

Y Ü K S E L H U K U K B Ü R O S U
Av.Süleyman YÜKSEL
smetpa a cd. 403 Sk. No:24 A.Çenit h. K:4/32, Muratpa a/ANTALYA
TLF: 0 242 243 42 02 - 0532 581 31 17

ÇAR AMBA NÖBETÇİ SULH HUKUK MAHKEMESİ SAYIN HAKİMİNE

DAVACI :

VEKİL : Av. Süleyman Yüksel (Adres antettedir)

DAVALILAR :

VEKİL :

KONU : halenin feshi istemli dava dilekçemizdir.

AÇIKLAMALAR :

- 1- Çar amba (Sulh Hukuk Mahk) Satı Memurlu unun 2021/41E. Sayılı dosyasında davalılar satı a konu ta inmazda hissedar, di er davalılar ta inmazı satın alanlardır. Çar amba Sulh Hukuk Mahkemesinin 2018/949E. 2021/152K. Sayılı ilamı ile dava konusu ta inmazlarda ortaklı ın satı yolu ile giderilmesine karar verilmi tir. Bunun üzerine Çar amba Satı Memurlu unun 2021/41E. Sayılı dosyasında elektronik ortamda 06/03/2023 - 13 / 03 / 2023 tarihinde ihale yapılmı tir. Ancak ihalede yer alan hukuka aykırılıklar neticesinde i bu davayı açma zorunlululu u do mu tur. Müvekkil, usulüne uygun yapılmayan ihaleyi 20/03/2023 tarihinde ö renmi olup süresi içerisinde davamızı açıyoruz.
- 2- Çar amba Satı Memurlu unun 2021/41E. Sayılı dosyasında müvekkilin hissedarı oldu u:
Samsun ili Çar amba ilçesi Ordu Mahallesi 122 ada 28 parsel sayılı ta inmaz entürk Çelik'e 190.000-TL'ye
Samsun ili Çar amba ilçesi Ordu Mahallesi 122 ada 30 parsel sayılı ta inmaz Nihat Gürgen'e 131.500-TL'ye,
Samsun ili Çar amba ilçesi Ordu Mahallesi 104 ada 214 parsel sayılı ta inmaz Nihat Gürgen'e 81.585-TL'ye ihale edilmi tir.

- 3- Öncelikle müvekkile satı ilanı 08/03/2023 tarihinde tebli edildi mi tir. OYSA K ihale 06/03/2023 tarihinde ba lamı tır. Müvekkile ihale ba ladıktan sonra tebligat yapılmı tır. Bu husus ba lı ba ına ihalenin feshi nedenidir.

Y12HD 9.10.2008 E.2008/12890 - K.2008/16857

"Somut olayda satı ilanı, borçlu asile 15.06.2007 tarihinde ve 1. satı gününde tebli edildi mi tir. Böylece borçlunun satı ı ayrıca duyurması ve satı ın tarafların menfaatlerine uygun biçimde sonuçlanması için kendisine uygun süre tanınmadan ihalenin ba latıldı ı görülmektedir.

Ayrıca, satı bedeli gözetildi inde zarar unsurunun da olu tu u sonucuna varılarak ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken yazılı ekilde hüküm tesisi isabetsizdir."

Y12HD 13.06.2022 E.2022/3191 - K.2022/7076

"Satı ilanının, borçluya, satı a hazırlanabilmesi, kendince gerekli duyuruları yapabilmesi ve daha fazla mü teri bulabilmesi için satı tan makul bir süre önce tebli i gerekmektedir.

Somut olayda; ikayetçi-borçlu vekiline satı ilanının 12/08/2020 günü tebli edildi i, ikayete konu ihalenin ise 17/08/2020 günü yapıldı ı görülmü tür.

Buna göre satı ilanı tebli tarihi ile ihale günü arasında makul bir süre olmadı ından, borçlunun satı hazırlı ı i lemlerine kar ı ikayet hakkını kullanması ve satı a katılımı arttıracak çalı malarda bulunması engellenmi olup satı ilanının ihaleden önce usulüne uygun olarak tebli i ko ulunun gerçeikle ti inden bahsedilemez."

Görüldü ü üzere Yargıtay ihaleden 5 gün önce yapılan tebligatlar için dahi ihalenin feshi sebebi sayarken ihale ba ladıktan sonra müvekkile yapılan usulsüz tebligat ihalenin feshi nedenidir.

- 4- Yapılan ihalede, gerek hazırlık a amasında gerekse ihale a amasında eksiklikler ve kanuna aykırılıklar bulunmaktadır. Öncelikle satı ilanı hissedar usulüne uygun tebli edilmemi tir. K.nun 127. maddesi gere ince ta ınmaz satı larında, satı ilanının bir örne i borçluya ve ilgililere tebli edilmelidir. E er ki satı ilanı borçluya ya da ilgililere tebli edilmez veya usulüne uygun tebli edilmez ise bu husus tek ba ına ihalenin feshi sebebidir.

?Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 16.06.2020T., 2020/3343E., 2020/4715K.:

" K 127 gere ince, ta ınmaz satı larında satı ilanının bir suretinin borçluya tebli i zorunludur. Yukarıda belirtildi i üzere satı ilanı tebli i, Tebligat Kanunu hükümlerine aykırı olarak yapıldı ından ve dolayısıyla satı ilanı tebli i zorunlulu u bu hali ile yerine getirilmedi inden, bu husus ba lı ba ına ihalenin feshi sebebidir."

5- Müvekkil satı ilanı usulüne uygun tebli edilmemi tir. Zira tebli mazbatasında bakıldı ı zaman "kom usu soruldu unda çar ıya gitti i" ekinde ifadeler yer almı tır. MÜVEKK L YAPILAN SATI LANINA L K N TEBL GATTA SM GEÇEN MÜVEKK L N EN YAKIN KOM USU OLMADI I G B MÜVEKK L, S ML KOM USUNA NEDEN KEND S NE BU DURUMDAN HABERDAR ETMED N SORDU UNDA KEND S NE BÖYLE B R TEBL GAT GELMED N SÖYLEM T R. MÜVEKK L N EN YAKIN KOM USU MÜVEKK LE 50M UZAKLIKTA KEN, MÜVEKK LE 150M - 200 UZAKLIKTADIR. ANCAK DED M Z G B DAVA KONUSU TEBL GATTAN BAHSED LMEM T R.

6- Müvekkile usulüne göre yapılmayan satı ilanına ili kin tebligatta müvekkilin nereye gitti i, gitti i yerden ne zaman dönece i, tevziat saatlerinde gelip gelmeyece i belirli de ildir. Bu durum tebligatın usulüne uygun olup olmadığını denetleme imkanını ortadan kaldırmaktadır. Zira müvekkilin tevziat saatinde adreste bulunmama nedeni denetime imkan vermeyecek ekinde belirsizdir. Aynı zamanda müvekkilin bir anlık adreste bulunmama nedeni anla ılsa dahi tevziat saatlerinde gelip gelmeyece i ara tırması posta memuru tarafından yapılmamı tır.

?Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 4.05.2018T., 2016/31696E., 2018/4278K.:

"Tebli memuru, muhatabın adreste bulunmama sebebini, borçlunun adresinden geçici mi yoksa sürekli mi ayrıldı mı, tevziat saatlerinden sonra adresine dönüp dönmeyece ini, dönecekse ne zaman dönece ini tevsik etmeden "çar ıda" açıklaması ile yetinerek muhtara tebli ve 2 nolu fi in kapıya yapı tırılması ile tebli i lemini tamamlamı tır. Bu durumda anılan tebligat yukarıda yazılan ilkeler uyarınca usulsüz olup..."

7- Müvekkil kendisine bu tebligattan neden haberdar etmedi ini belirtti inde, kendisine böyle bir tebligat gelmedi ini, ilk defa müvekkilden duydu unu söylemi tir. Zaten yukarıda belirtti imiz üzere müvekkile yapılan satı ilanına ili kin tebligatı usulsüz kılan bir di er husus, tebli mazbatasında müvekkilin en yakın kom usu olarak ismi geçen müvekkilin en yakın kom usu de ildir. Kolluk marifeti ile ara tırma yapıldı ı taktirde görülecektir ki müvekkil ile isimli ki inin arasında ba ka kom ular da vardır. Müvekkilin en yakın kom usu olmamasına ra men, mazbataya en yakın kom u olarak yazılan ile müvekkil arasında fark vardır. Mahkemenizce kolluk ara tırılması yapıldı ında bu husus ortaya çıkacaktır. Böylelikle müvekkile uzak bir kom uya haber vererek TK 21/1'e göre tebligat usulsüz olmu tur. Zira en yakın kom uya sorulma artı amir hüküm olup uyulmaması tebligatı usulsüz kılacaktır. En yakın kom unun kim oldu u konusunda ara tırma yapılmasını ve tanık olarak dinlenmesini talep ederiz.

- 8- Somut olayda müvekkile satı ilanına ilişkin yapılan tebligatın usulsüz olduğu açıkça anlaşılmaktadır. Zira tebligatta haber bırakılan komu müvekkilin en yakın komusu olmadığı gibi beyanda bulunduğu iddia edilen mazbatada imzası yoktur. Bir an önce imzadan imtina ettiği düşünülecek olsa da müvekkil kendisine sorduğunda böyle bir tebligattan haberi olmadığını söylemiştir. Satı ilanının müvekkile usulüne uygun tebliğ edilmemesi başlı başına ihalenin feshi sebebidir. Tebliğ mazbatasında yazan isimler ve imzalar, yetkili makamlar için tebligatın usulüne uygun olup olmadığının denetim imkanını verecektir. Somut olayda böyle bir denetim imkanı olduğu söylemek mümkün değildir.

? Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 6.11.2014T., 2014/14744E., 2014/17042K.:

Burada Yönetmeliğin 30. maddesi, tebliğ memuruna ilgilinin neden adreste bulunmadığını "tahkik etme" görevini yüklemiştir. Buna göre tebliğ memuru tahkik etmekle kalmayıp, tevsiğe yönelik olarak yaptığı tahkikatın sonucunu Tebligat Kanunu'nun 23/7. ve Tebligat Yönetmeliğinin 35/f bendi gereğince tebliğ evrakına yazacak ve maddede açıkça belirtildiği üzere ilgisine imzalatacaktır. **Ancak bu ekinde, yapılan i lemin, usulüne uygun olup olmadığı, hakim tarafından denetlenebilir ... Tebligat Yönetmeliğinin 35.maddesi gereğince muhatabın adreste geçici olarak bulunmama sebebi ve tevziat saatlerinden sonra geleceği "tevsik edilmeden", Tebligat Kanunu'nun 21/1. maddesine göre yapılan tebligat i lemi geçersizdir. Zira bu belgeleme i lemi, devamı i lemleri belirlemesi yanında muamelenin doru olup olmadığına karar verilmesi yönünden yardımcı olacak ve tebliğ i isteyen makam ve hakimin denetimini sağlayacaktır."**

- 9- Tebligat, yargılamada temelini Anayasada ve temel insan haklarında bulunan adil yargılanma hakkı, onun devamı niteliğindeki hukuki dinlenilme hakkı, bu çerçevede kişinin kendisi ile ilgili yargılamadan haberdar olma ve bilgilenme hakkıyla dorudan ilgilidir. Hukuki dinlenilme hakkı, TC Anayasası 36. maddesinde ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 6. maddesinde düzenlenen adil yargılanma hakkının en önemli unsurudur. HMK 27. maddesinde düzenlenmiş olan hukuki dinlenilme hakkının unsurları arasında olan bilgilenme hakkının, maddede sayılan diğer unsurlar olan açıklama ve ispat hakkı ile ilgili açıklamaları mahkemenin dikkate alınarak değerlendirilmesi, unsurlarının gerçeğe ebilmesi için de öncelikle sağlanması gerekli olan bir haktır. Bilgilenme hakkının sağlanabilmesinin en temel aracı da tebligat olup. öğrenmeyi sağlayacak usulüne uygun tebliğler yapılmaksızın yargılama yapıp karar verilmesi hukuki dinlenilme hakkının ihlal edilmesine ve sonuçta kişinin adil yargılanmamış olmasına neden olacaktır. Hak arama süreci tebligat ile başlar ve tebligat ile sona erer. İcra takibinin de sağlıklı bir biçimde sürdürülebilmesi, itirazların yapılabilmesi ve takibin süratle sonuçlandırılabilmesi, ancak tarafların icra takibinden usulünce haberdar edilmesi ile mümkündür. (Y BK 20/11/2020T, 2019/2E. 2020/3K)

?Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2018/671E., 2021/186K.:

"Borçluya satı ilanının tebli edilmemi olması veya usulsüz tebli edilmesi ba lı ba ma ihalenin feshi sebebidir. Bu nedenle borçlu ...'nın ihalenin feshi isteminin kabulüne karar verilmesi gerekir.

- 10- Ayrıca Ta inmazın satı ilanı; tüm ilgililerin i tirak etmesine imkân tanınmamı tır. Zira ta inmazın satı ilanı; yerel gazete de yapılmı olup ulusal gazete de ilanın yapılması gerekirdi ancak böyle bir ilan yapılmamı tır.
- 11- halenin feshini gerektiren icra dairesinin kamu düzenine ili kin olan i lemlerin de de yanlı lıklar mevcuttur. Mahkemenizin bu hususta resen de tespit edece i di er sebeplerinde nazarı itibara alınmasını talep ederiz
- 12- KDV %1 olması gerekirken %8 yazılmı tır. Bu husus da ihalenin feshi nedenidir.
- 13- Feshini talep etmi oldu umuz ihalenin ba langıcından itibaren hem hazırlık hem de satı a amalarında ihale usul ve yasaya uygun yapılmamı , fesada u ramı tır. Bu nedenlerle ihalenin feshi için mahkemenize ba vurulması zorunlulu u hasıl olmu tur.

HUKUK NEDENLER : K, HMK ve sair ilgili mevzuat
HUKUK DEL LLER :

- 1- Çar amba (Sulh Hukuk Mahk) Satı Memurlu unun 2021/41E. Sayılı dosyasın
- 2- Çar amba Sulh Hukuk Mahkemesinin 2018/949E. 2021/152K. Sayılı ilamı
- 3-Bilirki i incelemesi, zabıta ara tırması, tanık ke if, yemin ve sair yasal deliller

SONUÇ VE STEM : Yukarıda arz ve izah etti imiz nedenlerle;

- 1- Davamızın kabulü ile Çar amba (Sulh Hukuk Mahk) Satı Memurlu unun 2021/41E. Sayılı dosyasında yapılan 3 adet ta inmazın satıldı ı 06/03/2023 - 13/03/2023 tarihleri arasındaki ihalelerin feshine,
- 2- Yargılama giderleriyle vekalet ücretinin kar ı tarafa yüklenmesine, karar verilmesini müvekkiller adına saygıyla talep ederiz.

Davacı Vekili
Av. Süleyman Yüksel