

ARAZİ REHİN HAKLARINDAN DOĞAN GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ VE BUNLARIN CEBRİ İCRA YOLUYLA PARAYA ÇEVİRİLMESİ

Prof. Dr. Heike Köster*

*Çeviren: Tuğçe Oral***

A. Giriş

Alman Adli Hizmetler Meslek Yüksek Okulunda okuyan adli hizmetler ara personelleri, genellikle Mahkemelerde yardımcı personel olarak görev yapmaktadırlar. Hâkim tarafından yardımcı personele aktarılan dosyalar Adli Hizmetler Personeli Yasası'nın 3. maddesinin 1h bendine göre, tapulama işlemleri ve aynı yasanın 1i bendine göre cebri açık arttırma ve yed-i emin atamasıdır. Sunumda iki konuya da değinilecektir. Öncelikle rehin haklarına değinilerek başlanacak, ardından da adli yönetim işlerine değinilerek araziye cebri icra yoluyla el konulması konusuyla konuşma bitirilecektir.

B. İcra Hukuku Kapsamında Rehin Hukuku

79

I. Rehin Hakkı Türleri

1. İpotek

Alman Medeni Kanunu'nun 1113. maddesinde düzenlenen ipotek, alacağa bağlıdır. Alacak, taşınmaz malikinin aleyhinedir. Taşınmaz maliki, kendi taşınmazını ya da başka bir taşınmazı rehin olarak verebilir. Bu kapsamda örneğin taşınmazı olmayan bir çocuk ailesinin taşınmazını ipotek ettirerek kredi alabilecektir. Bu durumda, çocuk bankaya şahsi olarak sorumlu olacak, ailesi ise taşınmaz ile sorumlu olacaktır. Dolayısıyla eğer çocuk krediyi geri ödemezse, ailesi taşınmazı kaybetme tehlikesiyle karşı karşıya kalacaklardır.

2. İpotekli Borç Senedi

Alman Medeni Kanunu'nun 1191. maddesinde düzenlenmiş olan ipotekli borç senedi, alacaktan bağımsız olarak paraya çevrilebildiğinden, son yıllarda

* Kuzey Alman Adli Hizmetler Yüksek Okulu

** Araştırma Görevlisi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilimdalı Öğretim Elemanı

ticaret hayatında daha fazla kullanılmaktadır. İpotekte rehin hakkı yalnızca taşınmaz ile sınırlıyken, ipotekli borç senedi, borcun tamamının alınması imkânı sağladığından bankalarca da tercih edilmektedir. Bunun ötesinde ipotekli borç senedi ekonomideki dalgalanmaları da aşma imkânı vermektedir (örneğin üretici ile banka arasındaki ilişkide cari hesaptan doğan alacaklar değişebilmektedir). İpotekli borç senedi, alacak ile senet arasındaki ilişkiyi kuran bir sözleşmedir. Bu sözleşme, bir taraftan hangi alacakların ipotekli borç senedine bağlandığını belirtirken, diğer taraftan da alacağın sona ermesi veya iş ilişkisinin son bulması durumunda ipotekli borç senedinin nasıl geri verileceğini düzenlemektedir.

II. Taşınmaz Üzerindeki Rehin Haklarının Sebepleri

1. Alacaklı ve Taşınmaz Malikinin Anlaşması

Taşınmaz rehin hakkı, maddi hukuka göre alacaklı ve taşınmaz malikinin anlaşması doğrultusunda Alman Medeni Kanunu'nun 873/I/2. fıkrasına göre kurulur. İşlemin usul hukukuna göre yapılması ise Tapu Sicili Nizamnamesinde düzenlenmiştir. Dolayısıyla tescil için yalnızca taşınmaz malikinin talebi gerekmektedir. Nizamnamede bu talep için şekil zorunluluğu öngörülmüştür. Taşınmaz maliki, imza tasdikleri ve belgeler için noterler yetkili olduğundan, bu talep için notere başvurulmalıdır.

2. Tapu Sicili Dairesi Tarafından Tescil

Tapu sicili görevlisi, gerekli evrakların hepsinin bulunup bulunmadığını kontrol ettikten sonra tapu siciline tescili gerçekleştirir. Kuşkusuz ki, bu sunum çerçevesinde bu detaylarla dinleyiciler gereksiz yere sıkılmak istenmemektedir.

Bunun yerine dinleyicilere bir sonraki bölümde rehin konusu mallar özet niteliğinde anlatılacaktır.

III. Rehin Konusu Mallar

1. Arazi

Rehin konusu mallardan ilki arazinin kendisidir. Arazi, hukuki anlamda tapu kütüğüne belirli bir sayfaya işlenmiş ve sınırlanmış bir kara parçasıdır. Her taşınmaz için kural olarak ayrı bir sayfa açılır. Ancak ekonomik açıdan

üzerinde bulunan bina ön planda olur. Dolayısıyla sorumluluk, Medeni Kanun'un 94. maddesine göre arazinin yanında üzerindeki binayı, binaya monte edilmiş tüm malları ve arazi üzerindeki diğer öğeleri kapsar ve Medeni Kanun'un 93. maddesine göre arazi ve üzerindeki bina birlikte yüklenilebilir. Arazi üzerindeki diğer öğelerden kasıt, dikili bitkiler, zirai ve ormancılığa ait tüm ürünler ve kesilmemiş ağaçlardır.

2. Rehin Konusu Araziye Bağlı Diğer Mallar

İpotek aynı zamanda şu kalemleri de kapsar

- Arazinin eklentileri. Bunlar, araziye hizmet eden ancak bütünleyici parçası olmayan taşınır mallardır. Örneğin Bir ticarethanedeki makineler, aletler ya da çiftliklerdeki hayvanlar. Müstakil evde ise bu evin dışındaki fırın olabilir.
- Medeni Kanun'un 1123. maddesine göre arazinin adi veya ürün kiralalarının faizleri
- Medeni Kanun'un 1127. maddesine göre arazinin veya diğer rehin konusu malların sigorta alacakları

IV. Alacağa Kavuşma Hakkı

Arazinin rehin hakkı alacaklısı, rehin konusu malları Medeni Kanun'un 1147. maddesi uyarınca cebri icra yoluyla sattırarak alacağına kavuşabilir.

C. Arazi ve Rehin Konusu Araziye Bağlı Diğer Mallar Üzerinde Cebri İcra

I. Arazi Üzerinde Cebri İcra Türleri

1. Genel Olarak

Arazi, taşınmaz mallardan biridir. Rehin hakkı alacaklısı, bu araziye Alman Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 866. maddesinin I,1 bendine ve Cebri İcra Kanunu'nun 15 vd. maddelerine göre cebri açık artırma yoluyla sattırabilir ya da Alman Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 866. maddesinin I,2 bendine ve Cebri İcra Kanunu'nun 146 vd. maddelerine göre taşınmazın yönetimi için yed-i emin atanmasını talep edebilir. Bu işlemler, hedef belirlemede farklılık göstermektedirler.

2. Cebri Açık Artırma

Cebri açık artırma yolu kullanıldığında, taşınmaz maliki, taşınmazını kaybeder. Alacaklı, açık artırma ile satıştan tatmin edilecektir.

3. Yed-i Emin Atanması

Arazi yönetimi için yed-i emin atanması durumunda, taşınmaz maliki, taşınmazı elinde tutar. Mahkeme tarafından belirlenen ve denetlenen yed-i emin, araziye zilyetliğinde tutar. Bu durumda, alacaklı, arazinin gelirleri ile tatmin edilir. Bunlar, düzenli olarak taşınmazdan toplanabilen adi kira veya ürün kiralarıdır. Yed-i emin önceden tüm idari masrafları ve arazinin kamu hukukundan kaynaklanan yükümlülüklerini karşılamak zorundadır.

II. İlam Niteliğini Taşıyan Belge

Alman Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 794 I, 5. bendine göre, cebri icra için gerekli olan ilam niteliğindeki belge, taşınmaz ipotek hukukunda, normal şartlarda taşınmaz sahibinin bir noter tarafından tanzim edilen belgede, ipotek nedeniyle derhal cebri icranın faizleriyle birlikte taşınmaza ve rehin konusu araziye bağlı diğer mallara tabi olarak, hukuka başvurulmasıyla düzenlenir.

III. Açık Arttırma Usulü

1. Cebri Açık Arttırma Kararı İçin Başvuru

Cebri icra müessesesi, sadece alacaklının başvurusu üzerine başlatılabilir. Alacaklı, burada cebri icranın başlaması için adalet hizmetleri personeline sunulacak olan tüm belgeleri sunmak zorundadır. Burada, aynı taşınmaz malikinin birden fazla alacaklısı olabilir. Başlatılan işlem, başka bir başvuruya gerek kalmadan re'sen sürdürülecektir. Bu işlem, açık arttırma anına kadar her zaman alacaklı tarafından yapılacak başvuru ile durdurulabilir. İşlemler esnasında, alacaklı, borçluya ödeme veya direkt satışla cebri icra kararını kaldırması olanağını vermek için, iki defa altı ay ile sınırlanmış durdurma kararı talep edebilir. Bunun yanında, borçlu da kendisinin açık arttırmaya mani olabileceğini kanıtlaması durumunda geçici durdurma talep edebilir. Durdurma, bir kez tekrarlanarak en fazla iki yıl sürebilir.

2. Rayiç Deđer Belirleme

Cebri İcra Kanunu'nun 74a V 1 ve 2. maddeleri uyarınca, Cebri açık arttırmaya hazırlık için, mahkeme tarafından taşınmazın ve diğer rehin konusu malların rayiç bedeli belirlenir. Rayiç bedelin belirlenmesi için mahkeme, sanayi ve ticaret odasından arazi ve binaların değerlemesinde uzmanlaşmış yeminli bir bilirkişi görevlendirir. Mahkeme, bedeli davaya katılanları dinledikten sonra belirler. Bilirkiřinin belirlediği değer, mahkemeyi bağlamaz.

3. Tarih Belirlenmesi

Cebri açık arttırma tarihi belirlenmiş sürele uyularak kamuya duyurulur. Kısa bir süredir bunlar internette de yayınlanmaktadır. İnternette aynı zamanda rayiç bedel mütalaası da yer alabilir. Açık arttırma asliye hukuk mahkemesinde kamuya açık olarak yapılır.

4. Cebri Açık Arttırma Günü

Cebri açık arttırmada yapılan işlemler üç kısma ayrılır.

a) Tanıtım aşaması

İlk aşamada katılımcılar ve müzayedeye iştirak edenlere arazi, rayiç bedel ve özellikle de açık arttırmanın kanunda öngörölmüş şekli ile ilgili bilgi verilir.

b) Müzayedeye anı

İkinci bölümde müzayedeye katılanlar tekliflerini sözlü olarak dile getirirler. Açık arttırma teriminin kullanılabilmesi için, sürecin en az yarım saat sürmesi gerekmektedir. Düzenlenen süreci garanti etmek için, müzayedeye, söz konusu süreyi aşacak şekilde sürdürölür. Son teklifin üç kere söylenmesinin ardından açık arttırma son bulur. Açık arttırmaya katılan kişi, önceden havale yoluyla ya da banka çekiyile rayiç bedelin %10'u tutarındaki değerini güvence olarak vermek zorundadır.

Teklif edilebilecek minimum bedelin hesaplanması zordur. Bu noktada sadece řu kadar açıklama yapılacaktır:

İlk cebri açık arttırmada mahkeme tarafından belirlenebilecek minimum değer rayiç bedelin %50'si olmak zorundadır. Bu şekilde satılmadığı takdirde, açık arttırma başarısızlığa uğramış sayılır ve yeni bir açık arttırma

günü saptanır. Her kim taşınmazın bedelinin %70'ine ulaşan teklif verirse, bu başarısızlığın uygulanabilirliği kalmayacaktır. Eğer bu sebeplerden dolayı bir açık arttırma başarısızlığa uğrarsa bir sonraki açık arttırma anında bu sınırlar uygulanmayacaktır.

c) Açık Arttırma Müzakeresi

Son kısımda, açık arttırma müzakereleri yapılacaktır. Açık arttırmada, en fazla bedeli veren, arazinin maliki olacaktır. Açık arttırmanın sonucu hemen ya da bir hafta içerisinde belirlenecek bir tarihte açıklanır. Usulde yapılacak herhangi bir hata, tüm sürecin başarısız olmasına yol açacaktır.

5. Paylaşma Aşaması

Cebri açık arttırma bedeli, en erken dört hafta sonra vuku bulacak ve kamuya açık olmayan paylaşma müzakerelerinde paylaşılacaktır. Sıra cetveli, Cebri İcra Yasası'nın 10. maddesinin birinci fıkrasına göre saptanacaktır. Bu hüküm, taşınmaz üzerindeki hakların yanı sıra, aralarında öncelikli alınan yargılama giderlerinin de bulunduğu sekiz kalemi içermektedir. Taşınmaz üzerindeki hakların sırası, tapu kütüğüne tescile göre belirlenir. Cebri icraya başvuru yapan kişi olmasalar da tapu kütüğüne tescil edilmiş haklara sahip olan herkes dikkate alınır. Herkes cebri icraya egemen olan öncelik ilkesine göre tatmin edilecektir.

D. Son Söz

Yukarıda kısaca anlatılan tüm usul, Cebri İcra Kanunu'nun 180. maddesinde yer alan birlikte mülkiyetin sona erdirilmesinden kaynaklanan açık arttırmada da uygulanacaktır. Bu, maliklerin taşınmazın değerlendirilmesinde anlaşamamaları durumunda, birlikte maliklerden birinin başvurusu üzerine başlar. Çoğunlukla bu durumdaki birlikte malikler mirasçılar veya karıkokalar olur. Taşınmazın açık arttırma yoluyla paraya çevrilmesinden sonra, kimin alacağını ne kadar olduğuna ilişkin uyuşmazlık devam eder. Mahkeme taşınmazın birlikte malikler arasında paylaşılması konusunda yetkili değildir. Edinilen deneyimlere göre, paylaşma aşamasında alınan parayla birlikte malikler çok kısa sürede anlaşılır.

Burada sunum bitirilerek dinleyicilerin sorularına da memnuniyetle cevap verilebileceği ifade edilmiştir.

Dinleyicilerin ilgisi için kalpten teşekkür edilmiştir.