

**"İçtihat Metni"**

MAHKEMESİ : Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesi

KARAR : Esastan ret

İLK DERECE MAHKEMESİ : Kumluca 1. Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki önalım hakkından kaynaklanan tapu iptal ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kabulüne karar verilmiştir.

Kararın davalı vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince başvurunun HMK'nın 353/1-b-1 inci maddesi gereğince esastan reddine karar verilmiştir.

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

**I. DAVA**

Davacı vekili; davaya konu Antalya ili, ..... ilçesi, .... Köyü, 29 parsel sayılı taşınmazda müvekkili de hissedar olduğu halde, diğer bir kısım hissesinin önceki hissedar tarafından 09.09.2020 tarihinde 100.000,00 TL bedelle davalıya sattığını, satıştan sonradan haberdar olup noterden müvekkiline bildirim de yapılmadığını, rızası alınmaksızın gerçekleştirilen satış nedeniyle önalım hakkına sahip olduğunu beyan ederek; davalı adına kayıtlı hissenin iptalini ve davacı adına tapuya tescilini talep etmiştir.

**II. CEVAP**

Davalı vekili cevap dilekçesinde; satış bedelinin tapu senesinde gösterilenden fazla olduğunu, fazla harç ödememek için bedelin düşük gösterildiğini, davacı tarafın önalım hakkını kullanmasının dürüstlük kurallarına aykırı bulunduğunu, kabul kararı verilecekse keşfen belirlenecek bedel üzerinden verilmesi gerektiğini belirterek davanın reddini istemiştir.

**III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI**

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; "... Davalının resmi senetle yapılan satış akdinin tarafı olduğu, kendi muvazaasına dayanamayacağı, gerçek satış bedelinin tapuda gösterilen bedelden fazla olduğu, bedelde muvazaa savunmasının dinlenemeyeceği, satış bedeli ve davalı tarafından ödenen tapu harcının toplamı olan 104.000,00 TL'nin depo edildiği..." gerekçesiyle; davanın kabulüne, Antalya ili, Kumluca ilçesi, Hacıveliler Mahallesi, 29 parsel sayılı taşınmazda davalı adına kayıtlı hissenin tapu kaydının iptaliyle davacı adına tapuya kayıt ve tesciline, 104.000,00 önalım bedelinin hüküm kesinleştiğinde davalıya ödenmesine..." karar verilmiştir.

**IV. İSTİNAF****A. İstinaf Yoluna Başvuranlar**

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

İstinaf dilekçesinde yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı vekilin istinaf başvurusunda bulunmuştur.

## B. İstinaf Sebepleri

Davalı vekili; yerel mahkeme kararının usul ve yasaya aykırı olduğunu, mahkemece taşınmazın gerçek değerinin bilirkişi raporunda 253.970,00 TL olarak belirlendiği, satış tarihinde tapuda gösterilen 104.000,00 TL üzerinden kurulan hükmün müvekkilini maddi-manevi mağdur ettiğini, davanın açılmasına sebebiyet vermeyen müvekkili aleyhine vekalet ücreti ve yargılama giderlerinin yükletilmemesi gerektiğini beyan ederek; yerel mahkeme kararının kaldırılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

## C. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; "... Davalı tarafın; tapuda yapılan satış işleminin tarafı olup hisselerin gerçek değerinin resmi senetteki bedelden daha yüksek olduğuna ilişkin savunmada bulunamayacağı, hisseyi satın aldığına ilişkin davacıya noter bildirimini yapmayan davalının objektif değer artışı savunmasında da bulunamayacağı, iki yıllık hak düşürücü süre içerisinde resmi senetteki tutar üzerinden davayı açarak şufa hakkını kullanmak isteyen davacının kötüniyetli olduğunun kabul edilemeyeceği, taşınmazda hisse satın almak suretiyle dava açılmasına sebebiyet veren davalının vekalet ücreti ve yargılama giderlerinden sorumlu tutulmasında usul ve yasaya aykırılık bulunmadığı..." gerekçesiyle davalı tarafın istinaf başvurusunun 6100 sayılı HMK'nın 353/1-b/1 inci maddesi gereğince esastan reddine karar verilmiştir.

## V. TEMYİZ

### A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

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

### B. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili; istinaf dilekçesindeki başvuru nedenleriyle hükmü temyiz etmiştir.

### C. Gerekçe

#### 1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

1. Uyuşmazlık; resmi senetteki tutar üzerinden davayı açarak önalıma hakkını kullanmak isteyen davacının kötüniyetli olup olmadığı; davalının ise gerçek satış bedelinin tapuda gösterilen bedelden fazla olması iddiasıyla bedelde muvazaa savunmasının dinlenip dinlenemeyeceği noktasında toplanmaktadır.

2. Dava; önalım hakkından kaynaklanan tapu iptal ve tescil istemine ilişkindir.

#### 2. İlgili Hukuk

1. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun, 732 nci maddesi şöyledir: "Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler."

2. Aynı Kanun'un 734 üncü maddesinde ise, "Önalım hakkı, alıcıya karşı dava açılarak kullanılır. Önalım hakkı sahibi, adına payın tesciline karar verilmeden önce, satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerini, hakim tarafından belirlenen süre içinde hakim belirleyeceği yere nakden yatırmakla yükümlüdür." hükmü yer almaktadır.

#### 3. Değerlendirme

1. Bölge Adliye Mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Kanun'un 371 inci



maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür.

2. Önalım hakkı paylı mülkiyet hükümlerine tabi taşınmazlarda bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını kısmen veya tamamen üçüncü bir kişiye satması halinde diğer paydaşlara bu satılan payı öncelikle satın alma yetkisi veren bir haktır. Bu hak paylı mülkiyet ilişkisi kurulduğu anda doğar ve satışın yapılmasıyla kullanılabilir hale gelir.

3. Önalım hakkının kullanılmasıyla bu hakkı kullanan paydaş ile alıcı arasında kapsam ve şartları satıcı ile davalı arasında yapılan sözleşmenin aynı olan bir satım ilişkisi kurulmuş olduğundan önalım bedeli, tapuda gösterilen satış bedeli ile davalı tarafından ödenen harç ve masrafların toplamından ibarettir.

4. Dava konusu payın satışına yönelik hukuki işlemin tarafı olan davalı; kendi muvazaasına dayanarak lehine hukuki sonuç doğmasını isteyemeyeceğinden ve davacı bu hukuki işlemde üçüncü kişi durumunda olduğundan davacıya karşı bedelde muvazaa iddiasında bulunamaz. Diğer taraftan önalım hakkını kullanan paydaşa karşı, sözleşmenin taraflarından biri (alıcı) tarafından satış bedelinde muvazaa bulunduğu ve gerçekte bedelin daha fazla olduğunun ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanılması niteliğindedir. Somut uyuşmazlıkta, davalı ..., pay satışıyla ilgili aktin tarafı olup ve hiç kimse kendi muvazaasına dayanamayacağından davalının bedelde muvazaa iddiasını ileri sürmesi açıkça hakkın kötüye kullanılmasıdır. Bu durumda, belirlenen önalım bedelinin verilen kesin süre içerisinde depo edilmesi üzerine, mahkemece davalının bedelde muvazaa iddiasının reddedilerek davanın kabulüne karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmamaktadır.

5. Temyizen incelenen karar; tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kuralları ile hukuki ilişkinin nitelendirilmesine, dava şartlarına, yargılama ve ispat kuralları ile Bölge Adliye Mahkemesi kararında belirtilen gerekçelere göre usul ve kanuna uygun olup özellikle, Bölge Adliye Mahkemesince kanunun somut olaya uygulanmasında ve gerekçede hata edilmediği anlaşıldığından, davacı vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmesinde isabetsizlik görülmemiş, davalı vekilince temyiz dilekçesinde ileri sürülen nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte bulunmamıştır.

## VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunarBölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Kanun'un 370'inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca ONANMASINA,

Aşağıda yazılı temyiz giderinin temyiz edene yükletilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

13.04.2023 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.