YBS Hukuk, Adana Avukatlık Bürosu Av. Yakup Buğrahan SEVDİ
https://www.ybshukuk.com.tr/yargitay-7-hukuk-dairesi-2025-1819-onalim-davasinda-satis/

Yargıtay 7. Hukuk Dairesi 2025/1819 K. | Önalım davasında satış bedelini dava öncesi düzelten alıcının

Yargıtay, 7. Hukuk Dairesi, Esas No: 2025/1288, Karar No: 2025/1819, Karar Tarihi: 09.04.2025
Kararın resmi kaynağı

7. Hukuk Dairesi 2025/1288 E. , 2025/1819 K.

"İçtihat Metni"MAHKEMESİ : Kayseri Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/2745 E., 2025/6 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Kayseri 9. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2023/97 E., 2024/262 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesince 12.02.2025 tarihli ek karar ile temyiz dilekçesinin kesinlik nedeniyle reddine karar verilmiştir.

Ek karar davalı vekili tarafından temyiz edilmekle; süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hakimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra, dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; davacının dava konusu Kayseri ili,...lçesi, ...Mahallesi, ...Mevkii 8582 ada 8 parselde kain taşınmazda hissedar olduğunu, taşınmazın bir kısım hisselerinin davalıya satıldığını ve ön alım hakkını kullanmak istediğini belirterek taşınmazın 1/2 hissesinin tapu kaydının iptali ile davacı adına tescilini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili cevap dilekçesinde; satış sözleşmesindeki bedelin düşük gösterildiğini, taşınmazın gerçek satış bedelinin 1.000.000,00 TL olduğunu, 13.03.2023 tarihinde vergi dairesine başvurarak düzeltme beyanı verdiğini savunmuş, taşınmaza yaptığı masraflarla birlikte gerçek satış bedelinin ödenmesi halinde davayı kabul edebileceğini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; dava konusu 8582 ada 8 parsel sayılı taşınmazda paydaş olan dava dışı ... ... tarafından taşınmazdaki hissesinin 1/2 kısmının 06.03.2023 tarihinde 300.000,00 TL bedelle kalan 1/2 hissenin ise 07.03.2023 tarihinde 50.000,00 TL bedelle davalı ...'e devredildiği, davalı tarafça vergi dairesine pişmanlık dilekçesi ile başvurularak taşınmaz satış bedelinin 1.000.000,00 TL olduğu bildirilerek bu miktar üzerinden harçların tamamlandığı, davacı tarafça sunulan pişmanlık dilekçesinde gösterilen bedele karşı bedelde muvazaa iddiasında bulunulduğu, işleme karşı üçüncü kişi konumunda bulunan davacının bu iddiasını her türlü delille ispatlayabileceği de dikkate alınarak yapılan değerlendirmede dinlenen davacı tanıklarının bizzat davalı ile yaptıkları görüşmede dava konusu taşınmazdaki payı 350.000,00 TL'ye aldığını söylediğini beyan ettikleri, buna karşılık dinlenen davalı tanıklarından bir tanesinin görgüye dayalı beyanının olmadığı, diğer davalı tanığının ise işlemin tarafı olduğu dikkate alındığında beyanlarına üstünlük tanınamayacağı, alınan bilirkişi raporunda dava konusu payın devir tarihindeki değerinin 858.852,00 TL olarak tespit edildiği ve taraflarca hisseli bir payın raporda tespit edilen tutarından daha yüksekte satışının yapılmasının hayatın olağan akışına aykırı olacağı, bu nedenle satış bedelinin pişmanlık dilekçesi ile belirtilen bedel değil resmi senette gösterilen bedel olarak esas alınması gerektiği, taşınmazda fiili taksimin bulunmadığı, davacının dava konusu edilen taşınmaza ilişkin yasal ön alım hakkının bulunduğu ve davacı vekilince tapuda gösterilen satış bedeli ve alıcının yaptığı masraf

toplamının depo edildiği gerekçesiyle davanın kabulüne davalı adına olan tapu kaydının iptali ile davacı adına tesciline karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

1. İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı vekili tarafından istinaf başvurusunda bulunulması üzerine, Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; taşınmazın 1/2 hissesinin dava dışı ... ... adına kayıtlı iken, bu hissenin bir kısmının 06.03.2023 tarihinde davalıya 300.000,00 TL, kalan hissesinin ise 07.03.2023 tarihinde davalıya 50.000,00 TL bedelle devredilmiş olduğu, ön alım bedelinin tapuda gösterilen satış bedeli ile davalı tarafından ödenen harç ve masrafların toplamından ibaret olduğu, davalı tarafça eldeki dava açılmadan önce 13.03.2023 tarihinde Vergi Dairesine başvuruda bulunulmuş ise de; Kayseri Vergi Dairesinin 09.11.2023 tarihli cevabi yazısında davalı tarafın başvurusu üzerine tahakkuk işlemlerinin yapıldığı ve fakat davalının vadesinde ödeme yapmaması nedeniyle pişmanlık zammının terkin edildiği, yine Vergi Dairesinin 22.02.2024 tarihli cevabi yazısı ekinde ise; harç ödemesinin 14.07.2023 tarihinde yani davanın açıldığı tarih olan 30.03.2023 tarihinden sonra işlemin tamamlandığı, Yargıtay tarafından pişmanlık işleminin tamamlanması, yani ödemenin yapıldığı tarihin dava tarihinden önce olmasının önemsendiğini, o halde, eldeki dava dosyasında her ne kadar dava açılmadan önce Vergi Dairesine başvurulmuş ise de; pişmanlık iradesi neticesinde ödemenin dava tarihinden sonra tamamlanmış olduğu nazara alındığında İlk Derece Mahkemesi tarafından resmi satış senetlerindeki bedeller ve bu bedellere tekabül eden tapu masrafları nazara alınarak depo kararı verilmiş olmasının usul ve yasaya uygun olduğu, yapılan keşif ve alınan tanık beyanları karşısında dava konusu taşınmazda fiili taksim bulunmadığı, davalı tarafça cevap dilekçesinde vergi dairesine bildirilen değer üzerinden bedelin depo edilmesi ve taşınmaza yapılan masrafların da ödenmesi şartıyla davayı kabul ettiklerine dair beyanda bulunulmuş ise de şartlı kabulün usule uygun bir kabul beyanı sayılamayacağı gerekçesiyle davalı vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

2. Kararın davalı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince 12.02.2025 tarihli ek kararı ile temyiz dilekçesinin kesinlik nedeniyle reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili temyiz dilekçesinde;

1. Kararın kesin olarak verilmesinin hatalı olduğunu,

2. Yapılan keşif sonucunda da taşınmazın 758.852,00 TL değerinde olduğunun tespit edildiği, bu değerin de temyiz başvurusunda gözetilecek parasal sınırın üzerinde olduğunu,

3. Zamanında harç ödenmemesi, satış bedelinin 1.000.000,00 TL olduğu gerçeğini değiştirmeyeceğinden harcın dava açıldıktan sonra tamamlanmasından bahisle pişmanlık bildirimini yok saymanın hukuki dayanaktan yoksun olduğunu,

4. Bilirkişi raporunda belirlenen bedelin hatalı olduğunu ileri sürerek hükmün bozulmasını talep etmiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, ön alım hakkından kaynaklanan tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

1. Somut olayda, Bölge Adliye Mahkemesince dava konusu taşınmazın resmi satış senedindeki bedeli dikkate alınarak kararın ''kesin'' olması nedeniyle temyiz dilekçesinin reddine karar verilmiş ise de, davalı taraf 13.03.2023 tarihli Vergi Dairesine yaptığı başvuru ile taşınmazın satış bedelini pişmanlık bildirimi yolu ile 1.000.000,00 TL olarak düzeltip 14.07.2023 tarihi itibarıyla tapu harcını yatırdığından, bu husus gözetilmeksizin Bölge Adliye Mahkemesince kararın ''kesin'' olması nedeniyle temyiz dilekçesinin reddine ilişkin verilen ek kararının hatalı olduğu anlaşılmıştır. Bu halde Bölge Adliye Mahkemesinin 12.02.2025 tarihli ek kararın ortadan kaldırılması gerekmektedir.

2. Kanuni ön alım hakkının, başlıca iki amacının olduğundan sözedilebilinir. Birincisi, paydaşlar arasına istenmeyen kişilerin girmesini önlemek; diğeri ise, paydaş sayısını azaltmak ve paylı mülkiyetin ortadan kalkmasını kolaylaştırmaktır.

Kanuni ön alım hakkı, paylı mülkiyet ilişkisinin kurulduğu anda doğar ve mülkiyet ilişkisi devam ettiği müddetçe varlığını sürdürür; paydaşlardan birinin, payını üçüncü bir kişiye satması durumunda, önalım hakkı kullanılabilir hale gelir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 733. maddesi uyarınca, pay satışının önalım hakkı sahibine bildirilmesinden itibaren üç ay içinde ve her halde satışın üzerinden iki yıl içinde, dava açılmak suretiyle kullanılması ve bu beyanın muhatabına ulaşması ile birlikte, önalım hakkı sahibi ile alıcı arasında yeni bir satış ilişkisi doğar.

4721 sayılı Kanun'un 2. maddesinde; herkesin haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uyması zorunluluğu getirilmiş, uyulmamasının yaptırımı olarak da hakkın kötüye kullanılmasının hukuk düzeni tarafından korunmayacağı belirtilmiştir.

Paylı mülkiyet ilişkisine tabi bir taşınmazda, fiili taksimin mevcut olması durumunda yasal ön alım hakkının kullanılmasını açıkça engelleyen bir düzenleme bulunmamasına rağmen, Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin, Yargıtay (Kapatılan) 14. Hukuk Dairesinin ve Dairemizin istikrar bulmuş kararlarında; ön alım 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, satış sırasında bu yerde hak iddia etmeyen davacının tapuda yapılan satış nedeniyle önalım hakkını kullanmasının, 4721 sayılı TMK'nın 2. maddesinde yer alan dürüstlük kuralı ile bağdaşmayacağı; kötüniyet iddiasının, 14.02.1951 gün ve 17/1 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca davanın her aşamasında ileri sürülebileceği ve hatta mahkemece de kendiliğinden nazara alınması gerektiği kabul edilmektedir.

Dava konusu olaya gelince; resml satış sözleşmesine göre, davalı dava konusu taşınmazdaki payını 06.03.2023 tarihinde 300.000,00 TL ve 07.03.2023 tarihinde 50.000 TL bedel ile satın almış; davalı tarafından 13.03.2023 tarihli pişmanlık başvurusu ile taşınmazın gerçek satış bedelinin 1.000.000,00 TL olduğu belirtilerek bu miktar üzerinden tapu harcının ve vergi ziyaı cezasının tamamlandığı anlaşılmıştır. Bu düzeltme işlemi, ön alım davasının açıldığı 30.03.2023 tarihinden önce tamamlanmıştır.

Davalı, satış sözleşmesinde yer alan ve satış bedelinden kaynaklanan hatayı dava açılmadan önce yetkili merciye başvurmak suretiyle düzelttirmiştir.

Buradaki mesele; davalının, dava açılmadan önce resmi olarak düzenlenen sözleşmedeki herhangi bir hatayı düzelttirme hak ve yetkisinin bulunup bulunmadığı; eğer düzeltme yapılmış ise bu düzeltmenin sözleşme dışındaki üçüncü kişilere etki edip etmeyeceğidir.

Taşınmaz mal mülkiyetinin kanundan kaynaklanan daraltımlarından biri olan ön alım hakkıyla ilgili yorumların ve değerlendirmelerin, mülkiyet hakkının özüne zarar verecek şekilde ön alım hakkı sahibi lehine genişletilmesi doğru değildir. Bu nedenle, dava açılmadan önce gerçekleşen satış ve düzeltme işlemlerinin, bir bütün halinde ve hepsine eşit değer vererek mevcut durumun değerlendirilmesi gerekir. Ön alım davasına konu satış sözleşmesine ve buradaki bilgilere dayanarak talepte bulunan davacının, dava açılmadan önce bu sözleşmedeki bir hatanın düzeltilmesine yönelik davalının işlemini kabul etmemesi 4721 sayılı Kanun'un 2. maddesinde yer alan dürüstlük kuralı ile bağdaşmaz.

Ancak; davacı, davalı tarafça düzeltilen bu satış bedelinin gerçek olmadığını ileri sürdüğüne göre; bu konudaki delilleri değerlendirilmek suretiyle Mahkemece oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken taraf iddia ve savunmaları değerlendirilmeden resmi satış senedindeki değer üzerinden hüküm kurularak kesin karar verilmesi doğru görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. Bölge Adliye Mahkemesince verilen 12.02.2025 tarihli ek kararın ORTADAN KALDIRILMASINA,

2. Temyiz olunan İlk Derece Mahkemesi kararına karşı istinaf başvurusunun esastan reddine ilişkin Bölge Adliye Mahkemesi kararının ORTADAN KALDIRILMASINA,

3. 28.01.2025 tarihli kesinleşme şerhi kaldırılarak İlk Derece Mahkemesi kararının BOZULMASINA,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde ilgiliye iadesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, bozma kararının bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

09.04.2025 tarihinde kesin olmak üzere oy birliğiyle karar verildi.