
Yargıtay HGK., E. 2022/1203 K. 2023/727 T. 5.7.2023

T.C. Yargıtay Başkanlığı - Hukuk Genel Kurulu

Esas No.: 2022/1203

Karar No.: 2023/727

Karar tarihi: 05.07.2023

kıymetli evrak

muavazaa

trampa

ortaklığın giderilmesi

şufa hakkı

cevap vermemiş

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

KARAR : Davanın kabulüne

Taraflar arasındaki önalım hakkına dayalı tapu iptali ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kabulüne karar verilmiştir.

İlk Derece Mahkemesince verilen kararın davalı ile dahili davalılar vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay (Kapatılan) 14. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, İlk Derece Mahkemesi tarafından Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davalı şirket vekilince temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan gündem ve dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkilinin paydaşı olduğu dava konusu 1049 ada 18 parsel sayılı taşınmazda paydaşlar ..., ..., ... ve ...'in hisselerini davalı şirkete 25.12.2014 tarihli ve 77088-77086 yevmiye numaralı satış işlemleriyle devrettiğini, taşınmazın tapu kaydında yer alan intifa hakkı şerhinin ortaklığın

giderilmesi davası devam ederken ve önalım hakkının kullanılması engellenmek amacıyla kötüniyetle tesis edildiğini ileri sürerek dava konusu paylar üzerindeki intifa hakkı şerhinin terkinine ve önalım hakkı nedeniyle bu payların müvekkili adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

1. Davalı ... Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık Tic. A.Ş. vekili cevap dilekçesinde; dava konusu satış işleminin 09.01.2015 tarihli ihtarname ile davacıya bildirildiğini, davanın süresinde açılmadığını, satış işleminden önce taşınmazda paydaş olanlardan ...'ün davalı şirketi kuracağı ve tüm paydaşların paylarını bu şirkete satış suretiyle devredeceğinin kararlaştırıldığını, diğer paydaşların paylarının satın alındığını, davacının ise payını satmaktan kaçındığını, davacının vekili ile yapılan "e-posta" yazışmalarından da bu durumun anlaşılacağını, davacının satıştan haberdar olmasına rağmen dava açmasının iyiniyete dayanmadığını, intifa hakkının terkininin de istenemeyeceğini, taraflar arasında akrabalık ilişkisi bulunduğunu, dava konusu hissenin gerçek bedeli üzerinden önalım hakkının kullanılması gerektiğini, taşınmazın şirkete sermaye olarak devredildiğini beyan ederek davanın reddini savunmuştur.

2. Diğer davalılar usulüne uygun yapılan davetiyeye rağmen davaya cevap vermemişlerdir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 10.05.2018 tarihli ve 2015/314 Esas, 2018/346 Karar sayılı kararıyla; davalı paydaşlardan ... ile ...'in pay satışına ilişkin sözleşmede paylarının 1/2'lik kısmında intifa haklarını saklı tutarak satış gerçekleştirilmeleri nedeniyle intifa hakkının önalım hakkını önlemek amacıyla saklı tutulduğunu gösterdiği, bu durumun dürüstlük kurallarına uymadığı gerekçesiyle davanın kabulüne, dava konusu 1049 ada 18 parselde davalı adına kayıtlı 2/4 payına ilişkin tapu kaydının iptali ile davacı adına tesciline, kalan payın davalı üzerinde bırakılmasına ve bu pay üzerinde davalılar ... ve ... lehine konulan intifa hakkı şerhinin kaldırılmasına karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı şirket vekili ile dahili davalılar istinaf başvurusunda bulunmuşlardır.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 26.06.2019 tarihli ve 2018/2804 Esas, 2019/1335 Karar sayılı kararıyla; önalıma konu payın bulunduğu taşınmazda davalının toplam 3/4 payı 25.12.2014 tarihinde toplam 3.000.000,00 TL bedelle satın aldığı, davalı vekili satış bildirimini yapıldığını ve bu bildirimde göre davanın süresinde açılmadığını savunmuş ise de; satış bildiriminde "satış tarihi, bedel, sınırlı ayni hak tesis edilmiş ise bunların bildirilmesinin" gerektiği, bu bildirim ile paydaşın satışın detaylarını öğrenmesi ve payı satın alıp almayacağını kararlaştırmasının amaçlandığı, bildirimin bu unsurları içermediğinden geçersiz olduğu, bu durumda dava satış tarihinden başlayan iki yıllık süre içerisinde açıldığından hak düşürücü süre itirazlarının yerinde olmadığı, satış öncesinde davacının satış biliyor olması ya da kendisi ile pazarlıklar yapılmış olmasının sonuca etkisinin olmadığı, öte yandan payların devrinin bedelsiz olduğuna ilişkin bir iddia ileri sürülmediğinden şirkete sermaye konulduğuna ilişkin savunmanın da kabul edilemeyeceği, ayrıca devreden paydaşlardan dahili davalılar ... ve ... tarafından satış tarihinde payları üzerindeki 1/2 oranındaki intifa hakkı üzerlerinde kalacak şekilde payların devredildiği, intifa hakkının satış sırasında tesis edildiği, davadan önceki

aşamada davacı ile satış konusunda görüşmeler yapıldığı, dava dışı başka taşınmazlarda da davalı şirketin yetkilisi ...'ün akrabaları tarafından davalı şirkete pay satışlarının olduğu, davacının ise payını satmaktan vazgeçtiği, intifa hakkının satışla eş zamanlı olarak tesis edildiği bu tip durumlarda önalım hakkının kullanılmasını bertaraf etmek ya da zorlaştırmak amacıyla bu hakkın tesis edildiğinin kabul edildiği, bu durumun TMK'nın 2 nci maddesi kapsamında hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olması nedeniyle intifa hakkının terkin edilmesi gerektiği, bu kabulün aksini davalıların kanıtlaması gerektiği, ancak davalılar tarafından bu hususta herhangi bir delil ibraz edilmediğinden intifa hakkının terkinine karar verilmiş olmasında da bir usulsüzlük bulunmadığı gerekçesiyle davalı ... dahili davalılar vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı şirket vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Yargıtay (Kapatılan) 14. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile;

"...Bir taşınmazdaki pay satışlarının önalım hakkına konu edilebilmesi için gerçek bir satış olması gereklidir. Bir pay satışının gerçek satış olup olmadığının tespit edilebilmesi için konunun üç ayrı başlık altında değerlendirilmesi gerekmektedir;

A.Gerçek olmayan satışlara ilişkin olarak kanunlarımızda Türk Medeni Kanunu dışında herhangi bir düzenleme mevcut değildir. Türk Medeni Kanunu m. 733'de ise sadece cebri artırımla satışlarda önalım hakkının kullanılamayacağı belirtilmiştir.

B.Gerçek olmayan satışlarla ilgili olarak bazı konularda Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları mevcuttur. Örneğin;

a)Mirasçılar ve diğer bazı yakın akrabalara yapılan pay satışlarının bağış olarak değerlendirilmesi gerektiği kabul edilmektedir. Paylı mülkiyet halindeki bir 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 hakkı ileri sürülemez. (27.03.1957 tarihli, 12/2 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı)

b)Bunun gibi bir taşınmazda fiili taksim söz konusu ise, bunu bilen paydaşın önalım hakkını kullanmasının dürüstlük kuralına aykırı olacağı ifade edilmektedir. Önalım davasına konu payın ilişkin bulunduğu taşınmaz paydaşlarca özel olarak kendi aralarında taksim edilip her bir paydaş belirli bir kısmı kullanırken bunlardan biri kendisinin kullandığı yeri ve bu yere tekabül eden payı bir üçüncü şahsa satarsa, satıcı zamanında bu yerde hak iddia etmeyen davacının tapuda yapılan satış nedeniyle önalım hakkını kullanması Türk Medeni Kanununun 2. maddesinde yer alan dürüst davranma kuralı ile bağdaşmaz. Kötüniyet iddiası 14.2.1951 tarihli ve 17/1 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca davanın her aşamasında ileri sürülebileceği gibi mahkemece de kendiliğinden nazara alınması gerekir.

C.Diğer bazı gerçek olmayan satışlar ise Yargıtay içtihatlarıyla benimsenmiş, öğretide de benzer örnekler gerçek olmayan satış olarak kabul edilmiştir.

27.03.1957 tarihli, 12/2 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı gerekçesinde de, sermaye konulmasını kapsayan tasarruflarda önalım hakkının kullanılamayacağı açıklanmıştır.

Öte yandan, Türk Medeni Kanununun 794. maddesindeki tanıma göre intifa hakkı taşınırlar, taşınmazlar hatta haklar veya bir malvarlığı üzerinde tesisi mümkün olan ve hak sahibine konusu olan şeyden yararlanma hakkı veren bir irtifak türüdür.

Türk Medeni Kanununda müsterek mülkiyette paydaş olan kişinin intifa hakkının özelliği gereği payı üzerinde intifa hakkı kurabileceği kabul edilmiştir.

Taşınmaz mallar üzerinde intifa hakkı, resmi senedin düzenlenerek tapuya tescili ile, taşınırlar üzerinde ise taşınır eşya zilyetliğinin intifa hakkı sahibine geçirilmesiyle kurulur. Alacaklar üzerinde intifa hakkı ise; hakkın temlik, kıymetli evrakın teslimi suretiyle kurulabilir. (TMK.m.795)

İntifa hakkı; bir süreyle sınırlı olarak kurulmuşsa sürenin dolması veya bu süreden önce intifa hakkı sahibinin hakkından vazgeçmesi, intifa hakkı sahibinin ölümü veya tüzelkişi ise tüzel kişiliğin sona ermesi, konusu olan şeyin bütünüyle, harap olması sebebiyle artık ondan yararlanma olanağının kalmaması durumlarında sona erer (TMK.m.796). Ayrıca, intifa hakkının danışıklı kurulduğu iddiası veya iradeyi sakatlayan nedenlerin varlığı da ileri sürülerek terkin isteğinde bulunulabilir.

Bu genel açıklamalardan sonra somut olaya gelince;

Dosya içeriği ve toplanan delillerden; davalı satıcılar ... ve ...'ün 25.12.2014 tarih 77088 yevmiye numaralı satış işlemiyle dava konusu 1049 ada 18 parsel sayılı taşınmazda 1/4'er payın intifa hakkı adı geçen davalılar üzerinde kalarak çıplak mülkiyetini; satıcılar ... ve ...'in ise aynı gün 77086 yevmiye numaralı satış işlemiyle 1/8'er payını davalı alıcı ... Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık Tic. A.Ş.'ye devrettikleri anlaşılmıştır. Dosyadaki ticaret sicil gazetesinin incelenmesinde; davalı şirketin satıştan önce 04.12.2014 tarihinde kurulduğu, ortaklarının davalı ... ve eşi Senem Dida İrengün olduğu ve davalı ...'ün şirkette %60 oranında hisse sahibi olduğu tespit edilmiştir.

Davalı tarafça dosya sunulan 18.09.2014 tarihli e-postada, davalı ... temsilcisinin satıcılar ..., ... ve ...'in hisselerini 3. kişi yerine davalı ...'e satmak istediğinin davacı vekiline bildirildiği; 30.10.2014 tarihli e-postada davacı vekilinin, açılan davalardan feragat edilmesi koşuluyla dava konusu taşınmazda müvekkiline ait hisseyi 5.000.000,00 TL bedelle davalı ...'ün dilediği kişiye satmaya hazır olduklarının davalı ... temsilcisine bildirildiği; 14.11.2014 tarihli e-postada ise davalı ... temsilcisinin davacı vekiline, satış bedelini kabul ettiklerinin, kredi ve şirket kurulması hususunda gerekli işlemlere başlanacağına ayrıca aralarındaki anlaşma gereği bir sözleşme düzenlemek istediklerinin bildirildiği görülmektedir.

Anılan yasal düzenlemeler, yargısal kararlar ve öğretideki değerlendirmeler ile dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde; önalım hakkının niteliği ve meydana getirilme amacı gözönünde tutularak satıcı ...'ün hissedarı olduğu davalı ... Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık Tic. A.Ş.'ye tapuda yaptığı pay satışının gerçek bir satış olmayıp satışa konu payın davalı şirkete sermaye konulması niteliğinde olduğu değerlendirilmiştir. Bu nedenle, davacı söz konusu pay temlikine yönelik önalım hakkı kullanamayacağından mahkemece bu satış işlemi yönünden davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabulüne karar verilmesi doğru olmamıştır.

Taşınmazlardan mülkiyet hakkı sahibinin, taşınmazın yahut taşınmazdaki payını başkasına devrederken yararlanma (intifa) hakkını üzerinde bırakması mümkündür. İntifa hakkı tesis edilerek yapılan devirlerde işlem tarafı olmayan ve kurulan intifadan dolayı zarara uğradığını bildirenin herkes, intifanın danışıklı olduğunu ve terkin edilmesi gerektiğini savunabilir.

Davacı 3. kişi konumunda bulunduğu muvazaa olgusunu her türlü delil ile ispat edebilir. Bu tür

davalarda intifa hakkı tesisinin asıl amacının ortaya çıkarılması gerekmektedir.

Mahkemece; satış sırasında intifa hakkı tesis edildiğinden bunun önalım hakkını zorlaştırmak için yapıldığını karine olarak kabul etmiştir.

Hukuk Muhakemeleri Kanunununda; kanuni karineler düzenlenmiş fiili karinelere yer verilmemiştir. Satış sırasında kurulu intifanın muvazaalı olduğuna dair yasal karine olmadığı gibi, fiili karine olduğu da söylenemez

Yukarıda belirtildiği gibi muvazaanın ispatlanması gerekmektedir. Bunun için varsa tarafların delillerinin eksiksiz toplanması, gösterdikleri tanıkların dinlenmesi, intifa hakkı sahiplerinin intifa nedeniyle gelir elde edip etmediklerini yani intifanın ekonomik olarak değerlendirme imkânını bulunup bulunmadığını tespiti ile sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, fiili karineden hareketle intifanın terkinine karar verilmemesi de doğru görülmemiştir..." gerekçesiyle karar bozulmuştur.

B. İlk Derece Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; önceki karar gerekçesi genişletilmek suretiyle direnme kararı verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen direnme kararına karşı süresi içinde davalı şirket vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili; davacılara satış bildiriminin yapıldığını, davanın süresinde açılmadığını, satış bildiriminin yasaya uygun şekilde düzenlendiğini, kaldı ki satıştan önce de davacının satıştan haberdar olduğunu, davalı şirketin hâkim ortağı ...'ün satıcılarla akraba olduğunu, işlemin aslında ...'ün şirkete sermaye koyması maksadıyla yapıldığını, ortada gerçek bir satış olmadığını, 27.03.1957 tarihli 12/3 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı gereği önalım hakkının kullanılamayacağını, intifa hakkının kaldırılmasına ilişkin kararın gerekçesinin çelişkili ve dayanaksız olduğunu, ispata değil genel yargıya dayalı karar verildiğini, intifanın muvazaalı olarak tesis edildiğinin ispatlanamadığını, dahili davalıların evvelden beri paydaş olduklarını belirterek bu nedenlerle direnme kararının bozulması gerektiğini ileri sürmüştür.

C. Uyuşmazlık

Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; somut olayda, dava konusu pay satışına yönelik olarak davacının önalım hakkını kullanıp kullanamayacağı, ayrıca satış sırasında kurulan intifa hakkının muvazaalı olduğu iddiasının ispat edilip edilemediği, buradan varılacak sonuca göre intifanın terkinine karar verilmesinin doğru olup olmadığı noktalarında toplanmaktadır.

D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 732, 733, 794, 795 ve 796 ıncı maddeleri.

2. Değerlendirme

1. Dava, önalım (şufa) hakkından kaynaklanan tapu iptali ve tescil istemine ilişkin olup, uyuşmazlığın çözümünde öncelikle önalım hakkı ve hukuki niteliğine ilişkin açıklama yapılmasında yarar vardır.

2. Paylı mülkiyette paydaşlar arasında ortak idare ve kullanma durumu söz konusu 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 diğer hissedarlar elinde toplanmasını temin etmek amacıyla paylı taşınmazlarda hissedarların temlik hakkı sınırlandırılarak yasal önalım hakkı tanınmıştır.

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

4. Öte yandan 20.06.1951 tarihli ve 1949/13 Esas, 1951/5 Karar sayılı kararında ise önalım hakkının hukuki niteliği Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında ise önalım hakkının hukuki niteliği, “Şufa hakkı, meşfu hissenin üçüncü şahsa satılması ve satışa ıttıladan 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.

5. Yasal önalım hakkı, TMK'nın "Taşınmaz mülkiyetinin içeriği ve kısıtlamaları" başlıklı ikinci ayrımında, “II. Devir Hakkının Kısıtlamaları 1.Yasal Önalım Hakkı” alt başlıkları altında “a. Önalım Hakkı Sahibi” başlıklı 732; “b. Kullanma yasağı, feragat ve hak düşürücü süre” başlıklı 733 ve “c. Kullanılması” başlıklı 734 üncü maddelerinde düzenlenmiştir.

6. Türk Medeni Kanunu'nun 732 nci maddesi; “Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler” hükmünü içermektedir. Madde gerekçesinde ise: “Maddede paylı mülkiyette herhangi bir paydaşın kendi payını ister tamamen ister kısmen bir başkasına satması hâlinde, diğer paydaşların önalım haklarını kullanabilecekleri öngörülmüştür. Bu suretle, önalım hakkının, bir payın üçüncü kişiye tamamen veya kısmen satılması durumunda da kullanılabileceği vurgulanmıştır” ifadelerine yer verilmiştir. 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 öngörülmüştür.

7. Bu husus yukarıda içeriği açıklanan 20.06.1951 tarihli ve 1949/13 Esas, 1951/5 Karar sayılı kararında ise önalım hakkının hukuki niteliği Yargıtay 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 hâlinde 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.

8. Öte yandan Türk Hukuk Lûgatında da önalım hakkı, bir taşınmazın satın alınması durumunda satışın şartlarına uyulması koşuluyla bir kimsenin öncelikle satın alma hakkı olarak tanımlanmıştır (Türk Hukuk Lûgatı, Türk Hukuk Kurumu, Cilt I, Ankara 2021, s. 884).

9. Açıkça görüldüğü üzere kanunî önalım hakkından söz edebilmek için paylı mülkiyet hükümlerine tâbi bir taşınmazdaki payın üçüncü şahsa satılması gerekmektedir. Önalım hakkının konusu pay satışıdır.

10. Gerçek bir satışın konusu olmayan, satım niteliğinde olmayan pay temliklerinde yasal önalım hakkı doğmayacaktır. Önalım hakkının payın satışındaki şartlar dâhilinde kullanılması gerektiğinden, payı paradan başka bir karşılıkla iktisap edenlerden, onu, aynı şartlarla yerine getirmek suretiyle temellük etmeye imkân bulunmamaktadır. Örneğin temlikin hibe şeklinde olması hâlinde, hibede bir malın bedelsiz olarak üçüncü kişinin mülkiyetine geçirilmesi amaçlandığından 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.

11. Gerçek olmayan satışlarla ilgili olarak 27.03.1957 tarihli ve 12/2 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı gerekçesinde sermaye konulmasını kapsayan tasarruflarda önalım hakkının kullanılamayacağı açıklanmıştır.

12. Özetle ifade edilecek olursa, yasal önalım hakkı paylı mülkiyet hükümlerine tâbi taşınmazlarda bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını kısmen veya tamamen üçüncü bir kişiye satması hâlinde diğer paydaşlara bu satılan payı öncelikle satın alma yetkisi veren yenilik doğurucu bir haktır. Bu hak paylı mülkiyet ilişkisi kurulduğu anda doğar ve satışın yapılmasıyla kullanılabilir hâle gelir. Önalım hakkı alıcıya karşı ancak dava açmak suretiyle kullanılır.

13. Nitekim aynı ilkelere Hukuk Genel Kurulunun 26.04.2023 tarihli ve 2023/(14)7-85 Esas, 2023/369 Karar sayılı kararında da değinilmiştir.

14. Öte yandan, Türk Medeni Kanunu'nun 794 üncü maddesindeki tanıma göre intifa hakkı taşınır, taşınmazlar hatta haklar veya bir malvarlığı üzerinde tesisi mümkün olan ve hak sahibine konusu olan şeyden yararlanma hakkı veren bir irtifak türüdür.

15. Türk Medeni Kanununda müşterek mülkiyette paydaş olan kişinin intifa hakkının özelliği gereği payı üzerinde intifa hakkı kurabileceği kabul edilmiştir.

16. Türk Medeni Kanunu'nun 795 inci maddesinde; "Taşınmaz mallar üzerinde intifa hakkı, resmi senedin düzenlenerek tapuya tescili ile, taşınır mallar üzerinde ise taşınır eşya zilyetliğinin intifa hakkı sahibine geçirilmesiyle kurulur. Alacaklar üzerinde intifa hakkı ise; hakkın temliki, kıymetli evrakın teslimi suretiyle kurulabilir" düzenlemesi mevcuttur.

17. İntifa hakkı; bir süreyle sınırlı olarak kurulmuşsa sürenin dolması veya bu süreden önce intifa hakkı sahibinin hakkından vazgeçmesi, intifa hakkı sahibinin ölümü veya tüzel kişi ise tüzel kişiliğin sona ermesi, konusu olan şeyin bütünüyle, harap olması sebebiyle artık ondan yararlanma olanağının kalmaması durumlarında sona erer. Ayrıca, intifa hakkının danışıklı kurulduğu iddiası veya iradeyi sakatlayan nedenlerin varlığı da ileri sürülerek terkin isteğinde bulunulabilir.

18. Yapılan açıklamalar ışığı altında somut olaya gelince; davacı, dahili davalılar ve ... ile ...'in dava konusu 1049 ada 18 parsel sayılı taşınmazın paydaşı iken, ... ve ...'in paylarını 25.12.2014 tarihli ve 77086 yevmiye numaraları satış işlemiyle davalı şirkete devrettikleri, dahili davalılar ... ve ...'in de aynı gün 77088 yevmiye nolu işlemle hisselerinin ½ intifa haklarını 99 yıl süre ile üzerlerinde bırakarak geri kalan intifa hakkı ile çıplak mülkiyetin tamamını davalı şirkete satış suretiyle temlik ettikleri, davalı şirketin ise satıştan hemen önce 04.12.2014 tarihinde ... İrengül ile eşi tarafından kurulduğu, adı geçenler kurucu ortak olup, ...'ün şirkette %60 oranında hisse sahibi olduğu, davacının da anılan pay temlikleri nedeniyle hak düşürücü süre içerisinde eldeki davayı açarak önalım hakkını kullandığı anlaşılmaktadır.

19. Yukarıda yer alan düzenlemeler gereği paylı mülkiyette paydaşlardan birisinin payını diğer paydaşlar

dışında üçüncü kişiye devretmesi hâlinde paydaşın yasal önalım hakkı bulunmaktadır. Ancak önalım hakkının kullanılabilmesi için yapılan satışın gerçek bir satış olması gerekir. 27.03.1957 tarihli ve 1956/12 Esas, 1957/2 Karar sayılı İçtihadı Birleştirme Kararının gerekçesinde şufa hakkının amacı "... Vazıkanunun bu hükümle iki ... takip ettiği görülmektedir.

1-Gayrimenkulün parçalanmasını önlemek, yani hisselerin mümkün olduğu kadar hissedar elinde toplanmasını temin eylemek,

2- Hissedarlar arasında öteden beri mevcut münasebeti idame ederek yabancı bir şahsın araya girmesine mani olmak" şeklinde ele alınmıştır. Anılan İçtihadı Birleştirme Kararının devamında ise "...esas hukuk kaidelerine göre mülkiyet serbestisini ve tasarruf muhtariyetini ana prensip olarak nazara alan vazı kanun, hissedarların temlik hakkını tahdit ederken bu esas kaideyi de gözden uzak tutmamış ve bu tahdidi, mücerret satış akti ile mukayyet kılmıştır. Bu itibarladır ki, gerek nazariyat ve gerek içtihatlar hibe, trampa, sermaye vaz'ı gibi tasarruflarda şufa hakkının ceraya etmeyeceğini kabul etmiş bulunmaktadır. Binnetice gayesinde hibe veya buna mümasil maksatlar, mündemiç bulunan akitlerde zahiren satış şekli bulunsa bile âkitin hakiki maksadı satış olmadığı halde satış hakkındaki hükümleri onlara teşmil ve tatbik etmek hem vazıkanunun maksadına ve hem de esas hukuk prensiplerine aykırı olur..." belirlemesi mevcuttur.

20. Yukarıda değinilen yasal düzenlemeler ve özellikle 27.03.1957 tarihli ve 1956/12 Esas, 1957/2 Karar sayılı İçtihadı Birleştirme Kararının gerekçesi ile somut olay birlikte değerlendirildiğinde; dava konusu 1049 ada 18 parsel sayılı taşınmaz paydaşı ...'ün, işlemin hemen öncesi kurucu ortağı olduğu davalı ... Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık Tic. A.Ş.ye tapuda yaptığı pay satışının gerçek bir satış olmayıp, satışa konu payın davalı şirkete sermaye konulması niteliğinde olduğu kabul edilmelidir. Bu nedenle, davacı söz konusu pay temlikine yönelik önalım hakkı kullanamayacağından mahkemece bu satış işlemi yönünden davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabulüne karar verilmesi doğru olmamıştır.

21. Diğer yandan, önalım davasının davalısı önalım hakkına ilişkin taşınmazdaki payı satın almadan önce o taşınmazda paydaş ise bu paydaş hakkında önalım hakkı kullanılamaz. Çünkü, TMK'nın 732 nci maddesi ile bir paydaşın payını üçüncü şahsa satması hâlinde önalım hakkının kullanılabileceği kabul edilmiştir. Paydaş üçüncü kişi sayılamayacağından paydaşın paydaş aleyhine önalım hakkını kullanması söz konusu olamaz. Dava hakkına ilişkin bu hususun davanın her aşamasında kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir.

Bu bağlamda, her ne kadar Özel Dairece sadece davalı şirkete ... tarafından yapılan pay satışı yönünden önalım hakkının kullanılamayacağı belirtilmiş ise de, ...'in pay temlik ile paydaş hâle gelen davalı şirkete yapılan diğer dava konusu pay devirleri de paydaşın paydaşa yaptığı satışlar olduğundan bunlar yönünden de önalım hakkının kullanılamayacağı kanunun emredici hükmünün gereğidir ve bu temlikler bakımından da davanın reddine karar verilmelidir. Ayrıca davanın tümünden reddine karar verileceğinden bu aşamada intifa hakkının terkinin istemi yönünden muvazaanın varlığı konusundaki iddianın da araştırılmasına gerek yoktur.

22. Hâl böyle olunca direnme kararının yukarıda açıklanan bu değişik gerekçe ve nedenlerle bozulması gerekmektedir.

VII. KARAR

Açıklanan sebeple;

Davalı şirket vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının yukarıda belirtilen değişik gerekçe ve nedenlerden dolayı 6100 sayılı Kanun'un 371 inci maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine,

Dosyanın 6100 sayılı Kanun'un 373 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca kararı veren İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

05.07.2023 tarihinde oy birliğiyle kesin olarak karar verildi.