak Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinde (Şeflikler dahil) yürütülen işlemlerin mevzuata uygun bir şekilde ve bilgisayar ortamında yürütülmesini sağlayan; Coğrafi Bilgi Sistemi/Arazi Bilgi Sistemi mantığında gerçekleştiren entegre bilgi sistemi <http://www.takbis.com/takbis-nedir.html> 21.10.2018.

¹² UYAP: günümüzün gerekli tüm teknolojik gelişmelerini kullanarak, Adalet Bakanlığı merkez ve taşra teşkilatının, bağlı ve ilgili kuruluşlarının, adli ve idari tüm yargı ve yargı destek birimlerinin donanım ve yazılım olarak iç otomasyonunu ve benzer şekilde bilgi otomasyonu sistemlerini kurmuş kamu kurum ve kuruluşları ile dış birim entegrasyonunu sağlayan ve e-Dönüşüm sürecinde e-Adalet ayağını oluşturan bir bilişim sistemidir. <http://www.uyap.gov.tr/Genel-Bilgi> 21.10.2018.

¹³ Kredi Kayıt Bürosu (KKB): Önde gelen dokuz bankanın ortaklığında 11 Nisan 1995 tarihinde kurulmuştur. Finans sektörünün köklü kuruluşları arasında yer alan KKB, 2017 yıl sonu itibarıyla 44 banka, 61 faktoring, 23 leasing, 4 sigorta, 14 tüketici finansman, 7 varlık yönetim şirketi ve 3 diğer olmak üzere toplam 156 üyeye sahiptir. 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda öngörüldüğü üzere (md.73/4) en az beş banka tarafından kurulacak şirketler vasıtasıyla yapacakları her türlü bilgi ve belge alışverişini sağlamak üzere kurulmuş bir şirket olan KKB'de üye statüsünde bulunan kuruluşlar, ilgili Kanun'un aynı maddesi uyarınca, müşterilerine ait kredi bilgilerini Nisan 1999'dan bu yana birbirleriyle paylaşmaktadır. <https://www.kkb.com.tr/hakkimizda> 21.10.2018.

yöntemleriyle datalarının oluşturulmaya başlaması, değer yönünden itirazlar ve davalar için kaynak ve delil oluşturmaya başlamasıdır.

Özellikle tasarrufun iptali davalarında alacaklı davasını açmadan önce borçlunun üçüncü şahıslara yapmış olduğu satışlara ilişkin geriye dönük değer tespiti yaptırarak, mahkemeye sunmakta ve iddiasını güçlendirmektedir. Lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri, satışın yapıldığı bölgede ve tarihlerdeki teknik veriler, hesaplamalar ile fiili satışlara ve oluşturdukları datalara dayanarak raporlarını oluşturmaktadırlar.

5.1.4 Davanın taraflar açısından etkileri

Açılan davanın aleyhe veya lehe bitmesi taraflara farklı etki ve sonuçlar doğurmaktadır. Davanın davacı tarafından lehe bitmesi alacağını tahsil imkanı sağlamakla birlikte, aleyhe bitmesi halinde ise hukuki sürecin taraflara vermiş olacağı zararlar da göz önüne alınarak katlanması gereken maddi sonuçları olabilecek ve yeni davalar açılabilecektir. Öte yandan tasarrufun iptaline karar verilmesi halinde ise tasarrufa konu mal mülkiyeti yeniden borçlunun mülkiyetine geçmeksizin son alıcının mülkiyetinde iken satılabilir, eksik ödendiği belirlenen bedelden taraflara da yeni bir icra takibi yapılarak alacağın tahsili yoluna gidilebilecektir.

Alacaklı Açısından Davanın Etkileri: Alacaklının dava açılmadan önce gerekli araştırmayı yapması ve gerçek verilere dayanan beyanların mahkemece yapılacak tespit ile doğruluklarının teyit edilmesi suretiyle davanın lehe sonuçlanması, deliller sunmadan veya yalnızca bir iddia olarak davayı açması halinde ise davanın aleyhe sonuçlanması söz konusu olacaktır. Davanın lehe veya aleyhe bitmesinin alacaklı açısından olumlu ve olumsuz etkileri göz önüne alındığında;

Olumlu etkiler; alacaklı acze bağlanan alacağını tahsil etme şansı elde etmektedir, teminatsız alacak teminatlı hale gelmektedir, borçlu ve/veya davalılar ile hukuki süreç beklenmeksizin idari yollardan anlaşma şansı doğmaktadır, hukuki tecrübe edinilmektedir, harç ve masraflar iade alınmaktadır, davanın lehe bitmesi halinde

davaya konu varlığı icra kanalıyla satarak nakdi tahsilat veya alacağa mahsuben alarak düşük bedelle aktifine taşınmaz kaydetme şansı bulunmaktadır.

Olumsuz etkiler; alacaklının davayı açabilmesi için kesinleşen bir alacağının bulunması ve aciz belgesine bağlanması zorunluluğu kanunlardan kaynaklanan bir zorunluluk olması nedeniyle her ne kadar kesin aciz belgesi olmadan geçici aciz belgesi ile dava açılabilir olsa dahi, geçici aciz belgesi alma süreci de beş yılı aşkın bir sürede alınabildiğinden, alacaklı daha önce tespit ettiği mal kaçırma eylemlerine ilişkin dava açamamakta ve hak düşürücü süreye maruz kalmaktadır.

Dava açılmasında yüksek harçlar ödenmesi, davalı üçüncü şahsın iyi niyetli olduğu mahkemece kabul edildiği takdirde dava ile karşılaşma riskinin bulunması, davanın, konu taşınmazın tasarruflarını engellemesi nedeniyle doğabilecek munzam zararının talep edilme riskinin olması, hukuki masraflara katlanılması ve yüksek vekalet ücretleri ödenmesi ihtimali ve orçlu ile anlaşılrsa bile davalı üçüncü şahıs ve vekillerinin talep ve şikayetleri ile karşılaşma riskinin olması gibi olumsuz etkileri mevcuttur.

Borçlu/Davalılar Açısından Davanın Etkileri: Haklarında tasarrufun iptali davası açılan borçlu ve lehine tasarruf edilen üçüncü şahıslar açısından davanın lehe bitmesinin sonuçlarından ziyade aleyhe bitmesinin oldukça önemli sonuçları bulunmaktadır.

Olumlu etkiler; borçlunun satışı gerçek bir satış olarak mahkeme kararı ile tescil edilmiş olur, gayrimenkul alan kişinin mülkiyetinde bulunmaya devam eder. Davanın varsa sebep olduğu zarar için davacıya hukuken gidebilme hakkı doğmaktadır.

Olumsuz etkiler; taşınmazı satın alan kişinin aktifindeki taşınmazı alacaklı icra kanalıyla satma hakkına sahip olacaktır, taşınmazı borçludan satın alan şahıs, taşınmazı satın aldığı tarihteki gerçek bedelini, dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte alacaklıya ödemek zorunda kalacaktır, taşınmazı satın alan kişi kendisi borçlu olmasa dahi hakkında dava ve icra takiplerinin gözükecek olması nedeniyle finansal sicili bozulacaktır, borçlu ve taşınmazı satın alan kişi muvazaalı iş yapmaktan

yargılanmış ve haklarında bu yönde bir karar çıkmış olacaklardır, taşınmaz birden çok sayıda kişiye muvazaalı ve/veya düşük bedel ile satış yapılmış ise üçüncü şahsın iyi niyeti aranmaksızın alınan iptal ve bedel kararı tüm davalıları kapsayabilecektir, davanın konusu gelir getiren bir mülk ise davalıların geçmişe yönelik elde ettikleri gelirler ve semerelerinden de sorumlu tutulabilecektir, davaya konu taşınmazların veya varlıkların satışının engellenmiş olması nedeniyle söz konusu taşınmazların satışlarından veya gelirlerinden elde edilmesi beklenen bedellere ulaşamamanın yaratacağı ekonomik sıkıntılar oluşabilecektir, dava konusu taşınmazın satışın iptal olması nedeniyle yakın akraba veya yatırım imkanı görerek düşük bedelle taşınmazı iyi niyetli olarak almış olan alıcının hem daha önce ödediği tutarlardan mahrum kalması, hem de taşınmazın bedelini yeniden ödemek zorunda kalacak olması gibi etkileri yanında borçludan aldığı taşınmaz bedelinin bir kısmını banka kredisi ile almış olan üçüncü kişinin kreditor banka ile ilişkilerinin bozulacak olması, bankanın teminat açığına mahal vermemek için yeni takip açma durumu ortaya çıkabilecek olması söz konusu olacaktır ve ayrıca, davalılar arasında husumet, tartışma gibi nedenlere sebebiyet verilebileceğinden ticari ve sosyal ilişkilerde sorunlar yaşanacaktır.

5.2 Davanın Kamu Açısından Etkileri

Kişilerin sosyal ve ticari hayatta basiretli, dürüst ve ahlaklı tacir/şahıs olma yükümlülüğü bulunmakla birlikte, kanun ve kurallara uyma, objektif iyi niyet kurallarına aykırı davranmama, devlete ve millete karşı kanuni sorumluluklarını yerine getirme yükümlükleri vardır. Genellikle uygulamada tarafların taşınmazları belediye rayiç bedeli üzerinden alım-satım yaptığı görülmekte olup, gerçek anlamda satıcılar anlaştıkları satış bedelinin kalan kısmını kayıt dışı olarak alıcıdan elden almaktadırlar.

Tasarrufun iptali davalarının yukarıda da değinildiği üzere davalılar yönünden kaybedilmesinin temel nedenlerinden biri düşük alım-satım vergisi ödemek için tapuda taşınmazın gerçek bedelinden daha düşük bedel ile satış yapıldığının gösterilmesidir. Uygulamada çok sık rastlanan bu durum, borçlu olan şahıstan taşınmaz satın alan şahıs iyi niyetli olsa dahi tasarrufun iptalini gerektiren hukuki bir nedendir. Taşınmazı satın aldığı kişinin borçluluk durumunu bilmeyen veya bilmesi de muhtemel olmayan alıcı

kişilerin davaları kaybetmelerinin temel nedeni budur. Diğer yandan konunun iptal davasının alacaklı lehine kazanılmasının temel nedeni olmasından çok kamu açısından önemi daha büyüktür. Zira davanın bu yönde kazanılması demek, tarafların daha az vergi ödemek için düşük bedel ile alım-satım göstererek vergi kaçırma suçu işlediği de mahkemece ispatlanmış olmaktadır. Ancak bedel yönünden kaybedilen davalarla ilgili mahkeme kararları ve Yargıtay kararları ele alındığında hükümlerin vergisel boyutunun ele alınmadığı ve tarafların bu sorumluluğunun üzerine gidilmediği görülmektedir (Anonim 2013, Anonim 2014).

Nitekim; Eskişehir 2 Asliye Hukuk Mahkemesi E: 2013/536, K:2014/726 sayılı kararı¹⁴; “...Dava konusu taşınmazın alım-satım sırasında beyan edilen değerinin gerçek değerinden düşük olması tek başına alım-satımların muvazaalı olduğunu göstermez. Zira ülkemizde daha az vergi ödemek için taşınmaz alım-satımlarında değer düşük gösterilmesi yaygın bir uygulamadır...” yönünde olup, Yargıtay 17. HD. T:22.02.2017, E:2015/1700, K:2017/1800 sayılı kararında¹⁵; “...Dosya içerisindeki bilgi ve belgelere Mahkeme kararının gerekçesinde dayanılan göre davacı vekilinin delillerin tartışılıp değerlendirilmesinde usul ve yasaya aykırı bir yön bulunmamasına aşağıdaki bentlerin kapsamı dışında kalan sair temyiz itirazlarının reddine karar vermek gerekmiştir” denilerek yerel mahkemenin vergi kaçırma suçu işlenerek alım-satım yapılmasını normalleştirilmesi Yargıtay’ın da onandığı ve zımnen kabul ettiği anlamına gelmektedir. Yerel mahkemenin söz konusu kararında düşük alım-satım bedeli gösterilmesini uygulamada çok sık rastlanan bir durum olarak belirtmiş olmasının bir anlamı da yargının vergi kaçırma amacıyla düşük bedel gösterilmesini makul görmüş olmasını ifade ettiğiidir.

5.3 Tasarrufun İptali Davalarının Sosyal Etkileri

Yukarıda da değinildiği üzere haklarında tasarrufun iptali davası açılan şahıslar; (i) muvazaalı işlem yapmaktan, (ii) mal kaçırmaya teşebbüs ve (iii) gerçeğe aykırı bedel gösterme gibi nedenlerle dava edilmektedirler. Davalılar aksini ispat edemedikçe

¹⁴ Eskişehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi E: 2013/536, K: 2014/726.

¹⁵ Yargıtay 17. Hukuk Dairesi T: 22.02.2017, E: 2015/1700, K: 2017/1800.

haklarında açılan davanın aleyhlerine sonuçlanması kaçınılmazdır. Bu durumda şahıslar bir anlamda; muvazaalı işlem yapmaktan, alacaklıdan mal kaçırma teşebbüslerinde bulunmaktan, gerçeğe aykırı olarak düşük bedelden satış gösterilerek devletten vergi kaçırmaktan da yargılanmaktadır. Söz konusu davalar ve davaya ilişkin alacak için yürütülen yasal takipler nedeniyle kişiler yıllarca süren hukuki süreç içerisine girmektedir.

Belirtilen durum, kişilerin psikolojilerinin bozulması, aile birliğinin bozulmasına, davalı borçlu ile taşınmazı sattığı kişiler arasında husumetlerin oluşmasına, gerçekten iyi niyetli olan üçüncü kişilerin de borçlu ile aynı statüde muamele görmesi, kişilerin sosyal yaşam kalitelerinin bozulması, fiziki sağlık problemlerine neden olması, tapu kaydına güvenerek alınan taşınmazların satışının iptal edilmesi, kişilerin tapu ve devlete olan inancının sarsılacak olması, sosyal çevrede itibar kaybı, borçlu olmadığı halde taşınmaz aldığı için önceki malikin borçlarından da sorumlu hale gelmesi ve bu durumun iş hayatında sorunlar yaratacak olması gibi birçok sosyal etkisi oluşabilmektedir.

5.4 Tasarrufun İptali Davalarının Azaltılması, Davaların Hak İhlaline Sebebiyet Verilmeyecek Şekilde Açılması Yönünden Önerilen Düzenlemeler

Muvazaalı veya kasti olarak alacaklıdan mal kaçırmak için yapılan satışlar ayrı olmak üzere, kişilerin yatırım ve/veya kullanım amaçlı olarak mal sahibinin sunduğu cazip tutarlardan alma hakkı hayatın olağan akışına uygun bir durumdur. Ancak davalı borçlunun durumunu bilmediği halde akraba, arkadaş, komşu vs. olması nedeniyle borçlunun kendisine sattığı taşınmazın satışının iptali ile karşı karşıya kalan alıcının hem ekonomik hem de sosyal olarak sıkıntılarının olması kaçınılmaz olmaktadır.

Özellikle gayrimenkul alımlarında kişiler tapu kaydının takyidsız olmasını önemsemekte ancak, satıcının borçluluk durumunun bu satın alma işlemi iptal edebilecek bir unsur olabileceğini bilememektedirler. Bunun temel nedeni ise “hukuki bilgi eksikliği” olmasıdır. Ancak tasarrufun iptali davasının dayanağını teşkil eden İİK, TMK ve BK hükümleri temel hukuk bilgisi kapsamında da öte, ihtisaslı bir

hukukçunun bilebileceği niteliktedir. Dolayısıyla alıcılarının bilmesi nerde ise imkansızdır.

Tapu kaydına güvenerek gayrimenkulü iktisap eden kişi, bu satış işleminin beş yıl içinde iptal edilme riskini “Türk Medeni Kanunu, İcra İflas Kanunu” hükümlerini bilemedikleri için, fırsat olarak görünen piyasa rayicinden düşük bedelle edindikleri ve/veya tanıdık, yakın akrabadan edindikleri taşınmazlarına ilişkin satışları konusunda tasarrufun iptal davası açıldığında mağdur olmaktadır.

Kent yaşamında kişiler, aile içi ilişkilerinde dahi birbirlerinin mali durumunu bilemez iken kiracısı olduğu kişiden taşınmaz edinen, akrabasından taşınmaz edinen vs. kişiler kanunda belirlenen şekilde “borçlunun durumunu bilebilecek kişilerden” sayıldığı için satın aldıkları taşınmazlarından olmakta, yeniden bedel ödemek durumunda kalmakta, haklarında icra ve takiplere maruz kalmakta ayrıca aile ve sosyal düzenlerinde bozulmalar meydana gelmektedir. Satın alınan taşınmazı ipotek yükü ile alan alıcılar dahi borçlunun başka alıcıları tarafından satışının iptal edilebileceği hususunun hukuken mümkün olduğunu bilemeyebilir. Uygulamada ipotek yükü olan taşınmaz ipotek bedeli ödenip alınsa dahi satın alan kişiler İİK 277-284. maddelerinde sayılan kişilerden ise bedel tam olarak ödense dahi satış iptal davası ile karşılaşabilmektedirler.

Yukarıda paylaşılan Yüksek Yargıtay kararlarından da görüleceği üzere kanun alıcının iyi niyetli olduğunu ispat etmesi gerektiğini belirtmektedir. Ancak ortada Kişisel Verilen Korunmasına İlişkin Kanunu, gizlilik koşulları, kişilerin borçlu olduğunun bilinmesinin sosyal çevrede yaratacağı itibar kayıpları gibi unsurlar var iken, şirketlerin ve kişilerin borçluluk durumunu bilmek veya satıcının beş yıl içinde sorunlu bir kredi borcu olacağını bilebilmek fiziki olarak nerde ise imkansızdır.

Bir örnek ile açıklamak gerekirse, X Bankası ile 2013 yılında genel kredi sözleşmesi imzalamış bir şahsın, 2014 yılında ihtiyaç nedeniyle veya her hangi bir nedenle mal varlığında satış yapması sonrasında 2018 yılında işlerinin bozulduğunu ve hakkında alacaklılar tarafından yasal işlem başlatıldığı varsayımında; borçlunun ve alıcının 2014

yılında yaptığı gerçek bir ticari işleme dayanan satışının da iptal edilmesi söz konusu olabilmektedir.

Alacaklı açısından haklı olarak verilmiş olan kredinin kısmen veya tamamen tahsili amacıyla açılan iptal davalarının iyi niyetli kişilerin mülkiyet edinme haklarına zarar vermeyecek nitelikte olması, anayasadan kaynaklanan mülkiyet edinme hakkının ihlaline sebebiyet verilmeyecek şekilde düzenlenmesi gerekmektedir¹⁶. Ancak iyi niyetli alıcılar ile birlikte taşınmazın sahibinden alacaklı olanların da haklarının hukuken korunması gerekmektedir. Bu nedenle, Borçlu olmakla birlikte iyi niyetli olan ve borçlarını ödemek için taşınmazlarını ve/veya varlıklarını hızlı satış yapabilmek adına “fiyat düşürerek satan” kişilerin ise “mal kaçırmakla” itham edilmemesi, kişilerin mülkiyet edinme haklarının korunması, alacaklıların alacaklarını tahsil edebilme haklarının korunması ve borçlunun ise varlık satışlarının borçlarının ödenmesine yönelik olması gerekmektedir. Tasarrufun iptali davaları ve benzer iptal davalarının açılmasını azaltmak konusunda kanunlarda ve uygulamalarımızda bazı düzenlemeler

¹⁶ Kişilerin anayasal olarak mülkiyet edinme haklarını ve sosyal yaşam kaliteleri yanında ekonomik ve finansal yaşamlarında sorunlara neden konu hakkında Anayasa Mahkemesi'nin 15.11.2018 tarihli Resmi Gazete yayınlanan “**İcra ve İflas Kanunu'nun 278. Maddesindeki İbarenin İptali**” başlıklı kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu karar özetle;

“Kanun'un 278. Maddesinin Üçüncü Fıkrasının (1) numaralı bendinde yer alan ibaresinin kural olarak borçlunun neseben üçüncü dereceye kadar (bu derece dâhil) hısımları ile yaptığı karşılıklı (ivazlı) tasarrufların bağışlama gibi kabul edileceğinin düzenlendiği, ancak alacaklıların zarara uğramasını engellemek amacıyla mülkiyet hakkını sınırlandıran bu düzenlemenin kamu yararı amacı taşımadığı, mülkiyet hakkının özüne dokunduğu ve ölçülülük ilkesine uymadığı belirtilerek kuralın Anayasa'ya aykırı olduğu gerekçesiyle; “...borçlunun, henüz mal varlığı üzerindeki tasarruf yetkisinin hukuken kısıtlanmadığı bir dönemde gerçekleştirmiş olduğu tasarruf işlemlerine daha sonra sorumluluğunu doğuracak şekilde sonuç bağlayan ve tasarrufta bulunulan üçüncü kişiye cebri icra işlemlerine katlanma yükümlülüğü getiren itiraz konusu kural, borçlu ve tasarrufta bulunulan üçüncü kişinin mülkiyet hakkına müdahale teşkil etmektedir. Mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin kamu yararı amacına dönük olması yeterli olmayıp ayrıca ölçülü olması, malike aşırı ve orantısız bir külfet yüklememesi gereklidir Neseben üçüncü dereceye kadar (bu derece dâhil) hısımlar arasında gerçekleşen karşılıklı (ivazlı) tasarruflara kesin olarak bağışlama sonucunu bağlayan itiraz konusu düzenleme, taraflara belirtilen hususlarda iddia ve savunmada bulunma, bu hususların ispatı yönünden delil, bilgi ve belge sunma imkânı vermemektedir. Bu yönüyle mülkiyet hakkına yapılan müdahale ile ulaşılmak istenen amaç arasında gözetilmesi gereken makul dengeyi, malik aleyhine bozan düzenlemenin orantılı olduğu söylenemez.

İtiraz konusu kural, kamu yararı ile kişisel yarar arasındaki dengeyi bozmak suretiyle mülkiyet hakkının ve hak arama özgürlüğünün ölçüsüz biçimde sınırlandırılmasına neden olmaktadır.

Açıklanan gerekçelerle “...neseben veya...” ibaresi, Anayasa'nın 13, 35 ve 36. maddelerine aykırı bulunarak iptaline; iptal kararının Resmî Gazete'de yayımlanmasından dokuz ay sonra yürürlüğe girmesine karar verilmiştir. “ denilerek neseben yapılan satışların iptale konu edilemeyeceği karara bağlanmıştır.

getirilerek varlıkların satışlarının taraflar açısından ve kamu açısından olumsuzlarının azaltılması sağlanabilecektir. Bu çerçevede;

1) Gayrimenkullerin yapı, arsa, bölge değeri ve özelliklerine göre fiili satış bedelleri üzerinden satışının sağlanması; Yakın zamanda hükümet tarafından da uygulamaya konulacağı belirtilen bu öneri, gayrimenkul satışlarında daha az vergi ödemek için düşük bedelden gösterilme uygulamasını ortadan kaldıracak, gayrimenkul piyasasının ekonomik gelişmesine olanak sağlayacak, kayıt dışı kazancı önleyecektir.

2) Gayrimenkul alım-satımlarında, vergi ve harç değerinin düşürülmesi; Yüksek vergi ödeme kaygısıyla gerçek değerinden daha düşük gösterilen alım-satım bedellerinin yerine tapularda gerçek satış bedelleri gösterilecek, vergi tahsilatları kanuna uygun tahsil edilmiş olacak, işlem hacminde kısıtlamalar önlenmiş olacaktır.

3) Varlıkların satış bedellerinin borçların kapatılması için kullanılması, borçlunun alacaklılarından mal kaçırmak amacıyla değil de, borçlarını ödemek için varlıklarını satması ve satış bedellerini “gerçek alacaklılarına” ödediğine ilişkin belge, anlaşma vs. ibraz etmesi halinde satışların davaya konu edilmemesi sağlanarak hem alıcı, hem borçlunun hem de diğer alacaklıların olası davalasma süreci önlenmiş olacaktır.

4) İcra İflas Yasasında yer alan geriye dönük azami 5 (beş) yıllık sürenin 3 (üç) yıla indirilmesi; Borçlu olan şahıstan mal iktisap eden kişilerin, satıcının borcu olduğunu bilmesi veya bilse dahi tapuda üzerinde herhangi bir ipotek, haciz vs. takyidat görmediği taşınmazı satın alan kişinin beş yıl süre içinde bu satışının iptal riski ile karşılaşacak olması bugünün şartları altında hayatın olağan akışına aykırı bir durum teşkil etmektedir. Günümüzde finansal alacaklı ve mali alacaklıların bir çoğu TAKBİS sistemi üzerinden borçlunun taşınmazları ile ilgili ait aktif-pasif sorgulama yapabilmektedir. O halde alacaklının basiretli tacir olarak borçlusunun mal varlığı hareketlerini takip etmesi ve duruma göre aksiyon alması kendi sorumluluğundadır. Bu nedenle bugünün şartları dahilinde beş yıllık süre oldukça uzundur. Sürenin finansal kuruluşlar ve mali kuruluşlar açısından üç yıla düşürülmesi halinde, teminat yapıları üzerinde denetim ve kontrol artacak olup, sağlıklı kredi politikaları da izlenebilecektir.

5) Hukuki Süreçlerin Kısaltılması ; Alacağın kesinleşmesi süreci, dava süreci ortalama 8-10 yılı bulan tasarrufun iptali davasının hukuki süreçlerinin uzamasının bir nedeni de TAKBİS, UYAP, MERNİS sistemi olduğu halde mahkeme ve icra takipleri posta yoluyla belge ve bilgi toplamayı tercih etmekte, cevapların yazılı olarak alınmasına çalışılan bu sürede davanın yıllarca uzamasına neden olmaktadır. Hukuki süreçlerde elektronik veri düzenliği sağlanarak hızlı aksiyon alınması olası itirazlar da gözönüne alındığında uzun hukuki süreçleri kısaltacaktır.

6) Tasarrufun iptali davasının açılmasının genel şartlarının aciz belgesine bağlanmaması; 2004 sayılı İcra İflas Kanununun iptal davasını düzenleyen ilgili maddeleri esasları dahilinde borçlunun bu davayı açabilmesinin şartlarından olan aciz belgesi alınması alacağın kesinleşmesi süreleri de göz önüne alındığında borçlunun kötü niyetli ve muvazaalı olarak üçüncü şahıslara mal kaçırma kastı ile yapmış olduğu satışlarda hak düşürücü süreler meydana gelmekte ve alacaklı haklı davasını açamayacak hale gelmektedir. Bu nedenle alacaklının somut veriler ile tasarrufun iptali davasını açabilmesi sağlanarak, alacağın kesinleşme süreci bekletici süre yapılarak alacaklının hak düşürücü süreden etkilenmesi önlenebilir. Böylelikle hak düşürücü sürenin önüne geçilerek alacaklının kesinleşen alacağının semeresiz kalması önlenecektir.

7) Kurumsal, halka açık ve/veya belirli bir ciro üzerinde çalışan veya çalışan sayısı belirli rakamlarda olan ticari ve kurumsal firmalara TAKBİS sisteminin açılması; ülkemizde 2005 yılından itibaren tasarrufun iptali davalarının artmış olmasının temel nedeni yukarı da değinildiği üzere adliyelerde UYAP sisteminin oluşturulmuş olması ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne TAKBİS sistemine geçilmiş olmasıdır. Özellikle TAKBİS sisteminin finansal ve mali kuruluşlarca da kullanılmaya başlamış olmasının neticesinde finansal ve mali kuruluşlarca tasarrufun iptali davası açılması artmıştır. Ancak bu durum özellikle şirketlerin ticari alacaklıları ile finansal alacaklıları arasında eşitsizliğe neden olmaktadır. Finansal ve mali kuruluşlar kredi verdikleri borçlularının TAKBİS üzerinden aktif sorgulamasını yaparak mevcut gayrimenkullerini, pasif sorgulamasını da yaparak borçluluk dönemi içinde gayri

menkullerini satıp satmadıklarını görebilmekte iken, işletmelere mal satan, hammadde satan, hizmet sunan reel sektör bu imkândan yararlanamamaktadır.

Her ne kadar TMK'da 1020 maddesi kapsamın ilgisine açık olan tapu kütüğünün, görülebileceği incelenebileceği göz önüne alınsa da otomasyon ortamında ve Türkiye genelinde diğer alacaklıların sorgulama yapması mümkün olmamakta ve alacaklarını tahsil edebilmek konusunda finansal ve mali kuruluşların gerisinde kalmaktadırlar. Ancak TAKBAS sisteminin özellikle halka açık şirketler başta olmak üzere büyük cirolara sahip olan şirketlere, mizan kayıtlarında yer alan şirketler ile sınırlı olmak kaydı ile tapu kayıtlarının açılması ticari eşitsizliği ortadan kaldıracaktır, finans ve reel sektör alacakları konusunda hukuki adaletsizliği ortadan kaldıracaktır. Bir başka açıdan değerlendirildiğinde ise ekonomik büyüme ve istikrar konusunda firmaların finansal, mali ve piyasa borçlarının konsolide bazda ele alınması gerekmektedir.

Taşınmaz satışlarının sigortalanması; Taşınmazın tapu kaydına güvenerek satın alan kişilerin satıcının borçluluk durumunu bilmesi fiziki koşullarda mümkün gözükmemektedir. Gerek iptal davaları, gerekse olası öngörülemeyen riskler nedeniyle alıcıların mülk edinme haklarının korunması için yeni bir sigorta ürünü geliştirilmesi hem tapuya rücu edilme konularını hem de alıcıların uğrayacakları zararları ortadan kaldıracak nitelikte olacaktır.

8) Tapu müdürlüklerinde, adliyelerde gayrimenkul hukukuna hakim ve sektörün uluslararası nitelikte teknik özelliklerine hakim uzman kişilerin çalıştırılması; mülkiyet hakkı anayasa ile belirlenmiş en temel haklardan biridir. Türkiye'de gayrimenkul sektörü oldukça gelişme göstermiş ve uluslararası boyutta know-how edinmiş durumda faaliyetler başlamıştır. Gayrimenkullere ilişkin hukuki düzenleme TMK'nın "Eşya Hukuku" bölümünde oldukça ayrıntılı düzenlenmiş olup, uzmanlık, tecrübe gerektiren bir alandır. Ancak gayrimenkul konusu hukuk ile sınırlı olmayıp, gelişimi, yönetimi, fizibilite çalışmaları, planlaması, değerlemesi, fiyatlaması, vs. konularının birlikte bir bütün olarak ele alınmasını gerektiren, ihtisas isteyen bir alandır. Tescil esasına dayalı gayrimenkul mülkiyeti tapu Müdürlüklerince yürütülmektedir. Taşınmazların tapu kaydında mülkiyeti, şerhleri, beyanları, nitelikleri vs. tüm özellikleri tapu kütüklerinde

yer almaktadır. Tapu müdürlüklerince yürütülen iş ve işlemler oldukça kapsamlı olup, yapılan işlemler mahiyeti itibariyle uzmanlık gerektiren, belirli bir eğitime sahip, konusunda uzman olan kişilerce yürütülmesini gerektiren niteliktedir.

Yine aynı şekilde içeriğinde gayrimenkul bulunan dava ve takipler adliyelerde, diğer tüm icra ve iflas dosyaları ile birlikte iç içe yürütülmektedir. Ülkemizde taşınmaz iş ve işlemlerinin tapu müdürlüklerinde ve adliyelerde çalışanların büyük bölümünün gayrimenkul mevzuatları ve hukukuna hakim olmayan personel tarafından yürütüldüğü görülmektedir. Oysa gerek tapu müdürlüklerinde, gerekse icra iflas dairelerinin gayrimenkul dava ve takiplerine bakan bölümlerinde (büyük illerde belirli icra dairelerince yürütülmektedir) Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi konusunda eğitim almış, bu konuda uzmanlığı olan kişilerce yönetilmesi ve çalışanlarının konunun hukuki ve teknik konularına hakim kişilerden oluşması gereklidir.

Gayrimenkul sektörü oldukça büyümüşür ve büyümeye devam etmektedir. Bu nedenle özellikle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü başta olmak üzere bütün Tapu Müdürlüklerinde, resmi daire ve kuruluşlarda bu konuda eğitim almış, lisanslı personelin daha çok istihdam edilmesi gerekmektedir. Bu durum tapularda ve adli makamlarda iş ve işlemlerin işin gerektirdiği kalitede ve nitelikte yürütülmesi yanında, olası birçok hukuki ve maddi sorunun da önüne geçecektir. Konunun tasarrufun iptali davası yönünden değerlendirilmesine bakıldığında ise tapu müdürlüklerinde alıcı-satıcı arasında doğabilecek hukuki ve teknik problemlerin taraflar ile paylaşılması, olası tapuya rücu durumlarının önlenmesi, kreditorler ile taraflar arasındaki ilişkide mevzuatın gereğince uygulanması gibi artı değerleri olabilecektir.

9) İİK’nda Tasarrufun İptali Davası dayanağını teşkil eden “kişinin durumunu bilebilecek kişilerden” olması ibaresinin geniş anlamda kullanılmaması; iptal davasının davalılar aleyhine sonuçlanmasının nedenlerinden olan yakın akraba, eş, dost gibi kişinin durumunu bilebilecek kişilere yapılan satışların iptale tabi olacağı konusunda günün koşulları itibariyle değişikliğe ihtiyaç duyulmaktadır. Kanunun ilgili maddesi kapsamında mahkemelerce komşu, hısım, kiracı veya herhangi bir şekilde borçlu ile

ilişkisi tespit edilen kişilerin yaptığı tasarrufların da iptale tabi olması giderek sorun haline gelen bir yapıya bürünmüştür.

Çekirdek aile içinde bilinebilecek bazı hususların yakın çevrede tarafından da aynı şekilde muameleye tabi tutulması borçlu olan kişilerden varlık alan alıcıyı suçlu duruma düşürebilmektedir. Günümüzde kent yaşamında giderek sosyal ilişkilerin azaldığı, komşuluk ilişkilerinin olmadığı bir ortamda kirada oturduğu evi satın almak isteyen kişilerin aldığı taşınmazın, komşusuna ait bir yeri satın alan kişilerin vs. bu satışlarının iptal edilmesi durumları özellikle ailelerde büyük yıkımlara ve sorunlara sebep olmaktadır.

Konu ile ilgili TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın TMK madde 1020 kapsamında tüm teşkilatına göndermiş olduğu 12.11.2012 tarihli genelgesinde bu konuda önemli de bir uyarıda da bulunmuş olup, kişilerin kanundan kaynaklanan tapu müdürlüklerinde gerekli inceleme ve bilgi edinme hakkına sahip olmasının anayasamızın “özel hayatın gizliliğine ilişkin 15. Maddesi” esaslarına aykırılık teşkil etmemesi gerektiği özellikle belirtmiştir. Dolayısıyla her ne kadar alıcılar tapu müdürlüklerinde taşınmaz üzerinde takyidat olup olmadığını görerek taşınmaz almaya karar vermekte ise de, satıcıların borçluluk durumunu bilemeyeceğinden risk altındadırlar. Zira alıcıların mülk sahiplerinin borçluluk durumlarını bilmelerine imkan yoktur. Tapu kütüğüne duyulan güven ilkesine göre taşınmazı satın alan kişilerin, iktisap tarihinden itibaren beş yıl boyunca satışlarının iptali ile karşılaşacak olması oldukça ağır bir yükümlülüktür. Taşınmazın üzerinde ipotek, haciz vs. olduğu takdirde bir anlamda satıcının borçlu olabileceği bilinebilir, ancak kişiler takyidat yükü ile almayı kabul eder veya söz konusu taşınmazların üzerlerindeki ipotek veya haciz gibi kısıtlamaların alıcısına alacaklarını ödeyerek bu kısıtlamaları kaldırttıkları halde tasarrufun iptali davaları ile karşılaşabilmektedirler.

10) Satışların konunun uzmanı avukatlar, hukuk büroları, gayrimenkul alım-satımı konusunda uzman kişiler aracılığı ve danışmanlığında gerçekleştirilmesi, alıcının satış anında satıcının borçluluk durumu nedeniyle ileriye dönük beş yıl içinde karşılaşabilecekleri davalar hakkında bilgilendirilmesi olası dava zararları önleyecektir.

11) Taşınmazların güncel satış değerlerinden satılması, belediye rayiç bedellerinden satışına izin verilmemesi, bölgesel piyasa rayiç bedelleri oluşturularak bu bedellerin altında satış tutarlarının vergilenmesine izin verilmemesi kamu ve özel kişileri koruyucu nitelikte olacaktır.

12) Kredi kuruluşlarınca şirketlere ve şahıslara kullanılacak kredilerde gelir-gider analizlerinin sağlıklı yapılması ve gelecek 5, 10, 15, 20 yıllık projeksiyonlarıyla birlikte bankalardan kredi kullanmalarının sağlanması, uluslararası kredi sisteminde öngörülen kriterlere uyulması kredi dönüşlerindeki aksamaları azaltıcı önlemler alınması, olası ekonomik kriz dönemlerinde hızlı aksiyon alınabilmesi amacıyla kriz masalarının oluşturulması, sorunlu kredilerin azaltılmasına etken olacaktır.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Türkiye’de nüfus, işgücü ve istihdam oranları artışına paralel olarak artan borçlanma eğilimlerinin genel olarak gelir-gider analizlerinin sağlıklı yapılması, hane halkı ve işletme gelirlerinin nakit akışlarının üzerinde borçlanmalar yaşanması, borçlanmaların kısa vadelerle finanse edilmesi yanında ülke ekonomik konjonktüründeki gelişmelere bağlı olarak sorunlu krediler de artışlar meydana gelmektedir.

Borçlarını ödeyemeyen veya ödemekten imtina eden borçluların kendilerini ve mal varlıklarını hukuki koruma altına almak için alacaklılarından mal kaçırma yolunu tercih ettikleri giderek yaygınlaşmaktadır. Alacaklıların ise alacağını tahsil edebilmek amacıyla borçluların muvazaalı veya kötü niyetle mal kaçırma operasyonlarını belirleyerek bu tür eylemleri hukuki olarak iptal ettirme yoluna gitmesi, tasarrufun iptali gibi davaların açılması ve kazanılması ile mümkün olabilmektedir. Tasarrufun iptali davalarının açılmasının temel nedeni borçluların objektif iyi niyetten uzak mal kaçırma kastıyla hareket etmelerinden kaynaklanmaktadır. Tasarrufun iptali davalarının sayısının artması ise vatandaşların ticari hayatlarında dürüst olmayan davranışlara yöneldiğinin de bir göstergesidir.

Kişilerin dürüst olmayan davranışlara tenezzül etmesini önlemek, kaliteli insan, kaliteli toplum ve ticaret hayatını sağlamak için ise Türk hukuk sistemindeki düzenlemeler bir yana, kreditorlerin kişilerin gelir-gider analizlerine ve borçluluk oranlarına bağlı olarak kredi tahsislerini sağlamaları ve uluslararası nitelikte kredi sistemlerinin oluşturulması gerekmektedir.

Tasarrufun iptali davasına getirilmesi önerilen düzenlemeler ile hedeflenen en önemli konu; gayrimenkul alım-satımlarının gerçek bedeller üzerinden sağlanması konusunda destekleyici etkisi olacaktır. Ancak kanunlar, kısıtlamalar yaptırımlardan ziyade kişisel olarak hukuki hak ve sorumlulukların bilincinde, kişisel çıkarların ülke ve başkalarının hakları üzerine çıkmasına müsaade etmeyecek şekilde dürüst davranan dürüst kişilikli şahısların varlığı sağlıklı toplum ve sağlıklı ekonomiyi beraberinde getirecek ve birçok konuda hukuki süreçleri de ortadan kaldıracaktır.

Şahısların kişisel servetlerinin büyük bölümünü oluşturan gayrimenkullerin ticari, ekonomik ve sosyal hayatta önemi giderek artmaktadır. Kişilerin servetlerinde azalmalara sebebiyet verilmemesi, kreditorlerin güvenle kredi verebilmesinin sağlanması, mülkiyet hakkının güvenceye alınması gibi konularında mer'î kanun ve uygulamalarda değişiklik yapılması kaçınılmaz durumdadır. Varlıkların ipotek, rehin, haciz gibi takyidatlarla kısıtlanmasının önlenmesi, adli makamlarda gayrimenkul ile ilgili takip ve davalarda eşya hukuku kaidelerine göre işlem yapılması, taşınmazların yalnızca arsa, arazi ve yapı değerleri ile değil gelir değerlerinin de gözönüne alınarak gerçek değerlerinin işlemlere konu edilmesi ve adli makamlarda, tapu dairelerinde, noterlerde, kısaca gayrimenkul ile ilgili hangi kurum ve kuruluşlarda iş ve işlemler yürütülüyor ise buralarda konunun eğitimini almış, nitelikli, gayrimenkul hukuk kaidelerine hakim, teknik konularda bilgili ve lisans sahibi kişilerin çalıştırılması zorunlu hale gelmiş bulunmaktadır.

Küresel düzeyde ciddi inşaat tecrübesi bulunan Türkiye'nin, gayrimenkul geliştirme ve yönetimi konusunda uzmanlar yetiştirerek teorik eksikliklerini bir an önce tamamlaması, mevcut problemlerin yaygınlığı, yasal düzenleme ve standartların yetersizliği gözönüne alındığında büyük önem taşımaktadır. Şahısların olası zararlarının önüne geçilmesi, hukuki işlemlerin bilinçli yapılmasının sağlanması, gayrimenkullerin nitelikleri, özellikleri ve yasal durumları gözönüne alınarak konusunda ihtisaslı uzmanların yetiştirilmesi, gereksiz hukuki süreçleri ve hak kayıplarını büyük ölçüde azaltacaktır. Bu çerçevede uluslararası düzeyde akredite edilmiş gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinden mezun olan uzmanların ilgili bütün kurumlar, finans şirketleri, geliştirme şirketleri ve hatta hukuk bürolarında görev almalarının sağlanmasının, bu alana yaşamsal katkı yapabileceğinin vurgulanması gerekir.

KAYNAKLAR

- Anonim. 1998-2005. Adalet İstatistikleri 1998-2005, T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü, Web Sitesi:
<http://www.adlisicil.adalet.gov.tr/adaletistya.html>,
http://www.adlisicil.adalet.gov.tr/Istatistikler/1996/hukuk_pdf/hukuk_web/2005ahld.HTM, Erişim Tarihi: 28.10.2018.
- Anonim. 2006-2017. Adalet İstatistikleri 2006-2017, T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü Web Sitesi: http://www.adlisicil.adalet.gov.tr/AdaletIstatistikleriPdf/Adalet_ist_2017.pdf, Erişim Tarihi: 28.10.2018.
- Anonim. 2017. T.C. Adalet Bakanlığı “Adalet İstatistikleri 2017” Sy. 233 Web Sitesi: http://www.adlisicil.adalet.gov.tr/AdaletIstatistikleriPdf/Adalet_ist_2017.pdf, Erişim Tarihi: 29.10.2018.
- Anonim. 2018a. Türk Dil Kurumu. Web Sitesi:
http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&kelime=TASARRUF,
Erişim Tarihi: 26.10.2018.
- Anonim. 2018b. BDDK “Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri Eylül/2018”, Web Sitesi: http://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/veri_0014_38.pdf, Erişim Tarihi: 18.11.2018.
- Anonim. 2018. TCMB, TUIK, T.C. Adalet Bakanlığı istatistiki verileri, Web Sitesi: <http://www.resmiistatistik.gov.tr/>,
<http://www.adlisicil.adalet.gov.tr/adaletistya.html>,
<http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler> Erişim Tarihi: 22 Ekim 2018.
- Börümcekci, H., 2011. Ekonomik, Piyasalardaki Görünüm, Ünlü&Co aylık toplantı sunumu 08 Kasım 2011, Kaynak: TC. Merkez Bankası.
- Coşkun, M., 2013. İcra ve İflas Şerhi, Seçkin Yayınevi, c.3, 3222-3285 s., AG Hukuk Bürosu “Tasarrufun İptali Davalarında Hak Düşürücü Süreler Nelerdir?” Web Sitesi:<http://www.aghukukburosusu.com/makale-489-tasarrufun-iptali-davalarında-hak-dusurucu-sureler-nedir.html> Erişim Tarihi: 20.10.2018.
- Erdönmez, G., 2006. “Nam’ı Müstear ve Bankacılar Dergisi” Türkiye Bankalar Birliği, Bankacılar Dergisi, Sayı:59, 84 s. Web Sitesi: <https://www.tbb.org.tr/Dosyalar/Dergiler/Dokumanlar/59.pdf>, Erişim Tarihi: 28.11.2018.
- Eroğlu, O., 2013. Tasarrufun İptali Davalarının Muvazaa Davaları İle Karşılaştırılması. Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi.

- Eryiğit, S., 2017. “İcra İflas Kanunu Madde 277-284 ile Borçlar Kanunu Madde 19 Kapsamında İptal ve Muvazaa davaları”, Eryiğit Hukuk Bürosu, Web Sitesi: http://eryigithukuk.com/uploads/3_106008.pdf, Erişim Tarihi: 04.10.2018.
- Günay, E., 2016. Tasarrufun İptali Davası. 4. Baskı, Seçkin Yayınevi, s. 19, Ankara.
- Güneren, A., 2012. İcra ve İflas Hukukunda Tasarrufun İptali Davaları. Yetkin Basım Yayım Dağıtım A.ř. s. 1, Ankara.
- Karataş, İ. ve Ertekin, E., 1998. Tasarrufun İptali Davaları. Yetkin Yayınları, s. 124, Ankara.
- Kazancı Tuncer, İ. ve Apaydın Öcal, B., 2015. Mirasçılarının Alacaklılarını Koruyan Davalar ile Tasarrufun İptali Davası İlişkisi. İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi zel Sayı, 2:775-808.
- Kuru, B., 1997. İcra ve İflas Hukuku. c.4, 3543 s., AG Hukuk Bürosu “Tasarrufun İptali Davalarında Hak Düşürücü Sreler Nelerdir?” Web Sitesi: <http://www.aghukukburosusu.com/makale-489-tasarrufun-iptali-davalarinda-hak-dusurucu-sureler-nedir.html>, Erişim Tarihi: 20.10.2018.
- Kuru, B., 2004. İcra ve İfls Hukuku El Kitabı. Yetkin Yayınevi, s. 197, Ankara.
- Muşul, T., 2010. İcra ve İflas Hukuku. Yetkin Hukuk Yayınları, s. 1451, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları alışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, ř. ve Demir, E., 2017. Gayrimenkul Mevzuatı”, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları alışma Kitapları Ders Kodu: 1019 (Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Uyar, T., 2008. İcra İflas Kanununda Tasarrufun İptali Davaları, Bilge Yayınevi, s. 663, İstanbul.

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Mediha Esra KORKMAZARSLAN
Doğum Yeri : Erzurum
Doğum Tarihi : 1969
Medeni Hali : Bekar
Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : 50. Yıl Çağlayan Lisesi (1986)
Lisans : Anadolu Üniversitesi/İşletme Fakültesi (1996)
Dil Eğitimi : Boğaziçi Üniversitesi/ Yabancı Diller (2007-2009)
: Lal School /Malta / Yabancı Dil Eğitimi (3 ay)
Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (02.2017-02.2018)

Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl

a) Halen Çalıştığı Kuruluşlar

HALEN ÇALIŞTIĞI KURULUŞLAR			
Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü
2011/11	DU FİNANSAL DANIŞMANLIK HİZ. A.Ş./İST.	Finansal Danışmanlık	Genel Müdür -Yön. Kurulu Üyesi
2011/07	İSTANBUL VARLIK YÖNETİM A.Ş./İSTANBUL	Varlık Yönetimi	Yönetim Kurulu Üyesi
2015/11	ÜNLÜ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş./İSTANBUL	Portföy Yönetimi	Yönetim Kurulu Üyesi

b) Daha Önce Çalıştığı Kurum ve Kuruluşlar

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI KURULUŞLAR VE ÜNVANI		
KURULUŞUN ÜNVANI	GİRİS-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV ÜNVANI
STANDARD VARLIK YÖNETİM A.Ş. (A member of Standard Bank Plc)	2009-2011	Genel Müdür
DU FİNANSAL DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.	2006-2009	Genel Müdür Yardımcısı
FORTIS BANK A.Ş. (TÜRK DIŞ TİCARET BANKASI A.Ş.)	1998-2006	Bölüm Yöneticisi
T. EMLAK BANKASI A.Ş.	1989-1998	Kıdemli Şef