

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2022/33
Karar : 2022/2205
Tarih : 17.03.2022

MAHKEMESİ : SAKARYA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 1. HUKUK DAİRESİ

DAVA TÜRÜ : TAPU İPTALİ VE TESCİL

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Gebze 7. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen davanın reddine ilişkin kararın, davacı vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi tarafından yapılan inceleme sonucunda; başvurunun esastan reddine dair verilen karar, süresi içinde davacı vekili tarafından temyiz edilmekte; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı, dava konusu 11 parsel sayılı taşınmazdaki 5 numaralı bağımsız bölümünü 11/01/2019 tarihinde yeğeni olan davalıya devrettiğini, ancak temlikin iradesi sakatlanmak suretiyle ve satış bedeli de ödenmeden gerçekleştiğini, kendisinin yaşlı olduğunu, kirada oturduğunu ve okuryazar olmadığını, davalı yeğeninin; dava konusu taşınmazı kiraya vererek, elde edeceği kira bedeli ile oturduğu evin kirasını ve diğer ihtiyaçlarını karşılayabileceğini, bu durumun menfaatine olacağını söylediğini, kendisini tapu müdürlüğüne götürdüğünü, kira sözleşmesi yapılacağı düşüncesiyle hareket ettiğini, taşınmazı devretme saiki ile hareket etmediğini, davalı tarafından aldatılmak suretiyle iradesinin sakatlandığını ve taşınmazın davalıya devredildiğini, sözleşme kurulurken esaslı yanılmaya düştüğünü, satış bedelinin de kendisine ödenmediğini, taşınmazın rayiç bedelinin altında satıldığı ve okur yazar olmadığı nazara alındığında ise aşırı yararlanma bulunduğunu ileri sürerek, tapu kaydının iptali ile adına tesciline, davanın kabul edilmesi durumunda doğmuş ve doğacak zararlarının giderilmesi için tazminata karar verilmesini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı, dava konusu taşınmazı bedeli karşılığında satın aldığı, tapuda işlem yapılmadan önce davacı ile harici satış sözleşmesi yaptıklarını, davacının dava konusu taşınmazdaki başka bağımsız bölümlerini de sattığını, davacı ile yasal mirasçuları olabilecek dava dışı kişiler arasında mirastan feragat sözleşmesi yapıldığını, bu kişilerin miras haklarının verilmesi yönünde davacıya baskı yaptıklarını belirterek, davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 10/03/2021 tarihli ve 2019/49 E., - 2021/63 K. sayılı kararıyla; davacının yanıldığı ve davalı tarafından aldatıldığı iddiasının ispatlanamadığı, alınan bilirkişi raporunda dava konusu taşınmazın satış tarihindeki değerinin 287.350.00 TL olarak belirlendiği, satışın ise 150.000,00 TL'ye yapıldığı, satış bedeli ile taşınmazın satış tarihindeki değeri arasında ciddi bir fark bulunmakta ise de; davacının bu farkın zor durumda kalmasından veya düşüncesizliğinden yada deneyimsizliğinden yararlanılmak suretiyle gerçekleştirildiği iddiasında bulunmamış olduğu, davacının yaşı ve okuryazar olmamasına dayanıldığı ve davacının yaşının ve okuryazar olmamasının dosya kapsamı ile birlikte değerlendirildiğinde aşırı yararlanmaya neden olmadığı, ayrıca davacının zor durumda kalmasından veya düşüncesizliğinden yada deneyimsizliğinden yararlanılarak aşırı yararlanıldığının da dosyadaki delillerle ispatlanamamış olduğu, aşırı yararlanmanın şartlarının oluşmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar

verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

İstinaf Nedenleri

Davacı vekili istinaf dilekçesinde özetle; kararın usul ve yasaya aykırı olduğunu, davacının iradesinin sakatlanarak dava konusu devir işleminin meydana geldiğinin dosyaya sunulu birçok delil ile ispatlanmışken yerel mahkeme tarafından davanın reddine yönelik hüküm tesis edilmesinin somut olay hakkaniyetine aykırı olduğunu, davalı tarafça satış bedelinin davacıya ödendiğine ilişkin herhangi bir delilin mahkeme dosyasına sunulmadığını, böylesi yüksek meblağlı bir ödemenin, günümüz şartlarında elden ödenmiş olmasının hayatın olağan akışına aykırı olduğunu, davalı tanıklarının elden ödeme olgusuna ilişkin beyanlarının bütünüyle çelişkili olduğunu, bu hususun dahi tek başına, böyle bir ödemenin hiçbir zaman gerçekleşmediğini ve davacının hile - aldatma iddiasını açıkça ortaya koyduğunu, taşınmazın gerçek değerinin yarısı kadar edecek bir bedelle iktisap edilmiş olmasının mümkün olmadığını, uyuşmazlığa konu taşınmazın aynı zamanda miras ilişkisi çerçevesinde zaten davalı tarafa intikal edeceğini, davacı ile davalı arasında akdedilen bir feragat sözleşmesinin söz konusu olmadığını, hal böyle iken davacının, davalıya zaten intikal edecek olan bir taşınmazı bedelini elden almak suretiyle devretmiş olmasının kabul edilebilir bir yanı bulunmadığını, bu açıklamalarına itibar edilmeksizin hatalı hüküm kurulduğunu, 24/01/2020 tarihli celsede dinlenen davacı tanıklarının, davalının öz kardeşleri olup, ablaları tarafından davacının iradesinin sakatladığını objektif olarak ifade ettiklerini bildirerek ve önceki beyanlarını tekrarlar ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 10/11/2021 tarihli ve 2021/934 E., 2021/1420 K. sayılı kararıyla; davacının dava konusu taşınmazın devrini 11/01/2019 tarihinde yaptığı, aynı yıl içinde ancak eldeki dava konusu taşınmazın devrinden kısa bir süre sonra yine aynı taşınmazdaki, mesken vasıflı 1 numaralı bağımsız bölümünü bizzat 18/03/2019 tarihinde, 2 numaralı mesken vasıflı bağımsız bölümü ise 27/03/2019 tarihinde satış yolu ile dava dışı kişilere devrettiği, davacının sadece bu davaya mahsus taşınmaz için tapuda işlem yapmadığını, toplanan bilgi ve belgelerden, tarafların ceza dosyası içindeki beyanlarından, özellikle dava konusu taşınmaza ilişkin davalı tarafça sunulan harici satış senedi ile harici satış senedinde adları yazılı olan ve duruşmada dinlenen tanıklar ile resmi satış senedinde tanık olarak bulunup duruşmada dinlenen tanıkların beyanları birlikte değerlendirildiğinde, davacı tarafın kendi iradesi ile tapuda devri davalı yeğenine yaptığı, davacı tarafın hile ve gabin iddialarını HMK'nın 190. ve TMK'nın 6. maddeleri uyarınca kanıtlayamadığı, taşınmazın satış bedeli olarak 150.000,00 TL gösterildiği ve satış akdinde satış bedelinin nakden ve tamamen alındığı hususunun belirtildiği, satış akdinde satış bedeli ödenmediği takdirde taşınmazın mülkiyetinin iade edileceğine dair bir ihtirazi kayıt bulunmadığı ve anılan resmi senedin aksinin aynı güçte başkaca bir yazılı delil ile davacı tarafça ispat edilemediği, ilk derece mahkemesince davanın reddine karar verilmesinde hukuka aykırı bir yön bulunmadığı gerekçesiyle 6100 sayılı HMK'nın 353/1-b-1 maddesi uyarınca, davacının istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

Temyiz Nedenleri

Davacı vekili temyiz dilekçesinde; istinaf dilekçesindeki itiraz nedenlerini yineleyerek Bölge Adliye Mahkemesi kararının bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

2.1.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 sayılamayacağı kuşkusuzdur. Hemen belirtmek gerekir ki, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda (TBK) tıpkı 818 sayılı Borçlar Kanunu (BK) gibi esaslı hatanın (yanılmanın) tanımı yapılmamış, 31 ve 32. maddede 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 düşülme idi böyle bir sözleşmenin hiç veya açıklanan biçimde yapılmayacağına ispatlanması zorunludur.

Bu koşulların varlığı halinde hataya düşen taraf, isterse iptal hakkını kullanmak suretiyle hukuki ilişkiyi geçmişe etkili (makale şamil) olarak ortadan kaldırılabılır ve verdiği şeyi geri isteyebilir. Yeter ki hatanın ileri sürülmesi TBK'nin 35. (BK'nin 25.) ve TMK'nın 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, iptal hakkının kullanılması hiçbir şekilde bağlı değildir. Hatanın 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. Ayrıca hatanın varlığı her türlü delille ispat edilebilir.

2.2.Hile (aldatma), genel olarak bir kimseyi irade beyanında bulunmaya, özellikle sözleşme yapmaya sevk etmek için onda kasten hatalı bir kanı uyandırmak veya esasen var olan hatalı bir kanıyı koruma yahut devamını sağlamak şeklinde tanımlanır. Hata da yanılma, hilede ise yanılma söz konusudur. 6098 s. Türk Borçlar Kanununun (TBK) 36/1. (818 s. Borçlar Kanununun (BK) 28/1.) maddesinde açıklandığı üzere taraflardan biri diğer tarafın kasıtlı aldatmasıyla sözleşme yapmaya yöneltilmişse yanılma (hata) esaslı olmasa bile aldatılan taraf için sözleşme bağlayıcı sayılamaz. Değinen koşulların varlığı halinde aldatılan taraf hakkını kullanmak suretiyle hukuki ilişkiyi geçmişe etkili (makale şamil) olarak ortadan kaldırılabılır ve verdiği şeyi geri isteyebilir.

Öte yandan, hile her türlü delille ispat edilebileceği gibi iptal hakkının kullanılması hiç bir şekilde bağlı

değildir. Aldatmanın öğrenildiği tarihten itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde karşı tarafa yöneltilecek bir irade açıklaması, defi yahut dava yoluyla da kullanılabilir.

2.3.Sözleşmenin gabin (aşırı yararlanma) nedeniyle illetli olduğunun kabulü için edim ve karşı edim arasındaki oransızlığın, taraflardan birinin, diğerinin şahsında mevcut özel bir durumu bilerek istismar etmesi, sömürmesi sonucu oluşması gerekir. Dar ve zor durumda kalmaları nedeniyle, sözleşme yapmaya, mallarını çok düşük bedel ile devretmeye sürüklenmiş kişileri korumak zayıfı güçlüye ezdirmemek için hukukumuzda da düzenlemeler yapılmış 6098 s. Türk Borçlar Kanununun (TBK) 28. (818 s. Borçlar Kanununun (BK) 21) maddesi ile aynen; "Bir sözleşmede karşılıklı edimler arasında açık bir oransızlık varsa, bu oransızlık, zarar görenin zor durumda kalmasından veya düşüncesizliğinden ya da deneyimsizliğinden yararlanılmak suretiyle gerçekleştirildiği takdirde, zarar gören, durumun özelliğine göre ya sözleşme ile bağlı olmadığını diğer tarafa bildirerek ediminin geri verilmesini ya da sözleşmeye bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini isteyebilir.

Zarar gören bu hakkını, düşüncesizlik veya deneyimsizliğini öğrendiği; zor durumda kalmada ise, bu durumun ortadan kalktığı tarihten başlayarak bir yıl ve her hâlde sözleşmenin kurulduğu tarihten başlayarak beş yıl içinde kullanabilir." hükmü getirilmiştir.

O halde, aşırı yararlanmadan (gabinden) söz edilebilmesi, objektif unsur olan edimler arasındaki aşırı oransızlık yanında, bir tarafın darda kalma, tecrübesizlik, düşüncesizlik (hafiflik) hallerinin bulunması, diğer yanın ise yararlanmak, sömürmek kastını taşıması biçiminde iki sübjektif unsurun dahi gerçekleşmesine bağlıdır. Gabinin varlığı zarar görene (sömürülene), sözleşme tarihinden itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde sözleşme ile bağlı olmadığını bildirerek iptal davası açıp iddiasını her türlü delille kanıtlama ve verdiği geri isteme hakkı ya da sözleşmeye bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini isteme hakkı verir.

Hemen belirtmek gerekir ki gabin davasında öncelikle edimler arasındaki, aşırı oransızlık üzerinde durulmalı, objektif unsur ispatlandığı takdirde zarar gördüğünü iddia edenin kişiliği, yaşı, sağlık durumu, toplumdaki yeri, ekonomik gücü psikolojik yapısı gibi maddi, manevi yönler yani sübjektif unsur derinliğine araştırılıp incelenmelidir.

3. Değerlendirme

Dosya içeriğine, toplanan delillere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına, kararın (III.) no.lu bendinde yer verilen İlk Derece Mahkemesi kararının; kararın (IV./3.) no.lu bendinde yer verilen Bölge Adliye Mahkemesi kararının dayandığı yasal ve hukuksal gerekçelere göre yazılı şekilde karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmamaktadır.

VI. SONUÇ

Açıklanan nedenlerle; davacının yerinde bulunmayan temyiz itirazlarının reddiyle usul ve yasaya uygun olan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı HMK.nın 370. maddesi uyarınca ONANMASINA, aşağıda yazılı toplam 478,50 TL temyiz harcının davacıdan alınmasına, 17/03/2022 tarihinde kesin olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.