

Mahkemece, iddia, savunma, tanık anlatımları, benimsenen bilirkişi raporu ve dosya kapsamına göre, davacılar murisi ...nın davaya konu bağımsız bölümün torunu...a vermeyi sözlü olarak birçok kez dile getirdiği, devir işlemi için arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine parmak bastığı, her ne kadar sözleşme noterde yapılmamış ise de, yüklenicinin binayı yapıp teslim etmesi ve imalat aşamasında rıza gösterilmesi nazara alındığında sözleşmenin geçerli olduğu, davalı ... bağımsız bölüm

maliki olmadığından husumet
yöneltilmemeyeceği, devir ve
teslim işlemlerinin
tamamlanmasından sonra
sözleşmenin hukuka aykırı
olduğundan bahisle istemde
bulunmanın, davacılar
murisinin verdiği
vekaletnameye uygun devir
yapılmış olduğu da nazara
alındığında iyiniyetle
bağdaşmadığı, bu nedenle de
davalı ... yönünden
ispatlanamayan davanın reddi
gerektiği belirtilerek,
davalılardan Kemal bakımından
husumetten, Kenan bakımından
esastan davanın reddine karar

verilmiştir. ... Bu durumda,
yerleşmiş Yargıtay
içtihatlarında ve 01.04.1974
tarihli 1/2 sayılı İçtihadı
Birleştirme Kararında
açıklandığı üzere,
görünürdeki sözleşme
 tarafların gerçek iradelerine
uymadığından, gizli bağış
sözleşmesi de Türk Medeni
Kanunu'nun (TMK) 706., Türk
Borçlar Kanunu'nun (TBK) 237.
(Borçlar Kanunu'nun 213) ve
Tapu Kanunu'nun 26.
maddelerinde öngörülen şekil
koşullarından yoksun
bulunduğundan, saklı pay
sahibi olsun veya olmasın

miras hakkı çığneden tüm mirasçılar dava açarak resmi sözleşmenin muvazaa nedeni ile geçersizliğinin tespitini ve buna dayanılarak oluşturulan tapu kaydının iptalini isteyebilirler. ... Hemen belirtmek gerekir ki; bu tür uyuşmazlıkların sağlıklı, adil ve doğru bir çözüme ulaştırılabilmesi, davalıya yapılan temlikin gerçek yönünün diğer bir söyleyişle mirasbırakanın asıl irade ve amacının duraksamaya yer bırakmayacak biçimde ortaya çıkarılmasına bağlıdır. Bir iç sorun olan

ve gizlenen gerçek irade ve amacın tespiti ve aydınlığa kavuşturulması genellikle zor olduğundan bu yндеki delillerin eksiksiz toplanılması yanında birlikte ve doğru şekilde değerlendirilmesi de büyük önem taşımaktadır. Bunun için de ülke ve yörenin gelenek ve görenekleri, toplumsal eğilimleri, olayların olağan akışı, mirasbırakanın sözleşmeyi yapmakta haklı ve makul bir nedeninin bulunup bulunmadığı, davalı yanın alım gücünün olup olmadığı, satış bedeli ile sözleşme

**tarihindeki gerçek değer
arasındaki fark, taraflar ile
miras bırakan arasındaki
beşeri ilişki gibi olgulardan
yararlanılmasında zorunluluk
vardır... Diğer yandan; dava
dışı ...arsalarda (dava
dışı...eye konu... ili, Merkez
ilçesi, ...Mahallesinde bulunan
165 Ada, 9,10,11 ve 12
numaralı parsellerde)
hissedar olmadığına göre, bu
kişkiye neden 12 numaralı
bağımsız bölümün tapusunun
verildiği de
araştırılmalıdır. ... Bu
durumda, mahkemece, yukarıda
yapılan açıklamalar ışığında**

**taraf delilleri toplanarak,
muris muvazaasının bulunup
bulunmadığı değerlendirilmek
suretiyle davacılar istemi
hakkında bir karar verilmesi
gerekir iken, eksik inceleme
ile yazılı şekilde hüküm
tesisi doğru olmamıştır. ...**

T.C.

Yargıtay

23. Hukuk Dairesi

Esas No:2015/3006

Karar No:2016/2670

K. Tarihi:27.4.2016

MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davacılar vekilince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

– K A R A R –

Davacılar vekili, müvekkilleri ile davalılardan Kemal'in 25.06.2011 tarihinde vefat eden ...nın mirasçıları olduklarını, ...'nın vefatı öncesinde, 20.04.2010 tarihli vekaletnameyle, sahibi olduğu taşınmazlara ilişkin arsa payı karşılığı inşaat

sözleşmesi yapma yetkilerini de içeren vekaletnameyle dava dışı ...'yi vekil atadığını, bu duruma rağmen, 12.05.2010 tarihinde dava dışı ... ve ... arasında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığını, sözleşmenin adi yazılı ve...nin parmak basmak suretiyle imzalaması nedeniyle geçersiz olduğunu, bu geçersiz sözleşmenin "NOT" başlıklı maddesi doğrultusunda arsa sahiplerine verilecek dairelerden 13 numaralı olanın davalılardan Kemal'in oğlu diğer davalıya verilmesinin kararlaştırıldığını, tapu aşamasında da anılan bağımsız bölümün davalı ... adına tapusunun dava dışı anılan yüklenici tarafından çıkartıldığını, oysa...nin yasal mirasçılarının davacı ve davalılardan ...olduğunu ileri sürerek, 13 numaralı bağımsız bölüm tapusunun iptali ile davacılar ve davalılardan ... adına tesciline karar verilmesini istemiştir.

Davalılar vekili, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma, tanık anlatımları, benimsenen bilirkişi raporu ve dosya kapsamına göre, davacılar murisi ...nin davaya konu bağımsız bölümün torunu...a vermeyi sözlü olarak birçok kez dile getirdiği, devir işlemi için arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine parmak bastığı, her ne kadar sözleşme noterde yapılmamış ise de, yüklenicinin binayı yapıp teslim etmesi ve imalat aşamasında rıza gösterilmesi nazara alındığında sözleşmenin geçerli olduğu, davalı ... bağımsız bölüm maliki olmadığından husumet yöneltilemeyeceği, devir ve teslim işlemlerinin tamamlanmasından sonra sözleşmenin hukuka aykırı olduğundan bahisle istemde bulunmanın, davacılar murisinin verdiği vekaletnameye uygun devir yapılmış olduğu da nazara alındığında iyiniyetle bağdaşmadığı, bu nedenle de davalı ... yönünden ispatlanamayan davanın reddi gerektiği belirtilerek, davalılardan Kemal bakımından husumetten, Kenan bakımından esastan davanın reddine karar verilmiştir.

Kararı, davacılar vekili temyiz etmiştir.

1) Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, davacılar vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

.../...

S.2.

2) Dava,... mirasçılarının diğer mirasçı ve ...nın hissedarı olduğu arsaya imal edilen binadan, ... adına verilecek daire, adına tescil edilen ... ve diğer mirasçı ... aleyhine açılmış muris muvazasına dayalı tapu iptali ve tescili istemine ilişkindir.

Bilindiği gibi, uygulamada ve öğretide “muris muvazaası” olarak tanımlanan muvazaa, niteliği itibarıyla nisbi (mevsuf-vasıflı) muvazaa türüdür. Söz konusu muvazaada mirasbırakan gerçekten sözleşme yapmak ve tapulu taşınmazını devretmek istemektedir. Ancak mirasçısını miras hakkında yoksun bırakmak için esas amacını gizleyerek, gerçekte bağışlamak istediği tapulu taşınmazını, tapuda yaptığı resmi sözleşmede iradesini satış veya ölünceye kadar bakma sözleşmesi doğrultusunda açıklamak suretiyle devretmektedir.

Bu durumda, yerleşmiş Yargıtay içtihatlarında ve 01.04.1974 tarihli 1/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında açıklandığı üzere, görünürdeki sözleşme tarafların gerçek iradelerine uymadığından, gizli bağış sözleşmesi de Türk Medeni Kanunu’nun (TMK) 706., Türk Borçlar Kanunu’nun (TBK) 237. (Borçlar Kanunu’nun 213) ve Tapu Kanunu’nun 26. maddelerinde öngörülen şekil koşullarından yoksun bulunduğu, saklı pay sahibi olsun veya olmasın miras hakkı çığnänen tüm mirasçılar dava açarak resmi sözleşmenin muvazaa nedeni ile geçersizliğinin tespitini ve buna dayanılarak oluşturulan tapu kaydının iptalini isteyebilirler.

Hemen belirtmek gerekir ki; bu tür uyumsuzlukların sağlıklı, adil ve doğru bir çözüme ulaştırılabilmesi, davalıya yapılan temlikin gerçek yönünün diğer bir söyleyişle mirasbırakanın asıl irade ve amacının duraksamaya yer bırakmayacak biçimde ortaya çıkarılmasına bağlıdır. Bir iç sorun olan ve gizlenen gerçek irade ve amacın tespiti ve aydınlığa kavuşturulması genellikle zor olduğundan bu yöndeki delillerin eksiksiz toplanılması yanında birlikte ve doğru şekilde

değerlendirilmesi de büyük önem taşımaktadır. Bunun için de ülke ve yörenin gelenek ve görenekleri, toplumsal eğilimleri, olayların olağan akışı, mirasbırakanın sözleşmeyi yapmakta haklı ve makul bir nedeninin bulunup bulunmadığı, davalı yanın alım gücünün olup olmadığı, satış bedeli ile sözleşme tarihindeki gerçek değer arasındaki fark, taraflar ile miras bırakan arasındaki beşeri ilişki gibi olgulardan yararlanılmasında zorunluluk vardır.

Somut olaya gelince; toplanan delillerden ve tüm dosya içeriğinden, davacılar ... ile davalılardan Kemal'in kardeş, bunların murisinin... olduğu, davacılar, davalılardan ...'nin dava dışı ...Yapı Ltd. Şti. ile yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine konu arsalarda hissedar oldukları, davalılardan ... ile murisi... 'nin dava dışı..Yapı Ltd. Şti. ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yaptıkları, bu sözleşme ile paylarına isabet edecek olan 12 no'lu bağımsız bölümü arsalarda hissesi olmayan... Demirkapı'ya, 13 no'lu bağımsız bölümün ise yine arsalarda hissesi olmayan ...'ya verilmesinin kararlaştırıldığı, bu karar doğrultusunda da imal edilen binadaki 13 numaralı bağımsız bölümün (davaya konu) davalılardan ... adına tapusunun düzenlendiği anlaşılmıştır.

Öte yandan; muris...zleşmeye konu arsalar nedeniyle hissesine düşen bağımsız bölüm ya da bağımsız bölümlerin kime hangi nedenle verildiği anlaşılabilmiş değildir.

Diğer yandan; dava dışı ...arsalarda (dava dışı...eye konu... ili, Merkez ilçesi, ...Mahallesinde bulunan 165 Ada, 9,10,11 ve 12 numaralı parsellerde) hissedar olmadığına göre, bu kişiye neden 12 numaralı bağımsız bölümün tapusunun verildiği de araştırılmalıdır.

.../...

S.3.

Bu durumda, mahkemece, yukarıda yapılan açıklamalar ışığında taraf delilleri toplanarak, muris muvazaasının bulunup bulunmadığı değerlendirilmek suretiyle davacılar istemi hakkında bir karar verilmesi gerekir iken, eksik inceleme ile

yazılı şekilde hüküm tesisi doğru olmamıştır.

SONUÇ: Yukarıda (1) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, davacılar vekilinin diğer temyiz itirazlarının reddine, (2) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün, davacılar yararına BOZULMASINA, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 27.04.2016 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.