

BİLİRKİŞİ RAPORU

ANKARA 21.ASLİY HUKUK MAHKEMESİ SAYIN HAKİMLİĞİNE

DOSYA NO : 2013-312

DAVACI : TÜRK DEMOKRASİ VAKFI
VEKİLİ : Av.H.Hilmi Yilmazer
DAVALI : TÜRKİYE SATRANÇ FEDERASYONU
VEKİLİ : Av.Birgöl Tavşan Kayıran
DAVA : İTİRAZIN İPTALİ
İDDİA VE TALEP :

Sayın davacı vekili 03.06.2013 havale tarihli dava dilekçesiyle,

Maliye Hazinesi adına kayıtlı Mürsel Uluç Mahallesiinde kain 757 m2 alınla taşınmazın "Hizmet binası ve sosyal kültürel amaçlı tesisler "yapılmak amacıyla 04.08.2000 tarihinde müvekkil vakıf lehine 29 yıl süreli irtifak hakkı tesis olunduğunu,maddi imkansızlık nedeniyle inşaatın bitirilememesi üzerine davalı ile 28.12.2011 tarihli İrtifak Devir Sözleşmesi imzalanarak kalan süre için tasarruf yetkisinin davalıya devir olunduğunu,1.000 .000 TL olarak kararlaştırılan devir bedelinin 250.000 TL sinin ödendiğini kalan 750.000 TL nin aylık 50.000 tl lik taksitler halinde 15 taksitte ödenmesinin kararlaştırıldığını 12 taksit tutarının ödenmediğini bu nedenle davalı aleyhine icra takibi yapıldığını itiraz üzerine takibin durduğunu, itirazın haksız ve mesnetsiz olduğunu iddia ve ileri sürerek :

Davalının 16.İcra Müdürlüğünün 2013/ 5134 sayılı dosyasına vaki itirazının iptali ile takibin devamına karar verilmesini,

% 20 icra inkar tazminatına hükmolunmasını
Talep ve dava etmiştir.

SAVUNMA :

Sayın davalı vekili 09.07.2013 tarihli cevap layihasıyla,

Sözleşmede hukuki eksiklikler bulunduğunu bu eksikliklerin sözleşmeyi geçersiz kıldığını Yönetim kararı ile işlemin yapılması gerekir iken dönemin Başkanı tarafından imzalandığını sözleşmenin yapıldığı tarih itibarıyla davacı üst hakkının ½ sine sahip olup sahip olmadığı hakkı devretmeye yetkili olmadığını,dava konusu taşınmazın müvekkile devrinin gerçekleştirilmemiş olup muaccel bir borcun da bulunmadığını sözleşmenin birbirine çelişen maddelerden oluştuğunu sözleşme de öngörülen Maliye Bakanlığı iznin de sözleşme ödeme süresi olarak belirlenen 15 aylık sürede gerçekleşmediğini davacının sözleşme ile yükümlendiği edimlerin hiçbirini yerine getirmediğini yeni bir sözleşme yapma taleplerinin de kabul görmediğini davanın reddi gerektiğini beyan ve savunmuştur.

KARŞI DAVA :

Sayın davalı vekili aynı dilekçe de :

Geçersiz sözleşme nedeniyle davacı şirkete ödenmiş olan 400.000 TL' nin ödeme tarihlerinden itibaren yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsilini talep ve dava etmiştir.

İNCELEMELER :

-İcra dosyası :

Celp olunan Ankara 16.İcra Müdürlüğünün 2013/ 4134 sayılı dosyasının incelenmesinde :

*Davacı yan'ca davalı aleyhine takip yapılarak 615.006.49 tl asıl alacak ile 27.321.86 TL işlemiş faizi olmak üzere 642.328.35 TL' nin tahsilinin talep olunduğu,
*İtiraz üzerine takip durduğu
anlaşılmaktadır.

Takip taraflar arasında düzenli 28.12.2011 tarihli devir sözleşmesine istinat etmektedir.

-Tapu kaydı :

Çankaya Tapu Müdürlüğünün 24.12.2013 tarih ve 13181 sayılı yazısı ve eki malik bilgilerinden :

Davaya konu Çankaya 27115 ada 10 parseli oluşturan 775.00 m2 yüzölçümlü taşınmaz üzerindeki 29 yıl süreli üst hakkının 1/2 pay sahibi Erzurum Vakfı 13.07.2012 tarih ve 33224 yevmiye numaralı işlemle 105000 TL bedelle hissesini TDV'na devretmiştir.

18.09.2012 tarih ve 4332 yevmiye numaralı işlemle davalı yan'ca satış suretiyle iktisap olunduğu,

Belirlenmektedir.

-Devir Sözleşmesi :

Taraflar arasında düzenli 28.11.201 tarihli Devir Sözleşmesinin :

Konusunu : TDV lehine 29 yıl süreli irtifak hakkı tesis edilen taşınmaz üzerindeki irtifak amacına yönelik payı ve tesisler vakfın maddi imkansızlıklarından dolayı 2002 yılında kaba inşaat seviyesinde durdurulmuş olup binanın TSF'nu tarafından tamamlanması binanın tamamının tüm haklarının anılan irtifak sözleşmesinin kalan süresi kadar tasarruf etmek üzere TSF'na devri :oluşturmaktadır.

Kapsam başlıklı bölümünde 4..bendinde "Türk Satranç Federasyonu (TSF) inşaatın projelerini kullanım amacı doğrultusunda tadil ederek süresi dolan inşaat ruhsatını yenileyecek inşaatın tamamlanmasını müteakip alacağı SGK'mu ilişiksiz belgesi ve iskan ruhsatı ile Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünden proje tamamlama vizesi talep edecektir "

5.bendinde "TSF ister 19 yıllık sürenin sonunda isterse devri müteakip hemen Maliye Bakanlığında irtifaka konu olan binanın bedelsiz tahsis ,satın alma,intifa devir vs şekillerde TSF adına tescilini talep etme hakkına sahiptir "

Süre başlıklı madde de " işbu sözleşme ödemelerin tamamlanması,TDV'nin feragaten devrinin Maliye Bakanlığında teslimi ve Bakanlığın devre onayı ile son bulur "

Süre tamamlanmadan evvel her iki tarafın anlaşarak sözleşmeyi fesh etmeleri ve keza TSF'nin kalan haklarından feragaten sözleşmeyi fesh etmesi her zaman imkan dahilindedir "

Geçerlilik başlıklı madde de ise işbu sözleşmenin imzalandığı tarih itibarıyla yürürlüğe gireceği ve devir ile sona ereceği "

Bedel ve ödeme şekli başlıklı maddesinde devir bedelinin 1.000.000 tl olduğu,250.000 TL' nin peşin ödendiği, kalan kısmın aylık 50.000 tl lik taksitlerle 15 ayda ödeneceği "

Hükümlerine yer ver verilmiştir.

Sözleşmeyi TDV adına Genel Müdür Murat Şengül TSF adına da Başkan Ali Nihat Yazıcı imzalamıştır.

-Milli Emlak Genel Müdürlüğü yazıları :

* Sayın mahkeme'ye gönderilen 10.12.2013 tarih ve 45520 sayılı yazıda :

"Taşınmaz üzerindeki üst hakkını 18.09.2012 tarihinde tapuda işlem yaparak devralan Türkiye Satranç Federasyonu Başkanlığı ile cari yıl irtifak hakkı beldi üzerinden yeni sözleşme yapılması ile tapuda yeni bir resmi senet düzenlenmesine ilişkin 2012/ 15 sayılı genelge kapsamında Başbakanlıktan gerekli izin alınmasını müteakip adı geçen Federasyon ile İrtifak hakkı sözleşmesi düzenlenmesi hususunda Defterdarlığa talimat verilecektir " denilmiştir.

• 13.08.2014 tarih ve 22452 sayılı yazı dan :

" Davalı Türkiye Satranç Federasyonunun Bakanlığa sunduğu 15.12.2012 tarih ve 2036 evrak no 'lu dilekçe ile taşınmazın üst hakkının tapu'dan devir alındığı, 7 katlı binanın Hizmet binası olarak kullanılacağında bahisle yeni sözleşme yapılmasının talep olunduğu,

Yapılan incelemeler sonucu düzenlenen Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporunda taşınmazın irtifak hakkı bedelinin 21.500 TL olarak belirlendiği,

Türk demokrasi Vakfı tarafından varsa ödenmeye irtifak hakkı bedellerinin ödenmesi şartıyla İrtifak Hakkı Sözleşmesinin Hak Sahibi başlıklı 3.maddesinin "Türkiye Satranç Federasyonu Başkanlığı " şeklilde değiştirilmesi

21.500 TL bedel üzerinden irtifak hakkı tesisine ilişkin tapu'da yeni bir remi senet düzenlenmesi,

Bakanlık Makamının 07.08.2014 tarih ve 938 sayılı Olur'u ile uygun bulunduğu bildirilmiştir.

-Davacı Türk Demokrasi Vakfının 18.11.2011 tarihli Yönetim kurulu kararı :

Mezkur kararın 3.maddesi ile "2002 yılında başlayıp kaba inşaat seviyesinde kalan ve halen vakıf tarafından tamamlanma imkanı bulunamayan Genel Merkez Binasının Erzurum Vakfından alınarak 3.şahıslara devir ve temlik için gerekli işlemleri yapmaya Murat Şengül " yetkilendirilmiştir.

-Davalı Türkiye Satranç Federasyonun 24.04.2011 tarihli Olağanüstü Genel Kurulu kararı :

Söz konusu toplantıda gündemin 3.maddesi ile yönetim kuruluna taşınmaz mal alımı hususu görüşüldüğü ve 3 çekimser oya karşılık 63 oyla binanın alınmasına karar verildiği saptanmaktadır.

-İhtarname :

Davalı yan'ca Ankara 43.Noterliğinden 13.06.2013 tarih ve 12811 yevmiye numaralı ihtarname keşide olunarak sözleşmede hukuki eksikliklerin söz konusu olduğu ,tartışmadan uzak ir sözleşme yapılması için başvurulmasını,aksi halde ödenen 400.000 TL nin iadesini ihtaren bildirmiştir.

DEĞERLENDİRMELER :

Dava konusu talep itirazın iptali talebini içermektedir.

Maliye Hazinsine ait dava konusu taşınmaz üzerinde "hizmet binası ve sosyal kültürel amaçlı tesisler " yapılmak kaydıyla davacı vakıf lehine 054.08.200 tarihinde 29yıl süreli irtifak hakkı tesis olunmuştur.

Taşınmazın ½ hisse sahibi Erzurum Vakfı mezkur taşınmaz üzerindeki hissesinin tamamını 13.07.2012 tarih ve 33224 yevmiye numaralı işlemle davacı vakfa satmıştır.

Taraflar arasında düzenlenen 28.12.2011 tarihli sözleşme ile de üst bölümde belirtilen koşullarla taşınmaz davalı Federasyona devir ve temlik olunmuştur.

Davalı Federasyon satış işlemi konusunda Yönetim kurulundan yetki alınması gerektiğini belirtmekte ise de davalı Federasyonun 24 Nisan 2011 tarihli toplantısında binanın satın alınması konusunda yönetim kurulu yetki verilmesi 3 çekimser oya karşılık 63 oyla kabul edilmiştir. Genel kurul en yetkili organ olup yönetim kurulu kararı olmasa dahi hukuken geçerli olup uygulanması gereken bir karardır.

Davacı Vakıf adına sözleşmeyi imzalayan Murat Şengül'ünde aynı zamanda Federasyonun Denetim Kurulu Başkanı olması işlemi bozucu bir hukuki neden değildir.

Taşınmazda ½ pay sahibi olan Erzurum vakfından hisse sözleşmeden sonra 13.07.2012 tarihinde satın alınmış ise de sözleşmenin "Geçerlilik başlıklı " maddesinde sözleşmenin imzalandığı tarihte yürürlüğe gireceği ve devir ile sona ereceği " hükmü bulunmaktadır.

Diğer taraftan sözleşmede bedelin 750.000 TL lik kısmının aylık 50.000 TL lik miktarlarla 15 ayda ödenmesi öngörülmüştür.

Davalı yan ilk üç aylık taksitleri hiçbir ihtirazi kayda bağlamadan ödemek suretiyle de esasen sözleşmeye icazet vermiş olmaktadır. bu suretle davalı yan sözleşmeyi kısmen de olsa ifa etmiş olmaktadır.

327 sayılı milli Emlak Genel Tebliğinin İrtifak Hakkı İşlemleri Başlıklı D bendinde " İrtifak hakkı bağımsız ve süreli nitelikte ise devir için Bakanlıktan izin alınmayacaktır. Ancak irtifak hakkını devir alan kişilerin 1 ay içinde idareye müracaat ederek gününü rayicine göre Bakanlık tarafından belirlenecek bedel ve koşullar üzerinden yeniden sözleşme yapmaları gerekir " hükmü bulunmaktadır.

Bu hüküm çerçevesinde davalı yan 15.10.2012 tarihli dilekçesiyle İdare'ye devrin onaylanması için başvurmuş idare'ce yapılan irtifak hakkı bedelinin tespitini takiben talep uygun bulunmuş ve irtifak hakkı sözleşmesinin hak sahibi Türkiye Satranç Federasyonu olarak değiştirilmiştir.

Bu suretle devir keyfiyeti onaylanmış ve irtifak hakkı sahibi de davalı TSF'nu olarak değiştirilmiştir.

Tüm bu nedenlerle sözleşmenin geçersiz olduğunu savunmasına iştirak olunamamaktadır.

Takip talebi ile ödenen 14.281.50 TL irtifak hakkı bedeli ile ödenmeyen 12 adet taksit tutarı ve bunların gecikme faizleri talep olunmaktadır.

Sözleşmenin "Bedel ve Ödeme Şekli" başlıklı maddesinde "2011 Eylül ayından itibaren Maliye nezdinde irtifak süresi sonuna kadarki irtifak haklarının tediyesi TSF tarafından yüklenildiği" hükmü yer almıştır.

Davacı yan'ca devir sözleşmesini takiben 27.01.2012 tarihinde 14.231.450 İrtifak hakkı bedeli ödenmiş olup bu bedeli tahsile haklı görülmüştür.

Takip ile ödenmeyen miktarlara yasal faiz talep olunmaktadır.

Sözleşme de bedelin taksitler halinde ödeneceği kararlaştırılmış ise de hangi tarihlerde ödeneceği hususu düzenlenmemiştir.

BK'nu bağlamında muaccel bir borcun borçlusu alacaklının ihtar ile mütemerrit olur. Davacı yan'ca ihtar keşidesi suretiyle davalı yan mütemerrit kılınmadığından işlemiş faz talebi yerinde olmadığı düşünülmüştür.

SONUÇ VE KANAATİMİZ :

Yukarıda ayrıntılı olarak yer verilip değerlendirildiği üzere :

-Asıl dava yönünden davalının 614.281,50 TL asıl alacağa vaki itirazının iptali,

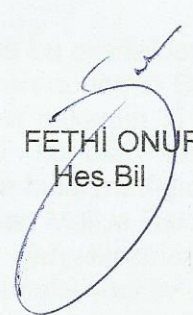
İşlemiş faiz talebinin yerinde olmadığı,faizin takip tarihinden itibaren yürütülmesi gerektiği,

-Karşı dava yönünden ise davalı/karşı davacının talepte haklı olduğu bir alacağın bulunmadığı,

Görüş ve kanaatine ulaşılmıştır.

Takdiri sayın mahkeme7ye ait olmak üzere saygı il arz olunur. 12.09.2014


ZEYNEL TEK
Mal.Müş


FETHİ ONUR
Hes.Bil