

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

**MAL REJİMİNDE ÖNGÖRÜLEN KATKI PAYI ALACAĞI, DEĞER ARTIŞ
PAYI VE ARTIK DEĞERE KATILMA HAKLARI**

Ayşe ÖZYANIK

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANA BİLİM DALI

**ANKARA
2019**

Her Hakkı Saklıdır.

ÖZET

Dönem Projesi

MAL REJİMİNDE ÖNGÖRÜLEN KATKI PAYI ALACAĞI, DEĞER ARTIŞ PAYI VE ARTIK DEĞERE KATILMA HAKLARI

Ayşe ÖZYANIK

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Eşler arasındaki mal rejimlerine ilişkin kurallar hem 743 sayılı Türk Kanuni Medenîsi, hem de 01.01.2002 tarihinde yürürlüğe giren 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenmiştir. Mal rejimi ve mal rejimi tasfiyesi ve özellikle katkı payı alacağı, değer artış payı, artık değere katılma hakları ve bu hakların tespitine ilişkin usul ve esaslar ile tasfiye konusu malların değerlendirilmesi ve değerlemede uygulanan veya uygulanması gereken değerlendirme ölçütlerinin yasal düzenlemenin amir hükümleri ve uygulamalarının farklılık gösterdiği dikkati çekmektedir. Bu çalışmada; bilimsel teori ve çalışmalar ışığında, yasal düzenlemeler çerçevesinde mal rejimleri tasfiyesi iş ve işlemlerine bilimsel altlıkların oluşturulması temel hedef olmuştur.

Çalışma kapsamında gerek yasal düzenlemeler ve gerekçeleri, gerekse Yargıtay kararları çerçevesinde dava ve savunma dilekçeleri, bilirkişi raporları ve bu raporlara dayanılarak oluşturulan yerel mahkeme kararları ile yüksek yargı kararları çerçevesinde ülkemizdeki mal rejimleri uygulaması; mal rejimi, mal rejimi tasfiyesi, katkı payı alacağı, değer artış payı, artık değere katılma hakları ve hakların tespitine ilişkin usul ve esaslar, tasfiye konusu malların değerlendirme işlemleri, değerlendirme ölçütleri (piyasa değeri yöntemi, gelir yöntemi, maliyet yöntemi ve karma yöntemler gibi) ve uygulama sorunları; hem teorik esaslar ve mevzuat hükümleri, hem de seçilmiş örnekler çerçevesinde açıklanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre evlilik birliğinde, edinilen mal varlığının alacak hakkı doğurması, evlilik öncesi eşlerin sosyo-ekonomik durumlarına göre bir mal rejimine tabi olmaları, başlamadan biteceği düşünülen evliliklerin, tıpkı şirket tasfiyesine benzetilme yaklaşımlarının, toplumun geleceği için zararlı olacağı gözlenmektedir. Katılma rejiminin tasfiyesinde, sosyo-ekonomik durumu iyi olan eşin, katılma alacağına kendi lehine bir durum oluşturduğu görülmüştür. Bu sonuçlar doğrultusunda tasfiye konusu malların belirlenmesine ilişkin genel hükümler olsa da değerlendirme işlemlerinin uluslararası düzeyde akredite edilmiş gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinde lisans ve lisansüstü düzeylerde eğitim almış uzmanlar ile lisanslı değerlendirme uzmanlarından oluşan bilirkişi kurullarınca yapılması, adil bedelin tespiti açısından zorunlu görülmektedir.

Mayıs 2019, 92 sayfa

Anahtar Kelimeler: Mal rejimi, mal rejiminin sona ermesi, mal rejimi davaları, değerlendirme işlemleri ve uygulama sorunlarının analizi.

ABSTRACT

Term Project

CONTRIBUTION SHARE RECEIVABLES, VALUE INCREASE SHARE AND RIGHTS TO PARTICIPATE IN SURPLUS VALUE IN MARITAL PROPERTY

Ayşe ÖZYANIK

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development and Management

Advisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

The rules on the regimes governing marital property are regulated by the former Turkish Civil Code numbered 743 and in the modern Turkish Civil Code numbered 4721, which entered into force on 01.01.2002. The regimes related to marital property and liquidation of marital property, particularly those associated with contribution share receivables, share of value increase, rights to participate in surplus value, and the principles and procedures for the determination of these rights as well as valuation of properties subject to liquidation and the valuation criteria applied or that should be applied show differences in statutory provisions and governing stipulations of the legislation. In this study, in the light of scientific theory and studies, the establishment of scientific bases for the liquidation of goods regimes in the framework of legal regulations has been the main target.

Within the scope of the study, both within the framework of the legal regulations and justifications, as well as the decisions of the Supreme Court of Appeals, case and defense petitions, expert reports and local court decisions based on these reports and the implementation of the goods regimes in Turkey within the framework of the high court decisions, the property regime, the liquidation of goods regime, increase share, right to participate in residual value and procedures and principles related to the determination of rights, valuation procedures of the subject matter of liquidation, valuation criteria (such as market value method, income method, cost method and mixed methods) and implementation problems, have been examined both based on theoretical principles and legislation provisions, and also described around selected examples. Based on the results of the study, approaches such as assets acquired in the marriage union giving rise to the right to receivables claims, the spouses being subject to a commodity regime based on their pre-marriage socioeconomic status, and approximations such as the likelihood that some marriages are expected to come to an end even they start, likening of all these to liquidation of companies, are observed to be harmful for the future of the society. In the liquidation of the participation regime, it was seen that the spouse who had good socioeconomic status created a situation in favor of themselves. In line with these results, even though there are general provisions regarding the determination of the goods subject to liquidation, to ensure that fair values are determined properly, valuation procedures should be carried out by expert bodies consisting of experts and licensed valuation experts that have received education in undergraduate and graduate levels in real estate development and management departments accredited at the international level.

May 2019, 92 pages

Keywords: Property regime, marital regime, termination of property regime, property regime cases, valuation procedures and analysis of application problems.

TEŐEKKÖR

“Hiçbir Őeye ihtiyaçımız yok yalnız bir Őeye ihtiyaçımız vardır; çalıŐkan olmak. Sosyal hastalıklarımızı araŐtırırsak asıl olarak bundan başka bundan mÖhim bir hastalık keŐfedemeyiz. O halde ilk iŐimiz bu hastalıŐı esaslı surette tedavi etmektir. Milleti çalıŐkan yapmaktır. Servet ve onun doŐal sonucu olan refah ve saadet yalnız ve ancak çalıŐkan insanların hakkıdır.”

Mustafa Kemal ATATÖRK
Ocak,1923

Ankara Öniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalında lisansÖstü EĞitim programı boyunca ve bu çalışma süresince yoğun çalışma temposuna rağmen engin bilgi ve tecrÖbelerini paylaŐmaktan kaçınmayan, her tÖrlÖ konuda desteğini esirgemeyen, aynı zamanda kişilik olarak da bize çok Şey katan danışman hocam sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ’e sonsuz minnet ve teŐekkÖrlerimi sunarım.

Ayşe ÖZYANIK
Ankara, Mayıs 2019

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT	ii
TEŞEKKÜR	iii
KISALTMALAR DİZİNİ	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ	viii
1. GİRİŞ	1
2. MAL REJİMİNE İLİŞKİN TEMEL KAVRAMLAR VE İLKELER.....	3
2.1 Mal Rejimi Kavramının Tanımı ve Kapsamı.....	3
2.2 Mal Rejiminin Yasal Yönden Değerlendirilmesi	4
2.2.1 Seçimlik mal rejimleri	5
3. TÜRK KANUNU MEDENİSİNE GÖRE YASAL MAL REJİMİ MAL AYRILIĞI.....	10
3.1 Katkı Payı Alacağı Kavramı ve Hesaplanması	10
3.2 Katkı Payı Alacağına İlişkin Uygulama ve Yargı Kararları.....	11
4. TÜRK MEDENİ KANUNU'NA GÖRE YASAL MAL REJİMİ EDİNİLMİŞ MALLARA KATILMA REJİMİ	17
4.1 Genel İlke ve Esaslar.....	17
4.2 Edinilmiş Mallara Katılma Rejiminin Kurulması	18
4.3 Edinilmiş Mallara Katılma Rejiminin Sona Ermesi.....	18
4.3.1 Ölüm.....	19
4.3.2 Edinilmiş Mallara Katılma Rejiminin Sona Erdiren Diğer Nedenler	20
4.4 Edinilmiş Mallara Katılma Rejiminin Tasfiyesi	21
4.4.1 Tasfiye konusu kişisel mallar	22
4.4.2 Tasfiye konusu edinilmiş mallar	24
4.5 Tasfiye Konusu Malların Değerlerinin Belirlenmesi	27
4.5.1 Tarih bakımından değerlerinin belirlenmesi	27
4.5.2 Değerleme bilimi yöntemleri ile değerlerinin belirlenmesi	28
4.5.2.1 Pazar (Piyasa) değeri yöntemleri.....	31
4.5.2.2 Gelir yaklaşımları.....	38
4.5.2.3 Maliyet yöntemleri	43
4.6 Değer Artış Payı	44

4.7 Denkleştirme Alacağı	47
4.8 Eklenecek Değerler	48
4.8.1 Temlikte bulunan eşten talep edilecek değerler	49
4.8.2 Temlikten yararlanan üçüncü kişilerden talep edilecek değerler	49
4.9 Katılma Alacağı (Artık Değer).....	50
4.10 Aile Konutu ve Ev Eşyası Üzerinde Aynı Hak Talebi	54
4.11 Sağ Kalan Eşin Miras Payı ve Saklı Payı.....	55
5. ÖRNEK OLAY ANALİZLERİ	56
5.1. Katkı Payı Alacağının Hesaplanması	56
5.2 Katkı Payı Alacağı ve Değer Artış Payı Alacağı Hesaplanması	58
5.3 Değer Artış Payı ve Atık Değerin Hesaplanması	65
6. SEÇİLMİŞ YARGI KARARLARININ İNCELENMESİ	73
6.1. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin 01.06.2010 tarih, E.2010/1695 ve K.2010/2923 Sayılı Kararının İncelenmesi.....	73
6.2 Yargıtay 8. Daire Hukuk Dairesi'nin 29.03.2010 Tarih, E.2010/00948, ve K.2010/sayılı Kararının İncelenmesi	77
6.3 Yargıtay 8. Hukuk Dava Dairesi'nin 21.11.2011 tarih, E.2011/01028 ve K.2011/06069 Sayılı Kararının İncelenmesi.....	80
6.4 Yargıtay 8. Hukuk Dava Dairesi'nin 24.06.2010 Tarih, E.2010/01096 ve K.2010/03434 sayılı Kararının İncelenmesi	82
7. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	86
KAYNAKLAR	90
ÖZGEÇMİŞ.....	92

KISALTMALAR DİZİNİ

AEP	Aile Eğitim Programı
AOÇ	Atatürk Orman Çiftliği
ART	Madde
AVM	Alışveriş Merkezi
AYTDK	Arazi Yönetiminde Taşınmaz Değerleme ve Kadastro Sempozyumu Sonuç Bildirgesi
D1	Denkleştirme Alacağı 1
D2	Denkleştirme Alacağı 2
DAP	Değer Artış Payı
ED	Eklenecek Değer
EM	Edinilmiş Mallar
HUMK	Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
MUK	Medeni Usul Kanunu
SEK/VIT	Değerleme Uzmanları Meslek Kuruluşlarının Değerleme Standartları
TKM	Türk Kanuni Medenisi
TMK	Türk Medeni Kanunu
TOBB	Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
ZGB	İsviçre Medeni Kanunu

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1 Eski ve yeni kanuna göre mal rejimlerinin karşılaştırılması.....	4
Şekil 4.1 Tasfiye konusu mallar.....	21
Şekil 4.2 Değerleme yöntemlerinin sınıflandırılması	31
Şekil 4.3 Artık değer hesaplama	53

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 4.1 Emsal bağımsız bölümlerin satış listesi	36
Çizelge 4.2 Taşınmazların yön, cephe, manzara, yaş ve kat özellikleri.....	37
Çizelge 4.3 Rize İli Ardeşen İlçesi çay bahçeleri satış listesi	41
Çizelge 4.4 Çay bahçelerinde dönemlere göre GSÜD, maliyetler ve net gelirler	42
Çizelge 5.1 Örnek olaydaki tüm mal varlıkları	60
Çizelge 5.2 Örnek olaydaki tarafların edinilmiş ve kişisel malları	60
Çizelge 5.4 Örnek olaydaki tüm mal varlıkları	66
Çizelge 5.5 Tarafların edinilmiş ve kişisel malları ve güncel değerleri.....	67
Çizelge 5.6 Kira gelirinin güncel değerleri	67
Çizelge 5.7 Rize İli Ardeşen İlçesi bağımsız bölümlerin satışları	68
Çizelge 5.8 bağış olarak verilen 10.000,00 TL'nin güncel değeri	70
Çizelge 5.9 DAP Hesabı ve E.'nin DAP alacağı	72

1. GİRİŞ

Eşlerin evlilik birliği süresi ve birliğin sona erme sürecinde, sahip oldukları mal varlıklarının yönetim, tasarrufu ve tasfiyesine ilişkin bütün düzenlemeler mal rejimini oluşturmaktadır. Eşler arasındaki mal rejimlerine ilişkin kurallar hem 743 sayılı Türk Kanuni Medenîsi, hem de 01.01.2002 tarihinde yürürlüğe giren 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenmiştir. Bu çalışmada ağırlıklı olarak 4721 sayılı Kanuna göre yapılan uygulama ele alınmış olup, 743 Sayılı Kanun sadece karşılaştırma amaçlı olarak incelenmiştir.

4721 Sayılı Kanun eşler arasındaki ekonomik ilişkiler için çeşitli modeller öngörmüştür. Eşler, bu modeller arasından birini seçme hakkına sahiptirler (Canel 2012). Yeni Medeni Kanun ile birlikte literatüre malların tasfiyesi, değer artış payı alacağı, denkleştirme alacak, artık değere katılma veya katılma alacakları gibi nasıl hesaplanacağı yeterince bilinmeyen ve uygulama sonuçları ve etkileri önceden kestirilemeyen yeni kavramlar girmiştir. Mal rejimine dahil malların tasfiye işlemi ise teknik detaylar içeren hükümlerle düzenlenmiştir. Ancak 4721 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten günümüze kadar olan dönem boyunca uygulamada eşler arasında mal rejimine ilişkin taleplerin sadece oturdukları konuttan pay alma ile sınırlı olduğu, genel olarak mal rejimi tasfiyesi talebini içeren davaların açılmadığı gözlenmiştir. Bununla birlikte tasfiye konusu malların değerlemesine ilişkin kanunda öngörülen değerlendirme yöntemlerinin anlaşamadığı, geleneksel ve genel geçer yöntemlerle kaba (yaklaşık) değer tahminlerinin yapıldığı ve yapılan değerlendirme çalışmalarının çoğunluğunun uluslararası değerlendirme standartları ve bilimsel esaslarda uzak olduğu tespit edilmiştir.

Eşlerin edinilmiş mallara katılım rejiminde ve uygulamaları sınırlı sayıda çalışmaya konu edilmiş (Demir 2005, Kılıçoğlu 2002, Özüğür 2006, Zeytin 2008, Şenocak 2009, Uzun 2009, Acar 2012, Şimşek 2012, Mortaş 2013) ise de, bu işlemde kullanılması gereken değerlendirme yöntemleri ve uygulamalarının genel olarak inceleme konusu yapılmadığı ve uygulamada yaşanan temel sorunlarının başında da değerlendirme konusunun geldiği gözlenmiştir. Bu çalışmada, yasal düzenleme ve uygulama yönlerinden Türkiye'deki mal rejimleri; mal rejimi tasfiyesi, katkı payı alacağı, değer artış payı, artık değere katılma

hakları ve hakların tespitine ilişkin usul ve esaslar, tasfiye konusu malların değerleme işlemleri, değerleme ölçütleri ile uygulamadaki sorunları hem teorik esaslar hem de seçilmiş örnekler çerçevesinde açıklanmıştır. Yapılan araştırma ve örnek olay analizleri neticesinde elde edilen bulgu ve bilgilere dayalı olarak, mal rejiminin tasfiyesinin temel sorunları ve başlıca çözüm olanakları ortaya konulmuştur.

Literatür çalışması, seçilmiş örnek olaylar ve konu ile ilgili yargı kararlarının analizine dayalı olarak yapılan çalışmanın sonuçları yedi bölüm halinde özet olarak sunulmuştur. Konunun önemi, amaç ve kapsamının açıklandığı giriş bölümünü izleyen ikinci bölümde mal rejimine ilişkin temel kavramlar ve ilkeler açıklanmış, üçüncü bölümde 743 sayılı Türk Medeni Kanununa göre mal rejimi mal ayrılığı ve dördüncü bölümde ise 4721 sayılı Türk Medeni Kanununa göre mal rejimi ve edinilmiş mallara katılma rejimi ana hatları ile açıklanmıştır. Mal rejimi ve edinilmiş mallara katılma ilişkin işlemlerde değerleme uygulamaları ve temel sorunları, örnek olay analizlerine dayalı olarak beşinci bölümde açıklanmış ve altıncı bölümde ise konu ile ilgili yargı kararları analiz edilmiştir. Araştırmanın toplu sonuçları ve bazı çözüm önerileri de son bölümde sunulmuştur.

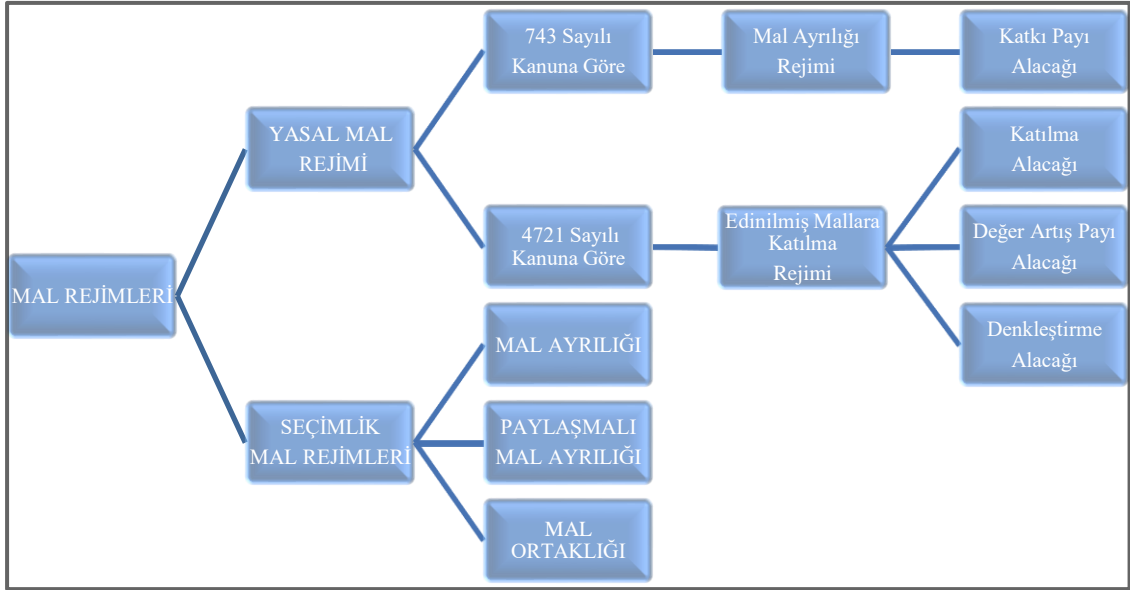
2. MAL REJİMİNE İLİŞKİN TEMEL KAVRAMLAR VE İLKELER

Mal rejimi, evlilik birliğinde tarafların sahip olduğu malların boşanma ve diğer nedenlerle sona ermesi gibi durumlarda nasıl paylaşılacağını belirlemektedir. Eşler, boşanma sürecinde ve diğer nedenlerle sona eren evliliklerde birliğe ait malları paylaşamamakta ve bu nedenle de ihtilaflar doğmaktadır. Mal rejimleri de esasta bu ihtilafları çözmeyi hedeflemektedir. Bu amaçla Türk Medeni Kanununun 202 ve devamı maddelerinde mal rejimi düzenlenmiştir. Buna göre; Edilmiş Mallara Katılma (Yasal Mal Rejimi), Mal Ayrılığı, Paylaşmalı Mal Ayrılığı ve Mal Ortaklığı olmak üzere dört çeşit mal rejimi düzenlenmiştir. Belirtilen düzenlemenin yürürlüğe girmesinden sonra oldukça uzun bir süre geçmiş olmasına karşın, mevzuatta hüküm altına alınmış olan yöntemlerin uygulama başarısının sınırlı düzeyde kaldığı ve belirtilen dört tür mal rejiminde mal paylaşımı ve malların değerlendirme işlemlerinin yapılmasında önemli sorunların olduğu ve mahkemelerce alınan raporların da kalitesinin düşük düzeyde kaldığı gözlenmiştir.

2.1 Mal Rejimi Kavramının Tanımı ve Kapsamı

Mal rejimi, eşlerin evlilik öncesi ve evlilik birliği süresi içerisinde edindikleri mallar üzerindeki ve evliliğin son bulması halinde bu mal varlıklarına ilişkin hak ve yükümlülüklerinin düzenlendiği kurallar topluluğudur. Bu kavram, evlilik birliğinin sona ermesi ve diğer şartların meydana gelmesi halinde, evlilik öncesi ve sonrasında eşlerin edinmiş oldukları mal varlıklarına ilişkin olarak, eşlerin hak ve yükümlülüklerini kapsamaktadır.

Türk Hukuk Sistemi'ndeki mal rejimine ilişkin kurallar, genel olarak eşlerin her birinin kendisine ve eşine ait mal varlığına yönelik haklarını, yükümlülüklerini, mal rejimi sona erdiğinde birbirlerinden (ölüm halinde mirasçılardan) talep edebilecekleri hakların neler olduğunu düzenlemektedir (Şimşek 2012). Kanunda mal rejimi; yasal ve seçimlik mal rejimleri olarak iki ana başlık halinde ve seçimlik mal rejimi de kendi içinde alt başlıklar halinde düzenlenmiştir (Şekil 2.1).



Şekil 2.1 Eski ve yeni kanuna göre mal rejimlerinin karşılaştırılması

2.2 Mal Rejiminin Yasal Yönden Değerlendirilmesi

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "yasal mal rejimi" başlıklı 202. maddesi "Eşler arasında edinilmiş mallara katılma rejiminin uygulanması asıldır" hükmü ile 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi'nde yasal mal rejimi olarak öngörülen "mal ayrılığı rejimini" seçimlik rejim olarak, edinilmiş mallara katılma rejimini ise yasal mal rejimi olarak kabul etmiştir. Eşler arasında mal rejimine ilişkin bir sözleşme yapılmamış ise geçerli olacak olan mal rejimi, edinilmiş mallara katılma rejimidir. Eşler mal rejimi sözleşmesi ile seçimlik mal rejimlerinden birini tercih etme haklarına sahiptirler.

Yeni Medeni Kanun'un özellikle aile hukukuna ilişkin getirdiği düzenlemeler ve kadın erkek eşitliğine yönelik olarak mal rejiminde, katılma rejiminin yasal mal rejimi olarak kabulü reform niteliğindedir. Üççeyrek asrı aşan bir sürede eşler arasında geçerli olan mal ayrılığı rejiminin yerine getirilen edinilmiş mallara katılma rejimi, sosyoekonomik açıdan zayıf olan ev kadını eşin konumunu güçlendirmiştir (Zeytin 2008). Ancak sistemin getirdiği yeni dengeye uyum sağlamada birçok güçlüğü yaşandığı ve uygulamada yaşanan sıkıntıların da yapılan yasal düzenlemeden istenen ölçüde başarının kazanılmasını kısıtladığı gözlenmektedir.

2.2.1 Seçimlik mal rejimleri

Eşlerin seçimlik mal rejimlerinden birini seçmeleri “mal rejimi sözleşmesi” ile olur. Mal rejiminin seçimi, değiştirilmesi veya kaldırılması da kural olarak mal rejimi sözleşmesi ile olur. Mal rejimi sözleşmesi noterde düzenleme şeklinde olabileceği gibi eşler, evlendirme memuruna seçtikleri mal rejimini beyan ederek de bu seçimlik haklarını kullanabilirler.

Evlilik öncesinde olduğu gibi evlilik birliği içerisinde de noterde düzenleme şeklindeki mal rejimi sözleşmesi ile yeni bir mal rejiminin tercih edilebileceği gibi mahkeme kararı ile de mal rejiminin değişmesi söz konusu olabilmektedir. Ancak “ taraflar, yasa da gösterilenler dışında başka ülke hukuklarında geçerli olan veya kendilerinin kararlaştıracığı başkaca bir mal rejimini seçemeyecekleri gibi kanundaki mal rejimleri üzerinde yasal sınırlar dışında herhangi bir değişiklik yapamazlar” (Kılıçoğlu 2002).

Seçimlik mal rejimleri; mal ayrılığı, paylaşmalı mal ayrılığı ve mal ortaklığı olmak üzere üç alt başlıkta incelenebilir. Bunlar kısaca aşağıda açıklanmıştır:

Mal ayrılığı, Türk Kanunu Medenisinde yasal mal rejimi olarak düzenlenmiştir. Ancak yeni kanunda seçimlik rejim olarak kabul edilmiştir ve “eşlerden her biri, yasal sınırlar içerisinde kendi malvarlığı üzerinde yönetim, yararlanma ve tasarruf haklarını korur.” Eşlerin sadece bu hakları kişisel mallarda vardır. Edinilmiş mallar söz konusu değildir. Kural olarak yasal sınırlar içerisinde her bir eşin kendi kişisel malı üzerinde dilediği gibi tasarruf etme hakkı ve yetkisi vardır. Ancak yasa koyucu yasal sınırlar düzenlemesi ile eşlerin malları üzerinde yapacakları tasarruf işlemlerine birtakım sınırlamalar getirmiştir. Mezkûr Kanun’un 243’üncü maddesinde paylaşmalı mal rejimi hükümlerine atıfta bulunularak oradaki sınırlamalar kabul edilmiştir.

Genel olarak, her eş kişisel olan, evlilik birliğini temsille ilgili olmayan borçlarından dolayı kendi kişisel malvarlığı ile sorumludur. Diğer eşin sorumluluğu söz konusu değildir. Mülkiyetin kendisine ait olduğunu iddia eden eşin, iddiasını ispat etme

yükümlülüğü söz konusu olup, bunun ispat edilememesi halinde eşya eşlerin paylı mülkiyetinde kabul edilecektir. Eş, diğer eşte bulunan kendine ait eşyayı alma hakkına sahiptir. Evlilik birliği içerisinde diğer eşin mallarının alımına, iyileştirilmesine veya korunmasına bir katkıda bulunmuş ise katkı yapanın katkıdan doğan alacak hakkı söz konusudur. Bu konu ileride geniş şekilde ele alınacaktır.

Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesine ilişkin kanun hükümleri gereği, "Eşler Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde mal rejimi ile ilgili bir sözleşme yapmamışlarsa bu tarih itibari ile yasal mal rejimi olan edinilmiş mallara katılma rejimine tabi olacaklardır." 01.01.2002 tarihi öncesi ise önceki yasal mal rejimi olan mal ayrılığı rejimine tabi olacaklardır.

Mal ayrılığı rejimi, eşlerden birinin ölümü, başka mal rejiminin seçimi, mahkemenin evliliğin iptaline karar vermesi veya boşanma kararı ile sona ermektedir. Ayrıca mal ayrılığı rejimi, olağanüstü mal rejimi olarak da kabul edilmektedir. Çünkü eşlerden birinin istemi üzerine, haklı sebebin varlığı halinde, mahkeme eşler arasındaki mevcut mal rejiminin mal ayrılığı rejimine dönüşmesine karar verebilir. Eşler, karar tarihi itibari ile mal ayrılığı rejimine tabi olmaktadır. Haklı sebepler kanunda örnekleme usulü ile sayılmıştır. Diğer eşin mal varlığının borca batık olması, tasarruf işlemi yapabilmesi için, diğer eşin haklı bir sebebi olmaksızın rızasını esirgemesi, diğer eşin sürekli ayırt etme gücünden noksan olması ve benzeri sebepler şeklinde sıralanabilir.

Eşlerden biri hakkında iflas kararı verilmiş olması halinde, mal ortaklığı rejimi karar itibari ile mal ayrılığı rejimine dönüşmektedir. Görüldüğü üzere mal ayrılığı rejimi, Türk Medeni Kanunu'nda yasal mal rejimi olmasa dahi olağanüstü mal rejimi olma özelliği nedeniyle uygulamada güncelliğini korumaktadır.

Paylaşmalı mal ayrılığı, Türk Medeni Kanunu'nun getirdiği yeni ve seçimlik bir mal rejimidir. Bu rejimde, eşlerin kişisel malları, eşlerin paylı mülkiyet konusu, malda pay sahipliği, bu rejimin kabulünden sonra edinilmiş olup ailenin ortak kullanmasına ve yararlanmasına özgülenmiş ve ailenin ekonomik geleceğini güvence altına almak üzere yapılan yatırımlar ve bunların yerine geçen değerleri kapsamaktadır (Özüğür 2006).

Paylaşmalı mal rejiminde eşlerin kişisel mallarının yanında edinilmiş malları da vardır. Rejimin kabulünden sonra, ailenin kullanmasına veya yararlanmasına özgülenen mallar, ailenin ekonomik geleceği için yapılan yatırımlar ve bunların yerine geçen değerler edinilmiş mal olarak sayılmaktadır. Katılma rejiminde olduğu gibi evlilik birliği süresi içerisinde eşlerin kazanımları değil, belli amaca özgülenen mallar edinilmiş mal olarak kabul edilmektedir. Burada özgülenen mallar rejimin kurulmasından sonra yapılmış olanları kapsamakta, önceki mallar bu nitelikte olsa dahi paylaşımına konu olmamaktadır. Ailenin kullanılmasına özgülenen malları; ev, araba, yazlık, ev eşyaları ve benzerleri olarak sayabiliriz. Yapılan yatırımları ise hisse senedi, arsa alımı, kooperatif hissesi ve benzerleri olarak sıralayabiliriz.

Rejim, eşlerden birinin ölümü, başka mal rejiminin seçilmesi veya mahkemenin evliliğin iptaline veya boşanmaya karar vermesi ile sona ermektedir. Rejimin kabulünden sonra ailenin kullanmasına veya yararlanmasına özgülenen mallar, ailenin ekonomik geleceği için yapılan yatırımlar ve bunların yerine geçen değerler, edinilmiş mal, eşler arasında kural olarak eşit paylaşılmaktadır. Diğer eşin kişisel mallarına yapılan katkılara ilişkin olarak Türk Medeni Kanunu'nun 249'uncu maddesine göre yapılan katkı oranında, hakkaniyete uygun olarak bedel istenebilmektedir. Paya konu olan mallardan kişisel mallara katkı yapılmış ise Türk Medeni Kanunu'nun 230'uncu maddesine göre denkleştirme alacağı talep edilebilmektedir.

Bu rejimde, paylaşmaya konu mallar eşlerin katkısı oranına bakılmaksızın eşit paylaşılır. Eşlerden biri paylaşmaya konu malların iyileştirilmesine katkıda bulunduğu gerekçesiyle katkı tazminatı isteyemez (Özüğür 2006). Paylaşma konusu malın edinilmesine, korunmasına dair katkı yapan eşin katkı alacağından söz edemeyiz. Ancak eşin payı azaltmak amacıyla yapmış olduğu ivazsız kazandırmalar dolayısıyla bir denkleştirme alacağı söz konusu olacaktır. Bu mal rejiminde, pay söz konusudur. Katılma rejimindeki katılma alacağı nakdi bir alacak iken, bu mal rejiminde aynı hak söz konusudur. Kural olarak pay, aynı oranda yapılır. Mümkün olmaması halinde bedel eklenecektir. Eşlerden biri bedel ödeyerek aynı hakkı alabileceği gibi malların bedelini de talep edebilmektedir.

Eşler, aile konutuna ilişkin farklı bir anlaşma yapmamışlarsa, hâkim eşlerin sosyal ve ekonomik durumlarına, çocukların menfaatlerine göre karar vermektedir. Söz konusu rejimin ölüm ile sona ermesi halinde sağ kalan eş, terekede ev eşyası ve konut olması halinde kendisine miras kalan ve paylaşmadan doğan hakkından mahsup edilmek üzere bunların mülkiyetini talep edebilir. Haklı sebebin varlığı halinde diğer mirasçıların birinin talebi ile mülkiyet yerine intifa hakkı tesis edilebilmektedir.

Mal ortaklığı rejiminde, eşlerin ortak malları ile kişisel malları bulunmaktadır. Bu rejimde, eşler olağan yönetim dışında ortaklık malları üzerinde tek başına tasarrufta bulunamazlar. Ortaklık konusu malda eşlerin elbirliği ile mülkiyetleri söz konusudur. Her birinin hakkı mülkiyet konusu malın tamamına yaygındır. Olağan yönetim işleri dışında, oybirliği ile karar vermeleri gerekmektedir. Ortaklık borçlarından dolayı hem kişisel malları hem de ortaklık malı ile sorumludurlar. Ortaklık konusu mal ile sanat ve meslek icra edebilir, bunlara ilişkin hukuki işlemleri tek başına yapabilirler. Ortaklık malına girecek olan mirası reddedemez, tereke borca batıksa mirası tek başına kabul edemezler (Özüğür 2006).

Kişisel mal sayılanlar dışındaki mallar ve bunların gelirleri, ortaklık malını oluşturmaktadır. Kanun koyucu, bu konuda kişilere diğer rejime oranla kısmen geniş yetki vermiştir. Sadece edinilmiş malları ortaklık mal olarak kabul edebilecekleri gibi ortaklık malı sayılabilecekken belirli mal varlığı değerlerini veya türlerini, taşınmaz malları, bir eşin kazancını, meslek ve sanatın icrası için kullandığı malları ortaklık dışında tutabilirler.

Eşlerden sadece birinin kişisel kullanımına ayrılmış olan mallar ve manevi tazminat alacakları, kanun gereği kişisel mal sayılmakta ve ayrıca üçüncü kişilerden karşılıksız kazanımlar ile varsa mal ortaklığında belirtilen kişisel mallar, kişisel mal olarak kabul edilir. Bunların gelirleri kural olarak ortaklığa dahil değildir. Kural olarak aksi ispat edilinceye kadar tüm mallar, ortaklık malı olarak kabul edilmektedir.

Mal ortaklığı eşlerden birinin ölümü, diğer mal rejiminin kabul edilmesi, eşlerden biri hakkında iflas kararı verilmesi, mahkemece evliliğin iptali, boşanma durumu ve mal

ayrılığına geçilmesi ile sona ermektedir. Rejimin tasfiyesi sona erme bakımından özellik göstermektedir. Ortaklık mallarının paylaştırılmasına ilişkin, rejimin sona erme şekline göre farklı düzenlemeler yapılmıştır. Ölüm veya başka mal rejimine geçiş halinde her eş (veya miraslarına) ortaklık konusu malların yarısı verilir. Mal ortaklığı rejimi; boşanma, evliliğin iptali veya mahkemece mal ayrılığına dönüştürülmesi kararı verilmek suretiyle sona ermişe, öncelikli olarak Türk Medeni Kanunu'nun 220'nci maddesinde kişi sel mal sayılan mallar sahip olan eş tarafından geri alınmakta ve geriye kalan ortaklık konusu mallar eşit paylaşılmaktadır.

Ortaklık malının değerinin belirlenmesinde, tasfiye anındaki değer dikkate alınır. Ortaklık malının aktifinden henüz ödenmeyen borçlar, denkleştirme alacağı varsa hesaplanıp bu denkleştirme ve değer artış payı düşülür. Rejimin ölümle sona ermesi halinde aile konutu ve ev eşyaları ortaklık mallarına dahilse, sağ kalan eş ortaklık payına mahsuben bunların mülkiyetinin kendisine verilmesini isteyebilmektedir. Rejimin diğer şekillerde sona ermesi halinde bu hakkın kullanılabilmesi için talepte bulunan eşin, bu durumdan üstün yararının olduğunu ispat etmesi gerekmektedir.

3. TÜRK KANUNU MEDENÎSİNE GÖRE YASAL MAL REJİMİ MAL AYRILIĞI

Türk Kanunu Medenisi'ne göre eşler arasındaki mal ayrılığı rejimini, Türk Medeni kanunundan farklı olarak, yasal mal rejimi olarak öngörülmüştür. Ayrıca, Türk Kanunu Medenisinde, Eşin, diğer eşin mal edinmesine yapmış olduğu katkıya ilişkin talep hakkına ve bu katkının miktarına ilişkin bir düzenleme öngörülmemiştir. Buna talepler, Yargı İçtihatları ile çözümlenmeye çalışılmıştır. Bu talep, Katkı Payı Alacağı Kavramı olarak hukuk sisteminde yer almıştır.

3.1 Katkı Payı Alacağı Kavramı ve Hesaplanması

Türk Kanunu Medenisi'ne göre eşler arasındaki mal ayrılığı rejimi, yasal mal rejimi olarak öngörülmüştür. Eşlerin sadece kişisel malları söz konusudur ve bu mallar üzerinde yasal sınırlamalar çerçevesinde istedikleri gibi tasarruf etme yetkisi verilmektedir. Evlilik birliğinin devamında, eşlerin kendi kişisel mallarının kazanılmasında, iyileştirilmesinde ve korunmasında diğer eşin katkısı olduğu, bilinen ve kabul edilen bir durumdur. Eşin, diğer eşin mal edinmesine yapmış olduğu katkıya ilişkin talep hakkına ve bu katkının miktarına ilişkin Türk Medeni Kanunu'nda bir düzenleme yer almamış ve Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce bu hakka ilişkin taleplere Yargıtay içtihatları ile çözüm bulunmuştur.

Yargıtay içtihatlarına göre, 743 sayılı önceki Medeni Kanun'un yürürlükte olduğu dönemde edinilip, sadece eşlerden birinin mülkiyetinde olan malların edinilmesinde, iyileştirilmesinde ve bu malların korunmasında katkısı olduğu iddiası ile malik olmayan eş, malik eş aleyhine "katkıdan doğan alacak davası" açabilmektedir. Buradaki katkı alacağı aynı olarak söz konusu maldan pay alma değil, katkı oranında nakdi bir alacaktır. Örneğin davacı, davalı adına kayıtlı olan taşınmazın alımına katkıda bulunduğunu ileri sürüp taşınmazın 1/2, 1/3 gibi belirli bir payının tapuda kendi adına tescilini talep edemez (Şimşek 2012).

Dava konusu alacakta katkı yapılan mallar “tarla, arsa, bağ, bahçe, ev, dükkan gibi taşınmazların üçüncü kişilerden satın alma yolu ile edinilerek eşlerden biri adına tapuda tescil edildiği, arsa olarak alınıp üzerine bina yapıldığı, kooperatif üyesi olunup daha sonra kat irtifakı, kat mülkiyeti kurularak tapuya tescil edilen mallar” (Şimşek 2012) dan oluşmaktadır. Bu davanın hukuki dayanağını 743 sayılı Kanun hükümleri, Borçlar Kanunu hükümleri ve Yargıtay kararları oluşturmaktadır.

Davanın şartları aşağıdaki gibi sıralanabilir: Katkıdan doğan alacak iddiasının dayanağı; dava konusu malın alınması, onarılması, iyileştirilmesi, korunması ve benzer amaçlar için harcanan para, emek ve malzemedir. Önce davacının yaptığı katkının nasıl ve ne şekilde olduğunun, miktarının, tanık dahil her tür delille kanıtlanması gerekir. Mal rejiminin başladığı tarihten dava konusu malın edinildiği tarihe kadar, tarafların gelirleri de dikkate alınarak ve diğer deliller toplandıktan sonra davacının katkısı belirlenir. Taşınmazın edinildiği tarihteki değerine göre davacının taşınmaza yaptığı katkının oranı rakamsal olarak belirlenir. Örneğin % 30 veya % 50 gibi. Ancak kadının katkı payı oranı belirlenirken 743 sayılı önceki Medeni Kanun’daki “kocanın, karısının ve çocukların infak ve iâşesi ile sorumlu olduğuna ilişkin 152’inci madde hükmünün uygulaması dikkate alınır” (Şimşek 2012).

Uygulamada, kocanın evini geçindirme yükümlülüğü nedeni ile kanun kocanın malın edinilmesine katkısının daha düşük olacağı varsayımına karar vermektedir. Kadının katkısı, gelir durumu da dikkate alınarak daha yüksek belirlenmektedir. “Katkı oranı” dava konusu taşınmazın “dava tarihindeki” değeri ile çarpılarak katkı payı alacağı belirlenir (Şimşek 2012).

3.2 Katkı Payı Alacağına İlişkin Uygulama ve Yargı Kararları

Katkı payı alacağı davasında görevli mahkeme aile mahkemesi, yetkili mahkeme ise davalının yerleşim yeri mahkemesidir. Bu yetki, kesin yetki niteliğinde olmadığından mahkeme tarafından resen dikkate alınamaz. Ancak davalının, süresinde ve usulüne uygun yetki itirazı mevcut ise durum mahkeme tarafından incelenip değerlendirilir. Dava

nispi harç ve nispi vekâlet ücretine tabi olup, talep olması halinde faize “dava tarihinden” itibaren hükmedilir (Şimşek 2012).

Katkı payı alacağı davasında dava açma süresi; Yargıtay 8. Hukuk Dairesi kararlarında 10 yıllık genel zamanaşımı süresi olarak kabul edilmektedir. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi bir kararında; “...Dava konusu taşınmaz 1986 yılında alınmıştır. Davacı tarafından katkı yapıldığı iddia edilen taşınmazın edinildiği tarih itibariyle eşler arasında 743 sayılı Kanun’un 170’inci maddesi uyarınca mal ayrılığı rejimi geçerlidir. Uyuşmazlık, Borçlar Kanun’unun genel hükümlerine göre çözüme kavuşturulmalıdır...” şeklindedir.

Yeni Medeni Kanun’da katkı alacağına ilişkin yasal boşluk fark edilmiş ve katkı payı alacağına ilişkin yasal düzenleme yapılmıştır. Katkı payı alacağı davalarında, 1.1.2002 sonrasına ilişkin olarak yasal mal rejiminin edinilmiş mallara katılma olduğu ve eski yasal mal rejimi olan, mal ayrılığından doğan katkı payı alacağı, değer artış payı alacağına ilişkin hükümler uygulanarak açılacağına ilişkin 1.1.2002 sonrasında bu dava, değer artış payı alacağına dönüşmektedir. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus, tasfiye konusu malın 1.1.2002 öncesinde edinilmiş olması halinde davada katkı payı alacağı ve değer artış payı alacağı olarak ikili bir çalışma mı yapmak, yoksa değer artış payı alacağı olarak bir değerlendirme mi yapmak gerektiğidir. Yargıtay 2. Hukuk Dairesi’nin E.21662, K.17738 (T: 25.12.2007) sayılı kararında taraflar arasında evlenme tarihinden itibaren devam eden mal ayrılığı rejimi (TKM 170), Türk Medeni Kanunu’nun yürürlüğe girmesiyle eşler yürürlük tarihinden itibaren bir yıl içinde bir başka rejimi seçmediklerine göre, 1.1.2002 tarihinden geçerli olmak üzere bu yasadaki edinilmiş mallara katılma rejimine dönüşmüştür. Bunun sonucu olarak da davacının davalıya ait, aralarında mal ayrılığı rejiminin geçerli olduğu dönemde edinilen kişisel mallara yapılan katkıya ilişkin talebine, 4721 sayılı Kanun’un 227’nci maddesinde yer alan “değer artış payı oranında alacak niteliğini almıştır” kararı verilmiştir. Yürürlük Kanunu’nda mal ayrılığı rejiminin yeni yasadaki yasal mal rejimine dönüşmesi halinde, rejim sona ermeden eski mal ayrılığı rejiminin tasfiye edileceğine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Eski mal rejimi sona ermemiş, yeni hale dönüşerek devam etmiştir. Eski mal ayrılığı rejimi dolayısıyla yapılan katkının, yeni yasal mal rejiminde öngörülen değer artış payı hükümlerince belirlenmesi gerekmektedir.

Devam etmekte olan katkı payı alacağı davalarında, önceki uygulamalar sürecektir. Ancak yeni açılacak davalarda bu dava “değer artış payı alacağına” dönüşerek, talep edilmesi gerekmektedir. Ancak uygulamada kavramların çokluğu veya yoğunluğu nedeniyle, eşlerin 1.1.2002 yılından önce edinmiş oldukları mallara yapılan katkıya ilişkin taleplerinin “katkı payı alacağı” davası olarak talep edilmesi gerektiği gerekçesiyle, değer artış payı alacağı davası reddedilmiş ve bu karar Yargıtay 8. Hukuk Dairesi tarafından onanmıştır. Burada tartışılması gereken durum, 743 sayılı Kanuna göre kocaya getirilen evi geçindirme yükümlülüğünün yeni kanunda öngörülmemiş olmasıdır. Dolayısıyla, 1.1.2002 tarihinden sonra eşler arasında yükümlülükler eşit olacağına göre kadın eşin katkısı hesaplanırken, daha fazla katkı yapma ihtimali olmayacaktır. Ancak 1.1.2002 öncesinde ise kadının katkısının daha çok olması nedeniyle, katkı payı oranı daha yüksek hesaplanacaktır.

Sonuç olarak katılma alacağı, yasal düzenleme ile değil uygulamalar sonucu oluşan bir alacak türü olup asıl olan diğer eşin kişisel malına yapılan katkının talep edilmesidir. Değer artış payı da aynı amaca yöneliktir ve yasal bir dayanağı vardır. Dolayısıyla değer artış payı dikkate alınarak hesaplama yapılması daha gerçekçi olacak, oransal olarak yapılan hesaplama borçlu tarafı daha fazla zor durumda bırakacaktır. Örnek olay analizinde bu durum daha net anlaşılacaktır.

Ankara 10. Aile Mahkemesinin 2004/125 E. sayılı dosyası kapsamında görülen davanın kararında; taraflar N. İ. ve S. İ.’nin 4.8.1978 tarihinde evlendikleri ve boşanma davasını 21.5.2004 tarihinde açtıkları, 22.4.2004 tarihinde hüküm kurularak karar kesinleştiği görülmektedir. Taraflarca, evlilik birliği içinde 7.5.1997 tarihinde Ankara İli Balgat Semtinin Erzurum Mahallesi, 1529 ada ve 9 parsel nolu anagayrimenkulün 15 nolu bağımsız bölümü satın alınmıştır. Davacı N.İ., evlilik birliği süresince Hacettepe Hastanesinde hemşire olarak çalıştığını bildirerek, evin satın alınmasında katkısının olduğu talebi ile katkı payı alacağı davasını açmıştır.

Yargılama devamında dosya bilirkişiye intikal etmiş, öncelikle 7.5.1997 tarihinde satın alınan bağımsız bölüm taşınmazın değeri inşaat mühendisi bilirkişi tarafından

hazırlanmış bir rapor ile tespit edilmiş ve bu rapordaki taşınmaz değeri dikkate alınarak, N.İ.'nin katkı payı alacağı diğer bilirkişi tarafından hesaplanmıştır.

Birinci rapora göre mezkur taşınmazın değerinin, Çankaya Tapu Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 7.5.1997 tarihinde 5.000.000.000 TL ile S.İ. adına tescil edildiği, yapılan mahalli incelemede mezkur taşınmazın zemin artı 3 kat olduğu, dairenin ikinci katta olduğu, üç oda, salon, mutfak, banyo, antre, tuvalet,1 adet balkon olmak üzere 112 m² yüzölçümlü olduğu, binanın dış cephesinin akrilik boya ile boyalı olduğu, giriş ve merdivenlerin mozaik yapılı olduğu, ısınma sisteminin kat kalorifer sistemi olduğu, evin ısınma sisteminin sobalı sisteme uygun olduğu, ıslak ve kuru zeminin normal bir inşaat özelliklerinde olduğu, belediye hizmetlerinden yararlandığı ve dolayısıyla bağımsız bölümün bulunduğu mevki, serbest piyasadaki alım satım rayiçleri, inşa tarzı, alanı, inşaatın işçilik ve malzeme kalitesi, iş ve ticaret merkezlerine olan mesafesi, bina içindeki konumu, yıpranma payı, değerine etki edebilecek tüm etkenler ile günün ekonomik koşulları ve emlak değerindeki artışlar da dikkate alınarak halihazır durumu itibarı ile arsa payı dahil dava tarihi olan 21.4.2004 tarihi itibarı ile 60.000 TL olacağı takdir edilmiştir.

İkinci bilirkişi raporuna göre katkı payı alacağı hesabı ise şu şekilde olmuştur: Kadın eşin gelirinin % 30'unu özel masraflarına ve mesleki masraflarına tahsis edeceği, geri kalanın % 70'ini tasarruf edebileceği ve erkek eşin ise evin infak ve iâşe sağlama yükümlülüğü nedeni ile gelirinin % 65'ini evin infak ve iâşesine ve çocukların geçimine harcayacağı ve kalan % 35'ini tasarruf edebileceği belirlenmiş, Yargıtay uygulamaları neticesinde gelişen genel kabulü ile katkı payı oranı saptanmıştır.

Bilirkişi, raporunda öncelikle eşlerin gelirlerini dava dosyasında sunulan 1992 - 1997 yıllarına ilişkin ücret belgelerine ve tanık ifadelerine göre tespit etmiştir. Buna göre davacının ücretini 1.583,02 TL ve davalının ücretini 3.514,93 TL olarak belirlemiştir. Davalının 2.248,20 TL normal geliri ve 2.533,45 TL emekli ikramiyesi bulunmaktadır. Bu ikramiyenin evin satın alınmasından 6-7 ay sonra alınmış olması nedeniyle bu ücreti ikiye bölerek $2.248,20 + 1.266,73 = 3.514,93$ TL ücret bulunmuştur. Yargıtay genel kurul uygulamaları çerçevesinde; davacının tasarruflarının toplam tasarruflara oranı;

$1.108,11/2.162.59 = 0,51$ olan katkı payı oranına ulaşılmıştır. İnceleme sonuçlarına göre taşınmazın dava tarihindeki değeri; $60.000,00 \times 0,51 = 30.600,00$ TL olarak bulunmuştur. Taşınmazın keşif tarihindeki değeri; $90.000,00 \times 0,51 = 45.900,00$ TL olarak saptanmış ve katkı alacağı tespit edilmiştir.

Mahkeme, taşınmazın keşif tarihindeki değerine göre N.İ. lehine 45.900,00 TL katkı payı alacağına hükmetmiştir. Yargıtay, davalının tasarruf oranının % 30 yerine % 35 olarak saptanması gerektiği ve katkı payı oranının ve taşınmaz değerinin dava tarihi itibari ile esas alınması gerekirken, keşif tarihinde tespit edilen 90.000,00 TL'nin esas alınarak hüküm kurulmasının doğru olmadığı gerekçesiyle kararı bozmuştur.

Konuya ilişkin değerlendirme yapılırsa, öncelikle taşınmazın değerine ilişkin olarak hazırlanan bilirkişi raporunda bu değeri neye göre belirlediği anlaşılmamaktadır. Raporunda taşınmazın kimlik bilgileri, satın alma değeri ve inşaat özelliklerine yer verilmiştir. Ancak bu inşaat özelliğinin değere ne kadar yansıdığı ve/veya yansımaları gerektiği ile ilgili bir açıklama yapılmamıştır. Piyasadaki emsallerinin satış fiyatları hakkında bir bilgiye yer verilmemiştir. Binanın eskime oranından bahsedilmiş, ancak bu eskimenin, değeri ne kadar düşürdüğü ile ilgili bir açıklama veya hesaplama yapılmamıştır. Bunların yerine genel geçer gerekçelerle taşınmazın değeri 60.000 TL olarak belirlenmiştir. Ayrıca ikinci bilirkişi raporunda, taşınmazın değeri keşif tarihi itibari ile 90.000 TL olarak bulunmuştur. Bu değer nasıl bulunduğu ile ilgili herhangi bir bilgi veya belgeye rastlanılmamıştır. Dava tarihi ile keşif tarihi arasında geçen 6-7 aylık süre içinde taşınmazın değeri % 50 artmıştır. Bu artışın nedeninin açıklanması gerekir ki böyle bir açıklamaya rastlanılmamıştır.

Bilirkişi raporunda, gelir tespitlerine ilişkin olarak 1992- 1997 dönemindeki gelirler esas alınmış ve eşlerin yıllık gelirleri bulunmaya çalışılmıştır. Evlilik tarihi olan 1978 tarihi itibari ile ücret kayıtlarının incelenerek, eşlerin gerçek gelirlerinin tespit edilmesi gerekmektedir. Kamu kuruluşunda çalışan tarafların, kurum kayıtlarından ücret bilgilerine ulaşılması ve ücretlerinin bugünkü değerlerine getirilerek bulunması gerekmektedir. Ayrıca konut alımı için yapılan borçlanmalara da bakılması gerekir. Konut borçsuz satın alınmış ise evlilik tarihi ve mal edinme tarihleri arasında ücretlere

göre katkı payı alacağını bulabiliriz. Ancak borçlanma söz konusu ise -ki davada bu anlaşılmamaktadır- borçların taşınmazın değerinden düşülerek, taşınmazın borçsuz değerinin katkı payı oranı ile çarpımı sonucunda katkı payı alacağının hesaplanması gerekir.

Örnek olayda, ilk derece mahkemesi kararına göre N.İ.'nin 45.900 TL katkı payı alacağı olduğu bilinmektedir. Yargıtay kararına göre hesaplama yaparsak 28.200 TL katkı payı alacağı söz konusu olacaktır. Arada 17.700 TL bir fark ortaya çıkmaktadır. Bununla birlikte taşınmazın gerçek değeri olan 90.000 TL ise 45.900 TL olacaktır. Ayrıca eşlerin gelirleri 1992- 1997 tarihleri arasında değil de 1978- 1997 tarihleri arasında alınıp güncelleyerek hesapladığında katkı payı oranı daha farklı olacak, katkı payı alacağı daha yüksek veya daha düşük olarak bulunacaktır. Sonuç olarak kişilere haklarını verirken haksız kazanç sağlamalarının da önüne geçilmesi gerekmektedir. Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, yapılan değerlendirme sonucunda taraflar haksız kazanç sağlayabilecekleri gibi tarafların hak kaybı yaşamaları da söz konusu olmaktadır.

4. TÜRK MEDENİ KANUNU'NA GÖRE YASAL MAL REJİMİ EDİNİLMİŞ MALLARA KATILMA REJİMİ

Türk Medeni Kanununa göre, yasal mal rejimi, edinilmiş mallara katılma rejimidir. Eşler tarafından edinilmiş mallara katılma rejimine tabi olmak istenmiyorsa, evlenme başvurusu sırasında evlendirme memurluğuna diğer mal rejimini seçtiklerini bildirebilirler.

4.1 Genel İlke ve Esaslar

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu dört çeşit mal rejimi öngörmüştür. Bunlar; edinilmiş mallara katılma rejimi (TMK m. 218–241), mal ayrılığı rejimi (TMK m.242–243), paylaşımlı mal ayrılığı rejimi (TMK m. 244–255) ve mal ortaklığı rejimidir (TMK m. 256–281). Eşler mutlaka kanunda gösterilen bu dört mal rejiminden birine tabi olmak zorundadırlar. Eğer kendileri bu dört rejimden birini mal rejimi sözleşmesi ile seçmezlerse; kanun karşısında “yasal mal rejimi” olarak adlandırılan edinilmiş mallara katılma rejimini (TMK m. 218–241) seçmiş sayılacaklardır (Şimşek 2012).

Mal rejiminin seçilmesi, değiştirilmesi ve kaldırılması kural olarak “mal rejimi sözleşmesi” ile olur. Bu sözleşme noterde “düzenleme” veya “onaylama” şeklinde yapılabilir ve sıkı sınırlamalara tabidir. Evlenecek olan taraflar isterlerse evlenme başvurusu sırasında evlendirme memurluğuna hangi mal rejimini seçtiklerini bildirebilirler. Taraflar, yasada gösterilenler dışında başka ülke hukuklarında geçerli olan veya kendilerinin kararlaştıracağı başkaca bir mal rejimini seçemeyecekleri gibi, kanundaki mal rejimleri üzerinde yasal sınırlar dışında herhangi bir değişiklik yapamazlar. Mal rejimi sözleşmesi, ancak ayırt etme gücüne sahip olanlar tarafından yapılabilir. Ayırt etme gücüne sahip olan küçük ve kısıtlıların yapacakları mal rejimi sözleşmesinin geçerli olabilmesi için yasal temsilcilerinin de rızası gerekir (Demir 2005).

4.2 Edinilmiş Mallara Katılma Rejiminin Kurulması

Evlenme ile edinilmiş mallara katılma rejimi başlar. 4721 sayılı Medeni Kanun'un yürürlüğe girdiği 01.01.2002 tarihinden önce evlenen eşler, evlendikleri tarihten itibaren, 743 Sayılı Kanunda yasal mal rejimi olarak kabul edilen mal ayrılığı rejimine tabi olacaklar ve bu rejim 4721 sayılı Medeni Kanun'un yürürlüğe girdiği 01.02.2002 tarihinde sona erip, aynı tarihte 4721 sayılı Medeni Kanun'unun yasal mal rejimi olarak öngördüğü edinilmiş mallara katılma rejimine dönüşerek, katılma rejimine devam edeceklerdir. 01. 01. 2002 tarihinden sonra evlenen eşler arasında da şayet mal rejimi sözleşmesi yapılmamış ise evlendikleri tarihte edinilmiş mallara katılma rejimi başlayacaktır.

Eşlerin seçimlik rejimden vazgeçmeleri ile edinilmiş mallara katılma rejimi yeniden başlar, eşler, mal rejimi sözleşmesi ile seçimlik mal rejiminden birini tercih edebilirler. Eğer aralarında seçimlik mal rejimini kabul etmişlerse, o mal rejimine ilişkin kurallar uygulanır.

Seçimlik rejimden birini tercih eden eşler, evlilik birliği içerisinde seçimlik rejimlerden vazgeçip yasal mal rejimine geçebilmektedirler. Bu durumda, bu tarihten itibaren yeni tercih etmiş oldukları yasal mal rejiminin kuralları uygulanır.

4.3 Edinilmiş Mallara Katılma Rejiminin Sona Ermesi

Eşler arasındaki yasal mal rejiminin hangi hallerde sona ereceği Türk Medeni Kanunu'nun 225. maddesinde gösterilmiştir. Edinilmiş mallara katılma rejimi, eşlerden birinin ölümü veya başka bir mal rejimini seçmeleri şeklinde son bulabileceği gibi, mahkeme tarafından evliliğin iptali veya boşanma kararı veya haklı sebeplerden birine dayanarak olağanüstü mal rejimine (mal ayrılığı) geçiş kararı verilmesi sonucunda da sona ermektedir (Demir 2005).

Türk Medeni Kanunu'nun 235. maddesi birinci fıkrasına göre “mal rejiminin sona erdiği sırada mevcut olan edinilmiş mallar...” düzenlemesinden de anlaşılacağı üzere, mal rejiminin sona ermesi kişisel mal ve edinilmiş malların tespiti için önemli bir hukuki durumdur. Her bir sona erme şekline göre mal rejiminin sona erme zamanı farklılık göstermektedir. Ölüm halinde, evlilik birliği ile mal rejimi aynı anda sona ermektedir. Boşanma durumunda veya evliliğin iptalinde davanın açıldığı tarihte mal rejimi sona ermektedir. Mahkeme kararı ile olağanüstü mal rejimine geçişte, davanın açıldığı zaman ve yeni rejime geçişte sözleşme tarihi esas alınacaktır.

4.3.1 Ölüm

Eşlerden birinin ölümü durumunda, hem evlilik birliği hem de mal rejimi ölüm tarihinden itibaren sona erer. Eşlerin birlikte ölmeleri veya birlikte ölme karinesi ile ölüme karar verilmesi halinde de evlilik birliği ve mal rejimi ölüm tarihi itibari ile sona ermektedir. Bu durumda yasal mirasçıları açısından durum şöyledir: Öncelikle miras bırakanların mal rejiminden doğan payları hesaplanacak ve daha sonra miras paylaşımı yapılacaktır. Ayrıca, Yargıtay'ın sayılı kararına göre, “...Davacıların murisi N ile davalıların murisi M 08.10.1988 tarihinde evlenmiş, 27.04.2003 tarihinde eşler ve çocukları B ile M.C karbon monoksit zehirlenmesi suretiyle ölmüşlerdir.” Bu tarihte de mal rejimi sona ermiştir.

Eşlerin birlikte ölümüyle katılma rejiminin sona ermesi halinde, hangisinin diğerinden önce veya sonra öldüğü belirlenemiyorsa, bunların aynı anda ölmüş oldukları karinesi geçerli olacaktır. Ölümle miras edinme ehliyeti ve kişilik son bulduğundan, birinin ölümü anında diğer eş sağ olmadığı için, eşler birbirinin mirasçısı veya vasiyet alacaklısı olamayacaktır. Buna karşın eşlerin katılma alacakları miras haklarından ayrı olduğundan, katılma rejimi birlikte ölüm karinesi gereğince eşlerin ölümü anında sona erecek, ancak ölümle sona eren katılma rejiminin tasfiyesi sonunda katılma alacağı veya alacakları doğarsa, bu alacak hakları eşlerin kanuni mirasçılarına intikal edecektir. Çünkü, aynı anda ölenlerin birlikte ölüm karinesi gereğince birbirlerine mirasçı olamayacakları kural ise de bu kişilerin her birinin mirası kendi mirasçılarına geçecek, dolayısıyla bu mirasçılar katılma alacağı borçlusunu eşin mirasçılarından, katılma alacağıyla ilgili miras haklarını

talep edebileceklerdir. Bu açıklamalar doğrultusunda, birlikte öldükleri anlaşıl原因 eşlerden N.R'nin mirasçuları, varsa katılma alacağına ilişkin haklarını diğer eşin mirasçularından talep edebileceklerdir. Buna göre, eşlerin birlikte ölmeleri veya birlikte öldükleri kabul edilmesi halinde ölenin mirasçuları, varsa katılma alacağına ilişkin haklarını diğer ölen eşin mirasçularından talep edebilirler.

4.3.2 Edinilmiş Mallara Katılma Rejiminin Sona Erdiren Diğer Nedenler

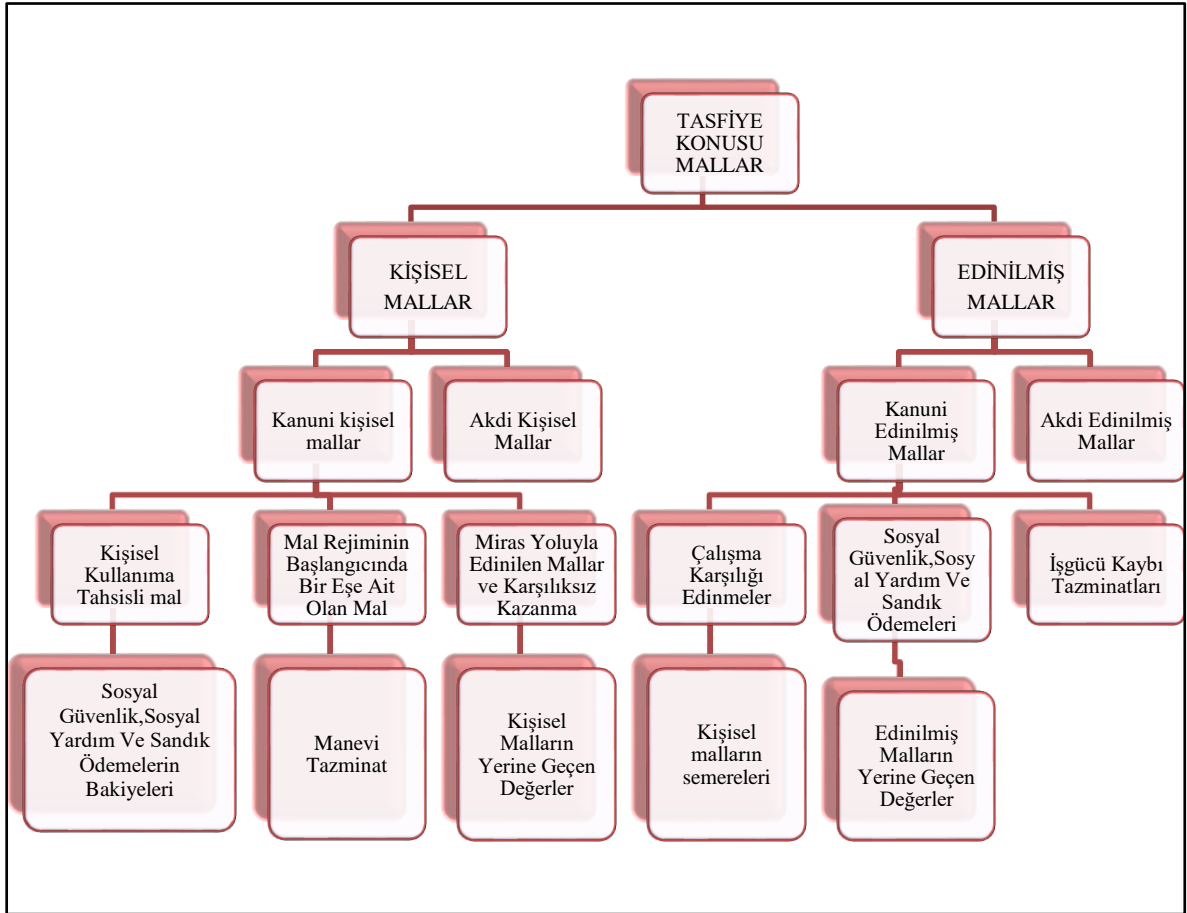
Bunlardan ilki, başka mal rejimine geçiştir. Eşlerin mal rejimi sözleşmesi ile aralarındaki mevcut mal rejimi dışında, kanunda gösterilen diğer rejimlerden birini seçmeleri halinde, bu yeni rejimin seçildiği tarihte aralarındaki eski mal rejimi de sona erer. Örneğin eşlerin 01.01.2004 tarihinde evlendikleri ve mal rejimi sözleşmesi yapmadıklarını varsayalım. Kanun uyarınca, evlendikleri tarihten itibaren zorunlu olarak edinilmiş mallara katılma rejimine tabi olacaklardır. Eşlerin 01.01.2012 tarihinde kanunda gösterilen diğer mal rejimlerinden birini, örneğin mal ayrılığı rejimini seçmeleri durumunda; evlilik birliği devam ettiği halde, evlenme tarihi olan 01.01.2004 tarihinde başlayan edinilmiş mallara katılma rejimi, mal rejimi sözleşmesi ile mal ayrılığı rejiminin seçildiği 01.01.2012 tarihinde sona ermiş olacaktır (Şimşek 2012). Yoksa sözleşme, evlilik tarihinden itibaren hüküm ifade etmeyecek, sözleşmenin yapıldığı tarihten ileriye doğru uygulama bulacaktır. Diğer bir neden, boşanma veya evliliğin iptal edilmedir. Boşanma ve evlenmenin iptali davasının açıldığı tarihte eşler arasındaki mevcut mal rejimi de sona erecektir. Evlilik birliği ise boşanma veya evlenmenin iptali davalarının açıldığı tarihte değil, boşanma veya evlenmenin iptaline ilişkin kararın kesinleştiği tarihte sona erecektir (Şimşek 2012).

Eşlerin birinin başvurusu üzerine mahkeme kararı ile de yasal mal rejimi sona erebilmektedir. Kural olarak eşler, istedikleri zaman aralarındaki mevcut mal rejimini yasal sınırlara bağlı kalarak değiştirebilir veya kaldırabilirler. Örneğin; önce mal ayrılığı rejimini seçtikleri halde daha sonra mal ortaklığı veya kanunda gösterilen diğer rejimlerden birini seçebilirler. Ancak kanunda gösterilen bazı istisnai durumlarda (TMK m. 206 vd.), eşlerden birinin başvurusu ve aile mahkemesi hâkiminin kararı ile mevcut mal rejimi “mal ayrılığı rejimine” dönüştürülebilir. Bu durumda evlilik birliği devam

ettiği halde taraflar arasındaki mevcut mal rejimi, edinilmiş mallara katılma rejimi, mal ortaklığı rejimi veya paylaşımlı mal ayrılığı rejimi, olağanüstü mal rejimine geçiş davasının açıldığı tarihte sona erecektir (Şimşek 2012).

4.4 Edinilmiş Mallara Katılma Rejiminin Tasfiyesi

Evlilik birliğinin, boşanma ve diğer nedenlerle sona ermesi durumunda gündeme gelen mal rejimini tasfiyesi, eşlerin, kişisel malları ve kişisel malları ana başlıklarında toplanan mallarının, mevzuat çerçevesinde paylaşılması amaçlanmaktadır. Tasfiyeye konu mallar aşağıda tablo olarak gösterilmektedir (Şekil 4.1).



Şekil 4.1 Tasfiye konusu mallar

4.4.1 Tasfiye konusu kişisel mallar

Edinilmiş mallara girmeyen diğer mal varlıkları sadece eşlerden birisi ile ilgili malvarlığı olarak kabul edilmektedir (Mortaş 2013). Türk Medeni Kanunu'nun 220'nci maddesinde örnekleme yoluyla kişisel mallar sayılmıştır. Bunlar örnekle sınırlı olmayıp, bu kapsam genişletilebilmektedir. Bunlar; eşlerden birinin yalnız kişisel kullanımına yarayan eşya, mal rejiminin başlangıcında eşlerden birine ait bulunan malvarlığı, bir eşin sonradan miras yoluyla edindiği malvarlığı, eşlerden birinin herhangi bir şekilde karşılıksız kazanma yoluyla elde ettiği malvarlığı, manevî tazminat alacakları, kişisel mallar yerine geçen değerler şeklinde sıralanabilir.

Kişisel kullanıma tahsisli mal, eşlerden birinin yalnız kişisel kullanımına yarayan eşyadır. Sözelimi makyaj takımı, dikiş makinesi, saç düzleştirici gibi eşyalar kadının kişisel kullanımına yarayan eşyadır. Buna karşılık kol düğmesi, tıraş makinesi gibi eşyalar erkeğin kişisel kullanımına yarayan eşyadır. Burada önemli olan eşyanın kullanılma amacıdır. Bazı eşya ise eşlerin ortak kullanımında olabilir (Mortaş 2013). Eşlerin meslek ve sanat icrası için kullandıkları eşyalar eşe tahsisli olsa bile kişisel mal sayılmazlar. Ancak bir mesleğin icrası veya işletmenin faaliyeti sebebiyle doğan edinilmiş mallara dâhil olması gereken mal varlığı değerlerinin "kişisel mal sayılacağı" kabul edilebilir.

Mal rejiminin başlangıcında bir eşe ait olan mal, mal rejiminin başlangıcında eşlerden birine ait bulunan malvarlığı değerler, kişisel maldır. Bir başka ifade ile mal rejimi kurulmadan önce bir mal kime ait ise onun kişisel malı olmaya devam edecektir (Mortaş 2013). Bu kapsamda eşlerin çeyizleri ve evlenmeden önce mülkiyetlerinde olan arsa, arazi, araba, ev, kooperatif hissesi, bankadaki mevduatları ve benzeri onun kişisel malıdır.

Miras yoluyla edinilen mallar, evlilik birliği içinde edinilmiş mallara katılma rejiminin devamı süresince bir eşin miras yoluyla elde ettiği malvarlığı değerleri, onun kişisel malıdır. "Mirastan feragat sözleşmesinde, yasadaki ifadesiyle karşılık verilerek gerçekleşmişse alınan bu karşılık kişisel maldır zira zaten feragat etmeseydi de miras payı olarak intikal edecektir (Mortaş 2013).

Karşılıksız kazanmalar, bir eşin, rejimin devamı süresince her şeyden önce herhangi bir şekilde karşılıksız kazanma yoluyla elde ettiği mal varlıkları onun kişisel malıdır (Mortaş 2013). Eşlerden birine, ölüme bağlı tasarrufla (vasiyetname) veya bağışlama yoluyla iktisap ettiği ivazsız kazanmalar kişisel malıdır.

İvazsız kazanmalarda karşımıza en çok bağış ve şans oyunları çıkmaktadır. Başta piyango biletleri olmak üzere loto, at yarışı gibi akla gelebilecek her türlü şans oyunundan elde edilen kazanımlar ve kumardan elde edilen gelirler de kişisel maldır. Ayrıca kazandırıcı zaman aşımıyla elde edilen taşınmazlar da kişisel maldır. Yine, bulunan bir define kişisel maldır. Manevi tazminat, manevi tazminat alacakları kişisel mal sayılırlar. Manevi tazminat; cismani zarar, ölüm ya da kişilik haklarına saldırı gibi nedenlerle açılan dava sonucu hükmedilmiş olan manevi tazminat alacağı olabilir. Kişisel malların yerine geçen değerler, kişisel malların yerine geçen değerler de kişisel maldır. Bunlar daha çok kişisel malın satılması ya da takas ve benzeri yolla kişisel malın yerine başka bir mal alınmasıdır. Bu malın edinilmesi kişisel maldan yapıldığı için kişisel mal sayılır.

Kişisel malın yerine geçmede ikame edilen mal varlığı, tamamen kişisel mallardan karşılanmış olabilir. Bu durumda diğerine geçen değer bedelinin yarıdan çoğu kişisel mallardan karşılanmışsa kişisel mal, edinilmiş mallardan karşılanmışsa edinilmiş mal olarak değerlendirilecektir. Eşitlik durumunda malın edinilmiş mal olarak kabulü gerekir (Mortaş 2013).

Sosyal güvenlik, sosyal yardım ve sandık ödemelerin bakiyeleri, eşlerden birine sosyal güvenlik veya sosyal yardım kurumlarınca yapılmış olan toptan ödemeler veya işgücü kaybı dolayısıyla ödenmiş olan tazminat, toptan ödeme veya tazminat yerine ilgili sosyal güvenlik veya sosyal yardım kurumunca uygulanan usule göre ömür boyu irat bağlanmış olsa idi, mal rejiminin sona erdiği tarihte bundan sonraki döneme ait iradın peşin sermayeye çevrilmiş değeri ne olacak idiyse, tasfiyede o miktarda kişisel mal olarak hesaba katılır.

Buna göre eşlerden birine sosyal güvenlik veya sosyal yardım kurumlarınca yapılmış olan toptan ödemeler veya işgücünün kaybı dolayısıyla ödenmiş olan tazminatlar için farklı

bir uygulama yapılmaktadır. Bunların bir kısmı edinilmiş mal, geri kalan kısmı kişisel mal olarak kabul edilmektedir. Buna ilişkin tazminatı alan kişinin yaşına ve PMF tablosuna göre, kalan bakiye ömrü dikkate alınarak bir hesaplama yapılmaktadır. Öncelikle bağlanan tazminatın aylık miktarı bulunur. Sonuç, bu kişinin yaşının 12'ye bölünmesi ile elde edilir ve tazminat yaşamış olduğu aya bölünür. Kalan ömür ay olarak bulunduktan sonra, aylık geliri ile kalan ömür (ay) çarpılır. Bu miktar, kişinin kişisel malıdır. Devamında toplam tazminattan bu miktar çıkartılır ve kalan kısım ise edinilmiş mal olarak kabul edilir.

Örneğin; temizlik işinde çalışan kadın temizlik ürünlerinden zehirlenmiş ve görme kaybı nedeni ile işgücünün % 80'ini kaybetmiştir. 14.6.2008 tarihinde işgücü kaybı nedeniyle, kendisine 47.000,00 TL tazminat ödenmiştir. Bu, normal şartlarda kadın(ın) edinilmiş malıdır. Eşler başkaca bir mal rejimi seçimi yapmadıkları için edinilmiş mal rejimine tabidirler. Eşlerden koca 29.03.2011 tarihinde boşanma davası açmış ve dava 20.04.2012 tarihinde boşanmaları yönünde kesinleşmiştir. Mal rejimi, dava tarihi olan 29.03.2011 tarihinde sona ermiştir. Rejimin sona erdiği tarihte kadın 37 yaşındadır. PMF tablosuna göre kalan bakiye ömrü 31 yıldır. $37 \times 12 = 444$ yaşamış olduğu ay; almış olduğu tazminat $47.000.00 / 444 = 105,85$ TL aylık tazminat miktarıdır. Geriye kalan bakiye ömrü x ay $31 \times 12 = 372$ olduğuna göre, $372 \times 105,85$ TL = 39.376,20 TL kadının kişisel malıdır ve 7.623.80 TL edinilmiş malı olacaktır.

Akdi kişisel mallar, eşler, mal rejimi sözleşmesiyle bir mesleğin icrası veya işletmenin faaliyeti sebebiyle doğan edinilmiş mallara dâhil olması gereken malvarlığı değerlerinin kişisel mal sayılacağını kabul eder. Eşler, mal rejimi sözleşmesiyle kişisel malların gelirlerinin edinilmiş mallara dâhil olmayacağını da kararlaştırabilirler. “Bu hallerde aslında edinilmiş mal niteliğinde olan bir mal varlığı sözleşme ile kişisel mal haline getirilmektedir” (Mortaş 2013).

4.4.2 Tasfiye konusu edinilmiş mallar

Kanun'un 219'uncu maddesinde edinilmiş mal, her eşin bu mal rejiminin devamı süresince karşılığını vererek elde ettiği malvarlığı değerleridir. Katılma rejiminin temelini

eşlerin evlilik birliği süresince emek karşılığı bir mal edinmesi söz konusu ise diğer eşin de bunda katkısı olduğu gerçeği oluşturmaktadır (Kılıçoğlu 2002). Edinilmiş malda esas olan, evlilik birliği içerisinde emek karşılığı bir mal edinmiş olmaktır. Kanunda bunlar sayılmaya çalışılmıştır (Şimşek 2012). Burada sayılanlar sınırlı olmayıp, kanunun düzenlemesi örnekleme amacıyladır.

Bir eşin edinilmiş malları olarak şunlar sayılabilir: Çalışmasının karşılığı olan ednimler, sosyal güvenlik veya sosyal yardım kurum ve kuruluşlarının veya personele yardım amacı ile kurulan sandık ve benzerlerinin yaptığı ödemeler, çalışma gücünün kaybı nedeniyle ödenen tazminatlar, kişisel mallarının gelirleri edinilmiş malların yerine geçen değerlerdir.

Çalışma karşılığı ednimler, bir bedel karşılığı yapılan mesleki ve bedeni faaliyet sonucu elde edilen mal varlıklarıdır. Kuşkusuz faaliyet, bir ticari işletmenin çalıştırılması şeklinde ve temelinde emek, çalışma ve işgücü esası hâkim olacak şekildedir. Bu bağlamda ölünceye kadar bakma akdi çerçevesinde elde edilen mallar edinilmiş maldır (Şimşek 2012). Esas olan, ednimlerin bir çalışmanın karşılığında elde edilmiş olmasıdır. Bu kapsamda bağış, miras ve benzeri kazanımlar herhangi bir karşılığı olmadığı için edinilmiş mal sayılmazlar.

Sosyal güvenlik veya sosyal yardım kurum ve kuruluşlarının veya personele yardım amacıyla kurulan sandık ve benzerlerinin yaptığı ödemeler (örneğin, Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Bağ-kur ve personeline yardım amacıyla kurulan yardımlaşma ve dayanışma sandıklarınca yapılan ödemeler gibi) edinilmiş maldır. Burada şunu eklemek gerekmektedir: Sosyal güvenlik veya sosyal yardım kurumlarınca yapılan ödemelerin ya da çalışma gücünün kaybı nedeniyle hak sahibi eşe ödenen tazminatların, mal rejiminin sona ermesinden sonra bakiye hayat süresine tekabül eden kısmı, o eşin kişisel malıdır. Burada yapılan ödemelerin çok iyi araştırılıp yapılan ödemenin tazminat mı, ikramiye mi yoksa diğer ödeme mi olduğunun tespit edilmesi gerekir. Emekli ikramiyesi ise bu yönteme tabi değildir. Edinilmiş mallara katılma rejimi döneminde alınan emekli ikramiyesi, edinilmiş maldır. Yargıtay uygulaması da bu yöndedir.

İş gücü kaybı tazminatları, işgücü kaybı nedeniyle ödenen tazminatlar da edinilmiş maldır (TMK 219/3). Sözgelimi iş kazası sonucu ödenen tazminatlar ile trafik kazası sonucu ödenen tazminatlar bu kapsamdadır. Kuşkusuz mal rejiminin devam ettiği süreyi kapsayan dönem için verilen tazminatların edinilmiş mal olacağı açıktır (Moratş 2013). Bir başka ifade ile hak sahibi kazaya uğramasa idi çalışacak ve aldığı tazminat yerine ücret elde edecekti. Bundan dolayı hak sahibinin aldığı bu tazminatın evliliğin devam ettiği süreye tekabül eden miktarı, edinilmiş mal olarak hesaba katılacaktır. Mal rejiminin sona ermesi tarihinde hak sahibinin kalan yaşam süresince tekabül eden tazminat miktarı kişisel mal olarak hesaplanacaktır (Kılıçoğlu 2002).

Öğretide bu kurum ve kuruluşlarca yapılan ödemeler dışında, özel hayat sigortası yapan şirketler tarafından yapılan ödemelerin kişisel mal sayılacağı ileri sürülmektedir. Sigorta primi özel hayat sigortalarına edinilmiş mallardan ödenmiş ise sigorta şirketinin yaptığı ödemelerin de edinilmiş mal sayılması gerektiği haklı olarak savunulmaktadır.

Kişisel malların semereleri, kişisel malların gelirleri de edinilmiş mal sayılacaktır. Sözgelimi, bankaya yatırılan manevi tazminat kişisel mal iken, faiz geliri edinilmiş maldır. Eşlerden birine miras yoluyla kalan taşınmazın kira bedeli edinilmiş maldır. Ancak eşler mal rejimi sözleşmesiyle elde ettikleri kişisel malların gelirlerinin ve bir mesleğin icrası veya işletmenin faaliyeti sebebiyle doğan edinilmiş mallara dahil olması gereken mal varlığı değerlerinin, edinilmiş mallara dahil olmayacağını kararlaştırabilme hakkına sahiplerdir. Edinilmiş malların yerine geçen değerler, edinilmiş mal satılıp, yerine başka bir mal alındıysa o da edinilmiş mal olacaktır. Evlilik birliği içerisinde alınan araba satılarak ev alınmış ise bu ev, edinilmiş mal sayılacaktır.

Bu değerler, hem edinilmiş mal hem de kişisel maldan karşılanmışsa, yapılan katkının ağırlığına göre değerlendirme yapılır. Yani katkının ağırlığı edinilmiş malda ise bu değer edinilmiş mal olarak kabul edilecektir. Ancak kişisel mal lehine bir denkleştirme yapılacaktır. Katkı eşit olursa edinilmiş mal kabul edilir. Mülkiyet hakkını satarak başka bir hak alınması sözgelimi, sınırlı aynı hak alınması durumunda bu hak edinilmiş mal yerine geçen değerdir.

4.5 Tasfiye Konusu Malların Değerlerinin Belirlenmesi

Mal rejimine giren mal ve haklar belirlenip, bunların hangi tür mal grubuna girdiği belirlendikten sonra, tasfiyenin yapılabilmesi, artık değer ve katılma alacağının belirlenebilmesi için bunların parasal değerlerinin tespit edilmesi gerekir. Bu varlıkların parasal değerleri, Türk Medeni Kanunu m. 235/1'e göre tasfiye sırasındaki değerleriyle hesaba katılırlar" düzenlemesi ile, tarih itibari ile değerlerin belirlenmesi söz konusu olmaktadır. Medeni Kanun'da, tasfiye konusu malların değerinin belirlenmesi sürüm değerine göre ve eğer tasfiyeye konu tarım işletmesi ise gelir değerine göre değerlendirilmesi öngörülmüş olması nedeni ile, sadece tarih bakımından değerlendirilmesi söz konusu olmayıp, Değerleme bilimi açısından farklı yöntemlerle değerlendirilmesi sureti ile mal ve hakların değerlerinin belirlenmesi söz konusu olmaktadır.

4.5.1 Tarih bakımından değerlerinin belirlenmesi

Mal rejimine giren mal ve haklar varlıkları itibariyle belirlenip, bunların hangi tür mal grubuna girdiği belirlenmiş bile olsa, tasfiyenin yapılabilmesi, daha açıkça artık değer ve katılma alacağının belirlenebilmesi için bunların parasal değerlerinin tespit edilmesi gerekir.

4721 Sayılı 235/1'inci maddesindeki "mal rejiminin sona erdiği sırada mevcut olan edinilmiş mallar, tasfiye sırasındaki değerleriyle hesaba katılırlar" hükmü, tasfiye konusu edinilmiş malların değerlerinin tasfiye anındaki değerinin esas alınması yönünde olduğu görülmektedir. Mal rejimi farklı şekillerde sona ermekte ve tasfiye işlemi hemen yapılmamaktadır. Böylesi zaman farklılığı, edinilmiş malların değer kaybına uğramasına veya değer kazanmasına sebep olabilir. Bu durumda eşlerden birinin lehine diğerinin aleyhine haksız durum ortaya çıkmaktadır. Enflasyon baskısı altında yaşanan bir ülkede bunu rahatlıkla görmek mümkündür (Acar 2012). Bu sebeplerden ötürü değer belirlemede de tasfiye anının ölçü alınması gerekmektedir.

Tasfiyenin mahkeme kararına dayanması durumunda tasfiye anı olarak en son karar tarihi esas alınır. Fakat boşanma kararı, tasfiye için bir ön şarttır. Bu nedenle, süreç bakımından boşanma kararından sonra tasfiye kararı verilebilecektir. Tasfiye talebine bağlı olarak verilen mahkeme kararı, tasfiye anı bakımından dikkate alınacak en son tarih olacaktır.

Ölüm durumunda ise tasfiye anı, mirasçılarının (eş de dahil) taleplerine bağlı olarak değişecektir. Şayet sağ kalan eş, terekenin tasfiyesi yerine sadece mal rejiminin tasfiyesini istiyorsa, talebi üzerinde mahkemenin karar verdiği tarih tasfiye tarihi olarak dikkate alınır. Buna karşın eş ve diğer mirasçılar terekenin tespitini ve tasfiyesini talep ediyorlarsa, yargıç öncelikle mal rejimi tasfiyesini yapacağı için muhakeme sürecinde mal rejiminin tasfiyesine yönelik faaliyetlerin tamamlandığı an tasfiye anı olarak dikkate alınacaktır (Acar 2002). Mal rejiminin tasfiyesinde edinilmiş mallara hesapta eklenir ve onların değeri devredildikleri tarihe göre belirlenir (TMK m.235/2).

4.5.2 Değerleme bilimi yöntemleri ile değerlerinin belirlenmesi

4721 Sayılı Kanun'da, tasfiye konusu malların değerinin belirlenmesi sürüm değerine göre ve eğer tasfiyeye konu tarım işletmesi ise gelir değerine göre değerlendirme yapılması öngörülmüştür. Bu kapsamda değer ve değerlendirme yöntemlerine ilişkin açıklama yapılması gerekmektedir. Değer, esasen belirli bir zaman zarfında satın alma amacı doğrultusunda, bir mal veya hizmet için ödenmesi muhtemel tutarı tahmin etme işidir. Değerleme işlemi yapılması için birtakım standartlar belirlenmiş ve buna bağlı olarak belli yöntemler öngörülmüştür.

Değer, satın alınmak için sunulmuş bir mal veya hizmetin, alıcıları ve satıcıları tarafından mutabık kalacağı muhtemel fiyattır. Değer, alıcılar ile satıcıların mal veya hizmet için üzerinde mutabakata varmaları olası, kuramsal veya hayali bir fiyatı belirler. Bu nedenle, değer esasen belirli bir zaman zarfında satın alma amacı doğrultusunda bir mal veya hizmet için ödenmesi muhtemel fiyatın bir tahminidir (Anonim 2017).

Taşınır ve taşınmaz değerlemede; pazar değeri (karşılaştırmalı (emsal) satış analiz, ikame fiyat, dönüşüm fiyatı /çıkartma tekniği ve tamamlayıcı değer yöntemi gibi), gelir yöntemi (artık gelir, kira geliri, brüt gelir veya kira çarpanı, indirgenmiş nakit akım analizi ve tamamlayıcı değer yöntemi gibi), maliyet yöntemi (tarihi maliyet, yeniden üretim maliyeti, yerine koyma maliyeti gibi) ve karma yöntemler genellikle tekil değerlendirme çalışmalarında kullanılmaktadır (Tanrıvermiş 2017).

4721 Sayılı Kanun'un sürüm değeri başlıklı 232'nci maddesinde; "Mal rejiminin tasfiyesinde malların sürüm değerleri esas alınır" şeklinde hüküm kurulmuştur. Ancak sürüm değerinin ne olduğu ve/veya tasfiye konusu malların değerlemelerinde nasıl bir yöntem uygulanacağına ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır. Kanunda düzenlenen sürüm değerinin UDS veya değerlendirme genel ilkelerine göre karşılığının ne olduğu veya hangi değerlendirme yöntemine karşılık geldiğinin öncelikle tespit edilmesi gerekmektedir.

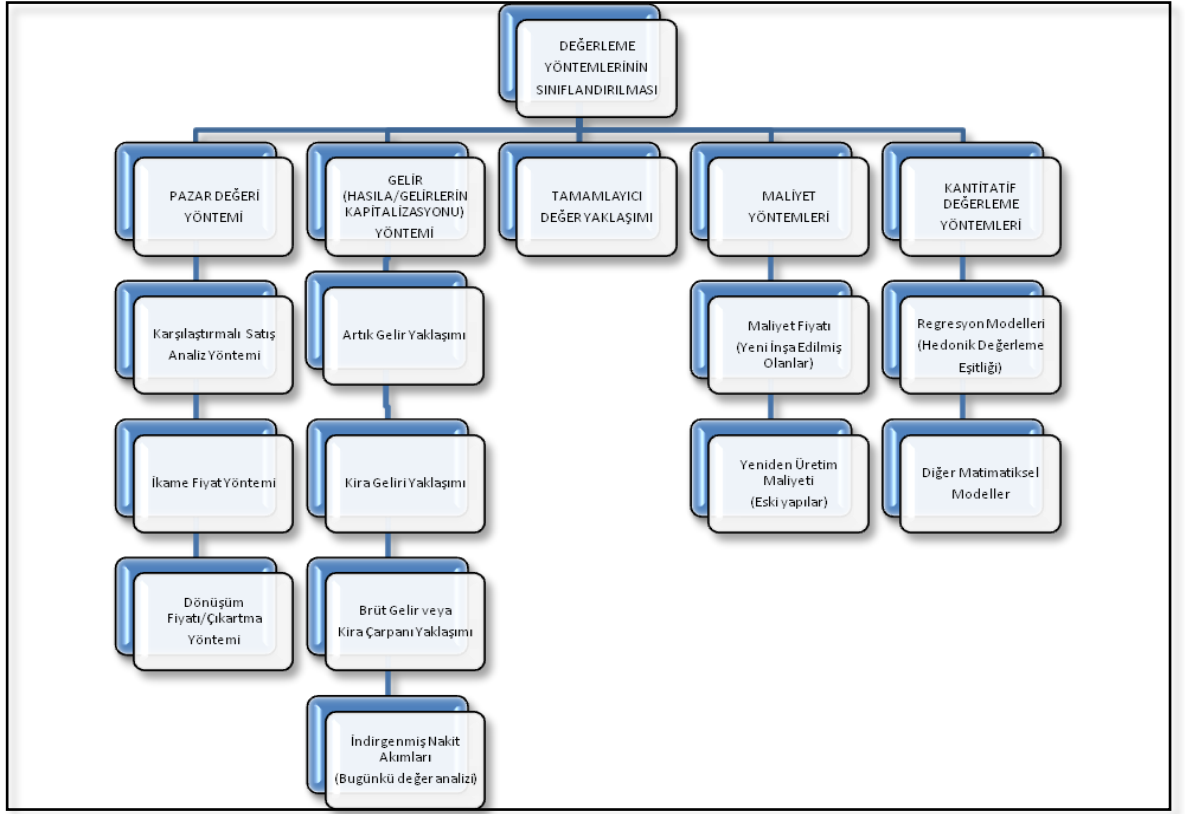
Kanun gerekçesinde; "Maddeye göre mal rejiminin tasfiyesinde değerlendirme yapılırken malın sürüm (rayiç) değerleri esas alınacaktır. Böylece bu konuda tasfiye sırasındaki sürüm değerlerin esas alınacağına hükme bağlanması suretiyle kesit ölçüt konulmak istenmiştir" yer almıştır. Medeni Kanun'un gerekçesine göre sürüm değerinden kastın rayiç değer olduğu anlaşılmaktadır. Kaynak kitaplarda da kanun gerekçesine göre sürüm değeri, rayiç değer olarak kabul edilmiştir. Buna göre 4721 Sayılı Kanun'un 232. maddesinde kural olarak malların rayiç değerleri esas alınarak değerlendirme yapılması esas alınmıştır. Dolayısıyla kural olarak rayiç değer olacaktır. Bu işlemde malların aktüel değeri veya piyasa fiyatı esas alınacaktır (Acar 2012). Diğer bir ifade ile katılma rejiminde kural olarak malların tasfiyesi sırasındaki rayiç değerleri esas alınacaktır (Özüğür 2006). Kural olarak mallar; tasfiye anındaki sürüm (rayiç) değerleri üzerinden hesap edilerek mal rejimi kararları mahkemece tesis edilmektedir.

Medeni Kanun'da düzenlenen "sürüm değeri" kelimesine karşılık gelen (veya şeklinde tercüme edilen) "Verkehrswertk" kelimesinin Türkçe karşılığı "piyasa değeri" ve "Verkehrswert" kelimesinin İngilizce karşılığı olan "market value" kelimesinin de Türkçe karşılığı "piyasa değeri" olmaktadır.

Kanun gerekçesinde “...tasfiye sırasındaki sürüm değerlerin esas alınacağı...” denilmekte ise de “sürüm değerinin” açıkla(n)mamış olması ve kaynak kanundaki “Verkehrswertk” kelimesinin “piyasa değeri” olarak tercüme edilmesine karşın, sürüm değeri olarak Medeni Kanun’da yazılmış olması nedenleri ile tasfiye konusu malların değerlemesinde hangi değerlendirme yönteminin uygulanacağı veya burada kastedilen değerlendirme yönteminin ne olduğu veya ne olacağı belirsiz bulunmaktadır.

Öncelikle sürüm değerinin değerlendirme ilkelerinde ve uluslararası standartta hangi değer kavramına karşılık geldiği bilinmemektedir. Ancak kaynak kanundaki “Verkehrswertk” kelimesinin “piyasa değeri” olarak tercümesi ve kanun gerekçesinde ki “...değerleme yapılırken malın sürüm (rayiç) değerleri esas alınır...” ibaresi ve kaynak eserlere göre sürüm değerinden kasıt piyasa değeri olduğuna ilişkin bir yaklaşım öngörülebilir.

Bu açıklamalar doğrultusunda, kanun maddesine göre tasfiye konusu malların piyasa (sürüm) ve gelir değerine göre değerlemesi gerekmektedir. Her ne kadar yasa koyucu tasfiyeye konu malların değerinin belirlenmesinde, değerlendirme yöntemlerinden biri olan maliyet yöntemine göre değerlendirme yapılacağına ilişkin bir düzenleme yapmış ise de tasfiye konusu malları çoğunlukla konut/bağımsız bölümler oluşturduğu için, piyasa değerine göre yapılacak değerlendirme ile birlikte, doğrulama amaçlı gelir ve/veya maliyet yöntemlerine göre de değerlendirme yapılmasının gerçek değeri bulma açısından gerekli olacağı düşünülmektedir. Dolayısıyla piyasa değeri, gelir yöntemi ile birlikte maliyet yöntemine ilişkin açıklama (Şekil 4.2) yapılmıştır.



Şekil 4.2 Değerleme yöntemlerinin sınıflandırılması (Tanrıvermiş 2017)

4.5.2.1 Pazar (Piyasa) değeri yöntemleri

Değerlemenin gerçekleştirildiği tarihte istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında taraflardan her birinin bilgili, basiretli ve herhangi bir baskı altında kalmadan karşılıklı hareket ettikleri, uygun bir pazarlamadan sonra, uygun şartlarla yapılan bir anlaşma çerçevesinde, mülkün el değiştirmesi için ödenecek tahmini tutardır. UDS’de taşınmazın değeri genellikle onun alım- satım işlemindeki değeri ile ilişkilendirilir.

Piyasa yaklaşımı, öncelikle bir taşınmazın yeni satılmış olan benzer taşınmazlarla yapılan mukayesesi ile mevcut (cari) olan talep ve tekliflere dayanır. Bu yöntemde gayrimenkullere karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülür (Tanrıvermiş 2016).

Değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır; Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler ve mülkün kullanılabileceği alanlar hakkında yeterli bilgiye sahiptirler. Taraflar taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve

kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler. Taşınmazın satışı için makul bir süre verilmiştir. Ödeme nakit veya nakit benzeri araçlarla yapılabilir. Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden sağlanmaktadır (Tanrıvermiş 2016).

Değerleme konusu taşınmaza benzer, satışı yapılan ve satış fiyatları bilinen taşınmazlar var ise, bu taşınmazların alım satım fiyatı/pazar fiyatı esas alınarak taşınmazın değeri belirlenir.

- Pazar Değeri Yöntemleri
- Karşılaştırmalı Satış Analiz Yöntemi
- İkame Fiyat Yöntemi
- Dönüşüm Fiyatı/Çıkartma Yöntemi

Konu taşınmazlar, karşılaştırılabilir nitelikteki taşınmazlar için değerlendirme verileri; gerçekleşmiş satışlar, sözleşmeler ve teklifler, emlak komisyoncuları, gazete ve internet, değerlendirme uzmanları ve kuruluşların önceki raporları ve çalışmaları, müzayede sonuçları, bankaların yaptırmış oldukları değerlendirme raporları, kamu ve özel kuruluşların yapmış oldukları kıymet takdiri sonuçları (Tanrıvermiş 2016) incelenerek elde edilmektedir.

Pazar değeri yöntemi ile yapılacak değerlemenin gerçekçi sonuç vermesi için, emsal alınacak mal ile konu taşınmaz arasında benzerliklerin olması gerekmektedir. Ayrıca satış zamanı yakın olmalı ve mekan/bölge açısından da yakın bir emsal seçilmelidir. Örneğin; bir arsa bu yaklaşıma göre değerlendirileceği zaman, gerçek alım-satım değeri kullanılacak emsal arsa veya arsaların konum, şekil, büyüklük ve benzeri niteliklerinin benzer olması gerekir. Ancak arazi ve arsa gibi taşınmaz mallar için birebir benzerlik söz konusu olmayacağından, bu gibi durumlarda benzerlik derecesinin yüksek olması koşulunu aramak uygundur.

Değerlemede kullanılacak fiyatlar, serbest rekabet koşullarında oluşmuş, gerçek ve normal alım-satım değeri olmalıdır. Satışların özel amaçlı ve muvazaa konusu olup

olmadığının incelenmesi gerekir. Kamu kuruluşlarının alım-satımları düzeltme yapmadan emsal olarak kullanılamayacağı gibi, tüzel kişilerin alım-satımları da inceleme konusu yapmadan emsal olarak kullanılmaması gerekmektedir. Satış işleminin gerçekçi olup olmadığının belirlenmesi, eğer gerçekçi değilse bu satışa kuşku ile bakılması, eğer bunu kullanmaya bir mecburiyet varsa gerekli düzeltmelerin yapılması gerekir.

Değerlemede malın değerini olumlu ve/veya olumsuz yönlerini de etkileyebilecek bütün özelliği kapsamlı bir şekilde saptanmalı ve hatta değeri, etki derecesi oran veya puanlarla ifade edilmelidir (Tanrıvermiş 2016). Halihazırda yapılacak bir değerlendirme için, iki yıl öncesinin fiyatlarını olduğu gibi (doğrudan) kullanmak doğru olmayacaktır. Yeterli emsal bulunamaması halinde farklı mekan ve niteliklere sahip emsaller ile daha önceki zamanda alımı-satımı yapılmış ve gerçek değeri bilinen emsalin düzeltme işlemi yapılarak değerlendirme sürecinde kullanılma olanağı zaman düzeltmesi ile kullanılabilir (Tanrıvermiş 2016).

$$X: X = \frac{a}{b} \cdot D \quad (4.1) \quad (4.1)$$

Burada; X: Değerleme zamanına göre değerinde düzeltme yapılacak arazi değeri, b : Alım satım değerinin ait olduğu ayın endeksi, D: Herhangi bir yılda yapılan arazinin gerçekleşmiş olan alım satım değeri ve a: Değerleme yapılan ayın endeksi göstermektedir.

Eşitlik (4.1)'de geçmiş zamanda yapılan satışların bugünkü değerini bularak güncel satış değeri elde edilmektedir. Değerleme konusu malın değerini bulmak için kullanılan emsaller söz konusu taşınmaz ile birebir eşleşmesi mümkün olmadığından değerlendirme tarihinde karşılaştırılabilir satış ile taşınmaz eşdeğer hale getirilmesi için düzeltme işlemi yapılır (Tanrıvermiş 2016). Bu düzeltmeler, değerlendirme konusu mallara göre değişim göstermektedir. Taşınmaz konusu kadastro parseli ise ve emsal satışlar imar parsellerinden oluşmakta ise, imar parseli değerlerini kadastro parseli için kullanmayıp düzeltme işlemleri yapılır. Öncelikle, imar parseline verilen imar haklarının parsel kazandırmış olduğu değer tespit edilip, bu değer düşüldükten sonra kadastro parselinin değeri için kullanılır. Konu taşınmaz konut ise, emsal konutların özelliklerinin konuta kattığı değer oranında, değerde eksiltme veya arttırma yoluna başvurulur. Emsal konutta

olan veya olmayan; asansör, binanın yaşı, yön, cephe, bulunduğu kat, boyut, kalorifer tesisatı, mimari yapısı ve benzeri özelliklerin değer etkisi hesaplandıktan sonra bulunacak değer, konu taşınmazın değeri olarak kullanılır.

Bu düzeltmeleri yaptıktan sonra, incelenen farklı niteliklerde, değeri belli olan ve amaç için uygun olan alım-satım değerini birim fiyatına dönüştürerek konu taşınmazın değeri bulunur (Tanrıvermiş 2017):

$$D_e: D_1 + D_2 + \dots + D_n / Y_1 + Y_2 + \dots + Y_n \quad (4.2)$$

Burada; D_1, \dots, D_n : Benzer taşınmazların gerçekleşen veya fiilen yapılan satış değerleri, Y_1, \dots, Y_n : satılan taşınmazların yüzölçümleri ve D_e : karşılaştırma için alınan taşınmazların ortalama alım-satım değeri (TL/m² veya TL/da) veya emsal değeridir.

Örnek olay ile anlatılacak olur isek; taşınmaz, Ankara İli Yenimahalle İlçesi Beştepe Mahallesi 35. Sokakta bulunmaktadır. 4 yıl önce yapılan, 175 m² kullanım alanına sahip, 3+1 olarak inşa edilen taşınmaz 3 katlı binanın 2'nci katında yer almaktadır. Binanın batı-güney-doğu cepheleri açık ve sadece batı tarafı kısmen AOC arazisini görmekte olup, onun dışındaki cephelerde herhangi bir manzarası yoktur.

Mahalleye ilişkin olarak; mahallenin kuzey yakası eski yerleşim yeri olup, metro ve toplu taşıma araçlarından yararlanabilmesi ve şehirlerarası otobüs terminaline yakın olması bakımından ulaşım imkanları son derece iyidir. Mahalle, Gazi Hastanesi, Gazi Dış Hekimliği, Ankara Üniversitesi Dış Hekimliği, Turgut Özal Üniversitesi Hastanesinin burada olması sebebiyle sağlık tesislerine yakın olma avantajına sahip ve eğitim kurumlarına yakın bir konumdadır. Bölge İdare ve Vergi Mahkemeleri ve Ankara İdare ve Vergi Mahkemelerinin burada olması, Kredi Yurtlar Kurumuna ait yurtların bu bölgede bulunması ve devamında Devlet Mezarlığı, Atatürk Orman Çiftliği arazisi, Orman Genel Müdürlüğü arazilerinin sağladığı manzara bu mahalleye genel itibari ile bir değer atfetmiştir. Mahallenin eski yerleşim yerinde imar uygulaması klasik imar parselin (çekme mesafesi ve kat yüksekliği ile belirlenen parselleri) ortalama 90-120 m² büyüklüğündedir ve 3 katlı yapılaşma söz konusudur.

Mahallenin güney yakası gecekondu bölgesi durumunda iken, 2005 yılı itibariyle dönüşüm başlamıştır. Güney cephesinde ise imar alanında öngörülen yapı yoğunluğunun bölge için yeterli olmaması/az olması gerekçesiyle açılan dava sonucunda, mahkemenin yapı yoğunluğunun arttırılabileceği yönündeki kararı doğrultusunda, yapılan imar tadilatı ile bu bölgede yapılaşma yoğunluğunun sadece 2.40 emsal değeri ile belirlendiği, kat serbestliği tanıyan yapı adaları oluşturulmuştur. İnşaat tekniği açısından değerlendirildiğinde modern mimari tarzı ve kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi açısından lüks konutlar, korunaklı siteler de inşa edilmiştir. Siteler kendilerine ait alanların peyzaj işlemlerini bitirmiş olmakla birlikte, diğer sitelerin devam eden inşaat ve peyzaj çalışmaları ve boş parseller nedeniyle şantiye havasından henüz kurtulamamıştır. Ancak bölgedeki Orman ve Su İşleri Bakanlığı, TOBB Üniversitesi ve yakın AVM'lerin varlığı ve bölgede kentsel dönüşüm alanı ilanı ile birlikte Başbakanlık kampüs alanı oluşacak olması ve AOÇ arazilerine manzaralı olması, bölgeye bir değer atfetmektedir. Beştepe Mahallesi konut satın alan kişilerden edinilen bilgilere göre veri seti hazırlanmıştır (Çizelge 4.1).

Değerleme konusu malın değerini bulmak için kullanılan emsallerin, söz konusu taşınmaz ile birebir eşleşmesi mümkün olmadığından değerlendirme tarihinde karşılaştırılabilir satış ile taşınmazın eşdeğer hale getirilmesi için düzeltme işlemi yapılır. Buna göre 15 ve 16'ncı parseller % 20'lik dilimin dışında kalmaları nedeni ile hesaplamanın dışında tutulur ve sonuç 3.636,14 m²/TL olarak hesaplanır. Konu taşınmaz 175 m² alana sahip olduğuna göre değeri; $175 \times 3.636,14 \text{ TL} = 636.324,96 \text{ TL}$ olur.

Konu taşınmaz konut ise emsal konutların özelliklerinin konuta kattığı değer oranında değerinde eksiltme veya arttırma yoluna başvurulur. Emsal konutta olan veya olmayan; asansör, binanın yaşı, yön, cephe, bulunduğu kat, boyut, kalorifer tesisatı, mimari yapısı ve benzeri özelliklerin değer etkisi hesaplandıktan sonra bulunacak değer, konu taşınmazın değeri olarak kullanılır (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.1 Emsal bağımsız bölümlerin satış listesi

Sıra No	Cadde	Sokak	Satış Değeri (TL)	Satış Tarihi	Satış Tarihinde Endeks	Değerleme Tarihinde Endeks	Düzeltilmiş Değer		Alanı (m ²)	Birim Fiyatı (TL/m ²)
							[Değerleme Zamanı (Endeks / Satış Tarihinde Endeks)*Satış Değeri]			
1	BEŞTEPE	9.SOK	515.000	30.08.09	160,93	210,33	673.087,37	673.000,00	175	3.845,71
2	BEŞTEPE	9.SOK	490.000	14.07.09	160,26	210,33	643.090,60	643.000,00	175	3.674,29
3	BEŞTEPE	9.SOK	525.000	05.07.09	161,4	210,33	684.158,92	684.000,00	185	3.697,30
4	BEŞTEPE	20.SOK	700.000	07.02.13	208,9	210,33	704.791,77	704.000,00	175	4.022,86
5	BEŞTEPE	20.SOK	850.000	05.03.13	208,63	210,33	856.926,14	856.000,00	215	3.981,40
6	BEŞTEPE	20.SOK	690.000	20.03.13	210,33	210,33	690.000,00	690.000,00	175	3.942,86
7	BEŞTEPE	20.SOK	730.000	05.03.13	208,63	210,33	735.948,33	735.000,00	190	3.868,42
8	BEŞTEPE	9.SOK	580.000	05.09.10	175,46	210,33	695.266,16	695.000,00	190	3.657,89
9	BEŞTEPE	20.SOK	760.000	10.02.13	208,9	210,33	765.202,49	765.000,00	215	3.558,14
10	BEŞTEPE	20.SOK	670.000	14.01.13	208,9	210,33	674.586,40	674.000,00	193	3.492,23
11	BEŞTEPE	33.SOK	520.000	19.06.11	191,44	210,33	571.310,07	571.000,00	170	3.358,82
12		MERTEBE	320.000	04.09.10	175,46	210,33	383.595,12	383.000,00	120	3.191,67
13	BEŞTEPE	33.SOK	500.000	20.05.10	174,61	210,33	602.285,09	602.000,00	190	3.168,42
14	A.TÜRKEŞ		290.000	05.07.12	203,77	210,33	299.336,02	299.000,00	100	2.990,00
15		MERHALE	170.000	28.07.09	161,92	210,33	220.825,72	220.000,00	100	2.200,00
16		MERTLER	240.000	01.03.11	187,69	210,33	268.949,86	268.000,00	115	2.330,43
Değer Düzeltme İşlemi ve Nihai Taşınmaz Değeri								9.462.000,00	2.683	3.526,65
								+20%		4.231,98
								-20%		2.821,32
								8.974.000,00	2.468	3.636,14

Bağımsız bölümlerin bulunduğu katın değere etkisi: 10 ve 7 no.lu emsal bağımsız bölümlerin katları hariç diğer özellikleri birbirine benzemekte olup, aralarındaki değer farkı, katlarının farklı olmasından kaynaklanmaktadır. İncelenen 10 no.lu taşınmazın birim fiyatı 3.492,23 TL/m² ve 16 no.lu bağımsız bölümün birim fiyatı ise 3.868,42 TL/m² olarak bulunmuştur. Aradaki fark m² başına 74,44 TL olup, 10 no.lu bağımsız bölümün 7. katta ve 7 no.lu taşınmazın 13. katta olması nedeni ile aralarında 4 kat olduğuna göre 18,60 TL/m² kat başına düzeltilir.

Bağımsız bölümlerin yaşının değere etkisi: 15 ve 16 no.lu emsal bağımsız bölümlerin diğer özellikleri aynı, yaşlarının farklı olması nedeni ile yaşın değere etkisi, bu taşınmazlara göre hesaplanır. 15 no.lu taşınmazın m² birim fiyatı 2.200,00 TL ve 16 no.lu

taşınmaz 2.330,43 TL olup aralarında 5 yaş fark olması nedeni ile 2.330.43 TL - 43.2200.00 = 659.57/5 = 131.91 TL/m² her bir yaş için düzeltilir.

Çizelge 4.2 Taşınmazların yön, cephe, manzara, yaş ve kat özellikleri

Sıra No	Cadde	Sokak	Hakim Yön	Manzara	Satış Değeri (TL)	Satış Tarihi	Brüt Alan (m ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Yaş	Bulunulan Kat	Site İçi veya Dışı
1	Beştepe	9.Sok	KUZHEY-BATI	AOÇ-ORMAN	673.000	30.08.09	175	3.845,71	5	12	2
2	Beştepe	9.Sok	GÜNEY-DOĞU	TOBB-AŞTİ	643.000	14.07.09	175	3.674,29	5	9	2
3	Beştepe	9.Sok	GÜNEY-DOĞU	TOBB-AŞTİ	684.000	05.07.09	185	3.697,30	5	7	2
4	Beştepe	20.Sok	GÜNEY-DOĞU	TOBB-AŞTİ	704.000	07.02.13	175	4.022,86	3	6	2
5	Beştepe	20.Sok	KUZHEY-BATI	AOÇ-ORMAN	856.000	05.03.13	215	3.981,40	1	15	2
6	Beştepe	20.Sok	KUZHEY-BATI	AOÇ-ORMAN	690.000	20.03.13	175	3.942,86	1	1	2
7	Beştepe	20.Sok	KUZHEY-DOĞU	AŞTİ	735.000	05.03.13	190	3.868,42	1	13	2
8	Beştepe	9.Sok	GÜNEY-BATI	TOBB-ORMAN	695.000	05.09.10	190	3.657,89	4	8	2
9	Beştepe	20.Sok	GÜNEY-BATI	TOBB-ORMAN	765.000	10.02.13	215	3.558,14	1	2	2
10	Beştepe	20.Sok	KUZHEY-DOĞU	AŞTİ	674.000	14.01.13	193	3.492,23	1	7	2
11	Beştepe	33.Sok	GÜNEY-BATI	TOBB-ORMAN	571.000	19.06.11	170	3.358,82	3	8	2
12		Mertebe Sok	KUZHEY-BATI	AOÇ-ORMAN	383.000	04.09.10	120	3.191,67	30	3	1
13	Beştepe	33.Sok	GÜNEY-DOĞU	TOBB-AŞTİ	602.000	20.05.10	190	3.168,42	4	3	2
14	A.Türkeş		KUZHEY-DOĞU	AOÇ	299.000	05.07.12	100	2.990,00	25	2	1
15		Merhale	GÜNEY-DOĞU	MAHALLE İÇİ	220.000	28.07.09	100	2.200,00	30	2	1
16		Merhale	GÜNEY-DOĞU	MAHALLE İÇİ	268.000	01.03.11	115	2.330,43	25	2	1

Bağımsız bölümlerin manzara avantajının değere etkisi: 14 ve 16 no.lu bağımsız bölümlerin diğer özellikleri aynı olup, sadece 16 no.lu taşınmazın manzarası olmaması nedeni ile esas alınmış ve 16 no.lu bağımsız bölümün değeri 2.330,43 TL/m² ve 14 no.lu bağımsız bölümün değeri 2.990,00 TL/m² olup, sonuç olarak değer farkı; 2.990,00 TL - 2.330.43 TL = 968.00 TL/m² olduğu ortaya çıkmaktadır.

Örnek olaydaki konu bağımsız bölümün manzara avantajının olmaması nedeni ile taşınmazın bulunan 636.324,96 TL değerinde düzeltme yapılması gerekir. Buna göre, 175

$m^2 \times 968,00 \text{ TL} = 169.473,68 \text{ TL}$ bağımsız bölümün değerinden düşülür ve nihai değer; $636.324,96 \text{ TL} - 169.473,68 \text{ TL} = 466.851,68 \text{ TL}$ olarak bulunur.

4.5.2.2 Gelir yaklaşımları

Gelir yöntemi; bir taşınmazın gelir üretme kapasitesi ile o taşınmazın değeri arasında bir ilişki olduğu ilkesi üzerine dayanır. Gelir yaklaşımı, beklenen kazançların bugünkü değerlerini tahmin ederek varlık/sahiplik haklarının değerini tahmin eder. UDS bir taşınmazın kıymetini, ondan gelecekte elde edilecek bütün gelirlerin, toplam bugünkü değerine eşit olacağı varsayımına dayanır. Paranın zaman değeri dikkate alınır. Gelir yöntemine göre bir malın değeri, ortalama gelirin “yürürlükteki kapitalizasyon” faiz oranına göre kapitalize edilmesi ile bulunan değere eşit olmaktadır (Tanrıvermiş 2016). Gelir yöntemi, sürekli gelir sağlayan mallarda arazi, bina, meyve bahçesi, bağ, orman ve benzeri için kullanılır.

Gelir (hasıla) kapitalizasyonu yöntemi; artık gelir yaklaşımı, kira geliri yaklaşımı, hazıla kapitalizasyonu, indirgenmiş nakit akımları (bugünkü değer analizi) gibi farklı yaklaşımlar sıralanabilir. Bu işlemde taşınmazın değeri; gelecekte taşınmazın verebileceği gelirlerin kapitalizasyon oranına bölünmesi yoluyla belirlenmektedir. Öncelikle taşınmazın net geliri (rantı) ve kapitalizasyon oranının bilinmesine ihtiyaç vardır. Buna göre taşınmazın kıymetini bulmak için;

$D = NG / KO$ eşitliği (4.3) kullanılmaktadır. Eşitlikte; D: taşınmazın değeri (TL), NG : taşınmazın net geliri ve KO: kapitalizasyon oranını (%) göstermektedir. Dolayısıyla emsal taşınmazların veya tarım işletmelerinin net gelirlerinin ve geçerli kapitalizasyon oranının tespit edilmesi gerekmektedir.

Taşınmazın niteliği arazi ise, arazinin değerinin artık gelir tekniğine göre hesaplanması uygun olur. Bu yöntemle göre bireysel arazi veya tarım işletmesinin geliri (R) aşağıda verilen eşitlik ile bulunabilir:

$$R = \text{GSÜD} - M + if + lü + Eü + v \quad (4.4)$$

Burada; R: arazinin yıllık ortalama net geliri, GSDÜ: gayrisafi üretim değeri, M: masraflar, İf: işletme sermayesi faizi, İü: idari ücret karşılıkları, Eü: el emeği ücret karşılığı ve V: emlak vergisini göstermektedir.

Gelir analizi uygulamasında, genellikle Tarım İl/İlçe Müdürlüklerinin verim değeri esas alınmaktadır. Ancak bu veriler ortalamayı gösterir. Dolayısıyla her bir parsel özgün koşullara sahip olduğundan değerlemede kendi koşulları ile işlem yapılmalıdır (Tanrıvermiş 2016).

Gelir yönteminde değerlemede, arazinin yıllık ortalama net liri veya rantı (R) bulunduktan sonra kapitalizasyon oranı (f) aranır. Kapitalizasyon oranının tespiti burada önem kazanmaktadır. Çünkü bu orana göre taşınmazın değeri belirlenmiş olmaktadır. İl, ilçe ve köylerde satış yapılan arazilerden elde edilen toplam gelir, bu arazilerin toplam satış fiyatlarına oranlaması şeklinde bulunmaktadır. Bölgelere özgü kapitalizasyon oranı belirlenmemiş olup, yerleşmiş uygulama ve Yargıtay içtihatlarına göre bu oranın Türkiye'nin coğrafi konumu, iklim koşulları, toprak yapısı ve verimliliğe etki eden diğer unsurlar dikkate alınarak % 3 ile % 15 arasında olabileceği kabul edilmiştir (TC Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E:2007/160, K:2007/189, T.01.01.2007).

Arazilerde geçerli kapitalizasyon oranı ve arazi gelir değeri aşağıdaki gibi bulunabilir:

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \frac{\text{Arazilerin Net Gelirleri Toplamı}}{\text{Toplam Arazi Satış Değerleri}} \times 100 (\%)$$

$$\text{Arazinin Gelir Değeri} = \frac{\text{Arazinin Yıllık Net Geliri (R)}}{\text{Kapitalizasyon Oranı (f)}}$$

Belirli bir taşınmazın değeri, brüt kira çarpanı veya brüt gelir çarpanı yöntemleri ile takdir edilir. Bu yöntemlerin ikisi de taşınmazın pazar fiyatını, geliri ile ilişkilendirir. Gelirler artar veya azalırsa satış fiyatları da genellikle bu hareketi yaklaşık aynı derecede izler (Tanrıvermiş 2016). Brüt gelir veya kira çarpanı tekniğine göre arazi veya taşınmaz değerinin tespitinde çarpan katsayıları da aşağıdaki eşitlik ile bulunur:

Brüt Gelir Çarpanı = Benzer taşınmazların satış fiyatları toplamı/Benzer taşınmazların brüt geliri toplamı

Brüt Kira Çarpanı = Benzer taşınmazların satış fiyatları toplamı/Benzer taşınmazların brüt kira toplamı

Çarpan katsayısı; arazinin konumu, kıyıya, kente, yola yakınlığı, verimliliği, eğimi, taşlık, kayalık olması gibi birçok faktör dikkate alınarak düzeltilmektedir. Düzeltilmiş çarpan katsayısı üzerinden hesaplanan arazinin gelir değeri, konu taşınmazın özel niteliklerine dayanarak takdir edilmiş olası satış değeri olur.

Taşınmazın Değeri = Gayrisafi üretim değeri X Çarpan Katsayısı eşitliği ile taşınmazın değeri bulunur.

Arazi üzerinde bina, konut, ikinci konut, depo kuyu ticari işletme gibi yapılar da bulunabilir. Bunların değerlendirme işlemi yapılarak, bulunan değerlerin arazi bedeline eklenmesi gerekir. Arazi üzerinde meyve-meyvesiz ağaç, süs bitkileri varsa bunların bedeli takdir edilen arazinin bedeline eklenmesi gerekir (Tanrıvermiş 2016). Gelir yöntemi, arazi ve binaları değerlemede esas değil tamamlayıcı bir yaklaşım olarak kabul görmektedir. Yasa koyucu, tasfiye konusu tarım işletmelerinin değerlemesinde gelir yöntemi ile değerlendirileceğini öngörmüş olması nedeni ile tarım işletmeleri gelir yöntemine göre değerlendirilecektir (Tanrıvermiş 2016). Ancak piyasa değeri yöntemi ile bir kontrol yapılarak değerde düzetmelerin yapılması, işletmenin gerçek değerinin bulunması açısından gerçekçi olacaktır.

Örneklendirmek gerekirse, kapitalizasyon oranı il, ilçe, yöre, köy, arazi nevi ve arazilerin işletmeleri özelliklerine göre değişmektedir. Rize İli Ardeşen İlçesi çay bahçeleri için kapitalizasyon oranı ve çay bahçelerinin değeri bulunur. İlçede yapılan satışlar ve satışı yapılan çay bahçelerinin gelirleri esas alınarak kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Çaykur Genel Müdürlüğünden alınan çay bahçesine ilişkin brüt ve net gelir verileri esas alınır, uzun dönem işletmelerin net gelirleri tespit edilerek, çay bahçesi ve boş arazi değeri bulunur (Çizelge 4.3 – Çizelge 4.4).

Çizelge 4.3 Rize İli Ardeşen İlçesi çay bahçeleri satış listesi

Özellikler	1. Emsal	2. Emsal	3. Emsal	4. Emsal	5. Emsal
Köy/Mahalle	Düz Mah	Armağan Köyü	Kurtuluş Köyü	Seslikaya Köyü	Pirinçlik Köyü
Yüzölçümü (m ²)	1.000	1.000	750	1.500	2.300
Denizden Yükseklik (m)	15	150	90	260	50
Satış Fiyatı (TL)	580.000,00 TL	23.000,00 TL	29.000,00 TL	40.000,00 TL	85.000,00 TL
Satış Tarihi	04.05.2013	03.07.2012	03.01.2013	05.07.2009	05.09.2010
Vasfi	Arsa/arazi	Çay Bahçesi	Çay Bahçesi	Çay Bahçesi	Çay Bahçesi
Güncel Satış Değeri (TL)	580.000,00	23.740,44	29.000,00	52.126,39	101.892,45
Birim Değeri (TL/m ²)	580,00	23,00	38,67	34,75	44,30
Ortalama Net Gelir (TL/da)	1.500,00	1.500,00	1.125,00	2.250,00	3.450,00
Kapitalizasyon Oranı	0,002586	0,065217	0,038793	0,056250	0,040588
Ortalama Kapitalizasyon Oranı	0,0502				

Çay bahçeleri uzun ömürlü tarım işletmeleri niteliğinde olup, bunların değerlerinin belirlenmesinde gelir, periyodik gelir olarak tanımlanmaktadır. Periyodik gelirlerin tahmini için, uzun ömürlü tarım işletmelerinin ekonomik ömürleri içinde yıllara göre getirebilecekleri gelir ve yapılacak giderlerin tahmin edilmesi, gelir ve gider farklarının hesaplanması ve bu farkların kapitalizasyon oranı ile ekonomik ömrün sonuna kadar toplanması gerekmektedir. Toplanan bütün verilerin birlikte analizi yapılarak çay tesis edilmiş arazilerin bir ekonomik ömür boyunca yaşlara göre ürün verimleri, çay bahçesinin gayrisafi üretim değeri, üretim giderleri ve net gelirleri tespit edilmiştir (Çizelge 4.4).

Çay bahçelerinin sabit periyodik arazi rantı ve net ortalama gelirleri, çizelgedeki veriler esas alınarak hesaplanır. Kapitalizasyon oranı % 5.02 olarak tespit edilmiş olup, konu taşınmazın değerinin takdirinde düzeltilmiş kapitalizasyon oranı % 5 olarak alınmıştır. Bir ekonomik ömür yaşlara göre hesaplanan arazinin net geliri, gelecek değer eşitliği ile ekonomik ömrün sonuna toplandığı zaman sabit periyodik arazi rantı elde edilir ve bu değer kapitalize edildiği zaman arazinin çiplak değeri elde edilir:

Çizelge 4.4 Çay bahçelerinde dönemlere göre GSÜD, maliyetler ve net gelirler

Dönemler	Tesis Yaşı	Ortalama Ürün Verimi (Kg/Da)	Üretici Satış Fiyatı (Krş/Kg)	Toplam Gider (TL)	Toplam GSÜD (TL)	Net Gelir	Net Gelir
						TL/Da	3 Sezon TL/Da
Tesis Dönemi	1.Yıl (Ekim yılı)	0	112	3.800		-3.800,00	-3.800,00
	2.YIL	0	112	100		-100,00	-100,00
	3.YIL	0	112	150		-150,00	-150,00
Verim Artış Dönemi	4.YIL	80	112	200	90,000	-110,00	-110,00
	5.YIL	150	112	250	168,000	-82,00	-82,00
	6.YIL	300	112	300	336,000	36,00	108,00
	7.YIL	500	112	350	560,000	210,00	630,00
Normal Verim Dönemi	8-50 Yıl	800	112	400	896,000	496,00	1.488,00
Verim Eksiliş Dönemi	51. yıl	600	112	350	672,000	322,00	966,00
	52. yıl	600	112	350	672,000	322,00	966,00
	53. yıl	600	112	350	672,000	322,00	966,00
	54. yıl	600	112	350	672,000	322,00	966,00
	55. yıl	600	112	350	672,000	322,00	966,00

Çay tesislerinin 55 yıllık dönem içindeki yaşlara göre net gelirlerinin ömrün sonunda faizleri ile birlikte toplamı aşağıdaki gibi bulunur:

$$\sum^{55}(R) = (-3.800,00 \times 1 + 0,05)^{54} + (-100,00 \times (1 + 0,05)^{53}) + (-150,00 \times (1 + 0,05)^{52}) + (-110,00 \times (1 + 0,05)^{51}) + (-82,00 \times (1 + 0,05)^{49}) + (108,00 \times (1 + 0,05)^{48}) + (630,00 \times (1 + 0,05)^{47}) + ((1.488,00 \times [(1 + 0,05)^{54} - 1]) / 0,05 \times (1 + 0,05)) + (966,00 \times (1 + 0,05)^4) + (966,00 \times (1 + 0,05)^3) + (966,00 \times (1 + 0,05)^2) + (966,00 \times (1 + 0,05)^1) + (966,00 \text{ TL}) = 167.064,95 \text{ TL}$$

Eşit ödemelerin gelecek değeri eşitliği ile yıla düşen yıllık ortalama net gelir ise aşağıdaki gibi bulunur:

$$R = \sum^{55}(R) * r / ((1 + f)^n - 1)$$

$$R = 226.173,94 \text{ TL} * 0,05 / ((1 + 0,05)^{55} - 1) = 167.064,95 \text{ TL} \times 0,003667 = 617,35 \text{ TL/da}$$

Çay tesis edilmiş arazilerin gelir değeri de aşağıdaki gibi bulunabilir:

$$\text{Arazi Değer} = 617,63 / 0,05 = 12.252,54 \text{ TL/da}$$

4.5.2.3 Maliyet yöntemleri

Mülkün veya bir başka varlığın değerine yönelik olup, belirli bir mülkün satın alma değerine ikame olarak, bu mülkün orijinalinin bir eşdeğerini gecikmeden kaynaklanan herhangi bir maliyet olmaksızın, bir başka mülkü aynen yapma olasılığı halinde ortaya çıkacak maliyete dayalı karşılaştırmalı bir yöntemdir. Değerlemeye konu olan mülkün veya varlığın kopyalanması veya yenisiyle değiştirilmesi maliyetinden, toplam (tahakkuk etmiş) amortismanın çıkartılmasından sonra kalan değerdir.

Yapının değerlendirme günündeki maliyetine ulaşılmaya çalışılır. Maliyet değerlerinde, bir taşınmazın yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyetiyle karşılaştırılarak değerlendirilir. Maliyet tahmini yapıldıktan sonra kâr eklenir, amortisman düşüldükten sonra arsa değeri eklenerek yapının değeri bulunur (Tanrıvermiş 2016). Mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Taşınmaz değer = [(İnşa maliyeti + girişimci karı) – amortisman] + arsa değeri, eşitliği ile konu taşınmazın değeri bulunur.

Yapının inşaat maliyeti; Maliye Bakanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının müştereken hazırladığı yapıların yaklaşık maliyetlerine göre bulunmaktadır. Arsanın değeri, piyasa yöntemine göre belirlenir. Eklenecek kâr ile ilgili farklı sonuçlar meydana gelmesi olasıdır. Çünkü yapı sahiplerinin yapmış olduğu harcamalar farklı olabilmektedir. Bazı temel mevzuatlarda, yapılara maliyet esasına göre değerlendirme yapılması öngörülmekle birlikte bu yöntemin uygulanması ancak emsal satış verilerinin olmaması, piyasada fazla bulunan mal olmaması ve gelir getirmemeleri halinde tek yöntem olarak kullanılması, aksi halde diğer yöntemlerle birlikte kullanılması öngörülmektedir. Esas itibari ile tasfiye konusu malların değeri piyasa değerine göre belirlenecek olup, maliyet yönteminin kontrol amaçlı yapılması önerilmektedir.

4.6 Değer Artış Payı

Değer artış payı alacağının hukuksal niteliği, edinilmiş maldaki değer artışının yapılan katkılar oranında eşler arasında paylaştırılması temel amacından hareketle, tek yönlü ve değişken bir alacak hakkı olarak belirlenebilir (Demir 2005). Kanun'un 227'nci maddesinde; "Eşlerden biri diğerine ait bir malın edinilmesine, iyileştirilmesine veya korunmasına hiç ya da uygun bir karşılık almaksızın katkıda bulunmuşsa, tasfiye sırasında bu malda ortaya çıkan değer artışı için katkısı oranında alacak hakkına sahip olur ve bu alacak o malın tasfiye sırasındaki değerine göre hesaplanır, bir değer kaybı söz konusu olduğunda katkının başlangıçtaki değeri esas alınır" şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Değer artış payı kavramı, edinilmiş mallara katılma rejiminin tasfiyesi aşamasında, özel bir önemi ve etkisi nedeniyle kendine özgü teknik bir anlam taşımaktadır. Değer artış payı kavramı, mal ayrılığı ve paylaşmalı mal ayrılığı rejimlerinde de kendini göstermekte, katkıdan doğan alacak veya katkı payı alacakları değer artış payı kavramına karşılık gelmektedir. Zira diğer eşin mülkiyetindeki bir malın edinilmesi, iyileştirilmesi veya korunması sırasında katkılarda bulunmuş eşe, yaptığı her bir katkı oranını karşılayan parasal değer tazmin edilmesini sağlaması, yasal düzenleme ile ulaşılmak istenen normatif bir amaçtır (Demir 2005).

Değer artış payı, eşin, diğer eşin malı için harcama yaptığı zamanki (piyasa) değeri ile mal rejiminin tasfiyesi anındaki (piyasa) değeri arasındaki (olumlu ve artış yönündeki) parasal farktır. Esasen değer artış payı, yapılan katkının kendisi değildir. Katkı yapıldıktan sonra malın değer kazanması durumunda, değer artışının katkıya yansıyan kısmı değer artış payı olsa gerektir. Örneğin, 20.000,00 TL değerindeki kişisel mala 10.000,00 TL katkı sağlanmış olsa, bu haliyle mal 30.000,00 TL edecektir. Katkı payı 1/3 oranındadır. Malın tasfiye sırasında 60.000,00 TL değerinde olması durumunda, değer artış payı 60.000,00 TL'nin 1/3'ü olacaktır. Diğer bir ifade ile değer artış payı 20.000,00 TL olacaktır. Esasen bu miktarın 10.000,00 TL'lik kısmı katkıdır, geri kalan 10.000,00 TL'lik kısmı ise değer artışıdır. Ancak böyle bir ayırımın pratik değeri yoktur. Bu nedenle

değer artış payı adı altında hem katkı, hem de değer artışı birlikte değerlendirilmekte ve bunda da bir sakınca görülmemektedir (Acar 2012).

Değer artış payı adı altında, katkının yapıldığı gün ile tasfiye günü arasında bulunan (piyasadaki) değer yönündeki olumlu farklılığın belli bir oranı, katkıda bulunan eşe döndürülmektedir. Ancak burada aynı hak söz konusu olmayıp nakdi hak talep edilebilmektedir. Değer artışından söz edebilmek için, malın değerinin ekonomik dalgalanmalara bağlı olarak artması gerekmektedir. Burada söz konusu olan genel piyasa koşulları, özellikle arz-talep dengesindeki değişimler ve bunun yansıması sonucu malın değerinin kendiliğinden artmasıdır.

Değer artış payının varlığının unsurlarını şu şekilde sıralanabilir: Eşin yaptığı katkının maddi-parasal değer taşıması, katkının bir bağışlama değil de karşı edim alacağı elde etme kastıyla yapılmış olması, eşin bu katkısı karşılığında diğer eşten hiç ya da uygun bir karşılık almamış bulunması, katkıdan sonra diğer eşin malvarlığında daha sonra ortaya çıkan konjoktüre bağlı değişik piyasa koşulları sonucunda değer artışı görülmesi, eşler arasında bu katkı payı alacağından vazgeçmeyi konu alan bir anlaşmanın yapılmamış olması gerekmektedir.

Değer artış payına bağlı alacak hakkı, bir eşin malvarlığında gerçekleşen her bir değer artışı durumuna paralel olarak ortaya çıkmaktadır. Bu anlamda, malın edinilmesi, iyileştirilmesi ya da korunması tarihinde yapılan katkının değeri, daha sonradan oluşan artış oranında kendiliğinden değişmektedir (Demir 2005). Bu nedenle değer artışına bağlı bu talebin değişken ve parasal (mali) yönü, öne çıkan bir alacak hakkıdır.

Katkı farklı şekillerde olmaktadır. Eş, kendi kişisel malından diğer eşin kişisel malına harcamada bulunabilir. Örneğin, eşlerden birine miras kalan otomobilin tamiri için diğer eşin kendisine bağışlanan halıyı satması, elde ettiği para ile bu otomobilin tamiri için masraf yapmasında durum böyledir. Bu şekilde oluşan alacak hakkı, katılma alacağının hesabında değer artış payı olarak dikkate alınmayacaktır. Aynı, bağımsız bir değer artış alacağı olarak işlem görür (Acar 2012). Burada kişisel mallar arasında bir katkı söz konusudur.

Katkı kişisel maldan edinilmiş mala yapılmış olabilir. Bağış konusu malın satışından elde edilen gelir, diğer eşin katılma rejiminde edinilmiş olduğu konutun tamiri için kullanılmış olabilir. Böyle bir durumda kişisel malından harcamada bulunan eş lehine artık değer hesabı yapılırken, pasifler arasına değer artış payı olarak söz konusu harcama miktarı yazılır.

Katkıda bulunan eş, kendi edinilmiş malından diğer eşin kişisel malına katkıda bulunabilir. Bu durumda eşin lehinde bir katılma alacağı söz konusu olacaktır. Edinilmiş maldan edinilmiş mala bir transfer söz konusu ise, hangi eşin mülkiyetinde olursa olsun, edinilmiş mala yapılan harcama nihai değer üzerinden katılma oranında paylaşılmaktadır. Öyleyse bu durumda prensip itibarıyla değer artış payını bulmaya (hesaplamaya) ve pasifler arasına yazmaya gerek yoktur.

Değer artışına konu bir edinilmiş malın sahibi olan eşin malvarlığı, daha önceden diğer eşin para ya da emek biçiminde bir karşılık vererek yaptığı katkısı sonucunda ortaya çıkmaktadır (Acar 2012). Değer artış payı genel olarak para ile yapılan bir katkı sonucu meydana gelmektedir. Genel kanı bu yöndedir. Ancak eşin emeği sonucu meydana gelecek iyileştirme dolayısıyla bir değer artışı meydana gelirse, değer artış payı istenip istenemeyeceği tartışmalı bir husustur. Bu katkı küçük çaplı ve sıradan işleri kapsıyor ise katkı olarak kabul edilmeyecek, Türk Medeni Kanunu 186/3 maddesi çerçevesinde değerlendirilecektir. Fakat bir meslek sahibi eşin (örneğin, mimar veya mühendis eşin) diğer eşe ait evin onarımı, güzelleştirilmesi için Türk Medeni Kanunu 186/3 maddesini aşar nitelikte çalışmasını, değer artış payı olarak dikkate almak gerekmektedir (Acar 2012). Ayrıca emek ile katkı daha çok kırsal alanda söz konusu olmaktadır. Kırsal kesimde boş tarım arazileri - kişisel mal grubu veya edinilmiş mal grubundan olsun- yapılan çalışma neticesinde verimli bir araziye dönüştürülmekte ve sürekli gelir getiren bir niteliğe kavuşturulmaktadır. Bu anlamda yapılan emeğin bir katkı olduğu ve bunun kişisel mala yapılmış olması halinde değer artış payı alacağı kapsamında talep edilmesi gerekli olmaktadır. Değer artış payı şeklinde oluşmuş alacağa, katkının yapıldığı tarihten tasfiyenin tamamlanmasına kadar olan dönem boyunca yasadan kaynaklanan bir faiz yürütümü söz konusu değildir. Fakat tasfiyenin sona ermesiyle birlikte yasal faiz söz konusudur (TMK m.239/3).

Eşlerden biri diğerine ait kişisel veya edinilmiş malın edinilmesine, iyileştirilmesine veya korunmasına hiç ya da uygun bir karşılık almaksızın katkıda bulunmuşsa tasfiye anında yapmış olduğu katkı oranında alacak hakkına sahip olur (Acar 2012).

Yürürlükteki mevcut yasal düzenleme uyarınca değer artış payı alacağı, edinilmiş malların net değerinin bulunması işlemlerinde pasif bir unsur olarak ele alınmaktadır. Zira bu paya bağlı hak, katkı sağlayan eşe ait ayrı bir alacak hakkının konusu olarak ortaya çıkmaktadır. Değer artış alacağına sahip olan bir eşin aynı zamanda diğer eşin katılma alacağının borçlusu konumu ya da tam tersi bir durum da söz konusu olabilir (Demir 2005).

4.7 Denkleştirme Alacağı

Kanun'un 230'uncu maddesine göre, denkleştirme alacağı hakkında şöyle söylenir: Bir eşin kişisel mallara ilişkin borçları edinilmiş mallardan veya edinilmiş mallara ilişkin borçları kişisel mallardan ödenmiş ise tasfiye sırasında denkleştirme istenebilir. Denkleştirmenin iki yönü bulunmaktadır. Bunlar, kişisel maldan edinilmiş mala, edinilmiş maldan kişisel mala yapılan değer kaymalarıdır. Denkleştirme alacağında işlemi yapan eşin kendi edinilmiş malından kendi kişisel malına veya kişisel malından edinimli mala yapılan karşılık söz konusudur. Diğer eşin kişisel malına yapılan transferler, değer artış payı alacağının konusunu oluşturmaktadır. Denkleştirme alacağının temel fonksiyonu da eşlerden birine ait kişisel ve edinilmiş mal gruplarının oluşturduğu her bir mal kesiminin diğer eşin mal kesimine katkısı olduğunda, katkı veren eşin malvarlığının zarara uğramamasını temin etmektir.

Bir eş kendi kişisel veya edinilmiş malvarlığı gruplarından birinin edinilmesine, korunmasına veya iyileştirilmesine diğer mal grubundan harcama yaparsa, bu harcama ait olduğu mal grubuna döndürülecektir. Örneğin, bir eş miras yoluyla intikal etmiş bir konutun elde edilmesi için, mirasın taksimi esnasında çalışarak kazandığı paradan diğer mirasçılara para ödemiş ve bir süre sonra taşınmazın değeri yükselmiş ise, kişisel mal aleyhine edinilmiş mal lehine "değer artış payı" söz konusu olacaktır. 4721 Sayılı Kanununun 230/3 maddesinde tanımlanan değer artış payının hesabı, Türk Medeni Kanunu

227 maddesindeki yaklaşım ile özdeştir. Fakat her iki değer artış payı arasında farklılık olduğu da gözlenmektedir. Her şeyden önce süje bakımından farklılık vardır. Türk Medeni Kanununun 227 maddesinde eşler birbirlerinin malvarlığına katkı yapmaktadırlar. Türk Medeni Kanununun 230/3 maddesinde ise bir eşin kendi malvarlığı içinde değer kayması yaşanmaktadır (Acar 2012).

Kişisel Mala Giden Edinilmiş Malların Karşılıkları (Denkleştirme 1): Kanun'un 230'uncu maddesi, katılma rejiminde bir eşin kişisel mallarıyla edinilmiş malları arasındaki değer kaymalarını önleyen âdil bir hüküm getirmiştir. Kişisel mal tasfiyede değerlendirmeye girmediğine göre bu malın sahibi olan eşin, edinilmiş mallardan kişisel malına ait bir borcu ödemiş olması halinde, diğer eş haksızlığa uğratılmış olacaktır. Bu durumu dikkate alan yasa koyucu, edinilmiş maldan kişisel mala yapılan değer kaymalarını tasfiyede Denk 1 olarak belirler ve alacak olarak aktif tarafta yer alması gerektiğini söyler.

Edinilmiş Mala Giden Kişisel Malların Karşılıkları (Denkleştirme 2): Edinilmiş bir mala ait bir borç, bu malın sahibi olan eşin kişisel malından karşılanmış olabilir. Bu borcun tasfiyede hesaba katılmaması ise malın sahibi olan eşi haksızlığa uğratacaktır. Bu durum tasfiyede Denk 2 şeklinde borç olarak pasif tarafta yer almaktadır.

4.8 Eklenecek Değerler

Kanun'un 229'uncu maddesinde; "Eşlerden birinin mal rejiminin sona ermesinden önceki bir yıl içinde diğer eşin rızası olmadan olağan hediyeler dışında yaptığı karşılıksız kazandırmalar", "Bir eşin mal rejiminin devamı süresince diğer eşin katılma alacağını azaltmak kastıyla yaptığı devirler" tasfiyede eklenecek değer olarak kabul edilmiştir.

Eklenecek değer, katılma alacağı borcundan kurtulmak ve hak sahibinin hakkını almasını engellemek amacına yönelik olan temlikleri önlemek amacıyla öngörülmuş bir yaptırım niteliğindedir. Bu hüküm, 743 sayılı Kanun'un 507'nci maddesinin üçüncü ve dördüncü bentlerinde yer alan, mirasta saklı payın ihlâli amacıyla yapılmış olan tenkise tâbi

tasarruflara ilişkin hükümlerle paralellik göstermektedir. Katılma rejiminde eşlerin iyi niyetle hareket etme yükümlülüğünü öngörmekte ve buna aykırı davranışları ise önlemektedir. Maddede, temlikte bulunan eşten ve üçüncü kişilerden talep edilecek değerler farklı usulle hesaba katılmaktadır.

4.8.1 Temlikte bulunan eşten talep edilecek değerler

Eşlerden birinin mal rejiminin sona ermesinden önceki bir yıl içinde, diğer eşin rızası olmadan, olağan hediyeler dışında yaptığı karşılıksız kazandırmalar konusu temliklerin değerleri tasfiyede aktif olarak hesaba katılır. Hüküm kapsamında, öncelikle karşılıksız bir kazandırmanın söz konusu olması gerekir. Bunların yaygın türü bağışlamalardır. Ölümüne bağlı tasarruflar da bu kapsamda yer almaktadır. İvazsız kazandırmanın diğer eşin rızası dışında yapılmış olması gerekmektedir. Diğer eşin rızası ile yapılan karşılıksız temlikler tasfiyede eklenecek değer olarak dikkate alınmaz.

İvazsız kazandırma işleminin bir yıl içerisinde yapılmış olması gerekmektedir. Bu şart, zaman yönünden sınırlama getirmektedir. Mal rejiminin (yani ölüm, boşanma veya mal rejimi sözleşmesi yapımından) sona ermesinden önceki bir yıldan daha önceki zaman diliminde gerçekleşen karşılıksız kazandırmalar bu hükmün kapsamına girmemektedir (Acar 2012). Bir yılın başlangıcının hangi tarih olduğu sorusu akla gelmektedir. Tasfiye işleminden önceki bir yıl içerisinde yapılan ivazsız kazandırmalar hesaba katılacaktır. Sözleşmenin veya borçlandırıcı işlemin yapıldığı an değil, icra edildiği an önemlidir. Elden bağışlamada zilyetliğin devredildiği an, bağışlama taahhüdünde ise ifa edildiği an dikkate alınacaktır. Zira edinilmiş mallarda gerçek anlamda eksilme icra ile mümkün olmaktadır (Acar 2012). Tasfiyeden önceki bir yıl içinde yapılan ivazsız kazandırmaların değeri, genel hükümdeki tasfiye anı değeri değil işlemin yapıldığı tarihteki değeri esas alınarak belirlenir.

4.8.2 Temlikten yararlanan üçüncü kişilerden talep edilecek değerler

Bir eşin mal rejiminin devamı süresince, diğer eşin katılma alacağını azaltmak kastıyla yaptığı devirler, eklenecek değerler arasında yer almaktadır. Buna göre, bu temlik nedeniyle yapılan sözleşme geçerliliğini koruyacak, üçüncü kişiden temlik konusu malı iade etmesi talep edilmeyecektir. Tasfiyede bu temlikler, yapılmamış gibi edinilmiş malların hesabında göz önünde tutulacak, yapılan bu hesaplama sonucunda, diğer eşin katılma alacağına sahip olduğu saptandığında, diğer eşten tahsil edilmeyen bu alacağın ödenmesi istenecektir.

Eşin payını azaltmak kastıyla yapmış olduğu her türlü temlikler hesaba katılır. Zira, burada kötü niyetli bir davranış söz konusu olup, diğer eşten alacak kaçırma kastı bulunmaktadır. Bu bent kapsamına giren temliklerde ise temlikte bulunan eşin, diğerinden katılma alacağını kaçırma kastına sahip olması ve bunun kanıtlanması gerekir. Burada yapılan işlem önceki bentte öngörülen süre ile sınırlandırılmamıştır. Ancak genel hükümler kapsamında, eş lehine tanınmış dava hakkı bir ve beş yıllık süre ile sınırlandırılmıştır. Hakkın zedelendiğinin öğrenilmesinden itibaren bir, mal rejiminin sona ermesinden itibaren beş yıllık süre içinde davanın açılması gerekir.

Üçüncü şahıs iyi niyetli dahi olsa, kendisine karşı katılma alacağının ihlali oranında alacak ileri sürülebilecektir. Üçüncü şahsın iade yükümünün kapsamını, sınırlarını zilyetlikte iade hükümleri belirleyecektir. Eklenecek değer sıfatına sahip kazandırmayı iyi niyetle elde eden kimse, mal rejiminin sona erdiği anda elinde ne varsa onunla sorumlu olacaktır (Acar 2012). Üçüncü kişilere yapılan devrin, kişisel mallardan değil edinilmiş mallardan gerçekleşmesi gerekmektedir. Kişisel mallardan yapılan devirler buraya girmez. Eklenecek değerlere konu malların değeri, genel hükümlerdeki gibi ölüm günü veya tasfiye günü itibariyle değil, aksine malın elden çıktığı ana göre tespit edilir.

4.9 Katılma Alacağı (Artık Değer)

Kanun'un 231'inci maddesinde artık değer; "...eklenmeden ve denkleştirmeden elde edilen miktarlar da dahil olmak üzere her eşin edinilmiş mallarının toplam değerinden bu mallara ilişkin borçlar çıkarıldıktan sonra kalan miktardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Edinilmiş mallarda, katılma alacağı kavramı artık değere katılma ifadesi yerine kullanılmakta ise de katılma alacağı bir eşin mallarının yarısına katılmak değil, artık değer yarısına katılmaktan doğan bir katılma alacağıdır. Artık değer ise evlilik mal varlığı grubu değil edinilmiş mal rejiminin tasfiyesi sonucunda bir eşin diğer eşe karşı borçlu olduğu miktarı (katılma alacağını) tespiti yarayan hesapsal bir değerdir (Şenocak 2009). Katılma alacağı ve artık değer bir bütün olarak ele alınması gereken kavramlardır. Katılma alacağı, tasfiye sonunda elde edilen artık değer miktarının kural olarak yarısına katılma hakkı şeklinde tanımlanabilir.

Katılma alacağının hesaplanabilmesi için artık değer bulunması gerekmektedir. Ancak daha öncesinde mal rejiminin kanunda öngörüldüğü hususlardan birine göre sona ermesi gerekir. Mal rejimi sona ermediği sürece tasfiyeye dönük yasal kuralların etkinliği olmadığı gibi artık değer üzerinden katılma alacağı da doğmaz. Edinilmiş mal niteliğinde, fakat bir eşin mülkiyetinde olan mal üzerinde, diğer eşin katılma alacağına sahip olduğundan söz ederek müdahalede bulunması, bir şeyler talep etmesi mümkün değildir (Acar 2012).

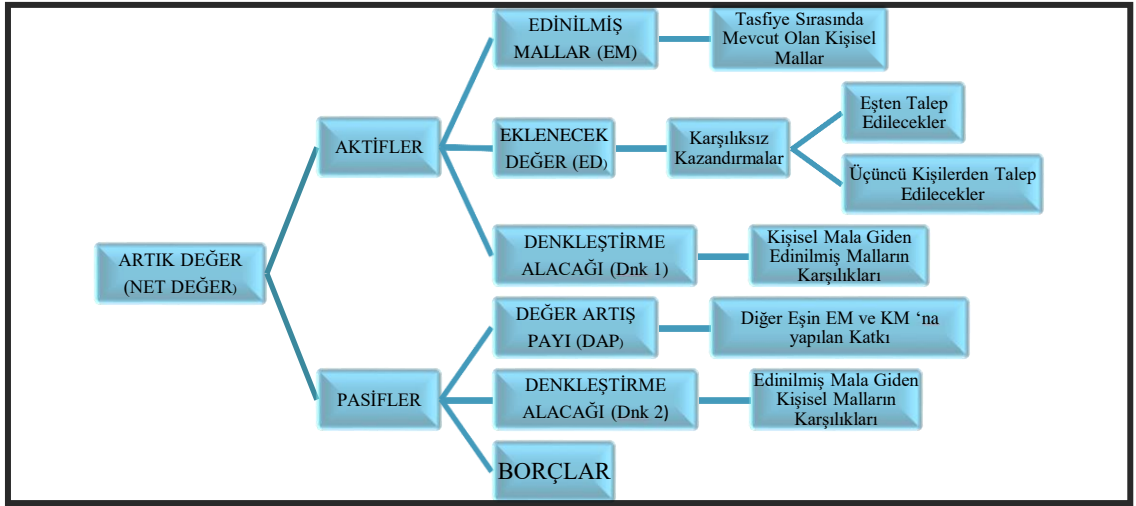
Mal rejiminin yasada öngörülen hususlardan birine göre sona erdikten sonra, katılma alacağına ilişkin alacak davası bağımsız bir davadır. Harçlar Kanunu'na göre ise nispi harca tabiidir. Ancak mal rejiminin evliliğin iptali veya boşanma ile sona ermesi durumunda bu davalarla birlikte, mal rejiminin tasfiyesi davası da açılabilir. Ancak bu dava -boşanma veya evliliğin iptali- davalının eki niteliğinde bir dava değil, bağımsız bir davadır. Ancak her halükarda boşanma veya evliliğin iptali davalarında, boşanma veya evliliğin iptali yönündeki mahkeme kararının beklenmesi gerekmektedir.

Mal rejiminin sona erdirilmesine müteakip tasfiye işlemlerine başlanır ve öncelikle kişisel ve edinilmiş mal ayrıştırması yapılır. Artık değer hesabının gövdesini, her bir eşin edinilmiş mallara katılma rejiminin devamı süresince karşılığını vererek elde etmiş olduğu mal varlığı unsurları, yani edinilmiş malları oluşturmaktadır (Şenocak 2009).

Kişisel mal ve edinilmiş malları tespit ettikten sonra, edinilmiş malların hangi eşe ait olduğunu tespit etmek gerekir. Edinilmiş mallar, kural olarak katılma rejiminin sona

erdiği tarihteki mevcut nitelik ve özelliklerine göre hesaba katılır. Bu değerlere varsa uygun eklenecek değerlerin ve kişisel mallara giden edinilmiş malların karşılıklarının (denkleştirme), değer artış payının eklenmesi ve edinilmiş mala veya mallara giden kişisel malların karşılıkları ve varsa ilişkin borçlar düşüldükten sonra kalan miktar esas alınacak ve artık değer bu suretle bulunacaktır. Eşler, diğer eşe ait artık değerın yarısı üzerinde hak sahibi olurlar.

Bu malların değerleri, yukarıda izah edildiği gibi piyasa değerine göre belirlenecektir. Ayrıca mal varlığında bir bütünlük gösteren tarımsal işletme mevcut ise bu işletmeye dâhil malların gelir değerleri esas alınacaktır (Demir 2005). Edinilmiş mallara katılma rejiminde ana kural, edinilmiş malların aynen paylaşılmaması, hak sahibi olan eşe edinilmiş mallar üzerinde aynî değil şahsi bir alacak hakkı tanınmasıdır. Başka bir anlatımla, edinilmiş mallara katılma rejiminde eşlerin mülkiyet haklarına dokunulmamaktadır. Eşler katılma rejiminde, ister kişisel olsun ister edinilmiş mal olsun, malları üzerinde tek başına mülkiyet hakkına sahiptirler. Diğer eşin hakkı ise ancak katılma rejiminin sona erdiği tarih itibariyle diğer eşin mevcut edinilmiş malları ve bu mallara eklenmeden ve denkleştirmeden elde edilen miktarların da dahil edilmesinden sonra bulunacak artık değer varsa kanuna göre bu değerın yarısı üzerinde şahsi hak, alacak hakkı olarak ortaya çıkacaktır (Acar 2012). Artık değer hesaplamasına ilişkin bilgiler aşağıda şema olarak gösterilmiştir (Şekil 4.3). Katılma alacağı talep eden eşin katılma alacağının olup olmadığının tespit edilebilmesi için, öncelikle artık değerın bulunması gerekir. Artık değer, aktif ve pasif unsurlardan oluşur. Aktif unsurlar; edinilmiş mallar, eklenecek değerler ve Denkleştirme 1 alacağından oluşur. Pasif unsurlar; değer artış payı, Denkleştirme 2 ve borçlardan oluşur. Aktiflerden pasifler çıkarıldığında artık değere ulaşılır ve eğer eşler tarafından sözleşme ile başkaca bir oran belirlenmemişse kanun gereği ulaşılan değer ikiye bölünerek katılma alacak miktarı bulunur.



Şekil 4.3 Artık değer hesaplama

Katılma alacağı hesaplama ile ilgili Türk doktrinde benimsenen kavramları ifade etmek üzere şu harfler kullanılmaktadır.

Artık Değer = ArD

Aktifler veya Aktif Değerler = AkD

Pasifler veya Pasif Değerler = PsD

Tasfiye Sırasında Mevcut Olan Edinilmiş Mallar = EdM

Eklenecek Değerler = EkD

Kişisel Mala Giden Edinilmiş Karşılıkları (Denkleştirme 1) = Dnk1 Değer Artış Payı = DaP

Edinilmiş Mala Giden Kişisel Karşılıkları (Denkleştirme 2) = Dnk2 Borçlar = B

Katılma Alacağı = KAL (Acar 2012).

Tasfiye işlemi, her iki eşin ayrı mal varlığı söz konusu olduğundan her iki eş bakımından artık değer hesabı ayrı yapılır (Acar 2012). Artık değeri bulmak adına, her bir eşin üzerinde bulunan edinilmiş mal için artık değer ayrı hesaplanır. Kadın eşte olan edinilmiş mal için katılma alacağı erkek eş için söz konusu olacaktır ve buna göre bir hesaplama yapılır. Erkek eşe ait olan edinilmiş malda, kadın eşin katılma payı alacağı söz konusu olacaktır ve buna göre artık değer hesabı yapılacaktır. Burada asıl olan, her bir eşin edinilmiş malında diğer eşin katılma alacağının tespit edilmesi, katılma alacağı yoksa edinilmiş malları toplayıp ikiye bölmek anlamına gelmemektedir.

Bir eşin yedindeki mal varlığının hesabında artık değer çıkmayabilir. Aksine eksik değer (Rückschlag) ortaya çıkabilir. Bu şekilde oluşan bakiyeye diğer eş katılmaz ve paylaşım söz konusu olmaz. Eksik değer “0” (sıfır) olarak hesaba katılır (Zeytin 2008).

Alacaklar takas edilir. Söz konusu alacaklar, mal rejimi tasfiyesi sonrasında eşlerin katılma alacaklarının takası şeklinde olabileceği gibi diğer alacakların takası da söz konusu olabilmektedir. Zina veya hayata kast nedeniyle boşanma hâlinde hâkim, kusurlu eşin artık değerdeki pay oranının hakkaniyete uygun olarak azaltılmasına veya kaldırılmasına karar verir.

$$\text{Katılma Alacağı} = \frac{\text{Artık Değer}}{2} \quad (4.9)$$

$$\text{Katılma Alacağı} = \frac{(EM+ED+D1) - (DAP+D2+B)}{2} \quad (4.9)$$

4.10 Aile Konutu ve Ev Eşyası Üzerinde Aynı Hak Talebi

Kural olarak katılma rejiminde aynı hak talebi söz konusu değildir. Ancak yasa koyucu yasal düzenleme ile istisnai durum öngörmüştür. Bunlardan biri aile konutu diğeri ise ev eşyalarıdır. Kanun’un 240’ıncı maddesinde; “Sağ kalan eş, eski yaşantısını devam ettirebilmesi için ölen eşine ait olup birlikte yaşadıkları konut üzerinde kendisine katılma alacağına mahsup edilmek, yetmez ise bedel eklenmek suretiyle intifa veya oturma hakkı tanınmasını isteyebilir” şeklinde düzenleme yapılmıştır. Bu madde hükmünün uygulanması için katılma rejimine tabi olmaları, katılma rejiminin ölümle sona ermesi, sağ kalan eşin katılma alacağının mevcut olması, aile konutunun ölen eşin üzerinde olması ve sağ kalan eşin mülkiyet hakkı talebinde bulunması gerekmektedir. Sağ kalan eş mülkiyet hakkı yerine intifa veya oturma hakkı talebinde de bulunabilir. Ancak mirasçılar haklı bir sebep göstererek sağ kalan eşe mülkiyet hakkı verilmesi talebinde bulunabilmektedirler. Mal ortaklığında tam tersi bir durum söz konusudur. Mirasçılar haklı sebep halinde sağ kalan eşin mülkiyet hakkı talebi yerine intifa ve kullanma hakkı tanınmasını isteyebilmektedirler. Burada asıl olan katılma rejiminin ölümle sona ermiş olmasıdır. Bu düzenleme aslında miras hükümleri ile paralellik göstermektedir.

Kanun maddesinin ikinci fıkrasında; “Sağ kalan eş, miras bırakanın bir meslek veya sanat icra ettiği ve altsoyundan birinin aynı meslek veya sanatı icra etmesi için gerekli olan bölümlerde bu hakları kullanamaz. Tarımsal taşınmazlara ilişkin miras hukuku hükümleri saklıdır.” düzenlemesi ile aynı hak kullanılmasına ayrıca bir sınırlama getirilmiştir. Öncelikle miras bırakanın altsoyu aynı mesleği icra ediyorsa aile konutunda ve eşyalarda bu konu ile ilgili bölümler aynı hakkın konusunun dışında bırakılmıştır. Ayrıca tarımsal taşınmazlara ilişkin miras hükümlerine atıfta bulunulmuştur. Zirai işletmelerde değerlemesi gelir yöntemine göre yapılmakta ve burada da miras hükümleri saklı tutulmuştur (Demir 2005).

4.11 Sağ Kalan Eşin Miras Payı ve Saklı Payı

Mal rejiminin eşlerden birinin ölümüyle sona ermesi halinde, ölenin mirasçılarına intikal edecek terekesinin belirlenebilmesi için ilk önce mal rejiminin tasfiyesi, ölen eşe isabet edecek katılma alacağı ya da borcunun miktarının tespiti gerekmektedir. Mal rejiminin tasfiyesi sonucu katılma alacağına ölen eşin sahip olduğu anlaşılırsa, bu alacak terekenin aktifinde yer alır. Buna karşılık katılma alacağı alacaklısının sağ kalan eş olduğu anlaşılırsa ölene ait bu borç terekenin pasifinde yer alır (Şenocak 2009).

Avusturya Hukukunda ölümle mal rejiminin sona ermesi halinde miras hükümleri uygulanmakta, sağ kalan eş) sadece mirasçı olarak hak tanınmaktadır. Ancak miras hissesi arttırılmıştır. Bizde mal rejiminin ölümle sona ermesi durumunda; öncelikle mal rejiminden doğan alacak hakları hesaplanmakta, daha sonra miras paylaşımı yapılmaktadır. Bu anlamda Avusturya Medeni Kanunu’ndaki düzenleme daha adil gözükmetedir.

5. ÖRNEK OLAY ANALİZLERİ

Evliliğin sona ermesi durumunda gündeme gelen; katkı payı alacağı, değer artış payı, artık değere katılma alacaklarının tespiti bakımından; artık değer, aktifler veya aktif değerler, pasifler veya pasif değerler, tasfiye sırasında mevcut olan edinilmiş mallar, eklenecek değerler, kişisel mala giden edinilmiş karşılıkları (Denkleştirme 1) = Dnkl, değer artış payı edinilmiş mala giden kişisel karşılıkları (Denkleştirme 2) = Dnk2, borçlar ve katılma alacak kalemlerinin ayrı ayrı belirlenmesi gerekmektedir.

5.1. Katkı Payı Alacağının Hesaplanması

Tarafların 26.06.2005 tarihinde evlendikleri, aralarında herhangi bir sözleşme olmadığından dolayı mal rejimi olan edinilmiş mallara katılma rejiminin geçerli olduğu bilinmekte, 24.05.2006 tarihinde davalı kadın eş adına üçüncü kişiden satın alınan taşınmazın evlilik birliği devamında edinildiğinden dolayı, bu mala ilişkin katkı payı talep edilmektedir.

Dava katkı payı alacağına ilişkindir. Bu durumda davalı Ş. adına kayıtlı taşınmazın alımına veya iyileştirilmesine, davacı H.'nin kişisel malları ile yapmış olduğu katkı miktarının ispat edilmesi gerekmektedir. Evin alımı sırasında Ş.'nin Z. Bankası İ. Şubesinden taşınmaza konulan ipotek karşılığında çekmiş olduğu 35.000 TL'lik kredi, Ş.'nin babası tarafından 23.05.2006 tarihinde Z. Bankası T. Şubesindeki hesaptan çekilen ve kızına verdiği, halen ödenmeyen 32.224 TL ile yine davalının babası tarafından kızına verilen 3.180 ABD doları bedelleri denkleştirilerek taşınmazın satın alındığı tespit edilmiş, aksi ispat edilemeyen banka kayıtları davalı tanıkları ve kısmen davacı tanıklarının beyanları ile sübuta ermiş olup, H.'nin eve kişisel mal varlığı ile katkıda bulunduğu ispat edilememiştir.

Tarafların, evlilik tarihleri olan 26.06.2005 tarihinden, boşanma davasının açıldığı 19.12.2007 tarihleri arasındaki kazanımları edinilmiş mal niteliğinde olup, bu birikimlerden yapılan tasarruflar edinilmiş mallara katılma alacağı hesabında dikkate

alınır. Ş. tarafından babasından borç aldığı ve halen ödemekte olduğu miktar dışında kalan ve kendisi tarafından kredi ile karşılanan bedelin tasfiye tarihinden önceki ödenen kısımlarından dolayı katılma alacağına konu olacaktır. Bu nedenle taşınmazın satın alındığı 24.05.2006 tarihinden başlayıp, mal rejiminin sona erdiği ve boşanma davasının açıldığı 19.12.2007 tarihine kadar geri ödenen kredilerin kimin tarafından ödendiğinin önemi olmayıp, bu miktar ile taşınmazın alımına yapılan kredi ödemelerinin o tarih itibari ile orantılanarak katılma alacağına artık değer belirlenmesini isteyebilecek idi ise de davacının bu yönde bir talebinin mevcut olmadığı ve davanın katkı payı davası olduğu ve yapılan katkının da ispat edilememesi nedeni ile davanın reddine karar verilmiş ve karar Yargıtay'ın ilgili dairesi tarafından onanmıştır.

Söz konusu davaya ilişkin olarak bilirkişi raporu hazırlanmış ve bilirkişi konu taşınmaza ilişkin bir değerlendirme yapmıştır. Davada söz konusu taşınmazla ilgili önce keşif yapılmış ve inşaat mühendisi ile emlakçı bilirkişiler tarafından taşınmazın değerine ilişkin rapor hazırlanmıştır.

Konu taşınmaza ilişkin fiziksel özellikler belirtildikten sonra, taşınmazın belediye hizmetlerinden yararlandığı ve dolayısıyla bağımsız bölümün bulunduğu mevki, serbest piyasadaki alım satım rayiçleri, taşınmazın inşa tarzı, alanı, inşaatın işçilik ve malzeme kalitesi, taşınmazın iş ve ticaret merkezlerine olan mesafesi, bina içindeki konumu, yıpranma payı, değerine etki edebilecek tüm etkenler ile günün ekonomik koşulları ve emlak değerindeki artışlar da dikkate alınarak, halihazır durumu itibarı ile arsa payı dahil dava tarihi olan 24.05.2006'da değeri 57.000,00 TL olarak bulunmuştur. Değer, TÜİK 1994 = 100 bazlı TEFE fiyatlardaki değişim indeksi kullanılarak dava tarihi olan 31.12.2007 itibarı ile $10.385 / 9.432 \times 57.000,00 \text{ TL} = 63.000,00 \text{ TL}$ olarak güncellenerek tespit edilmiştir. Keşif tarihi olan 17.12.2009 itibarı ile $11.700,00 / 10.385 \times 63.000,00 = 71.000,00 \text{ TL}$ olarak değer bulunmuştur.

Öncelikle taşınmazın değerine ilişkin olarak hazırlanan bilirkişi raporunda bu değeri neye göre belirlediği anlaşılmamaktadır. Raporda taşınmazın kimlik bilgileri, satın alma değeri ve inşaat özelliklerine yer verilmiştir. Ancak bu inşaat özelliğinin değere ne kadar yansıdığı ve/veya yansıması gerektiği ile ilgili bir açıklama yapılmamıştır. Piyasadaki

emsallerinin satış fiyatları hakkında bir bilgiye yer verilmemiştir. Binanın eskime oranından bahsedilmiş, ancak bu eskimenin değeri ne kadar düşürdüğü ile ilgili bir açıklama veya hesaplama yapılmamıştır. Bunların yerine genel geçer gerekçelerle taşınmazın satış değeri 57.000,00 TL olarak belirlenmiştir.

Belirtilen değer TEFE ile güncellenerek taşınmazın değeri bulunmuştur. Ancak bulunan değer doğrulaması yapılmadığı gibi yukarıda da izah edildiği şekilde, bu değer neye göre tespit edildiği anlaşılamamaktadır. Örnek olayda taşınmazın değeri; tapu kayıtları ve satış sözleşmesi, vergiye esas değerine ilişkin verilerin toplanması gerekir. Olayda, taşınmazın edinilmesinde kredi kullanıldığı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla ilgili bankanın yaptırmış olduğu değerlendirme raporu verileri kullanılabilir. Taşınmazın bulunduğu mahalde gerekli keşifler yapılır. Bütün bu veriler birlikte ele alınıp, taşınmazın fiziksel özelliklerinin taşınmazın değerine olumlu-olumsuz etkisine ilişkin ayrıca bir çalışma yapılır. Bu hesaplamalar çerçevesinde taşınmazın değeri bulunur. Ancak sadece piyasa yöntemine göre değil doğrulama amaçlı diğer yöntemlerle de değerlendirme yapılır. Değerleme raporunda bütün bilgi ve belgelerin analizi yapıldıktan sonra konu taşınmazın değerinin takdiri ve tespitinin yapılması gerekmektedir.

Sonuç olarak tarafların hakları, yapılan değerlemenin tarafsızlığı ve doğruluğuna bağlı olduğuna göre, değerlemenin genel ilkeler çerçevesinde gerekli araştırmalar ve doğrulamalar yapıldıktan sonra en gerçekçi değer bulunması tarafların hak kaybı yaşamaması bakımında önem arz eden bir durumdur.

5.2 Katkı Payı Alacağı ve Değer Artış Payı Alacağı Hesaplanması

Konuyu başka bir örnekle açıklamak gerekirse; (K) adının eşi olan mühendis (E)rkek kalp krizi sonucu 01.01.2007 tarihinde vefat etmiştir. K ve E 01.01.1990 tarihinde evlenmişlerdir. E, üniversite okurken çalışmış ve 03.03.1987 yılında 7.000,00 TL'ye otomobil almıştır. E,, evlendikten sonra 2 yıl süreyle işsiz kalmış ancak 01.01.1992 yılında inşaat firmasında iş bulmuştur. K, 01.08.1978 tarihinde 10.000,00 TL değerinde ofis açmış ve bunun için eşi E aracını satmış ve K.'ye 5.000,00 TL yardımda bulunmuştur. E, arabadan kalan 2.000,00 TL ile Eşi K'ye takı seti hediye etmiştir. 01.01.2001 yılında

B'nin babası ölmüş ve miras olarak 30.000,00 TL değerinde ev kalmıştır. E'nin babasından kalan 25.000,00 TL değerindeki evde oturdukları için, bu evi kiraya vermişler ve aylık 750,00 TL kira geliri elde etmişlerdir. 01.01.2005 tarihinde eşler K'nin babasından kalan eve taşınmışlar, eski evlerini kiraya verememişler ve ev boş kalmıştır. E'nin arkadaşı A; E'ye 1.000,00 TL değerindeki müzik setini 500,00 TL'ye ve 2.000,00 TL değerindeki çizim aletlerini 1.000,00 TL'ye satmıştır. E ise 2.000,00 TL'lik çizim aletini satarak kanepa takımı alır. Eşler, 02.02.2002 tarihinde mal rejimi sözleşmesi yaparak evlilik birliği başından edinilmiş mallara katılma rejimi uygulanacağını kararlaştırırlar. E, 01.05.2006 tarihinde 2.000,00 TL değerindeki kendisine miras kalan motosikletini arkadaşı B'ye ve 2.000,00 TL değerindeki tabloyu da arkadaşı C'ye hediye etmiştir.

Mal rejimin sona erdiği tarihin tespit edilmesi gerekmektedir. Ölüm, evlilik birliğini sona erdirmekte ve evlilik birliğinin sona ermesi mal rejiminin de sona ermesini gerektirmektedir. Ölüm, 01.01.2007 tarihinde meydana gelmiştir. Bu tarih itibari ile mal rejimi sona ermiştir. Tarihin önemi, tasfiyeye giren değerlendirme konusu malların değerlerinin belirlenmesinde karşımıza çıkmaktadır. Tasfiye konusu malların değeri ölüm tarihindeki değerleri olacaktır. Yani malların 01.01.2007 tarihindeki değerlerine göre paylaşılacaktır. Eşlerin hangi mal rejimine tabi olduklarının tespit edilmesi gerekir. Olayda Türk Kanuni Medenisi'nin yürürlükte olduğu tarihte yapılan evlilik söz konusudur. Aksine bir açıklamaya rastlanmadığı için, eşler arasında kanuni rejim olan mal ayrılığı rejimi söz konusudur. Ancak yeni Medeni Kanun'un yürürlüğe girmesine ilişkin kanun hükmüne göre eşler, aralarında yapmış oldukları sözleşme ile evlilik birliği başlangıcından itibaren edinilmiş mallara katılma rejimine tabi olacaklarını kabul etmişlerdir. Dolayısıyla eşler, evlilik tarihi olan 01.01.1992 tarihinden itibaren edinilmiş mallara katılma rejimine tabidirler.

Eğer eşler aralarında herhangi bir sözleşme yapmamış olsalardı, 01.01.2002 tarihinden sonra edinilmiş mallara katılma rejimine ve öncesinde ise Türk Kanuni Medenisi'ne göre mal ayrılığı rejimine tabi olmaları nedeni ile tasfiye işlemi buna göre yapılır. Edinilmiş mallara katılma rejimi söz konusu olduğuna göre öncelikle eşlerin tüm malvarlıkları tespit

edilmeli ve devamında kişisel malları ve edinilmiş malları ayrıştırılmalıdır (Çizelge.5.1-5.2).

Çizelge 5.1 Örnek olaydaki tüm mal varlıkları

S.N	M	CİNSİ	EDİNME TARİHİ	EDİNİM ŞEKLİ	DEĞERİ	İŞLEM
1	E	OTOMOBİL	3.3.1987	SATIN ALMA	7.000,00TL	Satıldı
2	K	OFİS	1.8.1998	SATIN ALMA	10.000,00 TL	
3	K	EV (A Mah.)	1.1.2001	MİRAS	30.000,00 TL	1.1.2005 den sonra ikamet
4	E	EV (B. Mah)	BELİRTİLMEMİŞ	MİRAS	25.000,00 TL	1.1.2005 ne kadar ikamet
5	K	KİRA GELİRİ	1.1.1996		750,00 TL	1.1.2005
6	E	MÜZİK SETİ	1.2.2004	KİSMİ BAĞIŞ	1.000,00	(500,00 Bağış)
7	E	ÇİZİM ALETİ	1.2.2004	KİSMİ BAĞIŞ	2.000,00 TL	(1000,00 Bağış) Satıldı
8	E	KANEPE TAKIMI	1.3.2004	SATIN ALMA	2.000,00	
9	E	MOTOSİKLER	1.5.2006	MİRAS	2.000,00	C'ye hediye edildi
10	E	TABLO	1.5.2006	MİRAS	2.000,00	B'ye hediye edildi

Çizelge 5.2 Örnek olaydaki tarafların edinilmiş ve kişisel malları

	EDİNİLMİŞ MALLARI		KİŞİSEL MALLARI	
	CİNS/TÜR	DEĞER	CİNS/TÜR	DEĞER
ERKEK	Müzik Seti	1.000,00 TL	Ev (B Mah)	25.000,00 TL
	Kanepeler	2.000,00 TL		
	Toplam	3.000,00 TL	Toplam	25.000,00 TL
	EDİNİLMİŞ MALLARI		KİŞİSEL MALLARI	
	CİNS/TÜR	DEĞER	CİNS/TÜR	DEĞER
KADIN	Ofis	10.000,00 TL	Altın Takı seti	2.000,00 TL
	Kira Geliri (12*4)	36.000,00 TL	Ev (A Mah)	30.000,00 TL
	Toplam	56.000,00 TL	Toplam	32.000,00 TL

Mal varlığında yazılı olan arabanın satışı yapıp, başka bir değere dönüşmüştür. Motosiklet ve tablo, E'nin babasından miras olarak kalmış ve E kişisel mallarını C ve B'ye bağışlamıştır. Dolayısıyla bu değerler ayrıştırma tablosunda belirtilmemiştir.

Malların değerleri olarak işlemin yapıldığı zamandaki değerler yazılmış olup, bunların değerlerinin ölüm tarihi itibari ile belirlenmesi gerekmektedir. Değerleme yöntemlerini

dikkate alarak her bir malın cinsine göre tasfiye konusu malların değerlemesinin yapılması gerekmektedir. Bunlar konut, ofis, müzik seti, kanepe takımı, altın takı setinden oluşmaktadır.

Konutun değerlemesi: Her iki konut da miras yoluyla intikal etmiştir. Dolayısıyla bunların intikallerinin tereke paylaşımı nedeniyle, mahkeme kararıyla, tereke konusu malların değerlemesi usulüne göre yapıldığı ve konutların değerlerinin gerçek değer olduğu varsayımı ile hareket edilir. Söz konusu her iki konutun intikal tarihlerine göre belirlenen değerlerini TEFE Endeksi ile güncellemek suretiyle taşınmazın değeri bulunur. Ancak bu yeterli değildir. Piyasadaki emsal satışları kullanarak ayrıca bir değerlendirme yapılabileceği gibi, konutların kira gelirlerini esas alarak da gelir yöntemine göre bir değerlendirme yapılabilir. Kanun koyucunun yaptığı piyasa değerinin esas alınması yönündeki düzenleme nedeni ile piyasa değeri esas alınmak üzere, diğer yöntemler doğrulama amaçlı olacak şekilde değerlendirme yapılabilir. Örnek olayda taşınmazın daha önce tespit edilmiş bir değeri söz konusu olduğu için sadece bunların intikal zamanı değerlerini güncellemek sureti ile tasfiye değeri bulunur.

K'ya ait taşınmaz 01.01.2001 tarihinde intikal etmiş ve E'ye ait taşınmazın ise intikal tarihi belirtilmemiştir. Tapu kayıtlarından intikal tarihi öğrenilir. Tapu kayıtlarına göre intikal tarihinin 01.01.1999 olduğu öngörülmüştür. K'ya ait taşınmazın değeri; intikal tarihi 01.01.2001 gününde TEFE endeksi 2.626,00 (ayın ilk günü olması nedeni ile 2000 Aralık ayı indeksi kullanılmış) ve ölüm tarihi 01.01.2007 gününde TEFE endeksi 9.802,00 (ayın ilk günü olması nedeni ile 2006 Aralık ayı indeksi kullanılmış) taşınmazın değeri; $(9.802,00/2.626,00) \times 30.000,00 \text{ TL} = 111.980,20 \text{ TL}$ ve $112.000,00 \text{ TL}$ olarak alınmıştır. E'ye ait taşınmazın değeri; intikal tarihi 01.01.1999 gününde TEFE endeksi 1.215,10 (ayın ilk günü olması nedeni ile 1998 Aralık ayı indeksi kullanılmış) ve ölüm tarihi 01.01.2007 günü TEFE endeksi 9.802,00 (ayın ilk günü olması nedeni ile 2006 Aralık ayı indeksi esas alınmış) olduğuna göre taşınmazın değeri $(9.802,00/1.215,10) \times 25.000,00 \text{ TL} = 201.670,64 \text{ TL}$ ve $200.000,00 \text{ TL}$ olarak güncellenmiştir.

K'ya ait büronun değeri: Satın alma tarihi 01.08.1998 gününde TEFE endeksi 1.020,70 (ayın ilk günü olması nedeni ile 1998 Temmuz ayı indeksi kullanılmış) ve ölüm tarihi

01.01.2007 gününde TEFE endeksi 9.802,00 (ayın ilk günü olması nedeni ile 2006 Aralık ayı indeksi kullanılmış) olduğuna göre konut taşınmazın değeri $(9.802,00/1.020,70) \times 10.000,00 \text{ TL} = 96,032,13 \text{ TL}$ ve 96.000,00 TL olarak güncellenmiştir.

E'ye ait müzik seti ve kanepenin değerleri ise marka ve modellerine göre tıpa tıpa aynıları var ise onların satış fiyatları kullanılarak belirlenebilir. Eğer marka ve model aynı, ancak modern teknolojinin getirdiği yeniliklerin gerisinde kalmış ise, bunlarla aynı işlevi gören müzik seti ve kanepenin fiyatları esas alınır ve gerekli düzeltmeler yapılır. Örnek olayda müzik setinin ve kanepenin alışı bedelleri belli olduğuna göre, bunlardan yıpranma payı düşüldükten sonra kalan değer TEFE indeksine güncellenerek değerleri bulunur.

Müzik seti, 01.02.2004 tarihinde 1.000,00 TL'ye satın alınmış ve müzik setinin ekonomik ömrünün 5 yıl, amortisman oranının ise $1/n; 1/5; 0,20$ olduğu kabul edilmiştir. Müzik Seti: $1.000,00 - [(1.000,00 \times 0,20) \times 4] = 200,00 \text{ TL}$ olup, bu değer TEFE ile güncellendiği zamanda; 01.02.2004 günü TEFE endeksi 7.576,50 (ayın ilk günü olması nedeni ile 2004 Ocak ayı indeksi kullanılmış) ve ölüm tarihi 01.01.2007 gününde TEFE endeksi 9.802,00 (ayın ilk günü olması nedeni ile 2006 Aralık ayı indeksi kullanılmış) müzik setinin değeri $258,75 \text{ TL} = 260,00 \text{ TL}$ olarak bulunmuştur. Kanepenin 01.03.2004 tarihinde 2.000,00 TL'ye satın alınmış ve müzik setinin ekonomik ömrünün 5 yıl ve amortisman oranının ise $1/n; 1/5; 0,20$ olduğu kabul edilmiştir. Kanepenin; $2.000,00 - [(2.000,00 \times 0,20) \times 4] = 400,00 \text{ TL}$ olup, bu değer TEFE ile güncellendiğinde; 01.03.2004 günü TEFE endeksi 7.700,60 (ayın ilk günü olması nedeni ile 2004 Şubat ayı indeksi kullanılmış) ve ölüm tarihi 01.01.2007 gününde TEFE endeksi 9.802,00 (ayın ilk günü olması nedeni ile 2006 Aralık ayı indeksi kullanılmış) olduğu için kanepenin değeri $509,16 \text{ TL} = 500,00 \text{ TL}$ olarak tespit edilmiştir (Çizelge 5.3).

Güncel değerlere göre, öncelikle katkı payı alacağının olup olmadığı incelenir. EM, ED, D1, DAP, D2, B değerlerinin olup olmadığının ve miktarlarının tespit edilmesi gerekir. 4721 Sayılı Kanun hükümleri dikkate alınarak belirtilen değer ölçütleri aşağıdaki gibi tespit edilmiştir:

Çizelge5.3 Örnek olaydaki tarafların edinilmiş ve kişisel mallarının değerleri

	EDİNİLMİŞ MALLARI		KİŞİSEL MALLARI	
	CİNS/TÜR	DEĞER	CİNS/TÜR	DEĞER
ERKEK	Müzik Seti	265,00 TL	Ev (B Mah)	200.000,00 TL
	Kanepeler	500,00 TL		
	Toplam	765,00 TL	Toplam	200.000,00 TL
	EDİNİLMİŞ MALLARI		KİŞİSEL MALLARI	
	CİNS/TÜR	DEĞER	CİNS/TÜR	DEĞER
KADIN	Ofis	96.000,00 TL	Altın Takı seti	10.000,00 TL
	Kira Geliri (12*4)	36.000,00 TL	Ev (A Mah)	112.000,00 TL
	Toplam	132.000,00 TL	Toplam	122.000,00 TL

EM: Eşlerin edinilmiş malları tabloda değerleri ile birlikte hesaplanmıştır.

ED: Ekleneyecek değerler, Olayda üçüncü kişilere kazandırma söz konusudur ve bu, son bir yıl içinde yapılmıştır. Ancak buradaki kazandırma E'nin kişisel malı ile yapılmıştır, yani babasından miras olarak kalmış olan motosikletin ve tablonun bağışlanması söz konusudur. Dolayısıyla ED bulunmamaktadır. Eğer tablo miras değil de evlilik birliğinde satın alınmış olsaydı bu, artık değer hesabına ED olarak eklenecekti. Bu anlamda K.'nin bir tasarrufu bulunmamaktadır.

D1: Denkleştirme 1 olarak tanımlanan kavram, tarafların kendi edinilmiş mallarından kişisel mallarına yaptıkları harcamaları buraya dahil etme anlamına gelir ki olayda bu yönde bir tasarruf bulunmamaktadır. Ancak K., kira gelirinin bir kısmını ofisin tadilatı için kullanmış olsaydı, bu miktar Denkleştirme 1 hesabı ile artık değere eklenmesi gerekirdi.

DAP: Değer artış payı alacağı olup, tarafların birilerinin mallarının edinilmesine, iyileştirilmesine yaptıkları katkı oranında malda meydana gelen değerden pay almaları söz konusudur. Olayda, K'nin edinilmiş malı olan ofisin alınmasında, E'nin katkısı söz konusu olduğundan E'nin DAP alacağı söz konusudur.

Ofisin satın alma değeri 10.000,00 TL'dir. E. ofisin satın alınması için aracını satıp, K.'ye 5.000,00 TL vermiştir. Olayda bağış olduğuna dair bir açıklama olmadığına göre bağış olarak kabul edilemez. O halde E'nin DAP oranı $10.000,00/5000,00TL = 2$ 'dir.

Ofisin tasfiye değeri; $96.000,00 /2= 48.000,00$ TL'dir. E'nin katkı payı alacağı artık değerın pasif hesabında yer alır.

D2: Tarafların kişisel mallarından edinilmiş mallarına yapılan bir transfer söz konusu olması halinde bu değer artık değer hesabına katılır. Olayda denkleştirme 2 hesabını gerektirecek bir tasarruf bulunmamaktadır. Ancak E, evlilik birliği içerisinde bir araba alsaydı ve arabanın fiyatının yarısı babasından kalan motosiklet ve tablonun satışından elde edilen gelirden karşılanmış olsaydı; motosiklet ve tablo satışından elde edilen değerın, D2 olarak artık değerın pasif hesabında yer alması gerekecekti.

B: Tarafların birbirlerine veya üçüncü kişilere karşı borçları var ise bu da artık değer hesabında yer alır. Örneğin E araba satın almış ve arabanın fiyatının yarısını babasından kalan motosiklet ve tablonun satışından elde ettiği gelirden karşılamış, geri kalan kısım içinse kredi kullanmış ise, kalan kredi miktarının artık değerın pasif hesabında yer alması gerekir.

$$E'nin Katılma Alacağı: \frac{\left[\frac{(132.000,00+0+0)-(48.000,00+0+0)}{2} \right]}{2}$$

= 42.000,00 katılma alacağı vardır.

$$K'nın Katılma Alacağı: \frac{\left[\frac{(765,00+0+0)-(0+0+0)}{2} \right]}{2} = 382,00 \text{ katılma alacağı vardır.}$$

E.'nin ayrıca, 48.000,00 TL katkı payı alacağı bulunduğundan, K'den 90.000,00 TL miktarda toplam alacağı söz konusudur.

Eğer eşler, evlilik birliğinden itibaren edinilmiş mallar rejiminin uygulanacağına ilişkin bir düzenleme yapmamış olsalardı, durum çok daha farklı olacaktı. Şöyle ki; eşlerin edindikleri mallar edinim tarihlerine göre sıralanıp, 01.01.2002 öncesinde edinilen mallara ilişkin mal ayrılığı rejimi, 01.01.2002'den sonra edinilmiş mallara ilişkin

edinilmiş mallara katılma rejimi uygulanacaktı. Örnek olayda, 01.01.2002'den sonra K'nin edinilmiş malı yoktur. E'nin edinilmiş malları vardır. Bu durumda K'nin E'den katılma alacağı aynı kalmakta, fakat E'nin alacakları değişmektedir. E'nin K'den katkı payı alacağı olan 48.000,00 TL alacağı aynı kalmakta, ancak katılma alacağı hakkı bulunmamaktadır. 01.01.2002'den önce eşlerin edindikleri mallar ve bu malların gelirleri kişisel mal sayıldığından, edinilmiş mal ve dolayısıyla katılma alacağı söz konusu olmamaktadır.

Ayrıca, olayda E vefat ettiği için öncelikle mal rejiminin tasfiyesi yapıldıktan ve yukarıdaki alacaklar ve borçlar hesaplandıktan sonra, kalan tereke kanuni hisseler oranında paylaşılır. K'nin diğer mirasçılar gibi kanuni hissesi oranında terekenin kalan kısmından payını alması söz konusudur.

5.3 Değer Artış Payı ve Atık Değerin Hesaplanması

M ile E. 01.01.1995 tarihinde evlenmişlerdir. M'ye babası evlilik hediyesi olarak Rize de bulunan 5.000 m²'lik çay bahçesini bırakmıştır. E'ye ise 10 adet, 24 ayar tırabzan bilezik hediye etmiştir. M, çay fabrikasında işçi olarak çalışmış, 01.01.2010 tarihinde emekli olmuş ve 45.000 TL emekli ikramiyesi almıştır. Bunun 40.000 TL'sini bankaya yatırmıştır. M'nin önceki eşinden olma kızı K Hukuk Fakültesini bitirmiş ve M kızına, büro açması için, babasının evlilik hediyesi olarak verdiği tarladan elde ettiği gelirden 10.000,00 TL vermiştir. M'nin babası 01.01.1999 tarihinde ölmüş ve M'ye babasından 7.000 m² çay bahçesi ile 3.500 m² ormanlık alan miras kalmıştır. Orman vasfında olan yerlerin birkaçı E'nin çalışmaları sonucu çay tarlasına dönüştürülmüştür. M ve E 01.07.2008 tarihinde çocukları için, yatırım amacıyla, Ankara'dan konut satın almışlardır. Taraflar 01.01.2010 yılında ise şehir merkezinde konut satın almışlardır. Ancak konutun tüm bedelinin E'nin babası tarafından ödendiği iddia edilmektedir. M'nin düşükün bir hayat yaşaması ve mallarını iyi yönetememesi nedeni ile E mal ayrılığı rejimine geçmek için dava açmıştır. Mahkeme 01.02.2013 tarihli karar ile eşlerin mal ayrılığı rejimine tabi olacağını açıklamıştır.

Mal rejimi genel olarak eşlerden birinin/her ikisinin ölümü, boşanma, evliliğin iptali ve olağanüstü mal rejimine geçilmesine ilişkin mahkemece verilen karar ile sona ermektedir. Olayda evlilik sona ermemiş, olağanüstü mal rejimi olan mal ayrılığına geçişine ilişkin dava ile birlikte evlilik birliği mallarının tasfiyesi talep edilmiştir. Davaya ilişkin karar 01.02.2013 tarihinde verilmiştir. Karar tarihi itibari ile mal rejimi sona ermiştir. Tarihin önemi, tasfiyeye giren değerlendirme konusu malların değerlerinin belirlenmesinde karşımıza çıkmaktadır. Tasfiye konusu mallar 01.02.2013 tarihindeki değerlerine göre paylaşılır.

Eşlerin hangi mal rejimine tabi olduklarının tespit edilmesi gerekir. Olayda Türk Kanuni Medenisi yürürlükte olduğu tarihte yapılan evlilik söz konusudur. Aksine bir açıklamaya rastlanmadığı için eşler arasında kanuni rejim olan mal ayrılığı rejimi söz konusudur. Ancak eşler, yeni Medeni Kanun'un yürürlüğe girmesine ilişkin kanun hükmüne göre aralarında mal rejimine ilişkin bir anlaşma yapmadıklarından, 01.01.2002 tarihinden sonra edinilmiş mallara katılma rejimine ve bu tarih öncesinde Türk Kanuni Medenisi'ne göre mal ayrılığı rejimine tabidirler ve tasfiye işlemi buna göre yapılacaktır.

Edinilmiş mallara katılma rejimi söz konusu olduğuna göre öncelikle eşlerin tüm malvarlıkları tespit edilmeli ve devamında kişisel malları ve edinilmiş malları ayrıştırılmalıdır (Çizelge 5.4, Çizelge 5.5).

Çizelge 5.4 Örnek olaydaki tüm mal varlıkları

S.N	MALİK	CİNSİ	EDİNİM TARİHİ	EDİNİM ŞEKLİ	Birim	DEĞERİ	İŞLEM
1	M	ÇAY BAHÇESİ	01.01.1995	HEDİYE	5000m		
2	E	BİLEZİK	01.01.1995	HEDİYE	10 Adet	10 Adet 24 Ayar	
3	M	EMEKLİ İKRAMİYESİ	01.07.2010	EMEKLİLİK		45.000,00 TL	40.000 TL Banka
4	M	BURO	01.01.2010	BAĞIŞ		10.000,00 TL	Çayın Geliri
5	M	KONUT	01.06.2008	SATINALMA		460.000,0 TL	Kira Geliri
6	E	KONUT	01.01.2010	BAĞIŞ		69.500,00 TL	Aile Konutu
7	M	ÇAY BAHÇESİ	01.01.1999	MİRAS	7000m		
8	M	ORMANLIK	01.01.1999	MİRAS	3500m		

Çizelge 5.5 Tarafların edinilmiş ve kişisel malları ve güncel değerleri

ERKEK	EDİNİLMİŞ MALLARI		KİŞİSEL MALLARI	
	CİNS/TÜR	DEĞER	CİNS/TÜR	DEĞER
	Konut	460.000,00 TL	Çay Bahçesi	82.950,00 TL
	Emekli İkramesi	45.457,25 TL	Çay Bahçesi	116.130,00 TL
	Faiz Gelir		Çay Bahçesi (Orman)	58.065,00 TL
	Toplam	505.457,25 TL	Toplam	257.145,00 TL
KADIN	EDİNİLMİŞ MALLARI		KİŞİSEL MALLARI	
	CİNS/TÜR	DEĞER	CİNS/TÜR	DEĞER
	Konut	- TL	Bilezik	10 Adet
		- TL	Konut	69.500,00 TL
	Toplam		Toplam	69.500,00 TL

Tasfiye konusu malların değerlerinin belirlenmesi işleminin, değerlendirme yöntemleri dikkate alınarak her bir malın cinsine göre yapılması gerekmektedir. Konutlar ve çay bahçelerinin değerleri belirlenir. M'nin kızına yapmış olduğu bağışın ve emekli ikramiyesinin bugünkü değerinin hesaplanması gerekir.

Eşlerin Ankara ve Rize'de iki konutları bulunmaktadır. M'nin üzerine kayıtlı olan, evlilik birliği içerisinde alınan bağımsız bölüm, değerlendirme yöntemleri bölümünde değerlemesi yapılan, Ankara İli Yenimahalle İlçesi Beştepe Mahallesi 35. Sokakta bulunan, 4 yıl önce yapılan 175 m² kullanım alanına sahip, 3+1 olarak inşa edilen 3 katlı binanın 2'nci katında yer alan bağımsız bölümdür. Konu taşınmazın değeri, 466.851,68 TL olarak bulunmuş ve 460.000,00 TL olarak kabul edilmiştir.

Söz konusu konutun kira gelirinin, 01.06.2008 tarihinde aylık kira olarak 650,00 TL olduğu konusunda anlaşılmıştır. Her yıl TÜFE oranında artış yapılacağı kabul edilmiştir (Çizelge 5.6).

Çizelge 5.6 Kira gelirinin güncel değerleri

YIL	Kira Parası	Toplam	2008 Tüfe		Toplam	2009 Tüfe		Toplam	2010 Tüfe		Toplam	2011 Tüfe		Toplam	2012 Tüfe		BUGÜNKÜ DEĞER(*)
2008	7.800,00 TL	7.800,00	10,44	0,00	7.800,00	6,25	487,50	8.287,50	8,57	710,24	8.997,74	6,47	582,15	9.579,89	8,89	851,65	10.431,54 TL

Tasfiye konusu malların kira geliri ile satın alındığına dair bir bulguya rastlanmadığı gibi, kira geliri ile nasıl bir tasarruf yapıldığı tespit edilememiştir. Dolayısıyla kira gelirinin aile birliğinin devamında ve çocukların iâşe, ibate bedellerinin karşılanmasında harcadığı kabul edilmektedir.

E'ye ait bağımsız bölümün değeri: E'ye ait konut, Rize İli Ardeşen İlçesi Fırtına Mahallesiinde bulunmaktadır. Fırtına mahallesi sanayi, eğitim ve konut alanlarını içerisinde barındırmaktadır. Bölge, Karadeniz ve Fırtına Vadisinin kesiştiği geniş, düzlük bir alandan oluşmaktadır. Deniz ve dere kenarı olması nedeni ile toprak zeminindeki su seviyesi oldukça yüksektir. Yağışlarla birlikte bodrum ve zemin katlarda su baskınları meydana gelmektedir. Sanayi sitesinin bu alanda olması ile birlikte su baskın riskinin yüksek olması, buradaki konut talebini olumsuz etkilemektedir.

Bağımsız bölümün değeri, Ardeşen'in farklı mahallesindeki bağımsız bölüm satışları emsal alınarak bulunur (Çizelge 5.7).

Çizelge5.7 Rize İli Ardeşen İlçesi bağımsız bölümlerin satışları

Özellikler	1. Emsal	2. Emsal	3. Emsal	4. Emsal	5. Emsal	6. Emsal	7. Emsal	Konu Taşınmaz
Alanı	130	130	120	120	120	90	120	120
Kira Geliri	550,00 TL	400,00 TL	275,00 TL	375,00 TL	350,00 TL	250,00 TL	350,00 TL	
Satış Fiyatı (TL)	160.000,00	110.000,00	80.000,00	80.000,00	90.000,00	70.000,00	120.000,00	
Yaş	1	2	7	7	5	8	2	7
Isınma	Kalorifer	Kalorifer	Kalorifer	Kalorifer	Kalorifer	Sobalı	Kalorifer	Sobalı
Asansör	x	x	x					
Çatı	x	x	x	x	x		x	x
Dış Sıva	x	x						
Mahalle	Merkez Mah	Işıklı Mah	Işıklı Mah	Fırtına Mah	Deniz Mah	Deniz Mah	Düz Mah	Fırtına Mah
Cadde	Atatürk Cad	Sahil Cad	Şenyurt	Ş.M.Şeremet Cad	L.Alemdaroğlu Cad	L.Alemdaroğlulu Cad	Prinçlik Cad	Lise Cad

(*) 2013 yılında yapılan satış fiyatları satın alana kişilerle yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen bilgilerden veri seti hazırlanmıştır.

Konu taşınmazın özelliklerine baktığımızda, 6. emsal satış aynen kullanılabilir. Ancak, Deniz mahallesinin şehir merkezine yakın olması nedeni ile 6. emsali kullanmak yerine,

Fırtına Mahallesiindeki 4. emsal satışın, ısıtma sisteminin düzeltilmesinden sonra, kullanılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Isıtma sisteminin düzeltilmesi: Deniz Mahallesiinde 5. ve 6. emsal satışları kullanabiliriz. Ancak bu emsaller de yaş, çatı ve ısıtma sistemine sahip olması bakımından farklılık göstermektedir.

Çatı düzeltmesi: Yağışlı bir bölge olmasına rağmen çatının olup olmaması, en üst kat malikinin sorunu olarak kabul görmekte ve bu konuda estetik açıdan ve binanın fiziksel olarak yıpranması bakımından mülk sahiplerinin bir kaygısı bulunmamaktadır. Çatının olması değere etkisi bakımından 0 alınmıştır.

Yaş düzeltmesi: Önceki çözümdeki olayda 1 yaş farkının, 15 ve 16 no.lu emsal taşınmazların diğer özelliklerinin aynı, yaşlarının farklı olması nedeni ile yaşın değere etkisi bu taşınmazlara göre hesaplanır. 15 no.lu taşınmazın m² birim fiyatı 2.200.00 TL ve 16 no.lu taşınmaz 2.330.43 TL olup aralarında 5 yaş fark olması nedeni ile 2.330.43 TL – 2.200.00 = 130,43/5 = 26,086 TL/m² her bir yaş için düzeltilecektir.

Ardeşen'deki 5. ve 6. emsal ile konu taşınmazla aralarında 3 yaş farkı bulunmaktadır. 26,086 TL / m²x120m²*3yıl = 9.390,96 TL yaş farkı olarak düzeltilmesi gerekmektedir. Yaş farkı 9.500,00 TL kabul edilmektedir.

Isıtma sistemi düzeltmesi: 5. ve 6. emsal satışlar arasındaki tüm özellikler aynı ve aralarında 90.000,00 TL - 70.000,00 TL = 20.000,00 TL fiyat farkı bulunmaktadır. 20.000,00-9.500,00 TL = 10.500,0 TL ısınma şeklinden doğan fiyat farkı söz konusudur. Düzeltme, 10.500,00 TL olarak esas alınabilir.

Fırtına Mahallesiinde yer alan 4. emsal satış fiyatı 80.000,00 TL'dir. 10.500,00 TL ısıtma sistemi düzeltmesi yapılarak E'ye ait olan, ancak edinilmiş veya kişisel mal olduğu tespit edilemeyen bağımsız bölümün değeri 69.500,00 TL'dir.

M'nin, kızına büro açması için vermiş olduğu 10.000,00 TL'nin bugünkü değerinin hesaplanması gerekmektedir (Çizelge 5.8).

Çizelge 5.8 bağış olarak verilen 10.000,00 TL'nin güncel değeri

Tarih	Büro için ödenen bedel	2010 Tüfe		Toplam	2011 Tüfe		Toplam	2012 Tüfe		BUGÜNKÜ DEĞER(*)
1.1.2010	10.000,00 TL	8,57	554,33	10.554,33 TL	6,47	682,87	11.237,20 TL	8,89	998,99	12.236,19 TL

M, 01.01.2010 tarihinde emekli olmuş ve emekli ikramiyesi olarak 45.000,00 TL almıştır. M, 40.000,00 TL'yi bankaya yatırmıştır. Faiz % 8,5, vade ise 3 yıl olarak kabul edilmiştir.

$$\text{Anapara} = DT \cdot \frac{(1 + f)^n - 1}{(1 + f)^n \cdot f} = 40.000,00$$

$$40.000,00 = DT \cdot \frac{(1 + 0.0071)^{36} - 1}{(1 + 0.0071)^{36} \cdot 0.071} = 45.457,25 \text{ TL}$$

M'nin emekli maaşı 45.457,25 TL olarak edinilmiş mallar kalemine yazılacaktır. EM, ED, D1, DAP, D2, B değerlerinin olup olmadığının ve miktarlarının tespit edilmesi gerekir.

EM: Eşlerin edinilmiş malları tabloda değerleri ile birlikte hesaplanmıştır.

ED: Eklenecek değerleri. Olayda, üçüncü kişilere kazandırma söz konusudur. Ancak kazandırma son 1 yıl içerisinde yapılmamıştır. Yapılan bağışın, diğer eşin katılma payını azaltma kastı ile yapıp yapılmadığı incelenmelidir. Örnek olayda bir babanın kızına büro açması için yardım yapmasında kötü niyet aranması, evlilik birliğinin temel felsefesiyle uyumsuzdur. Dolayısıyla bu bağış, diğer eşin katılma payını azaltma amacı ile yapılmadığından eklenecek değer bulunmamaktadır. Ancak bu yardım, kızına değil de üçüncü kişiye yapılmış olsaydı, son beş yıl içinde yapılmış olması nedeni ile üçüncü kişiye ödenen miktar, eklenecek değer olarak tasfiyenin aktifinde yer alacaktı.

D1: Denkleştirme 1 olarak tanımlanan kavram, tarafların kendi edinilmiş mallarından kişisel mallarına yaptıkları harcamaları buraya dahil etme anlamına gelir ki olayda bu yönde bir tasarruf bulunmamaktadır. Ancak M, Ankara'daki evin kira geliri ile evin

tadilatını yapmış olsaydı, tadilat için ödenen bu miktarın Denkleştirme 1 ile artık değere eklenmesi gerekirdi.

DAP: Değer artış payı alacağı. Tarafların malların edinilmesine, iyileştirilmesine yaptıkları katkı oranında, malda meydana gelen değerden pay almaları söz konusudur. Olayda, E, babasından kalan çay bahçelerinin yanında ormanlık alanları da çay bahçesine dönüştürmüştür. Boş araziler (ormanlık), E'nin çalışması neticesinde verimli bir araziye dönüştürülmüş ve sürekli gelir getiren bir niteliğe kavuşturulmuştur. Dolayısıyla çalışmanın sonucunda söz konusu arazilerde bir değer artışı meydana gelmiştir. Olayda değer artışına yapılan katkı oranının ve meydana gelen değer artışının ayrı ayrı hesaplanması gerekir.

Değer artış payı genel olarak para ile yapılan bir katkı sonucu meydana gelmektedir. Genel kanı bu yöndedir. Ancak eşin emeği sonucu meydana gelecek iyileştirme dolayısıyla bir değer artışı meydana gelirse, değer artış payı istenip istenemeyeceği tartışmalı bir husustur. Bu katkı küçük çaplı ve sıradan işleri kapsıyor ise katkı olarak kabul edilmeyecek, 4721 Sayılı Kanununun 186/3 maddesi çerçevesinde değerlendirilecektir. Fakat bir meslek sahibi eşin (örneğin, mimar veya mühendis eşin) diğer eşe ait evin onarımı, güzelleştirilmesi için 4721 Sayılı Kanununun 186/3 maddesini aşar nitelikte çalışmasını değer artış payı olarak dikkate almak gerekmektedir (Acar 2012) Dolayısıyla bu çalışmanın küçük çaplı sıradan işler olup olmadığına bakılması gerekmektedir. Mahallin örf ve adetlerine göre, boş araziye çay bahçesine çevirmek aile bireylerinin el birliği ile yaptıkları mutad bir çalışmadır. Ancak bazı ailelerde bu birlikteliğin olmadığı, sadece bir eş üzerinden çalışmanın yapıldığı bilinmektedir. Her bir somut olayda tanık ifadeleri de alınarak, DAP alacağı olup olmadığı belirlenmesi gerekir. Hesaplamayı daha açıklayıcı hale getirmek amacıyla DAP hesaplanacaktır.

DAP hesabında öncelikle, yapılan katkı miktarının belirlenmesi gerekmektedir. Çay-Kur'dan alınan verilere göre, çayın tesis dönemindeki işçilik giderleri katkı miktarı olarak kabul edilir. Olayda, çay bahçesine dönüştürülen ormanlık arazinin toplam alanı ve ormanlık alanların m² satış fiyatlarının belirlenmesi gerekmektedir. Emsal satış olarak gösterilebilen Işıklı Şenyuva Mahallesiindeki 5.000 m² ormanlık alan, 04.02.2013

tarihinde 40.000,00 TL'ye satılmıştır. Çevrede fazla satış olmadığından bize fikir vermesi anlamında bu satışı ormanlık alanın değeri olarak kabul edilir (Çizelge 5.9).

Çizelge 5.9 DAP Hesabı ve E.'nin DAP alacağı

Taşınmaz	Birim F.	Alanı	Değeri
Ormanlık Alan	8,00 TL	3.500	28.000,00 TL
Çaylık Alan	16,59 TL	3.500	58.065,00 TL
Tesis Dönemi İşçilik Giderleri	100 TL*25Gün	3.500	8.750,00
Değer Artış Oranı (katkı miktarı/ilk değer)			8.750/28.000=0,31
Değer Artışı (Güncel Değer- İlk Değer)			58.065,00-28.000,00= 30.065,00
Değer Artış Hissesi (DA Oranı*Değer artışı)			9.320,15 TL

E'nin emeğinin karşılığı olarak 9.320,15 TL DAP alacağı olduğu kabul edilerek, bu rakam hesaplamaya dahil edilecektir.

D2: Tarafların kişisel mallarından edinilmiş mallarına yapılan bir transfer söz konusu olması halinde bu değer artık değer hesabına katılır. Olayda, Denkleştirme 2 hesabını gerektirecek bir tasarruf bulunmamaktadır. Olayda M, kişisel malı olan çay bahçesini satın Ankara'daki evin alınmasında kullanmış olsaydı, bu miktar D2 olarak artık değerinin pasif hesabında yer alacaktı.

B: Tarafların birbirlerine veya üçüncü kişilere karşı borçları var ise bu da artık değer hesabında yer alır. Örneğin M, arabayı kredi kullanarak satın almış olsaydı, kalan kredi miktarının artık değerinin pasif hesabında yer alması gerekirdi.

$$E'nin Katılma Alacağı: \frac{[(505.457,25 \text{ TL} + 0 + 0) - (9.320,15 + 0 + 0)]}{2}$$

$$= 248.068,55 \text{ katılma alacağı vardır.}$$

E'nin ayrıca 9.320,15 TL değer artış payı alacağı söz konusu olduğundan, M'den 257.388,70 TL toplam alacağı söz konusudur. M'nin katılma alacağı bulunmamaktadır.

6. SEÇİLMİŞ YARGI KARARLARININ İNCELENMESİ

Yargıtay'ın, yerel mahkemenin gerek malların ve maliklerin tespiti, gerekse tasfiye konusu veya dava konusu malların değerine ilişkin genel geçer işlemler yapmış olması gerekçesi ile bozulmakta ve dava süreçleri uzamaktadır. Diğer taraftan iş bu davalara ilişkin hazırlanan Bilirkişi raporlarının, evlilik birliği mallarının tasfiye işlemlerinin yasaya uygun şekilde yapılmadığı hususlar ön plana çıkmaktadır.

6.1. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin 01.06.2010 tarih, E.2010/1695 ve K.2010/2923 Sayılı Kararının İncelenmesi

Davacının Emine vekili, vekil edeninin eşi Ö. Haluk'un 29.09.2008 tarihinde vefat ettiğini, geriye mirasçı olarak davacı eşi ile annesi Cavidan ve kardeşi Ufuk'u mirasçı bıraktığını, muris Ö. Haluk'un ölümünden sonra annesi Cavidan'ın da öldüğünü, muris Ö. Haluk adına kayıtlı bulunan 27527 ada 2 parselde 52/2974 arsa paylı 39 nolu bağımsız bölüm ile 06 ... 3815 plakalı 2006 model Volkswagen Polo marka araç (değeri 18.000 TL) ve F...Bank M... Şubesi 15234559 nolu hesaptaki 35.254 Amerikan Doları üzerinde vekil edeninin 1/2'şer oranında edinilmiş mallara katılma alacağı hakkının bulunduğunu, hepsinin toplam değerinin 130.000 TL olduğunu, 1/2'ye isabet eden miktar 65.000 TL olup, bu edinilmiş mallara katılma alacağı karşılığında (60.000 TL) Türk Medeni Kanunu'nun 240. maddesi gereğince 27527 ada 2 nolu parselde bulunan 39 nolu bağımsız bölümün murise ait 1/2 payının mülkiyet hakkının vekil edenine tanınmasını, 65.000 TL edinilmiş mallara katılma alacağından 1/2 mülkiyete ilişkin payın bedeli düşürüldükten sonra kalan bakiye 5.000 TL edinilmiş mallara katılma alacağının 29.09.2008 tarihinden itibaren işletilecek yasal faiziyle birlikte tahsiline karar verilmesini istediği; Yerel Mahkemece, katılma payı alacağına ilişkin davanın zamanaşımı nedeniyle reddine, 27527 ada 2 nolu parselde kayıtlı 39 nolu bağımsız konutun murise ait 1/2 payı üzerinde mülkiyet hakkı tanınması ve özgülenmesine dair istek bakımından mahkemenin görevsizliğine, davanın ayrılarak görevli Ankara Sulh Hukuk Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir.

Temyiz incelemesi neticesinde ise, dava, Türk Medeni Kanunu'nun 218, 231 ve 236/1. maddeleri gereğince edinilmiş mallara katılma rejimi nedeniyle doğan edinilmiş mallara katılma alacağı karşılığında aynı Kanun'un 240/3. fıkrası gereğince murise ait 27527 ada 2 nolu parselde bulunan 39 nolu bağımsız bölüme ilişkin 1/2 pay için mülkiyet hakkının tanınması ve bakiye edinilmiş mallara katılma alacağının tahsili isteğine ilişkin olduğu; Mahkemece, Türk Medeni Kanunu'nun 178. maddesi gereğince edinilmiş mallara katılma alacağının bir yıllık zamanaşımının geçtiği gerekçesiyle reddine, 39 nolu bağımsız bölümde murise ait 1/2 pay üzerinde mülkiyet hakkının tanınması ve davacıya özgülenmesi isteği; Türk Medeni Kanunu'nun 652. maddesi kapsamında kalan aile konutu ve ev eşyasının sağ kalan eşe özgülenmesine yönelik olup, Sulh Hukuk Mahkemesinin görevi kapsamında kaldığı gerekçesiyle dava dilekçesinin görev yönünden reddine karar verilmiş ise de, mahkemenin bu gerekçelerine katılma olanağı bulunmadığı; dosya arasında bulunan nüfus aile kayıt tablosuna göre, taraflar 12.11.1988 tarihinde evlenmişler ve muris Ö. Haluk'un 29.09.2008 tarihinde ölümü ile Türk Medeni Kanunu'nun 225/1. maddesi gereğince eşler arasındaki mal rejimi sona ermiştir. 27527 ada 2 nolu parselde bulunan 39 nolu bağımsız bölüm 04.04.2005, sözü edilen Polo marka araç ise 14.04.2005 tarihinde edinilmiş olduğu; bankada bulunan paranın da edinilmiş mallara katılma rejiminin geçerli olduğu dönemde edinildiği, dosyadaki bilgi ve belgelerden anlaşıldığı; davacı vekili, edinilmiş mallara katılma alacağı karşılığında 39 nolu bağımsız bölümde murise ait 1/2 pay üzerinde mülkiyet hakkının tanınmasını ve kalan edinilmiş mallara katılma alacağının tahsilini istemiştir. Türk Medeni Kanunu'nun 178. maddesinde “evliliğin boşanma sebebiyle sona ermesinden doğan dava hakları, boşanma hükmünün kesinleşmesinin üzerinden bir yıl geçmekle zamanaşımına uğrar” denilmektedir. Görüldüğü gibi, madde metninde ölüm sebebiyle mal rejiminin sona ermesinden söz edilmemektedir. Türk Medeni Kanunu'nun 225/1. fıkrasında; “mal rejiminin, eşlerden birinin ölümü veya başka bir mal rejiminin kabulüyle sona ereceği” öngörülmüştür. Türk Medeni Kanunu'nun 178. maddesinde ölümden söz edilmediğine göre, Türk Medeni Kanunu'nun 5. maddesi yoluyla somut olayda BK'nın 125. maddesinde öngörülen 10 yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması gerektiğinin kabulü gerekir. Yani mal rejiminin ölüm sebebiyle sona ermesinde 10 yıllık zamanaşımı süresi uygulanır. Mahkemenin bu yöne ilişkin gerekçesi bu nedenle yerinde bulunmadığı; öte yandan, davacı vekili dava dilekçesinde, açıkça edinilmiş mallara katılma alacağı

karşılığında 39 nolu bağımsız bölümde murise ait 1/2 pay bakımından mülkiyet hakkının tanınmasını istediği halde, mahkemece, Türk Medeni Kanunu'nun 652. maddesi gözetilerek görevsizlik kararı verilmesi doğru değildir.

Türk Medeni Kanunu'nun aile konutu ve ev eşyası başlığını taşıyan 240/1. fıkrasında, "sağ kalan eş eski yaşantısını devam ettirebilmesi için, ölen eşine ait olup birlikte yaşadıkları konut üzerinde... kendisine katılma alacağına mahsup edilmek, yetmez ise bedel eklenmek suretiyle intifa veya oturma hakkı tanınmasını isteyebilir..." ibaresi yer almaktadır. Aynı maddenin 3. fıkrasında ise, "...haklı sebeplerin varlığı halinde, sağ kalan eşin veya ölen eşin yasal mirasçılarının istemiyle intifa veya oturma hakkı yerine, konut üzerinde mülkiyet hakkı tanınabilir" denilmektedir. Maddenin metninden de anlaşıldığı gibi haklı sebeplerin varlığının olup olmadığı mahkemece araştırılıp belirlenmesi gerekmektedir. Mal rejimi ölümle son bulduğundan, sağ kalan eşe bu yönde yükletilebilecek bir kusur da söz konusu olamaz. Uygulama açısından Türk Medeni Kanunu'nun 240 ile aynı Kanun'un 652. maddesi arasında ortak bir yön bulunduğu ve ortak bir konuyu düzenledikleri görülmekle birlikte aralarında bazı farklar da bulunduğu; Türk Medeni Kanunu'nun 240. maddesi, mal rejimi ölüm nedeniyle sona erdiğinde, sağ kalan eşin bu rejimden kaynaklanan aynı hakkını düzenlemektedir. Yani kanun, edinilmiş mallara katılma alacağı karşılığında mülkiyet hakkının tanınmasını öngörmektedir. Türk Medeni Kanunu'nun 652. maddesi ise, eşler arasındaki mal rejimi ne olursa olsun, sağ kalan eşin, tereke malları arasında yer alan konut veya konut eşyası üzerinde mirastan kaynaklanan aynı hakkını düzenlemektedir. Türk Medeni Kanunu'nun 240. maddesi gereğince sağ kalan eşin, konut ve ev eşyası üzerinde aynı hak isteğinde bulunabilmesi için bazı koşulların varlığı aranmaktadır. Örneğin; eşler arasında katılma rejiminin bulunması, katılma rejiminin ölüm nedeniyle son bulması, sağ kalan eşin olması, sağ kalan eşin katılma alacağının doğması ve sağ kalan eşin aynı hak talep etmesi gibi koşulların gerçekleşmesi gerekmektedir. Türk Medeni Kanunu'nun 652. maddesi gereğince, sağ kalan eşin konut ve konut eşyası üzerinde aynı hak istemesinin koşulları ise şu şekilde açıklanabilir:

Ölüm olması, sağ kalan eşin varlığı ve mirasçı olması, tereke malları arasında eşlerin birlikte yaşadıkları konut veya konut eşyasının bulunması ve sağ kalan eşin konut veya

konut eşyasında aynı hak talep etmesi gibi koşullar öngörüldüğü; görüldüğü gibi, Türk Medeni Kanunu'nun 240. ve 652. maddelerinin görünürde ortak yönleri bulunduğu halde, uygulama alanları ve aranan koşullar açıklandığı gibi farklıdır. Katılma alacağı yok ise, mülkiyet hakkının tanınması Türk Medeni Kanunu'nun 240. maddesi gereğince istenemez. Türk Medeni Kanunu'nun 652. maddesine dayanan ölüm halinde ise, mal rejimi türü ne olursa olsun, konut ve konut eşyası üzerinde sağ kalan eşin aynı hakkı tanınmıştır. Türk Medeni Kanunu'nun 240. maddesinde yer alan benzer hüküm Türk Medeni Kanunu'nun 255. (paylaşmalı mal ayrılığı rejimi) ve 279. (mal ortaklığı rejimi) maddelerinde öngörülen mal rejimlerinde de yer almıştır. Diğer bir deyişle, sağ kalan eşin Türk Medeni Kanunu'nun 240. maddesi gereğince mülkiyet hakkını talep edebilmesi, bu rejimin tasfiyesi sonucunda ölen eşten alacaklı olması koşuluna bağlıdır. Aksi halde bu hakkı talep edemeyecektir. Türk Medeni Kanunu'nun 652. maddesinde, az önce değinildiği gibi böyle bir koşul söz konusu değildir. Miras hakkı karşılığında mülkiyet hakkının tanınması istenildiği; Saptanan bu somut ve hukuki olgular karşısında Türk Medeni Kanunu'nun 240. maddesi çerçevesinde, iddia ve savunma doğrultusunda taraf delilleri toplanarak, edinilmiş mallara katılma alacağının olup olmadığının belirlenmesi, bunun sonucu olarak mülkiyet hakkının tanınıp tanınmaması konusunda olumlu veya olumsuz bir karar verilmesi gerekirken, zamanaşımı ve görevsizlik nedeniyle istekler yönünden davanın reddine karar verilmesi, açıklanan nedenlerle usul ve kanuna aykırı bulunmuştur.

Sonuç olarak, yerel mahkeme ve Yargıtay kararında da görüldüğü üzere ölüm halinde mal rejimin sona ermesi ve miras hukukuna ilişkin hükümlerin uygulanması hususunda, uygulamada sıkıntılar yaşanmaktadır. Yerel mahkeme çoğu zaman kanunda açıkça yazılı olmasına rağmen, konunun mirasa ilişkin olduğu gerekçesi ile görevsizlik kararı vermektedir. Her iki düzenleme de, ölüm olayı sonucu meydana gelen ve aynı nitelikteki hakların talebine ilişkin farklı sonuçları öngörmesinden kaynaklanmaktadır. Bu konuda Avusturya Medeni Kanunu'ndaki düzenlemeye benzer miras hukuk hükümlerinin uygulanması ve eğer edinilmiş mal rejimi söz konusu ise sağ kalan eşin miras payı oranının arttırılması bir çözüm olabilir.

Ayrıca, daha da dikkat çekici husus, ev ve ev eşyalarına ilişkin hükümdür. Gerek miras hukukunda gerekse diğer mal rejimlerinde sağ kalan eş, ev ve ev eşyaları üzerinde öncelikle mülkiyet talep edebilmekte, diğer mirasçılar haklı bir sebeple bunu kabul etmemeleri halinde, kullanma ve yararlanma hakkı tanınmaktadır. Edinilmiş mallara katılma rejiminde ise, sağ kalan eş yararlanma ve kullanma hakkı talep edebilmekte, diğer mirasçılar haklı bir sebeple mülkiyet hakkı verilmesini isterlerse sağ kalan eş malik olabilmektedir. Ayrıca, zamanaşımına ilişkin olarak Yüksek Yargı, Borçlar Kanunu hükümlerine göre 10 yıllık genel zamanaşımını kabul etti ise de bu konuda farklı kararları söz konusudur. Türk Medeni Kanunu'nun 241. maddesi kapsamında 1 ve 5 yıllık zamanaşımının uygulanması, özel düzenleme nedeni ile isabetli olacaktır.

6.2 Yargıtay 8. Daire Hukuk Dairesi'nin 29.03.2010 Tarih, E.2010/00948, ve K.2010/sayılı Kararının İncelenmesi

Ne sebepten doğmuş olursa olsun “her türlü alacak” kural olarak zamanaşımına tabi olup, mal rejimine yönelik katkı payı alacağı için de belirli bir süre sessiz kalınırsa bu hareketsizlik, o alacağın artık dava edilmesine engel oluşturur. Başka bir anlatımla zamanaşımı söz konusu olur. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 01.01.2002 tarihinden sonra evlilik birliği içinde edinilen mallarla ilgili açılan değer artış payı ve katılma alacağına ilişkin talepler bakımından, Türk Medeni Kanunu'nun 178. maddesinde yazılı 1 yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması doğru ise de 01.01.2002 tarihinden önce, 743 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde evlilik birliği içinde edinilen mallarla ilgili eşlerden birinin açtığı katkı payı alacağına ilişkin 4722 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulanma Şekli Hakkındaki Kanun'un 1. ve 10. maddeleri de dikkate alındığında 1 yıllık zamanaşımı süresi uygulanamaz. Eldeki dava, mal ayrılığı rejiminin geçerli olduğu dönemde edinilen iki parça taşınmazla ilgili katkı payı alacağına ilişkindir. Borçlar Kanunu'nun 135. maddesindeki “bu konuda başka suretle hüküm mevcut olmadığı takdirde her dava on senelik müruru zamana tabidir” hükmündeki “her dava” sözcüklerini “bütün alacaklar” tarzında anlamak gerekir. Türk Medeni Kanunu'nun genel nitelikteki hükümler kenar başlığını taşıyan 5. maddesi, Borçlar Kanunu'nun zamanaşımına ilişkin bölümleri uygun

düştüğü ölçüde tüm özel hukuk ilişkilerinde uygulanır. Açıklanan nedenle davanın niteliği itibarıyla, olayda 10 yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması gerekir.

Mahkemece boşanma kararının kesinleştiği tarihten eldeki davanın açıldığı tarihe kadar 10 yıllık zamanaşımı süresinin geçmediği dikkate alınarak, esasla ilgili deliller toplanıp bunun sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, bir yıllık zamanaşımının geçtiği gerekçesiyle yazılı şekilde hükmün kurulması usul ve yasaya aykırı olduğu; A. ile H.'nin aralarındaki katkı payı alacağı davasının reddine dair Ankara 10. Aile Mahkemesinden verilen 18.01.2010 gün ve 1515/31 sayılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi, davacı vekili tarafından süresinde istenilmiş olmakla beraber dosya incelenmiş, gereği düşünülmüştür. Davacı A.'nın vekili, evlilik birliği içinde edinilerek davalı kadın adına kaydedilen Ankara Çankaya'daki iki ev nedeni ile davalı aleyhine açtığı katkı payı alacağı davasında, mahkemece talep ettiği miktarla sınırlı olarak lehine hükmün kurulduğunu belirtmiş, fazlaya ilişkin haklarının saklı tutulduğunu açıklayarak daha önce açılıp kabul edilen miktar dışında kalan 231.137 TL katkı payı alacağının 29.11.2004 tarihinden itibaren, faizi ile davalıdan tahsiline karar verilmesini istenilmiş olduğu; mahkemece, mal rejiminden kaynaklanan davaların bir yıllık zamanaşımı süresi içerisinde açılması gerektiği, bir yıllık sürenin taraflar arasındaki evliliğin sona erdiği 27.05.2005 tarihinde başladığı, bu davanın ise bir yıllık sürenin geçmesinden sonra 09.11.2009 tarihinde açıldığı gerekçesiyle zamanaşımı nedeni ile reddine karar verildiği; Temyiz incelemesi neticesinde; taraflar 15.11.1990 tarihinde evlenmiş, 08.11.2004 tarihinde açılan boşanma davasının kabulüne ilişkin hükmün kesinleşmesi üzerine 27.11.2005 tarihinde boşanmışlardır. Dava konusu 2787 ada 15 parseldeki 5 numaralı daire 23.08.1996 ve 26568 ada 3 parseldeki 4 numaralı dubleks ev ise 30.12.1999 tarihinde satın alınarak, davalı kadının adına tapuya tescil edilmiştir. Her iki taşınmaz da taraflar arasında mal ayrılığının geçerli olduğu dönemde edinilmiştir.

Evlilik birliği içerisinde, davacı tarafından satın alınıp davalı adına tescil edilen her iki taşınmaz için açılan katkı payı alacağına ilişkin önceki davada, Ankara 10. Aile Mahkemesi'nin 2006/431 esas ve 2008/1013 sayılı kararıyla Çankaya İlçesi Ayrancı Mahallesi 2687 ada, 15 parsel üzerinde bulunan 5 no'lu bağımsız bölümde davacının katkı payının 100.935 TL, Çankaya İlçesi 26568 ada 3 parsel üzerinde bulunan 4 no'lu

bağımsız bölümde de bu payın 170.202 TL olarak hesaplandığı, her bir taşınmaz için istenilen 20.000'er TL katkı payı alacağına kabul edildiği, bu kararın davalı tarafça temyizi üzerine Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin 2009/286 esas ve 2009/4607 sayılı ilamı ile onandığı, davalı tarafın bu defa saklı tuttuğu fazlaya dair haklarını 5 no'lu bağımsız bölüm için 80.925 TL, 4 no'lu bağımsız bölüm için de 150.202 TL olmak üzere toplam 231.137 TL olarak katkı payı alacağı kapsamında istediği anlaşıldığı; ne sebepten doğmuş olursa olsun "her türlü alacak" kuralı olarak zamanaşımına tabi olup, mal rejimine yönelik katkı payı alacağı için de belirli bir süre sessiz kalınırsa bu hareketsizlik o alacağın artık dava edilmesine engel oluşturur. Başka bir anlatımla zamanaşımı söz konusu olur. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 01.01.2002 tarihinden sonra, evlilik birliği içinde edinilen mallarla ilgili açılan değer artış payı ve katılma alacağına ilişkin talepler bakımından Türk Medeni Kanunu'nun 178. maddesinde yazılı 1 yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması doğru ise de 01.01.2002 tarihinden önce 743 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde, evlilik birliği içinde edinilen mallarla ilgili eşlerden birinin açtığı katkı payı alacağına ilişkin, 4722 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulanma Şekli Hakkındaki Kanun'un 1. ve 10. maddeleri de dikkate alındığında, 1 yıllık zamanaşımı süresi uygulanamaz. Eldeki dava, mal ayrılığı rejiminin geçerli olduğu dönemde edinilen iki parça taşınmazla ilgili katkı payı alacağına ilişkindir. Borçlar Kanunu'nun 135. maddesindeki "bu konuda başka suretle hüküm mevcut olmadığı takdirde her dava on senelik müruru zamana tabidir" hükmündeki "her dava" sözcüklerini "bütün alacaklar" tarzında anlamak gerekir.

Türk Medeni Kanunu'nun genel nitelikteki hükümler kenar başlığını taşıyan 5. maddesi, Borçlar Kanunu'nun zamanaşımına ilişkin bölümleri uygun düştüğü ölçüde, tüm özel hukuk ilişkilerinde uygulanır. Açıklanan nedenle davanın niteliği itibarıyla, olayda 10 yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması gerekir. Mahkemece, boşanma kararının kesinleştiği tarihten eldeki davanın açıldığı tarihe kadar 10 yıllık zamanaşımı süresinin geçmediği dikkate alınarak, esasla ilgili deliller toplanıp bunun sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, 1 yıllık zamanaşımının geçtiği gerekçesiyle yazılı şekilde hükmün kurulması usul ve yasaya aykırı olduğuna hükmedilmiştir.

Katkı payı alacağı, uygulamadan ve mahkeme içtihatları ile oluşmuş bir alacak olduğundan, genel itibari ile Borçlar Hukuku hükümlerine göre hüküm kurulmaktadır. Dolayısıyla Yargıtay'ın, zamanaşımına ilişkin kararını benimsemekle birlikte, Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile katkı payı alacağı yasal bir altyapıya kavuşmuştur. Katkı payı alacaklarının tamamına mal rejimine ilişkin hükümlerin uygulanması ve zamanaşımının da Türk Medeni Kanunu'nun 241'inci maddesine göre hesaplanması gerekir.

6.3 Yargıtay 8. Hukuk Dava Dairesi'nin 21.11.2011 tarih, E.2011/01028 ve K.2011/06069 Sayılı Kararının İncelenmesi

Taraflar, 05.03.1986 tarihinde evlenmiş, 20.03.2006 tarihinde açılan boşanma davasının kabulüne ilişkin hükmün 15.09.2006 tarihinde kesinleşmesiyle boşanmışlardır. Taraflar arasında evlilik tarihinden 01.01.2002 tarihine kadar mal ayrılığı rejimi, bir yıl içinde başka mal rejimini seçmediklerinden dolayı ise 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 01.01.2002 tarihinden boşanma davasının açıldığı 20.03.2006 tarihine kadar yasal mal rejimi olan edinilmiş mallara katılma rejimi geçerlidir. Taraflar arasındaki mal rejimi boşanma davasının açıldığı tarihte sona ermiştir.

Sebahat ile Düzgün'ün aralarındaki katkı payı alacağı davasının kısmen kabulüne ve kısmen reddine dair Menemen Asliye (Aile) Hukuk Mahkemesi'nden verilen 29.09.2010 gün ve 581/612 sayılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi, davacı vekili ile davalı vekili taraflarından süresinde istenilmiş olmakla dosya incelendi, gereği düşünüldü: Davacı Sebahat vekili, tarafların 1986 yılında evlendiklerini, evlilik birliği içinde kooperatif kanalıyla alınan 4 no.lu bağımsız bölüm, 35 ... 0882 plakalı araç, Y. ve K. Bankası'nda bulunan mevduat hesabı üzerinde tasfiyeden kaynaklanan alacağı bulunduğunu açıklayarak fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak üzere 25.000 TL katkı payı alacağının davalıdan alınmasına karar verilmesini istemiş, adli yardımdan yararlanması nedeniyle harç alınmaksızın verilen 11.03.2009 tarihli ıslah dilekçesinde, alacak talebini 37.500 TL'ye yükseltmiş, 29.10.2010 tarihli son oturumda otomobil ve bankadaki mevduata ilişkin davanın atıye terk edildiğini bildirmiştir. Mahkemece, araç ve bankadaki mevduata ilişkin talep yönünden karar verilmesine yer olmadığına, taşınmaza ilişkin davanın kabulü

ile uzman bilirkişi tarafından belirlenen 25.000 TL katkı payı alacağının davalıdan alınmasına karar verilmesi üzerine, hüküm, davacı vekili ile davalı vekili taraflarından temyiz edilmesine neticesinde ; Taraflar arasında evlilik tarihinden 01.01.2002 tarihine kadar mal ayrılığı (TMK m. 170), bir yıl içinde başka mal rejimini seçmediklerinden 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 01.01.2002 tarihinden boşanma davasının açıldığı 20.03.2006 tarihine kadar yasal mal rejimi olan edinilmiş mallara katılma rejimi geçerli olduğudur (4722 Sayılı Kanun, Md.10/1, 4721 Sayılı Kanun, Md. 202/1).

Taraflar arasındaki mal rejimi, boşanma davasının açıldığı tarihte sona ermiş olduğu (TMK m. 225/2); dava konusu 60317 ada 2 parsel üzerindeki 4 no.lu bağımsız bölüm, E. Yapı Kooperatifi adına kayıtlı iken, 20.11.2003 tarihinde ferdileştirme yoluyla davalı adına tescil edilmiş olup, kooperatif üyeliği 1990 yılında yapılmıştır. Dava, mal rejiminin tasfiyesine ilişkindir. Mahkemece, boşanma dosyasındaki ekonomik ve sosyal durum araştırması esas alınarak, davacının taşınmazın edinilmesine 1/3 oranında katkıda bulunduğu kabul edilerek, yazılı şekilde karar verilmiş ise de, yapılan araştırma ve inceleme yeterli olmadığı gibi ulaşılan sonuç da dosya kapsamına uygun bulunmadığı; davacı vekili, Sebahat'in 1986 yılından itibaren P. K. Makarna Fabrikası ile N. Cıvata Fabrikasında çalışmak suretiyle elde ettiği gelirlerle taşınmazın alınmasına katkıda bulunduğunu açıklayarak istekte bulunmasına karşılık, mahkemece, tarafların çalışmalarına ilişkin kayıt ve belgeler ile kooperatif üyeliğine ilişkin üyelik kaydı, ödeme kayıt ve belgeleri istenilmeden eksik incelemeye yazılı şekilde karar verilmiştir.

O halde öncelikle iddia ve savunma doğrultusunda tarafların yurtiçi ve davalının yurtdışındaki çalışma ve gelirlerine ilişkin belgeler ile E. Yapı Kooperatifi'ne ait üyelik kaydı, taksitlerin ödenmesine ilişkin belgeler ile 4 no.lu bağımsız bölümün fiilen hangi tarihte teslim edildiğine ve içinde oturmaya başlandığına ilişkin kayıt ve belgelerin buldukları yerlerden getirtilerek dosya arasına konulması, evlenme tarihi ile kooperatif ödemelerine ilişkin eşlerin ayrı ayrı gelirlerinin olabildiğince gerçeğe uygun olarak belirlenmesine çalışılması, bu gelirlerden tarafların ekonomik ve sosyal durumları, yaşam tarzları, hayat düzeylerine göre kişisel harcamalarının ayrı ayrı tespit edilmesi, 743 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 152. maddesinden kaynaklanan davalı kocanın aileyi

geçindirme yükümlülüğü de göz önünde bulundurularak, yapabilecekleri tasarruf miktarlarının ayrı ayrı bulunması, daha sonra tarafların tasarruf miktarlarının toplam tasarruf miktarı içerisindeki katkı oranlarının ne olduğunun saptanması, davacıya ait katkı oranının taşınmazın dava tarihindeki değeri ile çarpılarak davacının katkı payı alacağı belirlenmesi, bu konuda bir hukukçu, bir mali müşavir ve bir inşaatçıdan oluşan bilirkişi kurulundan yeniden mahkeme ve Yargıtay'ın denetimine açık rapor alınması, bağımsız bölüme ait ödemelerin bir bölümü 01.01.2002 tarihinden sonraya sarkmış ise, bu yönde de hesabın yapılması, katılma alacağı bakımından durumun değerlendirilmesi, ondan sonra esas hakkında karar verilmesi gerekirken, bu hususlar gözden kaçırılarak yazılı şekilde karar verilmesi hukuka uygun görülmemiştir.

Davacı taraf adına vekili, sadece katkı payı alacak talebinde bulunmuştur. Dava 20.03.2006 yılında açılmıştır ve eşler arasında son 4 yıl edinilmiş mallara katılma rejimi geçerlidir. Bu durumda davacı mal rejiminin tasfiyesi talebi ile dava açabilecekken sadece katkı payı alacağı davası açmıştır. Konuya ilişkin davalar ya katkı payı alacağı ya da katılma alacağına yönelik olmaktadır. Mal rejimi tasfiyesi talep edilmemektedir. Yargıtay'ın davayı, yerel mahkemenin gerek malların ve maliklerin tespiti, gerekse tasfiye konusu veya dava konusu malların değerine ilişkin genel geçer işlemler yapmış olması gerekçesi ile bozulduğu anlaşılmaktadır. Kararda da belirtildiği üzere bu konuya ilişkin davalarda, uzman kişilerden oluşan bilirkişi kurulundan, mahkeme ve Yargıtay'ın denetimine açık rapor alınması gerekir.

6.4 Yargıtay 8. Hukuk Dava Dairesi'nin 24.06.2010 Tarih, E.2010/01096 ve K.2010/03434 sayılı Kararının İncelenmesi

Başka mal rejimi seçilmediğinden eşler arasında 743 Sayılı Kanun döneminde mal ayrılığı, 4721 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden boşanma davasının açıldığı tarihe kadar ise edinilmiş mallara katılma rejimi geçerlidir. Taşınmazın edinme tarihine göre mal ayrılığı rejimi geçerli olduğundan, uyuşmazlık Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine göre çözümlenmelidir. Tarafların konum ve statüleri gereği gelir ve giderlerine ilişkin tüm belge ve bilgiler getirtilip, yapabilecekleri tasarruf miktarı saptanarak katkı oranları belirlenmesi gerekmektedir. Ramazan ile Fatma aralarındaki katkı payı alacağı

davasında Mahkemece, davanın kısmen kabulü ile Yenimahalle'deki eve katkısı nedeniyle 30.800 TL katkı payı alacağına dava tarihinden itibaren yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline, Maltepe'deki ev ve ev eşyalarına ilişkin davanın reddine, kooperatife ilişkin talep olmadığı gerekçesiyle hüküm tesisine yer olmadığına kararının temyizi neticesinde; taraflar 07.02.1980 tarihinde evlenmiş, 15.10.2004 tarihinde açılan boşanma davasının kabulü ve davanın 24.07.2006 tarihinde kesinleşmesi ile evlilik birliği son bulmuştur. Başka mal rejimi seçilmediğinden eşler arasında 01.01.2002 tarihine kadar 743 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 170. maddesi uyarınca "mal ayrılığı", bu tarihten mal rejiminin sona erdiği boşanma davasının açıldığı 15.10.2004 tarihine kadar ise, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 202. maddesi hükmü uyarınca yasal "edinilmiş mallara katılma" rejimi geçerlidir. Eşler arasındaki mal rejimi, Türk Medeni Kanunu'nun 225/2. maddesi uyarınca boşanma davasının açıldığı tarih itibariyle sona ermiştir. Olayları anlatmak taraflara, hukuki nitelime hakime aittir. Davacı koca, davalı kadın adına kayıtlı taşınmazlar üzerinden katkı payı alacağı isteğinde bulunduğu; Temyize konu 8002 ada 4 parseldeki 2 no'lu bağımsız bölüm, 19.04.1993 tarihinde davalı Fatma adına satın alma suretiyle edinilmiştir.

Dava konusu taşınmazın edinim ve satın alma tarihinde eşler arasında 743 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 170. maddesi hükmü uyarınca mal ayrılığı rejimi geçerli olduğundan, uyuşmazlığın Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine göre çözüme kavuşturulması gerekir. Buna göre, eşlerin birbirlerinin mal varlıklarının edinilmesine maddi katkılarının kanıtlanması durumunda, katkı oranında alacak hakkı doğar. Somut olayda davacı Ramazan, askeri personel olarak çalışmakta iken en son albay rütbesi ile 2001 yılında emekli olurken, davalı Fatma ise öğretmen olarak çalışmaktadır. Davacının çalışma ve gelir belgeleri dosya arasında bulunmakta ise de davalının çalışma süresi ve gelir belgelerinde eksiklik bulunduğuna ilişkin itirazı üzerinde durulmadan, dosya bu haliyle bilirkişiye tevdi edilerek, davacının katkısı olup olmadığının tespiti istenilmiştir. Tarafların gelirlerine ilişkin tüm belge ve bilgiler getirilmeden bilirkişi mütalaaına başvurulması doğru olmamıştır. Mahkemece yapılacak iş, tarafların evlenme tarihinden taşınmazın edinim tarihine kadar tüm gelirlerinin belirlenmesine yarayan evrakların dosya arasına getirilerek konulması, bundan sonra gerektiği takdirde dosyanın bilirkişiye tevdi ile davacı kocanın 743 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 152. maddesi hükmü

uyarınca aileyi geçindirme yükümlülüğünün ve tarafların buldukları konum ve sosyal statüleri gereği kişisel giderlerinin göz önünde bulundurularak eşlerin her birinin yapabilecekleri tasarruf miktarının belirlenerek katkı oranlarının tespit edilmesi ve temyiz edenin sıfatına göre tarafların kazanılmış hakları da dikkate alınmak suretiyle katkı payı alacağı miktarının saptanmasıdır. Eksik araştırma ve inceleme ile hüküm kurulmuş olması doğru olmadığı gerekçesi ile karar bozulmuştur.

Yerel mahkemece bilirkişi raporunda herhangi bir inceleme yapılmadan, raporun aynen hükme geçirilmesi şeklinde kurulan hüküm, yetersiz inceleme ve araştırmadan dolayı haklı olarak bozulmuştur. Konuya ilişkin mahkeme kararları incelendiğinde, onama kararından çok bozma kararları mevcuttur. Bozma gerekçeleri ağırlıklı olarak usule ilişkin ve ancak çok az bir kısmı esasa ilişkindir. Ayrıca dava konusu malların değerlemesinin yanlış veya eksik yapıldığına dair hükme rastlamak pek mümkün değildir.

Katılma alacağı davaları incelendiğinde, genel itibari ile müşterek konutun edinilmesine yapılan katkı dolayısıyla konut üzerinde aynı hak talep edilmektedir. Buradan da açıkçası henüz katılma rejiminin anlaşılamadığı, eski kanuna göre katkı payı alacağı veya değer artış payı alacağı çerçevesinde taleplerin olduğu ve konut, arazi, araba, dışında kalan mallar için, özellikle ev eşyaları ile ilgili ölüm haricinde talep söz konusu olmamaktadır. Kısacası talepler, kişilerin malın edinilmesine ilişkin yapmış oldukları katkıya ilişkin olmaktadır. Evlilik birliği içerisinde edinilmiş olsa dahi, malın edinilmesine nakit olarak bir katkı yoksa herhangi bir katılma alacağının olabileceği düşünülmediği için olsa gerek, mal rejimi tasfiyesi davası açmak yerine sadece katılma alacağı veya katkı payı alacağı talepli davalar açılmaktadır. Mal rejiminin yukarıda belirtilen durumlardan biri ile sona ermesi halinde, tarafların mal rejimi tasfiyesi talebi ile dava açması ve bunun neticesinde tüm alacak ve borçların hesaplanarak kişilere haklarının verilmesi daha adil bir çözüm olacaktır.

Mal rejiminin tasfiyesi davası boşanma davasının ferî niteliğinde olmayan ve harca tabi olan bir davadır. Ancak bu dava, boşanma ile mal rejiminin sona ermesi halinde boşanma davası ile birlikte açılmakta, aile mahkemeleri boşanma davası ile birlikte tasfiye davasına bakıp esastan karar vermektedir. Yargıtay'ca bu şekilde verilen kararlar usul

yönünden bozulmaktadır. Usul ekonomisi açısından boşanma davası ile birlikte bu davalar esastan görülebilmelidir. Çünkü boşanma davası sonuçlanmadan diğer mahkemece açılan dava bekletici mesele olup, boşanmanın sonuçlanması beklenmektedir. Boşanma davası sonuçlanması en az bir yıl sürmektedir. Diğer dava da 1 yıl sürerse, kişiler bu zaman zarfında mali konularda işlem yapamadıkları için kişilerin birtakım mali kayıplar yaşamaları söz konusu olacaktır. Ayrıca kayıtsız ekonomi sisteminde olan ülkemizde 2-2,5 yıl taraflar mallarının bir kısmını veya çoğunu devrettikleri, bağışladıkları ve benzeri temlik usulleri ile elden çıkarttıkları takdirde, diğer taraf için hak kaybı söz konusu olacaktır.

7. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Evlilik birliği içerisinde, eşlerin kendi mal varlıklarında veya evlilik süresi içerisinde edinmiş oldukları malvarlıkları üzerindeki hak ve yetkilerine ilişkin düzenlemelerin tamamı mal rejimi olarak tanımlanmaktadır. Kanun koyucu eşlerin mali haklarını koruma amacıyla temel esasları belirleyerek birden fazla mal rejimi çeşidi öngörmüş ve hangi mal rejimine tabi olacakları konusunda eşlere tam bir serbestlik yetkisi vermiştir. Eşler tarafından, sosyo-ekonomik durumlarına en uygun olan mal rejimi tercih edilmektedir. İncelenmekte olan konu, yasal mal rejiminin tasfiyesinin hangi usul ve esaslara göre ve hangi değerler üzerinden yapılacağı ile ilgili olması nedeniyle öncelikli olarak yasal mal rejimine göz atılması gerekmektedir.

Yeni Medeni Kanun ile kabul edilen edinilmiş mallara katılma rejiminin, eski kanun düzenlemesinde kabul edilen mal ayrılığı rejimine olan bir tepki neticesinde (sosyo-politik tercih) kabul edildiği söylenilebilir. Bu mal rejimi, toplumsal yapımızın ataerkil olması nedeniyle erkek üzerinde toplanan mal varlığından kadına bir hak tanımak amacıyla, evliliğin tek bir kişi yürütümünde olmadığı, karı kocanın karşılıklı hak ve yükümlülükleri nedeniyle tek başlarına bir şey yapamayacakları, mutlaka diğer eşinde bir katkısının olduğu/olabileceği düşüncesinden yola çıkılarak oluşturulmuştur. Bu mal rejimi, ilk bakışta erkeklerin kazançları ve/veya emekleri sonucunda elde ettikleri mal varlığına, kadınların ortak olması olarak görülmektedir. Ancak unutulmaması gereken şey şudur ki evlilik birliği tek başına yürüyen bir olgu/oluşum olmayıp eşlerin birbirlerine maddi manevi desteğiyle yürütölmektedir. Dolayısıyla evlilik birliği içerisinde eşlerden (karı ve koca) herhangi birinin evlilik birliği içerisinde edinmiş olduğu mal varlığında bir alacak hakkının olması, evlilik birliğinin “iyi günde kötü günde iyilikte sağlıkta...” temel felsefesinden gelmektedir.

Bütün bunlarla birlikte itiraz edilen konu, eşlerin kazanç fark düzeyinin yüksek olması durumunda, daha çok geliri olan eşin tasfiyede mali kayıplar yaşayacağı endişesidir. Bu endişe, evliliğin yürümesi için harcanacak/harcanmış olan manevi desteğe biçilecek değerin düşük görülmesi ile ilgili bir durumdur. Yasa koyucu tarafından, bu tür durumlar için evlilik birliğinin başlamadan önce veya devam eden süreç içerisinde eşlerin kendi

sosyo-ekonomik durumlarına göre sözleşme yaparak, kendilerine uygun bir mal rejimini seçmelerine olanak sağlayarak çözüm getirmeye çalışılmıştır.

Eleştirilen diğer bir husus ise, evlilik birliğinin manevi değerlerinin hiçe sayılarak, kişisel emek ve çaba ile sevgi, saygı çerçevesinde yürümesi gereken bir birlik olması gerektiği olgusundan uzak, şirket tasfiyesine dönüştürülmüş olmasıdır. Evlilik birliğinin devamı için motivasyon edici hükümler yerine birliğin sona ermesi halinde eşlere tanınan bu garantörlük düzenlemeleri, evlilik birliğinin daha kısa sürede sona ermesine neden olmakta ve toplumun temel taşı olan aile kurumu temel niteliklerini yitirmektedir. Aile kurumuna yönelik politikalar, eşleri birbirinden korumak yerine, gelecek nesil olan çocukların sağlıklı bir evlilik birliği içerisinde yetişmeleri ve toplumun temelini sağlıklı nesillerle kurulması yönünde olmalıdır. Bu anlamda ailelerin birlikte yaşamaları için motive edici düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır. Aksi takdirde çocukların ve ailenin varlığının topluma olan katkısı, çocukların menfaati, evlilik birliği için yapılan manevi katkı gibi değerler dikkate alınmaksızın sadece şirket tasfiyesi gibi alacak, borç, değer ve benzeri kavramlarla, insani değerlerden uzak, ruhsuz bir düzenlemenin toplumun geleceği için yararlı olmadığı hatta zararlı olabileceği düşünülmektedir.

Mal rejiminin tasfiye işlemlerinin nasıl yapıldığı veya yapılamadığına ilişkin geliştirilecek bir değerlendirme ise daha da karamsar bir tabloyu oluşturmaktadır. Katılma rejiminin tasfiyesinde incelenen olaylar ve mahkeme kararlarında şu hususlar tespit edilmiştir:

Öncelikle, evlilik birliği kurulması esnasında sosyo-ekonomik durumu iyi olan eş, mali durumuna uygun rejimi seçmekte veya katılma alacağında istediği oranları belirleyerek kendi lehine bir durum oluşturmaktadır. Kayıt dışı ekonominin devam ettiği ülkemizde, tasfiyede, kişisel ve edinilmiş mallar tespit edilememektedir. Gelirlerin tamamı taşınmaz alınarak veya bankada mevduat hesabında değerlendirilmemektedir. Yastık altı tasarrufu diye nitelendirilen yöntemle tasarruf edilmekte ve bu tasarrufun ne kadar olduğu ve kişisel mal mı yoksa edinilmiş mal mı olduğu tespit edilememektedir.

Kadınlara eşleri tarafından alınan, ancak halihazırda mutat olarak kabul edilen takı, mücevher ve buna benzer masraflar eşin (erkek) mal varlığı edinmesine engel olabilmekte ve kadının kişisel malı olarak kayda geçmektedir. Evlilik birliğinde baskın olan eş (karı-koca fark etmez) gelirin bir kısmını, Türk gelenek göreneklerine göre anne-babasına yardım amacıyla vermektedir. Bu, normal şartlarda mutat bir işlem olarak kabul edilir. Ancak uygulamada anne-babalar aldıkları yardımları tasarruf olarak biriktirmekte ve bu yardımları çocuklarına bağış olarak geri döndürmektedir. Bu yardım ve bağışlar, mutat işlem olarak kabul edilmektedir. Çünkü aksinin ispat edilmesi mümkün değildir.

Diğer eş, tasfiyeden bir yıl önce yapmış oldukları ivazsız kazandırmaları veya katılma alacağını azaltmak kastıyla, üçüncü kişilere yapmış olduğu tüm ivazsız kazandırmaları talep etmekte ise de bu işlemde katılma alacağı azalan eşin onayının olması gerekir. Ancak eşler, bu tür yardımlara aile içinde bir huzursuzluğun meydana gelmemesi adına onay vermekte veya onay vermek zorunda kalmaktadır. Dolayısıyla üçüncü kişilere yapılan ivazsız kazandırmaların talep edilmesi, bu anlamda mümkün olmamaktadır. Eşlerin gelirlerinin tam olarak ne olduğu ve nereye harcandığının tespiti çözümlenmesi gereken ayrı bir husustur. Aşırı müsrif ve lükse düşkün eşin kendi kullanımı için almış olduğu kişisel eşyaların değerinin ne olduğu/olacağı bilinmemektedir ve tasfiyede dikkate alınmamaktadır. Bu durumda müsrif eş, aslında mal edinmeyerek diğer eşin katılma alacağını azaltmaktadır. Bunun karşılığında diğer eş, yapmış olduğu tasarruflarla mal edinmekte ve müsrif eşin katılma alacak hakkı doğmaktadır.

Uygulamaya intikal eden davalarda ise tasfiye konusu malların değerlerinin nasıl tespit edildiği ayrı bir tartışma konusudur. Yasa koyucu, tasfiye konusu malların değerlerinin belirlenmesi için genel bir hüküm koymuş ise de yukarıda değinildiği gibi değerlemenin nasıl yapılacağı henüz çok açıklığa kavuşmuş değildir. Yargıtay kararları, uzman bilirkişi kurulu olarak rapor düzenlenmesi yönünde ise de söz konusu mal rejimi tasfiye davalarında iki ayrı bilirkişi görevlendirilmektedir. Hukukçu bilirkişisi tasfiye işlemini yapmakta, ancak katılma alacağının belirlenebilmesi için tasfiye konusu malların değerlemesi başkaca uzman bilirkişiye yaptırılmaktadır. Hazırlanan ikinci bilirkişi raporunda, bulunan mal varlığı değerlerine göre aktifler ve pasifler hesaplanmakta ve

katılma alacağı bulunmaktadır. Tasfiyeye konu olan ve değeri bulunacak/bulunan mallar ise genellikle konut, arsa, arazi ve kooperatif üyeliğine ilişkindir.

Mal rejiminin tasfiyesinin tercih edilmesinin sebebi, tasfiye konusu malların değerlendirilmesi ve tasfiye işlemlerinin yapılmasında meydana gelen eksikliklerin, hataların bir nebze dahi önüne geçilebilmesidir. Hem hukuk eğitimi, hem de gayrimenkul geliştirme ve yönetimi eğitimi almış bir uzman olarak tasfiyede bir bütünlük sağlanarak ve değerlendirme uzmanının görev ve sorumlulukları bilinci içerisinde tasfiye konusu malın gerçek değeri bulunarak eşlerin haksız kazanç sağlamalarının önüne geçilmesi ve mal varlığı değerinden fazla bir değer öngörülmeden haksız bir piyasanın da oluşturulmaması gerektiği vurgulanmalıdır. Evlilik birliğinin ciddiyeti, eşlerin birbirlerine karşı başta manevi olmak üzere maddi bağılıkları göz önüne alınarak ve değerlendirme ilkeleri çerçevesinde, tasfiye konusu malların gerçek değerleri bulunarak taraflara sadece haklarının verilmesidir. Sonuç olarak katılma rejiminin tasfiyesinde; tasfiye konusu malların tespiti ve değerlendirme işlemlerinin uluslararası değerlendirme standartları ve değerlendirme biliminin temel ilkelerine uygun olarak yapılmadığı dikkati çekmektedir. Mahkemece hakkaniyete uygun kararların tesisi için tasfiye amaçlı bütün değerlendirme çalışmalarında; düzeyde akredite edilmiş gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinde lisans ve lisansüstü düzeylerde eğitim almış uzmanlar ile lisanslı değerlendirme uzmanlarından oluşan bilirkişi kurullarınca yapılması, adil bedelin tespiti açısından zorunlu görülmekte gibi, toplumsal adaletin sağlanması ve davanın taraflarının hak ve menfaatlerinin korunması bakımından da önemli görülmektedir.

KAYNAKLAR

- Acar, F. 2012. Aile Konutu, Mal Rejimleri, Eşin Yasal Miras Payı. Seçkin Yayını, 527 s, 3. Baskı, İstanbul.
- Anonim. 2012. Arazi Yönetiminde Taşınmaz Değerleme ve Kadastro Sempozyumu Sonuç Bildirgesi, 22-23 Mayıs 2012.
- Anonim. 2017. IVSC Uluslararası Değerleme Standartları 2017, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Finansal Piyasalar Birliği, İstanbul.
- Canel, A.N. vd. 2012. Aile Eğitim Programı Yayınları. İstanbul.
- Demir, M. 2005. Türk Medeni Kanunu'na Göre Edinilmiş Mallara Katılma Rejiminde Değer Artış Payı ve Denkleştirme Alacağı. Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 2005-61-186, 292-303 s., Ankara.
- Kılıç, O. 2011. Tarım Arazisi İçin Kapitalizasyon Oranı Hesaplanması. Anadolu Tarım Bilim Dergisi, 26(2): 181- 187 s., Ankara.
- Kılıçoğlu, A. 2002. Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi. Seçkin Yayını, 589 s, 2. Baskı, Ankara.
- Mortaş, S. 2013. Eşler Arasında Mal Rejimi. Adalet Yayını, 690 s, 2. Baskı, Ankara.
- Özüğür, A. 2006. Mal Rejimleri. Eylül Yayını, 1184 s, 2. 3. Baskı. Ankara.
- Şenocak, Z. 2009. Edinilmiş Mallara Katılma Rejiminde Artık Değer Katılma İle İlgili Mal Rejimi Sözleşmeleri Ve Tenkisi. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 58 (2):378-411, Ankara.
- Şimşek, M. 2012. Uygulamada Mal Rejimi Davaları. Yargıtay Kararları Dergisi 2012-99 (1170):381-395, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2013. Gayrimenkul Değerleme Temel İlkeleri ve Uygulamaları Ders Notları, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2.17. Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, Ş. ve Demir, E., 2017. Gayrimenkul Mevzuatı, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1019 (Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.

Uzun, N. 2009. Edinilmiş Mallara Katılma Rejiminin Diğer Mal Rejimleriyle Karşılaştırılması. Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.

Zeytin, Z. 2008. Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi ve Tasfiyesi. Seçkin Yayını, 424 s, 2. Baskı. Ankara.

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Ayşe ÖZYANIK
Doğum Yeri : Ardeşen/RİZE
Doğum Tarihi : 01.08.1978
Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : Ardeşen İmam-Hatip Lisesi 1996
Lisans : Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi 2001
Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul
Geliştirme ve Yönetimi 2018

Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl

Ankara Büyükşehir Belediyesi-2002