

T.C.

YARGITAY

HUKUK GENEL KURULU

E. 2013/6-42

K. 2013/410

T. 27.3.2013

• **TAPU İPTALİ VE TESCİL ( Önalım Hakkı Nedeniyle - Gerek Noterden Yapılan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Gerekse Davalının Sulh Hukuk Mahkemesinde Açtığı Davanın Kapsamına Göre Davalının Davaya Konu Bağımsız Bölümlerde Daha Önceden Paydaş Olmadığı Kabul Edilmesi Gerektiği/Davacıların Önalım Hakkını Kullanmalarında Bir Usulsüzlük Bulunmadığı )**

• **ÖNALIM HAKKI ( Sadece Taşınmazda Pay Satın Alan Üçüncü Kişilere Karşı Kullanılabileceği - Noterden Yapılan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Davalının Sulh Hukuk Mahkemesinde Açtığı Davanın Kapsamına Göre Davalının Davaya Konu Bağımsız Bölümlerde Daha Önceden Paydaş Olmadığı/Eldeki Tapu İptali ve Tescil Davasının Açılmasında Bir Usulsüzlük Bulunmadığı )**

• **İYİNİYET KURALI ( Tapu İptali ve Tescil/Bağımsız Bölümler Fiilen de Taksim Edilip Yıllardır Her Paydaşın Kendi Payını Kullandığı/Davalının da Davaya Konu Bağımsız Bölümler Üzerinde Yıllardır Herhangi Bir Hak Talep Etmediği - Davaya Konu Bağımsız Bölümlerde Daha Önceden Paydaş Olduğunu ve Kendisine Karşı Önalım Hakkının Kullanılmayacağını İleri Sürmesinin İyiniyet Kuralı İle Bağdaşmayacağı )**

[4721/m.2,732](#)

**ÖZET :** Dava, önalım hakkı nedeniyle tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. önalım hakkı sadece taşınmazda pay satın alan üçüncü kişilere karşı kullanılabilir, yani taşınmazda daha önceden paydaş olan kişiye karşı önalım hakkı kullanılamaz. Gerek noterden yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinden gerekse davalının Sulh Hukuk Mahkemesinde açtığı dava kapsamından, davalının kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile kendisi ait payın, A Blok 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlere ait olduğu, bu konuda fiilen bir taksim olduğu, davaya konu edilen A Blok 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler ile B Blok 1 nolu bağımsız bölümde daha önceden paydaş olmadığı kabul edilmelidir. Bağımsız bölümler fiilen de taksim edilip, yıllardır her paydaş kendi payını kullandığına ve davalının da davaya konu bağımsız bölümler üzerinde yıllardır herhangi bir hak talep etmediğine göre, artık bu bağımsız bölümlerde daha önceden paydaş olduğunu ve kendisine karşı önalım hakkının kullanılmayacağını ileri sürmesi TMK'nun 2.maddedeki iyiniyet kuralı ile bağdaşmaz. Bu durumda, davacıların A Blok 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler ile B Blok 1 nolu bağımsız bölüme ilişkin önalım hakkını kullanmalarında bir usulsüzlük bulunmamaktadır.

**DAVA :** Taraflar arasındaki “önalım” davasından dolayı, bozma üzerine direnme yoluyla; Üsküdar 4.Asliye Hukuk Mahkemesinden verilen 29.11.2011 gün ve 360 E., 282 K. sayılı

kararın bozulmasını kapsayan ve Yargıtay [Hukuk Genel Kurulu'nun 10.10.2012 gün ve 2012/6-198-702](#) sayılı ilamın, karar düzeltilmesi yoluyla incelenmesi davacılar vekili tarafından verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla; Hukuk Genel Kurulu'nca dilekçe, düzeltilmesi istenen ilam ve dosyadaki ilgili bütün kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

**KARAR :** Dava, önalım hakkı nedeniyle tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Davacılar vekili, müvekkillerinin 1 No'lu parselin paydaşları olduğunu, davalının ise aynı taşınmazda 27.05.2005 tarihinde toplam 207.000 TL bedelle paydaşlar Ateş ve Saffet'in paylarını satın aldığını, davacıların önalım haklarını kullanmak istediğini belirterek, davalı adına kayıtlı payın iptali ile davacılar adına tescilini talep etmiştir.

Davalı vekili, davacıların sadece kendi payları yönünden dava açabileceklerini, satışa konu payların tümü hakkında dava açma hak ve sıfatlarının bulunmadığını, dava konusu payların çok daha önceden satış vaadi senetleri ile satın alınıp tapuya şerh ettirildiğini, tapudaki resmi satış ile ikinci bir bedel ödendiğini, bu durumda satış vaadi sözleşmelerindeki satış bedelinin de önalım bedeline dahil edilmesi gerektiğini, davanın süresinde açılmadığını belirterek, davanın reddine karar verilmesini savunmuştur.

Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiştir.

Kararı davalı vekilini temyizi üzerine, Özel Dairece, davaya konu payın bulunduğu taşınmazda davalının ilk olarak 10.07.1987 tarihinde paydaş olduğu, daha sonradan 27.05.2005 tarihinde satın alınan paya karşı artık önalım hakkının kullanılmayacağından davanın reddine karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle bozulmasına karar verilmiş; Yerel Mahkeme, önceki hükümde direnmiştir.

Direnme hükmünü davalı vekilinin temyizi üzerine, Hukuk Genel Kurulu; Özel Daire bozma ilamındaki gerekçeleri benimsemek suretiyle sonuçta, Özel Daire bozma kararı doğrultusunda direnme kararının bozulmasına karar vermiş; davacılar vekili karar düzeltme talebinde bulunmuştur.

Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; davalının pay satın aldığı 934 ada 1 parselde, payı satın aldığı 27.05.2005 tarihinde paydaş olması, pay satışından sonra taşınmazda kat mülkiyetinin kurulmuş olması karşısında davalının parsel üzerinde bulunan payının ( A ) blok ( 3 ) ve ( 4 ) nolu bağımsız bölümler ile ( B ) Blok ( 1 ) nolu bölümnün de kapsamına girip girmediği, burada varılacak sonuca göre önalım davasının kabul edilip edilmeyeceği noktalarında toplanmaktadır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ( TMK )nun 732.maddesinde, “Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması halinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler.” denilmiştir.

Madde metninden açıkça anlaşıldığı üzere önalım hakkı sadece taşınmazda pay satın alan üçüncü kişilere karşı kullanılabilir, yani taşınmazda daha önceden paydaş olan kişiye karşı önalım hakkı kullanılamaz.

Esasen paydaşa karşı önalım hakkının kullanılmayacağı hususunda yerel mahkeme ile özel daire arasında bir uyuşmazlık da bulunmamaktadır.

Somut olaya gelince; önalım hakkına konu edilen payın ilişkin bulunduğu 1 No'lu parselde davalının 27.05.2005 tarihinde 207.000 TL bedelle taşınmazın paydaşlarından Ateş ve Saffet'in toplam 385/1200 payını satın alması üzerine davacılar tarafından önalım hakkının kullanılmasına ilişkin olarak 09.09.2005 tarihinde işbu dava açılmıştır.

Davalı ile davacıların murisi İsmet arasında 15.08.1985 tarihinde noterden düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince davalının dava konusu payın bulunduğu taşınmazda yapacağı bina karşılığında A Blok 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlere isabet eden 45/100 payın davalıya devredileceği, arsa sahibi davacıların murisi İsmet'e ise A Blok 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler ile B Blok 1 nolu bağımsız bölümün verileceği kararlaştırılmıştır.

Sözleşme gereğince 45/100 payın 10.07.1987 tarihinde davalı adına tescil edildiği dosyada bulunan tapu kayıtlarından anlaşılmaktadır.

Davacılar, kat karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşıma uygun olarak, tarafların kendi bağımsız bölümlerini fiilen kullandıklarını, davalının davaya konu bağımsız bölümlerdeki payları 27.05.2005 tarihinde paydaşlar Ateş ve Saffet'ten satın aldığı payların daha önceden paydaş olmadığı A Blok 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler ile B Blok 1 nolu bağımsız bölüme ait olduğunu, dolayısı ile davalının bu bağımsız bölümlerde daha önceden paydaş olmadığını ileri sürerek, davalının daha önceden paydaş olmadığı bu bağımsız bölümler yönünden önalım haklarını kullandıklarını söylemişlerdir.

Esasen davalı da Üsküdar 3.Sulh Hukuk Mahkemesinin 2006/678 Esas sayılı dosyasında açtığı davada, kat karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşımı ve fiili kullanım olgusunu kabul ederek kat mülkiyetine çevirme isteminde bulunmuş ve mahkemece, kat mülkiyeti kurulmasına karar verilmiştir. Bu davanın 09.05.2006 tarihinde kesinleştiği, ancak önalıma konu payların kesinleşme tarihinden önce 27.05.2005 tarihinde, arsa payı oranında bağımsız bölüm nosu belirtilmeden davalı adına tapuya tescil edildiği görülmüştür.

Gerek noterden yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinden gerekse davalının Sulh Hukuk Mahkemesinde açtığı dava kapsamından, davalının kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile kendisi ait payın, A Blok 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlere ait olduğu, bu konuda fiilen bir taksim olduğu, davaya konu edilen A Blok 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler ile B Blok 1 nolu bağımsız bölümde daha önceden paydaş olmadığı kabul edilmelidir. Bağımsız bölümler fiilen de taksim edilip, yıllardır her paydaş kendi payını kullandığına ve davalının da davaya konu bağımsız bölümler üzerinde yıllardır herhangi bir hak talep etmediğine göre, artık bu bağımsız bölümlerde daha önceden paydaş olduğunu ve kendisine karşı önalım hakkının kullanılamayacağını ileri sürmesi TMK'nun 2.maddedeki iyiniyet kuralı ile bağdaşmaz.

Bu durumda, davacıların A Blok 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler ile B Blok 1 nolu bağımsız bölüme ilişkin önalım hakkını kullanmalarında bir usulsüzlük bulunmamaktadır.

Hal böyle olunca; yerel mahkemece, davalının dava konusu edilen bağımsız bölümlerde daha önceden paydaş olmadığı ve eldeki davanın açılmasında bir usulsüzlük bulunmadığı gerekçesi ile Özel Daire bozmasına karşı direnmesi usul ve yasaya uygundur. Ne var ki, bozma nedenine göre Özel Daire'ce işin esasını incelenmemiştir.

Bu nedenle, davacılar vekilinin karar düzeltme isteminin kabulü ile bozma yönündeki Hukuk Genel Kurulu'nun 10.10.2012 gün ve E:2012/6-198, K:2012/702 sayılı kararının kaldırılmasına, mahkemenin dava konusu edilen bağımsız bölümlerde davacının daha

önceden paydaş olmadığı yönündeki direnme yerinde görülmekle işin esasının incelenmek üzere dosyanın Özel Daire'ye gönderilmesine karar vermek gerekmiştir.

**SONUÇ :** Davacılar vekilinin karar düzeltme isteminin kabulüne, Hukuk Genel Kurulu'nun 10.10.2012 gün ve E:2012/6-198, K:2012/702 sayılı bozma kararının kaldırılmasına; mahkemenin dava konusu edilen bağımsız bölümlerde davacının daha önceden paydaş olmadığı yönündeki direnme yerinde görülmekle işin esasına yönelik temyiz itirazlarının incelenmesi için dosyanın 6. HUKUK DAİRESİNE GÖNDERİLMESİNE, 27.03.2013 gününde yapılan ikinci görüşmede oyçokluğu ile kesin olarak karar verildi.