Paylı Evde Meskeniyet Hesabı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 12. Hukuk Dairesi	21.04.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/7	2026/2650	İİK 82/1-12, İİK 364/2, HMK 373/1

ÖZET

Borçlunun 1/2 payına haciz konulan konutta pay değeri 2.500.000 TL, haline münasip ev değeri 3.120.000 TL'dir. Daire, münasip ev değerinin borçlunun ihtiyacına göre belirlendiğini ve paya bölünemeyeceğini belirterek haczin kaldırılması gerektiğine karar vermiştir.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/payli-tasinmazda-meskeniyet-hesabi-2026-2650/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

12. Hukuk Dairesi 2026/7 E. , 2026/2650 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Gaziantep Bölge Adliye Mahkemesi 12. Hukuk Dairesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Bölge Adliye Mahkemesince verilen kararın müddeti içinde temyizen tetkiki davacılar tarafından istenmesi üzerine bu işle ilgili dosya daireye gönderilmiş olup, dava dosyası için Tetkik Hakimi ... tarafından düzenlenen rapor dinlendikten ve dosya içerisindeki tüm belgeler okunup incelendikten sonra işin gereği görüşülüp düşünüldü:

1-Davacı ...'ın temyiz itirazlarının incelenmesinde;

Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararında yazılı gerekçelere göre yerinde bulunmayan temyiz itirazlarının REDDİNE,

2- Borçlu ...'ın temyiz itirazlarına gelince

Alacaklı tarafından bonoya dayalı olarak başlatılan kambiyo senetlerine özgü icra takibinde, borçlunun icra mahkemesine başvurusunda, meskeniyet şikayetinde bulunarak taşınmazda bulunan 1/2 hissesi üzerindeki haczin kaldırılmasını talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince; şikayetin kısmen kabulü ve kısmen reddi ile; ...taşınmazın; icra dosyası nezdinde satış sürecinin yürütülmesi halinde söz konusu taşınmazın şikayetçiye isabet eden 1/2'lik payının satışının

2.500.000,00 TL'den az olmamak üzere bu değer üzerinden yapılmasına, b) Satışın yapılması halinde elde edilecek gelirden 1.560.000,00 TL'nin haline münasip evin temini için şikayetçiye verilmesine, artan kısmın ise takibe konu borcun ödenmesi amacıyla borç tutarı kadarının alacaklı karşı tarafa verilmesine karar verildiği, borçlunun istinaf yoluna başvurması üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince; esastan reddine karar verildiği anlaşılmaktadır.

Paylı taşınmazlarda, her paydaşın (borçlunun) meskeniyet şikayetinde bulunma hakkı vardır. Bu halde iddia, pay oranı esas alınarak çözümlenmelidir. Bir başka deyişle, İİK'nın 82. maddesi hükmüne göre, haczedilmezlik şikayetinde bulunan borçlunun (paydaşın) sosyal durumuna göre inceleme yapılıp paya isabet eden değerden, haline uygun bir mesken edinip edinemeyeceği araştırılarak sonuca gidilmesi gerekir.

Somut olayda, hacze konu taşınmazda borçlunun kendisine ait 1/2 pay üzerine haciz konulmuştur. 29.03.2024 tarihli bilirkişi raporunda; şikayete konu Ankara İli, ... İlçesi, ... Mahallesinde bulunan, 14985 Ada, 1 Parselde kayıtlı 61 nolu bağımsız bölümde borçlunun 1/2 hisse değerinin 2.500.000,00 TL olduğu, haline münasip ev değerinin ise raporda tespit edildiği gibi 3.120.000,00 TL olduğu kanaatinin bildirildiği görülmüştür.

Bu durumda, kural olarak borçlunun taşınmazdaki hisse değeri tespiti doğrultusunda borçlunun haline münasip ev alabileceği miktar, mahcuzun değerinden (bu değerden hissesine düşecek miktardan) fazla ise şikayetin kabulü; az ise şikayetin kısmen kabulü ile mahcuzun (borçlunun hissesinin) satılarak, borçlunun haline münasip ev alması için gerekli bedelin kendisine, artanın hak sahiplerine ödenmesine, satışın borçlunun haline münasip ev alabileceği miktardan az olmamak üzere yapılmasına karar verilmesi gerekir.

Şikayete konu taşınmaz üzerinde ise, borçlunun 1/2 hissesi bulunduğu ve bu orana göre hisse değeri 2.500.000,00 TL olup, bu değerin, bilirkişi tarafından tespit edilen borçlunun haline münasip ev alabileceği miktardan (3.120.000,00 TL) düşük olduğu anlaşılmaktadır. Mahkemelerce haline münasip ev değerinin borçlunun ihtiyacına göre belirlenen bir değer olduğu göz ardı edilerek, haline münasip ev değerinin borçlunu hissesi oranına bölünerek değer tespiti yapılması hatalı olmuş, bozmayı gerektirmiştir.

Kabule göre de; satışın borçlunun haline münasip ev alabileceği miktardan az olmamak üzere yapılmasına karar verilmesi gerekirken, meskenin değerinden az olmamak üzere satılmasına hükmedilmesi doğru görülmemiştir.

Öte yandan her ne kadar haline münasip ev değeri belirlenirken mütevazi semtlerde yer alan borçlunun ve aile bireylerinin ihtiyacını karşılayacak evlerin değeri gözönünde bulundurulması gerekirken meskenin 5+1 odalı oluşu hasebiyle haline münasip evin değeri için aynı oda sayılı evlerin değerlendirilmesi doğru değil ise de temyiz eden borçlu olmakla bu husus aleyhe bozma sebebi yapılamayacağından eleştirilmekle yetinilmiştir.

O halde İlk Derece Mahkemesince şikayetin kabulü ile haczin kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken, yanılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz olup, İlk Derece Mahkemesi kararının bozulması gerekmiştir.

SONUÇ:

Borçlu ...'ın temyiz isteminin yukarıda sayılan sebeplerle kabulü ile yukarıda yazılı nedenlerle 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nın 364/2. maddesinin göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nın 373/1. maddesi uyarınca, Gaziantep Bölge Adliye Mahkemesi 12 . Hukuk Dairesinin 27.10.2025 tarih ve 2025/966 E.-2025/1456 K. sayılı kararının (KALDIRILMASINA), Şanlıurfa 2. İcra Hukuk Mahkemesinin 14.02.2025 tarih ve 2024/592 E.-2025/134 K. sayılı kararının (BOZULMASINA), peşin alınan temyiz harcının istek halinde ilgiliye iadesine, dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin de Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 21.04.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.