

“Davacı vekili tarafından müvekkilinin hissedarı olduğu ve üzerinde fiili taksim uygulanmak suretiyle kullanma durumu bulunmayan taşınmazdaki diğer malikin sahibi olduğu hissesini 26/07/2023 tarihinde 2.600.000 TL bedelle devrettiğini, devralan davalı tarafından TMK.'nun 733. maddesi gereğince şufa hakkının kullanılmasına esas olmak üzere gönderdiği noter ihtarnamesinin 04/08/2023 tarihinde müvekkili tarafından tebliğ edildiğini, davalı alacının tapuya işlenen satış bedelinin muvazaalı olduğunu, gerçek değerinin üstünde bir bedelle satış yapılmış olarak gösterildiğini belirterek; davaya konu hissenin gerçek satış bedelinin tespit edilmek suretiyle, bu bedel karşılığı müvekkili adına hissenin tapuya tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

Tapu Sicil Müdürlüğü'nden hisse devrine ilişkin resmi senet örneği istenilmiş, davaya konu ada .. parseldeki hissenin 26/07/2023 tarihinde 2.600.000,00 TL bedelle davalı devredildiği, davalı alıcı tarafından ayrıca 52.000 TL tapu harcı ödendiği görülmüştür.

Mahkememizce mahallinde keşif icra edilmiş, taşınmaz hisse değerinin tespiti yönünden bilirkişiden rapor alınmış, alınan raporda devre konu hissenin devrin yapıldığı 26/07/2023 tarihindeki değerinin 2.600.000 TL olabileceği, bu bedelin satış tarihinde rayiç bedellere uygun olduğu, dava tarihindeki değerinin ise 2.498.000 TL olduğu belirtilmiştir.

Bu belirleme doğrultusunda mahkememizce verilen 20/09/2024 tarihli kararla; iptali istenen TMK' nun 734. maddesine uygun olarak "satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerine" karşılık 2.652.000 TL'nin vadeli bir hesaba depo edilmesi için süre verilmiştir.

İptali istenen TMK'nun 734. maddesindeki hükme uygun olarak Yargıtay uygulaması, gerçek duruma uygun olmak kaydıyla tapu kütüğünde belirtilen satış bedeli ve alıcıya düşen tapu giderleri verilen sürede davacı tarafından yatırıldığında taşınmazdaki dava konusu hissenin davacı adına tapuya tesciline karar verilmesi şeklindedir.

Bir kısım hisseli taşınmaz satışlarında tarafların hazineye karşı muvazaalı olarak tapu masraflarından kaçınmak için gerçekte aralarında anlaştıkları bedelden daha düşük bir bedeli tapu devir sözleşmesine satış bedeli olarak geçirdikleri; kimi durumlarda da diğer hissedarların şufa hakkını kullanmalarını engellemek için gerçek satış bedelinin üstünde bir bedeli tapuda resmi devir bedeli olarak gösterdikleri görülmektedir.

Yargıtay uygulaması, bedelin muvazaalı olarak gerçek bedelden fazla gösterildiğinin tespit edilmesi halinde tespit edilen gerçek bedel üzerinden depo kararı verilmesi; resmi bedelin gerçek bedelden düşük olduğu durumlarda ise tarafların yani davalının kendi muvazaasına dayanamayacağı gerekçesiyle (sanki muvazaa hazineye karşı değil de davacı da dahil 3. kişilere karşı yapılmış bir muvazaa imiş gibi değerlendirilerek) tapuda belirtilen (nominal) devir bedeli üzerinden depo kararı verilmesi yönündedir.

Yine, zaman alan yargılama sürecinde dosyanın, depo kararı verilmesi için geçen aşamaya gelene kadar taşınmaz değeri özellikle enflasyona bağlı olarak çoğu kez satın alındığı tarihteki değerinden daha yüksek bir değere ulaşabilmektedir.

Kanunun belirtilen hükmü ve Yargıtay uygulaması karşısında böyle bir taşınmazı satın almak 3. kişiler açısından riskli hale gelmektedir. Bu da özel bir amaçla satın almalar hariç hisseli taşınmazların 3. kişiler tarafından fiilen gerçekte alınmasından çekinilmesine sebep olmaktadır.

Oysa Anayasanın 46/1 ve 47. maddesi gereğince kamulaştırmalarda bir taşınmaz beyan değerine bakılarak değil gerçek değerine bakılarak kamulaştırma yapılması gerekmektedir. Kamulaştırmalarda gerçek değere itibar edilmesi mal sahibinin mülkiyet hakkını koruyucu bir etki meydana getirmektedir. Şufa davalarında ise kanunun belirtilen hükmüne bağlı olarak dava konusu hisselerin gerek eski gerekse yeni malikin mülkiyet hakkı korunmamaktadır. Hatta bu sebeple Yargıtay kanunda yeri olmamakla birlikte bağışlama, trampa, satış vaadi gibi durumlarla, taşınmazın fiili taksim yapılarak paydaşlarca kullanıldığı durumlarda şufa hakkının kullanılamayacağı yönünde uygulama geliştirilmiştir.

Bu sebeple yapılması gereken, vergi ve tapu masraflarının alacaklısının devlet olduğu devletin bu alacağını ödemekten kaçınarak düşük bedel üzerinden satış yapılmasından davacı 3.kişilerin haklı olmayan zenginleşmesine imkan vermemek suretiyle mülkiyet hakkını koruyan, değerinde muvazanın olmadığı durumlarda da taşınmazın karar tarihine en yakın tarihteki değerine itibar edilerek bedel belirlenmesi olmalıdır. Nitekim bu şekildeki uygulama kimi tazminat davalarında aynen uygulanmaktadır.

İPTALİ İSTENEN KANUN HÜKMÜ

4721 Sayılı TMK'nun 434 maddesindeki "satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerini" ibaresi.

İPTAL BAŞVURUSUNUN DAYANAĞI OLAN ANAYASA HÜKMÜ

Anayasanın 35. maddesine göre ; "Herkes, mülkiyet ... haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir." şeklindedir. Şufa davalarında özel mülkiyete konu taşınmazlar dava konusudur. Bu yönüyle mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında yani şufa hakkının kullanılmasında yasal bir engel yok ise de; mülkiyet hakkının şufa gibi kamu yararı gözetilen bir hakkın kullanılmasında taşınmazın gerçek değeri üzerinden ve karar tarihine en yakın tarih itibariyle belirlenecek gerçek değeri üzerinden şufa hakkının kullanılması gereği açıktır. Kanunun belirtilen hükmü ise buna aykırıdır.

Anayasanın 13. maddesinde de "Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz." denilmekte olup, taşınmaz değerinin satış tarihindeki veya muvazaalı olarak belirtildiği gerçek değerinden düşük bir bedelle gösterilse bile bu bedel üzerinden şufa bedelinin belirlenmesi demokratik toplum düzenine ve ölçülülük ilkesine aykırı bir belirlemedir. Bu yönüyle Anayasanın 17. maddesinde belirlenen "Herkes, yaşama, maddi ve manevi varlığını koruma ve geliştirme hakkına sahiptir." hükmü de ihlal edilmektedir. Zira hisseli bir taşınmaz sahibi olunması halinde kişinin maddi varlığını şufa bedelinin bu şekilde belirlenmesi ihlal etmektedir.

SONUÇ VE İSTEM : Yukarıda açıklanan nedenlerle;

TMK'nun 4721 Sayılı 734. maddesindeki "satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerini" ibaresinin Anayasanın belirtilen hükümlerine aykırı olması sebebiyle iptaline karar verilmesi talep olunur."