

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ:ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

DAVA TÜRÜ: TAPU İPTALİ VE TESCİL

Taraflar arasında görülen tapu iptali ve tescil davası sonunda, yerel mahkemece davanın kabulüne ilişkin olarak verilen karar davalı vekili tarafından yasal süre içerisinde temyiz edilmiş olmakla dosya incelendi, Tetkik Hakimi ...'nin raporu okundu, açıklamaları dinlendi, gereği görüşülüp düşünüldü;
-KARAR-

Dava, tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir.

Davacı, mirasbırakan babası ...'nün maliki olduğu ... ada ... parsel sayılı taşınmazın bir bölümünü dava dışı 3. kişiye devretmek isterken sehven taşınmazın tamamını devrettiğini, bu kişi ile yapılan görüşme neticesinde sehven fazladan aldığı payı mirasbırakanın mirasçılara devredeceğini bildirmesine rağmen davalının anılan şahısla görüşüp mirasçılardan rızaları varmış gibi göstererek taşınmazın adına tescilini sağladığını ileri sürerek, tapu kaydının iptali ile mirasçılar arasında paylaşılmasına karar verilmesini istemiştir.

Davalı, zamanşımı itirazında bulunup taşınmazı dava dışı 3. kişiden bedeli karşılığında satın aldığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, iddianın sabit olduğu gerekçesi ile davanın kabulüne karar verilmiştir.

Dosya içeriği ve toplanan delillerden, çekişme konusu ... parsel sayılı taşınmazdaki mirasbırakan ... adına kayıtlı 631/14580 payın 06.07.1994 tarihinde dava dışı ...'e satış suretiyle devredildiği 26.12.2002 tarihinde yapılan imar uygulaması ile ... ada ... parsel sayılı taşınmazın tamamının ... adına tescil edildiği, ...'nin de 623 ada 6 parsel sayılı taşınmazdaki 2/3 payı 01.06.2011 tarihinde satış suretiyle davalıya devrettiği anlaşılmaktadır.

Hemen belirtilmelidir ki, 6100 sayılı HMK 33. maddesi hükmü uyarınca olayları bildirmek taraflara hukuki nitelendirmeyi yapmak ve ona uygun yasal düzenlemeyi tayin ve tespit ederek uygulamak mahkemeye aittir.

Eldeki davada iddianın ileri sürülüş biçimi ve dava dilekçesinin içeriği birlikte değerlendirildiğinde mirasbırakandan dava dışı ...'ye yapılan temlik bakımından yanılma (hata), ... tarafından da davalıya yapılan temlik bakımından muvazaa hukuksal nedenine dayanılmıştır.

Bilindiği üzere; sözleşmenin konusu, niteliği ve ödenecek miktar gibi hususlarda dikkatsizliği veya bilgisizliği sonucu gerçek iradesine uymayan beyanda bulunmak suretiyle esaslı hataya düşen tarafın sözleşme ile bağlı sayılmayacağı kuşkusuzdur. Hemen belirtmek gerekir ki, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda(TBK) tıpkı 818 sayılı Borçlar Kanunu(BK) gibi esaslı hatanın (yanılmanın) tanımı yapılmamış, 31 ve 32. maddelerde sınırlayıcı olmamak üzere örnekler gösterilmiştir. Kısaca, iç irade ile açıklanan irade arasındaki bilmeyerek yapılan uyumsuzluk olarak tanımlanan hatanın(yanılmanın) esaslı kabul edilebilmesi için uygulamada ve bilimsel alanda ortaklaşa benimsendiği gibi, girilen taahhüdün başlıca sebebinin teşkil etmesi, daha açık söyleyişle hem yanılığa düşen taraf yönünden (sübjektif unsur) hem de iş hayatındaki dürüstlük kuralları (objektif unsur) açısından hataya düşülmesi idi böyle bir sözleşmenin hiç veya açıklanan biçimde yapılmayacağını ispatlanması zorunludur.

Bu koşulların varlığı halinde hataya düşen taraf, isterse iptal hakkını kullanmak suretiyle hukuki ilişkiyi

geçmişe etkili (makale şamil) olarak ortadan kaldırılabilir ve verdiği şeyi geri isteyebilir. Yeter ki hatanın ileri sürülmesi TBK'nin 35. (BK'nin 25.) ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun(TMK) 2. maddesinde hükme bağlanan dürüstlük kuralına aykırı olmasın.

Hemen belirtmek gerekir ki, sözleşme yapılırken hataya düşen tarafın kusurlu bulunması sözleşmenin iptaline engel değildir. Ne var ki, TBK'nin 35. (BK'nin 26.) maddesinde öngörüldüğü gibi hatayı bilmeyen veya bilecek durumda bulunmayan ve kusursuz olan karşı tarafın menfi, gerektiğinde müspet zararının ödenmesi gerekir.

Öte yandan, hata ve hile her türlü delille ispat edilebileceği gibi iptal hakkının kullanılması hiçbir şekle bağlı değildir. Hata ve hilenin öğrenildiği tarihten itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde, sözleşmenin karşı tarafına yöneltilecek tek taraflı bir irade açıklaması ile bildirilebileceği gibi def'i veya dava yoluyla da kullanılabilir.

Somut olayda, mirasbırakan ... tarafından dava dışı ...'ye 06.07.2004 tarihinde temlik yapılmış, eldeki dava ise 10.01.2012 tarihinde açılmıştır.

Hal böyle olunca, hak düşürücü süre nedeniyle davanın reddine karar verilmesi gerekirken delillerin takdirinde yanılığa düşülerek yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.

Davalının yerinde bulunan temyiz itirazlarının kabulü ile, hükmün (6100 sayılı Yasanın geçici 3.maddesi yollaması ile) 1086 sayılı HUMK'un 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine, 18.04.2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.