D. 31/2023 Birleştirilmiş Yargıtay/Hukuk No: 135/2016 ve 208/2019

(Lefkoşa Dava No: 3487/2014 ve 4811/2012)

YÜKSEK MAHKEME HUZURUNDA.

Mahkeme Heyeti: Bertan Özerdağ, Beril Çağdal, Peri Hakkı

Yargıtay/Hukuk No: 135/2016

(Lefkoşa Dava No: 3487/2014)

İstinaf eden: No.1- Aysel Şen, Mücahitler Caddesi, Ayışığı Evleri, No.3 – Girne

No.2- Timur Şen, Mücahitler Caddesi, Ayışığı Evleri, No.3 – Girne

(Davacılar)

ile

Aleyhine istinaf edilen: No.1- Rıdvan Rıdvanoğlu, Şehit Kemal Ünal Sokak, No. 127 T/U Taşkınköy – Lefkoşa

No.2- Gönül Rıdvanoğlu, Şehit Kemal Ünal Sokak, No. 127 T/U Taşkınköy - Lefkoşa

(Davalılar)

A r a s ı n d a.

İstinaf edenler namına: Avukat Adnan Ulunay

Aleyhine istinaf edilen namına: Avukat Gizem Aksun

Aleyhine istinaf edilen/Ek Davalı namına: Avukat Serhan Çınar adına Avukat Arkun Zeka

Yargıtay/Hukuk No: 208/2019

(Lefkoşa Dava No: 4811/2012)

İstinaf eden: No.1- Aysel Şen, Mücahitler Caddesi, Ayışığı Evleri, No.3 – Girne

No.2- Timur Şen, Mücahitler Caddesi, Ayışığı Evleri, No.3 – Girne

(3487/2014 sayılı Konsolide Davada Davacılar)

ile

Aleyhine istinaf edilen: No.1- Açelya Arhun yetkili vekili Tekin Arhun vasıtasıyla, Lefkoşa

(Davacı)

No.2- Rıdvanoğlu ve Şirketi n/d Rıdvanoğlu ve Şirketi Kollektif Ortaklığı, Lefkoşa

No.3- Rıdvan Rıdvanoğlu, Lefkoşa

No.4- Sadık Rıdvanoğlu, Lefkoşa

(Davalılar)

A r a s ı n d a.

İstinaf edenler namına: Avukat Adnan Ulunay

Aleyhine istinaf edilen No.1 namına: Avukat Serhan Çınar adına Avukat Arkun Zeka

Aleyhine istinaf edilen No.2 ve No.3 namına: Avukat Gizem Aksun

Lefkoşa Kaza Mahkemesi Başkanı Bahar Duatepe’nin, Konsolide 4811/2012 ve 3487/2014 sayılı davalarda, 4.8.2016 tarihinde verdiği karara karşı, Davacılar tarafından yapılan istinaf-lardır.

------------

**K A R A R**

Bertan Özerdağ: Yargıtay/Hukuk 135/2016 sayılı istinaf, 3487/2014 sayılı davadaki Davacılar Aysel Şen ve Timur Şen tarafından davalarının reddi kararına, Yargıtay/Hukuk 208/2019 sayılı istinaf ise 4811/2012 sayılı davada aleyhlerine verilen hükme karşı dosyalandı.

3487/2014 sayılı davada İstinaf Eden/Davacılar kararda Davacılar Aysel Şen ve Timur Şen, Aleyhine İstinaf Edilen/Davalılar ise, sadece Davalılar olarak anılacaktır. 4811/2022 sayılı davadaki Davacı ise Davacı Açelya Arhun olarak anılacaktır.

OLGULAR

Bu meseledeki olguları aşağıda özetledik;

Alt Mahkeme bu meselede birçok olguyu ihtilafsız olgu olarak belirledi. Bu ihtilafsız olgular huzurumuzdaki istinafların konusu olmamakla birlikte tablonun daha iyi görülebilmesi açısından bunlara burada aynen yer vermeyi uygun görürüz.

Dava konusu dükkânların bulunduğu bina, 3 kattan müteşekkildir. Bununla birlikte, Tapudaki kaydı tasvip olunmuş arsa olarak görülmekte olan Koçan No: D 1145, Pafta No:XXI, Harita No.29 E.1, Ölçek: 2500, Ada/Blok: D referanslı mezkûr taşınmazın Lefkoşa Tapu ve Kadastro Dairesi kayıtlarında üzerinde dükkân kaydı bulunmamaktadır.

Yukarıda referansları verilen taşınmazla ilgili, Mehmet Yiğit Lefkonuklu’nun yetkili vekili olan Ercan Lefkonuklu ile Açelya Arhun’un yetkili vekil Tekin Arhun arasında 26.1.2010 tarihinde Emare 3 satış sözleşmesi akdolundu ve bu sözleşmenin “Ek 1”’inde işaretli bulunan 127 S ve 127 Ş harfli 2 adet dükkân sözleşme tahtında Açelya Arhun’a satıldı. İşbu sözleşme 2.2.2010 tarihinde 38/2007 sayılı Emlakçıların Kayıt ve İşlemleri Yasası’nın 21.maddesine göre Lefkoşa Tapu Dairesine yatırıldı. Taraflar arasındaki Emare 3 sözleşmenin ekindeki Ek 1’de zemin katta 24 adet dükkân görülmektedir.

Mezkûr bina ile ilgili Mehmet Yiğit Lefkonuklu’nun yetkili vekili Ercan Lefkonuklu ile Sevgül Kombos arasında 12.7.2010 tarihinde Emare 12 satış sözleşmesi aktolundu ve sözleşmeye “Ek A” olarak ekli krokide zemin kattaki 127/T numaralı 45 metrekare büyüklüğündeki 25/72 hissenin 1/72’si olan hisse satıldı. Bu sözleşmeye ekli Ek A’da zemin katta 23 adet dükkân görülmektedir.

Tapu kayıtlarına göre; Sevgül Kombos ve Mustafa Kombos’un yukarıda belirtilen 1/72’şer hisseyi 27.8.2010 tarihinde Mehmet Yiğit Lefkonuklu’dan satış yolu ile adları devraldıkları görülmektedir. Bu kişilerden Mustafa Kombos 5.3.2014 tarihinde hissesini Timur Şen’e, Sevgül Kombos ise yine aynı tarihte Aysel Şen’e bağış yolu ile devretti.

Dava konusu taşınmazlarda sair hissedarların yanı sıra Açelya Arhun’un 9/72, Aysel Şen’in 1/72 ve Timur Şen’in 1/72 hissesi bulunduğu ihtilaf konusu değildir.

Emare 4 fotoğrafın tahliyesi talep edilen dükkânların kısmi görüntüsünü yansıttığı, tahliyesi talep edilen dükkânların Emare 4 fotoğrafta mevcut tabelasında “Jımmy Key” yazılı yer olduğu taraflarca ihtilaf konusu değildir. Bu dükkânlar 1.1.2009 tarihli kira sözleşmesi tahtında Davalılar tarafından ilk olarak Ercan Lefkonuklu’dan kiralandı. Daha sonra Ercan Lefkonuklu tarafından Mustafa ve Sevgül Kombos’a satış yolu ile bilahare Mustafa ve Sevgül Kombos tarafından ise Davacı Aysel Şen ve Timur Şen’e bağış yolu ile 5.3.2014 tarihinde adlarına devredildi. Davalılar ihtilaf konusu bu iki dükkânı 1.1.2009 tarihinde Ercan Lefkonuklu ile yapmış oldukları kira sözleşmesi tahtında kira ve tasarruflarına aldılar. Davalılar bu işlemlerden sonra da dükkânları kira ve tasarruflarında tutmaya devam ettiler.

Açelya Arhun tarafından Lefkoşa’da Metoropol Yolu olarak bilinen yol üzerindeki dükkânların kiracısı olan Davalılar aleyhine 4811/2012 sayılı dava dosyalandı ve Davalılar aleyhine tahliye talep edildi.

3487/2014 sayılı davadaki Davacılar olan Aysel Şen ve Timur Şen de aynı Davalılar aleyhine 3487/2014 sayılı davayı dosyalayarak dükkânların tahliyesini talep etti.

Alt Mahkeme, huzurunda aynı dükkânlar için tahliye talep eden her iki davayı da konsolide ederek dinlemeyi uygun görüp bu yönde emir verdi. Neticede her iki dava Alt Mahkemede birleştirilerek dinlendi.

Alt Mahkeme duruşma neticesinde 3487/2014 sayılı davayı ret ve iptal etmesine karşın, 4811/2012 sayılı davada Davacı Açelya Arhun lehine Davalılar aleyhine dava konusu taşınmazların tahliyesine emir ve hükmü verdi.

Alt Mahkeme 18.12.2019 tarihinde verdiği bir emirle 3847/2014 sayılı davadaki Davacı Aysel Şen ve Timur Şen`in 4811/2012 sayılı davaya taraf olmamasına karşın ilgili dosyada verilen karara karşı istinaf dosyalamalarına izin ve emir verdi.

İSTİNAF SEBEPLERİ

Birleştirilerek dinlenen istinaflardaki istinaf sebeplerini aşağıdaki başlıklar halinde özetleriz;

1. **Muhterem Alt Mahkeme, Açelya Arhun lehine tahliye emri vermekle hata etti.**
2. **Muhterem Alt Mahkeme, 38/2007 sayılı Emlakçıların Kayıt ve İşlemleri Yasası’nı hatalı yorumlayarak Açelya Arhun tarafından kaydedilen sözleşmeye istinaden sözleşmenin üstün olduğuna bulgu yapmakla ve Davalıların tasarruflarında bulundurdukları 2 adet dükkânın Davacıların mülkiyetinde olduğuna bulgu yapmamakla hata etti.**
3. **Muhterem Alt Mahkeme, tahliye konusu dükkânların krokide 127 S ve 127 Ş olarak işaretli dükkânlar olduğuna bulgu yapmakla hata etti.**
4. **Muhterem Alt Mahkeme, 3487/2014 sayılı davadaki Davacıları Açelya Arhun tarafından dosyalanan 4811/2012 sayılı davaya taraf yapmamakla hata etti.**
5. **Muhterem Alt Mahkemenin, Davalıların konu taşınmazdaki statülerini ve/veya bu kişilerin işgalci mi yoksa yasal tasarruf edenler mi olduğunu belirlememesi hatalıdır.**
6. **Muhterem Alt Mahkemenin Timur Şen’in sunduğu şahadetin şayia şahadet olduğu bulgusu hatalıdır.**
7. **Muhterem Alt Mahkeme, Davacıların tanıklarına itibar etmemekle hata etti.**

TARAFLARIN İDDİA VE ARGÜMANLARI

3487/2014 sayılı davadaki Davacı Aysel Şen ve Timur Şen’i temsilen bulunan avukat istinaftaki hitabında aşağıdaki iddia ve argümanlarda bulundu;

Davacı Aysel Şen ve Timur Şen, Taşkınköy Metropol yolunda kain Ercan Lefkonuklu tarafından inşa edilen binalardan 2 adet dükkâna tekabül eden toplam 2/72 hisseyi (her biri 1/72’şer) 5.3.2014 tarihinde Sevgül ve Mustafa Kombos’tan satış sözleşmesi tahtında devraldılar. Davacıların devraldıkları tarihte mezkûr 2 adet dükkân Davalıların tasarruflarındaydı. Davacılar, Davalılar aleyhine tahliye davası dosyaladılar.

Açelya Arhun, dosyalamış olduğu 4811/2012 sayılı davanın celpnamesinin ekinde 127 S ve 127 Ş nolu dükkânların tahliyesini talep etti. Davalılar ise Müdafaa Takrirlerinde konu dükkânları Ercan Lefkonuklu’dan kiraladıklarını ve dükkân numaralarının 127 T ve 127 U olduğunu ileri sürdüler. 3847/2014 sayılı davada Davacı Aysel Şen ve Timur Şen tarafından dosyalanan davada da dükkân numaraları 127 T ve 127 U’dur.

Açelya Arhun Ocak 2010 tarihine satış sözleşmesi tahtında Ercan Lefkonuklu’dan krokide 127 S ve 127 Ş olarak işaretli olan 2 adet dükkânı satın alarak, satış sözleşmesini Şubat 2010 tarihinde sözleşme engeli olarak tapuya yatırdı.

Bu durum üzerine Davacıların dükkânları satın aldıkları önceki mal sahipleri olan Sevgi Kombos ve Mustafa Kombos, Ercan Lefkonuklu ve Açelya Arhun tapuya giderek tapuda aldıkları malları beyan ederek hisseli olarak adlarına kaydedilmesini sağladılar.

Ercan Lefkonuklu tarafından ilgili binalarda yapılan devirlerden sonra şu anda sadece Mehmet Yiğit Lefkonuklu adına bir ofise tekabül eden 1/72 hisse kalmıştır. Bu hisse üzerinde tapuda iki tane engel vardır. Bu nedenle, Açelya Arhun mal sahibi değildir ve sözleşmenin karşılığında bir taşınmazı bulunmamaktadır. Alt Mahkeme Emare 12 sözleşmenin ekindeki Ek 1 krokiyi dikkate almamakla ve Açelya Arhun’un mal sahibi olduğuna bulgu yapmakla hata etti.

Açelya Arhun`un yetkili vekili Tekin Arhun mahkemede şahadet verirken 10/72 hissenin 1/72`sini devrettiğini, tasarruflarında 9/72 hisse kaldığını ve bu miktarda hisseye tekabül eden dükkânların da bu hisseler olmadığını belirtmiş, sunduğu krokide dava konusu dükkânların 127 S ve 127 Ş olmadığı, 127 T ve 127 U olduğu ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla, Açelya Arhun’un satış sözleşmesine konu dükkânlara tekabül eden hissesi kalmamış olup sözleşmeye konu yerlere bağlı bir taşınmaz olmadığından engelin de kaldırılması gerekirdi. Tapu Memuru Tanık Gediz Çelen de devredilebilecek hisse kalmadığından, Açelya Arhun’a devir yapılamayacağını ifade etmiştir. 38/2007 sayılı Emlakçıların Kayıt ve İşlemleri Yasası uyarınca kaydedilen sözleşmenin ortada devredilecek bir taşınmaz bulunmadığından dayanağı yoktur. Bu nedenle taşınmaz üzerindeki engelin iptal edilmesi gerekir.

Davacı Aysel Şen ve Timur Şen tarafından dinletilen Tanık Ercan Lefkonuklu, Açelya Arhun ile yapılan sözleşmenin gerçekleri yansıtan bir sözleşme olmadığını, teminat maksatlı yapıldığını ve esasen 127 S ve 127 Ş nolu dükkânların gerçekte bulunmadığını ifade etmiştir. Dava konusu dükkânların 127 T ve 127 U olarak numaralandırıldığını, bu dükkânların öncelikle Davalılara kiralandığını, daha sonra tarafından Kombos’lara sattıldığını beyan etmiştir. Sözleşmenin de teminat için yapıldığı açıktır ve 127 S ve 127 Ş ile işaretli dükkânları içeren Emare No.3 kroki gerçekleri yansıtmamaktadır. Nitekim, Davalılar daha önce dosyaladıkları 208/2009 sayılı tahliye davasında kendi tasarruflarındaki dükkânların 127 T ve 127 U olduğunu, 127 S ve 127 Ş olmadığını beyan etmektedir.

Zamanında sözleşmeleri yapan Tanık Özhan Güzeloğlu ise bu dükkânlara satış sözleşmesi için para ödenmediğini, bu dükkânların 127 S ve 127 Ş nolu dükkânlar olmadığını teslim etmiştir. Bu şahadet ışığında Davacı Aysel Şen ve Timur Şen lehine tahliye hükmü verilmesi gerekirdi.

Alt Mahkemenin Davacı Aysel Şen ve Timur Şen’i 4811/2012 sayılı davaya taraf yapmaması hatalıdır. Alt Mahkemenin Davalıların konu taşınmazdaki statülerini, işgalci mi yoksa yasal tasarruf edenler mi olduğunu belirlememesi hatalıdır.

Alt Mahkemenin davada Davacı olan Tanık Timur Şen’in sunduğu şahadetin şayia şahadet olduğu bulgusu hatalıdır. Bu tanığın şahadeti diğer tanıklarla uyumlu olup 29.7.2010 tarihinde satın alan birçok kişinin tapuda buluşup devir işlemi yaptığını, Davacı Açelya Arhun ile birlikte Kombos’ların da o gün taşınmazları adlarına devraldıklarını, orada olan Davacı Açelya Arhun’un bu devirlere itiraz etmediğini ifade etmektedir. Açelya Arhun’un kendi annesi ile bu dükkânlar hususunda yapmış olduğu satış sözleşmesinin ekindeki krokide dükkânlar 127 T ve 127 U olarak işaretlidir.

Dolayısıyla, istinafın kabul edilerek Davacı Aysel Şen ve Timur Şen lehine hüküm verilmesi ve 4211/2012 sayılı davadaki Davacı Açelya Arhun lehine verilen tahliye hükmünün iptal edilmesi gerekir.

Davalılar tarafından avukat ise istinaftaki hitabında aşağıdaki beyanlarda bulundu;

Davalılar aleyhine 4811/2012 ve 3487/2014 sayılı iki tahliye davası açıldı. Davalılar bu dükkânları Ercan Lefkonuklu’dan kiralamıştır. Davalılar en başından tahliye hükmü verme taraftarıdır ancak kiminle muhatap olacaklarını bilememektedir. Davalılar bu nedenle, her iki davada da mahkeme kimin lehine karar verirse versin tahliye hükmü çıkmasını kabul ettiler. Davalılar konu dükkânları uzun zaman önce boşalttılar. Bu istinaf esasen 3487/2014 sayılı davadaki Davacılar Aysel Şen ile Timur Şen ve 4811/2012 sayılı davadaki Davacı Açelya Arhun arasındaki bir ihtilaftır. Bu nedenle, Davalılar aleyhine masraf emri verilmemesi gerekir.

4811/2012 sayılı davadaki Davacı Açelya Arhun adına hitapta bulunan avukat ise istinafta özetle aşağıdaki argümanlarda bulundu;

4811/2012 sayılı davada Davacı Açelya Arhun tarafından sunulan Emare 3 krokide 24 dükkân olmasına karşın, 3487/2014 sayılı davadaki Davacı Aysel Şen ve Timur Şen`in sunduğu Emare No.12 krokide 23 dükkân bulunmaktadır. Fiziki olarak ilgili binada ise 24 dükkân bulunmaktadır. Emare No.4 fotoğraf da fiziki durumu göstermektedir. Dava konusu dükkânlar Emare No.3 krokide 127 S ve 127 Ş olarak işaretli olan fotoğraflardan görülen dükkânlardır. Davacı Açelya Arhun’un satış sözleşmesine konu dükkânlar fiziki durum ile uyumludur. Diğer davadaki Davacılar Aysel Şen ve Timur Şen’in sunduğu krokide iki dükkân arasında kiriş vardır, dükkânların kiriş yıkılarak birleşmesi mümkün olmadığından krokileri fiziki duruma uygun değildir. Tapu Dairesinin binadaki mal sahiplerine hisse koçanlarını devrederken hata yapmış olmasına binaen bu sorun ortaya çıkmıştır. Diğer davadaki Davacıların sunduğu kroki fiziki durum ile uyumlu olmayıp farklıdır. Dinletilen tüm tanıklar dükkânların 127 S ve 127 Ş olarak işaretli olduğunu kabul ve beyan etmektedirler. Tapuda görevli memur tanıklar Emare No.3 krokide dükkânların tapuya kaydedildiğini ve hangisi olduğunun belli olduğunu açıkça söylemektedir.

Davacı Açelya Arhun, Ercan Lefkonuklu ile 2010 yılının Ocak ayında sözleşme yaparak ekine 127 S ve 127 Ş olarak işaretli dükkânların olduğu krokiyi eklemiştir. Davacı Aysel Şen ve Timur Şen’in dükkânları satın aldığı Mustafa ve Sevgi Kombos ise Ercan Lefkonuklu’dan 2010 yılı Temmuz ayında bu hisseleri devralmıştır.

Bu kısımlarla ilgili olarakTemmuz 2010’da Kombos’lara yapılan devirde kimse ne devredildiğini veya devraldığını bilmeden tapuda devir yapılmıştır. Davacı Açelya Arhun, Ercan Lefkonuklu ile satış sözleşmesi akdeylediğinde ilgili taşınmazda 1/72 hisse kalmış değildi, daha fazla hisse vardı. Sonraki safhada yapılan devirler sonucunda 1/72 oranında hisse kalmıştır. Bu nedenle, Davacı Açelya Arhun’un devraldığı hisseler bu dükkânlarla ilgiliydi.

Davacı Açelya Arhun’un bu satış sözleşmesine konu dükkânları o tarihte adına almamasının sebebi, Ercan Lefkonuklu`nun 250.000 Stg. ödeme yapma taahhüdüydü. Ercan Lefkonuklu da satış sözleşmesine konu yerleri devredeceğini, yerine bir daire bir ofis alacağını ifade etmekle bu sözleşmeyi teyit etmektedir.

Davacı Açelya Arhun bu dükkânların emlak vergilerini düzenli bir şekilde ödemiş olmasına karşın, 3487/2014 sayılı davadaki Davacılar Aysel Şen ve Timur Şen bu dükkânların emlak vergilerini hiçbir zaman ödememişlerdir.

Bu dükkânlar satış sözleşmesi tahtında satılmış olup Davacı Açelya Arhun’un mülkiyetindedir. Yasal durum ışığında Ercan Lefkonuklu bu dükkânları Davacı Açelya Arhun dışında başka bir kişiye satıp devredemezdi. Tapuda diğer davadaki Davacı Aysel Şen ve Timur Şen’in aldığı hisselerin hangi taşınmaza tekabül ettiği belli değildir. 3847/2014 sayılı davadaki Davacı Aysel Şen ve Timur Şen nereyi satın aldıklarını Tapuya bildirmeyerek veya göstermeyerek hata ve ihmalde bulunmuşlardır. Bu kişiler dükkânlarını 290.000 Stg’ye satın almalarına karşın, tapuda mal bedelini 100.000 TL olarak göstermişlerdir. Ayrıca tapuda satış işlemini hibe olarak beyan etmişlerdir.

Alt Mahkeme diğer davadaki Davacı Timur Şen’in şahadetini şayia (hearsay) olarak kabul etmekle hata yapmış değildir.

38/2007 sayılı Emlakçılar Kayıt ve İşlemleri Yasası tahtında Emare 12 sözleşmenin gayriyasal olduğu ve geçerli olmadığı açıktır. Yasa’ya göre sözleşme açıkça geçersizdir.

Belirtilenlerle, istinaf konusu dükkânlar üzerinde Davacıların hakları bulunmadığından, istinaflarının ret ve iptali gerekir.

İNCELEME

Tarafların iddia ve argümanlarını, mesele ile ilgili olguları ve hukuki durumu istinaf sebeplerinin altında inceleyip değerlendirdik. İstinaf sebepleri tümünü birlikte incelemeyi uygun gördük.

1. **Muhterem Alt Mahkeme, Açelya Arhun lehine tahliye emri vermekle hata etti.**
2. **Muhterem Alt Mahkeme, 38/2007 sayılı Emlakçıların Kayıt ve İşlemleri Yasası’nı hatalı yorumlayarak Açelya Arhun tarafından kaydedilen sözleşmeye istinaden sözleşmenin üstün olduğuna bulgu yapmakla ve Davalıların tasarruflarında bulundurdukları 2 adet dükkânın Davacıların mülkiyetinde olduğuna bulgu yapmamakla hata etti.**
3. **Muhterem Alt Mahkeme, tahliye konusu dükkânların krokide 127 S ve 127 Ş olarak işaretli dükkânlar olduğuna bulgu yapmakla hata etti.**
4. **Muhterem Alt Mahkeme, 3487/2014 sayılı davadaki Davacıları Açelya Arhun tarafından dosyalanan 4811/2012 sayılı davaya taraf yapmamakla hata etti.**
5. **Muhterem Alt Mahkemenin, Davalıların konu taşınmazdaki statülerini ve/veya bu kişilerin işgalci mi yoksa yasal tasarruf edenler mi olduğunu belirlememesi hatalıdır.**
6. **Muhterem Alt Mahkemenin Timur Şen’in sunduğu şahadetin şayia şahadet olduğu bulgusu hatalıdır.**
7. **Muhterem Alt Mahkeme, Davacıların tanıklarına itibar etmemekle hata etti.**

3487/2014 sayılı davadaki Davacı Aysel Şen ve Timur Şen, Alt Mahkemenin 4811/2012 sayılı davadaki Davacı Açelya Arhun lehine ve Davalılar aleyhine tahliye hükmü vermekle ve kendilerinin dosyaladıkları 3487/2014 sayılı davadalehlerine tahliye hükmü vermemekle hata ettiğini ileri sürmektedir.

3487/2014 sayılı davadaki Davacı Aysel Şen ve Timur Şen, Alt Mahkemenin tahliye kararına varırken yapmış olduğu bulguları istinaf sebebi yapmıştır.

Davalılar istinaf konusu dükkânları tahliye ettiklerini, verilen hükümle ilgili herhangi bir itirazlarının bulunmadığını ve bu nedenle istinafta Yüksek Mahkemenin aleyhlerine masraf emri vermemesini talep ettiler.

4811/2012 sayılı davadaki Davacı Açelya Arhun ise Alt Mahkemenin kararının doğru olduğunu ve 3487/2014 sayılı davada Davacıların davasının ret ve iptal edilerek, 4811/2012 sayılı davada kendi lehine tahliye emri verilmesinde herhangi bir hata bulunmadığını ileri sürdü.

Gerek Alt Mahkemede ve gerekse istinafta konsolide edilerek dinlenilen her iki davadaki Davacıların talebinin, aynı dükkânlarla ilgili olarak Davalılar aleyhine tahliye hükmü verilmesi olduğu açıktır. Öncelikle, Alt Mahkemenin bu davalarla ilgili bulgularına yer vermeyi uygun görürüz.

Alt Mahkeme dosya içerisindeki şahadete yer verdikten sonra konsolide edilerek dinlenen davalardaki farklı Davacıların birbirleri ile ilgili herhangi bir talepleri olmadığından, bu yöndeki şahadetin değerlendirmeye elverişli olmadığına bulgu yapmış ve şahadeti kabul edilir olmadığından dikkate almamıştır.

Alt Mahkemenin Mavi 285’deki bulgusu aynen şöyledir:

“Huzurumda bu yönde şahadet olmakla birlikte, bu meselede her iki davadaki Davacının birbirinden bir talebi olmadığı veçhile mevcut layihalar bu yöndeki şahadeti değerlendirmeye elverişli değildir. İşbu nedenle bu yönde şahadet sunulmuş olmakla birlikte mevcut şahadetin kabul edilebilir bir şahadet olmadığına bulgu yapılır ve sunulan şahadet dikkate alınmaz.”

Bu bulgusunun devamında Alt Mahkeme, 3487/2014 sayılı davadaki Davacılar Aysel Şen ve Timur Şen’in mülk sahibi veya tasarruf eden olduğunu ispat etmek maksadıyla tanık dinletip emare sunduklarını belirttikten sonra bu şahadeti değerlendirmeye tabi tutmuştur.

Alt Mahkeme, Davacılar Aysel Şen ve Timur Şen’in koçan tahtında adlarında bulunan 1/72’şer hissenin binanın hangi kısmına ilişkin olduğunu gösteren ayırt edici bir şerh bulunmadığı, sadece hisse koçanlarına bakılarak Davacı Aysel Şen ve Timur Şen’in bu dükkânların mülkiyet hakkına sahip olduğunun tespitinin yapılmasının mümkün olmadığı bulgusuna vardı.

Alt Mahkeme bu bağlamda, 4811/2012 sayılı davadaki Davacı Açelya Arhun’un Emare 3 sözleşmeye ekli olan krokide 127 S ve 127 Ş olarak işaretlenmiş dükkânların Davalıların tasarruflarında bulunan dükkânlar olduğunu ispat etmesi gerektiğini belirtmiştir.

Alt Mahkeme 4811/2012 sayılı davadaki Davacı Açelya Arhun`un, tahliye talebine ilişkin haklarını inceleyerek, 38/2007 sayılı Emlakçıların Kayıt ve İşlemleri Yasası’nın 21.maddesine istinaden meseleyi değerlendirmiş, bu Yasa tahtında bir sözleşmenin tapuya yatırılmasının, kayıtlı mal sahibinin satışa konu aynı yeri veya malı alıcının onayı olmaksızın 3.bir şahsa satamayacağı veya devredemeyeceği hukuki sonucunu doğurduğuna dair tespitte bulunmuştur.

Alt Mahkeme 3487/2014 sayılı davadaki Davacı Aysel Şen ve Timur Şen`in hisseleri devralma tarihlerinin 4811/2012 sayılı davadaki Davacı Açelya Arhun’un satış sözleşmesinden sonraki bir tarihte olduğuna ve 38/2007 sayılı Yasa uyarınca aynı taşınmazla ilgili alıcının onayı alınmadan başka bir şahsa satılamayacağına veya yeni bir sözleşme yapamayacağına bulgu yapmıştır. Alt Mahkeme işbu nedenle 3487/2014 sayılı davadaki Davacılar olan Aysel Şen ve Timur Şen’in tahliyesini talep ettikleri dükkânlara ilişkin mal sahipliği statülerini ortaya koyamadıklarına bulgu yapmıştır.

Alt Mahkeme ayrıca Emare 3 satış sözleşmesinin ekinde bulunan krokide alt katta 24 adet dükkân olduğuna, 4811/2012 sayılı davadaki Davacı Açelya Arhun’un sunduğu krokinin Emare 4 binanın fiziki durumunu gösteren fotoğrafla örtüştüğüne, bu nedenle Emare 3 sözleşmenin ekinde yer alan krokide 127 S ve 127 Ş olarak işaretli bulunan dükkânların Davalıların kontrol ve tasarrufunda bulunan dükkânlar olduğuna bulgu yapmıştır.

Alt Mahkeme bu bulguları sonrasında aşağıdaki sonuca ulaşmıştır;

**“Nitekim işbu emareler karşılaştırıldığında, bir biri ile örtüştüğü de açıkça görülmektedir.**

**İşbu çerçevede Emare 3’e ekli Ek 1’de yer alan krokide ‘S’ ve ‘Ş’ olarak işaretli bulunan dükkânların Davalının kontrol ve tasarrufunda bulunan dükkânlar olduğuna bulgu yapılır.**

**Buna mukabil 3487/2014 sayılı davadaki Davacılar mezkûr binada 1/72’şer oranında hisseleri olduğunu ispat etmekte başarılı olmalarına rağmen, işbu hisselerinin tahliyesini talep etmekte oldukları dükkânlara münhasır olduğunu ispat etmekte başarılı olamamışlardır.**

**İşbu aşamada 4811/2012 sayılı davadaki Davacı lehine ve Davalı aleyhine tahliye hükmü verilmesi;**

**3487/2014 sayılı davadaki Davacıların davalarının reddi gerekecektir.”**

Alt Mahkemenin yukarıda alıntıladığımız bulgularından ortaya çıkan sonuca göre mal sahibi olduğu iddiasıyla dava açan 3487/2014 sayılı davadaki Davacılar Aysel Şen ve Timur Şen’in bu iddialarını ispat edemedikleri gerekçesiyle davaları ret ve iptal edilirken, 4811/2012 sayılı davadaki Davacı Açelya Arhun’un adında kayıtlı hisselere istinaden tahliye talep ettiği dükkânların mal sahibi olduğunu ispat edebildiğine bulgu yapılarak lehine tahliye emri verilmiştir.

Olgular kısmında yer verilenlerden görülebileceği üzere, gerek 3487/2014 sayılı davada ve gerekse 4211/2012 sayılı davada Davalıların tasarruflarındaki dükkânlar için tahliye talep edilmektedir. Davalılar duruşmanın başında tahliye için hüküm vermeye hazır olduklarını ancak mülkiyet konusunun Mahkeme tarafından belirlenmesi ve ona göre tahliye emri verilmesini kabul ettiklerini ifade ederken, Alt Mahkeme de bunun üzerine Mavi 281’de ihtilafı aşağıdaki şekilde belirlemiştir:

“Bu davalar altında karar verilmesi gereken husus; hangi dava altındaki Davacının tahliyesini talep ettiği mal üzerinde tasarruf veya mülkiyet hakkını hukuk davalarındaki ispat külfeti standartında ispat edip edemediğidir.”

Görüleceği üzere Alt Mahkeme, 3487/2014 sayılı davadaki Davacılar Aysel Şen ve Timur Şen ile 4811/2012 sayılı Davacı Açelya Arhun arasında duruşma süresince tahliye talep edilen dükkânlarla ilgili ortaya çıkan mülkiyet sorununu bir sonuca ulaştırma yönüne gitmiştir.

Anlaşılacağı gibi 3487/2014 sayılı davadaki Davacılar Aysel Şen ve Timur Şen adında kayıtlı bulunan hisselerle 4811/2012 sayılı davadaki Davacı Açelya Arhun adındaki hisselerin hangisinin bu dükkânlara tekabül ettiği ihtilaflıdır. Tapu kayıtlarında dükkânlarla ilgili ayırt edici şerh bulunmadığı ve bina üzerindeki taşınmazların hisse olarak devredildiği sabittir. Bu durumda tahliye talep edilen dükkânların hangi hisseye tekabül ettiği noktasında her iki davadaki Davacılar arasında bir mülkiyet karmaşası ve ihtilafı bulunmaktadır.

Alt Mahkemenin konsolide ederek dinlediği 3487/2014 sayılı dava ile 4811/2012 sayılı davada Davacı olarak yer alan taraflar Davalılar aleyhine tahliye talep ederken mal sahibi oldukları iddiasındaydılar. Ortada iki ayrı tahliye davası ve iki ayrı mal sahibi olduğu iddiasıyla talepte bulunan tarafı olan bir taşınmaz bulunmaktadır.

Daha önce de belirttiğimiz gibi 3487/2014 sayılı davadaki Davacılar Aysel Şen ve Timur Şen’in 4811/2012 sayılı davadaki Davacı Açelya Arhun aleyhine bir mülkiyet iddiası olmadığı gibi aynı şekilde 4811/2012 sayılı davadaki Davacı Açelya Arhun’un da 3487/2014 sayılı davadaki Davacılar olan Aysel Şen ve Timur Şen aleyhine herhangi bir mülkiyet iddiası bulunmamaktadır.

Alt Mahkeme tarafından tahliye talep edilen yerin her iki davada aynı olmasına bağlı olarak sunulan şahadetin de bir bütün olarak sunulması sağlamak amacıyla bu davalar konsolide edilmiş olsa da bu davaların layihaları ve içerdiği iddialar, Aysel Şen ve Timur Şen ile Açelya Arhun arasındaki tahliye talep edilen dükkânların mülkiyetine ilişkin ihtilafı çözümlemeye elverişli değildir.

Bu durumda Alt Mahkemenin konsolide ederek dinlediği, “davaların layihalarında Davacıların birbirlerinden talepleri olmadığı veçhile mevcut şahadet değerlendirilmeye elverişli değildir.” yönünde bulguya varmasına karşın, Davacıların layihalarında bulunmayan ve birbirlerine karşı ileri sürdüğü mülkiyet iddialarına ilişkin bulguya varması hatalı olmuştur.

Bu meselede yukarıda özetlediğimiz boyutta bir mülkiyet karmaşası yer aldığından, bu karmaşanın tüm ilgili tarafların yer alacağı bir dava altında belirlenmesi ve tarafların iddialarıyla ilgili kesin bir karara varılmasının sağlanmasına fırsat verilebilmesi amacıyla, açılması muhtemel bir yargısal işleme engel olunmaması gerekmektedir.

9/1976 sayılı Mahkemeler Yasası’nın 37.maddesinin (3).fıkrası tahtında Yargıtay, bir istinafı görüp karar verirken davanın ahval ve koşullarının gerektirdiği hale göre karar verme yetkisine sahiptir. 9/1976 sayılı Mahkemeler Yasası'nın 37(3) paragrafında belirtilenlere ilaveten, HMUT Emir 35 Nizam 8 uyarınca Yargıtay (istinaf mahkemesi), hüküm verme veya davayı iptal etme de dahil olmak üzere ilk Mahkemenin haiz olduğu tüm yetki ve görevleri haizdir. (Bak. Yargıtay/Hukuk 22/2012 D. 13/2016)

Bu nedenle, istinaf mahkemesi olarak, her iki davadaki Davacıların tahliye talep edilen dükkânlardaki mülkiyet hakları tüm ilgili tarafların taraf olacağı bir dava altında karşılıklı ileri sürülecek mülkiyet iddiaları tahtında belirlenmeden tahliye davasının ispat edildiği sonucuna varılamayacağından, her iki davanın da ret ve iptal edilmesi gerektiği sonucuna varılması gerekirdi. İstinaf duruşmasında Davalıların tahliye talep edilen dükkânları boşalttıklarını da göz önüne aldığımızda tahliye emrinin de iptal edilmesi gerekir.

Konsolide edilerek dinlenen davalar Aysel Şen ve Timur Şen ile Açelya Arhun arasındaki dava konusu dükkânlar üzerindeki mülkiyet ihtilafını çözümlemeye elverişli olmadığından hareketle herhangi bir taraf açısından kaziye-i muhkem sorunu yaratmamak için tahliye hükmü de dahil olmak üzere davaların Alt Mahkemenin tüm bulguları ile birlikte ret ve iptal edilmesine karar verilmesinin en adil ve uygun sonuç olduğu kanaatindeyiz.

Varılan bu sonuç ışığında, Alt Mahkemenin 3487/2014 ve 4811/2012 sayılı davalarda verdiği karar, vardığı tüm bulgular ve davaların ret ve iptaline emir verilmesi gerektiği sonucuna varırız.

Varılan bu sonuç doğrultusunda istinaf sebeplerinde diğer iddiaların incelenmesinin gereği de kalmamıştır.

NETİCE

Belirtilenler ışığında Alt Mahkemenin 3487/2014 ve 4211/2012 sayılı davalarda verdiği kararlar tüm bulguları ve emirleri ile birlikte iptal edilir. Meselenin kendine has olgularına istinaden istinaf masrafları ile ilgili emir verilmez.

Bertan Özerdağ Beril Çağdal Peri Hakkı

Yargıç Yargıç Yargıç

8 Aralık, 2023