

Yargıtay kararı,Önalım hakkı paylı mülkiyet hükümlerine tabi taşınmazlarda bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payı

T.C.

[Yargıtay](#)

Hukuk Genel Kurulu

Yargıtay kararı,Önalım hakkı paylı mülkiyet hükümlerine tabi taşınmazlarda bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını kısmen veya tamamen üçüncü bir kişiye satması

Esas No:2012/849

Karar No:2013/376

K. Tarihi:20.3.2013

Taraflar arasındaki “önalım” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Elazığ 3.Asliye Hukuk Mahkemesince davanın reddine dair verilen 07.06.2011 gün ve 2011/1-193 sayılı kararın incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 16.01.2012 gün ve 2011/11257 E., 2012/134 K. sayılı ilamı ile;

(...Dava, önalım hakkı nedeniyle davalıya açık teklif ihale ile satılan payın iptali ve tescili istemine ilişkindir. Mahkemece kötü niyetli dava açıldığından davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı vekili, dava dilekçesinde, 3541 ada 3 nolu parseldeki 27/50 payın hazine tarafından 2886 sayılı yasa uyarınca açık teklif usulü ile yapılan ihale sonucunda 29.200-TL bedelle Mehmet'e satıldığını, 25.12.2010 tarih ve 2441 sayılı makam onayı ile ihalenin onaylandığını, tapu kaydının henüz Mehmet adına devredilmediğini, şufa hakkını kullanarak açık teklif usulü ile ihale sonucunda yapılan satışın iptaline kendi adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesini istemiştir. Davalı Hazine vekili, pay satışını 2886 sayılı yasa gereği açık teklif usulü ile yapıldığını, davacının da ihaleye davet edildiğini, ihaleden haberdar olduğunu, hazineye husumet yöneltilmesinin doğru olmadığını bildirerek, hazine yönünden husumet nedeni ile davanın reddini ve davalı Mehmet ise, açık arttırma ile taşınmazdaki payı satın aldığını bildirerek, davanın reddini savunmuşlardır.

Mahkemece, dava konusu 3541 ada 3 nolu parseldeki 27/50 payın hazine adına kayıtlı iken, 2886 sayılı yasa gereği açık arttırma ile ihale yapıлып 29.200-TL bedelle Mehmet'e satıldığı, davacının da bu ihaleye davet edildiği, mahkemenin tedbir kararı olması nedeni ile hisse devir işleminin henüz yapılamadığı, davacının ihaleye katılması için usulüne uygun tebligat yapıldığı, ihale ile yapılan satış sonrası davacının önalım hakkının kullanmasının TMK.nun 2.maddesinde yazılı iyi niyet kuralına uygun olmadığı, hakkın kötüye kullanılmasının himaye görmeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

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 hakkını veren bir haktır. Bu hak paylı mülkiyet ilişkisi kurulduğu anda doğar ve satışın yapılmasıyla

kullanılabilir hale gelir.

Önalım hakkı alıcıya karşı ancak dava açmak suretiyle kullanılır. TMK.nun 733/3. maddesi hükmüyle yapılan satışın alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirme yükümlülüğü getirilmiştir.

Önalım hakkı satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her halde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer. Bu süre hak düşürücü süre olup mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir.

Olayımıza gelince; önalım hakkına konu edilen payın ilişkin bulunduğu 3451 ada 3 parsel sayılı taşınmazın paydaşlarından Maliye Hazinesi payını, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 45. maddesi gereğince ihaleye çıkarması üzerine 22.12.2010 tarihinde yapılan açık artırma sonucu 29.500.-TL bedelle davalıya satmıştır. İhale 25.12.2010 tarihinde kesinleşmiş, ancak taşınmaz üzerinde tedbir kararı bulunduğundan davalı adına henüz tescili yapılamamıştır. Bu pay satışına yönelik olarak taşınmazın paydaşlarından davacı Hacı 03.01.2011 tarihinde açtığı dava ile önalım hakkının tanınmasını istemiştir. Yapılan pay satışı davacıya Medeni Kanun'un 733/3.maddesi gereğince noter aracılığı ile bildirilmediğinden iki yıllık hak düşürücü süre içinde açılan dava süresindedir. Yargılama sonucu mahkemece pay satışı için yapılan ihalenin davacıya bildirildiğini, Medeni Kanun'un 2.maddesine göre kötü niyetli olarak önalım hakkının kullanılamayacağı belirtilerek, davanın reddine karar verilmiş ise de, isteğe bağlı ihale ile yapılan satış sonucunda satın alınan paya ilişkin davacının önalım hakkını kullanmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Mahkemece, işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir.

Hüküm bu nedenle bozulmalıdır...)

gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden

yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

HUKUK GENEL KURULU KARARI

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

Dava, önalım hakkı nedeniyle davalıya açık teklif ihale ile satılan payın iptali ve tescili istemine ilişkindir.

Davacı vekili, müvekkilinin Elazığ İli Merkez Aksaray Mah., Ada:3541, Parsel: 3 deki arsa vasfındaki taşınmazın 23/50 hissedarı olduğunu, 27/50 hisselerin Maliye Hazinesi adına tapuda kayıtlı iken Elazığ Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nün bu hisseyi 22.12.2010 tarihinde 2886 Sayılı Kanuna göre açık teklif usulü ile 29.200,00.-TL üzerinden satışa çıkardığını, davalıya 29.500,00.-TL bedelle satıldığını belirterek, önalım hakkı nedeniyle dava konusu payın müvekkili adına tesciline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı, Mehmet vekili, davanın reddini istemiştir.

Davalı, Hazine vekili, müvekkiline husumet yöneltilmeyeceğini, davanın taşınmazı satın alan kişiye karşı açılması gerektiğini, 4706 sayılı Kanun'un "Doğrudan Satış" başlıklı 4. maddesinin (c) bendi ve aynı kanunun 7.maddesi gereğince satışın 2886 sayılı Kanun'un 45.maddesine göre açık teklif usulüyle yapıldığını, davacının da ihaleye katılmak üzere davet edildiğini ancak davacının ihaleye katılmadığını belirterek davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Mahkemece, davacının da ihaleden haber olduğu halde katılmadığını, daha sonradan önalım davası açmasının iyiniyet kuralları ile bağdaşmayacağını belirterek davanın reddine dair verdiği karar; Özel Dairece, metni yukarıda aynen yazılı gerekçe bozulmuş; yerel mahkemece, önceki gerekçeler genişletilmek suretiyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme kararını davacı vekili temyize getirmektedir.

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; 2286 sayılı Kanun'un 45.maddesi gereğince satılan paya karşı önalım hakkının kullanılıp kullanılmayacağı; burada varılacak sonuca göre davacının talebinin kabul edilip edilmeyeceği noktalarında toplanmaktadır.

İşin esasına geçilmeden önce, ihtiyari açık artırma ile davalı Mehmet'e satılan önalım hakkına konu payın henüz davalı adına tapuda intikal görmemiş olması karşısında önalım davasının açılıp açılmayacağı hususu ön sorun olarak tartışılmıştır.

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." aynı Kanun'un 734.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." Denilmiştir.

Görüldüğü üzere "Önalım hakkı"nı düzenleyen ilgili maddelerde hep 'satış'tan bahsedilmekte, önalım hakkının payın satışı ile doğacağı vurgulanmaktadır. Öteki deyişle, önalım hakkının kullanılabilmesi için satış sözleşmesinin geçerli olarak kurulması yeterli olup payın davalı adına tapuda tescilini beklemeye gerek bulunmamaktadır. Nitekim YHGK'nun 06.02.1957 gün ve 1957/6-1-6 sayılı kararında da aynı husus kabul edilmiştir. Ayrıca görülmekte olan dava nedeniyle konulan tedbir nedeniyle dava konusu pay davalı adına tescil edilememiştir. Açıklanan gerekçelerden dolayı önsorun bulunmadığı çoğunluk tarafından kabul edilmiştir.

İşin esasına gelince; önalım hakkına konu edilen payın ilişkin bulunduğu 3451 ada 3 parsel sayılı taşınmazın paydaşlarından

Maliye Hazinesi payını, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 45. maddesi gereğince ihaleye çıkarması üzerine 22.12.2010 tarihinde yapılan açık artırma sonucu 29.500.-TL bedelle davalıya satmıştır. İhale 25.12.2010 tarihinde kesinleşmiş, ancak taşınmaz üzerinde tedbir kararı bulunduğundan davalı adına henüz tescili yapılamamıştır. Bu pay satışına yönelik olarak taşınmazın paydaşlarından davacı Hacı 03.01.2011 tarihinde açtığı dava ile önalım hakkının tanınmasını istemiştir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK)nun 733.maddesinde, "Cebri artırmayla satışlarda önalım hakkı kullanılamaz.

Önalım hakkından feragatin resmi şekilde yapılması ve tapu kütüğüne şerh verilmesi gerekir. Belirli bir satışta önalım hakkını kullanmaktan vazgeçme, yazılı şekle tabidir ve satıştan önce veya sonra yapılabilir.

Yapılan satış, alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirilir.

Önalım hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her halde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer." Denilmiştir. Görüldüğü üzere madde metninde sadece "cebri satışlarda" önalım hakkının kullanılamayacağı vurgulanmış, ihtiyari açık artırma suretiyle yapılan satışlar için önalım hakkının kullanılamayacağına dair ayrık bir düzenlemeye yer verilmemiştir.

Olayımızda da davaya konu payın ihtiyari açık artırma suretiyle devredildiği hususunda bir çekişme bulunmamaktadır.

Mahkemece, ihaleden haberdar olan davacının ihaleye katılmayıp daha sonradan önalım hakkını kullanması kötüniyetli olarak değerlendirilip direnme kararı verilmiştir.

26.12.1951 tarih ve 1/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına göre, isteğe bağlı ihaleye katılıp pey süren ve sonradan ihaleden çekilen paydaşın, ihaleden sonra önalım hakkını

kullanması mümkün olup bu kullanmada kötü niyet bulunduğu söylenemez.

Eldeki davada da her ne kadar davacı ihaleden haberdar olduğu halde ihaleye katılmayıp payı almamış ise de, bu hal davacıya yasa ile tanınmış önalm hakkını kullanmasına engel teşkil etmeyeceği gibi yukarıda belirtilen İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince de davacının kötüniyetli olduğunu göstermez.

Bu durumda, mahkemece işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hatalı değerlendirme ile hüküm kurulması doğru görülmemiştir.

Bu itibarla; Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

S O N U Ç : Davacının temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı 6217 sayılı Kanunun 30.maddesi ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununa eklenen " Geçici madde 3" atfıyla uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 429. Maddesi gereğince **BÖZULMASINA**, istek halinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine, aynı Kanun'un 440.maddesi uyarınca hükmün tebliğinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 20.03.2013 gününde ikinci görüşmede oybirliği ile karar verildi.