

Yargıtay HGK., E. 2013/2268 K. 2015/1437 T. 27.5.2015

T.C. Yargıtay Başkanlığı - Hukuk Genel Kurulu

Esas No.: 2013/2268

Karar No.: 2015/1437

Karar tarihi: 27.05.2015

önalım hakkı • davanın kabulü • cevap dilekçesi • muvazaa iddiası • paylı mülkiyet • direnme kararı

şufa hakkı

Taraflar arasındaki “önalım” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Kahramanmaraş Sulh Hukuk Mahkemesince davanın kabulüne dair verilen 10.04.2012 gün ve 2011/750 E. 2012/624 K. sayılı kararın incelenmesi davalı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 28.02.2013 gün ve 2012/11057 E. 2013/3524 K. sayılı ilamı ile;

“...Uyuşmazlık, önalım hakkının kullanılması nedeniyle davalı adına kayıtlı payın iptali ve davacı adına tescili istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Paylı mülkiyet halindeki taşınmazın paydaşı payını karı-kocaya evlada veyahut akrabaya temlik ederse şeklen satış olarak gösterilen bu akdin gerçekte satış olmayıp miras hakkına bağlı veya hibe gibi maksada yönelik işlem olduğu iddia ve ispat edilirse önalım hakkının ileri sürülemeyeceği 27.3.1957 gün ve 12 / 2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı’nda açıkça belirtilmiştir. Bu yöndeki savunmanın tanık dahil her türlü delille kanıtlanması mümkündür. Anılan İçtihadı Birleştirme Kararı sözleşmede taraf olan kişinin işlemde muvazaa savunmasında bulunamayacağı kuralının bir istinasıdır

Olayımıza gelince; Davacı vekili, dava dilekçesinde, 3952 ada 3 No’lu parselin hissedarı olduğunu, paydaşlardan A...nin payını davalı S.. M..’ye sattığını belirterek önalım davası açmıştır. Davalı vekili cevap dilekçesinde, davalının, temlik eden A. B... torununun eşi olduğunu, temlik işleminin görünüşte satış olsa da gerçekte bağış olduğunu, temlik edenin esasen torununa yeni doğan bebeği için doğum hediyesi olarak bağış yaptığını, aralarında para alışverişi bulunmadığını, önalım hakkının kullanılamayacağını belirterek davanın reddini savunmuştur. Taraflar akraba olup, duruşmada dinlenen davalı tanıkları benzer mahiyetteki beyanlarında özetle, “davalının, temlik eden K1 ile sürekli ilgilendiğini, bakımını yaptığını, aynı apartmanda oturmakta olup, çocuğuna doğum hediyesi olarak bağışladığını beyan etmişlerdir. Bu durumda, akrabalar arasındaki satış işleminin gerçekte bağış olduğunun kabulü gerekir. Mahkemece, İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca önalım hakkının cereyan etmeyeceğinin kabulü ile davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir...”

gerekçesiyle oyçokluğu ile bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

TEMYİZ EDEN: Davalı vekili

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

Dava, önalım hakkına dayalı olarak tapu iptal ve tescil istemine ilişkindir.

Davacı vekili, müşterek maliklerinden olduğu taşınmazın diğer hissedarı dava dışı A.... hissesini davalıya satış yolu ile devrettiğini belirterek önalım hakkı uyarınca davalının hissesinin iptali ile müvekkili adına tescilini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili, tapuda satış olarak gerçekleştirilen işlemin gerçekte akrabalar arasında yapılmış bir bağış olduğunu, bağış amaçlayan temliklerde önalım hakkının kullanılamayacağını belirterek, davanın reddini savunmuştur.

Yerel mahkemece, önceki pay sahibinin vesayet altında bulunmadığı ve davalının eşinin dedesi olduğu, davalı ve eşinin mirasçı sıfatı taşımadıkları, tapuda yapılan işlemin tarafı olan davalının yapmış olduğu sözleşme ile bağlı olduğundan temlikin muvazaalı olduğu iddiasında bulunarak kendi muvazaasına dayanamayacağından bahisle davanın kabulüne dair verilen karar, davalı vekilinin temyizi üzerine Özel Dairece yukarıda açıklanan nedenlerle bozulmuştur.

Mahkemece, ilk kararındaki gerekçeler genişletilerek direnme kararı verilmiş, direnme kararını davalı vekili temyize getirmiştir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık, somut olayda 27.03.1957 tarih ve 1956/12-1957/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararının uygulanıp uygulanamayacağı, buna göre davacının önalım hakkını kullanıp kullanamayacağı noktasında toplanmaktadır.

Uyuşmazlığın çözümünde öncelikle önalım hakkının niteliğinin açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

Bilindiği üzere paylı mülkiyette paydaşlar arasında ortak idare ve kullanma durumu sözkonusu olduğundan paydaşların birbirlerini bilmeleri ve tanımaları önem taşımaktadır. Bu ihtiyacın gereği olarak paydaşlar arasına yabancı bir kişinin girişini engellemek, taşınmazın daha küçük parçalara ayrılmasını önleyebilmek, hisselerin mümkün olduğu kadar hissedar elinde toplanmasını temin etmek amacıyla paylı taşınmazlarda hissedarın temlik hakkı sınırlandırılarak kanuni önalım hakkı tanınmıştır.

Önalım hakkı taşınmaz mal mülkiyetinin kanundan doğan takyitlerinden olup 26.12.1951 gün ve 1/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında yenilik doğuran bir hak olduğu belirtilmiştir.

Öte yandan 20.06.1951 gün 5/13 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında ise önalım hakkının hukuki niteliği,

“Şufa hakkı, mefşu hissenin üçüncü şahsa satılması ve satışa itiladan itibaren bir ay içinde kullanılmış olması gibi muayyen şartlar altında kullanılacak yenilik doğurucu bir haktır ki, şefinin bu hakkı kullandığı yolundaki tek taraflı irade beyanının müşteriye vasıl olmasıyla yeni bir hukuki vaziyet meydana getirilmesine yarar. Bu hakkın kullanılmasıyla şefi yeni bir akit yapmaya hacet kalmaksızın müşteriye halef olur” şeklinde açıklanmıştır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun “Yasal Önalım Hakkı-Önalım Hakkı Sahibi” başlıklı 732. maddesinde,

“Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması halinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler” hükmü öngörülmüştür.

Anılan düzenlemede önalım hakkının açık bir tarifi yapılmamakla birlikte temel prensibin mülkiyet serbestisi ve tasarruf yetkisi olduğu gözetilerek paydaşın temlik hakkı sınırlandırılırken bu sınırlandırma sınırlı tutularak sadece satım akitleri için önalım hakkı getirilmiştir.

Bu husus 20.06.1951 gün ve 5/13 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında da benimsenmiş; kararın gerekçesinde, taşınmaz mülkiyetinin takyitlerinden olan kanuni önalım hakkının taşınmazda hisse sahibi bulunan şahsa, diğer bir kimsenin payının üçüncü kişiye satılması halinde o hisse müşteriye neye mal olmuş ise o miktar ile ve belli bir süre içinde satın almak yetkisini veren aynı bir hak olduğu ifade edilmiştir.

Açıkça görüldüğü üzere kanuni önalım hakkından sözedebilmek için paylı mülkiyet hükümlerine tabi bir taşınmazdaki payın üçüncü şahsa satılması gerekmektedir; önalım hakkının konusu pay satışlarıdır.

Buna göre gerçek bir satışın konusu olmayan ve satım niteliğinde bulunmayan pay temliklerinde yasal önalım hakkı doğmayacaktır. Önalım hakkının payın satışındaki şartlar dahilinde kullanılması gerektiğinden, payı paradan başka bir karşılıkla iktisap edenlerden onu, aynı şartlarla yerine getirmek suretiyle temellük etmeye imkan bulunmamaktadır.

Bu kapsamda temlikin hibe şeklinde olması halinde, hibede bir malın bedelsiz olarak üçüncü kişinin mülkiyetine geçirilmesi amaçlandığı ancak satış amaçlanmadığından önalım hakkı kullanılamayacaktır. Zira önalımda, önalım hakkını kullanan kişinin payı satın alana ödemekle yükümlü olduğu bedel hibede mevcut değildir, önalım hakkını kullananın hiçbir bedel ödemediği payın kendisine devrini istemesi mümkün değildir.

Payı satın alan tarafından temlik işleminin satış olarak gösterilmekle birlikte gerçekte hibe olduğu savunmasında bulunulması halinde, diğer bir anlatımla hibe ile temlikin amaçlandığının iddia edildiği hallerde; kural olarak payı temlik alan davalı muvazaalı resmi işlemin tarafı olduğundan ve hiç kimse kendi muvazaasına dayanamayacağından muvazaa iddiasının dinlenmeyeceği açıktır.

Somut uyuşmazlıkta ise davalı gerçekte miras hukukundan kaynaklanan amaçlarla yapılan hibe işleminin görünürde satış işlemi olarak gösterildiği savunmasında bulunarak, 20.03.1957 tarih 1956/12 E. 1957/2 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararını iddiasına dayanak yapmıştır.

Uyuşmazlığın çözümünde anılan İçtihadı Birleştirme Kararının kapsamı ve amacı önem taşımakta olup anılan kararın uygulanabilmesi için işlemin tarafları arasında doğrudan mirasçılık ilişkisinin bulunması gerekip gerekmediği hususunun öncelikle değerlendirilmesi ve çözümü gerekmektedir.

20.03.1957 tarih 1956/12 E. 1957/2 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararının bağlayıcı olan sonuç kısmında “Müşterek mülkün hissedarı, hissesini karı ve kocaya evlada veyahut akrabaya temlik etmesi halinde şeklen satış akdi bulunsan bile hakikatte satıştan gayri miras hukukuna müteferri maksatların veya hibe gibi mülahazaların hakim olduğu ahvalde Medeni Kanunun hakiki satışlarda kabul eylediği şufa hakkının cereyan etmeyeceğine” karar verildiği belirtilmiştir.

Anılan kararın açıklayıcı olan gerekçe kısmında ise “miras hukukuna müteallik kaidelere tevkiyan veya sair mülahazalarla kendi evladına veya akrabasına satış yapması halinde de şufa cereyan edip etmeyeceği noktasının...mülahaza olunmak icap eder. Bu gibi akrabaya satışta ortada satış akdinin bir unsuru olan bedel zikredilmiş olsa bile bunu mücerret bir satış olarak kabul etmeye imkan yoktur. Çünkü burada mümellikin maksadı malının bedelini almak değil, belki akrabalık münasebeti dolayısıyla onu tesahüp etmek ve yerine geçmektir” açıklamasına yer verilmiştir.

Görüldüğü üzere kararın hem bağlayıcı olan sonuç kısmında ve hem de açıklayıcı olan gerekçe kısmında

özel bir hukuki statüyü ifade eden “mirasçı” teriminin tek başına kullanılmasından özenle kaçınılmış ve daha geniş olan “akraba” kavramına da yer verilmiştir. Bu halde, kararın sadece satış tarihi itibarıyla doğrudan mirasçı olan kişileri kapsamına aldığı kabulü mümkün değildir.

Öte yandan, anılan karar muvazaa iddiasının mevcudiyeti halinde yol gösterici olarak, bu halde akdin amacının tespitinin zorunlu olduğunu, “müşterinin, bayiin mirasçısı olması” hususunun akdin vasfını tayinde değerlendirilecek bir emare olduğunu belirtmiştir. Temlik işleminin taraflarının birbirlerine akraba olmasının ötesinde “mirasçı” olması hususu akdin amacının satış olup olmadığını tayinde bir emare olarak kabul edilmiş ve “mirasçı” kavramına bu noktada özel olarak yer verilmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamaların ışığında 20.03.1957 tarih 1956/12 E. 1957/2 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararının, sözleşmede taraf olan kişinin işlemde muvazaa savunmasında bulunamayacağı ve bunu her türlü delille ispat edemeyeceği kuralının istisnası olduğu görülmektedir. Anılan kararın uygulanabilmesi için öncelikle satışın, satış tarihi itibarıyla doğrudan mirasçılar arasında yapılması gerekmeyip, temlikin taraflarının akraba olması yeterlidir. Temlikin akrabalar arasında satış şeklinde yapılmış olması halinde ise bu kez İçtihadı Birleştirme Kararının aradığı “hibe veya miras hukukuyla ilgili amacı”nın bulunup bulunmadığı hususunun, diğer bir ifade ile akrabalar arasında yapılan her temlikte somut uyumsuzluğun niteliğine göre temlikin hibe veya miras hukukuyla ilgili amaçlarla yapılmış olup olmadığının yöntemince ispatı aranmalı ve ispatı halinde temlikle önalım hakkının kullanılmasının mümkün olamayacağı gözetilmelidir.

Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 15.12.2010 gün ve 2010/6-572 E. 2010/656 K.; 27.04.2011 gün ve 2011/6-38 E. 2011/225 K.; 29.04.2011 gün ve 2011/6-164 E. 2011/245 K.; 08.02.2012 gün ve 2011/6-762 E. 2012/56 K. ile 27.06.2012 gün ve 2012/6-239 E. 2012/411 K sayılı kararlarında da aynı görüş benimsenmiştir.

Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında bir kısım üyelerce tarafların yapmış oldukları sözleşme ile bağlı olduğu, 20.03.1957 tarih 1956/12 E. 1957/2 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında bahsi geçen akrabalık ilişkisinin somut olayda uygulanamayacağı ileri sürülmüş ise de yukarıda açıklanan nedenlerle çoğunluk tarafından bu görüş benimsenmemiştir.

Yapılan açıklamaların ışığı altında somut uyumsuzluğa dönüldüğünde; paylı mülkiyete tabi taşınmazda paydaş olan dava dışı A... davalının eşinin dedesi olduğu ve davalının yeni doğan erkek bebeği nedeniyle doğum hediyesi olarak temlik işleminin yapıldığı, bu nedenle satış şeklinde yapılan temlik işleminin muvazaalı bulunduğu, tarafların gerçek amacının hibe olduğu ve hibe ile yapılan temlikte önalım hakkının kullanılamayacağı, 20.03.1957 tarih 1956/12 E. 1957/2 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararının uygulanabilmesi için temlik işleminin tarafları arasında akrabalık ilişkisi bulunmasının yeterli olduğu, doğrudan mirasçılık ilişkisinin aranması gerekmediği dikkate alınarak yerel mahkemece davanın reddedilmesi gerekirken kabulüne dair kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

Direnme kararı bu nedenle bozulmalıdır.

Davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı BOZULMASINA, istek halinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine, 27.05.2015 gününde oyçokluğu ile karar verildi.