

T.C.

YARGITAY

1. HUKUK DAİRESİ

E. 2004/8725

K. 2004/14337

T. 23.12.2004

• **TAPU İPTALİ VE TESCİL (Hile Hukuksal Nedenine Dayalı - Akitten Sonra İleri Sürülen Olguların Başta Sağlıklı Olarak Kurulan Aktin Geçerliliğini Etkilemeyeceği)**

• **HİLE (Tapu İptali ve Tescil - Akitten Sonra İleri Sürülen Olguların Başta Sağlıklı Olarak Kurulan Aktin Geçerliliğini Etkilemeyeceği)**

• **AKİTTEN SONRA İLERİ SÜRÜLEN OLGULAR (Başta Sağlıklı Olarak Kurulan Aktin Geçerliliğini Etkilemeyeceği - Tapu İptali ve Tescil)**

818/m. [28](#)

ÖZET : Dava, hile hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir. Akitten sonra ileri sürülen olguların başta sağlıklı olarak kurulan aktin geçerliliğini etkilemeyeceği kuşkusuzdur.

DAVA : Taraflar arasında görülen davada;

Davacı, 70 parsel nolu taşınmazdaki zemin kat 1 nolu meskeni davalı ile evlilik birliğini gerçekleştirmek için, davalının kendisini kandırması üzerine bedelsiz devir ettiğini, ancak işlemin satış şeklinde yapıldığını ilere sürerek hile nedeni ile tapunun iptali ile adına tescilini istemiştir.

Davalı, taşınmazı kayden satın aldığını temlikte hile bulunmadığını bildirip davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiştir.

Karar, davalı vekili tarafından süresinde temyiz edilmiş olmakla; Tetkik Hakimi Hüseyin Çelik'in raporu okundu, düşüncesi alındı. Dosya incelendi gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR : Dava, hile hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir.

Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiştir.

Dosya içeriği ve, toplanan delillerden çekişme konusu 70 parsel deki zemin kat 1 nolu mesken niteliğindeki bağımsız bölümün davacı tarafından 26.10.2001 tarihli akitle davalıya temlik edildiği görülmektedir.

Davacı, söz konusu temlik davalının evlenme vaadi karşılığı gerçekleştirdiğini, ancak bu sözün yerine getirilmediğini bildirmiştir:Oysa taraflar arasında temlikten sonra 30.10.2001 tarihinde evlilik ilişkisinin kurulduğu sabittir.

Bu durumda, davada kandırma nedeni olarak ileri sürülen vakıanın bulunmadığı açıktır. Akitten sonra ileri sürülen olguların başta sağlıklı olarak kurulan aktin geçerliliğini etkilemeyeceği kuşkusuzdur.

Hal böyle olunca; davanın reddine karar verilmesi gerekirken yanılıgılı gerekçelerle yazılı şekilde kubülü doğru değildir. Davalının bu yönere değinen temyiz itirazları yerindedir.

SONUÇ : Kabulü ile kararın açıklanan nedenlerle HUMK.nun [428](#). maddesi uyarınca BOZULMASINA, peşin harcın temyiz edene geri verilmesine, 23.12.2004 gününde oybirliğiyle karar verildi.



T.C.

YARGITAY

14. HUKUK DAİRESİ

E. 2002/9403

K. 2003/143

T. 20.1.2003

- TAPU İPTALİ VE TESCİL (Davadan Feragat - Feragat Edenin Hata Hile Veya İkraH Nedeniyle Feragatin Feshini İsteyebileceği/İkinci Davada İşin Esasının İncelenmesi Gereği)
- DAVADAN FERAGAT (Feragatin Hata Hile İkraH İle Yapıldığı İddiasının İkinci Davada Öne Sürülebileceği - Tapu İptali ve Tescil)
- HATA HİLE İKRAH (Davadan Feragat Edenin Bu Nedenlerle Feragatin Feshini İsteyebileceği - İkinci Davada İşin Esasının İncelenmesi Gereği)
- FERAGATIN FESHİNİ TALEP (Hata Hile Veya İkraH Nedeniyle/İkinci Davada İşin Esasının İncelenmesi Gereği - Tapu İptali ve Tescil)

1086/m.91,93

ÖZET : Feragat davayı esastan sona erdirdiğinden şarta bağılı olamaz. Feragat eden hata, hile veya ikrah nedeniyle feragatin feshini isteyebilir. Feragatin hata, hile, ikrah ile yapıldığı iddiasının ikinci davada öne sürülmesini engelleyen bir yasa hükmü de bulunmamaktadır. İkinci davada bu yönde istek de bulunduğundan işin esasının incelenmesi gerekir.

DAVA : Davacı vekili tarafından, davalılar aleyhine 18.9.2001 gününde verilen dilekçe ile tapu iptali ve tescil istenmesi üzerine yapılan duruşma sonunda; davanın reddine dair verilen 4.4.2002 günlü hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmekle süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği düşünöldü:

KARAR : Davacı, arsa maliki olan davalı Uluer ile yüklenici T... İnşaat Anonim Şirketi arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca, yükleniciye bırakılan 4 numaralı bağımsız bölümü satın aldığı belirterek tapusunun iptali ile adına tescili isteminde bulunmuştur.

Davalı malik davaya cevap vermemiş, davalı yüklenici vekili ise, daha önce davacı tarafından aynı bağımsız bölüm için tescil davası açıldığını davacının feragati nedeniyle reddedildiğini savunarak davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, davacının eldeki davadan önce açtığı tescil davasından feragat ettiği, feragat nedeniyle davanın reddedildiği, feragatin hile sebebiyle geçersiz olduğu iddiasının eldeki davada kanıtlanmadığından bahisle davanın reddine karar verilmiştir.

Hükmü, davacı vekili temyize getirmiştir.

HUMK'nun 91. maddesine göre feragat iki taraftan birinin neticei talebinden vazgeçmesidir. Aynı yasanın 93. maddesine göre de feragat beyanı dilekçe ile veya yargılama sırasında sözlü olarak yapılır. Feragat, dava konusu edilen haktan vazgeçmedir. Kural olarak her davadan vazgeçme mümkündür. Vazgeçme nedeniyle davanın reddedilmesi halinde aynı hakka ilişkin yeniden dava açılmaz. Açılan davanın kesin hüküm nedeniyle reddedilmesi gerekir. Dava konusu haktan vazgeçildikten sonra dava derdest iken yeniden aynı konuda dava açılması da mümkün değildir. Davacının davasından feragat etmesinin sonucu bu nedenle önemli olduğundan, davacının beyanından, gerçek amacının açılan davadan feragat etmek olduğunun açıkça anlaşılması gerekir. Davadan feragat ile dava konusu uyumsuzluk esastan sona erdiği için şarta bağılı feragat geçerli değildir. Yani şarta bağılı feragat ile dava sona ermez. Bu nedenle feragatin kayıtsız şartsız bir irade beyanını ortaya koyması gerekir. Feragat eden kişi; hata hile veya ikrah nedeniyle feragatin feshi için dava açabileceği gibi ayrı bir dava açmayıp feragatin geçersizliğini ileri sürerek, feragat ettiği davayı yeniden açabilir ve bu davada ön sorun olarak feragatin hata, hile veya ikrah nedeniyle geçersiz olup olmadığı incelenir. (Prof. Dr. Baki Kuru - Hukuk Muhakemeleri Usulü Altıncı Baskı Cilt: IV, Sayfa 3549 vd.)Somut olayda, davacı ve feragate yetkili vekili satış vaadi sözleşmesine dayanarak açtığı birinci tescil davasında dosyaya verdikleri 18.8.2000 günlü dilekçelerinde davalılar hakkındaki tescile icbar davasından feragat ettiklerini, feragat nedeniyle davanın reddine karar verilmesini istediklerini bildirmişler, aynı gün tapuda davacıya 3 numaralı bağımsız bölümün feragati verilmiş ise de sözleşmede belirtilen dava konusu 4 numaralı bağımsız bölüm için feragat bulunulmamıştır. Feragat dilekçesinin okunduğu 17.10.2000 günlü oturumda davacı vekili biz dava konusu her iki parselin tapuda feragatı verecekleri için Tapu Müdürlüğü'nde davamızdan feragat etmiştik. Ancak tapuda 4 numaralı bağımsız bölüm için işlem yapılmadığından yeni dava açma hakkımızı saklı tutuyoruz şeklinde beyanda bulunmuştur. Mahkemece feragat nedeniyle önceki davanın reddine karar verilmiş, karar taraflara tebliğ edilmediğinden kesinleşmemiştir. Davacı ve vekilinin

imzasını taşıyan feragat dilekçesi ile bunu açıklığa kavuşturan vekilin duruşmadaki beyanları karşısında feragatin, davallılar ile anlaşma ihtimali nedeniyle olduğu anlaşılmaktadır. Davacının ikinci davada iddia ettiği gibi tapu işleminin yapılacağı beyanı ve sözü üzerine bu vazgeçmenin vaki olması mümkündür. Feragatin hata, hile, ikrah ile yapıldığı iddiasının ikinci davada ileri sürülmesini engelleyen bir yasa hükmü de yoktur. Açılan ikinci tescil davası içinde feragatin geçersizliği isteği de bulunmaktadır. Bu nedenle olayda kesin hükmün varlığı söz konusu olmadığından işin esası incelenip taraf delilleri toplanarak varılacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı nedenlerle davanın reddi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir.

SONUÇ : Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün (BOZULMASINA), temyiz harcının istek halinde yatırana geri verilmesine, 20.1.2003 gününde oybirliği ile karar verildi.

Kazancı Elektronik ve Basılı Yay. A.Ş.ne ait Kazancı Hukuk Otomasyon veritabanından alınmıştır. © Tüm Hakları Saklıdır.



T.C.

YARGITAY

1. HUKUK DAİRESİ

E. 2009/7522

K. 2009/9289

T. 17.9.2009

• **HİLE HUKUKSAL NEDENİNE DAYALI TAPU İPTAL VE TESCİL (Yasal Açıdan Bir Akdin Korunması İçin Asıl Olan Aktin Yapılması Sırasında İradeyi İfsat Eden Bir Nedenin Bulunmaması Olduğu)**

• **İRDEYİ BOZUCU SEBEPLER (Hile Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil - Akdin İnikadı Sırasında Akit Hata Hile İkraah Gabin Gibi İradeyi Bozucu Bir Sebeple Gerçekleştirilmiş İse Yapılan Temliki Tasarrufun Geçersiz Olacağı)**

• **TAPU İPTAL VE TESCİL (Hile Hukuksal Nedenine Dayalı - Yasal Açıdan Bir Akdin Korunması İçin Asıl Olan Aktin Yapılması Sırasında İradeyi İfsat Eden Bir Nedenin Bulunmaması Olduğu)**

• **TEMLİKTEN SONRA GERÇEKLEŞEN İRADEYİ BOZAN OLAYLAR (Aktin Sıhhatini Etkilemeyeceği Gözetilerek Davanın Reddine Karar Verilmesi Gerektiği - Hile Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil)**

[818/m.28](#)

ÖZET : Dava, hile hukuksal nedenine dayalı tapu iptal ve tescil isteğine ilişkindir. Yasal açıdan bir akdin korunması için asıl olan aktin yapılması sırasında iradeyi ifsat eden bir nedenin bulunmamasıdır. Yok eğer akdin inikadı sırasında akit hata, hile, ikraah, gabin gibi iradeyi bozucu bir sebeple gerçekleştirilmiş ise yapılan temliki tasarrufun geçersiz olacağında kuşku yoktur. Akit sırasında olmayıp ta sonradan zuhur eden olayların aktin geçerliliğine etkisi olamaz. Bir başka ifade ile akti geçersiz kılmaz.

Davacının serbest iradesiyle yapmış olduğu temlikten sonra gerçekleşen iradeyi bozan olayların aktin sıhhatini etkilemeyeceği gözetilerek, davanın reddine karar verilmesi gerekir.

DAVA : Taraflar arasında birleştirilerek görülen davada;

Davacı, kayden maliki olduğu 790,2501 ve 789 parsel sayılı taşınmazlarını, kendisiyle evlenmesini temin etmek maksadıyla davalıya satış suretiyle temlik ettiğini, ancak davalının 10-15 gün kendisini oyalayıp evden kaçtığını, evlenmediğini ileri sürerek hile nedeniyle tapu iptal ve tescil isteğinde bulunmuştur. Davalının taşınmazları Hüseyin A.'a devretmesi üzerine bu kişi aleyhine açılan dava eldeki davalarla birleştirilmiştir.

Davalı Lütfiye, davanın reddini savunmuş, diğer davalı Hüseyin ise taşınmazları tapu kaydına güvenerek iyiniyetle satın aldığıını belirtmiştir.

Mahkemece, 789 parsel yönünden açılan davanın sıfat yokluğu nedeni ile reddine, 790 ve 2501 parseller yönünden açılan davanın kabulü ile tapuların iptal ve tesciline karar verilmiştir.

Karar, davalı Lütfiye vekili ve dahili davalı Hüseyin A. vekili tarafından süresinde temyiz edilmiş olmakla; Tetkik Hakimi Uğur Şentürk'ün raporu okundu, düşüncesi alındı. Dosya incelendi, gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR : Dava, hile hukuksal nedenine dayalı tapu iptal ve tescil isteğine ilişkindir.

Mahkemece, 789 parsel yönünden sıfat yokluğu nedeni ile davanın reddine, diğer parseller yönünden kabulüne karar verilmiştir.

Dosya içeriğinden ve toplanan delillerden, davacının kayden maliki olduğu 790 ve 2501 parsel sayılı taşınmazlarını 20.6.2007 tarihinde kayıtsız şartsız bağış suretiyle davalılardan Lütfiye B.'a devrettiği, 789 parsel sayılı taşınmazın ise dava dışı Kayaali E. tarafından aynı tarihte davalı Lütfiye'ye bağışlandığı, bilahare davalı Lütfiye'nin anılan taşınmazları 5.10.2007 tarihinde satış suretiyle birleşen davanın davalısı Hüseyin A.'a temlik ettiği anlaşılmaktadır.

Mahkemece, dava dışı Kaya Ali'ye ait 789 parsel sayılı taşınmaz yönünden sıfat yokluğu nedeni ile davanın reddine karar verilmiş olmasında bir isabetsizlik yoktur.

Ancak, davacı evliliği gerçekleştirmek amacı ile taşınmazları davalı Lütfiye'ye bağışladığını, fakat davalının evliliğe yanaşmadığını, hileye düşürüldüğünü ileri sürüp eldeki davayı açmıştır.

Hemen belirtilmelidir ki; yasal açıdan bir akdin korunması için asıl olan aktin yapılması sırasında iradeyi ifsat eden bir nedenin bulunmamasıdır. Yok eğer akdin inikadı sırasında akit hata, hile, ikrah, gabin gibi iradeyi bozucu bir sebeple gerçekleştirilmiş ise yapılan temlik tasarrufun geçersiz olacağına kuşku yoktur. Akit sırasında olmayıp ta sonradan zuhur eden olayların aktin geçerliliğine etkisi olamaz. Bir başka ifade ile akti geçersiz kılmaz.

Bu ilke ve kurallar gözetildiğinde; davacının serbest iradesiyle yapmış olduğu temlikten sonra gerçekleşen iradeyi bozan olayların aktin sıhhatini etkilemeyeceği gözetilerek, davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabulü doğru değildir.

SONUÇ : Davalıların, temyiz itirazları yerindedir. Kabulü ile hükmün açıklanan nedenlerle HUMK.'nun [428.](#) maddesi gereğince BOZULMASINA, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine, 17.09.2009 tarihinde oybirliği ile karar verildi.



T.C.

YARGITAY

1. HUKUK DAİRESİ

E. 2009/7522

K. 2009/9289

T. 17.9.2009

• **HİLE HUKUKSAL NEDENİNE DAYALI TAPU İPTAL VE TESCİL (Yasal Açıdan Bir Akdin Korunması İçin Asıl Olan Aktin Yapılması Sırasında İradeyi İfsat Eden Bir Nedenin Bulunmaması Olduğu)**

• **İRDEYİ BOZUCU SEBEPLER (Hile Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil - Akdin İnikadı Sırasında Akit Hata Hile İkraah Gabin Gibi İradeyi Bozucu Bir Sebeple Gerçekleştirilmiş İse Yapılan Temliki Tasarrufun Geçersiz Olacağı)**

• **TAPU İPTAL VE TESCİL (Hile Hukuksal Nedenine Dayalı - Yasal Açıdan Bir Akdin Korunması İçin Asıl Olan Aktin Yapılması Sırasında İradeyi İfsat Eden Bir Nedenin Bulunmaması Olduğu)**

• **TEMLİKTE SONRA GERÇEKLEŞEN İRADEYİ BOZAN OLAYLAR (Aktin Sıhhatini Etkilemeyeceği Gözetilerek Davanın Reddine Karar Verilmesi Gerektiği - Hile Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil)**

[818/m.28](#)

ÖZET : Dava, hile hukuksal nedenine dayalı tapu iptal ve tescil isteğine ilişkindir. Yasal açıdan bir akdin korunması için asıl olan aktin yapılması sırasında iradeyi ifsat eden bir nedenin bulunmamasıdır. Yok eğer akdin inikadı sırasında akit hata, hile, ikraah, gabin gibi iradeyi bozucu bir sebeple gerçekleştirilmiş ise yapılan temliki tasarrufun geçersiz olacağında kuşku yoktur. Akit sırasında olmayıp ta sonradan zuhur eden olayların aktin geçerliliğine etkisi olamaz. Bir başka ifade ile akti geçersiz kılmaz.

Davacının serbest iradesiyle yapmış olduğu temlikten sonra gerçekleşen iradeyi bozan olayların aktin sıhhatini etkilemeyeceği gözetilerek, davanın reddine karar verilmesi gerekir.

DAVA : Taraflar arasında birleştirilerek görülen davada;

Davacı, kayden maliki olduğu 790,2501 ve 789 parsel sayılı taşınmazlarını, kendisiyle evlenmesini temin etmek maksadıyla davalıya satış suretiyle temlik ettiğini, ancak davalının 10-15 gün kendisini oyalayıp evden kaçtığını, evlenmediğini ileri sürerek hile nedeniyle tapu iptal ve tescil isteğinde bulunmuştur. Davalının taşınmazları Hüseyin A.'a devretmesi üzerine bu kişi aleyhine açılan dava eldeki davalarla birleştirilmiştir.

Davalı Lütfiye, davanın reddini savunmuş, diğer davalı Hüseyin ise taşınmazları tapu kaydına güvenerek iyiniyetle satın aldığı belirtilmiştir.

Mahkemece, 789 parsel yönünden açılan davanın sıfat yokluğu nedeni ile reddine, 790 ve 2501 parseller yönünden açılan davanın kabulü ile tapuların iptal ve tesciline karar verilmiştir.

Karar, davalı Lütfiye vekili ve dahili davalı Hüseyin A. vekili tarafından süresinde temyiz edilmiş olmakla; Tetkik Hakimi Uğur Şentürk'ün raporu okundu, düşüncesi alındı. Dosya incelendi, gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR : Dava, hile hukuksal nedenine dayalı tapu iptal ve tescil isteğine ilişkindir.

Mahkemece, 789 parsel yönünden sıfat yokluğu nedeni ile davanın reddine, diğer parseller yönünden kabulüne karar verilmiştir.

Dosya içeriğinden ve toplanan delillerden, davacının kayden maliki olduğu 790 ve 2501 parsel sayılı taşınmazlarını 20.6.2007 tarihinde kayıtsız şartsız bağış suretiyle davalılardan Lütfiye B.'a devrettiği, 789 parsel sayılı taşınmazın ise dava dışı Kayaali E. tarafından aynı tarihte davalı Lütfiye'ye bağışlandığı, bilahare davalı Lütfiye'nin anılan taşınmazları 5.10.2007 tarihinde satış suretiyle birleşen davanın davalısı Hüseyin A.'a temlik ettiği anlaşılmaktadır.

Mahkemece, dava dışı Kaya Ali'ye ait 789 parsel sayılı taşınmaz yönünden sıfat yokluğu nedeni ile davanın reddine karar verilmiş olmasında bir isabetsizlik yoktur.

Ancak, davacı evliliği gerçekleştirmek amacı ile taşınmazları davalı Lütfiye'ye bağışladığını, fakat davalının evliliğe yanaşmadığını, hileye düşürüldüğünü ileri sürüp eldeki davayı açmıştır.

Hemen belirtilmelidir ki; yasal açıdan bir akdin korunması için asıl olan aktin yapılması sırasında iradeyi ifsat eden bir nedenin bulunmamasıdır. Yok eğer akdin inikadı sırasında akit hata, hile, ikrah, gabin gibi iradeyi bozucu bir sebeple geręekleřtirilmiř ise yapılan temliki tasarrufun geçersiz olacağında kuşku yoktur. Akit sırasında olmayıp ta sonradan zuhur eden olayların aktin geğerliliğine etkisi olamaz. Bir başka ifade ile akti geçersiz kılmaz.

Bu ilke ve kurallar gözetildiğinde; davacının serbest iradesiyle yapmış olduğu temlikten sonra geręekleřen iradeyi bozan olayların aktin sıhhatini etkilemeyeceği gözetilerek, davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabulü doğru değildir.

SONUÇ : Davalıların, temyiz itirazları yerindedir. Kabulü ile hükmün açıklanan nedenlerle HUMK.'nun428. maddesi gereğince BOZULMASINA, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine, 17.09.2009 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

Kazancı Elektronik ve Basılı Yay. A.ř.ne ait Kazancı Hukuk Otomasyon veritabanından alınmıştır. © Tüm Hakları Saklıdır.



T.C.

YARGITAY

1. HUKUK DAİRESİ

E. 2016/836

K. 2016/4088

T. 5.4.2016

• **HİLE HUKUKSAL NEDENİNE DAYALI TAPU İPTALİ VE TESCİL DAVASI (Akdin Korunması Bakımından Akdin Yapılması Sırasında İradeyi İfsat Eden Bir Nedenin Bulunmaması Olduğu - Akit Sırasında Olmayıp Sonradan Zuhur Eden Olayların Akdin Geçerliliğine Etkisinin Olmayacağı Akdi Geçersiz Kılmayacağı)**

• **ÖLÜNCEYE KADAR BAKIM SÖZLEŞMESİ (Davacının Temlik İşleminde Sonra İleri Sürdüğü Yan Edimlerin Eksik Olduğu İddiasının Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Ortaya Çıkan İradeyi Bozan Olayların Akdin Sıhhatini Etkilemeyeceği - Davalının Akdin İmzasından Sonra Davaya Konu Taşınmazda Yaptığı Binada Davacıya Daire Verdiği Davacının Bu Dairede Yaşamaya Başladığı Sabit Olduğundan Sözleşmenin Geçerli Olduğunun Kabulü Gereği)**

6098/m. [36](#), [611](#)

ÖZET : Yasal açıdan bir akdin korunması için asıl olan, aktin yapılması sırasında iradeyi ifsat eden bir nedenin bulunmamasıdır. Yok eğer akdin inikadı sırasında akit hata, hile, ikrah, gabin gibi iradeyi bozucu bir sebeple gerçekleştirilmiş ise yapılan temlik tasarrufun geçersiz olacağına kuşku yoktur. Akit sırasında olmayıp, sonradan zuhur eden olayların aktin geçerliliğine etkisi olamaz. Bir başka ifade ile akti geçersiz kılmaz.

DAVA : Taraflar arasında görülen tapu iptali, tescil davası sonunda, yerel mahkemece davanın kabulüne dair olarak verilen karar davalı vekili tarafından yasal süre içerisinde temyiz edilmiş olmakla dosya incelendi, Tetkik Hakimi raporu okundu, açıklamaları dinlendi, gereği görüştülüp düşünöldü:

KARAR : Dava, hile hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Davacı ..., kayden maliki olduğu 387 ada 3 parsel sayılı taşınmazını ölünceye kadar bakılacağı vaadi ile kandırılarak satış suretiyle davalı kızına temlik ettiğini, sonrasında ise davalının kendisi ile ilgilenmediğini ileri sürerek, tapu iptali ve tescile karar verilmesini istemiş, davacının yargılama sırasında ölümü üzerine, atanan tereke temsilcisi ile yargılamaya devam edilmiştir.

Davalı, iddiaların doğru olmadığını, satışın gerçek olduğunu, ayrıca son iki aya kadar davacıya kendisinin baktığını ve davacıya tahsis ettiği evde kira ödemededen oturduğunu belirterek, davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, hile iddiasının sabit olduğu gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

Dosya içeriğinden ve toplanan delillerden; davacı ...'in kayden maliki olduğu 387 ada 3 parsel sayılı taşınmazını 27.12.2005 tarihli satış akti ile davalı kızına temlik ettiği kayden sabittir.

Hemen belirtilmelidir ki; yasal açıdan bir akdin korunması için asıl olan, aktin yapılması sırasında iradeyi ifsat eden bir nedenin bulunmamasıdır. Yok eğer akdin inikadı sırasında akit hata, hile, ikrah, gabin gibi iradeyi bozucu bir sebeple gerçekleştirilmiş ise yapılan temlik tasarrufun geçersiz olacağına kuşku yoktur. Akit sırasında olmayıp, sonradan zuhur eden olayların aktin geçerliliğine etkisi olamaz. Bir başka ifade ile akti geçersiz kılmaz.

Somut olayda; davalının, taşınmazın temlikinden sonra taşınmazda bulunan eski yapıyı yıktırıp yeni bir bina yaptırdığı ve bu binadan bir daireyi davacıya tahsis ettiği, davacının 2010 yılında rahatsızlanmasına kadar bu dairede oturduğu, bu sırada hastanede olduğu dönemde davalının kendisi ile ilgilenmemesi üzerine eldeki davanın açıldığı, öte yandan davacı tanığı ...'ın, davacının iradi olarak taşınmazı temlik ettiğini beyan ettiğini, davalı tanığı ...'in de satışın gerçek satış olduğunu bildirdiğini görölmektedir.

Bu ilke ve olgular çerçevesinde; davacının, temlik işleminin yan edimlerinde eksiklik olduğunu iddia ettiğini, ancak davacının serbest iradesiyle yapmış olduğu temlikten sonra gerçekleşen, iradeyi bozan olayların aktin sıhhatini etkilemeyeceğini gözetilerek, davanın reddine karar verilmesi gerekirken, delillerin takdirinde yanılığa düşölerek yazılı olduğu üzere hüküm kurulması doğru değildir.

SONUÇ : Davalı vekilinin temyiz itirazları yerindedir. Kabulöyle, hükmün açıklanan sebeplerle (6100 Sayılı Kanun'un geçici [3](#).maddesi yollaması ile) 1086 Sayılı HUMK'un [428](#).maddesi gereğince BOZULMASINA, alınan peşin harcın temyiz edene iadesine, 05.04.2016 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.



T.C.

YARGITAY

1. HUKUK DAİRESİ

E. 2013/9395

K. 2013/12539

T. 16.9.2013

• **TAPU İPTALİ VE TESCİL (Hile Hukuksal Nedenine Dayalı - Davacının Payının Davaya Konu Taşınmazın Yarısından Fazlasına Tekabül Ettiği/Senin Payın Küçük Küçük Parçalara İsbet Ediyor Taşınmaz İşine Yaramaz Denilerek Hile Yapıldığı İddiasının Gerçeği Yansıtmadığı/Davanın Reddi Gerekliği)**

• **TANIK BEYANLARI (Tapu İptali ve Tescil - Tanıkların Davacının Satış İradesini Taşındığı Ancak Bedel Konusunda Tarafların İhtilafa Düşmeleri Sebebiyle Eldeki Davanın Açıldığı Şeklinde Beyanda Bulunduğu/Hile İddiası Kanıtlanamadığından Davanın Reddi Gerekliği)**

• **HİLE (Davacının Payının Taşınmazın Yarısından Fazlasına Tekabül Ettiği/Taşınmazın Yarısından Fazlasının Sahibi Olan Kişinin Payın Küçük Parçalara İsbet Ediyor Söylemine İnanmasının Hayatın Olağan Akışına Aykırı Olduğu/Hile İddiasının Kanıtlanamadığı - Tapu İptali ve Tescil Davasının Reddi Gerekliği)**

818/m.28/1

6098/m.36/1

ÖZET : Dava, hile hukuksal nedenine dayalı iptal ve tescil istemine ilişkindir. Davacının payının davaya konu taşınmazın yarısından fazlasına tekabül ettiği, senin payın küçük küçük parçalara isbet ediyor, taşınmaz işine yaramaz denilerek hile yapıldığı iddiasının gerçeği yansıtmadığı, zira taşınmazın yarısından fazlasının sahibi olan kişinin payın küçük küçük parçalara isbet ediyor söylemine inanmasının hayatın olağan akışına aykırı olduğu, nitekim tanıkların da davacının satış iradesini taşıdığı ancak bedel konusunda tarafların ihtilafa düşmeleri sebebiyle eldeki davanın açıldığı şeklinde beyanda buldukları, bu olgular birlikte değerlendirildiğinde hile iddiasının kanıtlanamadığı anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca, davanın reddine karar verilmesi gerekir.

DAVA : Yanlar arasında görülen tapu iptali ve tescil davası sonunda. yerel mahkemece davanın, kabulüne dair verilen karar davalılar tarafından yasal süre içerisinde temyiz edilmiş olmakla dosya incelendi. Tetkik Hakiminin raporu okundu, açıklamaları dinlendi. gereği düşünüldü:

KARAR : Dava, hile hukuksal nedenine dayalı iptal ve tescil istemine ilişkindir.

Mahkemece, işlemlerin hile ve muvazaa sebebiyle geçersiz olduğu gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

Dosya içeriği ve toplanan delillerden; 2008 yılında yapılan imar uygulaması sonucu davaya konu 1026 ada 3 parsel sayılı taşınmazın 1603/2400 payının davacı, kalan payların ise dava dışı Yahyalı Belediyesi ve O. B. adına tescil edildiği, 28.5.2012 tarihinde davacının kendisine ait payı bizzat 32.000.00-TL bedelle davalı H. B.'e temlik ettiği, davalı H. B.'in de davacı ve dava dışı O. B.'ndan satın aldığı payları 7.6.2012 tarihinde 37.000.00-TL bedelle diğer davalı A. S.'ya satış suretiyle devrettiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 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 36/1. (818 s. B.K.nın 28/1.) maddesinde açıklandığı üzere taraflardan biri diğer tarafın kasıtlı aldatmasıyla sözleşme yapmaya yönelmişse 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 kaldırabilir 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.

Somut olaya gelince; davacının payının davaya konu taşınmazın yarısından fazlasına tekabül ettiği, senin payın küçük küçük parçalara isbet ediyor, taşınmaz işine yaramaz denilerek hile yapıldığı iddiasının gerçeği yansıtmadığı, zira taşınmazın yarısından fazlasının sahibi olan kişinin payın küçük küçük parçalara isbet ediyor söylemine inanmasının hayatın olağan akışına aykırı olduğu, nitekim tanıkların da davacının satış iradesini taşıdığı ancak bedel konusunda tarafların ihtilafa düşmeleri sebebiyle eldeki davanın açıldığı şeklinde beyanda buldukları, bu olgular ve yukarıda değinen ilkeler birlikte

değerlendirildiğinde hile iddiasının kanıtlanamadığı anlaşılmaktadır.

Hal böyle olunca, davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı olduğu üzere hüküm kurulmuş olması doğru değildir.

SONUÇ : Davalı tarafın temyiz itirazları yerindedir. Kabulüyle, hükmün açıklanan nedenlerden ötürü (6100 Sayılı Kanunun geçici 3. maddesi yollaması ile) 1086 Sayılı H.U.M.K.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, alınan peşin harcın temyiz edene iadesine, 16.09.2013 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Kazancı Elektronik ve Basılı Yay. A.Ş.ne ait Kazancı Hukuk Otomasyon veritabanından alınmıştır. © Tüm Hakları Saklıdır.



T.C.

YARGITAY

1. HUKUK DAİRESİ

E. 2022/4186

K. 2022/7460

T. 10.11.2022

DAVA : Taraflar arasında görülen tapu iptali ve tescil, olmazsa bedel istekli dava sonunda, İlk Derece Mahkemesince davanın reddine ilişkin verilen kararın davacı vekilince istinaf edilmesi üzerine, Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 1.Hukuk Dairesince istinaf talebinin esastan reddine dair verilen karar, yasal süre içerisinde davacı vekilince temyiz edilmiş olmakla dosya incelendi, gereği görüldüğü düşünülür;

KARAR : I. DAVA

Davacı, 1938 doğumlu olup okuma yazma bilmediğini, uzun süreden beri tek başına yaşadığını, Hollanda'da yaşayan davalının Türkiye'ye kesin dönüş yapacağını, ölünceye kadar her türlü bakım ve ihtiyacını karşılayacağını söylemesi üzerine 1837 ada 5 parsel sayılı taşınmazını davalı yeğenine devrettiğini, bahse konu temlikten sonra davalıyı 07/08/2015 tarihinde vasiyetçi olarak atadığını, daha sonra 17/04/2019 tarihinde bu işlemi döndüğünü, davalının hileli davranışları neticesinde devrin yapıldığını, gerçek değerinin çok altında bir bedelle, içerisinde bulunduğu durumdan istifade edilmek suretiyle işlemin gerçekleştiğini ileri sürerek, dava konusu taşınmazın tapu kaydının iptali ile adına tesciline, aksi halde bedele karar verilmesini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı, iddiaların yersiz olduğunu, devrin davacının bilgisi ve onayı dahilinde yapıldığını, satış bedelinin davacıya ödendiğini, taşınmazın değerinin artması nedeniyle işlem tarihinden 5 yıl geçtikten sonra eldeki davanın açıldığını belirterek, davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

Ordu 1.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 20.12.2021 tarihli ve 2019/398 Esas, 2021/525 Karar sayılı kararıyla; iddianın ispatlanmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

1. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesi'nin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

2. İstinaf Nedenleri

Davacı vekili istinaf dilekçesinde özetle; devrin davalının hileli davranışları nedeniyle yapıldığını, davalı tarafından davacıya ölene kadar bakılacağı, her türlü ihtiyacının ve bakımının karşılanacağı söylenerek Tapu Müdürlüğüne götürüldüğünü, okuma yazması olmayan davacı tarafından devrin ölünceye kadar bakma karşılığında yapıldığı düşüncesi ile resmi senede imza atılarak gerçekleştirildiğini, oysa ki devrin satış suretiyle yapıldığını, bu durumun davacı tarafından 2019 yılının Mart ayında öğrenildiğini, Mahkemece keşfen saptanan satış ve dava tarihlerindeki değer ile devir tarihindeki değer arasında aşırı oransızlık bulunduğunu, davacının tek taşınmazı olan dava konusu taşınmazı hiç bir anlamda sıkıntı çekmediği dönemde satmasının hayatın olağan akışına aykırı olduğunu, resmi senette 40.000,00 TL değer gösterilmek suretiyle temlikin yapıldığını, bu işlemin davacının yaşlılığından, tecrübesizliğinden ve düşüncesizliğinden dolayı gerçekleştiğini, davalının bu işlemi yararlanan kişi konumunda bulunduğunu belirterek, kararın kaldırılmasını ve davanın kabulüne karar verilmesini istemiştir.

3. Gerekçe ve Sonuç

Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 1.Hukuk Dairesinin 06.04.2022 tarihli kararı ile davanın reddine karar verilmesinde isabetsizlik bulunmadığı gerekçesiyle, HMK'nın [353.1.b.1.](#) maddesi uyarınca, davacı vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

1. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesi kararına karşı süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Temyiz Nedenleri

Davacı vekili temyiz dilekçesinde özetle; istinaf dilekçesindeki iddialarının tekrarlayarak kararın bozulmasını istemiştir.

3. Gerekçe

3.1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, hile ve gabin hukuksal nedenlerine dayalı tapu iptali ve tescil, olmadığı takdirde bedel istemine ilişkindir.

3.2. İlgili Hukuk

3.2.1. Hile, 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. Hatada yanılma, hilede ise yanılma söz konusudur. 6098 s. Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 36/1. (818 s. Borçlar Kanunu'nun (BK) 28/1.) maddesinde açıklandığı üzere taraflardan biri diğer tarafın kasıtlı aldatmasıyla sözleşme yapmaya yöneltmişse 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 kaldırabilir ve verdiği şeyi geri isteyebilir.

3.2.2. 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.

3.2.3. Sözleşmenin gabin 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 zayıf güçlüye ezdirmemek için hukukumuzda da düzenlemeler yapılmış, Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 28. maddesiyle 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.

3.3. Değerlendirme

Dosya içeriğine, toplanan delillere, hükmün dayandığı yasal ve hukuksal gerekçeye, delillerin takdirinin yerinde bulunmasına göre (III) ve (IV/3) numaralı paragraflarda yazılı şekilde karar verilmesinde bir isabetsizlik yoktur.

SONUÇ : Açıklanan nedenlerle, davacı vekilinin yerinde bulunmayan temyiz itirazlarının reddiyle usul ve yasaya uygun olan hükmün HMK'nın [370.](#) maddesi gereğince ONANMASINA, onama harcı peşin yatırıldığından harç alınmasına yer olmadığına, 10.11.2022 tarihinde kesin olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.



T.C.

YARGITAY

1. HUKUK DAİRESİ

E. 2021/2062

K. 2021/5896

T. 21.10.2021

• EHLİYETSİZLİK İDDİASINA DAYALI TAPU İPTALİ VE TESCİL İSTEMİ (Sulh Hukuk Mahkemesi'nin Davasında Yapılan Yargılamada (Adli Tıp Kurumu 4. İhtisas Dairesi Raporu İle) Davacının Fiil Ehliyetine Sahip Olduğunun Tespit Edildiği Gözetilerek Davacının Ehliyetsizlik İddiası Bakımından Davanın Reddine Karar Verilmesinde Bir İsabetsizlik Bulunmadığı)

• HİLEYE DAYALI TAPU İPTALİ VE TESCİL İSTEMİ (Davacı Tanıklarının Davacının Dava Dışı Oğlunun Taşınmazdaki Davacı Payını Haczettirdiği ve Davacının Haczin Kaldırılması İşlemlerini Yaptığını Zannederek Temlik Gerçekleştirdiği ve Davacının Dava Konusu Taşınmazdaki Payını Davalıya Satma Düşüncesi Olmadığı Yönünde Beyanda Buldukları - Davacının İradesinin Hile Nedeniyle Fesada Uğratıldığı)

• HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜRE (Hileye Dayalı Tapu İptali ve Tescil İstemi - Bölge Adliye Mahkemesi'nin Davacının Temlik Emlak Vergisi Ödemek İçin Başvuruda Bulunduğu Sırada Öğrendiğine Dair İddiası Dışında Satışı Daha Önceden Bildiğine Yönelik Dosyada Herhangi Bir Delil Bulunmadığına ve Davanın Süresinde Açıldığına Yönelik Tespitlerinin Yerinde Olduğu)

• TAPU İPTALİ VE TESCİL İSTEMİ (Hileye Dayalı - Davalının 2009 Yılında Ödemesini Yaptığını İddia Ettiği Payın Temlikini 2011 Yılında İstemesinin Hayatın Olağan Akışına Aykırı Olduğu/Davacının İradesinin Hile Nedeniyle Fesada Uğratıldığı Gözetilerek Davanın Kabulüne Karar Verileceği)

6098/m.36/1

ÖZET : Dava; ehliyetsizlik, hile ve gabin hukuksal nedenlerine dayalı tapu iptali ve tescili isteğine ilişkindir. Hemen belirtilmelidir ki, Sulh Hukuk Mahkemesi'nin davasında yapılan yargılamada (Adli Tıp Kurumu 4. İhtisas Dairesi raporu ile) davacının fiil ehliyetine sahip olduğunun tespit edildiği gözetilerek, davacının ehliyetsizlik iddiası bakımından davanın reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik yoktur. Davacının hile iddiasının incelenmesine gelince; somut olayda, Bölge Adliye Mahkemesi'nin davacının temlik emlak vergisi ödemek için başvuruda bulunduğu sırada öğrendiğine dair iddiası dışında, satışı daha önceden bildiğine yönelik dosyada herhangi bir delil bulunmadığına ve davanın süresinde açıldığına yönelik tespitleri yerindedir. Ancak, yapılan UYAP sorgulamasında davacı payına İcra Müdürlüğü'nün dosyası nedeniyle alacaklı lehine icra-i haciz şerhi işlendiği ve bu şerhin 02.11.2011 tarihinde terkin edildiği görülmüş olup, davacı tanıklarının da davacının dava dışı oğlunun taşınmazdaki davacı payını haczettirdiği ve davacının bu haczin kaldırılması işlemlerini yaptığını zannederek temlik gerçekleştirdiği ve davacının dava konusu taşınmazdaki payını davalıya satma düşüncesi olmadığı yönünde beyanda buldukları, ayrıca davalının 2009 yılında ödemesini yaptığını iddia ettiği payın temlikini 2011 yılında istemesinin de hayatın olağan akışına aykırı olduğu hususları hep birlikte değerlendirildiğinde davacının iradesi ile dava konusu taşınmazdaki payını davalıya temlik ettiği söylenemez. Hal böyle olunca, davacının iradesinin hile nedeniyle fesada uğratıldığı gözetilerek davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yanılığılı değerlendirme ile yazılı olduğu üzere karar verilmesi doğru değildir.

DAVA : Taraflar arasında görülen tapu iptali ve tescil davası sonunda, Yerel Mahkemece davanın reddine karar verilmiş davacı vekilinin istinafi üzerine ... Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi tarafından istinaf başvurusunun kabulüyle hükmün kaldırılmasına, davacının fiil ehliyetini haiz olduğu, gabin ve hile iddiasının da kanıtlanamadığı gerekçesiyle davanın reddine ilişkin olarak verilen karar davacı vekili tarafından yasal süre içerisinde temyiz edilmiş olmakla dosya incelendi, Tetkik Hakimi ...'un raporu okundu, açıklamaları dinlendi, gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR : Dava, ehliyetsizlik, hile ve gabin hukuksal nedenlerine dayalı tapu iptali ve tescili isteğine ilişkindir.

Davacı, ... parsel sayılı taşınmazdaki 4 numaralı bağımsız bölümde ½ payın maliki olduğunu, ağır psikolojik ilaçlar kullandığını, fiil ehliyetini haiz olmadığını, davalı oğlunun kendisine ilaç içirip taşınmazdaki haczin kaldırılması için tapuya gittiklerini söylediğini, tapuda haczin kalkması için imza attığını zannederken davalıya taşınmazdaki ½ payını devrettiğini 2013 yılında öğrendiğini, davalının kendisine bir ödeme yapmadığını, hile ve gabin ile taşınmazının elinden alındığını ileri sürerek, tapu kaydının iptali ile adına tesciline karar verilmesini istemiştir.

Davalı, dava konusu taşınmaz ağabeyi adına kayıtlı iken annesi ile birlikte satın aldıklarını, daha sonra annesinin 35.000 TL ödemesi halinde taşınmazdaki payını ona devredeceğini söylediğini, 2009 yılında 25.000 TL elden ve 10.000 TL de bankadan kredi çekmek suretiyle annesine ödeme yaptığını, 2011 yılında da bedelini ödediği payın devrini istediğini, davacının akli

dengesinin yerinde olduğunu, hile ya da gabine de uğramadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

İlk Derece Mahkemesince, davacının fiil ehliyetini haiz olduğu, gabin ve hile yönünden ise hak düşürücü sürenin geçtiği gerekçeleriyle davanın reddine karar verilmiş, davacı vekilinin istinafı üzerine ... Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi tarafından istinaf başvurusunun kabulüyle hükmün kaldırılmasına, davacının fiil ehliyetini haiz olduğu, gabin ve hile iddiasının da kanıtlanmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Dosya içeriği ve toplanan delillerden; dava konusu 4 numaralı bağımsız bölümün 1/2'ser pay ile davacı ve davalı adına kayıtlı iken, davacının payını 16.11.2011 tarihinde davalıya satış suretiyle temlik ettiği, davalının cevap dilekçesinde tanık deliline dayandığı, tanık deliline dayanan davacının tanıklarının bildirmesine ve tanıkların dinlenilmesine rağmen davalının tanıklarının bildirmediği gibi bu yönde bir talebi de bulunmadığı, sözlü yargılamaya geçilen son celsede de davalı vekilinin sözlü yargılama için süre talebi bulunmadığını belirterek davanın reddini savunduğu anlaşılmaktadır.

Hemen belirtmelidir ki, ... 9. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2013/1884 Esas sayılı davasında yapılan yargılamada (Adli Tıp Kurumu 4. İhtisas Dairesi raporu ile) davacının fiil ehliyetine sahip olduğunun tespit edildiği gözetilerek, davacının ehliyetsizlik iddiası bakımından davanın reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik yoktur. Davacının bu yöne değinen temyiz itirazlarının reddine,

Davacının hile iddiasının incelenmesine gelince;

Bilindiği üzere; 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 işe yanılma söz konusudur. 6098 s. Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 36/1. 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 kaldırabilir ve verdiği şeyi geri isteyebilir.

Öte yandan, hile her türlü delille ispat edilebileceği gibi iptal hakkının kullanılması hiç bir şekle bağlı değildir. Aldatmanın öğrenildiği tarihten itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde karşı tarafa yöneltilcek bir irade açıklaması, defi yahut dava yoluyla da kullanılabilir.

Somut olayda, Bölge Adliye Mahkemesi'nin davacının temlik emlak vergisi ödemek için başvuruda bulunduğu sırada öğrendiğine dair iddiası dışında, satışı daha önceden bildiğine yönelik dosyada herhangi bir delil bulunmadığına ve davanın süresinde açıldığına yönelik tespitleri yerindedir. Ancak, yapılan UYAP sorgulamasında davacı payına ... İcra Müdürlüğü'nün 2008/397 takip dosyası nedeniyle alacaklı ... lehine icra-i haciz şerhi işlendiği ve bu şerhin 02.11.2011 tarihinde terkin edildiği görülmüş olup, davacı tanıklarının da davacının dava dışı oğlu ...'in taşınmazdaki davacı payını haczettirdiği ve davacının bu haczin kaldırılması işlemlerini yaptığını zannederek temlik gerçekleştirildiği ve davacının dava konusu taşınmazdaki payını davalıya satma düşüncesi olmadığı yönünde beyanda buldukları, ayrıca davalının 2009 yılında ödemesini yaptığını iddia ettiği payın temlikini 2011 yılında istemesinin de hayatın olağan akışına aykırı olduğu hususları hep birlikte değerlendirildiğinde davacının iradesi ile dava konusu taşınmazdaki payını davalıya temlik ettiği söylenemez.

Hal böyle olunca, davacının iradesinin hile nedeniyle fesada uğratıldığı gözetilerek davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yanılığın değerlendirme ile yazılı olduğu üzere karar verilmesi doğru değildir.

SONUÇ : Davacı vekilinin yerinde görülen temyiz itirazlarının kabulüyle 6100 Sayılı HMK'nin 371/1-a maddesi gereğince ... Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi kararının BOZULMASINA, HMK'nin 373/2. maddesi gereğince dosyanın kararı veren ... Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesine gönderilmesine, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine, 21.10.2021 tarihinde kesin olmak üzere oyçokluğuyla karar verildi.

-KARŞI OY-

Dava, ehliyetsizlik ve hile-gabin hukuki sebebine dayalı tapu iptal tescil isteğine ilişkindir.

Dosyanın kapsamı ve olayların gelişimi hususunda sayın çoğunluk ile aramızda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Muhalefete konu husus; davalının tanık deliline dayanmasına rağmen bu tanıklar dinlenmeden sonuca gidilip gidilemeyeceğine ilişkindir.

Bilindiği üzere hukuki dinlenme hakkı 6100 Sayılı HMK'nin 27. maddesiyle “ (1) Davanın tarafları, müdahiller ve yargılamanın diğer ilgilileri, kendi hakları ile bağlantılı olarak hukuki dinlenme hakkına sahiptirler.

Bu hak;

a-)Yargılama ile ilgili olarak bilgi sahibi olunmasını,

b-) Açıklama ve ispat hakkını,

c-) Mahkemenin, açıklamaları dikkate alarak değerlendirmesini ve kararların somut ve açık olarak gerekçelendirilmesini içerir.” Şeklinde düzenleme yapılarak hukuki dinlenme hakkı teminat altına alınmıştır.

Bir davada en az iki taraf bulunmakla, her iki tarafın göstermiş olduğu delillerinin birlikte toplanması “ yargı önünde eşitlik ilkesi”nin de bir gereğidir.

Somut uyuşmazlıkta, davacı delilleri toplanmışken, davalının tanıklarının dinlenmediği açıktır. Hal böyle olunca, davalı tarafın tanık deliline dayanması nedeniyle tanık listesini ibraz için mahkemece usulünce kesin süre verilmeli, tanık listesi ibraz edilmesi halinde bu tanıklar da dinlenerek sonuca gidilmelidir.

Açıklanan bu nedenlerle kararın araştırma nedeniyle bozulması gerekirken yazılı gerekçeyle davanın kesin kabulü şeklinde bozulması yönündeki sayın çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

Kazancı Elektronik ve Basılı Yay. A.Ş.ne ait Kazancı Hukuk Otomasyon veritabanından alınmıştır. © Tüm Hakları Saklıdır.



T.C.

YARGITAY

1. HUKUK DAİRESİ

E. 2022/4468

K. 2022/7699

T. 23.11.2022

DAVA : Taraflar arasında görülen tapu iptali ve tescil istemli dava sonunda Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesince verilen 29/03/2022 tarihli, 2021/1150 Esas ve 2022/466 Karar sayılı karar yasal süre içerisinde davalılar vekili tarafından temyiz edilmiş olmakla; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya incelenip gereği düşünüldü:

KARAR : I. DAVA

Davacı, yaşlı sağır ve hasta olduğunu, dava dışı kardeşinin ise geçirdiği hastalıklardan dolayı rahatsız ve engelli olduğunu, (davacının) maliki olduğu 521 ada 15 parsel sayılı taşınmazını satışa çıkardığını, kardeşi Bekir Köse'nin kiracısı olan dava dışı'in, müşteri bulabileceğini ve bu arsanın satışına aracı olabileceğini söylediğini, daha sonraki günlerde aracı'in müşteri olarak ... isimli şahsı bulduğunu, ...'nun bu arsayı akrabalarına 270.000,00 TL bedelle alacağını, satış bedelinin banka yolu ile parça parça yurt dışından geleceğini söyleyip davacının yaşlı olması nedeni ile parayı çekemeyeceğinden paranın kendisine gönderilmesi gerektiği, kendisinin de parayı davacıya satıştan hemen sonra ödeyeceği konusunda davacıyı ve kardeşi Bekir Köse'yi ikna ederek kandırdıklarını, 27.08.2018 tarihinde tapu müdürlüğüne gidip adına kayıtlı 521 ada 15 parsel sayılı taşınmazını davalılar adına 14.000,00 TL bedel göstererek devrettiğini, davalılar adına vekaleten ... isimli şahsın hareket ettiğini, daha sonra ...'ün davacının kardeşi'ye telefon yolu ile 250.750 TL bedel yazan bir dekontun görüntüsünü gönderdiğini, bu dekontun gerçek olduğunu düşünen davacının parasını ...'ten talep ettiğini fakat'in ortadan kaybolduğunu,'ten şikayetçi olduğunu, nasıl olduysa bu görüntünün'in telefonundan iradesi dışında silindiğini, satış bedelinin dava dışı'e ödenmesi yönünde yazılı bir talimatının olmadığını ileri sürerek dava konusu taşınmazın tapu kaydının iptali ile adına tesciline karar verilmesini istemiştir.

II. CEVAP

Davalılar, dava konusu taşınmazın davacı ... tarafından satışa çıkarıldığını, davalı ...'in babası olan dava dışı ...'nun taşınmazı kızısı ve damadı adına satın almak istediğini, davacının komşusu olan'in durumu davacıya ilettiğini ve 270.000 TL bedelle arsanın satışı hususunda davacıyla anlaşıldığını kendilerinin (davalıların) paranın tamamını hemen hazır edemeyeceklerini, kredi çekileceğini söylediklerini, davacının da bir miktar kapora karşılığında bu teklifi kabul ettiğini, daha sonra davacının banka ve hesap işlerinden anlamadığını, söz konusu kaporanın ve daha sonra kalan bedelin aracılık yapan ...'in hesabına ödenmesini ve kendilerinin de ...'ten alacağını sözlü olarak beyan ettiğini, 20.000 TL kapora ödendiğini, kredi çekme işini hallettikten sonra kalan miktar olan 250.780 TL'nin davacının talimatıyla (davalılar adına ... tarafından) ...'in hesabına yatırıldığını, davacı ile ... arasındaki ilişkinin niteliği ve iç ilişkide borçlarını ifa edip etmediklerinin kendileri tarafından bilinmesinin mümkün olmadığını belirterek davanın reddini savunmuşlardır.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

Antalya 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 04.02.2021 tarihli ve 2019/40 E, 2021/66 Karar sayılı kararıyla; taşınmazın 1/2'şer hisse olarak 7.000,00'er TL bedelle vekil ... tarafından davalılara devredildiği, davacıya taşınmazın devredilmesi halinde satış bedelinin ... aracılığıyla ödeneceğinin belirtildiği, ancak davacıya yapılan bir ödemenin bulunmadığı, dava dışı ...'in davalıların vekili ...'nun akrabası olduğu, yine satışa aracılık eden ...'ün de ...'nun akrabası olduğu, şahısların birlikte hareket ettiklerinin anlaşıldığı, her ne kadar davalı tarafça ...'in hesabına 07/08/2018, 26/07/2018 ve 27/08/2018 tarihlerinde toplamda 270.789,00 TL para gönderilmişse de, bu bedelin davacıya teslimine ilişkin herhangi bir belge bulunmadığı, davalıların, vekilleri ...'nun ve ...'in birlikte hareket ettikleri, ...'in davacının kardeşinin kiracısı olması sebebiyle bu kişi aracılığıyla davacının güvenini kazandıkları, tapunun devrinin yapılmasına rağmen bedelin teslim edilmediği, hileye dayalı satış işleminden dolayı davacının sözleşmeyle bağlı olmadığı gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

1. İstinaf Yoluna Başvuranlar

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

2. İstinaf Nedenleri

Davalılar vekili istinaf dilekçesinde özetle, davalıların, davacının yetkilendirdiği ...'in hesabına Ziraat Bankasından, ...'e ait Yapı Kredi Bankasındaki hesaba havale ettiklerini, tapu bedelinin ödendiği hususunda tartışmanın bulunmadığını, savcılık tarafından verilen takipsizlik kararının kesinleştiğini, davacı tarafın ile arasındaki işbirliğini gösterir bir delil sunmadığını,

olayda Borçlar Kanunu 526, 530 ve 531. maddenin incelenip irdelenmediğini, davacının satış işleminin uygun olduğunu kabul ederek kaparo aldığını ve tapuyu devrettiğini, davanın ... aleyhine sebepsiz zenginleşme davası olarak açılması gerektiğini belirterek kararın kaldırılmasını talep etmiştir.

3. Gerekçe ve Sonuç

Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesinin 29.03.2022 tarihli ve 2021/1150 Esas, 2022/466 Karar sayılı kararıyla, davacının taşınmazını gerçekten satma iradesinin bulunduğu, taşınmaz bedelinin tapuda işlem yapılırken ödeneceğinin kararlaştırıldığı, tapuda devir işleminin gerçekleştirildiği, işlem sonrası satış bedelinin ödeneceğinin söylendiği, taşınmaz bedelinin davacıya ödenmediği, davacının davalılar, davalıların akrabası olan davalılar adına tapuda işlem yapan vekil, taşınmazın satışı için aracılık eden davalıların akrabası olan ... ve ... hesabına para gönderen yine davalıların akrabası olan ... tarafından yanıtılarak hileli davranışlara maruz bırakıldığı, taşınmaz bedelinin davacıya ödenmediği, ilk derece mahkemesince verilen karar usul ve yasaya aykırı bir husus bulunmadığı gerekçesiyle davalılar vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

1.Temyiz Yoluna Başvuranlar

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

2. Temyiz Nedenleri

Davalılar vekili temyiz dilekçesinde özetle, istinaf dilekçesinde ileri sürdüğü itirazlarını yineleyip, verilen kararın usul ve yasaya aykırı olduğunu belirterek bozulmasını talep etmiştir.

3. Gerekçe

3.1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, hile hukuki nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

3.2. İlgili Hukuk

3.2.1.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. Hatada yanılma, hilede ise yanılma söz konusudur. 6098 s. Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 36/1. (818 s. Borçlar Kanunu'nun (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 kaldırabilir ve verdiği şeyi geri isteyebilir.

3.2.2. Öte yandan, hile her türlü delille ispat edilebileceği gibi iptal hakkının kullanılması hiçbir şekle bağlı değildir. Aldatmanın öğrenildiği tarihten itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde karşı tarafa yöneltilecek bir irade açıklaması, defi yahut dava yoluyla da kullanılabilir.

3.3. Değerlendirme

Dosya içeriğine, toplanan delillere, hükmün dayandığı (V/3.2.) no.lu paragrafta açıklanan yasal ve hukuksal gerekçeye, delillerin takdirinin yerinde olmasına göre Bölge Adliye Mahkemesince (IV/3.) no.lu paragraftaki gerekçeyle yazılı şekilde karar verilmesinde bir isabetsizlik yoktur.

SONUÇ : Açıklanan nedenlerle, davalılar vekilinin yerinde bulunmayan temyiz itirazlarının reddiyle usul ve yasaya uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı 18.665,49 TL bakiye onama harcının temyiz eden davalılardan alınmasına, 23.11.2022 tarihinde kesin olmak üzere oy birliğiyle karar verildi.



T.C.
YARGITAY
HUKUK GENEL KURULU

Esas : 2008/53
Karar : 2008/107
Tarih : 06.02.2008

- GABİN
- İBRANAME

(818 s. BK m. 21)

ÖZET

İvazlar arasında açık bir nispetsizliğin bulunması halinde ibranamenin makbuz niteliğinde bir belge olarak kabulü ile içeriğinde yazılı ödeme tutarının tespit edilecek tazminat miktarından indirilmesi gerekir.

Taraflar arasındaki "maddi ve manevi tazminat" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; (Bakırköy Üçüncü İş Mahkemesi)'nce davanın reddine dair verilen 11.07.2006 gün ve 346-389 sayılı kararın incelenmesi davacı vekilleri tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay Yirmibirinci Hukuk Dairesi'nin 03.05.2007 gün ve 17982-7444 sayılı ilamı ile; ("1- Dosyadaki yazılara, toplanan delillere, hükmün dayandığı gerektirici sebeplere göre davacının aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan manevi tazminat isteminin reddine ilişkin hükme yönelik temyiz itirazları da dahil diğer temyiz itirazlarının reddine,

2- Dava, iş kazası sonucu sürekli iş göremezliğe uğrayan davacının uğramış olduğu zararın giderilmesi istemine ilişkindir. Davacıya, oluşan zarar nedeni ile maddi tazminatına karşılık toplam 25.130,00 YTL ve manevi tazminatına karşılık 1.000,00 YTL'nin ödenmiş olduğu 16.06.2005 tarihli "ibraname" başlıklı belgeden anlaşılmaktadır. Davacının manevi tazminat alacağını ibraname verdiğinden ve manevi tazminatın bölünmesi, yeniden dava konusu yapılarak miktarının artırılması olanağı bulunmadığından, mahkemece davacının manevi tazminat istemine yönelik davasının reddine ilişkin verilen hüküm doğrudur.

Uyuşmazlık, söz konusu "ibranamenin" içeriği ve kapsamı yönünden davacının tüm maddi tazminat alacağını aldığı ve bu suretle borçluyu borcundan kurtardığı biçiminde değerlendirilip değerlendirilmeyeceği noktasında toplanmaktadır.

Birçok Yargıtay kararında vurgulandığı üzere, alacaklının alacak hakkından vazgeçmesini ve bu suretle borçlunun borçtan kurtulmasını kapsayan akde "ibra" denir. İbranamenin kural olarak işçiye veya hak sahiplerine yapılmış olan ödeme ile sınırlı olmak üzere bağlayıcılığı asıldır. Gerçek anlamda ibranameden söz edebilmek için tazmin edilecek miktar ile buna karşılık alınan meblağ arasında açık oransızlığın bulunmaması koşuldur. Başka bir anlatımla, açık oransızlığın bulunduğu durumlarda ise anılan belge ibraname değil, ancak makbuz niteliğindedir. Bu yön ise, ibranamenin verildiği tarih gözönünde tutularak işçinin gerçek zararının uzman bilirkişiler aracılığı ile saptanması suretiyle belirleneceği hukuksal gerçeği ortadadır. Oysa, yukarıda açıklandığı biçimde inceleme ve araştırma yapılmadığı dosya içeriğinden anlaşılmaktadır.

Yapılacak iş, ibranameyi veren davacının, ibranamenin verildiği tarihteki veriler esas alınarak gerçek zararını saptamak, böylece tazmin edilecek miktar ile buna karşılık ibraname ile alınan meblağ arasında açık oransızlığın bulunup bulunmadığı denetlenmek, açık oransızlığın bulunması durumunda, ibranameyi "kısmi ifayı içeren makbuz" niteliğinde kabul etmek ve ibraname ile alınan meblağın, ödeme tarihindeki gerçek zararı hangi oranda karşıladığını saptamak, son verilere göre hesaplanan tazminat miktarından yasal indirimler yapılmak suretiyle belirlenecek gerçek zarardan davacı tarafın ödeme yapılan tarihe göre

zararının karşılandığı oranda indirim yapmak, daha sonra kalan miktara hükmetmek gerekir. Açık oransızlığın bulunmadığının tespiti halinde ise, şimdiki gibi davacının maddi tazminat talebinin reddine karar vermek gerekir.

Mahkemece, bu maddi ve hukuki olgular gözönünde tutulmaksızın eksik inceleme ve araştırma sonucu yazılı şekilde hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir.

O halde, davacının bu yönleri amaçlayan temyiz itirazları kabul edilmeli ve hüküm bozulmalıdır..."") gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Temyiz Eden: Davacı vekilleri

Hukuk Genel Kurulu'nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

Dava, iş kazasına dayalı tazminat istemine ilişkin olup, yerel mahkemece, davacının işverene verdiği ibraname karşısında tazminat isteme hakkı bulunmadığı gerekçesiyle reddedilmiş, kararın Özel Dairece yukarıda yazılı gerekçelerle bozulması üzerine; davacı tarafça, ibranamenin gabin yada diğer irade fesadı halleri nedeniyle geçersizliğinin ileri sürülmediği, resen "gabin" araştırması yapılarak, ibranamenin "makbuz" niteliğinde sayılmasının mümkün olmadığı belirtilerek direnme kararı verilmiştir.

İbra sözleşmesi, İş Hukuku'nda geniş bir uygulama alanına sahip olmasına, işçinin iş sözleşmesinden doğan tazminat ve diğer işçilik haklarını sona erdirmesine ve İsviçre Borçlar Kanunu'nun 115. maddesinde düzenlenmiş bulunmasına karşın, Türk Borçlar Kanunu'nda yer almamış, İş Kanunlarında da bir düzenleme öngörülmemiştir.

İbra, alacak ve borcu doğrudan doğruya ve kesin olarak ortadan kaldırır. Tam ibrada borcun tamamı, kısmi ibrada ise, borcun ibra edilen kısmı sona erer. Bunun sonunda borçlu da borcundan kısmen yada tamamen kurtulur (Prof. Dr. Fikret Eren, Borçlar Hukuku, 8. Baskı, s. 1222/1223).

Somut olayda, iş kazası sonucunda sürekli iş göremezlik durumuna giren davacıya, 16.06.2005 tarihli "ibraname" başlıklı ve "muhtelif tarihlerde maddi tazminatıma hitaben 8.130 YTL bedeli nakden elden aldım ve şimdi de 17.000 YTL maddi tazminat ve 1.000 YTL manevi tazminat olmak üzere toplam 18.000 YTL meblağı işverenimden nakden ve tamamen teslim aldım. Böylece işverenimden bugüne kadar 25.130 YTL maddi ve 1.000 YTL manevi olmak üzere toplam 26.130 YTL meblağı nakden aldım. Tüm bu sebeplerle işverenim ... Şti. geçirmiş olduğum iş kazasından ve her türlü tazminat taleplerimden dolayı gayri kabili rücu ibra ederim" ifadelerini içerir belgeye dayalı ödemede bulunduğu, 08.12.2005 tarihinde, iş kazasına dayalı maddi ve manevi tazminat istemli eldeki bu davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Hemen belirtilmelidir ki, iş kazasına dayalı eldeki davada "maddi tazminat" isteminin, ibra belgesinin müzayaka durumunda bulunmasından yararlanılarak alındığı yönünde "gabin" iddiasına dayalı bir irade bozukluğu savunmasını da içerdiğinin kabulünde; İş Hukuku'na hakim "işçinin korunması" ilkesi de dikkate alındığında, zorunluluk bulunmaktadır.

Geçirmiş olduğu iş kazası sonucunda davacının çalışma gücünde, sürekli iş göremezlik oluşturacak nitelikte azalma meydana gelmiştir. Geçimini, çalıştığı sürece elde edeceği ücret geliri ile sağlayan ve boşta kaldığı zamanlarda ekonomik anlamda zorda kalacağı hayatın olağan akışına uygun bulunan davacının, davalı işveren bu yönün aksini ispat etmedikçe, "ibraname" başlıklı belgeyi imzaladığında müzayaka halinde olması tabidir. Bu durumda, Borçlar Kanunu'nun 21. maddesine göre gabin iddiasının incelenmesi ve ivazlar arasında açık bir oransızlık bulunup bulunmadığının araştırılması gerekmektedir.

Gabin (aşırı yararlanma), İş Hukuku uygulamasında ibra sözleşmesini geçersiz kılan en önemli nedenlerden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. İbranamenin makbuz hükmünde olduğuna dair çok sayıda Yargıtay kararının temel noktası da bu hukuksal olgudur.

İvazlar arasında açık bir oransızlık bulunduğu, çok düşük olan karşı edim için çok yüksek bir edim veya bunun aksine, çok yüksek olan bir karşı edim için düşük bir edim taahhüt olduğu takdirde gabinden söz edilebilecektir.

İki taraflı, karşılıklı hak ve borçları kapsayan sözleşmelerde edimler arasında, makul, hayatın olağan icaplarına uygun düşen ekonomik bir dengenin varlığı aranır. Gerçekten de, olağan koşullar altında, taraf yararları arasında böyle bir denge sağlanmadan, ücret geliriyle hayatını idame ettirmek zorunda olduğu kabul olunan bir işçinin, aksini öngören bir belgeyi imzalaması da beklenemez.

Edimler arasında makul bir denge mevcut olmayan ve taraflardan birine "aşırı yararlanma" sağlayan ve olağan olarak nitelendirilmesi mümkün olmayan bir sözleşmenin yapıldığı durumlarda, bu sözleşmeden zarar gören tarafın dava açma yolu açık bulunmaktadır.

Bu tür uyuşmazlıklarda aranan temel nokta, öğretide "objektif unsur" olarak da ifade edilen, karşılıklı edimler arasında "açık bir nispetsizlik" bulunmasıdır.

"Açık nispetsizlik" soyut içerikli bir kavramdır. Yargısal uygulamalarla, yasal terimdeki soyutluğun açıklığa kavuşturulması gereklidir. İsviçre Federal Mahkemesi'ne göre "açık nispetsizlik" karşılıklı ivazlar arasında "göze çarpan" aşırı bir fark mevcut olması anlamına gelir. Normal bir kimsenin hayat bilgi ve görgüsüne göre edimler arasında olağanüstü ve aşırı bir farkın var olması halinde açık nispetsizliğin oluştuğu kabul edilir.

İvazların maddi ve ekonomik değerini bilirkişi tespit eder. İvazlar arasında açık nispetsizlik olup olmadığını ise, hakim takdir edecektir.

Yukarıda belirtilen bu maddi ve yasal olgular gözetildiğinde, Özel Daire'nin bozma kararında belirtilen inceleme ve araştırmalar yapılarak, ivazlar arasında açık bir nispetsizliğin bulunması halinde, ibranamenin ancak makbuz niteliğinde bir belge olarak kabulü ile içeriğinde yazılı ödemenin tespit olunacak tazminat tutarından indirilerek, kalanının tahsiline karar verilmesi gerekir. Aksinin tespiti halinde ise, istemin reddine karar verilmelidir. Hukuk Genel Kurulu'nun 29.03.2006 gün ve 2006/9-82-118, 02.07.2003 gün ve 2003/21-440-440 sayılı kararlarında bu ilkeye değinilmektedir.

Belirtilen yöndeki iddialar incelenmeksizin, ibraname olarak adlandırılan belgeye dayalı olarak maddi tazminat isteminin reddi isabetsiz olup, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere göre, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

SONUÇ : Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının yukarıda yazılı ve Özel Daire bozma kararında ve yukarıda gösterilen nedenlerden dolayı HUMK.nun 429. maddesi gereğince (BOZULMASINA), istek halinde temyiz peşin harcının geri verilmesine, 06.02.2008 gününde oyçokluğuyla karar verildi.

T.C.
YARGITAY
HUKUK GENEL KURULU

Esas : 2011/515
Karar : 2011/605
Tarih : 12.10.2011

Taraflar arasındaki "mirasta denkleştirme" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Bolu 1. Asliye Hukuk Mahkemesince davanın reddine dair verilen 07.10.2008 gün ve 2005/59 E- 2008/268 K. sayılı kararın incelenmesi davacılar vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 2. Hukuk Dairesinin 16.02.2010 gün ve 2008/19656 E-2010/2651 K sayılı ilamı ile;

(....1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle mirasçılardan Satı tarafından açılmış bir dava bulunmadığı gibi usulüne uygun müdahale isteği de olmadığından, Satı'nın temyiz itirazları yersizdir.

2-Davacıların temyiz itirazlarının incelenmesine gelince;

Mirasçılık ve mirasın geçişi, miras bırakanın ölümü tarihinde yürürlükte olan hükümlere göre belirlenir. (4722 s. K. md. 17)

Mirasbırakanın, davalının 30.4.1998 tarihinde üçüncü kişiden satın aldığı taşınmazın bedelini ödediği toplanan delillerle gerçekleşmiştir. Davalı taşınmaz alırken mirasbırakanın verdiği paranın karşılığını gösterememiştir. Bu durumda verilen para, davalıya yapılan karşılıksız teberru niteliğindedir. Mirasbırakanın sağlığında altsoya yapmış olduğu karşılıksız kazandırmalar kural olarak miras payına mahsuben yapılmış sayılır ve iadeye tabidir. (743 s. TKM. md. 603/2) Yapılan kazandırmanın miras payına mahsuben olmadığını ve mirasbırakanın kendisini iadede muaf tuttuğunu davalı kanıtlayamamıştır. O halde davalının taşınmaz alırken mirasbırakan tarafından ödenen bedelin Türk Kanunu Medenisinin 605-607. maddeleri çerçevesinde iadeye tabi tutulması gerekirken yazılı gerekçeyle reddi doğru görülmemiştir....)

gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

TEMYİZ EDEN : Davacılar vekili

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

Davacılar vekili, tarafların murisinin bedelini kendisi ödeyerek 504 parsel sayılı taşınmazda dava dışı 3. kişiden pay satın aldığını ancak kan davalısı olduğundan kendisi ile birlikte yaşayan ve o tarihte reşit olan oğlu davalı Cahit Kocadağ adına tescil ettirdiğini, mütevefanın taşınmaz üzerine her çocuğuna birer ev yapmayı düşündüğünü, ilk katını bitirdiğini, eşi, çocukları İbrahim ve Cahit ile yerleştiğini, ikinci katının inşaatının devam ederken kanser hastalığından vefat ettiğini, davalının asgari ücret ile çalıştığını tarlayı alacak ve evi yapacak durumunun bulunmadığını, davalının mütevefanın arzusu hilafına hareket ederek arazinin ve evin kendisine ait olduğu gerekçesi ile annesini müşterek oturdukları evde barındırmak istemediğini, taşınmazı paylaşmıyacağını belirterek dava konusu taşınmazın terekeye iadesi ile denkleştirmeye katılmasına, bu mümkün olmadığı takdirde mahkemece tayin edilecek bilirkişi tarafından saptanacak değer üzerinden fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla şimdilik 20.000 YTL (TL)'nin

terekeye iadesi ile denkleştirmeye katılmasına karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davacılar vekili, yargılama sırasında verdiği dilekçe ile; taraf teşkilinin sağlanması ve dava dışı mirasçı Satı'nın davada yer alması gerektiğini ileri sürerek Satı'nın davada davacı sıfatının kabulüne karar verilmesini istemiştir.

Davalı, davanın süresinde açılmadığını, taşınmazın adına kayıtlı olup, anılan taşınmazı dava dışı Mesut Ergin adlı şahıstan 150 milyon YTL(TL) bedel ile satın aldığını, ne davacıların ne de babasının bu taşınmazın alımı ve üzerindeki inşaatın yapımında herhangi bir maddi ve manevi katkısının olmadığını, kendi emeğiyle kazandığı paralarla alınıp, inşaatın yapıldığını, alım gücünün olduğunu belirtip davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece; davacı Satı Aslan (Kocadağ) tarafından usulüne uygun açılmış bir dava bulunmadığından bu davacı hakkında karar verilmesine yer olmadığı ve davacıların açtığı mirasta iade davasının reddine karar verilmiş; hükmü davacılar vekili temyiz etmiştir.

Özel Dairece; mirasçılardan Satı tarafından açılmış bir dava bulunmadığı, usulüne uygun müdahale isteği de olmadığından, Satı'nın temyiz itirazlarının reddi ile hüküm; diğer davacılar yönünden yukarıda başlık bölümünde yer alan esasa ilişkin nedenlerle bozulmuştur.

Yerel mahkemece önceki kararda direnilmiş; hükmü davacılar vekili temyize getirmiştir.

Her ne kadar Yerel mahkeme ile Özel Daire arasındaki uyuşmazlık; dava konusu taşınmaz payının muris tarafından davalıya miras hakkına mahsuben verildiğinin davalı tarafça kanıtlanıp kanıtlanmadığı, buna bağlı olarak da ödenen bedelin iadeye tabi tutulmasının gerekip gerekmediği noktasında toplanmakta ise de; Hukuk Genel Kurulu'ndaki tartışmalar sırasında öncelikle, talebin hukuksal niteliğinin belirlenmesi; bu bağlamda davanın, mirasta iade hükümlerine göre mi, yoksa inançlı işlem hükümlerine göre mi çözümlenmesi gerektiği hususu tartışılmıştır.

İlkin konuya ilişkin hukuksal kavram ve kurumların açıklanmasında yarar vardır:

İnançlı Sözleşmeler; inananın (itimat edenin) bir hakkını belirli bir süre veya amaçla inanılana (mutemedede) geçirmeyi, inanılanın da inananın emir ve talimatlarına göre kullanıp, amaç gerçekleşince veya süre dolunca hakkı tekrar inananı devretmeyi yüklediği sözleşmeler olarak tanımlanabilir. Bu sözleşme, taraflarının hak ve borçlarını kapsayan bağımsız bir akit olup, alacak ve mülkiyetin naklinin hukuki sebebini teşkil eder.

Taraflar böyle bir sözleşme ve buna bağlı işlemle genellikle, teminat teşkil etmek veya idare olunmak üzere, mal varlığına dahil bir şey veya hakkı, aynı amacı güden olağan hukuki muamelelerden daha güçlü bir hukuki durum yaratarak, inanılana inançlı olarak kazandırmak için başvururlar.

Sözleşmenin ve buna bağlı temlikin, değinilen bu özellikleri nedeniyle, taşınmazı inanç sözleşmesi ile satan kimsenin artık sadece, ödünç almış olduğu parayı geri vererek taşınmazını kendisine temlik edilmesini istemek yolunda bir alacak hakkı; taşınmazı, inanç sözleşmesi ile alan kimsenin de borcun ödenmesi gününe kadar taşınmazı başkasına satmamak ve borç ödenince de geri vermek yolunda yalnızca bir borcu kalmıştır.

Diğer bir bakış açısıyla taşınmazın mülkiyeti inanılana (alacaklıya) geçmiştir. Taşınmazda inanarak satanın (borçlu) mülkiyet hakkı kalmadığı gibi, alıcının bu mülkiyet hakkı üzerinde kurulmuş olan bir rehin hakkından da söz edilemez.

Bu durumda; gayrimenkul rehni bakımından geçerliliği olan Türk Medeni Kanunu (TMK)'nun 788.

maddesinin inanç sözleşmelerine dayalı temlike konu taşınmazlar bakımından uygulama yeri olmadığı da kuşkusuzdur.

Nitekim, bu düşünce Hukuk Genel Kurulunun 23.5.1990 gün ve 1990/1-202-315 sayılı kararında da aynen benimsenmiştir.

Bilindiği gibi, inanç sözleşmeleri, tarafların karşılıklı iradelerine uygun bulunduğu için, onlara karşılıklı borç yükleyen ve alacak hakkı veren geçerli sözleşmelerdir. (818 sayılı Borçlar Kanunu mad.81) Anılan sözleşmelerde, taraflar, sözleşmenin kendilerine yüklediği hak ve borçları belirlerken, inanlı işlemin sona erme sebeplerini; devredilen hakkın inanılan tarafından inanana iade şartlarını, bu arada tabii ki süresini de belirleyebilirler. Bunun dışında, akde aykırı davranışın yaptırımına da sözleşmelerinde yer verebilirler.

Buna dair akit hükümleri de 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 19 ve 20 maddelerine aykırılık teşkil etmediği sürece geçerli sayılır.

İnanç sözleşmesine ve buna bağlı işlemle alacaklı olan taraf, ödeme günü gelince alacağını elde etmek için dilerse; teminat için temlik edilen şeyi " ifa uğruna edim " olarak kendisinde alıyabileceği gibi; o şeyi, açık artırma yoluyla veya serbestçe satıp satış bedelinden alma yoluna da başvurabilir. Bu sonuçlar kendine özgü bu akdin tabiatında mevcuttur. Sözleşme ile öngörülen ifa süresi içerisinde, sırf sözleşmeyi imkansız kılmak amacıyla muvazaalı olarak yapılan temliklerin yasal koruma altında tutulamayacağı izahtan varestedir. Meri hukuk sistemimizde her hangi bir düzenleme olmamasına karşın; inanc sözleşmelerinin, yukarıda değinilen ilkeler çerçevesinde uygulama yeri bulan kendine özgü bir müessese olduğu, öğreti ve uygulamada kabul edilegelen bir olgudur.

İnanç sözleşmelerinin tarafları arasında, onların gerçek iradelerini ve akitten amaçladıklarını yansıtmaları bakımından geçerli olduğu; taraflarına Borçlar Kanunu çerçevesinde nisbi haklarını talep etme olanağını verdiği tartışmasızdır.

Burada üzerinde durulması gereken husus, taşınmaz mallar yada şekle bağlı akitlerde inanc sözleşmelerinin ne gibi hukuki sonuç doğuracağıdır. Diğer bir anlatımla, sözleşmede öngörülen koşulların gerçekleşmesi halinde, taşınmaz mülkiyetinin naklinin sebebinin oluşturup oluşturmayacağıdır.

Bilindiği üzere; uygulamada mesele, 5.2.1947 tarih ve 20/6 sayılı İnançları Birleştirme kararı ile ilişkilendirilip, bu karar dayanak yapılmak suretiyle çözüme gidilmektedir.

Söz konusu kararda; eski hukuka göre mümkün ve geçerli olan muvaza ve nam-ı müstear iddialarının, Medeni Kanunun yürürlüğünden sonra taşınmaz mallar hakkında dinlenip dinlenemeyeceği tartışılmıştır.

Anılan kararda; çeşitli sebep ve amaçlarla bir taşınmaz kaydına gerçek malik yerine başka bir nam ve bir sözleşmede akitlerden biri yerine üçüncü bir şahsın gösterilmesinin mümkün olduğu, bu gibi hallerde vekilin kendi namına ve müvekkili hesabına yaptığı tasarruflarda olduğu gibi hukuki bir durum veya herhangi bir maksatla üçüncü şahıslardan gerçeği gizleme gayesi güdülebileceği, "kötüniyetli ve haksız gizlemeler" dışında, belirtilen olasılıklara göre açılacak bir davanın, gerçekten, ya mevcut bir hakka dayanarak bir el değiştirme veya bir hakkın korunması niteliğini taşıyacağı; bu durumun da, temsil ve vekalet ilişkisinde, mülkiyette halefiyet esası olarak kabul edilmiş bir husus olup, halefiyeti düzeltme amacıyla öncelikle mülkiyetin vekile aidiyeti düşünülse bile, temsil hükümlerine aykırı olduğundan bunun korunması ve devamına hükümlenemeyeceği, zira Borçlar Kanununun "müvekkil vekiline karşı muhtelif borçlarını ifa edince vekilin kendi namına ve müvekkili hesabına üçüncü şahıstaki alacağı müvekkilin olur" hükmünün bu düşünceyi doğruladığı, öte yandan gerek taşınır, gerek taşınmaz mallara ilişkin olsun nam-ı müstear hadiselerinde, meselenin bir istihkak ve mülkiyet davası niteliğini geçemeyeceğinden, ne resmi senet, ne de şekil meselesinin bahse konu olamayacağı, meselenin akitte ve isimde muvazaayı kapsamına alan Borçlar Yasasının 18. maddesi kapsamında düşünülmesinin kanunun amacına uygun düşeceğine,

değinildikten sonra sonuçta, nam-ı müstear davalarının dinlenebilir ve yazılı delil ile ispatının mümkün olduğuna, hükmolunmuştur.

İçtihadı Bileştirme kararlarının konularıyla sınırlı, sonuçlarıyla bağlayıcı bulunduğu tartışmasızdır. Nam-ı müstear için düzenleme getiren 1947 tarihli kararın, teminat amacıyla temlike dair inanç sözleşmelerini kapsadığı da kuşkusuzdur. Uygulamada anılan sözleşmeler gerek özü, gerek işleyişi açısından, genelde muvazaa, özelde ise nam-ı müstear başlıkları altında nitelendirilmektedir.

Belirtilen İçtihadı Birleştirme Kararında da değinildiği üzere; inanç sözleşmeleri bir yandan mülkiyeti nakil borcu doğurması bakımından tarafları bağlayıcı, diğer yandan, mülkiyetin naklinin sebebinin teşkil etmesi açısından tasarruf işlemlerini bünyesinde barındıran sözleşmelerdir. Bu durumda koşulların oluşması halinde taşınmaz mülkiyetini nakil özelliğini taşıdığı kabul edilmelidir.

Muris muvazaasına gelince:

Muvazaa, tarafların yapmak istedikleri asıl akdi gizlemek için görünüşte yaptıkları başka bir akittir. Örneğin, tarafların aslında taşınmaz satımını yapmayı kastetmelerine rağmen, şu veya bu nedenle bunu saklamak için hibe göstermeleri veya hibe akdini gizlemek için satış göstermeleri gibi hallerde ileri sürülebilecek iddialardır.

Bu durumda Hakim, akitteki asıl kastın ne olduğunu yorumlayarak, tarafların gerçekte hangi tür sözleşmeyi yapmak istediklerini ve ancak bunu gizlemek için neden başka tür bir akit yapmak zorunluluğunu duyduklarını, gerçekte yaptıkları akdin yasal unsurları taşıyıp taşımadığını ve resmi şekil yönünden de geçerli olup olamayacağını saptamak durumundadır.

Muvazaa iddiası ancak sözleşmenin tarafı olan kimse ya da külli halefi tarafından ileri sürülebilir. Bu ilkenin istisnaları kanunda sınırlı olarak gösterilmiştir (Örneğin: İİK md.277 ve md.; MK 690 md).

Bunun yanı sıra, bir kimsenin mirasçısını miras hakkında yoksun bırakmak amacıyla gerçekte bağışlamak istediği tapulu taşınmaz hakkında tapu sicil memuru önünde iradesini satış doğrultusunda açıklamış olduğunun gerçekleşmesi halinde saklı pay sahibi olsun ya da olmasın, miras hakkı çığnemen tüm mirasçılar; görünürdeki satış sözleşmesinin muvazaalı olduğunu ve gizli bağış sözleşmesinin de biçim koşulundan yoksun bulunduğunu ileri sürerek dava açabilirler. Uygulamada bu dava muris muvazaası olarak adlandırılmaktadır.

Diğer taraftan, doktrinde saklı paylarının değerini alamayan mirasçılarının miras bırakanlarının, mirastan tasarruf edebileceği kısmı aşan yani saklı paylarına yaptığı tecavüzü ortadan kaldırmak ve geri alınmasını sağlamak için açtıkları davalar ise tenkis(İndirim) davaları olarak adlandırılmaktadır(4721 Sayılı TMK madde 569). Miras bırakanın, saklı paya tecavüzünün bulunup bulunmadığının tespiti davanın tespit kısmıdır. Bu işlem tespit edildikten sonra da ne miktar payın tecavüze uğradığı ve bu kısmın mirasçıya iadesi hususu da davanın eda kısmıdır. Tenkis davasında; miras bırakanın, mirasçının saklı payına tecavüz ederek vasiyetle veya ölüme bağlı diğer bir tasarrufla başka bir mirasçıya veya üçüncü kişiye bağışta bulunmuş olması, davanın açılması koşuludur. Miras Hukukundaki tenkis davaları, özünde geçerli olan işlemler için açılabilir.

Öte yandan 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 565. maddesinde (Eski 743 Sayılı Medeni Kanun'un 507.md.) yer alan:

"Aşağıdaki karşılıksız kazandırmalar, ölüme bağlı tasarruflar gibi tenkise tabidir:

1. Mirasbırakanın, mirasçılık sıfatını kaybeden yasal mirasçıya miras payına mahsuben yapmış olduğu sağlararası kazandırmalar, geri verilmemek kaydıyla altsoyuna malvarlığı devri veya borçtan kurtarma

yoluyla yaptığı kazandırmalar ya da alışılmışın dışında verilen çeyiz ve kuruluş sermayesi;

2 .Miras haklarının ölümden önce tasfiyesi maksadıyla yapılan kazandırmalar;

3. Mirasbırakanın serbestçe dönme hakkını saklı tutarak yaptığı bağışlamalar ve ölümünden önceki bir yıl içinde adet üzere verilen hediyeler dışında yapmış olduğu bağışlamalar;

4. Mirasbırakanın saklı pay kurallarını etkisiz kılmak amacıyla yaptığı açık olan kazandırmalar."

Şeklindeki hüküm ile tenkise tabi diğer tasarruflar sayılmak suretiyle miras bırakan tarafından yapılan başkaca hangi işlemlerin tenkise tabi olacağı düzenlenmiştir.

Bu açıklamalardan sonra, önemle belirtilmelidir ki, mülga 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu(HUMK)'nun 74. maddesi gereğince hakim taleple bağlı olup; aynı Kanunun 76. maddesi gereğince bir davada dava nedenini yani dayanılan olayları bildirmek taraflara, bunların hukuki niteliğini yapmak, uygulanacak yasa maddelerini bulmak ve uygulamak ise Hakime aittir (HUMK.76).

Benzer düzenleme, meri 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda:

"Taleple Bağlılık İlkesi" başlıklı 26. maddesinde:

" (1) Hakim, tarafların talep sonuçlarıyla bağlıdır; ondan fazlasına veya başka bir şeye karar veremez. Duruma göre, talep sonucundan daha azına karar verebilir.

(2) Hakimin, tarafların talebiyle bağlı olmadığına ilişkin kanun hükümleri saklıdır."

"Hukukun Uygulanması" başlıklı 33. maddesinde:

"Hakim, Türk hukukunu resen uygular."

Şeklindeki hükümlerde yer almaktadır.

Açıklanan yasal düzenlemeler ışığında eldeki davada, iddianın ileri sürülüş biçimi açısından yapılan değerlendirmeye gelince:

Davacılar, murislerinin kan davalısı olduğunu ve açılacak tazminat davasının sonuçlarını bertaraf etmek için taşınmazdaki payının davalı adına tescilini sağladığını ileri sürmüşlerdir.

Dinlenen tanık beyanları, dosya kapsamı ve ayrıca murisin bizzat kendisi tarafından bu taşınmaz üzerine ev yapılması, davacıların bu iddialarını daha da destekleyen unsurlar olarak görülmüştür.

Genel Kurulda yapılan görüşmede, iddianın bu ileri sürülüş biçimi ve yukarıda yapılan açıklamalar birlikte değerlendirilmiş ve sonuçta; davaya konu işlemin terekeden mal kaçırmak amacıyla yapılmadığı; murisin kan davası nedeniyle karşı karşıya olduğu tazminat davasından kurtulması amacıyla yapıldığı; davacıların iddiasının mirasta denkleştirme olmadığı, inançlı işleme (nam-ı müstear) ilişkin bulunduğu, davanın da bu nokta esas alınarak çözümlenmesi gerektiği, oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Böyle bir kabulden sonra, bu tür bir davanın, miras hukukuna ve mirasçılık hakkına dayalı olarak pay oranına göre açılmasının mümkün bulunmadığı; ancak, halefiyet esasına göre açılabileceğinin kabulü; buna göre de eldeki davanın tüm mirasçılar adına halefiyet esasına göre açıldığının kabulü ile öncelikle, diğer mirasçılarının katılımı ile taraf teşkili sağlanması; işin esası incelenmeksizin kararın öncelikle, taraf teşkili noktasından bozulması gerektiği oybirliği ile karara bağlanmıştır.

Ayrıca dava konusu istek inançlı işlem(nam-ı müstear) olmasına göre bu konuda araştırma ve inceleme

yapılıp, taraf delillerinin buna göre toplanarak sonuca varılması gereğine de işaret edilmiştir.

Sonuç itibarıyla, mahkemece, davanın halefiyet esasına göre tüm mirasçılar adına açıldığının kabulü ile diğer mirasçıların usulünce temsil ya da katılımının sağlanması, taraf teşkili böylece tamamlandıktan sonra, inançlı işlem (nam-ı müstear) hükümlerine göre taraf delilleri toplanarak, uyuşmazlığın esası hakkında yukarıda açıklanan düzenleme ve ilkeler de gözetilmek suretiyle varılacak uygun sonuç çerçevesinde bir hüküm kurulması gerekirken, somut olay yönünden uygulama yeri olmayan mirasta iade hükümlerine göre karar verilmiş olması doğru bulunmamıştır.

O halde, usul ve yasaya uygun olmayan direnme kararının yukarıda açıklanan değişik gerekçe ve nedenlerle bozulması gerekir.

SONUÇ: Davacılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının yukarıda gösterilen değişik nedenlerden dolayı 6217 sayılı Kanunun 30. maddesi ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na eklenen "Geçici madde 3" atfıyla uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 429. Maddesi gereğince BOZULMASINA, istek halinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine, taraf teşkili yönünden oybirliği, davanın hukuksal dayanağının tespiti noktasından da oyçokluğu ile olmak üzere, 12.10.2011 tarihinde yapılan ikinci görüşmede karar verildi.

KARŞI OY YAZISI

Tarafların mirasbırakanı 16.1.2001 tarihine vefat etmiştir. Sağlığında parasını vererek dava dışı üçüncü kişiden 30.4.1998 tarihinde satın aldığı taşınmazı o tarihte kendisiyle birlikte oturan ergin oğlu davalı Cahit adına tescil ettirmiştir. Akdi ilişki, davalı ile taşınmazı devreden dava dışı üçüncü kişi arasındadır. Mirasbırakan akdi ilişkinin tarafı değildir.

Mirasbırakanın diğer çocukları olan davacılar; taşınmazın davalı adına miras payına mahsuben tescil ettirildiğini, davalıya yapılan bu kazandırma ile altsoy arasında eşitsizlik yaratıldığını, davalının taşınmazı paylaştırmaya katmayı reddettiğini ileri sürerek, terekeye iadesi ile denkleştirme yapılmasını istemişlerdir. Mahkemece istek reddedilmiş, davacıların temyizi üzerine, hüküm dairesinde bozulmuştur.

Yüksek Özel Daire bozma kararında; " mirasbırakanın, davalının üçüncü kişiden satın aldığı taşınmazın bedelini ödediğini, ödenen bu bedelin davalıya yapılmış karşılıksız teberru niteliğinde olduğunu, mirasbırakanın, sağlığında alt soyuna yaptığı karşılıksız kazandırmaların kural olarak miras payına mahsuben yapılmış sayıldığını ve iadeye tabi olduğunu, davalının, kazandırmanın miras payına mahsuben yapılmadığını veya mirasbırakanın kendisini iadede muaf tuttuğunu kanıtlayamadığını, bu durumda, taşınmaz alımında mirasbırakan tarafından ödenen bedelin, ölüm tarihinde yürürlükte olan Türk Kanunu Medenisinin 605-607. maddeleri çerçevesinde iadeye tabi tutulması gerektiğini" belirtmiştir.

Yerel mahkeme; ilk hükmünde direnmiştir. Mahkeme; " davalının üçüncü kişiden satın aldığı taşınmazın bedelinin mirasbırakan tarafından ödendiğini" kabul etmekle birlikte " ödenen bu bedelin davalıya miras payına mahsuben verilmediğini" ileri sürmektedir.

Yüksek Daire ile yerel mahkeme arasındaki uyuşmazlık; mirasbırakanın taşınmaz alımında ödediği bedelin, davalıya yapılan karşılıksız kazandırma niteliğinde olup olmadığı ve buna bağlı olarak iadeye tabi tutulup tutulmayacağına toplanmaktadır.

Davacılar; dava dilekçesinde " mirasbırakanın kan davalısı olduğu için aleyhinde açılacak bir tazminat davası sonucu taşınmazın elinden gidebileceği korkusuyla, üçüncü kişiden satın aldığı taşınmazı davalı oğlu adına tescil ettirdiğini" ileri sürmüşlerdir. Bir kısım tanıklar da bu yönde beyanda bulunmuşlardır. Genel Kurul çoğunluğu, bu ileri sürülüşe ve tanık beyanlarına bakarak davanın namı müstear ve inanç sözleşmesine dayandığını kabul etmiştir.

Kuşkusuz, olayları açıklamak taraflara, hukuki nitelendirme hakime aittir. Ancak hakim hukuki nitelendirmeyi yaparken, taleple sınırlıdır, bunun dışına da çıkmamalıdır.

Maddi hadisenin namı müstear olarak nitelendirilebilmesi için, gerçekte akdi ilişkinin mirasbırakanla, taşınmazından pay devreden üçüncü kişi arasında kurulması ve fakat dışarıya karşı üçüncü kişi ile davalı Cahit arasında gösterilmesi hususunda mirasbırakan, davalı Cahit ve taşınmazı devreden üçüncü kişinin aralarında uzlaşma olmalıdır. Böyle bir durumda taraflar; anlaşarak biri gizli ve istenen, diğeri aleni iki akit yapmaktadırlar. Dışarıya karşı akit, Cahit ile, payı buna devreden üçüncü kişi arasında yapılmış gibi gösterilmektedir. Bu halde, taşınmazın mülkiyetini devreden üçüncü kişi ile görürde devralan (namı müstear) arasındaki zahirdeki satış akdi muvazaa nedeniyle, bunun arkasına gizlenen inançlı temlik ise resmi şekle uyulmaması (şekil noksanlığı) sebebiyle hükümsüz sayılacaktır. Oysa davada durum böyle değildir.

Bir defa; davacılar mirasbırakanın alacaklısı değil, çocuklarıdır. Dava, diğer çocuğa karşı açılmıştır. Başka bir ifade ile dava mirasbırakanın çocukları (altsoyu) arasındadır. İkincisi; davacılar, taşınmazın devrine ilişkin tasarrufun muvazaa sebebiyle iptalini ve mirasbırakan adına tescilini istememektedirler. Onlar, mirasbırakanın davalı kardeşlerine bu yolla yaptığı karşılıksız kazandırma nedeniyle miras hisselerinin azaldığını ileri sürerek altsoy arasında mirasta iade hükümleri uygulanarak denkleştirme yapılmasını talep etmişlerdir. Üçüncüsü; dava dilekçesinde açıkça mirasta iade talep edildiğine göre, davacıların, davayı mirasbırakana tebaen (onun halefi olarak) açtıkları kabul edilemez, davacılar kendi miras haklarına dayanmışlardır. Dördüncüsü; davalı, üçüncü kişiden mülkiyeti ilerde mirasbırakana devretmekle yükümlü olarak iktisap etmemiştir. Mirasbırakan taşınmazı davalıdan geri almak amacıyla değildir. O, "mülkiyet davalıda kalsın, ancak ölümünden sonra davalı burayı kardeşleriyle paylaşsın" arzusundadır. Bu arzuya taşınmazın bedelini ödemiştir. Mirasbırakanın taşınmazın bedelini ödemiş olması, nasıl ki, ona gayrimenkülün kendi namına tescilini mahkemedен talep etme hakkı vermez ise (7.10.1953 tarihli 7/8 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı.), mirasçılarının da halefiyet gereği böyle bir hakları olamaz. Durum böyle olunca, mirasbırakan ile davalı arasında bir inanç ilişkisinin oluştuğunu kabul etmek olanağı yoktur. Mirasbırakanın ödediği para, davalıya yapılan karşılıksız teberru niteliğindedir. Altsoy da, mirasbırakandan sağlığında aldığı karşılıksız kazandırmaları, mirasbırakan açıkça iadedен muaf tutmamış ise iade ile mükelleftir. (TKM. m.603/2) O nedenle değerli çoğunluğun maddi hadiseyi "namı müstear ve inanç ilişkisi" olarak nitelendiren görüşüne katılmak mümkün olmamıştır.

Öte yandan, 5.2.1947 tarihli 20/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına göre, namı müstear ve inanç sözleşmesine dayanan davaların yazılı delille kanıtlanması zorunludur. Maddi hadisenin namı müstear ve inanç sözleşmesi olarak nitelendirilmesi, temyiz edenlerin aleyhine olacaktır. Çünkü, böyle bir nitelendirmede hem ispat yükümlülüğü davacılar geçmiş olacak, hem de davacılar bunu ancak yazılı delille kanıtlamakla karşı karşıya kalacaklardır. Bu ise, aleyhe bozma yasağına aykırı olacaktır. Açıklanan nedenlerle, direnme kararının Özel Daire bozma ilamı doğrultusunda bozulması gerektiği düşüncesiyle değerli çoğunluğun değişik gerekçeye dayanan bozmasına katılmıyoruz.

T.C.
YARGITAY
HUKUK GENEL KURULU

Esas : 2013/1707
Karar : 2015/1072
Tarih : 25.03.2015

- **ALDATMA**
- **İRÂDE BOZUKLUĞU**
- **İTİRAZIN İPTALİ VE MENFİ TESPİT DAVASI**
- **KEFİLLERİN KREDİ SÖZLEŞMESİNDEN SORUMLULUKLARI**

(818 s. BK m. 28)
(2004 s. İİK m. 67 , 72)
(6098 s. Borçlar K m. 36)

ÖZET

Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; somut olayda kredi kullandıran bankanın 3.kişinin kullandığı ticari kredi sözleşmesine kefil olan davalı ve birleşen davacı gerçek kişi kefilleri hile yaparak aldattığına ilişkin iddiayı kanıtlayan yeterli delil sunulup sunulmadığı; varılacak sonuca göre kefillerin kredi sözleşmesinden dolayı sorumlu olup olmadıkları noktasında toplanmaktadır. Davalı- birleşen davacı iddiasını üçüncü kişinin hilesine dayandırmış ise de üçüncü kişinin hem krediyi kullandıran banka ile bir bağlantısı, hem de bankanın söz konusu kişinin hilesini bildiği veya bilmesi gerektiği hususu ileri sürülüp ispatlanamamıştır. BK'nun 28/1 (TBK m. 36/1) maddesi uyarınca krediyi kullandıran davacı bankanın, yine BK'nun 28/2 (TBK m. 36/2) maddeleri uyarınca üçüncü kişinin hile yaparak kefillere sözleşmeyi imzalattığı hususunun banka tarafından bilindiği veya bilebilecek konumda olduğu ispatlanamadığından davalı- birleşen davacının borçlu olmadığına tespitine yönelik menfi tespit davasının reddine, davacı bankanın asıl ve birleşen itirazın iptali davalarının kabulüne karar verilmesi gerekirken, itirazın iptali davalarının reddine, menfi tespit davasının kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

Taraflar arasındaki "itirazın iptali ve menfi tespit" davalarından dolayı yapılan yargılama sonunda; Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesince asıl ve birleşen davaların reddine, davalı-birleşen davacı Nihat Nalbant'ın davasının kabulüne dair verilen 30.11.2011 gün ve 2008/332 E.-2011/360 K. sayılı kararın incelenmesi davacı ve birleşen davacı Ziraat Bankası, davalı- birleşen davacı Nihat Nalbant ve davalı Hüseyin Kaş vekilleri tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 19. Hukuk Dairesinin 04.07.2012 gün ve 2012/3949 E.-2012/11136 K. sayılı ilamı ile;

(...Davacı banka vekili, Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2008/332 Esas sayılı dosyasında müvekkili ile dava dışı Binaş Ltd. Şti. arasında yapılan kredi sözleşmesini davalı Nihat Nalbant'ın müşterek borçlu ve müteselsil kefil olarak imzaladığını, Karşıyaka 3. İcra Müd.'nün 2008/2456 sayılı dosyasında toplam 145.516,37 TL alacağın tahsili için yapılan icra takibinin davalının haksız itirazı nedeniyle durduğunu ileri sürerek itirazın iptaline, %40 tazminata karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı Nihat Nalbant vekili, müvekkilinin sözleşmeyi kefil olma iradesi ile imzalamadığını, dava dışı Esat Gür'ün temsilcisi olduğu Gürton Ltd. Şti. lehine taşınmazı üzerinde ipotek tesisi amacıyla ve anılan kişinin hilesi sonucu davaya konu kredi sözleşmesini imzaladığını ileri sürerek davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Davacı banka vekili, Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2008/349 Esas sayılı dosyasında müvekkili ile dava dışı Binaş Ltd. Şti. arasında yapılan genel kredi sözleşmesini davalı Hüseyin Kaş'ın müşterek borçlu ve müteselsil kefil olarak imzaladığını, Karşıyaka 3. İcra Müd.'nün 2008/2456 sayılı dosyasında toplam 145.516,37 TL alacağın tahsili için yapılan icra takibinin davalının haksız itirazı nedeniyle durduğunu ileri sürerek itirazın iptaline, %40 tazminata karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı Hüseyin Kaş vekili, müvekkilinin sözleşmeyi kefil olma iradesi ile imzalamadığını, dava dışı Esat Gür'ün temsilcisi olduğu Gürton Ltd. Şti. lehine taşınmazı üzerinde ipotek tesisi amacıyla ve anılan kişinin hilesi sonucu davaya konu kredi sözleşmesini imzaladığını ileri sürerek davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Bu dava HUMK'nun 45. maddesi gereğince yukarıda anılan aynı mahkemenin 2008/332 sayılı dosyasında görülen dava ile birleştirilerek yargılamaya devam edilmiştir.

Davacı Nihat Nalbant vekili, Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2011/14 Esas sayılı dosyasında müvekkilinin dava dışı Gürton Ltd. Şti.'ni temsilcisi olan Esat Gür'ün hilesi sonucu bu şirketin lehine taşınmazı üzerinde ipotek verdiğini zannederek davalı banka ile dava dışı Binaş Ltd. Şti. arasındaki kredi sözleşmesini kefil olma iradesi olmadığı halde imzaladığını ileri sürerek kredi sözleşmesinden dolayı davalıya borçlu olunmadığının tespitine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı banka vekili, müvekkili banka çalışanlarının davacıyı kredi sözleşmesini imzalarken aldatmasının söz konusu olmadığını, belirterek davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Bu dava, HUMK'nun 45. maddesi gereğince yukarıda anılan aynı mahkemenin 2008/332 Esas sayılı dosyasında görülen dava ile birleştirilerek yargılamaya devam edilmiştir.

Mahkemece, yapılan yargılama sonucunda dava dışı Esat Gür'ün hileli davranışlarıyla davalıların kredi sözleşmesini imzalamalarını sağladığı, lehine kefil olunan dava dışı asıl borçlu şirketin ekonomik durumu hakkında kefilleri aydınlatmadığını ispatlayamadığı, kefalet sözleşmesinin hile nedeniyle geçersiz olduğu gerekçesiyle; davacı Ziraat Bankası tarafından 2008/332 Esas sayılı dosyada davalı Nihat Nalbant aleyhine açılan itirazın iptali davasının reddine, davacı Ziraat Bankası A.Ş. tarafından aynı mahkemenin 2008/349 Esas sayılı dosyasında Hüseyin Kaş aleyhine açılan ve birleştirilen itirazın iptali davasının reddine, davacı Nihat Nalbant tarafından aynı mahkemenin 2011/14 Esas sayılı dosyasında açılan ve birleştirilen menfi tespit davasının kabulü ile davalı Ziraat Bankası A.Ş. ile dava dışı Binaş Ltd. Şti. arasında yapılan kredi sözleşmesinden dolayı davacının davalı bankaya borçlu olmadığını tespitine karar verilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

1-Nihat Nalbant vekilinin katılma yolu ile temyiz dilekçesi temyiz defterine kaydedilmediği gibi harcı da yatırılmadığından temyiz isteminin reddi gerekmiştir.

2-Bankanın temyizine gelince; Kredi sözleşmesinin kefil olarak imzalayan Nihat Nalbant ve Hüseyin Kaş hile ile sözleşmelerin kendilerine imzalatıldığını ileri sürmüşler, mahkemece dava dışı Esat Gür'ün hileli davranışı nedeniyle kefillerin kredi sözleşmesini imzaladıkları, bu nedenle kefillerin iradelerinin bozulduğu, kefalet sözleşmesinin hile nedeniyle geçersiz olduğu gerekçesiyle itirazın iptali davalarının reddine, menfi tespit davasının kabulüne karar verilmiştir. 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 28. (6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 36.) maddesine göre taraflardan biri diğerinin aldatması sonucu bir sözleşme yapmışsa yanılması esaslı olmasa bile bu sözleşme ile bağlı değildir. Somut olayda bankanın kefilleri hile yaparak aldattığına ilişkin iddiayı kanıtlayan yeterli delil sunulmamıştır. Bu durumda kefillerin kredi sözleşmesinden dolayı sorumlu olmadığının kabulü usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.

Yukarıda (1) sayılı bentte açıklanan nedenlerle Nihat Nalbant vekilinin temyiz talebinin reddine, (2) sayılı bentte açıklanan nedenlerle banka vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile 2008/332 Esas sayılı asıl davada, bu dava ile birleştirilen 2008/349 Esas sayılı davada ve 2011/14 Esas sayılı davada verilen hükümlerin banka yararına bozulmasına, Hüseyin Kaş vekilinin temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine yer olmadığına...)

gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

TEMYİZ EDEN : Asıl ve birleşen davacı Ziraat Bankası vekili

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

Asıl ve birleşen davalar itirazın iptali ve menfi tespit istemlerine ilişkindir.

Yerel mahkemece, asıl ve birleşen dava davacısı bankanın davasının reddine, davalı- birleşen davacı Nihat Nalbant'ın davasının kabulüne dair verilen karar davacı ve birleşen davacı banka, davalı- birleşen davacı Nihat Nalbant ve davalı Hüseyin Kaş vekillerinin temyizi üzerine, Özel Dairece yukarıda başlık bölümünde yazılı gerekçeyle bozulmuş; mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Direnme kararını, davacı banka vekili temyize getirmiştir.

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; somut olayda kredi kullandıran bankanın 3.kişinin kullandığı ticari kredi sözleşmesine kefil olan davalı ve birleşen davacı gerçek kişi kefilleri hile yaparak aldattığına ilişkin iddiayı kanıtlayan yeterli delil sunulup sunulmadığı; varılacak sonuca göre kefillerin kredi sözleşmesinden dolayı sorumlu olup olmadıkları noktasında toplanmaktadır.

Böyle bir uyuşmazlığın çözüme kavuşturulmasında, öncelikle hile kavramı üzerinde durulmalıdır:

Kelime anlamı ile hile, aldatma, yanıltma anlamlarına gelmektedir. Borçlar hukuku anlamında hile, belli bazı unsurları barındırması gereken ve ancak bu halde sözleşmenin geçerliliğini etkileyen bir kavramdır (Murat İncoğlu, Borçlar Hukukunda Doğrudan Temsil, İstanbul 2009, s. 20).

Hileden söz edebilmek için şu unsurların bulunması gerekir:

1-Karşı tarafı hataya düşürmeye yönelmiş bir davranış; bir kimsenin kendisi dışında başka birinin davranışından kaynaklanmayan hatası, hile olarak nitelendirilemeyecektir.

Hataya düşürmeye yönelik davranış aktif yahut pasif olabilir. Bir şirketin finans durumu ile ilgili yanıltıcı raporlar hazırlanması ve kredi kuruluşuna başvuruda bunların kullanılması aktif davranışa (aktif hile); tam tersine kredi kuruluşunun kendisi ile ilgili yanıltıcı bilgiye sahip olduğunu fark etmesine rağmen konu ile ilgili olarak susması, pasif davranışa (pasif hile) örnek olarak verilebilir.

Fakat her susma halinin bizi hile sonucuna götürmemesi gerekir. Kişinin özellikle dürüstlük kuralı, kanunundaki başka hüküm veya yüklendiği bir yükümlülük gibi nedenlerle bilgi vermesinin gerekli olmadığı hallerde susmasının bu anlamda bir sonucu olamaz (Zekeriya Kürşat, Borçlar Hukuku Alanında Hile Kavramı, İstanbul 2003, s. 51 vd.).

Yine hataya düşürmeye yönelik davranış sözleşmenin karşı tarafının davranışı olabileceği gibi, üçüncü bir kişinin de davranışı olabilir. Bu son halde, lehine hile yapılan kişinin hileyi bilmesi yahut bilmesinin gerekmesi şarttır (BK m. 28/f. 2; TBK m. 36/f. 2) Diğer taraf ile birlikte veya onun ad ve hesabına veya başka bir şekilde de olsa sözleşmenin kurulmasına katılmamış olan herkes, üçüncü kişi olarak kabul edilmelidir. Zira ancak sözleşmenin kurulmasına katılmış olan kişi, "taraf" olarak anlaşılabilir (Andreas von Tuhr, Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, C. 1- 2, Çeviren: Cevad Edege, 2. Baskı, Ankara 1983, s. 297; Becker, H., İsviçre Medeni Kanunu Şerhi, C. 6, Borçlar Kanunu, I. Kısım, Genel Hükümler, Fasikül I, Çeviren: Bülent Olçay, Ankara 1967, m. 28, N. 14; Feyzi Necmettin Feyzioğlu, Borçlar Hukuku Umumi Hükümler, C. I, 2. Bası, İstanbul 1975, s. 160; Ferit H.Saymen/Halid K. Elbir, Türk Borçlar Hukuku Umumi Hükümler, C. 1, İstanbul 1966, s. 273). Böylece, hileyi yapan kimsenin sözleşmenin tarafı mı yoksa üçüncü kişi mi olduğu sözleşmenin hazırlık, müzakere ve kurulma aşamalarına katılıp katılmadığına göre

saptanabilecektir. Sözleşmenin bu üç aşamasından birine veya bir kaçına katılan kimse artık o sözleşmede TBK m. 36/f. 2 anlamında üçüncü kişi sayılamayacaktır. Bunun doğal sonucu olarak da, bu kimsenin hilesi üçüncü kişinin değil karşı akidin hilesi olarak değerlendirilecektir. Bu anlamda bir tarafın sözleşmeyi yaparken yardımından yararlandığı kimseler ve kullandığı temsilciler üçüncü kişi sayılmazlar (von Tuhr, § II 6, s. 297; Egger/Escher/Haab/Oser, İsviçre Medeni Kanunu Şerhi, C. V, Borçlar Hukuku, Birinci Kısım (Madde. 1-40), Çeviren: Recai Seçkin, Ankara 1947, m. 28, N. 15, s. 235; Turhan Esener, Mukayeseli Hukuk ve Hususiyile Türk-İsviçre Borçlar Hukuku Bakımından Salahiyete Müstenit Temsil, Ankara 1961, s. 147). Aynı şekilde hileyi meydana getirmekte tüzel kişilerin uzuvları da temsilci durumundadırlar (Egger/Escher/Haab/Oser, m. 28, N. 15, s. 235).

2-Hile kastı; hilenin karakteristik özelliği, karşı tarafı hataya düşürmeye yönelik davranışın davranış sahibi tarafından kasten yapılmasıdır. Kişi, diğer tarafı hileye düşürmek ve bu suretle sözleşme akdetmesini sağlamak kastını taşımalıdır (Kürşat, Borçlar Hukuku Alanında Hile Kavramı, s. 25 vd.).

3-Sözleşmenin kurulması; hile, sözleşmenin kuruluşu aşamasında ve onun geçerliliği ile ilgili bir kavramdır. Bu yüzden sözleşmenin kurulmadığı hallerde, artık yapılan davranışın sözleşme hukuku anlamında hile olarak nitelendirilmesi gereksizdir. Söz konusu davranış, duruma göre haksız fiil yahut sözleşme öncesi görüşmelerdeki kusurlu davranış olabilir; fakat teknik anlamda hile olmaz (Zekeriya Kürşat, İrade Bozuklukları, Borçlar Kanunu Genel Hükümler Konferansları I, İsmet Sungurbey Armağanı, İstanbul 2012, s. 256).

4-Nedensellik bağı; hilenin sözleşmenin geçerliliğini etkileyebilmesi için, sözleşmenin kuruluşunu etkilemesi gerekir. Bu etki sözleşmenin tamamen kurulması (asli hile), yahut sözleşmenin bazı hükümlerinde yer bulması (fer'i hile) şeklinde ortaya çıkabilir. Her iki halde de hileden söz edilebilir. Hataya düşürülen konu sözleşmenin olmazsa olmaz unsuru ise, bir başka ifade ile, hile yapılmamış olsaydı, sözleşmenin meydana gelmeyeceği anlaşılıyorsa asli hileden bahsedilir. Hileli davranışlar olmasaydı bile yine de yapılacak olan bir sözleşmenin, bu davranışlar nedeniyle yapılacak olduğu şartlardan farklı şartlarla yapılması durumunda ise "fer'i hile"den söz edilir (Saymen/Elbir, s. 272; Kemal Oğuzman/Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 10. Baskı, C. 1, İstanbul 2012, s. 113- 114.). Hileye maruz kalan kimseye sözleşmeyi iptal hakkının tanınması, onun ağır bir zarara uğraması nedeniyle değil, iradesine yapılan baskı sonucunda, irade özgürlüğünü yitirmiş olması nedeniyledir. Bu bakımdan hile, fer'i hile hallerinde bile hileye maruz kalan kimseye iptal hakkı tanınmalıdır (von Tuhr, § 38 II 5, s. 296; Becker, m. 28, N. 11; Saymen/Elbir, s. 272- 273; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Tekinay Borçlar Hukuku, 7. Baskı, İstanbul 1993, s. 448; Oğuzman/Öz, s. 119).

Bu unsurlar çerçevesinde hile; bir kimsenin, kendi davranış veya sözleri ile diğer bir kimseyi bir irade beyanında bulunmaya sevk etmek amacıyla, yanlış bir kanaatin doğuşuna veya yanlış kanaatin devamına bile neden olması ve bunun sonucunda da diğer tarafın irade beyanında bulunmasıdır (Benzer tanım ve tarifler için bkz. von Tuhr, § 38 II, s. 293; Oğuzman/Öz, s. 111).

Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da 12.02.1972 gün ve 1969/4-1166 E., 1969/84 K. ile 27.11.1963 gün ve 1963/1-56 E., 1963/95 K. sayılı kararlarında hileyi benzer şekilde tanımlamaktadır.

Yeri gelmişken belirtmelidir ki hile her türlü delille ispat edilebilir. Zira senede karşı senetle ispat zorunluluğuna ilişkin kuralın istisnaları bulunmakta olup hata, hile ve ikrah iddiaları bu istisnalar arasında yer almaktadır (HUMK 293/5; HMK 203/ç). Hata, hile ve ikrah iddiaları senede bağlanması mümkün olmayan iddialardır ve senetle ispat edilmesinde maddi imkansızlık vardır. Şu halde bu iddiaların tanık dahil her türlü delille ispatı mümkündür (Hukuk Genel Kurulunun 06.11.2013 gün ve 2013/11-200 E., 2013/1540 K. sayılı kararı).

Hileye ilişkin bu açıklamalar ışığında somut olay ele alındığında; davalı-birleşen davacı Nihat Nalbant ile

davalı Hüseyin Kaş'ın dava dışı Binaş Ltd. Şti'nin davacı bankadan kullanmış olduğu kredi nedeniyle düzenlenen kredi sözleşmesinin her bir sayfasını (ve kefalete ilişkin bölümünü) müşterek borçlu ve müteselsil kefil olarak imzaladıkları, kefiller Nihat ve Hüseyin'in daha sonra sözleşmeyi kefil olma iradesi ile imzalamadıklarını, aralarında kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunan dava dışı Gürton Ltd. Şti temsilcisi Esat Gür'ün hilesi sonucu imzaladıklarını, aslında bu şirket lehine inşaatın sürdürülebilmesi için ipotek verdiklerini zannederek sözleşmeyi imzaladıklarını ileri sürerek borçlu olmadıklarını beyan etmişlerdir.

Öncelikle, belirtilmelidir ki hilesinden bahsedilen üçüncü kişi Esat Gür'ün bankadan krediyi kullanan ve Nihat ile Hüseyin'in kefil oldukları Binaş Ltd. Şti'nin ortakları veya yöneticileri arasında yer almadığı, diğer taraftan her ne kadar mahkeme kararında davalı banka çalışanlarının kredi kullanan asıl borçlu şirketin ekonomik durumu hakkında kefilleri aydınlattığını ispat edemediğinden söz edilmiş ise de; bankaların kredi kullanan borçluların ekonomik durumları hakkında kefilleri aydınlatma gibi bir yükümlülüklerinin bulunmadığı, ayrıca davacı banka çalışanları hakkında kefiller tarafından 'görevi kötüye kullanma' iddiasıyla suç duyurusunda bulunulduğu, yapılan soruşturma sonucunda banka çalışanları hakkında kovuşturma yapılmasına yer olmadığına karar verildiği ve bu kararın yapılan itirazlar reddedilerek kesinleştiği, diğer taraftan söz konusu kredi nedeniyle kefillerin taşınmazları üzerine ipotek de tesis edildiği anlaşılmaktadır.

Yapılan bu değerlendirme karşısında davalı- birleşen davacı Nihat Nalbant iddiasını üçüncü kişinin, yani dava dışı Esat Gür'ün hilesine dayandırmış ise de üçüncü kişi Esat Gür'ün hem krediyi kullandıran banka ile bir bağlantısı, hem de bankanın söz konusu kişinin hilesini bildiği veya bilmesi gerektiği hususu ileri sürülüp ispatlanamamıştır.

BK'nun 28/1 (TBK m. 36/1) maddesi uyarınca krediyi kullandıran davacı bankanın, yine BK'nun 28/2 (TBK m. 36/2) maddeleri uyarınca üçüncü kişinin hile yaparak kefillere sözleşmeyi imzalattığı hususunun banka tarafından bilindiği veya bilebilecek konumda olduğu ispatlanamadığından davalı- birleşen davacı Nihat Nalbant'ın borçlu olmadığına tespitine yönelik menfi tespit davasının reddine, davacı bankanın asıl ve birleşen itirazın iptali davalarının kabulüne karar verilmesi gerekirken, itirazın iptali davalarının reddine, menfi tespit davasının kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

Bu itibarla; Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

Bu nedenle, direnme kararı bozulmalıdır.

SONUÇ : Asıl ve birleşen davacı banka vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı BOZULMASINA, istek halinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine, 25.03.2015 gününde oybirliği ile karar verildi.

T.C.
YARGITAY
HUKUK GENEL KURULU

Esas : 2013/751
Karar : 2014/333
Tarih : 19.03.2014

- **ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA SÖZLEŞMESİ**
- **TAPU İPTAL VE TESCİL-MURİS MUVAZAASI NEDENİYLE**

(818 s. BK m. 18 , 514)
(6098 s. Borçlar K m. 19 , 611)

ÖZET

08.02.2015 tarihinde Habertürk Gazetesi'nde "Gelinin görümcelere miras zaferi" şeklinde, 07.02.2015 tarihinde, www.turkiyegazetesi.com.tr'de "Yargıtay'dan emsal karar.. Gelinin miras zaferi! Samsun'da babaları öldükten sonra bütün mirasını gelinine bıraktığını öğrenen 5 kız kardeş, dava açtı, Yargıtay yerel mahkemenin kararını bozdu" şeklinde yer alan habere ilişkin Yargıtay Kararı.

Taraflar arasındaki "Tapu iptali ve tescil" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Samsun 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nce davanın kabulüne dair verilen 02.02.2011 gün ve 2010/228 E.-2011/53 K. sayılı kararın incelenmesi davalılar vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 31.10.2011 gün ve 2011/9604 E.-2011/11134 K. sayılı bozma ilamı ile;

(.. Dava, muris muvazaası ile akde aykırılık hukuksal nedenine dayalı tapu iptal ve tescil olmadığı takdirde tazminat isteklerine ilişkindir.

Mahkemece; yapılan temlikin 01.04.1974 tarih,1/2 sayılı İċhtihadı birleştirme Kararı uyarınca muvazaa ile illetli olduğu gerekçesi ile davanın kabulüne karar verilmiştir.

Gerçekten de; akde aykırılıktan dolayı açılacak davaların miras bırakan tarafından açılması gerektiği bu yönde mirasçıların dava açmaya haklarının bulunmadığı gözetilerek mahkemece; bu isteğe hukuki netice bağlanmaması isabetlidir.

Ancak; iptal ve tescil davaları son kayıt malikine karşı açılır ve her dava açıldığı tarihteki koşullara tabidir. Eldeki dava 21.05.2010'da 15.04'de Bahtınur'a karşı husumet tevcih edilerek ikame edilmişse de bu saat itibariyle kendisine husumet yöneltilen davalı taşınmaz maliki değildir. Dava tarihinde davalı kayıt maliki olmadığına göre açılan davanın dinlenme olanağından söz edilemez. Dahili dava yoluyla da bir kimseye taraf sıfatı verilmesine de olanak yoktur. Ne var ki; 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 sayılı Yasada öngörülen hükümler usule ilişkin olup kamu düzeni ile ilgilidir. Ayrıca bu Yasanın geçici 3.maddesi 1086 sayılı HUMK'nun 427 ila 434. maddelerinin temyiz aşamasında uygulanacağını bir başka ifadeyle anılan maddeler dışındaki yasal düzenlemelerin eldeki davalara da tatbik edilmesi gerekeceğini öngörmüştür. Buna göre; dava tarih ve saatinden 24 dakika önce taşınmazın satış yoluyla temlik edilmesi ve temellük eden Hasan'ın davaya dâhil edilerek işin esası bakımından neticeye gidilmiş olması 6100 sayılı HMK'nun 124/3. maddesi hükmüne uygundur.

Öte yandan; ölünceye kadar bakıp gözetme sözleşmesi, taraflarına karşılıklı hak ve borçlar yükleyen bir bağıttır. (BK. m. 511). Başka bir anlatımla ivazlı sözleşme türlerindedir. Bu sözleşme ile bakım alacaklısı, sözleşme konusu malın mülkiyetini bakım borçlusuna geçirme, bakım borçlusunu da bakım alacaklısına yasanın öngördüğü anlamda ölünceye kadar bakıp gözetme yükümlülüğü altına girer. (BK. m. 514).

Hemen belirtmek gerekir ki, bakıp gözetme koşulu ile yapılan temlik işlemin geçerliliği için sözleşmenin düzenlendiği tarihte bakım alacaklısının özel bakım gereksinimi içerisinde bulunması zorunlu değildir. Bu

gereksinmenin sözleşmeden sonra doğması ya da alacaklının ölümüne kadar çok kısa bir süre sürmüş bulunması da sözleşmenin geçerliliğine etkili olamaz.

Kural olarak bu tür sözleşmeye dayalı bir temlikinde muvazaa ile illetli olduğunun ileri sürülmesi her zaman mümkündür. En sade anlatımla muvazaa, irade ile beyan arasında kasten yaratılan aykırılık olarak tanımlanabilir. Böyle bir iddia karşısında, asıl olan tarafların akitteki gerçek ve müşterek amaçlarının saptanmasıdır. (BK. m. 18). Şayet bakım alacaklısının temlik işlemde bakıp gözetilme koşulunun değil de, bir başka amacı gerçekleştirme iradesini taşıdığı belirlenirse (örneğin mirasçılardan mal kaçırma düşüncesinde ise), bu takdirde akdin ivazlı (bedel karşılığı) olduğundan söz edilemez; akitte bağış amacının üstün tutulduğu sonucuna varılır. Bu halde de Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 01.04.1974 gün ve 1/2 sayılı İnançları Birleştirme Kararı olayda, uygulama yeri bulur.

Miras bırakanın, ölünceye kadar bakıp gözetme karşılığı yaptığı temlikin muvazaa ile illetli olup olmadığını belirlebilmesi içinde, sözleşme tarihinde murisin yaşı, fiziki ve genel sağlık durumu, aile koşulları ve ilişkileri, elinde bulunan mal varlığının miktarı, temlik edilen malın, tüm mamelekine oranı, bunun makul karşılanabilecek bir sınırdan kalıp kalmadığı gibi bilgi ve olguların göz önünde tutulması gerekir.

Eldeki davada; yukarıda değinilen ilkeler çerçevesinde bir değerlendirme yapılarak sonuca varıldığından söz edebilme olanağı yoktur. 12.05.2010 tarihinde ölen murisin yedi kızı, bir oğlu bulunmaktadır. Kızlardan beşi davacı, tek oğlu Ahmet'in eşi miras bırakanın gelini olan Bahtınur ise davalıdır. Muris 97 yaşında ölmüştür. Ölünceye kadar davalı gelini ve onun eşi Ahmet'le birlikte aynı çatı altında hayatını idame ettirmiş, maddi ve manevi, sosyal beşeri her türlü ihtiyacı davalı tarafından karşılanmış ve bakım koşulları yerine getirilmiştir. Esasen temlikten sonra muris, 6 yıl daha yaşamış bu süre içerisinde miras bırakan akde aykırılıktan da bir dava açmamıştır. Ayrıca miras bırakanın davalının eşi olan oğlu Ahmet'e yaptığı temliklere ilişkin olarak açılan muris muvazaası hukuksal nedenine dayalı davaların kabulüne sonuçlanmış olması davalıya yapılan temlikin de muvazaalı olduğunu göstermez ve karine teşkil etmez.

Öyle ise; yukarıda açıklanan ilke ve olgular çerçevesinde somut olaya bakıldığında; miras bırakanın gerçek iradesinin mirasçıdan mal kaçırma amaçlı olmadığı kabul edilmelidir. Buna göre ikinci el konumundaki taşınmazı temellük edenin iyiniyetli olup olmadığı neticeye etkili değildir.

Hal böyle olunca; davanın reddine karar verilmesi gerekirken yanlıgılı değerlendirme ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru olmadığı gibi kabul tarzı itibarı ile de davalı ile ondan temellük eden Hasan'ın el ve işbirliği içinde oldukları kabul edildiğine göre gerek yargılama giderlerinden gerekse avukatlık ücretinden birlikte sorumlu tutulmalarının gözetilmemesi de isabetli değildir...)

gereğesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmeye, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

TEMYİZ EDEN : Davalılar vekili

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulu'nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kâğıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

Dava; muris muvazaası hukuksal nedenine dayalı tapu iptal ve tescil, olmazsa tazminat istemine ilişkindir.

Davacılar vekili; miras bırakan Muhammet'in sahibi olduğu 4904 ada 1 parsel sayılı taşınmazını 2004 yılında "ölünceye kadar bakma akdi" karşılığında davalı gelini Bahtınur'a temlik ettiğini, onun da muvazaayı gizlemek amacı ile dâhili davalı Aydın'a devrettiğini, yapılan işlemlerin diğer mirasçılardan (kız

çocuklarından) mal kaçırmaya amacıyla yapıldığını ileri sürerek, tapunun iptali ile davacılar adına miras payları oranında tescile, aksi durumda tazminata karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalılar vekili; iddiaların yersiz olduğunu, davalı Bahtınur'un bakım görevini yerine getirildiğini, dâhili davalı Hasan'ın da iyiniyetli olduğunu bildirip davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece; yapılan temliklerin 01.04.1974 tarih, 1/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca, muvazaa ile illetli olduğu gerekçesi ile davanın kabulüne karar verilmiş, davalılar vekilinin temyizi üzerine, Özel Dairece yukarıda açıklanan nedenlerle karar bozulmuştur.

Yerel Mahkemece, önceki gerekçeler genişletilmek suretiyle direnme kararı verilmiş, direnme kararı davalılar vekili tarafından temyiz edilmiş, direnme kararı YHGK'un 05.12.2012 gün ve 2012/1-1132-1080 sayılı ilamı ile kısa karar gerekçeli karar çelişkisinden bozulmuş; Yerel Mahkemece bu bozma ilamına uyularak aynı gerekçelerle Özel Daire bozma ilamına tekrar direnilmiş, karar davalılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; miras bırakan tarafından davalı gelinine ölünceye kadar bakım koşulu ile yapılan temlik işleminin mirasçılardan mal kaçırmaya amaçlı ve muvazaalı olup olmadığı noktasında toplanmaktadır.

Öncelikle, muvazaa kavramı üzerinde durulmasında yarar vardır. İrade ve beyan arasında bilerek yaratılan uyumsuzluk şeklinde tanımlanan muvazaa, pozitif hukukumuzda mülga 818 sayılı BK'nun 18. maddesinde düzenlenmiştir. BK'nun 18. maddesinde "bir akdin şekil ve şartlarını tayinde, iki tarafın gerek sehven, gerek akitteki hakiki maksatlarını gizlemek için kullandıkları tabirlere ve isimlere bakılmayarak, onların hakiki ve müşterek maksatlarını aramak lazımdır" ifadeleri mevcuttur. (Benzer hükmede 6098 sayılı TBK'nun 19. maddesinde yer verilmiştir.) Muvazaa daha çok sözleşmenin yorumuyla ilgili olduğundan, öğreti ve uygulamada bu konu kapsamlı olarak incelenmiş ve belirli kurallara bağlanmıştır

Gerek öğretide, gerek uygulamada muvazaa; mutlak ve nispi muvazaa şeklinde iki gruba ayrılmaktadır. "Muris muvazaası" olarak tanımlanan muvazaa, niteliği itibarıyla nispi muvazaa türüdür. Muris muvazaasında miras bırakan, mirasçılardan mal kaçırmaya amacıyla gerçekte bağışladığı taşınmazını, görünüşteki sözleşmede satış veya ölünceye kadar bakma sözleşmesi gibi göstererek temlik etmektedir (01.04.1974 tarih, 1/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı).

Bu noktada; görünürdeki ölünceye kadar bakım sözleşmesi tarafların gerçek iradelerine uymadığından, gizli sözleşme de şekil koşullarından yoksun bulunduğundan, miras hakkı çığnayan tüm mirasçılar resmi sözleşmenin muvazaa nedeniyle geçersizliğinin tespitini ve tapu kaydının iptalini isteyebilirler.

Hemen belirtmelidir ki; burada bakım borçlusuna yapılan temlikin gerçek yönünün, eş söyleyişle miras bırakanın irade ve amacının duraksamaya yer bırakmayacak biçimde ortaya çıkarılması önemlidir. Bunun için de, miras bırakanın sözleşmeyi yapmakta haklı ve makul nedeninin bulunup bulunmadığı, bakım borçlusu ve diğer mirasçılarla ilişkileri, murisin yaşı, sağlık durumu, temlik edilen malın tüm mamelekine oranı gibi olgulardan yararlanılmasında zorunluluk vardır.

Somut olayda, mülga BK'nun 511. ve takip eden maddelerinde öngörülen ölünceye kadar bakma akdi mevcut olup, bu tür akitlerde; bakım alacaklısının mutlaka akit tarihinde bakıma muhtaç olması şart değildir. Diğer taraftan bakım borçlusunun temlik edenin gelini olmasının, kendisine bakım koşuluyla temlik yapılmasına mani olmadığı gibi, aksine yasal bir düzenleme de bulunmamaktadır. Ayrıca, miras bırakanın ölümünden önceki son üç ayını yatalak halde geçirdiği, davalı gelini Bahtınur'un gerek hastalık dönemi, gerekse sair zamanlarda bakım alacaklısının tüm ihtiyaç ve gereksinimlerini eşi Ahmet'le birlikte karşıladığı, miras bırakanın da temlikten sonra 6 yıl daha yaşadığı, bu süre içerisinde bakım koşulunun yerine getirilmediğine dair bir ihtarata veya açtığı bir davanın bulunmadığı dosya kapsamıyla sabittir. Bu

durumda davalının bakım görevini murisin sağlığında yerine getirdiğinin kabulü gerekir.

Bunun yanında, kural olarak, miras bırakanın elinde bulunan mal varlığının miktarı, temlik edilen malın, tüm mamelekine oranı, bunun makul karşılanabilecek bir sınırdaki kalıp kalmadığı gibi bilgi ve olguların göz önünde tutulması gerekmektedir. Ne var ki, mahkemece bu yönde bir değerlendirme yapılmamış ise de, dosya içeriğinden, özellikle davacılar tarafından davalının eşi olan mirasçı Ahmet'e yapılan temliklere ilişkin olarak açılan muris muvazaası hukuksal nedenine dayalı davaların kabulü sonuğlandığı gözetildiğinde, bakım alacaklısının kendisiyle ilgilenilmesi, ihtiyaçlarının kısmen ya da tamamen karşılanmasını teminen temlik ettiği dava konusu taşınmazın makul ölçüde kaldığı da anlaşılmaktadır.

Ayrıca miras bırakanın davalının eşi olan oğlu Ahmet'e yaptığı temliklere ilişkin olarak açılan muris muvazaası hukuksal nedenine dayalı davaların kabulü sonuçlanmış olması nedeniyle davalıya yapılan temlikin de muvazaalı olduğuna karine teşkil edeceği, miras bırakanın iradesinin bölünemeyeceği yönündeki görüşün, anılan davalara konu taşınmazlar ile eldeki davaya konu taşınmazın farklı akitlerle temlik edildiği gözetildiğinde yasalarca teminat altına alınan akit yapma serbestisi ile bağdaşabileceği söylenemez. Kaldı ki, somut olayda murisin davacılarından mal kaçırmasını gerektiren bir olgunun ve sebebin varlığı da kanıtlanmış değildir.

Tüm bu olgu ve ilkeler karşısında; temlikteki asıl amacın mirasçıdan mal kaçırmak değil, ölüncüye kadar bakıp gözetme olduğu, muvazaa ile illetli bulunmadığı anlaşıldığından, Özel Daire bozma kararına uyularak davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçelerle önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırı görülmüştür.

Yapılan görüşmeler sırasında, bir kısım üyelerce, mirasbırakanın davalı gelinine yaptığı temlikteki asıl amacın, davalının eşi olan oğlunu diğer mirasçılardan üstün tutmak olduğunu, nitekim diğer dosyalarda mirasbırakanın oğlu Ahmet'e yaptığı devirlerin muvazaalı olduğu hususunun da kesinleşen mahkeme kararları ile belirlendiğini, bu bakımdan davanın kabulüne karar verilmesinin usul ve yasaya uygun bulunduğu ileri sürülmüş ise de, bu görüş Kurul çoğunluğunca yukarıda belirtilen nedenlerle benimsenmemiştir.

Bu bakımdan, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulması gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırı olduğundan direnme kararı bozulmalıdır.

S O N U Ç : Davalılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Hukuk Genel Kurulu tarafından da benimsenen Özel Dairenin bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı 6217 sayılı Kanunun 30. maddesi ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na eklenen "Geçici madde 3" atfıyla uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA, istek halinde temyiz peşin harcının yatırına geri verilmesine, aynı kanunun 440/1. maddesi uyarınca tebliğden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 19.03.2014 gününde yapılan görüşmede oyçokluğu ile karar verildi.

T.C.
YARGITAY
YİRMİBİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2014/2898
Karar : 2014/6526
Tarih : 01.04.2014

Davacı, iş kazası sonucu malüliyetinden doğan maddi ve manevi tazminatın ödetilmesine karar verilmesini istemiştir.

Mahkeme ilamında belirtildiği şekilde, davanın feragat nedeniyle reddine karar vermiştir.

Hükmün davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine temyiz isteğinin süresinde olduğu anlaşıldıktan ve Tetkik Hakimi B.M. Ş. tarafından düzenlenen raporla dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra işin gereği düşünüldü ve aşağıdaki karar tesbit edildi.

K A R A R

Dava: iş kazası sonucu sürekli iş göremezlik nedeniyle maddi ve manevi tazminat istemine ilişkindir.

Mahkemenin maddi ve manevi tazminat istemlerinin kabulüne ilişkin 20.01.2011 günlü kararının davalı tarafça temyizi ile Dairemizce yapılan incelemede, davalı vekili tarafından sunulan ve davacı asilin davadan feragat ettiğine ilişkin 11.08.2011 tarihli belgenin davacı asil tarafından imzalandığının tespiti halinde davadan feragat sonucu oluştuğundan feragat hakkında bir karar verilmesi için hükmün bozulmasına karar verilmiştir.

Mahkemece bozmaya uyularak yapılan yargılama sonunda davacının 11.08.2011 tarihli ibraname başlıklı belge ile 8.000 TL karşılığında davalı işvereni ibra ettiği ve mahkemece hükme bağlanan bütün hak ve alacaklardan ferileriyle birlikte feragat ettiğini bildirdiği, toplanan delillerden söz konusu belgedeki imzanın davacıya ait olduğu anlaşıldığından davanın feragat nedeni ile reddine karar verilmiş ve bu karar süresinde davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Mahkemenin bozma konusu 20.01.2011 günlü kararında 18.300,94-TL maddi ve 20.000,00-TL manevi tazminatın 16.07.2005 tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile yargılama harç ve giderleriyle avukatlık ücretiyle birlikte davalıdan tahsiline karar verildiği, bu kararın davalı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine dosya temyiz incelemesinde iken, davacının temyiz incelemesindeki dava ile ilgili olarak 11.08.2011 tarihli ibraname başlıklı belge kapsamına göre 8.000,00-TL aldığını beyanla işvereni ibra ettiği ve davadan feragat ettiği, anılan belgedeki imzanın davacının eli ürünü olduğu uyuşmazlık konusu değildir.

Uyuşmazlık davacının ibranameyi serbest iradesi ile imzalayıp imzalamadığı giderek somut olayda gabin koşullarının gerçekleşip gerçekleşmediği noktasında toplanmaktadır. Borçlar hukukumuzun ana ilkelerinden biri sözleşme serbestisi olup Taraflar akdin konusunu, kanunun getirdiği sınır dairesinde, serbestçe tayin edebilirler. Ancak sözleşme yapma özgürlüğü de maddi ve hukuki yönden bazı sınırlamalara tabi tutulmuştur. Gabinde sözleşme yapma özgürlüğüne getirilen bir sınır olup, kanun koyucu ibra tarihinde yürürlükte bulunan BK'nun 21. maddesinde öngörülen şartların oluşması halinde sözleşmede karşılıklı edimlerin kapsamının serbestçe tayin edilmesini sınırlamıştır. Borçlar Kanununda gabin, sözleşmenin içeriğine ilişkin hükümler ile iradeyi sakatlayan sebepler arasında düzenlenmiştir. Edimler arasında bir oransızlık bulunduğu, çok düşük olan bir karşı edim için çok yüksek bir edim veya bunun aksine, çok yüksek olan bir karşı edim için düşük bir edim taahhüt olunduğu takdirde gabinde söz edilir. Gabin iş hukuku uygulamasında ise ibra sözleşmesini geçersiz kılan nedenlerden biridir ve bu

durumda ibranamenin makbuz hükmünde olduğuna dair çok sayıda Yargıtay kararı da mevcuttur. Gabin, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan birisinin diğer tarafın müzayaka halinden (zor durumda, sıkıntı ve darlık içinde kalmasından), tecrübesizliğinden veya işi hafife almasından (düşüncesizlik ve uçarılık) yararlanmak suretiyle aşırı bir menfaat elde etmesi, edimler arası bir dengesizlik yaratması demektir. Görüldüğü üzere gabinin biri objektif diğeri de sübjektif olmak üzere iki koşulu bulunmaktadır. Bir sözleşmenin edimleri arasındaki aşırı oransızlık objektif unsuru oluşturmaktadır. Aşırı oransızlığın karşı tarafın özel durumundan yani müzayaka veya işi hafife almasından ya da tecrübesizliğinden bilerek yararlanması sonucu doğması gerekir ki bu da sübjektif unsuru oluşturmaktadır. Müzayaka esas itibariyle ciddi bir mali sıkıntı halini ifade eder. Bir kimse böyle bir sıkıntı içinde, diğer tarafın ileri sürebileceği ağır şartlara kolaylıkla razı olabilir.

Somut olaya gelince; ibraname ve feragatnamenin düzenlendiği tarih itibariyle mevcut olduğu saptanan gerçek alacak miktarı ile mutabık kalınan ve ödenen miktar arasında açık oransızlık bulunduğu gibi davalı vekili dahi 17.01.2013 tarihli duruşmada davacının ekonomik durumunun kötü olduğunu bildirerek anlaşmak istemesi üzerine söz konusu belgenin hazırlandığını beyan etmiştir. Diğer bir deyişle davacının müzayaka halinde olduğu bilinerek ibranamenin düzenlendiği giderek gabinin objektif ve sübjektif şartlarının oluştuğu ortadadır. Hal böyle olunca ibranamenin ve bu belgedeki feragat beyanının geçersiz olduğunun kabulü ile yapılan ödemenin makbuz hükmünde kabul edilerek mahsup edilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olmuştur.

Mahkemece bu maddi ve hukuki olgulara aykırı biçimde ve özellikle, müzayaka halinde düzenlenen ibranamenin ve bu ibranamedeki feragat beyanının geçerli olmadığından yapılan ödemenin makbuz hükmünde kabulü gerekirken, yanılığılı değerlendirmeye yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir.

O halde, davacının bu yönleri amaçlayan temyiz itirazları kabul edilmeli ve hüküm bozulmalıdır.

SONUÇ: Hükmün yukarıda açıklanan nedenlerle **BOZULMASINA**, temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine

04.2014 gününde oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2014/5682
Karar : 2015/4883
Tarih : 07.04.2015

Taraflar arasında görülen tapu iptal ve tescil davası sonunda, yerel mahkemece davanın reddine ilişkin olarak verilen karar davacı vekili tarafından yasal süre içerisinde temyiz edilmiş olmakla, dosya incelendi, tetkik hakimi'ın raporu okundu, açıklamaları dinlendi, gereği görüldü, düşünüldü;

-K A R A R-

Dava, tapu iptal ve tescil isteğine ilişkindir.

Mahkemece; iddianın kanıtlanamadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir.

Davacı, taşınmazını satmak istediğini, davalı ile 140.000 liraya satışı konusunda anlaşmalarını, tapuda işlem tekemmül ettirildikten sonra çeşitli sebepler ileri sürülerek davalı tarafın satış bedelini ödemediğini ve hileli davranışlarla taşınmazın mülkiyetini devretmek zorunda bıraktığını ileri sürerek eldeki davayı açmıştır.

İddianın içeriği ve ileri sürülüş biçiminden göre davada hile hukuksal nedenine dayanıldığı açıktır.

Bilindiği üzere, 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 yanıltma 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 (makable şamil) olarak ortadan kaldırabilir ve verdiği şeyi geri isteyebilir.

Öte yandan, hile her türlü delille ispat edilebileceği gibi iptal hakkının kullanılması hiç bir şekle bağlı değildir. Aldatmanın öğrenildiği tarihten itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde karşı tarafa yöneltilecek bir irade açıklaması, defî yahut dava yoluyla da kullanılabilir.

Somut olaya gelince; dava konusu 5594 ada 4 parsel sayılı 6901 m² büyüklüğünde üzerinde 2 katlı yapı bulunan taşınmazın tarla vasfı ile davacı adına kayıtlı iken; satış nedeniyle tanıdığı davalı ile pazarlık yaptıkları, 140.000 TL olarak satış bedeli hususunda anlaşmaları üzerine, 21/12/2011 tarihinde tapu müdürlüğünde biraraya geldikleri, aktin imzalanması sırasında satış bedeli ödenmeyip temlik işlemi gerçekleştirildikten hemen sonra " banka yoluyla verileceğinin" davalı tarafından bildirildiği ancak davacının yanından ayrılan davalının bir daha da davacıyla bir araya gelmediği bu suretle davacının iradesinin fesada uğratıldığı, her ne kadar davalı akitte yazılı 1.400 TL taşınmaz bedelini ödendiğini bildirilmiş ve yemin eda edilmiş ise de, taşınmazın temlik tarihindeki değerinin 227.328 TL olup, davacının 1.400 TL yi ödediğine ilişkin yeminine gerek de bulunmadığı, zira resmi akitte taşınmaz bedelinin 1.400 TL olarak belirtildiği görülmektedir.

Hemen belirtmelidir ki, satış bedeli (semen) satışın asli unsurlarından birisidir. Semen ödeneceği düşüncesi uyandırılarak taşınmazın mülkiyetinin naklinin sağlanması ve ondan sonra semenin ödenmemiş olması yukarıda değinen ilkeler gözetildiğinde iradeyi fesada uğratan sebeplerin gerçekleştiğinin kabulünü gerektirir.

Bir başka ifade ile, elbetteki taraflarca bedelin yani semenin sonra ödeneceği kararlaştırılabilir. Böylesi bir durumda Borçlar Kanununun 893. maddesi hükmü uyarınca satış bedeli üzerinden ipotek yaptırılması mümkün bulunduğu gibi, Türk Borçlar Kanunu'nun 246. maddesi delaletiyle 235. maddesi hükmü gereğince bedel ödenmediği takdirde taşınmazın mülkiyetinin iade edileceğine dair ihtirazi kayıt konulabilir. Böylesi bir olgu tapunun iptali ile eski malike intikaline olanak sağlar ise de, koşulsuz olarak bedelin sonradan ödenmesi taraflarca kararlaştırılmış ise de satıcının hakkı bedel olup ödenmemesi halinde yasal yollara müracaat ederek tahsili sağlanabileceğinden ödememe tapu iptal ve tescilin hukuki nedenini teşkil etmez. Oysa somut olayda bedelin ileriki tarihlerde ödeneceğine dair taraflar arasında bir anlaşma bulunmamakta hemen ödeneceği yönünde davacılarca bir kanı uyandırılarak kayıt maliki bir oldu bittiye getirilerek temlikin sağlandığı açıktır.

Hal böyle olunca, davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken delillerin takdirinde yanılığa düşülerek yazılı olduğu üzere hüküm kurulmuş olması doğru değildir.

Davacı vekilinin temyiz itirazları yerindedir. Kabulüyle hükmün açıklanan nedenlerden ötürü (6100 sayılı Yasanın geçici 3.maddesine göre) HUMK.'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine, 07.04.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
ONYEDİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2015/19336
Karar : 2018/11538
Tarih : 29.11.2018

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki,gabine dayalı alacak davasının yapılan yargılaması sonunda, kararda yazılı nedenlerle, davanın kısmen kabulüne kısmen reddine ilişkin verilen hüküm, davalı vekili tarafından süresi içinde temyiz edilmekle, dosya incelendi, gereği düşünüldü:

-K A R A R-

Davacı vekili, müvekkiline ait ... plaka sayılı aracın karıştığı kaza nedeniyle ... Asliye Hukuk Mahkemesinin ... Esas sayılı dosyasında dava açıldığını, bu dava neticesinde verilen kararı ...İcra Müdürlüğü'nün 2013/2107 sayılı dosyasında icra takibi yapıldığını, icra takibi dosyasına davalı ... Şirketi'nin 22.181,00 TL ödediğini, kalan 34.000,00 TL'nı ise müvekkilinin davacı alacaklı vekiline ödediğini, davalının müvekkilinin aracını sigortaladığını, icra dosyası borcunun tamamını ödemesi gerekirken sadece 22.181,00 TL ödediğini gerekçe olarak ise davanın kendisine geç ihbar edilmesini gösterdiğini, müvekkilinin icra baskısı ile ibraname imzaladığını, davalının müvekkili üzerindeki icra baskısından yararlanıp yapması gereken ödemesinin üçte birini ödeyerek borçtan kurtulmaya çalışan davalının işleminin geçersiz olduğunu beyanla; 34.000,00 TL'nın 16.05.2013 tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte ve 491,15 TL'nın 25.05.2004 tarihinden işleyecek yasal faiziyle birlikte olmak üzere toplam 34.491,15 TL'nın davalıdan tahsili ile davacıya tevdiine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili müvekkil Şirket'in tüm sorumluluğunu yerine getirdiğinden bahisle davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, iddia, savunma, yapılan yargılama ve toplanan delillere göre; davanın kısmen kabul-kısmen reddi ile 27.771,83 TL'nın 16.05.2013 tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine, geri kalan talebin reddine karar verilmiş; hüküm, davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dava, taraflar arasındaki KTK Zorunlu Mali Sorumluluk Trafik Sigortası Poliçesi ve Kapsamlı Kasko Sigorta Poliçesi nedeniyle ve gabin hukuksal nedenine dayanan tazminat istemine ilişkindir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 28. (818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 21.) maddesinde aşırı yararlanma (gabin) düzenlenmiş olup, maddenin 1. fıkrasında "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" denilmek suretiyle, gabinin unsurları ile sonuçları hüküm altına alınmış; maddenin 2. fıkrasında ise, "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" denilmek suretiyle, gabin iddiasında bulunan tarafın, bu hukuksal nedene dayanan hakkını kullanabileceği hak düşürücü süreler hüküm altına alınmıştır.

Kanun metnindeki ifadelerden anlaşıldığı ve öğretide de kabul edildiği üzere, sözleşme hukukunda geçerli

olan irade özerkliği ve sözleşme serbestisi ilkeleri gereği, kişiler bir sözleşmedeki edim ve karşı edimi özgürce belirleyebilir, sözleşmenin şartlarını diledikleri gibi kararlaştırabilirler. Genel kural, sözleşme serbestisi ve irade özerkliği olmakla birlikte, sözleşmenin taraflarından güçsüz olanın korunması ile sözleşmenin tarafları arasındaki dengenin sağlanabilmesi, sözleşmenin yapılması sırasında iradesinin oluşumu sakatlanmış olan tarafın korunması bakımından ise, kanunkoyucu gabine ilişkin düzenlemeyi getirmiştir.

Kanun koyucu bir taraftan, anılan gereksinim ve düşüncelerle sözleşme kurulurken iradesinin oluşumu sakatlanmış ve güçsüz konumda olan tarafı korumak amacıyla gabin (aşırı yararlanma) müessesesini düzenlemiştir; diğer taraftan ise, sözleşmelerin çok uzun süreler boyunca geçersiz kılınma riski altında bulundurulmasının önüne geçmek istemiş ve gabin hukuksal nedenine dayanan talepler için 1 ile 5 yıllık hak düşürücü süreler öngörmüş; bu suretle, sözleşmenin her iki tarafının haklarını da gözetim belirleme yapma yoluna gitmiştir.

Sözleşmenin taraflarından birinin, gabin hukuksal nedenine dayanarak sözleşmeyle bağlı olmamayı ya da sözleşmenin varlığını korumakla birlikte edimler arasındaki

dengeyi giderilmesini istemesi halinde; öncelikle, gabin iddiasına dayanan talep için, kanunda öngörülen 1 ve 5 yıllık hak düşürücü süreler içinde talepte bulunulup bulunulmadığının belirlenmesi; ondan sonra gabinin objektif ve subjektif unsurlarının somut olayda varlığının irdelenmesi gerekir. Müzayaka (zorda kalma) haline dayanan gabin iddiası için kanunkoyucu, zorda kalma halinin ortadan kalktığı andan itibaren 1 yıllık hak düşürücü süre öngörmüştür. Gabin (aşırı yararlanma) davasında öncelikle edimler arasındaki, aşırı oransızlık üzerinde durulmalı, objektif unsur isbatlandığı takdirde mutazarrarın kişiliği, yaşı, sağlık durumu, toplumdaki yeri, ekonomik gücü psikolojik yapısı gibi maddi, manevi yönler yani subjektif unsur derinliğine araştırılıp incelenmelidir.

Yukarıdaki açıklanan ilke ve olgular ve 6100 sayılı HMK'nun 203/ç maddesindeki (1086 sayılı HUMK'nun 293/5 maddesi) düzenleme karşısında hukuki işlemlerde irade bozukluğu ve aşırı yararlanma iddialarının yazılı belge olmasa bile tanıkla ve her türlü delille kanıtlanmasının olanaklı olduğu açıktır.

Somut olaya bakıldığında; davacıya ait, davalı sigortacı tarafından ZMMS ve Kasko Sigorta poliçesi ile sigortalı olan 68 DL 599 plaka1ı aracın 16.03.2002 tarihinde karıştığı kaza nedeniyle yaralanan dava dışı kişiler tarafından davacı aleyhine açılan maddi ve manevi tazminat davasında verilen kararın icra takibine konulduğu, söz konusu davanın ihbar edildiği eldeki davanın davalısı Sigorta Şirketi tarafından icra dosyasına 09.05.2013 tarihinde 22.181,71 TL ödeme yapıldığı, söz konusu ödeme sonrasında davacıdan 10.05.2013 tarihli ibranamenin alındığı, aynı tarihte davacı ve avukatının birlikte imzaladıkları ibraname ile; davacı aleyhine Aksaray 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin ... Esas ve 2013/98 Karar sayılı ilamı ile karara bağlanan davadanin diğer davalılar ile müştereken ve müteselsilen ödemesine karar verilen 22.181,71 TL asıl alacak ve bu alacağa bağlı tüm ferilere ilişkin olarak asıl alacak, tüm ferileri, yargılama gideri, vekalet ücreti de dahil olmak üzere davaya konu talep nedeniyle ... A.Ş'nin gayrikabili rücu ibra edildiği, davacı ve vekilinin, her ne nam altında olursa olsun alacaklarının bulunmadığını söz konusu ibranamede beyan ettikleri görülmüştür.

Mahkemece temyize konu kararın gerekçesinde; hükme esas alınan bilirkişi raporunda yapılan hesaplama doğrultusunda ibranamenin BK nun 28. maddesi uyarınca geçersiz olduğu, ibraname altında davacı vekilinin imzasının bulunmamasının, ibranamedeki aşırı faydalanmayı ve yararlanmayı

etkilemeyeceği değerlendirilmiş ise de, davacı tarafın ibranamenin imzalandığı tarihte baskı altında ve zorda olduğunu ileri sürmüş olmasına göre, gabinin(aşırı yararlanma) subjektif unsuru olan bu hususun araştırılması (bu yöne ilişkin aşağıdaki açıklamalar ışığında), buna ilişkin taraf delillerinin toplanması, bu araştırma sonucunda baskı altında ve zorda kalarak ibranamelerin imzalanıp imzalanmadığının

saptanması gerekirken, eksik incelemeyle ve yetersiz gerekçe ile yazılı biçimde hüküm tesisi yerinde olmamıştır.

Bozma ilamının kapsam ve şekline göre, davalı vekilinin diğer temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik gerek görülmemiştir.

SONUÇ:Yukarıda (1) nolu bentte açıklanan nedenlerle davalı vekilinin, temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün BOZULMASINA; (2) nolu bentte açıklanan nedenlerle, davalı vekilinin diğer temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik yer olmadığına; peşin alınan harcın istek halinde temyiz eden davalıya geri verilmesine 29/11/2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2016/4714
Karar : 2019/6184
Tarih : 02.12.2019

- **ARSA SATIŞ BEDELİNİN ÖDENMEMESİ**
- **SATIŞ BEDELİNİN ÖDENMEMİŞ OLMASI TEK BAŞINA TAPU KAYDININ İPTAL NEDENİ DEĞİLDİR**

(6098 s. Borçlar K m. 36)
(4721 s. MK m. 683)

ÖZET

Asıl ve birleştirilen dava hile hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil; birleştirilen dava el atmanın önlenmesi ve ecrimisil isteklerine ilişkindir. Satış bedeli (semen) satış akdinin asli unsurlarından birisidir. Ancak satış bedelinin ödenmemiş olması tek başına tapu kaydının iptal nedeni değildir. Somut olayda, davacının satış iradesinin bulunduğu, hatta temlikten bir gün önce emlak alım satım sözleşmesi yaptığı, satış bedeline karşılık davacıya peşinat ödendiği ve kalan kısım için verilen bonoların davacı tarafından icra takibine konu edildiği, uyuşmazlığın, satış bedelinin tamamen ödenmemesinden kaynaklandığı anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca, davacı ... tarafından kayıt maliki davalı ...'e karşı açılan iptal tescil istekli birleştirilen davanın reddine karar verilmesi gerekirken yanılığlı değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.

MAHKEMESİ :ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasında birleştirilerek görülen tapu iptali ve tescil ile el atmanın önlenmesi ve ecrimisil istekli dava sonunda, yerel mahkemece asıl davada davalılar ...ile ... hakkındaki davanın pasif dava ehliyeti yokluğundan reddine, birleştirilen davada davalı ... hakkındaki davanın kabulü ile iptal tescile, birleştirilen davada davacı ...'in el atmanın önlenmesi ve ecrimisil istekli davasının reddine ilişkin olarak verilen karar asıl ve birleştirilen davada davacı ... ile birleştirilen davada davalı/birleştirilen davada davacı ... (duruşma istekli) tarafından yasal süre içerisinde temyiz edilmiş duruşma günü olarak saptanan 07.11.2019 Perşembe günü için yapılan tebligat üzerine temyiz eden davalı...vekili Avukat gelmedi, diğer temyiz eden davacı ... ve vekili Avukat ... geldiler, davetiye tebliğine rağmen davalılar ... vd. vekili Avukat ve davalı ... gelmedi, yokluklarında duruşmaya başlandı, süresinde verildiği ve kayıt olunduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra gelen vekilin sözlü açıklamaları dinlendi, duruşmanın bittiği bildirildi, iş karara bırakıldı. Bilahare Tetkik Hakimi ... tarafından düzenlenen rapor okundu, düşüncesi alındı. Dosya incelenerek gereği görüşülüp düşünüldü:

-KARAR-

Asıl ve birleştirilen dava hile hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil; birleştirilen dava el atmanın önlenmesi ve ecrimisil isteklerine ilişkindir.

Asıl ve birleştirilen davada davacı ..., maliki olduğu 1816 ada 16 parsel sayılı taşınmazda bulunan 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümleri dava dışı şarkıcı ...'in (Acil) dava dışı menejeri ... ile birlikte gelerek almak istemeleri üzerine 1.000.000,00 TL bedelle anlaşılıp 20.06.2007 tarihli sözleşme yaptıklarını, dava dışı ...'in satış bedelini ödemediğini ayrıca taşınmazın başka biri üzerine devrini istediğini ancak kendisinin bunu kabul etmeyip devir yapmadan tapudan ayrıldığını, adı geçen şarkıcının "maliye ile problemim var, maliye el koyar" diyerek tekrar baskı yapıp kandırmaya başladığını, tapuyu alıp satış bedelini ödemediğinden ortadan kaybolduklarını, tapunun davalı ...'e dava dışı vekil ... eliyle alındığını öğrendiğini, bilahare aynı vekil tarafından bu kez davalı ...'ya devredildiğini, faizle para veren bu kişilere şarkıcı ...'in borcu olduğu halde sanki arkadaşmış gibi yanına geldiklerini ve hile ile tapuları aldıklarını, hiçbir bedel ödenmediğini,

kandırıldığı gibi ivazlar arasında açık oransızlık olduğunu ileri sürerek dava konusu 1816 ada 16 parsel sayılı taşınmazda bulunan 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarının iptali ile adına tescilini istemiş; birleştirilen davada, dava konusu taşınmazların kendisini dolandıran grupta yer alan dava dışı ...'e ve onun tarafından da vekaleten davalı eşi...'e asıl dava tarihinden sonra hileli olarak devredildiğini ileri sürerek iptal tescil isteğinde bulunmuştur.

Asıl davada davalı ..., iddia edilen oluşum içerisinde yer almadığını, adı geçen kişileri tanımadığını, dava konusu taşınmazları tapu kaydına güvenen iyiniyetli 3. kişi olarak davalı ...'den bedeli mukabilinde satın alıp yine bedeli mukabilinde... isimli kişiye sattığını, davada taraf sıfatı kalmadığını; birleştirilen davada davalı..., davacının satış bedeli için dava dışı şarkıcı tarafından verilen bonoların tahsili cihetine gitmesi gerektiğini, diğer davalılarla işbirliği içinde olduğu iddiasının yersiz olup, emlak alım satımı yapan davalı ... ve dava dışı Alaattin ile temas kurarak birikimleriyle ve takas yoluyla dava konusu taşınmazları satın aldığı, dava dışı eşi Sadık hakkında tehdit suçundan kovuşturmaya yer olmadığı kararı verildiğini, tapu kaydına güvenen iyiniyetli 3. kişi olduğunu belirterek davanın reddini savunmuşlar; asıl davada davalılardan ... herhangi bir savunma getirmemiş; davalı Zinet birleştirilen davasında, asıl davanın davacısı ...'nın dava konusu taşınmazları herhangi bir hakka dayanmaksızın kullandığını ileri sürerek el atmanın önlenmesini ve 13.02.2008 tarihinden itibaren ecrimisilin tahsilini istemiştir.

Mahkemece, her ne kadar ceza davası beraatle sonuçlanmış ise de asıl davada davalı ...'a yapılan satışta davacının iradesinin hile ile sakatlandığı, asıl davada davalı ikinci el Fahreddin ile birleştirilen davada davalı son kayıt maliki Zinet'in de tapu kaydına güvenen iyiniyetli 3. kişiler olmadıkları zira davalı ... ile davalı Zinet'in dava dışı eşi Sadık'ın en başından beri olayların içinde yer alan kişiler oldukları gerekçesiyle son kayıt maliki olan birleştirilen davada davalı Zinet hakkındaki davanın kabulü ile iptal tescile, davalı Zinet tarafından açılan ve asıl dava ile birleştirilen el atmanın önlenmesi ve ecrimisil istekli davanın reddine, asıl davada davalılar Şehmus ve Fahreddin yönünden kayıt maliki olmadıkları gerekçesiyle pasif dava ehliyeti yokluğundan davanın reddine karar verilmiştir.

Dosya içeriği ve toplanan delillerden, eksiğin giderilmesi suretiyle getirilen kayıtlardan, 20.06.2007 tarihli emlak alım satım sözleşmesine göre, davacı ... ile dava dışı ...'in dava konusu 1816 ada 16 parsel sayılı taşınmazın 1.000.000 TL bedelle dava dışı ...'e satışı, 200.000 TL peşinatın ödenip geri kalanın 5 ay sürede aylık 100.000 TL bedellerle ödenmesi, 09.07.2007 tarihinde 300.000 TL ara ödeme yapılması hususlarında anlaşmışlar, davacının maliki olduğu dava konusu 1816 ada 16 parsel sayılı taşınmazda bulunan 1 ve 2 no'lu dükkan vasıflı bağımsız bölümleri bizzat 21.06.2007 tarihinde satış yolu ile davalı ...'e temlik ettiği, davalı ...'a vekaleten işleme dava dışı ...'in katıldığı, davalı ...'un da dava konusu 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümleri yine dava dışı vekili ... eliyle 06.09.2007 tarihinde satış yolu ile davalı ...'ya temlik ettiği, adı geçen davalının da dava konusu 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümleri 13.02.2008 tarihinde birleştirilen davada davalı... 'e satış yolu ile temlik ettiği, işleme davalı Zinet'e vekaleten dava dışı ...'in katıldığı, davacı ...'nin banka hesabına 21.06.2007 tarihinde yani satış tarihinde 200.000 TL'nin dava dışı ... tarafından yatırıldığı, dava dışı ... (Acil) ve ...'ın borçlu, davacı ...'nin alacaklı olduğu toplam 800.000 TL bedelli bonoların davacıya verildiği ve davacının İstanbul 8. İcra Müdürlüğü'nün 2008/2742 Esas sayılı dosyası üzerinden 100.000'er TL bedelli beş adet bonoya dayalı olarak 06.02.2008 tarihinde dava dışı ... (Acil) ile ... aleyhinde icra takibi başlattığı ve halen devam ettiği, ...Cumhuriyet Başsavcılığının 2008/24313 Sor. Sayılı dosyasında müştekilerin davacı ... ile dava dışı oğlu Ali Solma, şüphelilerin dava dışı ..., ..., davalı ... olduğu, suç tarihinin 05.02.2008 (davadan sonra) olup tehdit suçundan şüpheliler hakkında delil yetersizliğinden kovuşturmaya yer olmadığı kararı verilip kesinleştiği, yine ...Cumhuriyet Başsavcılığının 2007/65459 Sor. Sayılı dosyasında müştekinin davacı ..., şüphelilerin dava dışı ..., ..., ..., ... ile davalı ...olduğu, suç tarihinin 2007 olup eldeki davaya konu olayla ilgili olarak adı geçen şüpheliler hakkında kovuşturmaya yer olmadığı kararı verilip kesinleştiği, davalı ... ve dava dışı ... (Acil) ile ilgili olarak ise dolandırıcılık suçundan kamu davası açıldığı, ...3. Ağır Ceza Mahkemesinin 2011/457 Esas 2012/215 Karar sayılı 14.05.2012 tarihli kararına göre adı geçen sanıklar hakkında " her ne kadar sanıklar hakkında dolandırıcılık suçunu işledikleri

iddiasıyla kamu davası açılmış ise de katılanın sahibi bulunduğu taşınmazın satışı hususunda katılan ve sanık ...'in yaptıkları pazarlık sonucunda anlaştıkları, bu anlaşma öncesinde ya da anlaşma sırasında sanık ... ya da diğer sanığın hile sayılabilecek, katılanı yanılgıya düşürecek herhangi bir eylemlerinin sözkonusu olmadığı, taraflar arasındaki uyuşmazlığın hukuki nitelikte bulunduğu, eylemlerinin suç teşkil etmediği" gerekçesiyle beraatlerine karar verildiği ve bu kararın Yargıtay 15. Ceza Dairesinin 26.01.2015 tarih 2014/9908 Esas 2015/1183 Karar sayılı ilamı ile onanarak bu tarih itibarıyla kesinleştiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere; 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 yanıltma, hilede ise yanıltma 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 yanıltma (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 kaldırabilir ve verdiği şeyi geri isteyebilir.

Öte yandan, hile her türlü delille ispat edilebileceği gibi iptal hakkının kullanılması hiç bir şekle bağlı değildir. Aldatmanın öğrenildiği tarihten itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde karşı tarafa yöneltilecek bir irade açıklaması, defi yahut dava yoluyla da kullanılabilir.

Hemen belirtmek gerekir ki, satış bedeli (semen) satış akdinin asli unsurlarından birisidir. Ancak satış bedelinin ödenmemiş olması tek başına tapu kaydının iptal nedeni değildir.

Somut olayda, davacının satış iradesinin bulunduğu, hatta temlikten bir gün önce emlak alım satım sözleşmesi yaptığı, satış bedeline karşılık davacıya peşinat ödendiği ve kalan kısım için verilen bonoların davacı tarafından icra takibine konu edildiği, uyuşmazlığın, satış bedelinin tamamen ödenmemesinden kaynaklandığı anlaşılmaktadır.

Hal böyle olunca, davacı ... tarafından kayıt maliki davalı ...'e karşı açılan iptal tescil istekli birleştirilen davanın reddine karar verilmesi gerekirken yanılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.

Ayrıca, birleştirilen davada davalı... 'in el atmanın önlenmesi ve ecrimisil istekli açtığı birleştirilen davanın, eldeki davanın sonucuna göre karara bağlanması için de hüküm bozulmalıdır.

Asıl ve birleştirilen davada davacı ...'nın yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddine. Birleştirilen davada davalı/birleştirilen davada davacı ...'in değinen yönlerden yerinde görülen temyiz itirazlarının kabulüyle hükmün (6100 sayılı Yasanın geçici 3.maddesi yollaması ile) 1086 sayılı HUMK'un 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine, 02/12/2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2016/5912
Karar : 2020/531
Tarih : 04.02.2020

MAHKEMESİ :ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

DAVA TÜRÜ : TAPU İPTALİ VE TESCİL

Taraflar arasında görülen davada;

Davacı, teyzesi ve teyzesinin damadının yönlendirmesi sonucu emlakçılık yapan davalı ... ve kardeşi ...'in hile ve tehditleri sonucu maliki olduğu 16 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki 10 nolu bağımsız bölümü davalı ...'a satış suretiyle temlik ettiğini, sonrasında çekişme konusu yerin diğer davalı ...'e devredildiğini, aynı zamanda işlem tarihinde ehliyetsiz olduğunu ileri sürerek tapu iptali ve tescile karar verilmesini istemiştir.

Davalılar, iddiaların yerinde olmadığını belirterek davanın reddini savunmuşlardır.

Mahkemece, ehliyetsizlik ve hile iddialarının kanıtlanamadığı gerekçesi ile davanın reddine ilişkin olarak verilen karar Dairece; "...Hemen belirtilmelidir ki, satış bedeli (semen) satışın asli unsurlarından birisidir. Semen ödeneceği düşüncesi uyandırılarak taşınmazın mülkiyetinin naklinin sağlanması ve ondan sonra semenin ödenmemiş olması yukarıda değinilen ilkeler gözetildiğinde iradeyi fesada uğratan sebeplerin gerçekleştiğinin kabulünü gerektirir. Öyle ise, davacıların hileye maruz bırakılmadıklarını söyleyebilme olanağı yoktur. Diğer taraftan; yargılama sırasında dinlenen davacı tanıkları ve özellikle davalı ...'in tanıkları ... ve ...nin anlatımlarından, son kayıt maliki ...in iyi niyetli olmadığı sonucuna varılmaktadır. Hâl böyle olunca; davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, yanılığılı değerlendirme ile yazılı olduğu üzere hüküm kurulmuş olması doğru değildir." gerekçesiyle bozulmuş, bozma ilamına uyularak yapılan yargılama sonucunda iddianın ispatlandığı gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

Karar, davalılar vekili tarafından süresinde duruşma istekli temyiz edilmiş olmakla, duruşma günü olarak saptanan 04.02.2020 Salı günü için yapılan tebligat üzerine temyiz eden davalı ... vekili Avukat...geldi, davetiye tebliğine rağmen temyiz eden davalı ... Kaşan vekili Avukat ve temyiz edilen davacı ... vekili Avukat gelmedi, yokluklarında duruşmaya başlandı, süresinde verildiği ve kayıt olunduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra gelen vekilin sözlü açıklamaları dinlendi, duruşmanın bittiği bildirildi, iş karara bırakıldı. Bilahare Tetkik Hakimi ... tarafından düzenlenen rapor okundu, düşüncesi alındı. Dosya incelenerek gereği görüşülüp düşünüldü:

-KARAR-

Hükmüne uyulan bozma kararında, gösterildiği şekilde işlem yapılarak karar verilmiştir. Davalıların yerinde bulunmayan temyiz itirazının reddiyle, usul ve yasaya ve bozma kararının gerekçelerine uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı 1.365.99 TL. bakiye onama harcının temyiz eden davalılardan hisseleri oranında alınmasına, 04/02/2020 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2016/8343
Karar : 2019/2469
Tarih : 08.04.2019

- **TAPU İPTAL VE TESCİLİ**
- **BEDEL**
- **RESMİ BELGELERLE İSPAT**
- **TAŞINMAZI DEVRALIP BEDELİNİ ÖDEMEMEK**
- **SATIŞIN HİLELİ OLDUĞUNUN İSPATI**

(4721 s. MK m. 7 , 893)

ÖZET

Dava tapu iptal ve tescil, olmadığı takdirde tazminat istemine ilişkindir. Somut olayda; bedelin ileri tarihlerde ödeneceğine dair taraflar arasında bir anlaşma bulunmamakta, hemen ödeneceği yönünde davacıda bir kanı uyandırılarak kayıt maliki bir oldu bittiye getirilerek temlikin sağlandığı görülmektedir. Öyleyse, davacının hileye maruz bırakılmadığını söyleyebilme olanağı yoktur. Ayrıca, bedelin ödenmediği diğer deliller ile kanıtlanmış iken, mahkemece yemin deliline dayanılarak esas hakkında hüküm kurulması doğru değildir. Hal böyle olunca, davanın kabulüne karar verilmesi gerekir.

MAHKEMESİ :ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

DAVA TÜRÜ : TAPU İPTAL VE TESCİL - BEDEL

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

-KARAR-

Dava tapu iptal ve tescil, olmadığı takdirde tazminat istemine ilişkindir.

Davacı, ... parsel sayılı taşınmazdaki payını satılığa çıkardığını, satış işlemlerini yürütmesi için bir emlakçı ile anlaşmış, davalı ile satış konusunda emlakçının huzurunda alım-satım ve komisyon sözleşmesi imzaladıklarını, 21.01.2014 tarihinde tapu dairesinde temlik işleminin yapıldığını, davalının satış bedelini hileli davranışlarla tapu dairesinde vermediğini, çıkışta emlakçıda ödeme yapacağını söylediğini ancak emlakçıya gelmediğini, birkaç gün çeşitli bahanelerle kendisini oyaladıktan sonra telefonda kendisine hakaret ve tehdit ettiğini, bunun üzerine davalı hakkında ... Cumhuriyet Savcılığı'nın 2014/ 11382 soruşturma sayılı dosyasında şikayetçi olduğunu, davalının taşınmazın devrini üzerine almasına rağmen hileli davranışlarla satış bedelini ödemediğini ileri sürerek, tapu iptali ve tescile, olmadığı takdirde satış bedelinin tahsiline karar verilmesini istemiştir.

Davalı, dava konusu taşınmazın anlaşılan satış bedeli olarak davacıya komisyon anlaşması düzenlendiği sırada 5.000 TL, tapuya müracaat edip işlemlere başladıklarında 25.000. TL ve tapu işlemleri sırasında bakiye 52.500 TL ödediğini, davacının iddialarının asılsız olduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, yemin eda edilen davada iddianın kanıtlanamadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Bilindiği üzere; hile, 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. Hatada yanılma, hilede yanılma söz konusudur. Taraflardan biri diğer tarafın kasıtlı aldatmasıyla sözleşme yapmaya yöneltilmişse 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 kaldırabilir ve verdiği şeyi geri isteyebilir.

Öte yandan, hile her türlü delille ispat edilebileceği gibi iptal hakkının kullanılması hiç bir şekle bağlı değildir. Anılan husus resmi belgeler yönünden de Türk Medeni Kanununun 7/2 maddesinde dile getirilmiştir. Hilenin öğrenildiği tarihten itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde karşı tarafa yöneltilecek bir irade açıklaması, defii yahut dava yoluyla da kullanılabilir.

Somut olaya gelince; davacının taşınmazını gerçekten satma iradesinin bulunduğu emlak sözleşmesi düzenlenerek kaporo verildiği bakiye bedelin tapuda işlem sırasında ödeneceğinin kararlaştırıldığı, tapuya işlem için gidilirken davalının eşinin satış bedelini kendisinde olduğunu söyleyerek intikal işleminin gerçekleştiği, işlem sonrası satış bedelinin ödeneceğini söylediği ancak ödemediğinin tanık anlatılmalarıyla tespit edildiği davacının hileli davranışlarla aldatıldığından taşınmazın bedelini almadan temlik ettiği, akdin yapıldığı odanın kamera kayıtlarında davalının semeni ödediğinin görülmediği, akit tanıklarının da semenin ödenmediğini beyan ettikleri, her ne kadar davalı tarafından satış bedelinin ödendiği belirtilmiş ise de, bunun yazılı bir belge ile kanıtlanamadığı anlaşılmaktadır.

Hemen belirtmelidir ki, satış bedeli (semen) satışın asli unsurlarından birisidir. Semen ödeneceği düşüncesi uyandırılarak taşınmazın mülkiyetinin naklinin sağlanması ve ondan sonra semenin ödenmemiş olması yukarıda değinen ilkeler gözetildiğinde iradeyi fesada uğratan sebeplerin gerçekleştiğinin kabulünü gerektirir.

Bir başka ifade ile, elbetteki taraflarca bedelin yani semenin sonra ödeneceği kararlaştırılabilir. Böylesi bir durumda Borçlar Kanununun 893. maddesi hükmü uyarınca satış bedeli üzerinden ipotek tesisi mümkün bulunduğu gibi, Borçlar Kanununun 217. maddesi delaletiyle 211. maddesi hükmü gereğince bedel ödenmediği takdirde taşınmazın mülkiyetinin iade edileceğine dair ihtirazi kayıt konulabilir. Böylesi bir olgu tapunun iptali ile eski malike intikaline olanak sağlar ise de, koşulsuz olarak bedelin sonradan ödenmesi taraflarca kararlaştırılmış ise satıcının hakkı bedel olup, ödenmemesi halinde yasal yollara müracaat ederek tahsili sağlanabileceğinden ödememe tapu iptal ve tescilin hukuki nedenini teşkil etmez.

Oysa somut olayda; bedelin ileri tarihlerde ödeneceğine dair taraflar arasında bir anlaşma bulunmamakta, hemen ödeneceği yönünde davacıda bir kanı uyandırılarak kayıt maliki bir oldu bittiye getirilerek temlikin sağlandığı görülmektedir. Öyleyse, davacının hileye maruz bırakılmadığını söyleyebilme olanağı yoktur.

Ayrıca, bedelin ödenmediği diğer deliller ile kanıtlanmış iken, mahkemece yemin deliline dayanılarak esas hakkında hüküm kurulması doğru değildir.

Hal böyle olunca, davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, yanılığın değerlendirme sonucu yazılı olduğu üzere hüküm kurulmuş olması doğru değildir.

Davacının temyiz itirazları yerindedir. Kabulüyle hükmün açıklanan nedenlerden ötürü (6100 sayılı Yasanın geçici 3.maddesi yollaması ile) 1086 sayılı HUMK'un 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine, 08.04.2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
HUKUK GENEL KURULU

Esas : 2017/1213
Karar : 2021/391
Tarih : 01.04.2021

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki "tapu iptali ve tescil" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Körfez 1. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen davanın reddine ilişkin karar davacı mirasçılarının karar düzeltme istemi üzerine Yargıtay 1. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüldü:

I. YARGILAMA SÜRECİ

Davacı İstemi:

Davacı ... 28.12.2005 tarihli dava dilekçesinde; Körfez İlçesi, 839 ada 8 parsel sayılı taşınmazın maliki iken, kendisi ve eşinin yaşlılıkları nedeniyle herhangi birinin ölümü hâlinde geride kalana bakıp gözetmesi için yeğeni olan davalı ile görüşüp rızasını aldıklarını, bunun üzerine davalının ölünceye kadar bakma şartı ile işlem yapmak üzere kendisinden bazı evraklar istediğini, ancak yaşlılığından faydalanan davalının ölünceye kadar bakma akdi yapmayıp dava konusu taşınmazı üzerine geçirdiğini, tapuyu aldıktan sonra ise çalışmak için Almanya'ya gittiğini ve evlenerek orada kaldığını, zaman zaman Türkiye'ye geldiğinde merak etme ben seni mağdur etmeyeceğim şeklinde beyanlarda bulunduğunu, kendisinin de umutla beklediğini, bu arada eşinin vefatı üzerine yalnız kalıp mağduriyetinin arttığını, en son 2005 yılında yaz tatili için yurt dışından gelen davalı ile bu konuyu görüştüğünde ise taşınmazı bakıp gözetme şartıyla değil de para verip aldığını söylediğini, bu suretle kendisini aldatıp iradesini fesada uğrattığını ileri sürerek, tapu iptali ve tescil isteminde bulunmuştur.

Davalı Cevabı:

Davalı vekili cevap dilekçesinde; davanın zamanaşımı nedeniyle reddi gerektiğini, taşınmazın 04.07.1995 tarihli işlemle müvekkili tarafından satın alındığını, iddianın gerçek dışı olduğu gibi müvekkilinin davacı tarafa karşı akrabalıktan doğan vecibelerini eksiksiz ve tam olarak yerine getirdiğini savunarak, davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

İlk Derece Mahkemesi Kararı:

Körfez Sulh Hukuk Mahkemesinin görevsizlik kararı üzerine dosya Körfez 1. Asliye Hukuk Mahkemesine gönderilmiş ve mahkemenin 28.06.2013 tarihli ve 2013/480 E., 2013/914 K. sayılı kararı ile; taraflar arasında ölünceye kadar bakma vaadine dayalı tapu devrinin söz konusu olduğuna dair herhangi bir delilin dosyada bulunmadığı, tam tersine davalının kendi maddi imkanlarıyla dava konusu taşınmazı devraldığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Özel Daire Bozma Kararı:

Körfez 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı davacı mirasçılar süresi içinde

temyiz isteminde bulunmuştur.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 29.04.2014 tarihli ve 2013/20124 E., 2014/8901 K. sayılı kararı ile yerel mahkeme kararı onanmış ise de davacı mirasçılarının onama kararına karşı karar düzeltme isteminde bulunması üzerine, Özel Dairenin 15.01.2015 tarihli ve 2014/14678 E., 2015/460 K. sayılı kararı ile karar düzeltme istemi kabul edilerek onama kararı kaldırılmış ve;

"...Bilindiği üzere; hata ve hilenin varlığı her türlü delille ispat edilebilir.

Somut olaya gelince; eldeki davanın 28.12.2005 tarihinde açıldığı, davanın açıldığı tarih itibarıyla 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümlerine tâbi olduğu, ispat külfeti kendisinde bulunan davacı tarafın dava dilekçesinde "v.s. deliller" demek suretiyle, yine; 15.05.2012 havale tarihli delil listesinde ise bildirilen deliller dışında "tüm deliller" demek suretiyle yemin deliline de dayandığı görüldüğü halde, davacı tarafa yemin hakkı hatırlatılmadan sonuca gidilmiş olması doğru değildir.

Hal böyle olunca, davacı tarafa yemin delilinin hatırlatılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, bu husus göz ardı edilerek yazılı olduğu üzere hüküm kurulmuş olması doğru değildir,..." gerekçesi ile karar oy çokluğuyla bozulmuştur.

Direnme Kararı:

Körfez 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 27.05.2015 tarihli ve 2015/126 E., 2015/137 K. sayılı kararı ile; hata ve hilenin geniş anlamda haksız eylem niteliğinde olup, her türlü delille ispatının mümkün olduğu, davacının iddiasını yemin delili dışındaki diğer delillerle ispat edemediği konusunda Özel Daire ile mahkeme arasında bir görüş ayrılığının bulunmadığı, yemin delili bakımından ise gerek dava dilekçesinde gerekse yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) yürürlüğe girmesinden sonra verilen delil listesinde açık bir şekilde yemin deliline dayanılmayıp, sadece "vs deliller", "tüm deliller" ibarelerine yer verilmiş olmasının yemin deliline dayanıldığı anlamına gelip gelmeyeceği hususunun tartışılması gerektiği, 3156 sayılı Kanun ile 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun (HUMK) 179 ve 195. maddelerinde değişiklik yapılmadan önce Yargıtay'ın bir çok kararında dilekçelerde gösterilen deliller yanında "diğer deliller, sair deliller, tüm kanuni deliller" gibi bazı ifadeler kullanmışsa bu ifadelerin içine "yemin" delilinin de gireceği ve hakimin yemin teklif hakkını hatırlatması gerektiğinin kabul edildiği, HUMK'nın 179. maddesinde 3156 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten sonra ise davacının yemin delili de dahil olmak üzere bütün delillerini dava dilekçesinde göstermesi gerektiği, dava dilekçesinde "sair (kanuni) deliller" gibi ibarelere yer verilmiş olsa dahi, açıkça yemin delili yazılı değilse yemin teklif edilemeyeceği, dolayısıyla mahkemenin de davacıya yemin teklif hakkını hatırlatamayacağı, bu yasal değişikliğin delillerin özgülenmesi (hasrı) durumunu ortaya çıkardığı ve değişiklikten sonra Yargıtay görüşünün bir geçerliliğinin kalmadığı, aksinin medeni usul hukukunun temel ilkelerinden olan usul ekonomisi ilkesi, tasarruf ilkesi, taraflarca hazırlanma ilkesi ile vakıa ve delillerin somutlaştırılması yüküne açıkça aykırı olacağı, kendiliğinden araştırma ilkesinin geçerli olmadığı davalarda dava malzemelerinin toplanması ve mahkemeye sunulması görevinin taraflara ait olduğu, hâkimin kendiliğinden taraflarca ileri sürülmeyen vakıaları araştıramayacağı ve hükmüne esas alamayacağı, bu bağlamda tarafların dayanmadığı bir delili de kendiliğinden araştırıp taraflara hatırlatamayacağı, eldeki davanın kendiliğinden araştırma ilkesine tabi olmadığı, ayrıca davada yemin eda edilip tamamlanmış bir usul işlemi bulunmadığından HMK'nın 448. maddesi gereğince aynı Kanun'un 119/I-f bendi hükümlerinin derhal uygulanması gerektiği, ancak davacının dava ve delillerini bildirdiği dilekçede açık bir şekilde yemin deliline başvurmadığı, yargılama sırasında yemin deliline dayandığına ilişkin bir beyanın da bulunmadığı gerekçesiyle önceki kararda direnilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi:

Direnme kararı süresi içinde davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

II. UYUŞMAZLIK

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; hata ve hile hukuksal nedenlerine dayalı olarak 28.12.2005 tarihinde açılan davada, davacı tarafın dava dilekçesinde " v.s. deliller" ibaresine; delillerini bildirdiği 15.05.2012 havale tarihli dilekçede de " tüm deliller" ibaresine yer vermek suretiyle yemin deliline dayandığının kabul edilip edilemeyeceği, burada varılacak sonuca göre mahkemece ispat yükü üzerinde olan davacı tarafa yemin teklif hakkı hatırlatılarak oluşacak duruma göre bir karar verilmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

Bilindiği gibi özel hukukta kişilerin irade özgürlüğüne sahip oldukları ve ancak kendi özgür iradeleriyle hak sahibi olup, borç altına girecekleri temel bir ilke olarak benimsenmiştir. Bu temel ilkenin doğal sonucu olarak, özel hukuktan doğan uyuşmazlıkların çözüm yöntemini konu alan medeni usul hukukunda da tasarruf ilkesi benimsenmiştir. Bu ilke hâkimin kendiliğinden bir dava ve işi göremeyeceği; talebin mutlaka ilgililer tarafından usulüne uygun olarak mahkeme önüne getirilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Tasarruf ilkesine göre hak sahibi, uyuşmazlık konusu hakkını dava edip etmemekte, dava ettikten sonra davalı ile yargılama içinde ya da dışında uzlaşmakta, arabulucuya gitmekte, sulh olmakta veya açtığı davadan feragat etmekte serbesttir. Tasarruf ilkesi 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 24. maddesinde;

"(1) Hâkim, iki taraftan birinin talebi olmaksızın, kendiliğinden bir davayı inceleyemez ve karara bağlayamaz.

(2) Kanunda açıkça belirtilmedikçe, hiç kimse kendi lehine olan davayı açmaya veya hakkını talep etmeye zorlanamaz.

(3) Tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri dava konusu hakkında, dava açıldıktan sonra da tasarruf yetkisi devam eder" şeklinde düzenleme altına alınmıştır.

İrade özgürlüğü ve tasarruf ilkesinin bir sonucu olarak dava malzemesinin, diğer bir anlatımla davanın temelini teşkil eden vakıa ve delillerin mahkemeye getirilmesi yetkisi de taraflara aittir. Taraflarca getirilme (hazırlanma) ilkesi olarak ifade edilen bu husus HMK'nın 25. maddesinde;

"(1) Kanunda öngörülen istisnalar dışında, hâkim, iki taraftan birinin söylemediği şeyi veya vakıaları kendiliğinden dikkate alamaz ve onları hatırlatabilecek davranışlarda dahi bulunamaz.

(2) Kanunla belirtilen durumlar dışında, hâkim, kendiliğinden delil toplayamaz" şeklinde hüküm altına alınmıştır.

Maddenin birinci fıkrası mülga 1086 sayılı HUMK'nın 75. maddesinin birinci fıkrasını karşılamaktadır. Bu ilkeye göre hâkim, sadece usulüne uygun olarak bildirilmiş olan hususları ve vakıaları inceleme konusu yapabilir ve bu vakılardan anlaşılın itiraz sebeplerini kendiliğinden gözetebilir. Taraflarca ileri sürülmeyen vakıaları ise araştırıp hükmüne esas alamaz, ancak tarafların getirdiği vakıalara göre talep sonucunu inceleyip karar verir. Maddenin ikinci fıkrası uyarınca taraflarca getirilme ilkesi kural olarak deliller bakımından da geçerlidir. Hâkim, kanunda belirtilen durumlar dışında kendiliğinden delil toplayamaz. Tarafların dava ve cevap dilekçelerinde dayandıkları delilleri açıkça göstermeleri gerekir (HMK m.119/1-f, m.126/1-e). Bu anlamda tarafın bir delili kullanabilmesi için o delile usulüne uygun şekilde dayanmış olması gerekir. Kendiliğinden araştırma ilkesinin uygulandığı davalarda ise hâkim davanın ispatı için gereken bütün delillere kendiliğinden başvurabilir; taraflar da duruşma bitinceye kadar delil gösterebilirler.

Dava ile ilgili olguların hazırlanmasında, tarafların yanında, hâkimin de görevli olmasına, kendiliğinden araştırma ilkesi denir. Bu ilke kamu düzenini ilgilendiren çekişmeli davalar ile çekişmesiz yargı işlerinde uygulanır.

Görüleceği üzere, hâkim taraflar arasında uyuşmazlık konusu olan vakıaların gerçekleşip gerçekleşmediğini, kural olarak kendiliğinden araştırılmaz. Bir olayın gerçekleşip gerçekleşmediğini taraflar ispat etmelidir. İspat ise dava konusu edilen bir hakkın ve buna karşı yapılan savunmanın dayandığı vakıaların (olguların) var olup olmadıkları hakkında mahkemeye kanaat verilmesi işlemidir. İspatın konusunu tarafların üzerinde anlayamadıkları ve uyuşmazlığın çözümüne etkili olabilecek çekişmeli vakıalar oluşturur ve bu vakıaların ispatı için delil gösterilir (HMK m.187/1).

İspat için başvuru araçları ifade eden deliller ise 6100 sayılı HMK'da senet, yemin, tanık, bilirkişi, keşif ve uzman görüşü olarak sıralanmıştır. Ancak sayılan bu deliller sınırlayıcı (tahdidi) olmayıp, kanunun belirli bir delille ispat zorunluluğu getirmediği hâllerde taraflar kanunda düzenlenmemiş diğer delillere de dayanabilirler. Delillerin değerlendirilmesinde ise hâkimin bağlılığı ve her bir delile bağlanan hukuki sonuçlar bakımından "kesin" ve "takdiri" deliller ayrımı esas alınarak incelenme yapılmaktadır. Kesin deliller hâkimin bağlı olduğu ve takdir yetkisine sahip olmadığı delillerdir. Bu bağlamda belirtmek gerekir ki uyuşmazlık konusu olan "yemin delili" de kesin deliller içerisinde yer almakta olup, hâkimi bağlamaktadır (Kuru/Arslan/Yılmaz.: Medeni Usul Hukuku, Ankara 2013, s. 406-413).

Diğer yandan, bir sözleşme yapılırken taraflardan birinin işlem iradesinin oluşum veya beyanı aşamasında ortaya çıkan sakatlıklara irade bozukluğu denilmekte olup, irade bozukluğu hâlleri mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda (BK) "Rızadaki fesat" başlığı altında "Hata", "Hile" ve "İkrah" olarak 23 ila 31. maddeler arasında hükme bağlanmış iken, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 30 ila 39. maddeleri arasında bu defa "Yanılma", "Aldatma" ve "Korkutma" başlıkları altında düzenlenmiştir.

Hata, hile ve ikrah iddialarının senede bağlanması mümkün olmadığından senetle ispat edilmesinde maddi imkânsızlık vardır. Bu nedenle hukuki işlemlerdeki irade bozukluğu iddiaları, HMK'nın 203/1-ç (HUMK'nın 293/5) maddesinde senede karşı senetle ispat zorunluluğunun istisnaları arasında sayılmıştır. Sözleşme resmî senetle yapılmış olsa dahi 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) "Resmî belgelerle ispat" kenar başlıklı 7. maddesi "Resmî sicil ve senetler, belgeledikleri olguların doğruluğuna kanıt oluşturur. Bunların içeriğinin doğru olmadığı ispatı, kanunlarda başka bir hüküm bulunmadıkça, herhangi bir şekle bağlı değildir" hükmünü taşıdığından, hata ve hilenin varlığı tanık ve yemin de dâhil olmak üzere her türlü delille ispat edilebilir.

Yemin, taraflardan birinin davanın çözümünü ilgilendiren bir olayın doğru olup olmadığı konusunu, kanunda belirtilen usule uyarak, mahkeme önünde, kutsal sayılan değerlerle teyit eden ve kesin delil vasfı yüklenmiş sözlü açıklamalardır (03.03.2017 tarihli ve 2015/2 E., 2017/1 K. sayılı YİBK).

Bir ispat vasıtası olan yeminin konusu HMK'nın 225. maddesine göre, davanın çözümü bakımından önem taşıyan, çekişmeli olan ve kişinin kendisinden kaynaklanan vakialardır. Görüleceği üzere yemin, tarafın kendisinden kaynaklanan (ondan sadır olan) vakıalar hakkında verilebilir. Kanunda, bir kimsenin bir hususu bilmesi onun kendisinden kaynaklanan vakıa sayılırken (HMK. m. 225/2), tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edemeyeceği vakıalar, bir işlemin geçerliliği için, kanunen iki tarafın irade açıklamalarının yeterli görülmediği hâller ve yemin edecek kimsenin namus ve onurunu etkileyecek veya onu ceza soruşturması ya da kovuşturması ile karşı karşıya bırakacak vakıaların yemin konusu olamayacağı (HMK. m. 226) düzenlenmiştir.

Yemini, kendisine ispat yükü düşen taraf teklif edebilir. Kendisine ispat yükü düşmeyen tarafın yemin teklif etmesinin hiçbir hukuki sonucu olmayacağı gibi iddia ve savunmasını yemin dışında ileri sürdüğü delillerle

ispat eden tarafın da yemin teklif etmesine gerek yoktur.

Somut olayda hata ve hile hukuksal nedenlerine dayanan ve ispat yükü kendi üzerinde olan davacı tarafın iddiasını yemin dışındaki deliller ile ispat edemediği hususunda Özel Daire ile yerel mahkeme arasında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Uyuşmazlık, 1086 sayılı HUMK'nın yürürlükte olduğu 28.12.2005 tarihinde açılan ve taraflarca getirilme ilkesine tabi olan davada, dava dilekçesinde " v.s. deliller" ibaresine; delillerin bildirildiği 15.05.2012 havale tarihli dilekçede de "tüm deliller" ibaresine yer veren davacının yemin deliline dayandığının kabul edilip edilemeyeceği noktasına ilişkindir.

Belirtmek gerekir ki, HMK'nın yürürlüğe girmesinden sonra açılmış olan davalarda tarafların açıkça yemin deliline dayanmayıp, dilekçelerinde "sair deliller, her türlü delil, ve sair deliller" gibi ibarelerin bulunması hâlinde yemin deliline başvurmuş sayılıp sayılmayacakları hususu içtihatları birleştirme kararına konu olmuş ve Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulunun 03.03.2017 tarihli ve 2015/2 E., 2017/1 K. sayılı kararı ile; 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra açılmış olan davalarda tarafların dava ve cevap dilekçeleri ile delil listelerinde "sair deliller, her türlü delil, ve sair deliller" gibi ibarelerin bulunması hâlinde tarafların yemin deliline başvurmuş sayılmayacakları ve bu kapsamda hâkimin ispat yükü kendisine düşen tarafa yemin teklifinde bulunma hakkını hatırlatmayacağına karar verilmiştir.

Mahkeme tarafından da özellikle HUMK'nın 179. maddesinde 3156 sayılı Kanun ile 26.02.1985 tarihinde yapılan değişiklikten sonra davacının yemin delili de dâhil olmak üzere bütün delillerini dava dilekçesinde açıkça göstermesi gerektiği, açıkça dayanmadığı takdirde yemin teklifinde bulunamayacağı gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir. Gerçekten de HUMK'nın 3156 sayılı Kanun'un 6. maddesi ile değişik 179. maddesinin 3. fıkrasında, davacının iddiasının dayanağı olan bütün vakıaların sıra numarası altında açık özetleri ve delillerinin nelerden ibaret olduğunu dava dilekçesinde göstermesi gerektiği düzenlenmiştir. Davalının cevap dilekçesinde karşı delillerini bildirmesi gereği de HUMK'nın 200. maddesinde 179. maddeye atıf yapılmak suretiyle belirtilmiştir.

Benzer şekilde HMK'da dava ve cevap dilekçelerinde bulunması gereken unsurların hüküm altına alındığı 119. maddenin 1-(d) bendinde "Davacının iddiasının dayanağı olan bütün vakıaların sıra numarası altında açık özetleri", (e) bendinde "İddia edilen her bir vakianın hangi deliller ile ispat edileceği" hususlarının dava dilekçesinde; 129. maddenin 1-(d) bendinde "Davalının savunmasının dayanağı olan bütün vakıaların sıra numarası altında açık özetleri", (e) bendinde ise "Savunmanın dayanağı olarak ileri sürülen her bir vakianın hangi delillerle ispat edileceği" hususlarının cevap dilekçesinde gösterilmesi gerektiği düzenlenmiş bulunmaktadır.

Ancak, 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 sayılı HMK'da mülga 1086 sayılı HUMK'nda bulunmayan bir kural getirilmiş olup, "Somutlaştırma yükü ve delillerin gösterilmesi" kenar başlıklı 194. maddesinde;

"(1) Taraflar, dayandıkları vakıaları, ispata elverişli şekilde somutlaştırmalıdır.

(2) Tarafların, dayandıkları delilleri ve hangi delilin hangi vakianın ispatı için gösterildiğini açıkça belirtmeleri zorunludur" hükmü öngörülmüştür.

Madde gerekçesinde de bu hükmün yeni bir düzenleme olduğu belirtildikten sonra maddenin amacının, bir yandan ispatın genel hükümleri çerçevesinde temel bir kavrama yer vermek iken, diğer yandan da uygulamada genel geçer ifadelerle somut vakıalara dayanmadan davaların açılıp yürütülmesinin önüne geçmek olduğu, birinci fıkrada somutlaştırma yükünün düzenlendiği, bir davada, ispat faaliyetinin tam olarak yürütülebilmesi, mahkemenin uyumsuzluğu doğru tespit ederek yargılama yapabilmesi, karşı tarafın ileri sürülen vakıalara karşı kendini savunabilmesi için iddia edilen vakıaların açık ve somut olarak ortaya

konulması gerektiği, ikinci fıkrada ise somutlaştırma yükünün delillerle ilişkisi ortaya konularak, dava açılırken ve cevap dilekçesi verilirken tarafların, dayandıkları vakıaların hangi delillerle ispat edileceğini de belirtmek zorunda oldukları dile getirilmiş ve özellikle taraflarca hazırlama ilkesinin geçerli olduğu davalarda, mahkemenin yargılamayı doğru yürütebilmesi ve makul bir sürede karar verebilmesi için delillerin vakıalarla bağlantısı kurularak mahkeme önüne getirilmiş olması gerektiği vurgulanmıştır.

Nitekim, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulunun 03.03.2017 tarihli ve 2015/2 E., 2017/1 K. sayılı kararında da HUMK'da bulunmayan bu yeni hükme ilişkin açıklamalar yapıldıktan sonra "taraflarca hazırlama ilkesinin geçerli olduğu davalarda yasa koyucunun taraflara hangi delilin, hangi vakıanın ispatı için gösterildiğini açıkça belirtme, yani somutlaşma külfeti getirdiği, bu düzenlemeye göre de açıkça yemin deliline dayanılmadığı takdirde, tarafın yemin teklif etme hakkının bulunmadığı sonucuna ulaşmak gerekmektedir. Tarafın 'sair deliller, her türlü delil, ve sair deliller' gibi ibareleri kullanmış olması yemin deliline açıkça dayanmış olduğu biçiminde yorumlanamaz" gerekçesine yer verilmiştir.

Böyle bir hüküm taşımayan 1086 sayılı HUMK döneminde açılan davalar yönünden ise dava dilekçesinde yer verilen "sair deliller, her türlü delil, vs. deliller" gibi ibarelerin "yemin" delilini de kapsayacağı hususunda Yargıtay Hukuk Daireleri arasında görüş birliği bulunduğu gibi Hukuk Genel Kurulunun 24.01.2007 tarihli ve 2007/3-29 E., 2007/19 K. sayılı kararında da yemin deliline dayanmanın, tarafların delil listesinde açıkça bu delili göstermeleri ya da davacının dava dilekçesinde, davalının da cevap dilekçesinde yemin deliline dayanması yahut da uygulamada kabul edildiği şekliyle sair deliller ifadesine yer vermeleri ile olanaklı olduğu belirtilmiştir.

Bu durumda, eldeki davanın mülga HUMK'nın yürürlükte olduğu dönemde açıldığı, HMK'nın yürürlüğe girmesinden önce yemin eda edilip tamamlanmış olmasa da davacının dava dilekçesinde "tüm deliller" ifadesine yer vererek yemin deliline dayandığı gözetilerek, mahkemece davacı tarafa yemin teklif hakkının hatırlatılması ve oluşacak duruma göre bir karar verilmesi gerekirken, aksine düşüncelerle direnme kararı verilmiş olması doğru değildir.

Hâl böyle olunca; yerel mahkemece Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uymak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

IV. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle;

Davacılar vekilinin temyiz itirazının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun geçici 3. maddesine göre uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırımlara geri verilmesine,

Aynı Kanun'un 440. maddesi uyarınca kararın tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 01.04.2021 tarihinde oy birliği ile karar verildi.

T.C.
YARGITAY
HUKUK GENEL KURULU

Esas : 2017/1216
Karar : 2021/60
Tarih : 11.02.2021

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki "tapu iptali ve tescil, ödenen bedelin tahsili" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Marmaris 2. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen davanın reddine ilişkin karar davacı vekilinin temyizi üzerine Yargıtay 1. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüşüldü:

I. YARGILAMA SÜRECİ

Davacı İstemi:

Davacı vekili 18.12.2012 tarihli dava dilekçesinde; mülkiyeti davalıya ait olan 877 parseldeki dört katlı binanın zeminin katının 20.12.2011 tarihinde dava dışı olan emlak işi yapan ... tarafından müvekkiline satıldığını, müvekkili ile adı geçen emlakçının birkaç sene önce tanıştıklarını ve zaman içerisinde müvekkiline üç adet daire satarak güvenini kazandığını, 2011 yılı Aralık ayında müvekkilini arayarak sahibinin elinin çok sıkışık olduğundan bahisle Merkez Mahallesi, 239 Sokak, 47/2 Numaralı adreste bulunan evi gösterdiğini ve çok uygun fiyata satın alabileceğini söylediğini, bunun üzerine taşınmazı eşi ile gezen müvekkilinin beğenerek oğlu için satın almaya karar verdiğini, 19.12.2011 tarihinde ...'a 3.600,00TL kapora gönderdiğini, bir gün sonra müvekkilini arayan emlakçının tapuda tüm resmi işlemleri hazırladığını sadece imzasının eksik kaldığını söyleyerek müvekkilini tapu müdürlüğüne çağırdığını, müvekkilinin de bir gün sonra banka hesabından 147.000,00TL para çekerek tapuya gidip taşınmazın devrini aldığını, parayı ise ...'a teslim ettiğini, ancak 2012 yılının Temmuz ayında üzerine kayıtlı taşınmazların emlak beyannamelerini vermek için belediyeye gittiğinde sadece adres olarak bildiği ve aldığını zannettiği taşınmazın kendi adına kayıtlı olmadığını öğrendiğini, yaptığı araştırma sonucunda tapuda devri yapılan yerin Şirinyer Mahallesiindeki dava konusu taşınmaz olduğunu anladığını, emlakçının müvekkiline satmak için gösterdiği evin piyasa değerinin 150.000,00TL'nin çok üzerinde olmasına rağmen tapuda devri yapılan yerin değerinin azami 90.000,00TL civarında olduğunu, müvekkilinin bu durumu öğrendikten sonra emlakçı hakkında suç duyurusunda bulunduğunu, davacının normal şartlarda satın almayacağı taşınmazı ...'un aldatması nedeniyle satın aldığını ileri sürerek, hata ve hileyle müvekkili adına tescil edilen taşınmazın tapusunun iptali ile davalı tarafa ödenen bedelin ödeme tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı Cevabı:

Davalı vekili; müvekkilinin 877 parseldeki taşınmazını satmak amacıyla 2011 yılı içerisinde emlak firması sahibi olan ... ile görüşerek, taşınmazın daha hızlı ve kolay satışı için kendisine Marmaris 3. Noterliğince düzenlenen 20.12.2011 tarihli vekâletname ile satış yetkisi verdiğini, vekil ... ile davacı arasındaki hukuki ilişkide yapıldığı ileri sürülen haksız eylemi ise açılan bu dava ile öğrendiğini, temsil yetkisi temsil olunanın hukuksal alanında hüküm ve sonuç meydana getirmek üzere temsilciye verilen bir yetki olmakla birlikte Yargıtay kararlarında belirtildiği gibi haksız, hukuka ve ahlaka aykırı eylemlerde temsilin caiz olmayacağını,

ilke olarak bir haksız eylemde bulunan kişinin bunun tüm hukuki sonuçlarına bizzat katlanmak zorunda olduğunu, bu nedenle davacı ile vekil arasındaki ilişkide yapıldığı ileri sürülen haksız eylemden dolayı müvekkiline karşı değil vekil ...'a karşı husumet yöneltilmesi gerektiğini, davaya konu edilen haksız eylemde müvekkilinin bir kusurun bulunmadığını, ayrıca davacının taşınmazı satın alırken kendisinden beklenen dikkat ve özeni göstermediğini, bu nedenle TMK'nın 3. maddesine göre iyi niyetli kabul edilemeyeceğini, yanlış tapuyu devralması nedeniyle müvekkiline sorumluluk yüklenemeyeceğini savunarak, davanın öncelikle husumet yönünden olmak üzere reddine karar verilmesini istemiştir.

İlk Derece Mahkemesi Kararı:

Marmaris 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 02.07.2013 tarihli ve 2012/574 E., 2013/300 K. sayılı kararı ile; dava konusu taşınmazın ... aracılığıyla davacıya satılarak tapuda adına tescil edildiği, ancak tüm dosya kapsamına göre davalı ...'ın kötü niyetli olduğunun kanıtlanmadığı, diğer yandan tapu sicilinin aleniyeti gereği alım satıma konu taşınmazların adres ve özellikleri sicilde kayıtlı olup alıcı ve satıcıların sicildeki bu bilgileri öğrendikleri kabul edilerek işlemlerin yapıldığı, dava konusu yerin Marmaris İlçesi, Armutalan Sokağı, Boynuzbükü Mevkii, 877 parselde bulunan binanın zemin katındaki 4 numaralı bağımsız bölüm olduğu, davacının aynı taşınmazdaki 2 numaralı bağımsız bölümü ise 27.04.2011 tarihinde Ali Osman Gök isimli şahıstan satın aldığı, esasen davacının yüksek bedelli bir daireyi oldukça düşük bir bedel üzerinden iktisap etmek isterken, düşük değerli başka bir daireyi yüksek bedel ödeyerek aldığını iddia ettiği, oysa ki satın almak istediği dairenin yaklaşık yarı bedelle kendisine devredilmesine şüpheyle yaklaşması gerektiği, aynı binada zemin kattan altı ay önce daire satın alan davacının aldığı dairenin başka bir yerdeki daire olduğunu sonradan öğrendiğini iddia etmesinin hayatın olağan akışına uygun olmadığı, tapu sicilinin aleniyeti gereği basit bir araştırma ile tespit edilmesi mümkün olan hususta kendi kusurundan kaynaklanan sebeple açmış olduğu bu davada hileye maruz bırakıldığının kabul edilemeyeceği, ayrıca usul hukukunda davaya taraf dahil edilmesinin ancak belli şartlarda mümkün olduğu, tahkikat bittikten ve sözlü yargılama aşamasına geçildikten sonra dava dışı ...'un davaya dahil edilmesi isteminin, davalının muvafakatinin olmaması, dava dilekçesinde tarafın eksik gösterilmesinin de kabul edilebilir bir yanlıya dayanmaması nedeniyle kabul edilmediği belirtilerek, davanın reddine karar verilmiştir.

Özel Daire Bozma Kararı:

Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 31.03.2014 tarihli ve 2013/19346 E., 2014/6798 K. sayılı kararı ile;

"...Dava, hata hukuksal nedenine dayalı tapu iptal-satıcı adına tescil ve bedelin tahsili isteklerine ilişkindir.

Mahkemece, davanın reddine karar verilmiştir.

Dosya içeriğinden ve toplanan delillerden; davacının, emlakçılık yapan dava dışı ...'un, dava dışı kişiye ait taşınmaz olduğu, malikin ihtiyaç nedeniyle taşınmazı satmak istediği gerçek değerinden daha ucuza alabileceği telkini üzerine kendisine gösterilen Merkez Mahalle 239. sokakta bulunan 47/2 kapı numaralı evi beğenerek almak istediğini, tapu işlemleri sırasında almak istediği ev değil de, kayden davalıya ait 877 parsel 4 numaralı bağımsız bölümün satıldığını, bu yanlışlığı emlak vergisini ödediği sırada öğrendiğini, satış işleminin geçersiz olduğunu ileri sürerek tapunun iptali ve ödediği bedelin tahsili isteği ile eldeki davayı açtığı, 877 parsel, 4 numaralı bağımsız bölümün 20.12.2011 tarihli akitle davalıya vekaleten ... tarafından davacıya satış suretiyle devredildiği anlaşılmaktadır.

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, Türk Borçlar Kanununda

esaslı hatanın tanımı yapılmamış, 31. maddede sınırlayıcı olmamak üzere örnekler gösterilmiştir. Kısaca iç irade ile açıklanan irade arasındaki bilmeyerek yapılan uyumsuzluk olarak tanımlanan hatanın esaslı kabul edilebilmesi için, uygulamada ve bilimsel alanda ortaklaşa benimsendiği gibi, girişilen taahhüdün başlıca sebebini teşkil etmesi, daha açık söyleyişle hem yanılığa düşen taraf, yönünden (Subjektif unsur), hemde iş hayatındaki dürüstlük kuralları (objektif unsur) açısından, hataya düşülme 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 kaldırılabılır ve verdiği şeyi geri isteyebilir. Yeterki hatanın ileri sürülmesi T....nun 34.ve M.K.nun 2. maddesinde hükme bağlanan dürüstlük kuralına aykırı olmasın. Hemen belirtmek gerekir ki, sözleşme yapılırken hataya düşen tarafın kusurlu bulunması sözleşmenin iptaline engel değildir. Ne varki, T....nun 35. maddesinde öngörüldüğü gibi hatayı bilmiyen veya bilecek durumda bulunmayan ve kusursuz olan karşı tarafın menfi, gerektiğinde müsbet 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 yöneltilen tek taraflı bir irade açıklaması ile bildirilebileceği gibi def'i veya dava yoluyla da kullanılabilir. Ayrıca hatanın varlığı her türlü delille ispat edilebilir.

Somut olaya gelince, davacı, almak isteği Merkez mahalle 239. sokak 47/2 kapı numaralı daireyi aldığını düşünürken, satın almayı istemediği dava konusu taşınmazın kendisine devredildiğini iddia etmesine rağmen mahkemece, yukarıda değinilen ilkeler doğrultusunda herhangi bir araştırma yapılmamış, her iki taşınmazda keşif yapılarak özellikleri değerleri mevkileri birbirlerine uzaklıkları irdelenmemiştir.

Hal böyle olunca; yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda hata iddiasının incelenmesi, taraf delillerinin toplanması, dava konusu edilen ve satın alındığı düşünülen taşınmazlarda keşif yapılması, taşınmazların özelliklerinin, değerlerinin, birbirlerine yakınlıklarının tespit edilerek bilirkişilerce düzenlenecek rapora yansıtılması ve varılacak sonuç çerçevesinde bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yetinilerek yazılı olduğu üzere hüküm kurulması doğru değildir.." gerekçesiyle hüküm bozulmuştur.

Direnme Kararı:

Marmaris 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 28.04.2015 tarihli ve 2015/58 E., 2015/100 K. sayılı kararı ile; davanın hata ve hile hukuksal nedenlerine dayalı olduğu, davalı ...'in dava dışı ... ile danışıklı olarak hareket edip hileli satış yaptığına dair kötü niyeti kanıtlanmadığından hileye dayalı istemin reddedildiği, hata iddiası yönünden ise önceki gerekçeler tekrar edilmek suretiyle davacının basit bir araştırma ile tespit edebileceği hususta kendi kusurundan kaynaklanan nedenle açtığı davada hataya maruz bırakıldığının kabul edilemeyeceği, aynı apartmanda altı ay önce başka bir daire satın almış olması nedeniyle araştırma dahi yapmasına gerek olmaksızın doğrudan bilmesi gereken bir hususta hata iddiasına dayanmasının TMK'nın 2. maddesine aykırılık teşkil ettiği, esaslı bir saik hatasının söz konusu olmadığı, davacının emlakçı ile sürekli irtibat halinde olduğu ve aynı binanın zemin katından altı ay önce başka bir daire satın aldığı gözetildiğinde keşif yapılmasının esasa etkili olmayacağı, kasıtlı olarak başka bir dairenin gösterildiği iddiasının ise hile ile ilişkili olup, hilenin söz konusu olmadığına dair kabulün bozma kapsamı dışında kaldığı gerekçesiyle önceki kararda direnilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi:

Direnme kararı süresi içinde davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

II. UYUŞMAZLIK

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık, somut olayda mahkemece kurulan hükmün eksik inceleme ve araştırmaya dayalı olup olmadığı, varılacak sonuca göre bozma kararında gösterilen şekilde araştırma yapılarak uygun sonuç dairesinde bir karar verilmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

Uyuşmazlığın çözümü için öncelikle davanın hukuki niteliğinin, diğer bir anlatımla davacı tarafından dayanılan vakıaların irade bozukluğu hâllerinden hangisine ilişkin olduğunun açıklanması gerekmektedir.

Bilindiği üzere, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 33. maddesi ve ayrıca 4.6.1958 tarih ve 15/6 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca, davanın dayandığı maddi vakıaları bildirmek ve izah etmek davacıya, hukuki nitelendirmeyi yapmak ve ona uygun yasal düzenlemeyi tayin ve tespit ederek uygulamak hâkime aittir.

Taraflarca getirilme ilkesinin sonucu olarak davacı, iddiasının dayanağı olan bütün vakıaları dava dilekçesinde bildirmelidir. Bu hususa, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 194. maddesinde (vakıaları) somutlaştırma yükü denilmektedir. Bir davada ispat faaliyetinin tam olarak yürütülebilmesi, mahkemenin uyuşmazlığı doğru tespit ederek yargılama yapabilmesi, karşı tarafın ileri sürülen vakıalara karşı kendini savunabilmesi için iddia edilen vakıaların açık ve somut olarak ortaya konulması gerekir. Bu şekilde somutlaştırma yükü yerine getirileceği gibi davalı da bu vakıalara göre savunmasını yapacaktır. Dayanılan bu vakıalara uygulanacak hukuki sebepler de HMK'nın 119/1-g bendinde dava dilekçesinde bulunması gereken unsurlar arasında sayılmıştır. Ancak hukuki sebepler dava dilekçesinin zorunlu olmayan unsurları arasındadır. Çünkü, Türk hukukunu resen uygulamakla görevli olan hâkim (HMK m. 33) için gösterilen hukuki sebepler bağlayıcı değildir. Buna karşılık, hâkim, davacının dava dilekçesinde bildirdiği vakıalarla bağlı olup, davacının bildirmedığı vakıaları kendiliğinden inceleyemez ve onları hatırlatabilecek hâllerde dâhi bulunamaz (HMK m. 25). Davacının dava dilekçesinde bildirdiği vakıalar davanın temelidir. Bu vakıalar davanın sınırını çizmekte ve hâkim ancak bu vakıalar hakkında inceleme yapabilmektedir. Davanın hukuki niteliği de bu vakıalara göre belirlenmektedir.

Diğer yandan, özel hukukta kişilerin irade özgürlüğüne sahip oldukları ve ancak kendi özgür iradeleriyle hak sahibi olup, borç altına girecekleri temel bir ilke olarak benimsemiştir. Bu temel ilkenin doğal sonucu olarak borçlar hukuku alanında sözleşme özgürlüğü ilkesi esastır. Bu ilke sayesinde kişiler özel borç ilişkilerini, hukuk düzeninin sınırları içerisinde yapacakları sözleşmelerle özgürce düzenleme olanağı bulmaktadır. Bu bağlamda kişilerin işlem (sözleşme) iradelerinin sağlıklı olması ve gerçek iradelerini yansıtması büyük bir önem taşımaktadır. Çünkü irade açıklaması, bir hukuki işlemin temel kurucu unsurudur. Bu nedenle hukuki işlemin geçerli ve amacına uygun bir hukuki sonuç doğurabilmesi için o hukuki işlemi yapan kişi veya kişilerin sağlıklı bir şekilde oluşmuş iradelerinin bulunması ve yine bu iradelerinin istenilen hukuki sonuca uygun şekilde açıklanması gerekmektedir. Ancak çeşitli nedenlerle kişinin işlem iradesi oluşum ya da açıklama aşamasında sakatlanabilir. Bu sakatlık, iradenin özgür bir biçimde oluşmadığını veya gerçek iradeye uygun şekilde açıklanmadığını gösterir.

Bir sözleşme yapılırken taraflardan birinin işlem iradesinin oluşum veya beyanı aşamasında ortaya çıkan sakatlıklara irade bozukluğu denir (Eren, F.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. b., Ankara 2017, s. 392).

İrade bozukluğu hâlleri mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda (BK) "Rızadaki fesat" başlığı altında "Hata", "Hile" ve "İkrah" olarak 23 ila 31. maddeler arasında hükme bağlanmış iken, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 30 ila 39. maddeleri arasında bu defa "Yanıltma", "Aldatma" ve "Korkutma" başlıkları altında düzenlenmiştir.

Türk hukukunda irade bozukluğuna bağlanan yaptırım ise bir kesin hükümsüzlük (butlan) hâli değildir.

Mülga BK'nın 23 ve devamı maddelerinde "...ilzam olunamaz." (BK.23), "...o akit ile ilzam olunmaz." (BK.28), "...kendi hakkında lüzum ifade etmez" (BK.29/1), TBK'nda ise "... bağlı olmaz." (TBK.30), "...sözleşmeyle bağlı değildir." (TBK.36 ve 37/1) şeklindeki ibareler kullanılmak suretiyle irade bozukluğuyla yapılan sözleşmelerin, iradesi hata, hile veya ikrahla sakatlanan kimseyi bağlamayacağı öngörülmüş ve bu kişiye belli bir süre içerisinde kullanabileceği iptal hakkı tanıdır. İrade bozukluğu hâlleri, tüm hukuki işlemler yönünden oldukça önem taşımakta ve koşulları olduğu takdirde yapılan işlemin iptal edilmesi sonucunu doğurmaktadır.

Kanunlarımızda iradeyi bozan sebepler üç durum olarak hüküm altına alınmış olup, yanılma (hata), aldatma (hile) ve korkutma (ikrah) gerçekleşme biçimleri bakımından birbirinden farklıdır. Ayrıca irade bozukluğu sadece sözleşmelere özgü bir sakatlık hâli olmayıp, tek taraflı hukuki işlemler için de geçerlidir.

Yanılma (hata); iç irade ile beyan arasında istemeyerek meydana gelen bir uygunsuzluk hâlidir. Diğer bir anlatımla hata, bir hukuki işlem yaparken irade beyanında bulunan kimsenin düşünmediği, arzu etmediği bir husus için istemeyerek iradesini beyan etmesidir. İradesini beyan etmek isteyen kimse, kendi dalgınlığı veya yanlış anlaması sonucunda gerçek iradesini istemediği bir şekilde açığa vurmuş olabileceği gibi; hata, beyanda bulunan kişinin dışında ortaya çıkan bir takım nedenlerden ötürü de olabilir. Böylelikle kişi, gerçek iradesine uymayan bir beyanda bulunarak iradesini sakatlamaktadır. Yanılığa düşen kişi karşı tarafın bir etkisi veya kusuru olmaksızın iradesine uygun olmayan bildirimde bulunmaktadır.

Aldatma da iradeyi sakatlayan sebeplerden biri olarak TBK'nın 36. maddesinde;

"Taraflardan biri, diğerinin aldatması sonucu bir sözleşme yapmışsa, yanılması esaslı olmasa bile, sözleşmeyle bağlı değildir.

Üçüncü bir kişinin aldatması sonucu bir sözleşme yapan taraf, sözleşmenin yapıldığı sırada karşı tarafın aldatmayı bilmesi veya bilecek durumda olması hâlinde, sözleşmeyle bağlı değildir" şeklinde düzenlenmiştir.

Kanunda hilenin tanımına doğrudan yer verilmemiş ise de aldatma (hile); 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 korumak yahut devamını sağlamak şeklinde tanımlanır.

Görülebileceği üzere hatada yanılma, hilede ise kasıtlı olarak yanıltma söz konusudur. Hilede irade sakatlığı iradenin beyanında değil, iradenin oluşumunda meydana gelmektedir. İradenin oluşumundaki sakatlık ise kişinin kendisi dışında başka birinin kasıtlı bir aldatma fiiliyle gerçekleşmektedir. Nitekim, Hukuk Genel Kurulunun 20.10.2010 tarih ve 2010/1-502 E., 2010/536 K.; 08.07.2020 tarih ve 2017/1-1831 E., 2020/549 K. sayılı kararlarında, hilenin; gerçek durumu bilmesi hâlinde bir kimsenin kabul etmeyecek olduğu bir şeyi kabul etmesine diğer bir kimse tarafından yol açılması olduğu vurgulanmıştır.

Hilenin varlığının kabulü için bazı şartların gerçekleşmesine ihtiyaç vardır. Birinci şart "aldatma fiili"dir. Aldatan şahıs diğerini yanıltmış (hataya düşürmüş) olmalıdır. Fakat karşı tarafın düştüğü bu yanıltmanın esaslı olması gerekmez (TBK. m.36/1). Çünkü aldatan hiçbir surette korunmaya layık değildir. Aldatan, sözleşmenin yapılması ve özellikle görüşmeler sırasında, belirli konu ve hususlarda doğru olmayan bilgiler vermekte veya bazı hususları dürüstlük kuralına göre açıklaması gerekirken kasten gizlemektedir. İkinci şart; "aldatma kastı"dır. Aldatan, karşı tarafı sözleşme yapmaya ikna etmek için ona bilerek ve isteyerek (kasten) gerçek dışı beyanda bulunmuş olmalıdır. Başka bir deyişle, yalan söyleyende karşı tarafı aldatmak ve onun gerçeği bilmesi hâlinde yapmayacak olduğu bir sözleşmeyi yapmağa sevk etmek niyeti bulunmalıdır. Eğer bir kimse, bilmemesi ağır bir kusur teşkil etmesine rağmen, durumu bilmeden bir beyanda bulunmuş ise aldatma kastı yoktur. Üçüncü şart ise "illiyet bağı"dır. Sözleşme aldatma sonucu, onun etkisi ile yapılmalıdır. Aldatılan yapmış olduğu sözleşmeyi, aldatma olmasıyla ya hiç yapmayacak ya

da daha iyi şartlarda yapacak idiyse, illiyet bağı gerçekleşmiş olur. Aldatma fiili, sözleşmenin kurulmasının asli şartı olmalı, aldatma ile sözleşmenin kurulması arasında tabii bir illiyet bağı bulunmalıdır (Eren, F.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 414 vd., HGK'nın 20.10.2010 tarih ve 2010/1-502 E., 2010/536 K.; 08.07.2020 tarih ve 2017/1-1831 E., 2020/549 K. sayılı kararları).

Tüm bu açıklamalar kapsamında eldeki davanın hukuki niteliğine gelince, davacı gerek dava dilekçesinde gerekse aşamalarda emlak işi yapan dava dışı ...'un kendisine Merkez Mahallesinde bulunan ve oldukça değerli olan bir evi göstererek, sahibinin paraya sıkışık olması nedeniyle uygun bir fiyata satın alabileceğini söylediğini, bunun üzerine gösterdiği evi satın almaya karar verdiğini, ancak kendisine başka bir mahallede bulunan ve davalıya ait olan çok daha düşük değerdeki evi satarak tapuda devrini yaptığını, normal şartlarda satın almayacağı taşınmazı ...'un aldatması nedeniyle satın aldığını ileri sürmüştür. Olayların izah edilen bu şekline göre davacı kendisinden kaynaklanan bir dikkatsizlik ya da bilgisizlik nedeniyle değil, tamamen adı geçen ...'un kasıtlı telkin ve eylemleri sonucunda gerçek iradesine aykırı beyanda bulunduğunu belirterek, iradesinin oluşumu sırasındaki sakatlığın bu eylemden kaynaklandığını iddia etmiştir. Açıklanan bu maddi vakianın da irade bozukluğu sebeplerinden yanılma (hata) olgusuna değil, aldatma (hile) olgusuna ilişkin olduğu açıktır.

Hâl böyle olunca, Hukuk Genel Kurulu çoğunluğu tarafından davanın aldatma (hile) hukuksal nedenine dayalı olduğu, mahkemece toplanan deliller ile uyumsuzluğun da bu kapsamda değerlendirilerek sonuca varılması gerektiği kabul edilmiştir.

Tarafardan birinin, diğerinin aldatması (hilesi) ile sözleşme yapması hâlinde yanılması esaslı olmasa bile sözleşmeyle bağı sayılmayacağı Kanun'un açık hükmü gereğidir. Ancak somut olayda taşınmaz satışına ilişkin sözleşmenin, davalı satıcının değil de dava dışı ...'un hilesi sonucunda yapıldığı iddia edilmiştir. Bu bağlamda, hilenin bizzat sözleşmenin karşı tarafınca yapılabileceği gibi üçüncü bir kişi tarafından da yapılabileceği belirtilmelidir. Ne var ki, üçüncü kişinin hilesi ile sözleşme yapan kişinin sözleşmenin iptalini isteyebilmesi için lehine hile yapılan karşı tarafın sözleşmenin yapıldığı sırada hileyi bilmesi veya bilecek durumda olması gerekir. Hileyi yapan kişinin sözleşmenin tarafı mı yoksa üçüncü kişi mi olduğu ise Hukuk Genel Kurulunun 25.03.2015 tarihli ve 2013/19-1707 E., 2015/1072 K. sayılı kararında da vurgulandığı gibi sözleşmenin hazırlık, müzakere ve kurulma aşamalarına katılıp katılmadığına göre saptanacaktır. Sözleşmenin bu üç aşamasından birine veya bir kaçına katılan kişi artık o sözleşmede TBK'nın 36/2. maddesi anlamında üçüncü kişi sayılmayacaktır. Diğer taraf ile beraber ya da onun ad ve hesabına veya başka herhangi şekilde sözleşmenin kurulmasına katılmamış olan kişiler üçüncü kişi konumundadırlar. Bu açıklama uyarınca vekil tarafından yapılan sözleşmelerde vekilin üçüncü kişi sayılması söz konusu değildir. Vekilin hilesi de üçüncü kişinin hilesi olarak değil karşı tarafın hilesi olarak değerlendirilecektir. Somut olayda iptal istemine konu bağımsız bölüm davalı ...'a aitken, 20.12.2011 tarihli vekâletname ile yetkili kıldığı vekil ... tarafından aynı gün davacıya satılarak devri yapılmıştır. Böyle olunca taşınmaz satış sözleşmesini vekil sıfatıyla bizzat yapan bu kişinin hilesi, hileyi bilmesi veya bilecek durumda olması koşulu aranmaksızın akidinin hilesi olarak kabul edilecektir.

Ancak aldatmayı (hileyi) ispat yükü, aldatılan tarafa aittir. Hata, hile ve ikrah iddialarının senede bağlanması mümkün olmadığından senetle ispat edilmesinde maddi imkânsızlık vardır. Bu nedenle hukuki işlemlerdeki irade bozukluğu iddiaları, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 203/1-ç maddesinde senede karşı senetle ispat zorunluluğunun istisnaları arasında sayılmıştır. Sözleşme resmî senetle yapılmış olsa dahi 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) "Resmî belgelerle ispat" kenar başlıklı 7. maddesi "Resmî sicil ve senetler, belgeledikleri olguların doğruluğuna kanıt oluşturur. Bunların içeriğinin doğru olmadığına ispatı, kanunlarda başka bir hüküm bulunmadıkça, herhangi bir şekilde bağı değildir" hükmünü taşıdığından, hile olgusunun tanık dâhil her türlü delille ispatı mümkündür.

Davacı taraf hile iddiasının ispatı için tanık deliline dayanmış ise de hilenin gerçekleştiğini kabul etmek için

dinlenen tanık beyanlarının yeterli olduğunu kabul etmek mümkün değildir. Davacı ile emlak işi yapan ...'un uzun süredir birbirlerini tanıdıkları ve sürekli irtibat hâlinde oldukları, adı geçen kişinin daha önce davacıya üç ayrı taşınmaz sattığı, hatta bunlardan birinin 877 parseldeki 2 numaralı bağımsız bölüm olduğu, dava konusu taşınmazla aynı apartmanın aynı katında bulunan bu daireyi davacının 27.04.2011 tarihinde satın aldığı dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Taşınmaz satışlarında aracılık yapan ...'un işi gereği çok sayıda taşınmaz gezdirmiş olması hilenin bir unsuru olarak kabul edilemeyeceği gibi davacı tanıkları emlakçı tarafından gösterilen evin dubleks bir daire olduğunu beyan etmelerine karşın dava konusu daire normal bir dairedir. Davacıya gösterildiği iddia edilen dubleks daire ile satışı yapılan 4 numaralı bağımsız bölümün farklı mahallelerde bulunduğu da dava dilekçesindeki açıklamalar ile sabittir. Oysa ki, satışa ilişkin resmî senedin düzenlendiği tarihte yürürlükte bulunan mülga Tapu Sicili Tüzüğü'nün 16. maddesine göre akdi gerektiren işlemlerde resmi senet düzenlenir. Düzenlenen resmi senet memur tarafından müdür ve tarafların huzurunda okunur. Taraflar isterlerse resmi senedi kendileri de alıp okuyabilirler. Resmi senette ise taşınmazın bulunduğu mahalle yazıldığı gibi niteliğinin dubleks daire olması hâlinde bu durum da yazılır. Yine, Tüzüğü'nün 101. maddesine göre tapu dairesinde akitli veya akitsiz işlemlerle ilgili olarak düzenlenen tapu senedi veya ipotek belgelerinin birer örneği, müdür tarafından hak sahiplerine verilir. Tapu sicilleri aleni olduğundan davacının işlem yapmadan önce de sicil kayıtlarını inceleme imkânı bulunmaktadır. Bu nedenle basit bir inceleme ile satın aldığı taşınmazın bulunduğu mahalle ile niteliğini tespit etmesi mümkün olan davacının, resmi senet içeriği kendi huzurunda okunmuş ve tapu senedinin bir örneği verilmiş olmasına, yine aynı apartmandan kısa bir süre önce başka bir daire satın almış olmasına karşın, hile ile başka mahallede ve farklı nitelikte bir dairenin satıldığını ileri sürmesi inandırıcı bulunmamış ve hile iddiasının ispatlanamadığı sonucuna varılmıştır. Hile ispatlanamadığından, somut olayda taşınmazlar başında keşif yapılmasının da sonuca bir etkisinin olmayacağı açıktır.

Hukuk Genel Kurulundaki görüşmeler sırasında, davanın hata ve hile hukuksal nedenlerine dayalı olduğu, davacı tarafın delil listesinde keşif deliline de dayandığı, ispat hakkı çerçevesinde her iki taşınmaz başında keşif yapılarak taşınmazların özellikleri, değerleri, mevkileri ve birbirlerine uzaklıkları ile tasarruf durumlarının incelemesi ve diğer delillerle birlikte değerlendirerek oluşacak sonuca göre hata ve hile iddiaları hakkında bir karar verilmesi gerekirken, keşif yapılmayarak eksik inceleme ile karar verildiğinden, direnme kararının bu ilaveli gerekçe ile bozulması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de bu görüş Kurul çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

Hâl böyle olunca, yerel mahkemenin davanın reddine ilişkin olarak verdiği direnme kararı yukarıda açıklanan gerekçeler karşısında sonucu itibariyle yerinde olup, onanması gerekir.

IV. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle;

Davacı vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile sonucu itibariyle yerinde görülen direnme kararının ONANMASINA,

Gerekli temyiz ilam harcı peşin alındığından başka harç alınmasına yer olmadığına,

6217 sayılı Kanun'un 30. maddesi ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na eklenen "Geçici Madde 3" atfıyla uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 440. maddesi uyarınca kararın tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 11.02.2021 tarihinde yapılan ikinci görüşmede oy çokluğu ile karar verildi.

KARŞI OY

Direnme konusu uyuşmazlık; mahkemece kurulan hükmün eksik inceleme ve araştırmaya dayalı olup olmadığı, varılacak sonuca göre bozma kararında gösterilen şekilde araştırma yapılarak uygun sonuç

dairesinde bir karar verilmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

Davacının, yanlış (Hata) ve Aldatma (Hile) hukuksal nedenlerine dayalı tapu iptal ve tescil istemli olarak açtığı davanın yargılaması sonucu, mahkemece, "...yanılma ve aldatma koşullarının varlığı kanıtlanmadığından davanın reddine" ilişkin verilen kararın davacı vekilince temyizi üzerine, Özel Dairece; "...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. Somut olaya gelince, davacı, almak isteği Merkez mahalle 239. sokak 47/2 kapı numaralı daireyi aldığını düşünürken, satın almayı istemediği dava konusu taşınmazın kendisine devredildiğini iddia etmesine rağmen mahkemece, yukarıda değinilen ilkeler doğrultusunda herhangi bir araştırma yapılmamış, her iki taşınmazda keşif yapılarak özellikleri değerleri mevkileri birbirlerine uzaklıkları irdelenmemiştir. Hal böyle olunca; yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda hata iddiasının incelenmesi, taraf delillerinin toplanması, dava konusu edilen ve satın alındığı düşünülen taşınmazlarda keşif yapılması, taşınmazların özelliklerinin, değerlerinin, birbirlerine yakınlıklarının tespit edilerek bilirkişilerce düzenlenecek rapora yansıtılması ve varılacak sonuç çerçevesinde bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yetinilerek yazılı olduğu üzere hüküm kurulması doğru değildir,..." gerekçesi ile karar bozulmuş, davalı vekilinin karar düzeltme istemi Özel Dairece reddedilmiştir.

Mahkemece, önceki gerekçelere ilave olarak, ".... aynı binada yaklaşık altı ay önce zemin bölümden daire satın alan davacının dava konusu dairenin aslında almak istediği daire olmadığını sonradan öğrendiğini beyan etmesinin hayatın olağan akışına uygun olmadığı, keşif yapılmasının aynı binada taşınmaz alan kişi olduğundan esasa etkili olmayacağı, kasten başka bir dairenin emlakçı tarafından gösterildiği iddiasının da hile ile ilişkili olduğu, hilenin söz konusu olmadığına ilişkin kabulün ise bozma kapsamı dışında kaldığı" gerekçesiyle önceki kararda direnilmiştir. Direnme kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmiş, Hukuk Genel Kurulu çoğunluğunca direnme kararı onanmıştır.

Davacı, normal şartlarda almayacağı taşınmazı davalı kayıt malikinin vekili ...'un aldatması nedeniyle aldığını ileri sürerek, hata ve hile hukuksal nedenlerine dayanmak suretiyle tapunun iptali ile davalı tarafa ödenen taşınmaz bedelinin ödeme tarihi itibarıyla işleyecek yasal faiziyle tahsili istemiyle eldeki davayı açmıştır.

Hemen belirtmek gerekir ki; sözleşmeler, tarafların karşılıklı olarak birbirlerine uygun irade açıklamaları ile oluşurlar. Gerçek iradeye uygun olmayan veya gerçek iradeye, beyana dayanmayan sözleşmelerin geçerli olarak kurulduğundan söz edilemez.

Uygulamada ve doktrinde; irade bozukluğu, hem iradenin oluşumu hem de beyanı sırasındaki sakatlık olarak geniş ifade edilmektedir. İrade bozukluğu sözleşmenin kuruluşu aşamasında meydana gelmiş ise buna "temelde" bozukluk " temel hatası", beyanda yapılmış ise beyanda bozukluk "beyan hatası" denmektedir.

İrade bozukluğu hâlleri mülga 818 sayılı Borçlar Kanununda "Rızadaki fesat" başlığı altında "Hata", "Hile" ve "İkrah" olarak 23 ilâ 31. maddeler arasında hükme bağlanmış iken, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 30 ilâ 39. maddeleri arasında bu defa "Yanılma", "Aldatma" ve "Korkutma" başlıkları altında düzenlenmiştir.

Sözleşmenin konusu, niteliği ve ödenecek miktar gibi konularda dikkatsizliği veya bilgisizliği sonucu gerçek iradesine uymayan beyanda bulunmak suretiyle esaslı hataya düşen taraf sözleşme ile bağlı sayılmaz.

Borçlar Kanununda yanlış (hatanın) tanımı yapılmamış ise de, sınırlı olmamak üzere açıklamada yanlış örnekleri, saikte yanlış, iletmede yanlış olarak düzenlenmiştir. Yanılma (hata); irade ve beyan

arasında bilmeyerek meydana gelmiş bir uyumsuzluk hâli olarak tanımlanabilir. Sözleşme iradesinin oluşumundan önce veya oluşum sırasındaki noksan veya yanlış bilgi ve düşünceden ileri gelebileceği gibi beyan yanlışlarında (hatalarında) bilgi ve düşüncelerin beyan edilmesinden veya aktarılmasından da doğmaktadır. Yanılmanın (hatanın) esaslı sayılabilmesi için, uygulamada ve doktrinde, girilen taahhüdün başlıca sebebinin teşkil etmesi, başka bir deyişle hem yanlışlığa düşen taraf yönünden (subjektif unsur), hem de dürüstlük kuralları (objektif unsur) açısından, yanlışlığa düşülmesi idi böyle bir sözleşmenin hiç veya açıklanan biçimde yapılmayacağını ispatlanması gerekir.

Yanılmada (hatada) bozukluk (sakatlık) yanlışlığa düşen kişinin yanlış bilgi ve kaniya sahip olmasından kaynaklanır. Yanlışlığa düşen taraf, karşı tarafın bir etkisi veya kusuru olmaksızın ya da yanlış bilgi ve düşüncelerine dayanarak yahut gerçek iradesine uymayan bir irade bildirimini ile sözleşme yapmaktadır.

Aldatma (hile) ise, genel olarak bir kimseyi irade beyanında bulunmaya, özellikle sözleşme yapmaya sevk etmek için onda kasten hatalı bir kanı uyandırmak veya esasen hatalı bir kanıyı koruma yahut devamını sağlamak olarak tanımlanabilir. Aldatmada (hilede) bozukluk (sakatlık) hukuka aykırı bir takım dış etkenlerden, karşı tarafın eylem, söz ve davranışlarından doğmaktadır.

818 sayılı BK 28/1 maddesi ve aynı yönde düzenleme getiren 6098 sayılı TBK'nın 36/1 maddesinde, "tarafardan biri, diğerinin aldatması sonucu bir sözleşme yapmışsa, yanılma esaslı olmasa bile, sözleşmeyle bağlı değildir" düzenlemesine göre, koşulların varlığı hâlinde, aldatılan taraf hukuki ilişkiyi (sözleşmeyi) geçmişe etkili olarak ortadan kaldırılmasını ve verdiği şeyi geri isteyebilir.

Aldatma hukuksal nedenine dayalı olarak akitle bağlı olmama koşullarını ele almak gerekirse:

Bir taraf akit yapma konusunda aldatılmış, yani karşı tarafın davranışı ile yanıltılmış olmalıdır. Düşürülen yanılmanın (hatanın) esaslı yanılma olması şart değildir. Yanılma esaslı ise, bundan zarar gören dilerse yanılma dilerse aldatma hükümlerine dayanabilir. Aldatılmaya dayanması zarar gören akit için daha avantajlıdır.

Akidi yanılmaya düşüren davranış kasten yapılmalıdır. Karşı akit, davranışının diğer tarafı yanlışlığa düşüreceğini biliyorsa ve bunu istiyorsa, kast gerçekleşmiş olur. Failin kastı akdin yapılmasına yönelik olmalıdır.

Aldatma (hile) akdin yapılmasına sebep olmalıdır. Aldatma oluşturan davranış ile sözleşmenin yapılması arasında uygun illiyet bağı bulunması gerekmez. O somut olayda aldatma olmasaydı sözleşmenin bu şekilde yapılmayacak olması yeterlidir. Hiç yapılmayacak bir akdin yapılmasını sağlayan aldatma asli, başka şartlarda yapılacak akdin mevcut şartlarda yapılmasını sağlama ferî aldatmadır.

Aldatmayı teşkil eden davranış, karşı akit veya akdin yapılmasında yardımından yararlandığı bir kimse tarafından yapılmış olmalıdır. Ancak bu durumda BK.m.28/1 (TBK m.36) dayanılabilir.

Diğer taraftan; aldatmayı bir üçüncü şahıs yapmış ise, bu aldatmanın akdin geçerliliğini etkilemesi için yukarıda belirtilen şartların gerçekleşmiş olması yanında, karşı akidin bu aldatmayı bilmesi veya bilmesinin gerekli olması şartı aranır. Bu şart gerçekleşmezse üçüncü şahsın aldatması akdin geçerliliğini etkilemez.

Bir akidin, akdin yapılması sırasında yardımından yararlandığı kişiler (yardımcı şahıslar) üçüncü şahıs sayılmaz. Bunların yaptığı aldatma, bunların yardımından yararlanan akidin aldatmayı bilmesi şartı aranmaksızın, akidin aldatması sayılarak BK m.28/2. (TBK m.36/1) hükmüne tabi olur.

Bu açıklamalar çerçevesinde, davacı iddiası değerlendirildiğinde, uyuşmazlık tarihi itibarıyla yürürlükte olan 818 sayılı BK m. 28/1 maddesine dayandığının kabulü gerekir.

Aldatmayla sözleşme yapmak zorunda kalan taraf sözleşmeyle bağlı olmaz, bu durumda iptal hakkının kullanılması hiçbir şekilde bağlı değildir. Aldatma ve yanıltmanın öğrenilmesi tarihinden itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde, sözleşmenin karşı tarafına yöneltilen, tek taraflı bir irade açıklaması ile bildirilebileceği gibi def'i veya dava yoluyla da kullanılabilir ve tanık dahil her türlü delille de kanıtlanabilir.

Tapuda düzenlenen resmi akit tablosu, resmi memur eli ile düzenlenmiş resmî bir belgedir ve bu belgenin sağlıklı olduğuna güvenmek, saygınlığına inanmak asıldır. Ancak, resmi akit tablosu şekil yönünden yasanın aradığı tüm koşullara sahip olsa bile, eğer tarafların gerçek iradelerini yansıtmıyorsa, o akit hukuksal açıdan sağlıklı ve kanun koyucunun (BK) açıkladığı bir sözleşme sayılamaz. Örneğin, aldatma, yanıltma, korkutma, muvazaa, sahtecilik, gabin hukuksal nedenleriyle sözleşmenin geçersizliği kanıtlanabilir.

Öte yandan; uyuşmazlığın çözümü bakımından ispat hakkı ile ilgili yasal düzenlemelere değinmekte yarar vardır.

İspat hakkı, Anayasa 36. maddesiyle davanın taraflarına tanınan temel bir haktır. Bu kapsamda ispat hakkı hukuki dinlenme hakkının da bir unsurudur. HMK'nın 189/1 maddesinde de "taraflar kanunda belirtilen süre ve usule uygun ispat hakkına sahiptir" denilmektedir.

İspat, taraflarca iddia edilen talebin dayandığı hukuk kuralının koşul vakıalarının somut olarak iddia edildiği gibi gerçekleştiği konusunda hâkimde kanaat uyandırmak üzere yapılan inandırma faaliyetidir (Pekcanitez/Atalay/Özekes s.643).

İspatın konusunu, tarafların üzerinde anlaşamadıkları ve uyuşmazlığın çözümünde etkili olabilecek çekişmeli vakıalar oluşturur ve bu vakıaların ispatı için de delil gösterilir. Bir davada o davanın çözümünü etkileyebilecek vakıalar için delil gösterilir ve ancak bu deliller inceleme konusu olabilir. Başka bir deyişle; delil, bir vakıanın ispatı için başvuru vasıtalarıdır ve konusu da maddi vakıalardır. Tarafların mahkemeye sunmuş oldukları delillerin incelenmesi ve değerlendirilmesi ispat hakkının bir gereğidir.

Taraflar, uyuşmazlıkla ilgili dava malzemelerini hâkimin gözünde hangi ölçüde canlandırırırlarsa bu oranda kendi lehlerine sonuç elde etme ihtimalleri yükselir. Bu sebeple tarafların eşit şartlar altında, herhangi bir engelle karşılaşmaksızın uyuşmazlığa ilişkin delilleri yargılamaya getirmeleri oldukça önemlidir. (Medeni Usul Hukuk, Pekcanitez usul, c. II s. 1587-1588)

Yargıtay'a göre, "... hak arama özgürlüğü, dava açma (iddia etme) ve savunmayı kapsayan genel bir kavramdır. Davada tarafların (ve hatta dava ile ilgili üçüncü kişilerin) iddia ve savunma haklarını fiilen kullanabilmeleri, kendilerine ispat hakkı verilmesiyle sağlanabilir.... taraflardan birinin ispat için dayandığı delillerin kanuni bir sebep olmaksızın kabul edilmemesi, temyizde bozma sebepleri arasında sayılmıştır. (m.371) Bu düzenlemeler de, hakim delillerin tümünü değerlendirip bunu kararın gerekçesine yazmalıdır (Y.3.H.D 11.09.2011, 12921/18468, Kazancı İçt.Bankası).

Somut olaya gelince; dava konusu 877 parsel zemin kat 4 bağımsız bölüm nolu konutun tamamı davalı ... adına kayıtlı iken onun adına vekaleten ... tarafından 20.12.2011 tarihinde ve satış suretiyle davacıya temlik edildiği, taşınmazın kaydında köy ve mevki olup, mahalle isminin yer almadığı; davacının dolandırıcılık ve evrakta sahtecilik suçlarından şikâyeti üzerine Marmaris Cumhuriyet Başsavcılığınca adı geçen vekil hakkında başlatılan soruşturma kapsamında ...'un şüpheli sıfatıyla alınan ifadesinde "dava konusu taşınmazın tarafınca 130.000,00TL bedelle davacıya satıldığını, davacının da sezon boyunca iki ayrı kişiye kiraya vererek kiraladığını, bu dairenin müşterilere tarafınca kiralandığını" beyan ettiği, davacının dava dilekçesinde iddianını ispatı yönünden, maddi deliller başlığı altında, "ödemelerine ilişkin makbuzlar, kendisine satılacağı söylenen ve bakmaya gidildiğinde çekilen 15 adet fotoğraf, tapu sureti, tanıklar, keşif ve bilirkişi incelemesi" şeklinde delillerini bildirdiği anlaşılmaktadır.

Az yukarıda açıkladığı üzere; öncelikle, davalı adına vekaleten dava konusu taşınmazı davacıya temlik eden vekili üçüncü kişi olmayıp, tapu kayıt malikini temsilen işlemi gerçekleştirdiğinden, davalı asilin sorumlu olacağı kuşkusuzdur. Diğer yandan, yanılma (hata) ve aldatma (hile) iddiaları her türlü delille kanıtlanabileceğine göre, davacı delillerinin noksatsız toplanması gerektiği açıktır. Ayrıca delillerin toplanması; ispat hakkı, hukuki dinlenilme ve adil yargılanma haklarının da gereğidir.

Ne var ki; mahkemece, davacının kendisine gösterilen ve satın aldığını zannettiğini ileri sürdüğü taşınmaza ilişkin tapu kaydı temin edilmemiş, bu taşınmaz ile davacıya tapuda temlik edilen taşınmazda keşif ve bilirkişi incelemesi yapılarak taşınmazların özellikleri, mahalleleri, mevkiileri, birbirlerine yakınlıkları, değerleri, tasarruf durumu (kimin ne şekilde tasarrufunda buldukları) ve davacının satın aldığını sandığını ileri sürdüğü taşınmazın mülkiyet durumu belirlenmemiştir.

O hâlde; eldeki davada dayanılan delillerin tamamının toplanması, ondan sonra yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda davacı iddialarının toplanan ve toplanacak olan deliller birlikte değerlendirilmek suretiyle incelenmesi ve varılacak sonuç çerçevesinde bir karar verilmesi gerekirken noksan soruşturma ile yetinilerek yazılı olduğu üzere direnme kararı verilmesi doğru değildir.

Hâl böyle olunca; davacının iddiasını ispat için dayandığı deliller toplanmadan, eksik inceleme ve araştırmayla yetinilerek verilen kararın Özel Dairenin bozma kararında belirtilen ve yukarıda açıklanan ilave nedenlerle bozulması görüşünde olduğumuzdan sayın çoğunluğun onama kararına katılmıyoruz.

T.C.
YARGITAY
HUKUK GENEL KURULU

Esas : 2017/1254
Karar : 2019/1197
Tarih : 14.11.2019

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki "tapu iptali ve tescil" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda Alanya 4. Asliye Hukuk Mahkemesince davanın reddine dair verilen 22.06.2012 tarihli ve 2010/676 E., 2012/471 K. sayılı kararın davacılar vekili tarafından temyizi üzerine, Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 05.06.2013 tarihli ve 2013/6991 E., 2013/9375 K. sayılı kararı ile:

"...Dava, inançlı işlem ve muvazaa hukuksal nedenlerine dayalı tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir.

Mahkemece, 19.04.2004 tarihli sözleşme gereğince çekişmeli taşınmazın... adına değil şirket adına iadesinin kararlaştırıldığı ve davalı ...'ın kötüniyetli olmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir.

Dosya içeriği ve toplanan delillerden; 313 ada 1 parselde bulunan 2 nolu dubleks mesken niteliğindeki bağımsız bölümün devrinin davalı ...'e teminatı olarak davacı yüklenici... adına kayıtlı çekişmeli 790 ada 9 parselde bulunan A Blok 26 nolu mesken niteliğindeki bağımsız bölümün 05.07.1999 tarihinde devredildiği, davacı şirket adına davacı... ve davalı ... arasındaki 25.08.2003 tarihli satış sözleşmesi gereğince 313 ada 1 parselde bulunan 2 nolu bağımsız bölümün davalı ...'in isteği doğrultusunda ilave değişikliklerle birlikte tamamlanarak davalı ...'e tesliminin kararlaştırıldığı, akabinde 313 ada 1 parselde bulunan 2 nolu bağımsız bölümün 14.10.2003 tarihinde davalı ...'e devredildiği ve davacı şirket adına davacı... ve davalı ... arasındaki 19.04.2004 tarihli sözleşme gereğince 2 nolu villanın tamamlanarak davalı ...'e anahtarı teslim edilinceye kadar çekişmeli 790 ada 9 parselde bulunan A Blok 26 nolu bağımsız bölümün davalı ... üzerinde kaldığı,davacı şirket tarafından davalı ... aleyhine açılan Alanya 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2004/1012 Esasına kayıtlı tapu iptali ve tescil davasının yargılaması aşamasında taşınmazın tapu kaydı üzerine 18.10.2004 tarihli ihtiyati tedbir şerhi işlendiği ancak takipsiz bırakılan davanın 19.09.2005 tarih 2005/359 Karar sayılı karar ile açılmamış sayılmasına karar verildiği, davalı ... vekilinin taşınmaz üzerindeki ihtiyati tedbir kararının kaldırılması için 04.10.2005 tarihinde mahkemeye talepte bulunması üzerine 05.10.2005 tarihinde ihtiyati tedbir şerhinin terkin edildiği,davalı ...'in 27.10.2005 tarihinde çekişmeli taşınmazı daha önce şirket nezdinde 15.07.1998-08.03.2003 tarihleri arasında çalışan diğer davalı ...'a satış suretiyle devrettiği anlaşılmaktadır.

Davacılar; çekişmeli 790 ada 9 parselde bulunan A Blok 26 nolu bağımsız bölümün davalı ...'e devredilecek 313 ada 1 parselde bulunan 2 nolu bağımsız bölüme karşılık teminat olması koşuluyla devredildiğini,davalılar arasındaki temlik işlemin de muvazaalı olduğunu ileri sürerek eldeki davayı açmışlar ve yargılama aşamasında 24.04.2012 tarihli dilekçe ile davacı... adına tescil isteğinde bulunmuşlar ;davalı ... ise davacı...'ün dava ehliyetinin olmadığı, tarafları ile dava sebebi ve konusunun aynı olup daha önce açılıp ve sonuçlanan dava dosyasında davacıların feragat beyanının bulunduğu,tapu kaydına güvenerek çekişmeli taşınmazı iyiniyetli satın aldığı savunmasında bulunmuştur.

Bilindiği Üzere; inanç sözleşmesi, inananla inanılan arasında yapılan, onların hak ve borçlarını belirleyen, inançlı muamelenin sona erme sebeplerini ve devredilen hakkın, inanılan tarafından inanan geri verme (iade) şartlarını içeren borçlandırıcı bir muameledir. Bu sözleşme, taraflarının hak ve borçlarını kapsayan bağımsız bir akit olup, alacak ve mülkiyetin naklinin hukuki sebebini teşkil eder.

Taraflar böyle bir sözleşme ve buna bağlı işlemle genellikle, teminat teşkil etmek ve iade edilmek üzere,

mal varlığına dahil bir şey veya hakkı, aynı amacı güden olağan hukuki muamelelerden daha güçlü bir hukuki durum yaratarak, inanılana inançlı olarak kazandırmak için başvururlar.

Diğer bir anlatımla, bu işlemle borçlu, alacaklısına malını rehin edecek, yani yalnızca sınırlı aynı bir hak tanıyacak yerde, malının mülkiyetini geçirerek rehin hakkından daha güçlü, daha ileri giden bir hak tanır.

Sözleşmenin ve buna bağlı temlikin, değinilen bu özellikleri nedeniyle, taşınmazı inanç sözleşmesi ile satan kimsenin artık sadece, ödünç almış olduğu parayı geri vererek taşınmazını kendisine temlik edilmesini istemek yolunda bir alacak hakkı; taşınmazı, inanç sözleşmesi ile alan kimsenin de borcun ödenmesi gününe kadar taşınmazı başkasına satmamak ve borç ödenince de geri vermek yolunda yalnızca bir borcu kalmıştır.

Diğer bir bakış açısıyla taşınmazın mülkiyeti inanılana (alacaklıya) geçmiştir. Taşınmazda inanarak satanın (borçlu) mülkiyet hakkı kalmadığı gibi, alıcının bu mülkiyet hakkı üzerinde kurulmuş olan bir rehin hakkından da söz edilemez.

Bu durumda; gayrimenkul rehni bakımından geçerliliği olan ...nun 873. maddesinin inanç sözleşmelerine dayalı temlike konu taşınmazlar bakımından uygulama yeri olmadığı da kuşkusuzdur. Nitekim bu düşünce Hukuk Genel kurulunun 23.5.1990 gün ve 1990/1-202-315 sayılı kararında da aynen benimsenmiştir.

Bilindiği gibi, inanç sözleşmeleri, tarafların karşılıklı iradelerine uygun bulunduğu için, onlara karşılıklı borç yükleyen ve alacak hakkı veren geçerli sözleşmelerdir. (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 97. maddesi) Anılan sözleşmelerde, taraflar, sözleşmenin kendilerine yüklediği hak ve borçları belirlerken, inançlı işlemin sona erme sebeplerini; devredilen hakkın inanılan tarafından inanana iade şartlarını, bu arada tabii ki süresini de belirleyebilirler. Bunun dışında, akde aykırı davranışın yaptırımına da sözleşmelerinde yer verebilirler. Buna dair akit hükümleri de 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 26 ve 27. (818 sayılı Borçlar Kanununun 19 ve 20.) maddelerine aykırılık teşkil etmediği sürece geçerli sayılır.

İnanç sözleşmesine ve buna bağlı işlemle alacaklı olan taraf, ödeme günü gelince alacağını elde etmek için dilerse; teminat için temlik edilen şeyi " ifa uğruna edim " olarak kendisinde alıkoymaya başlayabilir; o şeyi, açık artırma yoluyla veya serbestçe satıp satış bedelinden alma yoluna da başvurabilir. Bu sonuçlar kendine özgü bu akdin tabiatında mevcuttur. Sözleşme ile öngörülen ifa süresi içerisinde, sırf sözleşmeyi imkansız kılmak amacıyla muvazaalı olarak yapılan temliklerin yasal koruma altında tutulamayacağı izahtan varestedir. Meri hukuk sistemimizde her hangi bir düzenleme olmamasına karşın; inanç sözleşmelerinin, yukarıda değinilen ilkeler çerçevesinde uygulama yeri bulan kendine özgü bir müessese olduğu, öğretisi ve uygulamada kabul edilegelen bir olgudur.

İnanç sözleşmelerinin tarafları arasında, onların gerçek iradelerini ve akitten amaçladıklarını yansıtmaları bakımından geçerli olduğu; taraflarına Borçlar Kanunu çerçevesinde nisbi haklarını talep etme olanağını verdiği tartışmasızdır.

Burada üzerinde durulması gereken husus, taşınmaz mallar yada şekle bağlı akitlerde inanç sözleşmelerinin ne gibi hukuki sonuç doğuracağıdır. Diğer bir anlatımla, sözleşmede öngörülen koşulların gerçekleşmesi halinde, taşınmaz mülkiyetinin naklinin sebebinin oluşturup oluşturmayacağıdır.

Bilindiği üzere; uygulamada mesele, 5.2.1947 tarih 20/6 sayılı İnançları Birleştirme kararı ile ilişkilendirilip, bu karar dayanak yapılmak suretiyle çözüme gidilmektedir.

Söz konusu kararda; eski hukuka göre mümkün ve geçerli olan muvazaa ve nam-ı müstear iddialarının, Medeni Kanunun yürürlüğünden sonra taşınmaz mallar hakkında dinlenip dinlenemeyeceği tartışılmıştır.

Anılan kararda; çeşitli sebep ve amaçlarla bir taşınmaz kaydına gerçek malik yerine başka bir nam ve bir

sözleşmede akitlerden biri yerine üçüncü bir şahsın gösterilmesinin mümkün olduğu, bu gibi hallerde vekilin kendi namına ve müvekkili hesabına yaptığı tasarruflarda olduğu gibi hukuki bir durum veya herhangi bir maksatla üçüncü şahıslardan gerçeği gizleme gayesi güdülebileceği, "kötüniyetli ve haksız gizlemeler" dışında, belirtilen olasılıklara göre açılacak bir davanın, gerçekten, ya mevcut bir hakka dayanarak bir el değiştirme veya bir hakkın korunması niteliğini taşıyacağı; bu durumun da, temsil ve vekalet ilişkisinde, mülkiyette halefiyet esası olarak kabul edilmiş bir husus olup, halefiyeti düzeltme amacıyla öncelikle mülkiyetin vekile aidiyeti düşünülse bile, temsil hükümlerine aykırı olduğundan bunun korunması ve devamına hükmolunamayacağı, zira Borçlar Kanununun "müvekkil vekiline karşı muhtelif borçlarını ifa edince vekilin kendi namına ve müvekkili hesabına üçüncü şahıstaki alacağı müvekkilin olur" hükmünün bu düşünceyi doğruladığı, öte yandan gerek taşınır, gerek taşınmaz mallara ilişkin olsun nam-ı müstear hadiselerinde, meselenin bir istihkak ve mülkiyet davası niteliğini geçemeyeceğinden, ne resmi senet, ne de şekil meselesinin bahse konu olamayacağı, meselenin akitte ve isimde muvazaayı kapsamına alan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 19. (818 sayılı Borçlar Kanunu 19.) maddesi kapsamında düşünülmesinin kanunun amacına uygun düşeceğine, değinildikten sonra sonuçta, nam-ı müstear davalarının dinlenebilir ve yazılı delil ile ispatının mümkün olduğuna, hükmolunmuştur.

İçtihadı Bileştirme kararlarının konularıyla sınırlı, sonuçlarıyla bağlayıcı bulunduğu tartışmasızdır. Nam-ı müstear için düzenleme getiren 1947 tarihli kararın, teminat amacıyla temlike dair inanç sözleşmelerini kapsadığı da kuşkusuzdur. Uygulamada anılan sözleşmeler gerek özü, gerek işleyişi açısından, genelde muvazaa, özelde ise nam-ı müstear başlıkları altında nitelendirile gelmektedir.

Belirtilen İçtihadı Birleştirme Kararında da değinildiği üzere; inanç sözleşmeleri bir yandan mülkiyeti nakil borcu doğurması bakımından tarafları bağlayıcı, diğer yandan, mülkiyetin naklinin sebebinin teşkil etmesi açısından tasarruf işlemlerini bünyesinde barındıran sözleşmelerdir. Bu durumda koşulların oluşması halinde taşınmaz mülkiyetini nakil özelliğini taşıdığı kabul edilmelidir. İçtihadı Birleştirme kararının sonuç bölümünde ifade olunduğu üzere, inançlı işleme dayalı olup dinlenilirliği kabul edilen iddiaların ispatı, şekle bağlı olmayan yazılı delildir. İnanç sözleşmesi olarak adlandırılan bu belgenin sözleşmeye taraf olanların imzasını içermesi gereklidir. Bunun dışındaki bir kabul, hem İçtihadı Birleştirme kararının kapsamının genişletilmesi, hem de taşınmazların tapu dışı satışlarına olanak sağlamak anlamını taşıyacağından kendine özgü bu sözleşmelerle bağdaştırılmaz.

Somut olaya gelince; davalı ... arasındaki 19.04.2004 tarihli belgenin içeriğinden "313 ada 1 parselde bulunan 2 nolu bağımsız bölümün mülkiyeti ...'e verilip anahtarı da teslim edildiğinde aynı anda çekişmeli 790 ada 9 parselde bulunan A Blok 26 nolu bağımsız bölümün davacı... İnşaat Turizm Ticaret ve Sanayi Limited Şirketine verileceğinin" kararlaştırıldığı ancak aynı sözleşmede öncesinde de "çekişmeli taşınmazın tapusunun ...'e... İnşaat Turizm Ticaret ve Sanayi Limited Şirketten alacağı villanın bitimine kadar teminat olarak verildiğinin " anlaşıldığı ve imzaların davacı şirket adına davacı... ve davalı ...'e ait olduğu tartışmasızdır. Dolayısıyla taraflar arasında inanç sözleşmesi kurulduğu ve çekişme konusu taşınmazın teminat amacıyla temlik edildiği anlaşılmaktadır. Burada tartışılması gereken en son teminatın içeriği olup bu sözleşmeye paralel olarak aynı taraflar arasındaki 25.08.2003 tarihli satış sözleşmesi gereğince 313 ada 1 parselde bulunan 2 nolu bağımsız bölümün davalı ...'in isteği doğrultusunda ilave değişikliklerle birlikte tamamlanarak davalı ...'e tesliminin kararlaştırıldığı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla teminatın kapsamı 313 ada 1 parselde bulunan 2 nolu bağımsız bölümün tamamlanarak davalı ...'e anahtarı teslim edilinceye kadar çekişmeli 790 ada 9 parselde bulunan A Blok 26 nolu bağımsız bölümün davalı ...'in üzerinde bırakılmasıdır. Zira, davacı yüklenici... adına kayıtlı teminata konu çekişmeli 790 ada 9 parselde bulunan A Blok 26 nolu bağımsız bölüm 19.04.2004 tarihli teminat sözleşmesinden çok önce 05.07.1999 tarihinde davalı ...'e devredilmiştir.

Hal Böyle Olunca; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 97. (818 sayılı Borçlar Kanununun 81.) maddesi hükmü gözetilerek davacı şirket adına davacı... ve davalı ... arasındaki 19.04.2004 tarihli teminat sözleşmesi ile

25.08.2003 tarihli satış sözleşmesi birlikte değerlendirilmek suretiyle davacılar... ve...İnşaat Turizm Ticaret ve Sanayi Limited Şirketinin yükümlülüklerini yerine getirip getirmediğinin saptanması ve hasıl olacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, yanılığlı değerlendirme ile neticeye gidilmiş olması doğru değildir.

Diğer yandan; yüklenici davacılar ve davalı ... arasındaki 19.04.2004 tarihli sözleşme gereğince "313 ada 1 parselde bulunan 2 nolu bağımsız bölümün mülkiyeti ...'e verilip anahtar da teslim edildiğinde aynı anda çekişmeli 790 ada 9 parselde bulunan A Blok 26 nolu bağımsız bölümün davacı...İnşaat Turizm Ticaret ve Sanayi Limited şirketine verileceği " kararlaştırılmış ise de 24.04.2012 tarihli dilekçe ile adına tescil isteyen davacı...ün çekişmeli taşınmazın önceki bayii ve davacı...İnşaat Turizm Ticaret ve Sanayi Limited şirketinin de ortağı olduğu gözetildiğinde adına tescil isteğinde bulunması her zaman mümkündür.

Diğer davalı ...'ın durumuna gelince;

Bilindiği Üzere; tapu sicilindeki kayda iyiniyetle istinat ederek mülkiyet ya da diğer bir aynı hakkı iktisap eden kimsenin bu iktisabı yasal koruma altındadır ve aslanan kayden edinenin iyiniyetli olmasıdır. Türk Medeni Kanununun 1023. maddesinde hüküm altına alınan bu kural, sadece sözleşmenin yanlarını değil, aynı zamanda tapulu taşınmazların intikalinde güveni, toplum yararını ve huzurunu sağlamak amacı ile konulmuştur. Ancak, durumu bilen ya da bilebilecek konumda olan kişilerin bu haktan yararlanamayacakları da tartışmasızdır. (TMK 1024. md.)

Somut olayda,davacı şirket ortağı davacı... adına kayıtlı teminata konu çekişmeli 790 ada 9 parselde bulunan A Blok 26 nolu bağımsız bölümün 05.07.1999 tarihinde davalı ...'e devredildiği, davalı ...'ın davacı...İnşaat Turizm Ticaret ve Sanayi Limited şirket nezdinde 15.07.1998-08.03.2003 tarihleri arasında çalıştığı,dolayısıyla davacılar ile davalı ... arasındaki işlemi bilen konumunda bulunduğu dosya kapsamı ile sabittir. Davalı ..., davalı ... ile aralarında yapılan 20.10.2005 tarihli satış sözleşmesi başlıklı belge sunmuş ise de böyle bir belgenin her zaman düzenlenmesi mümkündür. Bu durumda, davalı ...'ın iyiniyetli olduğundan ve Türk Medeni Kanununun 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanacağını söylemek olanaksızdır..."

gerekçesi ile bozularak dosya yerine geri çevrilmekle yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki belgeler okunduktan sonra gereği görüldü:

Dava, inançlı işlem ve muvazaa hukuksal nedenlerine dayalı olarak açılan tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir.

Davacılar vekili, 790 ada 1 parsel sayılı taşınmazdaki 2 numaralı meskenin müvekkili şirkete aitken davalı ... tarafından 27.10.2005 tarihinde satın alındığını, ancak taşınmazın tapusu hemen verilemediğinden 9 parsel sayılı taşınmazda müvekkiline ait olan 26 numaralı bağımsız bölümün teminat olarak adı geçen davalıya temlik edildiğini, taraflar arasında yapılan 19.04.2005 tarihli sözleşmeye göre müvekkiline ait 313 ada 1 parsel sayılı taşınmazda Konaklı Villaparkta bulunan Albeni Villa Model 7'nin mülkiyeti davalıya verildiği takdirde 26 numaralı bağımsız bölümün iade edileceğinin kararlaştırıldığını, müvekkilinin villayı temlik ettiği halde dava konusu bağımsız bölümün iade edilmediğini, bu nedenle Alanya 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2004/1012 E. sayılı dosyasında tapu iptali ve tescil davası açılıp, taşınmazın tapu kaydına tedbir konulmuş ise de bu aşamada şirket temsilcisi olan...un tutuklanması ve avukatının vekillikten çekilmesi nedeniyle takip edilemeyen davanın açılmamış sayılmasına karar verildiğini, bunu fırsat bilen davalı ...'in de mahkemeye başvurarak ihtiyati tedbir şerhini kaldırıp taşınmazı müvekkili şirkette tercüman olarak çalışan bu nedenle tüm anlaşmalardan, davalardan ve taşınmaz üzerindeki tedbir şerhinden

haberdar olan diğer davalı ...'ya danışıklı olarak ve hiçbir bedel almadan devrettiğini ileri sürerek, 26 numaralı bağımsız bölümün tapusunun iptaliyle müvekkili adına tesciline karar verilmesini talep ve dava etmiş, yargılama sırasında sunduğu 24.04.2012 tarihli dilekçede taşınmaz daha önce davacılar adına kayıtlı olduğundan yine adı geçen davacı adına tesciline karar verilmesini istemiştir.

Davalı ... vekili, eldeki davanın aynı konuda açılan üçüncü dava olduğunu, ilk iki davanın takipsiz bırakıldığını, ayrıca 2006/207 E. sayılı dosyada davalı ... hakkındaki davadan feragat edildiği gibi davacılar adına ...'un aktif dava ehliyetinin de bulunmadığını, dayanak yaptıkları belgenin bu davacı adına tescil isteme hakkı vermediğini, iddiaların tamamen gerçek dışı ve çelişkili olduğunu, keza müvekkilinin ilk kez 1998 yılında davalı şirkette işe başlayıp 08.03.2003 tarihinde işten ayrıldığını, 23.04.2003 tarihinde ise kendi emlak ofisini kurduğunu, diğer davalı ile davacılar arasındaki hukuki ilişkileri bilmesinin mümkün olmadığını, taşınmazın kendisine satıldığı 27.10.2005 tarihinde herhangi bir tedbir şerhi bulunmadığını, tapu kaydına iyi niyetle güvenerek iktisapta bulunduğunu, taşınmazın elektrik, çevre vergisi gibi borçlarını ödeyip bakımını da yaptırarak kullanmaya başladığını, davacı şirket ile müdürünün emlak alım satımı yaptıklarını ve tedbir şerhinin kaldırılmasının tamamen kendi kusurları olduğunu, ... hakkındaki önceki davadan feragat eden davacıların bu davada onunla birlikte hareket ederek iyi niyetle taşınmaz edinen müvekkiline zarar vermeye çalıştıklarını, ... aleyhine tazminat davası açılması gerekirken müvekkili aleyhine dava açılmasının TMK'nın 2. maddesi uyarınca himaye görmeyeceğini belirterek, davanın reddini istemiştir.

Davalı ..., aleyhine dava açılmasının hukuki bir dayanağının bulunmadığını belirterek, davanın reddini talep etmiştir.

Yerel mahkemece, 19.04.2004 tarihli sözleşmeye göre 26 numaralı bağımsız bölümün teminat amacıyla davalı ...'e devredildiği, ancak sözleşmede 313 ada 1 parsel sayılı taşınmazdaki villanın ...'e verilip anahtarı da teslim edildiğinde dava konusu taşınmazın davacı şirkete iade edileceğinin kararlaştırıldığı, 24.04.2012 tarihli dilekçede ise şirket adına değil... adına tescilinin istendiği, sözleşme uyarınca... adına tescilin mümkün olmadığı, ayrıca diğer davalı ...'nın kötü niyetli olduğu iddia edilmiş ise de davalının 08.03.2003 tarihine kadar davacı şirket bünyesinde çalıştığı, şirket ile davalı ... arasındaki 19.04.2004 tarihli sözleşmenin davalı ... işten ayrıldıktan sonra imzalandığı, bu nedenle sözleşmeyi bilmesinin hayatın olağan akışına aykırı olduğu, davalıların önceden beri birbirlerini tanıdıkları dışında kötü niyetli olduğuna dair hiçbir delilin dosyaya sunulmadığı, davalıların sözleşme öncesi sırf birbirlerini tanıyor olmalarının da ...'nın kötü niyetli olduğunu göstermeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Davacılar vekilinin temyizi üzerine karar, Özel Dairece yukarıda karar başlığında açıklanan gereklerle bozulmuştur.

Mahkemece, ilk hükümdeki gerekçeler genişletilmek suretiyle direnme kararı verilmiş, karar davacılar vekilince temyiz edilmiştir.

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; davacılar ile davalı ... arasındaki 19.04.2004 tarihli sözleşme uyarınca dava konusu taşınmazın davacı Rene Uwe Herbort adına tescilinin mümkün olup olmadığı, varılacak sonuca göre 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 97. (818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 81.) maddesi uyarınca davacıların yükümlülüklerini yerine getirip getirmediğinin saptanarak sonucuna göre bir karar verilmesinin gerekip gerekmediği, ayrıca kayıt maliki olan davalı ...'nın dosya kapsamı ve toplanan delillere göre iyi niyetli olup olmadığı ve dolayısıyla Türk Medeni Kanununun 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanıp yararlanamayacağı noktasında toplanmaktadır.

Öncelikle, Alanya 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2006/207 E. ve 2010/497 K. sayılı dava dosyasında aynı taraflar arasında, aynı konuda ve aynı hukuki sebeplere dayalı olarak açılan tapu iptali ve tescil davasından bu davanın açılmasından sonra feragat edildiği anlaşıldığından, Hukuk Genel Kurulundaki görüşmeler

sırasında işin esasının incelenmesinden önce anılan dosyadaki feragatin gerçek anlamda hakkın özünden feragat niteliğinde olup olmadığı ve dolayısıyla eldeki dava bakımından maddi anlamda kesin hüküm oluşturup oluşturmayacağı ön sorun olarak ele alınıp incelenmiştir.

Davaya son veren taraf işlemlerinden biri olan feragat, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 307. maddesinde, davacının talep sonucundan kısmen veya tamamen vazgeçmesi olarak tanımlanmıştır. Hiç kimse kendi lehine olan bir davayı açmaya zorlanamayacağı gibi davacı da açmış olduğu bir davayı sonuna kadar takip etmeye zorlanamaz. Usul hukukumuzda kural olarak hüküm kesinleşinceye kadar her davadan feragat edilebilir. Ancak bazı istisnai hallerde feragat davayı sona erdirmez (Örn: hizmet tespiti davaları).

Bilindiği gibi feragat yalnız mevcut davadan değil, o dava ile istenen haktan da vazgeçme anlamına gelmektedir. Davadan feragat neticesinde feragat konu teşkil eden hak tamamen düşer ve artık bir daha dava konusu yapılamaz (Postacıoğlu, İ.E.: Medeni Usul Hukuku Dersleri, 6. Bası, İstanbul 1975, s. 479).

Ne var ki, bir usul hukuku kavramı olarak davadan feragatin açık, kesin ve koşulsuz olması yasa gereğidir. Davadan feragatin kesin hükmün sonuçlarını doğurucu nitelikte olması nedeniyle bütün bu özellikleri içermesi zorunludur.

Nitekim aynı ilkeler, Hukuk Genel Kurulunun 13.04.2005 tarih ve 2005/11-242 E., 2005/249 K.; 29.04.2009 tarih ve 2009/13-76 E., 2009/120 K.; 29.04.2009 tarih ve 2009/12-112 E., 2009/126 K. ve 14.12.2016 tarih ve 2014/1403 E., 2016/1922 K. sayılı kararlarında da benimsenmiştir (Feragatin açık olması ve söylenen sözün özüne bakılmasına dair kararlar için ayrıca bakınız. Hukuk Genel Kurulunun 7.1.1970 tarih ve 1969/2-681 E., 1970/11 K.; 13.1.1972 tarih ve 1970/8-773 E., 1972/164 K.; 1.11.1978 tarih ve 1977/2-575 E., 1978/906 K. sayılı kararları).

Öğretide de feragatin açık ve kesin olması gerektiği belirtilmektedir (Belgesay, M. R.: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Cilt: I, İstanbul 1939, s.254; Üstündağ, S.: Medeni Yargılama Hukuku, Cilt: I-II, İstanbul 1997, s.573; Kuru, B.: Hukuk Muhakemeleri Usulü, Cilt: IV, İstanbul 2001, s.3593; Pekcanitez, H./Atalay, O./Özekes, M.: Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Medeni Usul Hukuku, Ankara 2011, s.552-553).

Yine Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 22.05.1987 tarih ve 1986/4 E., 1987/5 K. sayılı kararının gerekçesinde yasaların uygulanmasında, hakların korunması doğrultusunda hareket etme gereği karşısında, açık bir irade beyanı olmadan davadan feragat edildiği sonucunun çıkarılmayacağı kabul edilmiştir.

Tüm bu açıklamalar kapsamında somut olaya gelindiğinde; eldeki dava harca esas değer 10.000,00TL gösterilmek suretiyle 20.10.2010 tarihinde açılmış ve dava dilekçesinde asıl dava değerinin mahkemece belirlenmesinden sonra harcın tamamlanacağı belirtilmesine karşın mahkemece tensiple birlikte davacı vekiline dava değerini tam olarak bildirmesi ve eksik harcı tamamlaması için süre tanınmıştır. Bunun üzerine, davacı vekili 29.12.2010 tarihli dilekçesinde aynı taşınmaza ilişkin olarak daha önce açılan Alanya 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2006/207 E. ve 2010/497 K. sayılı dosyasında taşınmazın değerinin 75.000,00TL olarak belirlendiğini ve 1.017,15TL harç yatırıldığını, davanın açılmamış sayılmasına ilişkin olarak kurulan hükümde harcın davacılara iadesine karar verildiğini belirterek, yatırılan önceki harcın eldeki dosyaya aktarılmasını talep etmiştir. Ancak 25.03.2011 tarihli ara kararı ile bu talep reddedilmiş ve davacı vekiline 29.06.2011 tarihli celseye kadar harcı tamamlanması için süre tanınmıştır. Bu süre nedeniyle Alanya 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2006/207 E. ve 2010/497 K. sayılı dosyasına yetkili davacı vekili tarafından ibraz edilen 06.09.2011 havale tarihli dilekçede davadan feragat edildiği belirtilerek, kararın kesinleşme işlemlerinin yapılarak harcın iadesi istenmiştir. Mahkemece, gerekçeli karar aynı gün yetkili vekile elden tebliğ edilmiş, davalılar vekiline de 28.06.2011 tarihinde tebliğ edildiğinden, hükmün

06.09.2011 tarihinde kesinleştiğine dair şerh verildiği görülmüştür.

Belirtmek gerekir ki, açıklanan süreç karşısında 06.09.2011 tarihli dilekçe içeriğinde davadan feragat edildiği belirtilmiş olsa dahi asıl amacın maddi hukuk anlamında hakkın özünden feragat olmayıp, davanın açılmamış sayılmasına ilişkin kararın bir an evvel kesinleşmesini sağlayarak harcın iadesini temin etmek olduğu son derece açıktır. Nitekim, Alanya 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2006/207 E. ve 2010/497 K. sayılı kararının kesinleştirilmesi sonrasında bu dosyadaki eksik harç 27.09.2011 tarihli makbuzla yatırılmıştır. Anılan dilekçenin, aynı konuda daha önce açtığı iki davanın açılmamış sayılmasına karar verilmesi nedeniyle üçüncü kez dava açan ve ortada derdest davası bulunan hak sahibinin bizzat davadan feragat iradesini taşıdığını söyleme olanağı bulunmamaktadır. Böyle olunca kesin hükmün varlığından da söz etmek mümkün değildir.

Hâl böyle olunca, kesin hükmün ve dolayısıyla ön sorunun bulunmadığına karar verilerek, uyuşmazlığın esasının incelenmesine geçilmiştir.

Bilindiği üzere Türk Hukukunda inançlı işlemleri doğrudan düzenleyen bir kanun hükmü bulunmamaktadır. Ancak uygulama ve öğretide, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 26. (Mülga 818 sayılı Borçlar Kanununun 19.) maddesinde yer alan "sözleşme özgürlüğü" ilkesi kapsamında inançlı sözleşmelerin düzenlenebileceği ve geçerliliği kabul edilmektedir.

İnanç sözleşmesi, inananla inanılan arasında yapılan, onların hak ve borçlarını belirleyen, inançlı muamelenin sona erme sebeplerini ve devredilen hakkın, inanılan tarafından inanana geri verme (iade) şartlarını içeren borçlandırıcı bir muameledir. Bu sözleşme, taraflarının hak ve borçlarını kapsayan bağımsız bir akit olup, alacak ve mülkiyetin naklinin hukuki sebebini teşkil eder.

İnançlı işlemin taraflarını, inanan ve inanılan oluşturur. Bir hakkı ya da nesneyi, güvendiği bir kişiye inançlı olarak devreden kimseye "inanan" adı verilir. Devredilen hak veya nesneyi, kendisine ait bir hak olarak kendi yararına, doğrudan doğruya ve dolaylı olarak kullanan kişiye de "inanılan" denir. İnananın, inanılana inançlı olarak kazandırdığı hak ya da nesne ise "inanç konusu şey" olarak nitelenir. İnançlı bir işlemde, kazandırıcı işlemin tarafları ile borç doğuran anlaşmanın tarafları aynıdır.

İnançlı bir işlem ile inanan, sahibi bulunduğu bir mülkiyet veya alacak hakkını inanılana kazandırıcı bir işlemle devretmekte ancak borçlandırıcı bir sözleşme ile de onu bazı yükümlülükler altına sokmaktadır.

İnançlı işlemde inanılan, hakkını kullanırken kararlaştırılan koşullara uymayı, amaç gerçekleşince veya süre dolunca hak veya nesneyi tekrar inanana (veya onun gösterdiği üçüncü kişiye) devretmeyi yüklenmektedir. İnançlı işlem, kazandırmayı yapan kişiye yani inanana belirli şartlar gerçekleşince, kazandırmanın iadesini isteme hakkı sağlayan bir sözleşmedir. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde bunun dava yoluyla hükmen yerine getirilmesi istenebilir.

Taraflar böyle bir sözleşme ve buna bağlı işlemle genellikle, teminat teşkil etmek veya idare olunmak üzere mal varlığına dahil bir şey veya hakkı, aynı amacı güden olağan hukuki muamelelerden daha güçlü bir hukuki durum yaratarak, inanılana inançlı olarak kazandırmak için başvururlar.

Diğer bir anlatımla, bu işlemle borçlu, alacaklısına malını rehin edecek, yani yalnızca sınırlı aynı bir hak tanıyacak yerde, malının mülkiyetini geçirerek rehin hakkından daha güçlü, daha ileri giden bir hak tanır.

İnanç sözleşmeleri, tarafların karşılıklı iradelerine uygun bulunduğu için onlara karşılıklı borç yükleyen ve alacak hakkı veren geçerli sözleşmelerdir. Anılan sözleşmelerde, taraflar, sözleşmenin kendilerine yüklediği hak ve borçları belirlerken, inançlı işlemin sona erme sebeplerini; devredilen hakkın inanılan tarafından inanana iade şartlarını, bu arada tabii ki süresini de belirleyebilirler. Bunun dışında, akde aykırı davranışın yaptırımına da sözleşmelerinde yer verebilirler.

İnanç sözleşmelerinin tarafları arasında, onların gerçek iradelerini ve akitten amaçladıklarını yansıtmaları bakımından geçerli olduğu; taraflarına Borçlar Kanunu çerçevesinde nispi haklarını talep etme olanağını verdiği tartışmasızdır.

Burada üzerinde durulması gereken husus, taşınmaz mallar yada şekle bağlı akitlerde, inanç sözleşmelerinin ne gibi hukuki sonuç doğuracağıdır. Diğer bir anlatımla, sözleşmede öngörülen koşulların gerçekleşmesi halinde, taşınmaz mülkiyetinin naklinin sebebinin oluşturup oluşturmayacağıdır.

Uygulamada mesele 05.02.1947 tarihli ve 20/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile ilişkilendirilip, bu karar dayanak yapılmak suretiyle çözüme gidilmektedir.

Söz konusu kararda; eski hukuka göre mümkün ve geçerli olan muvazaa ve nam-ı müstear iddialarının, Medeni Kanunun yürürlüğünden sonra taşınmaz mallar hakkında dinlenip dinlenemeyeceği tartışılmıştır.

Anılan kararda; çeşitli sebep ve amaçlarla bir taşınmaz kaydına gerçek malik yerine başka bir nam ve bir sözleşmede akitlerden biri yerine üçüncü bir şahsın gösterilmesinin mümkün olduğu, bu gibi hallerde vekilin kendi adına ve müvekkili hesabına yaptığı tasarruflarda olduğu gibi hukuki bir durum veya herhangi bir maksatla üçüncü şahıslardan gerçeği gizleme gayesi güdülebileceği, "kötü niyetli ve haksız gizlemeler" dışında, belirtilen olasılıklara göre açılacak bir davanın, gerçekten, ya mevcut bir hakka dayanarak bir el değiştirme veya bir hakkın korunması niteliğini taşıyacağı; bu durumun da, temsil ve vekalet ilişkisinde, mülkiyette halefiyet esası olarak kabul edilmiş bir husus olup, halefiyeti düzeltme amacıyla öncelikle mülkiyetin vekile aidiyeti düşünülse bile, temsil hükümlerine aykırı olduğundan bunun korunması ve devamına hükümlenemeyeceği, zira Borçlar Kanununun "müvekkil vekiline karşı muhtelif borçlarını ifa edince vekilin kendi adına ve müvekkili hesabına üçüncü şahıstaki alacağı müvekkilin olur" hükmünün bu düşüncüyü doğruladığı, öte yandan gerek taşınır, gerek taşınmaz mallara ilişkin olsun nam-ı müstear hadiselerinde, meselenin bir istihkak ve mülkiyet davası niteliğini geçemeyeceğinden, ne resmi senet, ne de şekil meselesinin bahse konu olamayacağı, meselenin akitte ve isimde muvazaayı kapsamına alan Borçlar Kanununun 18. maddesi kapsamında düşünülmesinin kanunun amacına uygun düşeceğine değinildikten sonra sonuçta, nam-ı müstear davalarının dinlenebilir ve yazılı delil ile ispatının mümkün olduğuna, hükümlenmiştir.

İçtihadı birleştirme kararlarının konularıyla sınırlı, sonuçlarıyla bağlayıcı bulunduğu tartışmasızdır. Belirtilen içtihadı birleştirme kararında da değinildiği üzere; inanç sözleşmeleri bir yandan mülkiyeti nakil borcu doğurması bakımından tarafları bağlayıcı, diğer yandan, mülkiyetin naklinin sebebinin teşkil etmesi açısından tasarruf işlemlerini bünyesinde barındıran sözleşmelerdir. Bu durumda koşulların oluşması halinde taşınmaz mülkiyetini nakil özelliğini taşıdığı kabul edilmelidir.

Nitekim, Hukuk Genel Kurulunun 18.11.2009 tarih ve 2009/1-443 E., 2009/539 K.; 01.02.2012 tarih ve 2011/14-688 E., 2012/34 K. sayılı kararlarında da aynı ilkeler benimsenmiştir.

İspat kuralları açısından bakıldığında ise inançlı işlem nedeniyle iade, tazminat veya sözleşmenin feshini isteyen tarafın 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun (TMK) 6. ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun (HMK) 190/1. maddesi uyarınca iddiasını ispat etmesi gerektiği kuşkusuzdur.

İnançlı işlemi doğrudan düzenleyen bir kanun hükmü bulunmadığından, ispatı hakkında da kanunlarımızda bir hüküm yer almış değildir. İnançlı işlemin ana unsurları, inanç sözleşmesi ve kazandırıcı işlem (hakkın devri işlemi) nasıl özel bir şekle bağlı değilse, inançlı işlemin ispatında da, kural olarak özel bir biçim koşulunun aranmaması, inançlı işlemin ispatında genel hükümlerin uygulanması gerekir (Özkaya, E.; İnançlı İşlem ve Muvazaa Davaları, 6. Baskı, sayfa 61).

Diğer taraftan, inanç sözleşmesinin yazılı olması koşulu bir geçerlilik şartı olmayıp ispat şartıdır. İnançlı işlemin yazılı delilini inanç sözleşmesi oluşturmaktadır. Kazandırıcı işlem resmi şekilde yapılsa dahi inanç

sözleşmesinin resmi şekilde yapılması gerekli olmayıp sadece yazılı yapılması zorunlu ve yeterlidir. Nitekim bu husus yukarıda etraflıca açıklandığı üzere 05.02.1947 tarih ve 20/6 sayılı İçtihatları Birleştirme Kararında da belirtilmiştir.

Öteki deyişle, tapulu taşınmazın inançlı işleme temlikinde, inançlı işlemin yazılı biçimde yapılması gerekli ve yeterli olup yazılı şeklin bir ispat koşulu olduğu 05.02.1947 tarih, 20/6 sayılı İnançları Birleştirme Kararının gereğidir.

Uygulamada, açıklanan nitelikte bir yazılı delil bulunmasa bile yanlar arasındaki uyuşmazlığın tümünü kanıtlamaya yeterli sayılmamakla beraber bunun vukuuna delalet edecek karşı taraf elinden çıkmış yazılı delil başlangıcı (HUMK. m. 292) niteliğinde bir belge varsa, inanç sözleşmesinin "tanık" dahil her türlü delil ile kanıtlanabileceği kabul edilmiştir (Hukuk Genel Kurulu, 28.12.2005 tarih ve 2005/14-677 E., 2005/774 K).

Yine Hukuk Genel Kurulunun 14.07.2010 tarih ve 2010/14-394 E., 2010/395 K. sayılı kararında vurgulandığı üzere, inançlı işleme konu belgenin akit tarihinden önce ya da sonra düzenlenmesinin sonuca bir etkisi bulunmamaktadır.

Somut olayda da, önce 05.07.1999 tarihinde davacı... adına kayıtlı 26 numaralı bağımsız bölüm davalı ...'e devredilmiş, 14.10.2003 tarihinde ise 313 ada 1 parselde davacı şirket adına kayıtlı 2 numaralı villanın devri yapılmış, tüm bu temliklerden sonra 19.04.2004 tarihli sözleşme düzenlenerek, davalı ...'in 26 numaralı bağımsız bölümü villanın bitimine kadar teminat olarak aldığı belirtilerek, villanın mülkiyet ve anahtarının teslimi halinde dava konusu dairenin tapusunun davacı şirkete verileceği kararlaştırılmıştır.

Hemen belirtmek gerekir ki, yukarıda içeriği açıklanan sözleşmenin bir inanç sözleşmesi niteliğinde bulunduğu açık olup, bu hususta yerel mahkeme ile Özel Daire arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Diğer yandan 19.04.2004 tarihli sözleşmede teminat olarak verilen bağımsız bölümün davacı Albeni İnşaat Turizm Ticaret ve Sanayi Limited Şirketine verileceği kararlaştırılmış ise de davacı..., hem çekişmeli taşınmazın önceki bayii hem de anılan şirketi münferiden temsil ve ilzama yetkili ortağıdır. Somut olaydaki tüm işlemler de şirket adına... tarafından yapılmıştır. Böyle olunca her zaman kendi adına tescil isteğinde bulunması mümkündür.

Ayrıca, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 97. (mülga 818 sayılı Borçlar Kanununun 81.) maddesi uyarınca, karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmenin ifası isteminde bulunan tarafın, sözleşmenin koşullarına ve özelliklerine göre daha sonra ifa etme hakkı olmadıkça, kendi borcunu ifa etmiş ya da ifasını önermiş olması gerekir. Böyle olunca, mahkemece 19.04.2004 tarihli teminat sözleşmesi ile 25.08.2003 tarihli satış sözleşmesi birlikte değerlendirilerek, teminatın kapsamı çerçevesinde davacılar... ile Albeni İnşaat Turizm Ticaret ve Sanayi Limited Şirketinin davalı ...'e karşı yükümlülüklerini yerine getirip getirmediğinin saptanması ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekmektedir.

Diğer yandan taşınmazı kayden iktisap eden ikinci el durumundaki ..., tapu sicilindeki kayda güvenmek suretiyle bağımsız bölümü iyi niyetle satın aldığını savunmuştur.

Gerçekten de hukukumuzda, diğer çağdaş hukuk sistemlerinde olduğu gibi kişilerin huzur ve güven içerisinde alış verişte bulunmaları, satın aldıkları şeylerin ileride kendilerinden alınabileceği endişelerini taşımamaları, dolayısıyla toplum düzenini sağlamak düşüncesiyle, alan kişinin iyi niyetinin korunması ilkesi kabul edilmiştir.

Belirtilen bu ilke Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 1023. maddesinde aynen "Tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur." şeklinde yer almıştır.

Ne var ki, dosya kapsamından davalı ...'nın 15.07.1998 ile 08.03.2003 tarihleri arasında davacı şirkette tercüman olarak çalıştığı, diğer davalı ... ile öteden beri tanışıp görüştükleri, ...'in davacı... 'u vekil olarak tayin ettiği vekâletnamelerde tercüman olarak imzasının bulunduğu, şirketteki işinden ayrıldıktan sonra da emlak işi yaptığı anlaşılmaktadır. Somut olayda, inanç sözleşmesi sonradan düzenlenmiş olsa da 313 ada 1 parseldeki villa davalının şirkette çalıştığı dönemde davalı ...'e satıldığı gibi teminatı olan 26 numaralı bağımsız bölüm de tapuda 06.07.1999 tarihinde devredilmiştir. Ayrıca, eldeki dava aynı konuda açılan üçüncü dava olup, ilk kez Alanya 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2004/1012 E. sayılı dosyasında davacı şirket tarafından davalı ... aleyhine 15.10.2004 tarihinde dava açılarak, 26 numaralı bağımsız bölümün inançlı olarak devredildiği iddiası ile tapu iptali ve tescil isteminde bulunulmuş, bu dava sırasında taşınmazın devrinin önlenmesi amacıyla tedbir kararı verilmiş ve tedbir şerhi tapuya işlenmiştir. Ancak, davacı tarafça takip edilmeyen davanın açılmamış sayılmasına karar verilmesi ve ... vekilinin talebi üzerine tedbir şerhi 05.10.2005 tarihinde kaldırılmış ve taşınmaz 27.10.2005 tarihinde davalı ...'ya satılmıştır. Şerhin terkinini ile satış tarihi arasında çok kısa bir süre bulunduğu gibi davalılar arasında haricen düzenlenen 20.10.2005 tarihli sözleşmede satış bedelinin 50.000 EURO olarak belirtilmesine karşın davalı tanıkları 10.000TL nakit para ve 10.000TL elektrik borcu karşılığında satıldığını beyan etmişlerdir. Açıklanan tüm bu olgular bir arada değerlendirildiğinde her iki davalının el ve iş birliği içerisinde hareket ettikleri anlaşılmakta olup, davalı ...'nın TMK'nın 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanacağı söylenemez.

Hâl böyle olunca; Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

Yukarıda açıklanan nedenlerle direnme kararı bozulmalıdır.

SONUÇ: Davacılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun geçici 3. maddesine göre uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 429. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, istek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine, aynı Kanunun 440. maddesi uyarınca kararın tebliğ edildiği tarihten itibaren on beş gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 14.11.2019 tarihinde oy birliği ile karar verildi.

T.C.
YARGITAY
HUKUK GENEL KURULU

Esas : 2017/1266
Karar : 2019/50
Tarih : 31.01.2019

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki "tapu iptali ve tescil" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; İstanbul 2. Asliye Hukuk Mahkemesince davanın reddine dair verilen 08.12.2011 tarih ve 2018/138 E., 2011/374 K. sayılı karar, davacı vekilinin temyizi üzerine Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 10.09.2013 tarih ve 2013/11556 E., 2013/12299 K. sayılı kararı ile onanmış, davacı vekilinin onama kararına karşı karar düzeltme isteminde bulunması üzerine Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 03.07.2014 tarih ve 2014/1676 E., 2014/12943 K. sayılı kararı ile;

"...Dava, inançlı işlem, hile ve gabin hukuksal nedenlerine dayalı tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir.

Mahkemece, davacının inançlı işleme dayalı iddiasını yazılı delille kanıtlayamadığı, hile ve gabin iddialarının da sabit olmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Kararın davacı tarafından temyizi üzerine Dairece; "özellikle, davacı 15.05.2008 tarihli dilekçe ile inanç sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil isteğinde bulunduğu, 15.07.2009 tarihli ıslah dilekçesiyle hile ve gabin hukuksal sebeplerine dayandığına, inançlı işlemin 05.02.1947 gün, 20/6 sayılı İnançları Birleştirme Kararı uyarınca yazılı belge ile ispatlanması gerektiğine, davacı ipotek bedelini ödediğini iddia etmiş ve bu durum banka kayıtlarıyla doğrulanmış ise de; davacının yaptığı ödemelerin satış tarihinden önce olması sebebiyle banka kayıtlarının yazılı delil başlangıcı sayılmayacağına, davacı davalı tarafa yemin teklif etmediğine, ayrıca, davacı ıslah yoluyla hile ve gabin hukuksal sebeplerine de dayanmış ise de, dava tarihi olan 15.05.2008 tarihi itibarıyla zorda kalmanın kalktığı ve hileyi öğrendiği kabul edildiğinde ıslah tarihi itibarıyla 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 39. (818 sayılı Borçlar Kanununun 31.)maddesi uyarınca 1 yıllık hak düşürücü süre geçirildiğine göre hükmün Onanmasına" karar verilmiş, davacı anılan karara karşı karar düzeltme isteğinde bulunmuştur.

Dosya içeriğinden, toplanan delillerden; davacının çekişme konusu 95 ada 27 parsel sayılı taşınmazdaki 10 nolu bağımsız bölümü 26.09.2007 tarihli akitle Koçbank lehine olan 266.748,00 USD ipoteği ile yükümlü olarak ve eşit paylarla davalılar Murat Ülker ve ...'ye satış suretiyle temlik ettiği, daha sonra davalı ...'in aynı taşınmazın ½ payını 02.10.2007 tarihli akitle diğer paydaşı olan davalı ...'ye satış suretiyle devrettiği anlaşılmaktadır.

Davacı, kayden maliki olduğu 95 ada 27 parsel sayılı taşınmazdaki 10 nolu bağımsız bölümü eski eşinin davalılardan aldığı borcun teminatı olarak davalı ...'a satış suretiyle temlik ettiğini, ardından taşınmazın diğer davalı ...'e devrinin yapıldığını, satışların gerçek olmadığını, eşinin borcu nedeniyle kendisinin mağdur edildiğini ileri sürerek tapu kaydının iptali ve tescil isteğiyle eldeki davayı açmış, yargılama sırasında; 15.07.2009 tarihinde ıslah dilekçesi ile, davasının tek başına inanç sözleşmesine değil, gabin, hile ve muvazaaya dayalı olduğunu bildirmiştir.

Bilindiği üzere; inanç sözleşmesi, inananla inanılan arasında yapılan, onların hak ve borçlarını belirleyen, inançlı muamelenin sona erme sebeplerini ve devredilen hakkın, inanılan tarafından inanana geri verme (iade) şartlarını içeren borçlandırıcı bir muameledir. Bu sözleşme, taraflarının hak ve borçlarını kapsayan bağımsız bir akit olup, alacak ve mülkiyetin naklinin hukuki sebebinin teşkil eder.

Taraflar böyle bir sözleşme ve buna bağlı işlemle genellikle, teminat teşkil etmek ve iade edilmek üzere, mal varlığına dahil bir şey veya hakkı, aynı amacı güden olağan hukuki muamelelerden daha güçlü bir hukuki durum yaratarak, inanılana inançlı olarak kazandırmak için başvururlar.

Diğer bir anlatımla, bu işlemle borçlu, alacaklısına malını rehin edecek, yani yalnızca sınırlı aynı bir hak tanıyacak yerde, malının mülkiyetini geçirerek rehin hakkından daha güçlü daha ileri giden bir hak tanıyacak.

Sözleşmenin ve buna bağlı temlikin, değinilen bu özellikleri nedeniyle, taşınmazı inanç sözleşmesi ile satan kimsenin artık sadece, ödünç almış olduğu parayı geri vererek taşınmazını kendisine temlik edilmesini istemek yolunda bir alacak hakkı; taşınmazı, inanç sözleşmesi ile alan kimsenin de borcun ödenmesi gününe kadar taşınmazı başkasına satmamak ve borç ödenince de geri vermek yolunda yalnızca bir borcu kalmıştır.

Diğer bir bakış açısıyla taşınmazın mülkiyeti inanılana (alacaklıya) geçmiştir. Taşınmazda inanarak satanın (borçlu) mülkiyet hakkı kalmadığı gibi, alıcının bu mülkiyet hakkı üzerinde kurulmuş olan bir rehin hakkından da söz edilemez.

Bu durumda; gayrimenkul rehni bakımından geçerliliği olan 4721 s. Türk Medeni Kanununun (TMK) 873. maddesinin inanç sözleşmelerine dayalı temlike konu taşınmazlar bakımından uygulama yeri olmadığı da kuşkusuzdur. Nitekim bu düşünce Hukuk Genel kurulunun 23.5.1990 gün ve 1990/1-202-315 sayılı kararında da aynen benimsenmiştir.

Bilindiği gibi, inanç sözleşmeleri, tarafların karşılıklı iradelerine uygun bulunduğu için, onlara karşılıklı borç yükleyen ve alacak hakkı veren geçerli sözleşmelerdir. (818 s. Borçlar Kanunu 818 s. Borçlar Kanununun (BK). m.; 6098 s. Türk Borçlar Kanununun (TBK) 97. m.) Anılan sözleşmelerde, taraflar, sözleşmenin kendilerine yüklediği hak ve borçları belirlerken, inançlı işlemin sona erme sebeplerini; devredilen hakkın inanılan tarafından inanana iade şartlarını, bu arada tabii ki süresini de belirleyebilirler. Bunun dışında, akde aykırı davranışın yaptırımına da sözleşmelerinde yer verebilirler. Buna dair akit hükümleri de TBK'nin 26 ve 27. maddelerine aykırılık teşkil etmediği sürece geçerli sayılır.

İnanç sözleşmesine ve buna bağlı işlemle alacaklı olan taraf, ödeme günü gelince alacağını elde etmek için dilerse; teminat için temlik edilen şeyi " ifa uğruna edim " olarak kendisinde alıyabileceği gibi; o şeyi, açık artırma yoluyla veya serbestçe satıp satış bedelinden alma yoluna da başvurabilir. Bu sonuçlar kendine özgü bu akdin tabiatında mevcuttur. Sözleşme ile öngörülen ifa süresi içerisinde, sırf sözleşmeyi imkansız kılmak amacıyla muvazaalı olarak yapılan temliklerin yasal koruma altında tutulamayacağı izahtan varestedir. Meri hukuk sistemimizde her hangi bir düzenleme olmamasına karşın, inanç sözleşmelerinin yukarıda değinilen ilkeler çerçevesinde uygulama yeri bulan kendine özgü bir müessese olduğu, öğreti ve uygulamada kabul edilegelen bir olgudur.

İnanç sözleşmelerinin tarafları arasında, onların gerçek iradelerini ve akitten amaçladıklarını yansıtmaları bakımından geçerli olduğu; taraflarına Borçlar Kanunu çerçevesinde nispi haklarını talep etme olanağını verdiği tartışmasızdır.

Burada üzerinde durulması gereken husus,taşınmaz mallar yada şekle bağlı akitlerde inanç sözleşmelerinin ne gibi hukuki sonuç doğuracağıdır. Diğer bir anlatımla,sözleşmede öngörülen koşulların gerçekleşmesi halinde, taşınmaz mülkiyetinin naklinin sebebini oluşturup oluşturmayacağıdır.

Bilindiği üzere; uygulamada mesele, 5.2.1947 tarih 20/6 sayılı İctihadı Birleştirme kararı ile ilişkilendirilip, bu karar dayanak yapılmak suretiyle çözüme gidilmektedir.

Söz konusu kararda; eski hukuka göre mümkün ve geçerli olan muvazaa ve nam-ı müstear iddialarının, Medeni Kanunun yürürlüğünden sonra taşınmaz mallar hakkında dinlenip dinlenemeyeceği tartışılmıştır.

Anılan kararda; çeşitli sebep ve amaçlarla bir taşınmaz kaydına gerçek malik yerine başka bir nam ve bir sözleşmede akitlerden biri yerine üçüncü bir şahsın gösterilmesinin mümkün olduğu, bu gibi hallerde vekilin kendi namına ve müvekkili hesabına yaptığı tasarruflarda olduğu gibi hukuki bir durum veya herhangi bir maksatla üçüncü şahıslardan gerçeği gizleme gayesi güdülebileceği, "kötü niyetli ve haksız gizlemeler" dışında, belirtilen olasılıklara göre açılacak bir davanın, gerçekten, ya mevcut bir hakka dayanarak bir el değiştirme veya bir hakkın korunması niteliğini taşıyacağı; bu durumun da, temsil ve vekalet ilişkisinde, mülkiyette halefiyet esası olarak kabul edilmiş bir husus olup, halefiyeti düzeltme amacıyla öncelikle mülkiyetin vekile aidiyeti düşünülse bile, temsil hükümlerine aykırı olduğundan bunun korunması ve devamına hükmolunamayacağı, zira TBK'nin 509. maddesindeki "Vekilin, kendi adına ve vekâlet veren hesabına gördüğü işlerden doğan üçüncü kişilerdeki alacağı, vekâlet verenin vekile karşı bütün borçlarını ifa ettiği anda, kendiliğinden vekâlet verene geçer." hükmünün bu düşünceyi doğruladığı, öte yandan gerek taşınır, gerek taşınmaz mallara ilişkin olsun nam-ı müstear hadiselerinde, meselenin bir istihkak ve mülkiyet davası niteliğini geçemeyeceğinden, ne resmi senet, ne de şekil meselesinin bahse konu olamayacağı, meselenin akitte ve isimde muvazaayı kapsamına alan TBK'nin 19.maddesi kapsamında düşünülmesinin kanunun amacına uygun düşeceğine, değinildikten sonra sonuçta, nam-ı müstear davalarının dinlenebilir ve yazılı delil ile ispatının mümkün olduğuna, hükmolunmuştur.

İçtihadı Bileştirme kararlarının konularıyla sınırlı, sonuçlarıyla bağlayıcı bulunduğu tartışmasızdır. Nam-ı müstear için düzenleme getiren 1947 tarihli kararın, teminat amacıyla temlike dair inanç sözleşmelerini kapsadığı da kuşkusuzdur. Uygulamada anılan sözleşmeler gerek özü,gerek işleyişi açısından,genelde muvazaa, özeld e ise nam-ı müstear başlıkları altında nitelendirile gelmektedir.

Belirtilen İçtihadı Birleştirme Kararında da değinildiği üzere;inanç sözleşmeleri bir yandan mülkiyeti nakil borcu doğurması bakımından tarafları bağlayıcı, diğer yandan, mülkiyetin naklinin sebebini teşkil etmesi açısından tasarruf işlemlerini bünyesinde barındıran sözleşmelerdir. Bu durumda koşulların oluşması halinde taşınmaz mülkiyetini nakil özelliğini taşıdığı kabul edilmelidir.

İçtihadı Birleştirme kararının sonuç bölümünde ifade olunduğu üzere, inançlı işleme dayalı olup dinlenirliği kabul edilen iddiaların ispatı, şekle bağlı olmayan yazılı delildir. İnanç sözleşmesi olarak adlandırılan bu belgenin sözleşmeye taraf olanların imzasını içermesi gereklidir. Bunun dışındaki bir kabul, hem İçtihadı Birleştirme kararının kapsamının genişletilmesi, hem de taşınmazların tapu dışı satışlarına olanak sağlamak anlamını taşıyacağından kendine özgü bu sözleşmelerle bağdaştırılmaz.

Yukarıda açıklanan ilke ve olgular doğrultusunda somut olaya bakıldığında, davacı dava konusu taşınmazın davalılara temlikinin bedelsiz, teminat amaçlı olduğunu iddia etmiş olup, hemen belirtmek gerekir ki, böylesi bir iddianın 05.02.1947 tarih, 20/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca yazılı delille kanıtlanması gerektiğinde kuşku yoktur. Öte yandan, davacı mahkemenin hatırlatması üzerine davalı tarafa yemin teklif etmeyeceğini de bildirmiştir.

Ne var ki, davalılar eldeki davaya karşı cevaplarında, iddiaların doğru olmadığını, dava konusu taşınmazın satış bedelinin davacıya ödendiğini belirterek davanın reddini savunmuşlarsa da, davacının şikayeti üzerine İstanbul Cumhuriyet Başsavcılığının 2010/135250 hazırlık numarası üzerinden yapılan soruşturma sırasında davalı ... 02.06.2011 tarihinde poliste verdiği ifadesinde; "davacı ... ve Cemal Ali Tugayoğlu'nun 2007 yılı Eylül aylarında yanına gelip, faizle para aldığı için Av. Ahmet Surur Topaloğlu ve Suat Gül isimli şahıslara bankadan kredi çekip borçlarını ödeyeceklerini ve davacı ...'ya ait daireyi kendisine devredeceklerini, kredi taksitlerini de kendilerinin ödeyeceğini söylediklerini, şahısların zor durumda olması nedeniyle teklifi kabul edip Yapı Kredi Bankasına kredi için başvurduğunu, bankanın daha önce çektiği krediyi ödemekte zorlanması nedeniyle kredi başvurusunu kabul etmediğini, bunun üzerine Emin Esenkova isimli şahsın tapusu kendisine devredilen daire karşılığında ...'den para bulabileceklerini söylemesi üzerine adı geçenlerle davacının evinde buluştuklarını, davalı ...'nün bu ev karşılığında

400.000,00 TL nakit para verip, 6 ay sonra 600.000,00 TL olarak geri alacağını, taşınmazın da kendisine devrinin yapılmasını istediğini, davacının da bu teklifi kabul etmesi üzerine 4 gün sonra 21.09.2007 tarihinde davalı ...'nün 400.000,00 TL parayı davacı ve Cemal Ali Tuğayolu'na teslim ettiğini, kendisinin de kredi çekmek üzere devredilen taşınmazın 1/2 payını davalı ...'e devrettiğini, 15 gün sonra da kalan 1/2 payın devrini talep üzerine yaptığını, Arnavutköy'de bulunan kredi çekmesi için kendisine devredilen daireler için her hangi bir maddi menfaatinin olmadığını, davalı ...'ten de kendisine verilen bir para bulunmadığını" belirttiği görülmektedir.

O halde, davalı ...'ın yukarıda içeriği açıklanan beyanının kendisini bağlayacağı açıktır. Bu durumda, davacının dava konusu taşınmazın 1/2 payını davalı ...'a devrinin bedelsiz olduğunun kabulü gerekir. Diğer taraftan, anılan 1/2 payın davalı ... tarafından diğer davalı ...'e devri yapılmış olup, daha önceki aynı akitle pay devralan davalı ...'in bilen ve bilmesi gereken kişi konumunda olup, 1/2 pay devri bakımından Türk Medeni Kanununun 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanmayacağı sabittir.

Öyleyse, dava konusu taşınmazın 1/2 payı bakımından davanın kabulüne karar verilmesi gerektiğinde şüphe yoktur.

Öte yandan; davacının davalı ...'e devrettiği 1/2 pay yönünden ise, mahkemece, yapılan araştırma ve incelemenin hüküm vermeye yeterli olduğu söylenemez.

Dosya kapsamı ile somut olayda, davacı kredi bedelini ödemediği iddiasında bulunup bir takım ödeme belgeleri ibraz etmiş olup, anılan ödemelerin taraflar arasındaki taşınmaz devri ile bağlantılı olduğunun saptanması halinde güçlü delil teşkil edeceği ve çekişmenin giderilmesinde göz ardı edilemeyeceği tartışmasızdır.

Hâl böyle olunca; anılan kredi ödemelerinin yazılı delil başlangıcı veya güçlü delil teşkil edip etmeyeceği hususunun irdelenmesi, yazılı delil başlangıcı olarak kabul edildiğinde davacı tanıklarının yeniden dinlenerek ve davacının ödeme iddiası bakımından tüm delilleri toplanıp, Borçlar Yasasının 81. (6098 sayılı Türk Borçlar Yasasının 97.) maddesi hükümleri de dikkate alınarak hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi; davacının inançlı işlem iddiası sabit olmadığı takdirde ise, diğer hukuki sebepler bakımından bir değerlendirme yapılması gerekirken yanılığılı değerlendirme ile noksan tahkikatla yetinilerek yazılı olduğu üzere davanın reddine karar verilmiş olması isabetsizdir..."

gereğesi ile onama kararının kaldırılmasına ve hükmün bozulmasına karar verilerek dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki belgeler okunduktan sonra gereği görüldü:

Dava, inançlı işlem, hile ve gabin hukuksal nedenlerine dayalı tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir.

Davacı vekili, müvekkilinin Amerikan vatandaşı ve iki çocuk sahibi bir ev hanımı olduğunu, Beşiktaş İlçesi, Arnavutköy Mahallesi, 27 parsel sayılı taşınmazdaki 10 numaralı bağımsız bölümün sahibi iken çocuklarının babası olan eski eşinin ricası ve davalıların beyanına güvenerek, ayrıca babasından ve çevresinden aldığı borçlarla taşınmazın kredi borcunu da kapatarak iki üç aylığına teminat olması için davalılara devrettiğini, alım- satım olmadığı inancı ile bedelsiz şekilde temlikte bulunduğunu, davalıların ise aradan geçen süreç içerisinde davacı ile hiç irtibat kurmadıklarını, daha sonra ise tahliye ihtarnamesi gönderdiklerini, davacının bunun üzerine eski eşinin bu kişilerden yüksek faizle aldığı paralar nedeniyle mağdur edildiği gerçeği ile karşılaştığını, davalıların ise eski eşinin elden aldığı paralar ve faizlerine karşılık şimdilik 500.000-600.000YTL hazırlandığında ancak evin geri verilmesi hususunu görüşülebileceklerini

ilettiklerini, davacının sırf iki üç ay teminat olacak denilerek kandırıldığını, formalite denilerek bedelsiz olarak evin devrini sağladıklarını, sonu belli olmayan bir borç ödeme süreci ile karşılaştığını, iyi niyetinin kötüye kullanıldığını, yaşanan olayların hayatın olağan akışına aykırı olduğunu, davalıların taşınmazı önce birlikte üzerlerine aldığı hâlde daha sonra kendi aralarında devir yaparak davalı ...'ye geçirdiklerini, bu durumun kötü niyetli olduklarını gösterdiğini, ekspertiz raporunda evin değerinin 750.000TL'nin üzerinde olduğunu belirtildiğini, tapuda ise 120.000TL gösterildiğini, bunun dahi yapılan devrin hukuka aykırı olduğunu gösterdiğini, şikâyetle bulunacaklarını ileri sürerek ve hukuki deliller kısmında gabin de demek suretiyle tapu iptali ve tescil isteğinde bulunmuş, 15.07.2009 havale tarihli dilekçesi ile de davanın sadece inançlı işleme dayalı olarak açılmadığını, dava dilekçesi içeriğinden anlaşılacağı üzere gabin, hile ve muvazaa nedenlerine de dayanıldığını ve bu konudaki tereddütleri gidermek amacıyla tapu iptali ve tescil gerekçesini gabin, hile, muvazaa ve temsil kusuru olarak ıslah ettiğini belirtmiştir.

Davalı vekilleri, ayrı ayrı verdikleri cevap dilekçelerinde davanın reddini savunmuşlardır.

Mahkemece, davacının kendisine ait taşınmazı eşinin borcundan dolayı davalılara teminat olarak verdiği hâlde tapuda satış işlem yapıldığı, kendisinin kandırıldığı, hile, gabin, muvazaa ile temsil kusuruna dayalı olarak tapu kaydının iptalini istediği, ancak yargılama sırasında yazılı delilleri olmadığını belirtilerek tanık deliline dayandığı, inançlı işlem hukuksal nedeni bakımından yemin teklif hakkı hatırlatılmış ise de yemin teklifinde bulunmadığı, davalılar hakkındaki tefecilik ve dolandırıcılık şikâyetleri bakımından ise kovuşturmaya yer olmadığına dair karar verildiği, gabin iddiasının değerlendirilmesi için keşif yapıldığı, hile iddiasının incelenmesi için de tanık dinlendiği, ancak taşınmazın satışının 266.748USD ipotekle yükümlü olarak 120.000TL'ye yapıldığı, akit tarihindeki değerinin ise mahkemece 700.000TL olarak tespit edildiği, böyle olunca gayrimenkul değeri ile akit değeri arasında bir oransızlık görülmediği, hile bakımından dinlenen tanık beyanlarına göre de davacının iddiasını kanıtlayamadığı, tüm dosya kapsamına göre davacının taşınmazın satışına dair yaptığı işlemin iptali gerektiğine dair ispat yükünü yerine getiremediği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Karar, davacı vekilinin temyizi üzerine Özel Dairece önce onanmış, karar düzeltme isteminde bulunulması üzerine ise onama kararı kaldırılarak yukarıya metni aynen alınan gerekçe ile bozulmuştur.

Yerel Mahkemece, davalı ... Ülker'in somut olaya uymayan ifadesinin mahkeme dışı ikrar olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığı, ayrıca davacı ipotek bedelini ödediğini iddia etmiş ve bu durum banka kayıtlarıyla doğrulanmış ise de yaptığı ödemelerin satış tarihinden önce olması sebebiyle banka kayıtlarının yazılı delil başlangıcı olarak sayılamayacağı, davacının yemin teklifinde bulunmadığı gibi ıslah yoluyla dayandığı hile ve gabin hukuksal sebepleri bakımından da dava tarihi olan 15.05.2008 tarihi itibarıyla zorda kalmanın kalktığı ve hileyi öğrendiği kabul edildiğinde ıslah tarihi itibarıyla Türk Borçlar Kanununun 39. maddesindeki bir yıllık hak düşürücü sürenin geçirildiği ve ispat külfetinin davacı tarafça yerine getirilemediği gerekçesiyle önceki kararda direnilmiştir.

Direnme kararı davacı vekilince temyiz edilmiştir.

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; davalı ... Ülker'in 02.06.2011 tarihinde poliste verdiği ifadenin kendisini bağlayıp bağlamayacağı, burada varılacak sonuca göre 1/2 payın adı geçen davalıya devrinin bedelsiz olduğunun ve daha önce aynı akitle pay devralan diğer davalı ...'nün de bu durumu bilen ve bilmesi gereken kişi olduğunun kabulü ile bu pay bakımından davanın kabulünün gerekip gerekmediği,

Davalı ...'e devredilen 1/2 pay yönünden ise mahkemece yapılan araştırma ve incelemenin hüküm kurmaya yeterli olup olmadığı, varılacak sonuca göre davacının kredi bedelini ödediğine ilişkin olarak ibraz ettiği belgelerin taşınmazın devri ile bağlantılı olup olmadığının araştırılarak, bağlantılı olduğunun saptanması hâlinde bu ödemelerin yazılı delil başlangıcı veya güçlü delil teşkil edip etmeyeceğinin

irdelenerek, delil başlangıcı olarak kabul edildiği takdirde davacı tanıkları yeniden dinlenip, ödeme iddiası bakımından da tüm delilleri toplanarak oluşacak duruma göre bir karar verilmesinin gerekip gerekmediği, davacının inançlı işlem iddiası sabit olmadığı takdirde ise hile ve gabin hukuksal sebepleri yönünden bir değerlendirme yapılmasının gerekip gerekmediği noktalarında toplanmaktadır.

Hukuk Genel Kurulundaki görüşmeler sırasında, işin esasının incelenmesinden önce temyize konu kararın gerçekte yeni hüküm niteliğinde olup olmadığı, dolayısıyla temyiz incelemesinin Hukuk Genel Kurulunca mı, yoksa Özel Dairece mi yapılması gerektiği hususu ön sorun olarak değerlendirilmiştir.

Bilindiği üzere, direnme kararının varlığından söz edilebilmesi için mahkeme, bozmadan esinlenerek yeni herhangi bir delil toplamadan önceki deliller çerçevesinde karar vermeli; gerekçesini önceki kararına göre genişletebilirse de değiştirmemelidir.

Mahkemenin yeni bir bilgi, belge ve delile dayanarak veya bozmadan esinlenip gerekçesini değiştirerek veya daha önce üzerinde durmadığı bir hususu bozmada işaret olunan şekilde değerlendirerek, dolayısıyla da ilk kararının gerekçesinde dayandığı hukuki olguyu değiştirerek karar vermiş olması hâlinde direnme kararının varlığından söz edilemez (Hukuk Genel Kurulunun 21.05.2014 tarih ve 2014/1-204 E., 2014/690 sayılı kararı).

Somut olayda, yerel mahkemece ilk kararda direnildiği belirtilmiş ve inançlı temlik hukuksal nedenine dayalı istem bakımından önceki karar gerekçeleri tekrar edilmiş ise de; hile ve gabin hukuksal nedenleri bakımından ilk hükümde bu iddiaların esası bakımından yapılan değerlendirme sonucunda toplanan delillere göre hile ve gabin iddialarının kanıtlanamadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verildiği hâlde, Özel Daire bozma kararından sonra Türk Borçlar Kanununun 39. maddesindeki bir yıllık hak düşürücü süre bakımından bir değerlendirme yapılarak, hak düşürücü sürenin dolduğu gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

Şu hâlde göre, mahkemenin direnme olarak adlandırdığı temyize konu kararın usul hukuku anlamında gerçek bir direnme kararı olmadığı; ilk kararında yer vermediği ve dolayısıyla Özel Daire tarafından da değerlendirilmeyen yeni bir hukuki gerekçeye dayalı, yeni hüküm niteliğinde olduğu her türlü duraksamadan uzaktır.

Hâl böyle olunca, yeni hükmün temyizen incelenmesi görevi Hukuk Genel Kuruluna değil, Özel Daireye aittir.

Bu nedenle, yeni hükme yönelik temyiz itirazlarının incelenmesi için dosya Özel Daireye gönderilmelidir.

S O N U Ç: Yukarıda açıklanan nedenlerle davacı vekilinin yeni hükme yönelik temyiz itirazlarının incelenmesi için dosyanın 1. HUKUK DAİRESİNE GÖNDERİLMESİNE, 31.01.2019 tarihinde oy birliği ile karar verildi.

T.C.
YARGITAY
HUKUK GENEL KURULU

Esas : 2017/1815
Karar : 2021/769
Tarih : 15.06.2021

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki "tapu iptali ve tescil" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, ... Anadolu 11. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen davanın kabulüne ilişkin karar davalı tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay (Kapatılan) 23. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüldü:

I. YARGILAMA SÜRECİ

Davacı İstemi:

Davacı vekili dava dilekçesinde; taraflar arasında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığını, sözleşme ile davacının 1. normal kat 3 nolu daire ile 3. normal kattaki 5 numaralı dubleks dairenin müvekkiline verilmesi, kalan kısımların davalı şirket üzerinde kalacağı konusunda anlaşmalarını, ancak tapu dairesine gittiklerinde anlaşmaları dairelerin kendisine verilmemesi üzerine orayı terk ettiğini, daha sonra eşi ile yüklenici olan akrabasının ısrarı üzerine tekrar tapu dairesine gittiklerini, burada tekrar münakaşa çıkması üzerine tapu müdürünün mahalline gelerek konuyu davacıdan dinlediğini ve görevli memura 3. normal kat 5 nolu dairenin ... adına tescili olabilecek şekilde işlemin yapılması talimatı verip ayrıldığını, davacının buna inanarak memurun hazırladığı belgeyi imzaladığını, ancak davalı şirket temsilcisi Yasin Satılmış'ın oyununa geldiğini, 3. kat 6 nolu dairenin kendi adına tescil edildiğini ve kat irtifakının bu şekilde kurulduğunu sonradan fark ettiğini, okuma yazması olmadığı için kandırıldığını, durumu derhâl davalıya bildirdiğini, kendisinin de bir hata olduğunu ve en kısa zamanda bu hatayı düzelteceğini söylediği hâlde bugüne kadar bir gelişme olmadığını ileri sürerek dava konusu taşınmazda 3. kat 5. nolu dairenin tapusunun iptal edilerek müvekkili adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı Cevabı:

Davalı vekili cevap dilekçesinde; müvekkili şirket tarafından sözleşmeye uygun olarak yapılan taşınmazda anlaşmazlık bulunmadığını, yapılan binanın sözleşmeye uygun şekilde 1. kat 3 nolu daire ve 3. kat 5 nolu dairenin davacı adına tapuya tescil edileceğini, ancak davacının itirazı üzerine tescil aşamasında tapu dairesinde sözleşmeye dayalı olarak işlem yapılamadığını, çünkü davacının diğer dairenin kendi adına tescilini talep ettiğini, hatta satıştan bir gün önce tapu dairesini terk ettiğini, ertesi gün müvekkili şirket yetkilisi ile birlikte tapu dairesine giderek taşınmazın doğrudan satışı için başvuru istem belgesini imzaladığını, tapudaki satış aşamasında bizzat davacı tarafından arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi hükümleri feshedilerek bağımsız bölümlerin davacı tarafından müvekkili şirkete satışının yapıldığını, bu nedenle müvekkili şirketin sözleşmeye uymadığı ve kötü niyetle hareket ettiği iddialarının yerinde olmadığını, davacının tapu dairesinde projeyi inceleyerek müvekkilinin muvafakati ile ve istediği daireyi proje üzerinde imzalamak suretiyle beyanını açıkladığını ve satışı yaptığını, davacının kendi iradesi ile satış sırasında 6 nolu dairenin kendi adına tescilini istediğini belirterek davanın reddini savunmuştur.

Mahkeme Kararı:

... Anadolu 11. Asliye Hukuk Mahkemesinin 28.02.2013 tarihli ve 2011/243 E., 2013/41 K. sayılı kararı ile; taraflar arasında imzalanan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre 3 ve 5 nolu dairelerin davacıya ait olması gerektiği hâlde, tapu dairesinde davacının yanıtılarak 6 numaralı ve binanın arka cephesinde bulunan dairenin davacı adına tapuya tescilinin yapıldığı, taraflar arasındaki sözleşmenin aksine 6 nolu dairenin davacıya ait olacağına ilişkin yazılı bir belge sunulmadığı, tapuda işlem yapılırken arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tapuya ibraz edilmediğinin anlaşıldığı, davacının tapuda yanıtılarak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi aksine işlem yapmasına neden olduğu, dairelerin konumuna göre aralarında değer farkı da bulunduğu anlaşıldığından yolsuz tescilin iptaline karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle davanın kabulü ile davalı adına kayıtlı 5 nolu bağımsız bölümün tapu kaydının iptali bu bağımsız bölümün davacı adına tapuya tesciline; aynı taşınmazın davacı adına kayıtlı 6 nolu bağımsız bölümün tapu kaydının iptali ile davalı adına tapuya tesciline karar verilmiştir.

Özel Daire Bozma Kararı:

Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı vekilince temyiz isteminde bulunulmuştur.

Yargıtay (Kapatılan) 23. Hukuk Dairesince 18.12.2013 tarihli ve 2013/5629 E., 2013/8155 K. sayılı kararı ile;

"...Davacı vekili, müvekkili ile davalı yüklenici şirket arasında imzalanan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca, müvekkiline 3. kat 5 numaralı dubleks dairenin verileceği kararlaştırıldığı halde, tapu dairesinde kat irtifakı tesis sırasında, davalının müvekkilinin okuma yazma bilmemesinden faydalanarak müvekkilini hataya düşürüp 6 numaralı dubleks dairenin müvekkili adına tescilini sağladığını ileri sürerek, davalı adına kayıtlı 5 numaralı dairenin tapusunun iptali ile müvekkili adına tescilini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili, davacının tapuda kat irtifakı tesis edilirken, kendi rızası ile 6 numaralı dairenin adına tescilini istediğini savunarak, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma ve tüm dosya kapsamına göre, taraflar arasındaki sözleşmeye göre, 3 ve 5 no'lu dairelerin davacıya ait olması gerektiği halde, tapuda davacının yanıtılarak binanın arka cephesinde bulunan 6 no'lu dairenin davacı adına tapuya tescilinin yapıldığı, sözleşmenin aksine 6 no'lu dairenin davacıya ait olacağına ilişkin yazılı bir sözleşme sunulmadığı, tapuda işlem yapılırken taraflar arasındaki sözleşmenin tapuya ibraz edilmediği, davacının tapuda yanıtılarak sözleşmenin aksine işlem yapmasına neden olduğu, dairelerin konumuna göre aralarında değer farkı da bulunduğu gerekçesiyle, davanın kabulü ile 5 no'lu bağımsız bölümün tapu kaydının iptali ile davacı adına tapuya tesciline, davacı adına kayıtlı 6 no'lu bağımsız bölümün tapu kaydının iptali ile davalı adına tapuya tesciline karar verilmiştir.

Kararı, davalı vekili temyiz etmiştir.

Dava, hile nedenine dayalı olarak açılan tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. Kuşkusuz bir kimsenin gerçek anlamda kendisine ait olmayan bir şeyi kendisine aitmiş gibi işlem yapması, trampaya kalkışması ve şeklen bu işlemleri gerçekleştirmesi BK'nın 28. maddesinde ifadesini bulan hileyi oluşturur. Anılan hükümde düzenlenen hile, bir kimsenin gerçek durumunu bilmesi halinde kabul etmeyecek olduğu bir şeyi kabul etmesine diğer bir kimse tarafından sebebiyet verilmesidir.

Taraflar arasında 12.07.2007 tarihinde noter huzurunda düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde, davacının okur yazar olduğu yönünde beyanda bulunarak sözleşmeyi imzaladığı, sözleşmeden sonra tapu dairesinde gerçekleştirilen 30.09.2010 tarihinde taşınmazın 19/30 hissesinin davacı tarafından davalı yükleniciye devrine ilişkin resmi senet ile yine her iki tarafça taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesisine ilişkin olarak yapılan istem sonucu düzenlenen resmi senette, davacının kendisi tarafından

yazıldığını kabul ettiği "okudum" şerhini imzaladığı anlaşılmıştır.

Taraflarca düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde, 5 numaralı dubleks dairenin davacıya ait olduğu kararlaştırılmış ise de, Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakı tesisi edilirken tarafların istemi doğrultusunda düzenlenen resmi senette sözleşmenin aksine 6 numaralı dubleks dairenin davacıya ait olduğu kararlaştırılmış olduğundan, düzenlenen bu resmi belge karşısında mahkemenin sözleşmenin aksine yazılı belge sunulmadığı gerekçesinde isabet bulunmamaktadır.

Dava tarihinde yürürlükte bulunan 818 sayılı BK'nın 28. maddesinde "diğer tarafın hilesiyle akit icrasına mecbur olan tarafın hatası esaslı olmasa bile, o akit ile ilzam olunamaz" hükmüne yer verilmiş ve 31. maddesinde hilenin anlaşıldığı tarihten itibaren bir senenin geçmesiyle akde icazet verildiği kabul edilmiştir. Öncelikle hile nedenine dayalı bir davanın dinlenebilmesi için ileri sürülen vakıaların hile olarak kabul edilmesi ve akdin diğer tarafının hile yaptığının ispatlanması gereklidir. YHGK'nın 15.12.2004 tarih ve 14-558 E, 4-722 K; 09.02.2005 tarih ve 1-7 E, 47 K sayılı ilamlarında açıklandığı üzere; hile, 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. Hatada yanılma, hilede yanılma sözkonusudur. Hile koşullarının varlığı halinde aldatılan taraf, hakkını kullanmak suretiyle hukuki ilişkiyi geçmişe etkili olarak ortadan kaldırabilir ve verdiği şeyi geri isteyebilir.

Bunun yanı sıra, hile her türlü delille ispat edilebileceği gibi iptal hakkının kullanılması da hiçbir şekilde bağlı değildir. Hilenin öğrenildiği tarihten itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde karşı tarafa yöneltilen bir irade açıklaması, def'i yahut dava yoluyla bu hak kullanılabilir. Somut olayda, davacı vekili tapudaki işlem sırasında müvekkilinin okuma yazma bilmemesinden faydalanılarak hatalı irade beyanına yöneltildiğini, 5 no'lu daire yerine 6 no'lu dairenin adına tescilinin sağlandığını, yanıtılan iradesinin fesada uğratıldığı iddiasında bulunulduğuna göre, HMK 203/1-ç bendi (HMUK 293/5. maddesi) uyarınca tanık dinletebilir.

Bu durumda mahkemece, davanın 818 sayılı BK'nın 31. maddesindeki bir yıllık hak düşürücü sürede açıldığı da gözetilerek, davacının okuma yazma bilmediği ve dolayısıyla hileye maruz kaldığını kanıtlama yükümlülüğü altında olduğunun kabulü ile tüm delilleri değerlendirilmek ve yukarıdaki açıklamalar ve ilkeler gözetilmek suretiyle uygun sonuç çerçevesinde karar verilmesi gerekirken, yanılığın gerekçeyle yazılı şekilde hüküm tesisi doğru olmamıştır,..." gerekçesiyle karar bozulmuştur.

Direnme Kararı:

... Anadolu 11. Asliye Hukuk Mahkemesinin 19.02.2015 tarihli ve 2014/470 E., 2015/60 K. sayılı kararı ile; önceki gerekçeler yanında taraflar arasında imzalanan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi feshedilmediği hâlde tapuda sözleşmeye aykırı kat irtifakı kurularak tescil işlemi yapıldığı, davacı tanıklarının davacının okuma yazma bilmediği ve davalının öz dayıları olduğu beyanına davalı tarafça itirazda bulunulmadığı, resmî senette arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde davacının okur yazar olduğu yazılmışsa da yazı ve imza karakterine bakıldığında akıcı şekilde okuma yazma bilmediği, genelde imza atıp adını yazabilenlere okur yazar muamelesi yapıldığı, olayda da durumun bu olduğunun anlaşıldığı, davacı okur yazar olmayan bir kişi olarak kabul edildiğinde karşı tarafta akrabası olunca yazılanlara güvenerek imzalandığının kabulü gerektiği, aksi durumda gönül rızası ile 5 numaralı daire yerine 6 numaralı daire davacının adına tescil edildikten sonra eldeki davayı açmasının anlamsız olduğu gibi iki daire arasında ön cephe ve arka cephe farkı bulunduğundan sebepsiz yere hakkından feragatinin hayatın olağan akışına aykırı olduğu gerekçesi ile direnme kararı verilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi:

Direnme kararı süresi içinde davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

II. UYUŞMAZLIK

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık, taraflar arasında imzalanan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre 3. kat 5 nolu bağımsız bölümün davacı adına tescil edilmesi gerekirken 6 nolu bağımsız bölümün tescil edilmesinde hile iddiasına dayalı olarak mahkemece taraf delilleri değerlendirilerek varılacak sonuca göre karar verilmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

Uyuşmazlığın çözümü için öncelikle irade bozukluğu hâllerinden hileye ilişkin olarak açıklama yapılmasında yarar bulunmaktadır.

Özel hukukta kişilerin irade özgürlüğüne sahip oldukları ve ancak kendi özgür iradeleriyle hak sahibi olup, borç altına girecekleri temel bir ilke olarak benimsemiştir. Bu temel ilkenin doğal sonucu olarak borçlar hukuku alanında sözleşme özgürlüğü ilkesi esastır. Bu ilke sayesinde kişiler özel borç ilişkilerini, hukuk düzeninin sınırları içerisinde yapacakları sözleşmelerle özgürce düzenleme olanağı bulmaktadır. Bu bağlamda kişilerin işlem (sözleşme) iradelerinin sağlıklı olması ve gerçek iradelerini yansıtması büyük bir önem taşımaktadır. Çünkü irade açıklaması, bir hukukî işlemin temel kurucu unsurudur. Bu nedenle hukukî işlemin geçerli ve amacına uygun bir hukukî sonuç doğurabilmesi için o hukukî işlemi yapan kişi veya kişilerin sağlıklı bir şekilde oluşmuş iradelerinin bulunması ve yine bu iradelerinin istenilen hukukî sonuca uygun şekilde açıklanması gerekmektedir. Ancak çeşitli nedenlerle kişinin işlem iradesi oluşum ya da açıklama aşamasında sakatlanabilir. Bu sakatlık, iradenin özgür bir biçimde oluşmadığını veya gerçek iradeye uygun şekilde açıklanmadığını gösterir.

Bir sözleşme yapılırken taraflardan birinin işlem iradesinin oluşum veya beyanı aşamasında ortaya çıkan sakatlıklara irade bozukluğu denir (Eren, F.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. Baskı., Ankara 2017, s. 392).

İrade bozukluğu hâlleri mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda (BK) "Rızadaki fesat" başlığı altında "Hata", "Hile" ve "İkrah" olarak 23 ila 31. maddeler arasında hükme bağlanmış iken, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 30 ilâ 39. maddeleri arasında bu defa "Yanılma", "Aldatma" ve "Korkutma" başlıkları altında düzenlenmiştir.

Türk hukukunda irade bozukluğuna bağlanan yaptırım ise bir kesin hükümsüzlük (butlan) hâli değildir. BK'nın 23 ve devamı maddelerinde "...ilzam olunamaz." (BK'nın 23), "...o akit ile ilzam olunmaz." (BK'nın 28), "...kendini hakkında lüzum ifade etmez" (BK'nın 29/1), TBK'da ise "...bağlı olmaz." (TBK'nın 30), "...sözleşmeyle bağlı değildir." (TBK'nın 36 ve 37/1) şeklindeki ibareler kullanılmak suretiyle irade bozukluğuyla yapılan sözleşmelerin, iradesi hata, hile veya ikrahla sakatlanan kimseyi bağlamayacağı öngörülmüş ve bu kişiye belli bir süre içerisinde kullanabileceği iptal hakkı tanınmıştır. İrade bozukluğu hâlleri, tüm hukukî işlemler yönünden oldukça önem taşımakta ve koşulları oluştuğu takdirde yapılan işlemin iptal edilmesi sonucunu doğurmaktadır.

Kanunlarımızda iradeyi bozan sebepler üç durum olarak hüküm altına alınmış olup, yanılma (hata), aldatma (hile) ve korkutma (ikrah) gerçekleşme biçimleri bakımından birbirinden farklıdır. Ayrıca irade bozukluğu sadece sözleşmelere özgü bir sakatlık hâli olmayıp, tek taraflı hukukî işlemler için de geçerlidir.

İradeyi sakatlayan sebeplerden biri olarak hile, BK'nın 28. maddesinde;

"Diğer tarafın hilesiyle akit icrasına mecbur olan tarafın hatası esaslı olmasa bile, o akit ile ilzam olunmaz."

Şeklinde düzenlenmiştir.

Kanun'da hilenin tanımına doğrudan yer verilmemiş ise de aldatma (hile); 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 korumak yahut devamını sağlamak şeklinde tanımlanır.

Hilede kasıtlı olarak yanıltma söz konusudur. Hilede, irade sakatlığı iradenin beyanında değil, iradenin oluşumunda meydana gelmektedir. İradenin oluşumundaki sakatlık ise kişinin kendisi dışında başka birinin kasıtlı bir aldatma fiiliyle gerçekleşmektedir. Nitekim, Hukuk Genel Kurulunun 08.07.2020 tarihli ve 2017/1-1831 E., 2020/549 K. sayılı kararında, hilenin; gerçek durumu bilmesi hâlinde bir kimsenin kabul etmeyecek olduğu bir şeyi kabul etmesine diğer bir kimse tarafından yol açılması olduğu vurgulanmıştır.

Hilenin varlığının kabulü için bazı şartların gerçekleşmesine ihtiyaç vardır: Birinci şart "aldatma fiili"dir. Aldatan şahıs diğerini yanıltmış (hataya düşürmüş) olmalıdır. Fakat karşı tarafın düştüğü bu yanıltmanın esaslı olması gerekmez (BK. m. 28). Çünkü aldatan hiçbir surette korunmaya layık değildir. Aldatan, sözleşmenin yapılması ve özellikle görüşmeler sırasında, belirli konu ve hususlarda doğru olmayan bilgiler vermekte veya bazı hususları dürüstlük kuralına göre açıklaması gerekirken kasten gizlemektedir. İkinci şart; "aldatma kastı"dır. Aldatan, karşı tarafı sözleşme yapmaya ikna etmek için ona bilerek ve isteyerek (kasten) gerçek dışı beyanda bulunmuş olmalıdır. Başka bir deyişle, yalan söyleyende karşı tarafı aldatmak ve onun gerçeği bilmesi hâlinde yapmayacak olduğu bir sözleşmeyi yapmağa sevk etmek niyeti bulunmalıdır. Eğer bir kimse, bilmemesi ağır bir kusur teşkil etmesine rağmen, durumu bilmeden bir beyanda bulunmuş ise aldatma kastı yoktur. Üçüncü şart ise "illiyet bağı"dır. Sözleşme aldatma sonucu, onun etkisi ile yapılmalıdır. Aldatılan yapmış olduğu sözleşmeyi, aldatma olmasaydı ya hiç yapmayacak ya da daha iyi şartlarda yapacak idiyse, illiyet bağı gerçekleşmiş olur. Aldatma fiili, sözleşmenin kurulmasının asli şartı olmalı, aldatma ile sözleşmenin kurulması arasında illiyet bağı bulunmalıdır (Eren, s. 414 vd., HGK'nın 08.07.2020 tarihli ve 2017/1-1831 E., 2020/549 K. sayılı kararı).

Taraflardan birinin, diğerinin aldatması (hilesi) ile sözleşme yapması hâlinde yanılması esaslı olmasa bile sözleşmeyle bağı sayılmayacağı Kanun'un açık hükmü gereğidir.

Aldatmayı (hileyi) ispat yükü, aldatılan tarafa aittir. Hata, hile ve ikrah iddialarının senede bağlanması mümkün olmadığından senetle ispat edilmesinde maddi imkânsızlık vardır. Bu nedenle hukukî işlemlerdeki irade bozukluğu iddiaları, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 203/1-ç maddesinde, senede karşı senetle ispat zorunluluğunun istisnaları arasında sayılmıştır. Sözleşme resmî senetle yapılmış olsa dahi 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) "Resmî belgelerle ispat" kenar başlıklı 7. maddesi "Resmî sicil ve senetler, belgeledikleri olguların doğruluğuna kanıt oluşturur. Bunların içeriğinin doğru olmadığına ispatı, kanunlarda başka bir hüküm bulunmadıkça, her hangi bir şekilde bağı değildir" hükmünü taşıdığından, hile olgusunun tanık dâhil her türlü delille ispatı mümkündür.

Tüm bu açıklamalar kapsamında somut olaya gelince, taraflar arasında 12.09.2007 tarihinde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme uyarınca davacıya ait arsa üzerinde yapılacak binanın 1. normal kat 3 nolu daire ile 3. normal kat 5 nolu dubleks dairenin davacıya verileceği, bodrum kat 1 nolu daire, zemin kat 2 nolu daire, 2. kat 4 nolu daire ve 3. kat 6 nolu dubleks dairenin ise yüklenicide kalacağı kararlaştırılmıştır.

Taraflar arasında imzalanan 30.09.2010 tarihli resmî senet ile, dava konusu arsanın tamamı davacı adına kayıtlı iken, 11/30 pay davacı üzerinde bırakılarak, geri kalan 19/30 pay kat karşılığı olarak 66.500TL bedelle davacı şirkete temlik edilmiştir.

Taraflarca imzalanan 05.10.2010 tarihli resmî senetle, dava konusu taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmuş, buna göre davalı yüklenici tarafından yapılan binada 5 nolu dubleks daire, arsa payı karşılığı inşaat

sözleşmesi uyarınca davacı adına tescil edilmesi gerekirken davalı yüklenici adına, 6 nolu daire ise davacı adına tescil edilmiştir.

Dosya içerisinde yer alan 05.12.2012 tarihli bilirkişi raporuna göre, sözleşme gereği davacıya verilmesi gereken 5 nolu dairenin 6 nolu daireden 3,30 m2 daha büyük olduğu, 6 nolu dairenin hol alanının büyük tutularak diğer odaların alanlarının 5 nolu daireye göre daha az alanlı projelendirildiği, 6 nolu dairenin binanın arka cephesinde yer aldığı, 5 nolu dairenin 6 nolu daireye göre daha kullanışlı, konum ve manzara yönünden de daha iyi olduğu, bu nedenle 5 nolu dairenin daha değerli olduğu, iki daire arasında 35.000TL değer farkı bulunduğu belirtilmiştir.

Hile iddiası tanık dâhil her türlü delille ispatlanması mümkün olup, davacı taraf hile iddiasının ispatı için tanık deliline dayanmış, yargılama aşamasında dinlenen tanıklar da beyanlarında özetle; yüklenici şirket sahibinin kendilerinin dayısı olduğunu, sözleşme gereği 5 nolu dairenin davacı babaları adına tescil edilmesi gerekirken yüklenici olan akrabasına güvendikleri hâlde tapuda yanılarak 6 nolu dairenin davacı adına tescilinin yapıldığını, sonrasında bu durumu davalıya sorduklarını, dayısının bu durumu düzeltteceğini söylemesine rağmen gerekli düzeltmeyi yapmadığını ifade etmişlerdir.

Taraflar arasında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi olduğu hâlde, bu sözleşmeye aykırı olarak kat irtifakı tesis edilmiş ve davacıya verilmesi gereken 5 nolu daire yerine 6 nolu daire davacı adına tescil edilmiştir. Dinlenen tanıklar, davacının okuma yazma bilmediğini ifade etmişler ve davalının da, davacının okuma yazma bilmediği iddiasına yönelik bir itirazı da bulunmamaktadır. Dosya içerisinde yer alan 30.09.2010 tarihli hisse devir sözleşmesi ve 05.10.2010 tarihli kat irtifakı kurulmasına dair resmî senet incelendiğinde, her ne kadar davacı tarafından imza atılarak "okudum" ibaresi yazılmış ise de söz konusu imza ve yazı karakterinin incelenmesinde, davacının akıcı şekilde okuma yazma bilmediği, akrabasına olan yüklenici şirket yetkilisine duyduğu güvenle senetleri imzaladığı anlaşılmaktadır.

Alınan bilirkişi raporundan da anlaşıldığı üzere, sözleşme gereği davacıya verilmesi gereken 5 nolu daire, davacı adına tescil edilen 6 nolu daireden konum, manzara olarak daha iyi; yüzölçümü olarak da daha büyük olup, 5 nolu daire diğer daireye göre daha değerlidir. Bu durumda davacının sözleşme gereği kendi adına tescil edilmesi gereken daire daha değerli olduğu hâlde, herhangi bir neden yokken daha az değerli olan dairenin adına tescilini istemesi de hayatın olağan akışına aykırı olup, tüm bu hususlar değerlendirildiğinde, davacının iradesinin hile ile sakatlandığının kabulü gerekir.

Hâl böyle olunca, yerel mahkemenin davanın kabulüne ilişkin olarak verdiği direnme kararı yukarıda açıklanan gerekçeler karşısında yerinde olup, onanması gerekir.

IV. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle;

Davalı vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile direnme kararının ONANMASINA,

Aşağıda dökümü yazılı (1.792,85TL) harcın temyiz edenden alınmasına,

6217 sayılı Kanun'un 30. maddesi ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na eklenen "Geçici madde 3" atfıyla uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 440. maddesi uyarınca kararın tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 15.06.2021 tarihinde oy birliği ile karar verildi.

T.C.
YARGITAY
HUKUK GENEL KURULU

Esas : 2017/2586
Karar : 2019/1267
Tarih : 03.12.2019

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

DAVALILAR : 1-M..... 2-... vekilleri Av. ...,

Taraflar arasındaki "kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda Siirt 1. Asliye Hukuk Mahkemesince davanın kabulüne dair verilen 16.06.2014 tarihli ve 2013/1086 E., 2014/521 K. sayılı karar davacı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü vekili ve davalı ... vekili tarafından temyiz edilmekle Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 15.10.2015 tarihli ve 2015/4863 E., 2015/17411 sayılı kararı ile;

"...Dava, 4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10.ve 18. maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın davacı idare adına tescili istemine ilişkindir.

Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davacı idare ve davalılardan ... vekillerince temyiz edilmiştir.

Arazi niteliğindeki taşınmaza gelir metodu esas alınarak, üzerindeki yapılara da resmi birim fiyatları uygulanıp, yıpranma payı da düşülerek değer biçilmesinde yöntem itibari ile bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak;

Değerlendirmede esas alınan tarla sebzeçiliğinde o yörede hangi sebze ürünlerinin yetiştirildiği ve yetiştiriciliği yapılan her bir sebze ürünü için ayrı ayrı olmak üzere dekar başına ortalama üretim miktarı ile değerlendirme tarihi itibari ile hasat zamanındaki ortalama toptan kg satış fiyatları ve dekar başına ortalama masrafı il Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü ile diğer resmi kurumlardan sorulup, gelen cevaba göre bilirkişinin zemin bedelinin tespitine ilişkin raporu denetlenmeden eksik inceleme ile karar verilmesi,

Kamulaştırma Kanununun 25/2 maddesi uyarınca mahkemece verilen tescil kararı ile mülkiyetin idareye geçeceği gibi, keşif tarihi ve gözlemine göre de taşınmazda bulunan yapıların tamamının 6495 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden önce inşa edildikleri sabit olup, söz konusu yasa maddesindeki muhtesat bedelinin dikkate alınmayacağına ilişkin hükmün de uygulama yeri olmadığından, taşınmazdaki yapıların tamamının değerinin ödenmesi gerekir. Bu itibarla;

Dava konusu taşınmaz üzerinde bulunan ve 0-3 yaşlarındaki yeni yapıların dosyaya yansıyan özelliklerine göre eksik imalat oranları % 35 olacağından, buna göre taşınmaz üzerinde bulunan ve mahkemece bedeli ödenmeyen söz konusu yapıların da bedelleri tekrar belirlenip, sonucuna göre yapı bedellerinin tamamının bedeline hükmedilmesi gerektiği gözetilmeden, yazılı gerekçe ile bir kısım yapının bedeline karar verilmemesi,

Doğru görülmemiştir..."

gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle yeniden yapılan yargılama sonunda mahkemece bozma kararının ikinci bendi yönünden önceki kararda direnilmiştir.

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki belgeler okunduktan sonra gereği görüldü:

Dava, kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil istemine ilişkindir.

Davacı idare vekili; davalıya ait taşınmazın Ilısu Barajı ve HES Baraj Gölü alanında kalması nedeniyle kamulaştırmasına karar verildiğini, kamulaştırılacak taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla uzlaşma komisyonu kurulduğunu ve mülk sahibinin kamulaştırmaya konu taşınmazı pazarlıkla satmak hususunda iradesini bildirmek ve uzlaşma komisyonu ile pazarlık görüşmeleri yapmak üzere davet edildiğini, ancak mülk sahibinin pazarlık görüşmesine katılmadığını, bu nedenle de kamulaştırma işleminin satın alma usulü ile gerçekleşmediğini ileri sürerek, dava konusu taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ile ... adına tesciline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili; taşınmazın değerinin düşük belirlendiğini savunmuştur.

Mahkemece; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 25. maddesinde 02.08.2013 tarihinde yapılan değişiklik ile kamu yararı kararının ilanından sonra taşınmaz üzerinde yapılacak sabit tesisler ile dikilecek ağaç değerinin bedel tespiti davasında dikkate alınmayacağına Kanun hükmü hâline geldiği, madde gerekçesine bakıldığında düzenlemenin amacının kamulaştırmanın öğrenilmesinden sonra kamulaştırılacak alanda kalan taşınmaz üzerinde yapı ve sabit tesis yapılmak suretiyle haksız kazanç elde edilmesinin önüne geçmek olduğu, dava tarihi itibarıyla anılan düzenlemenin yapılmamış olduğu iddia edilse dahi haksız kazanımların koruma görmeyeceğinin hukukun bilinen ilkeleri arasında yer aldığının 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 2. maddesi ile 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun (BK) 77. ve devamı maddelerindeki düzenlemelerden anlaşılacağı, kamulaştırılacak taşınmazla ilgili davacı idare tarafından düzenlenen kıymet takdir raporundaki taşınmaz bilgileri ile yargılama sırasında aldırılan bilirkişi raporundaki taşınmaz bilgilerinin birbirini tutmadığı, keşif sırasında taşınmaz üzerinde kıymet takdir raporunda yer almayan yeni yapıların ve fidanların bulunduğu gözlemlendiği, kamulaştırma kararı alınan ve kısa süre sonra terk edileceği bilinen bir alana yeni yapıların inşa edilmesinin ve yeni fidanların dikilmesinin olağan bir durum olmadığı ve söz konusu davranışın, taşınmazın kamulaştırma bedeline etkili olması amacıyla yapılan bir faaliyet olarak kabul edilmesinin gerektiği, yapıların ebadı, köydeki ve hanedeki nüfus sayısı ile yeni yapıların sayı ve alan bakımından uyumsuzluğu, adres kayıt bilgilerine göre taşınmaz maliklerinin büyük kısmının Siirt dışında yaşamaları nedeniyle konut ihtiyaçlarının bulunmaması ve yapıların kısa sürede yapımına başlanıp bitirilmiş olmasının da bu yargıyı desteklediği, bu yönüyle kıymet takdir raporundan sonra ve keşiften önceki bir zamanda yapıldığı anlaşılan yeni tarihli yapılar ile dikilen fidanların değerinin toplam bedele dâhil edilmesinin dürüstlük kuralı ile bağdaşmayacağı ve taşınmaz malikleri lehine haksız kazanç oluşturacağı gerekçesiyle yeni tarihli yapılar için belirlenen miktarlar çıkarıldıktan sonra belirlenen bedel üzerinden davanın kabulüne karar verilmiştir.

Davacı idare vekili ve davalı vekilinin temyizi üzerine hüküm Özel Dairece, yukarıda açıklanan gerekçelerle bozulmuştur.

Yerel mahkemece önceki gerekçeler tekrar edilmek suretiyle bozma kararının ikinci bendi yönünden direnme kararı verilmiştir.

Direnme kararı davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili istemiyle açılan eldeki davada, taşınmaz üzerinde bulunan yapıların kamulaştırma bedelinin arttırılması amacıyla inşa edilip edilmediği, TMK'nın 2. maddesi uyarınca hakkın kötüye kullanılması yasağı kuralının uygulanmasının gerekip gerekmediği, burada varılacak sonuca göre yapıların değerinin kamulaştırma bedelinin tespitinde dikkate alınıp alınmayacağı noktalarında toplanmaktadır.

I- Davalı vekilinin direnme kararına karşı temyiz talepleri yönünden yapılan incelemede;

Konunun açıklığa kavuşturulması için öncelikle dürüstlük ve iyi niyete ilişkin yasal düzenlemelerin incelenmesinde yarar bulunmaktadır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) "Dürüst davranma" başlıklı 2. maddesinde;

"Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz."

hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre;

Dürüstlük kuralı, herkesin uyması gerekli olan genel ve objektif bir davranış kuralıdır. Genel olarak dürüstlük kuralı kişilerin tarafı oldukları hukuki ilişkilerde dürüst, namuslu, ahlaklı ve diğer kişilerde yaratılan güvenle tutarlı şekilde davranmalarını ifade eder. Buna göre belirli bir hukuki ilişkide dürüstlük kuralına uygun davranış; toplumdaki dürüst, namuslu ve orta zekâlı bir kişinin, genel ahlak, doğruluk ve karşılıklı güven esaslarına uygun davranış biçimidir. Dürüstlük kuralına uygun bu davranışın belirlenmesinde, toplumda geçerli olan genel ahlak kuralları, günün âdet ve uygulamaları, davranışın söz konusu olduğu hukuki ilişkilerin içerik ve amaçları da dikkate alınacaktır (Dural, M./Sarı, S.: Türk Özel Hukuku, 6. Baskı İstanbul 2011, s. 226-227).

Diğer bir anlatımla dürüst davranma "bir hak sahibinin hakkını kullanırken veya bir borçlunun borcunu yerine getirirken iyi ve doğru hareket etmesi yani dürüst, namuslu, makul, fiilinin neticesini bilen, orta zekâlı her insanın benzer hadiselerde takip edecek olduğu yolda hareket etmesi" anlamındadır.

TMK'nın 2. maddesinde, hukuk düzeninin kişilere tanıdığı bütün hakların kullanılmasında göz önünde tutulması ve uyulması gereken iki genel ilkeye yer verilmektedir: Dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılması yasağı. Hukuk düzeni, kişilere tanıdığı her bir hakkın kapsamı ile bunların kullanılmasının şartlarını ve şeklini ilgili hak yönünden özel olarak düzenlemiştir. Ancak, hayatın sonsuz ihtimallerinin önceden öngörülmesinin ve bunların en küçük ayrıntılara kadar düzenlenmesinin imkânsızlığı karşısında, bütün hakların kullanılmasında dikkate alınacak genel bir sınırlama koyma ihtiyacı duyulmuştur. Dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılması yasağı, bu açıdan uyulması gereken genel kurallar olarak karşımıza çıkmaktadır (Dural/Sarı, s. 225).

TMK'nın 2. maddesinde, hakların dürüstlük kuralına uygun kullanılması gerektiği ifade edilmiş, ardından hakların açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeninin korumayacağı belirtilmiştir. Bu ifade şekline yola çıkarak; bir hakkın kullanılmasında dürüstlük kuralına uyulmamasının müeyyidesinin, bu hakkın açıkça kötüye kullanılmış sayılması ve hukuken korunmaması olduğu kabul edilebilir. (Dural/Sarı, s. 225).

Bir hakkın dürüstlük kuralına aykırı olarak kullanılması suretiyle başkasına bir zarar verilmesi hakkın kötüye kullanımını oluşturur. TMK'nın 2/1 hükmü herkesin haklarını, toplumda geçerli doğruluk dürüstlük ve iş ilişkilerinin gerektirdiği karşılıklı güven anlayışına uygun olarak kullanmasını emreder. Hakkın kullanımı ölçütünü Türk Medeni Kanununa göre dürüstlük kuralları verir. Bunun yanında ayrıca hak sahibinin başkasını ızzar kastıyla hareket etmiş olup olmadığını araştırmaya gerek yoktur. Önemli olan başkasına zarar vermek kastı değil, hakkın dürüstlük kurallarına aykırı olarak kullanılması sonucunda başkasının zarar görmüş olmasıdır.

Mülkiyet kişilere eşya üzerinde en geniş yetkiler sağlamakla birlikte, ödevler de yükleyen bir hak olarak kabul edilmektedir. Mülkiyet hakkının olumlu içeriğine göre malik, eşyayı eylemli olarak dilediğince kullanma, ondan ve semerelerinden yararlanma, eşyayı zilyesinde bulundurma, satış, bağışlama, nesnel

haklar kurma, kişisel haklarla sınırlama gibi, eşya üzerinde dilediğince tasarrufta bulunma yetkileriyle donatılmış olsa da mülkiyet hakkının kullanılmasının sınırını kamu yararının yanı sıra hakkın kötüye kullanılması yasağı oluşturmaktadır.

Bunun yanında aynı Kanun'un "İyiniyet" başlıklı 3. maddesinde de:

"Kanunun iyi niyete hukukî bir sonuç bağladığı durumlarda, asıl olan iyi niyetin varlığıdır.

Ancak, durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyi niyet iddiasında bulunamaz."

düzenlemesi yer almaktadır.

İyi niyet kavramına, Medeni Kanunun ve Borçlar Kanununun değişik maddelerinde yer verilmiş olmakla beraber, bu hükümlerin hiçbirinde iyi niyetin tam bir tanımı yapılmış değildir. Ancak TMK'nın 3 ve 1024. maddeleri başta olmak üzere, yasal hükümlerin içeriğinden hareketle, iyi niyetin genel bir tanımının yapılması mümkündür. Buna göre iyi niyet, bir hakkın kazanılması veya bir hukuki sonucun doğması yönünden mevcut bir engeli, bir eksikliği veya benzeri bir olguyu bilmemek ve hâlin gerektirdiği özen gösterilse dahi bilecek durumda olmamaktır. İyi niyetin tersi olan kavramı kötü niyet oluşturur. Kötü niyet de, bir hakkın kazanılması veya bir hukuki sonucun doğması yönünden mevcut bir engeli, bir eksikliği veya benzeri bir olguyu bilmek veya hâlin gerektirdiği özen gösterildiğinde bilebilecek durumda olmak şeklinde tanımlanabilir.

Bu tanımlar ve tanımların dayandığı kanun hükümleri dikkate alındığında, iyi niyet ve kötü niyet; belirli bir olay veya olguya ilişkin olarak, bir kişinin bilgisine ve inancına yönelik yapılan bir değerlendirmeyi ifade etmektedir. Bu değerlendirme sonucuna göre bir kişinin belirli bir durum karşısında iyi niyetli veya kötü niyetli olduğundan söz edilmektedir. Bu açıdan, iyi niyet kişiye özel olup, subjektif bir nitelik taşır. Bununla beraber, günlük hayatta ve bazı kararlarda iyi niyetli olma, kötü niyetli olma bir davranış şekli olarak ele alınmakta; kişilerin iyi niyetli veya kötü niyetli hareket ettiğinden bahsedilmektedir. Bu şekilde kullanımın, Medeni Kanunda iyi niyet ve kötü niyet kavramlarına verilen anlama uygun olduğunu kabul etmek mümkün değildir. Bununla beraber bu tarz bir kullanımda, yürürlükten kalkan 743 sayılı Medeni Kanun'un "herkes haklarını kullanmakta ve borçlarını ifada hüsniniyet kaidelerine riayetle mükelleftir" şeklindeki 2. maddesinin de etkisi vardır. Halbuki hakların kullanılması ve borçların ifasında geçerli davranış kuralları, herkes yönünden uygulanacağından, objektif bir nitelik taşımaktadır. Bu gerçeği göz önünde bulunduran 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK), 2. maddede herkesin "haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorunda" olduğu belirtilmiş, söz konusu davranış kurallarını, dürüstlük kuralı kavramı ile ifade etmiştir. Her ne kadar farklı kavramlar olsalar da, dürüstlük kuralı ve iyi niyetin temelinde namuslu, doğru ve dürüst davranma kuralı yer alır (Dural/Sarı, s. 218-219).

Ancak TMK'nın 2. maddesinde yer alan dürüstlük kuralı, aynı Kanunun 3. maddesinde düzenlenen iyi niyet ile birebir aynı niteliği de taşımamaktadır.

Medeni Kanunun 3. maddesinde düzenlenen iyi niyet "hakların kazanılması" ile ilgili olduğu hâlde, Medeni Kanunun 2. maddesinde yer alan dürüst davranma "hakların kullanılması" ve "borçların yerine getirilmesinde" söz konusu olur.

İyi niyet, MK 3'ün ifade ettiği üzere hakların kazanılmasında kazanmaya engel bir durumu bilmemek ve bilmesi gerekmemektir. İyi niyette objektif olarak haksız bir davranış vardır, fakat haksızlık yaptığı bilinci bulunmadığı için hukuk düzeni, bu iyi niyeti korumaktadır. Bu sebeple kanunda belirtilen hallerde hak kazanan şahsın olumsuz durumu, elverişsiz durumu kaldırılmakta, bertaraf edilmekte, onun hakkı kazanması sağlanmaktadır. Yanlış bir durum

doğduğu hâlde, Medeni Kanunun 2. maddesinde ifadesini bulan güvenin korunması düşüncesi ile iyi niyetin korunması gerekmektedir. Başka bir deyişle, iyi niyetin korunması, temelindeki dürüstlük kuralı gereği olan güvenin korunmasına dayalıdır. Mesela emin sıfatı ile zilyetten bir menkulün mülkiyetinin kazanılmasında, devreden tasarruf yetkisine sahip olmadığını bilmeme (yani iyi niyetli olma) başka deyişle tasarruf yetkisinin varlığına güvenme korunmaktadır. İşte bu güveni koruma, dürüstlük kuralı temeline dayanmaktadır. Ancak işaret etmek gerekir ki, bu yakınlık iki kurum arasında dürüstlük kuralı ile iyi niyet arasında mevcut farklılığı ortadan kaldırmaz. Dürüstlük kuralı ahlaki temele dayalı, orta vasıfta, makul ve dürüst bir insanın davranışını göstermektedir. İyi niyet ise sadece bir hakkın veya hukuki durumun kazanılmasına engel olabilecek bir durumu bilmemek ve bilmesi gerekmemektir (Akyol, Ş.: Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı İstanbul 1995, s. 10-11).

Objektif iyi niyet olarak da tanımlanan ve dürüstlük kuralını düzenleyen TMK'nın 2. maddesi, bütün hakların kullanılmasında dürüstlük kuralı çerçevesinde hareket edileceğini ve bir kimsenin başkasını zararlandırmak ya da güç duruma sokmak amacıyla haklarını kötüye kullanmasını Kanunun korumayacağını belirtmiştir. Aynı maddenin ikinci fıkrasında düzenlenen, hakkın kötüye kullanılması yasağı kuralının amacı, hâkime özel ve istisnai hallerde (âdalete uygun düşecek şekilde) hüküm verme olanağını sağlamaktadır.

1.1984 tarihli ve 3/1 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu Kararında da ifade edildiği üzere, bir hakkın kullanılmasının açıkça adaletsizlik oluşturduğu, gerçek hakkın tanınması ve bireyin korunması için tüm hukuki yolların kapalı bulunduğu zorunluluk hâllerinde, TMK'nın 2. maddesi uygulama alanı bulur ve olağanüstü bir imkân sağlar; haksızlığı düzeltici, yasadaki kuralları tamamlayıcı fonksiyonunu yerine getirir.

Bir başka anlatımla, Medeni Kanunun 2. maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenen hakkın kötüye kullanılması yasağı kuralının amacı, hâkime özel ve istisnai hallerde (adalete uygun düşecek şekilde) hüküm verme imkânını sağlamaktır. Madde hükmünün bu özelliği, İsviçre Federal Kurulunun Medeni Kanun tasarisini Millet Meclisine sevkine ilişkin 1904 tarihli mesajında; "Bir hakkın kullanılmasının açıkça adaletsizlik teşkil ettiği ve gerçek hakkın tanınması ve ferdin korunması için bütün hukuki yolların kapalı bulunduğu hallerde MK. m.2 f.2 hükmünün amacı, zaruretten doğan ve olağanüstü bir imkan sağlamaktır." şeklinde açıklanmaktadır. Medeni Kanunun 2. maddesinin ikinci fıkrasındaki kuralla kanunun ve hakkın mutlaklığı ilkesine istisna getirilmiştir. Ancak, bu kuralın taliliği (ikincilliği) de gözetilerek, öncelikle her meseleye ona ilişkin kanun hükümleri tatbik edilmeli; uygulanan kanun hükümlerinin adalete aykırı olabileceği bazı istisnai durumlarda da, 2. maddedeki kural, haksızlığı tashih edici bir şekilde uygulanabilmelidir.

Gerçekten de hukukun her alanında uygulanma niteliğine sahip olan hakkın kötüye kullanılması yasağı kuralının; şekle aykırılığı ileri sürme hakkı için de bir sınır teşkil ettiği, buyurucu niteliği itibarıyla hakim tarafından resen gözetilmesi gerektiği bugün Türk-İsviçre öğretisi ve uygulamasında tartışmasız olarak kabul edilmektedir (Yargıtay ...nın 13.2.1974 tarihli ve 524/103 E.K sayılı; 2.10.1974 tarihli ve 2/810-1043 E.K sayılı; 7.12.1983 tarihli ve 4/224-1276 E.K sayılı...kararları).

Bununla birlikte, 30.09.1988 tarihli ve 1987/2 E., 1988/2 K. sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında da "...Zira hukuk ancak, meşru menfaatlerin tatminine yarar, başka bir şeye yaradığı taktirde ise mevcudiyet sebebini kaybeder. Öte yandan Medeni Kanunun 4. maddesi hükmüyle de hâkim, adalete uygun karar vermeye çağrılmaktadır. O, menfaatlerin doğru ve adil bir muvazenesini yapmak ve gerçekleri gözetmek zorundadır." şeklinde bir açıklamaya yer verilmiştir.

Dürüstlük kuralı, bir kimseden dürüst bir insan olarak beklenen davranışı ifade eder. Bir davranışın bu nitelikte olup olmadığı, toplumda geçerli ahlak ölçülerine gelenek ve göreneklere, karşılıklı uygulanagelen teamüllere ve hakları sağlayan ilişkilerin amacına göre tayin edilir.

Diğer yandan, hakkın kötüye kullanılıp kullanılmadığı belirlenirken; o kişinin hakkın

kullanılmasında geçerli ve haklı bir yararının varlığı, hakkın kullanılmasının sağlayacağı yarar ile başkalarına vereceği zarar arasında aşırı oransızlığın olmaması, bir kimsenin kendi ahlaka aykırı davranışına dayanmaması ve uyandırılan güvene aykırı davranışta bulunmaması gibi ölçütler hakkın kötüye kullanılıp kullanılmadığını belirler (Oğuzman, M.K.: Medeni Hukuk-Temel Kavramlar 5. B, İstanbul 1985, s. 154 vd).

Medeni Kanun, kötüye kullanılan hakkın hukuk düzeni tarafından korunmayacağını belirtmiş olmakla beraber, bir hakkın ne zaman kötüye kullanılmış sayılacağı konusunda bir açıklamaya yer vermemiştir. Esasen, önceden hangi durumlarda hakkın kötüye kullanılmış sayılacağını belirlemek ve belirtmek mümkün de değildir. Daha önce de ifade edildiği gibi, dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılması yasağı, hayatın sonsuz ihtimallerinin önceden öngörülerek, düzenlenmesindeki imkânsızlık sonucu oluşturulmuş kurallardır. Düzenlemenin bu amacı karşısında, önceden hakkın kötüye kullanılmasının varlığını tespit etme esas alınacak unsur ve ölçütleri belirlemek isabetli bir tutum da olmayacaktır. Bu nedenle, hakkın kötüye kullanılıp kullanılmadığının her somut olayda, olayın özellikleri dikkate alınarak hâkim tarafından belirlenmesi ihtiyacı ve gerekliliği vardır. Bununla beraber, belirli olguların varlığı bir hakkın kötüye kullanılmış olduğunun göstergesi olabilir. Nitekim, hakkın kötüye kullanıldığının kabul edildiği olaylar göz önünde tutularak, hakkın kötüye kullanılmış olduğunu gösteren bazı olgular ortaya konulmaktadır. Ancak, hakkın kötüye kullanılıp kullanılmadığının belirlenmesine yardım eden bu olguların, somut olayda bulunması kesin olarak bir hakkın kötüye kullanıldığını göstermeyeceği gibi, bulunmaması da hakkın kötüye kullanılmamış olduğu anlamını taşımaz (Dural/Sarı, s. 239).

Bir başka anlatımla, kullanılan hak soyut değil somut olaylara dayanmalıdır. Eğer bir olayda, objektif iyi niyet kurallarına aykırılık varsa, burada hakkın kötüye kullanımı söz konusudur. Objektif iyi niyet kurallarını, her olayda geçerli kabul edilebilecek bir ölçü bulmak mümkün değildir. Hak sahibinin hakkını kullanmada iyi ya da kötü niyetli olduğunu saptamak kullananın iç dünyası ile ilgili olduğundan bunu belirlemek oldukça güçtür. Dolayısıyla her somut olayda, iyi niyet kurallarına aykırılığın olup olmadığının kendi şartları içerisinde değerlendirilmesi gerekir.

Hakkın kötüye kullanılmış olduğunu kabul etmek için hakkın amacına aykırı olarak kullanılması ve hakkı kullananın bu kullanmada çıkarının olmaması gerekir. "Hak" tanımının "hukukun tanıdığı ve koruduğu menfaat" olduğunu hatırlayarak, bir hakkın kullanılması sırasında kullananın bu "hak"ı, amacına aykırı olarak ve korunacak bir "menfaat" olmaksızın kullanması durumunda biçimsel mantığa göre, bu durumda hukukun himayesini esirgemek gerektiği sonucuna varılır (Akyol, s. 21).

Şu hâlde bir hak, o hakkın tanınmasındaki amaca aykırı olarak kullanılırsa ve bu kullanmada kullanan bakımından menfaat yoksa veya çok küçük bir menfaat varsa, bu takdirde o hakkın kullanılmasından değil, hakkın kötüye kullanılmasından bahsedilir. Bir malikin mülkiyet hakkından yararlanması öngörülmüştür, malik mülkiyet hakkını kendisine yararı olmadığı hâlde, mülkiyeti amacına aykırı olarak kullanırsa, mesela gerekmediği halde gerekmediği yükseklikte bir duvar yaptırırsa, hakkın kötüye kullanıldığı sonucuna varılır (Akyol, s. 21).

Bu durumda bir hak sahibi hakkını kullanırken veya bir borçlu borcunu yerine getirirken belirtilen bu duruma uygun hareket etmek zorundadır; aksi hâlde, hakkını kötüye kullandığı sonucuna varılabilecektir.

Hakkın kötüye kullanılması yasağı görünüşte bir hakkın kullanılmasından rahatsız ve rencide olan kişileri ilgilendirir...Hukukun emirlerinden biri dürüstlük kuralına uymak ise, önemli yasaklarından biri de "hakkını kötüye kullanma"dır. Böylece hakkını kötüye kullanma hukuk tarafından konulmuş yasaklardan biridir. Niteliği itibarıyla emredicidir (Akyol, s. 23).

Hakkın kötüye kullanıldığı savunma olarak ileriye sürülmüş olmasa dahi bu husus def'i değil itiraz olarak

kabul edildiğinden hâkim, dava dosyasından anlaşılan böyle bir durumu resen

göz önüne almak zorundadır (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 04.11.1964 tarihli ve 1964/2-953 E., 1964/640 K. sayılı kararı ile 14.2.1951 tarihli ve 1949/17 E., 1951/1 K. sayılı; 8.11.1991 tarihli ve 1990/4 E., 1991/13 K. sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları).

Nitekim aynı konuya 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 29. maddesinde de yer verilmiştir.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) "Dürüst davranma ve doğruyu söyleme yükümlülüğü" başlıklı 29. maddesi;

"(1)Taraflar, dürüstlük kuralına uygun davranmak zorundadırlar.

(2)Taraflar, davanın dayanağı olan vakıalara ilişkin açıklamalarını gerçeğe uygun bir biçimde yapmakla yükümlüdürler."

düzenlemesini içermektedir.

Bu maddenin birinci fıkrasında dürüstlük kuralı, ikinci fıkrasında ise doğruyu söyleme yükümlülüğü getirilmiştir ki bunlar "taraf hâkimiyeti"nin sınırları olarak görülmektedir.

Maddenin ilk fıkrası, Türk Medeni Kanunu'ndaki "dürüstlük kuralı"nın medeni usul kanunundaki görünümüdür. Mukayeseli hukukta da dürüstlük kuralına, medeni usul kanunlarında yer verilmektedir. Bu kural, taraf usul işlemleri alanında etkisini gösterecektir. Söz konusu kurala aykırı olması hâlinde işlemin hukukî sonuç doğurması mahkemece önlenecektir.

Doğruyu söyleme ödevi tarafların yargılamadaki yükümlülüklerinden biridir. Hukukun temel ilkelerinden biri olan dürüstlük kuralına yargılama sırasında da riayet edilmelidir. Yükümlülüğün ana noktaları vakıalar ve delillerdir. Yargılamada taraflar bir mücadele içinde olsalar da bu mücadelede her şeyin geçerli sayılacağı kabul edilemez. Muhakeme sürecine ilişkin değişik maddelerde de dürüstlük kuralına aykırı kötü niyetli davranışların önüne geçmek için bazı yaptırımlar öngörülmüştür. Tüm bu hükümlerin temelinde dürüstlük kuralına uygun davranmayı sağlama amacı yatmaktadır.

Maddenin ikinci fıkrasında, dürüstlük kuralının özel ve önemli bir unsuru olan doğruyu söyleme ödevi açıkça düzenlenmiş bulunmaktadır. Taraflar yargılamada kendi menfaatlerine uygun olarak neleri ileri sürüp sürmeyecekleri konusunda serbesttir. Ancak ileri sürdükleri hususların doğru olması, beyan ve açıklamalarının gerçeğe aykırı olmaması gerekir. Taraflardan aleyhlerine olan hususları da beyan etmeleri beklenemez. Ancak gerek kendilerine, gerek karşı tarafa ilişkin hususlarda yaptıkları açıklamalarda mahkemeyi yanıltmamaları gerekir. Doğruyu söyleme ödevi, hem yazılı hem de sözlü beyan ve açıklamalar için geçerlidir. Bu ödevi aykırılık hâlinde beyanlar mahkemece dikkate alınmayacak ve değerlendirilmeyecektir. Ayrıca tarafın bilinçli olarak yalan söylemesi bir usul hilesi oluşturabilir.

Davada dürüst davranma ilkesinden amaç TMK'nın 2. maddesinde yer alan "Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz." ilkesinin eldeki davada da geçerli olduğunun vurgulanmasıdır (Yılmaz, E.: Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi Yetkin Yayınları Ankara 2012, s.310).

Bütün hakların kullanılmasında ve borçların ifasında uyulması gereken dürüstlük kuralı ve hakların genel sınırlarını oluşturan hakkın kötüye kullanılması yasağı, kamu düzeni ihtiyaç ve gerekleri nedeniyle konulmuş kurallardır. Bu nedenle, Medeni Kanunun 2. maddesinin her iki fıkrası da emredici niteliktedir. Tarafların aralarındaki ilişkide dürüstlük kuralının ve hakkın kötüye kullanılması yasağının uygulanmayacağını kararlaştırmaları mümkün değildir. Dürüstlük kuralına veya hakkın kötüye kullanılması

Yasağına aykırı bir davranış, doğrudan hakkın mevcudiyetini ortadan kaldırdığından bir itiraz teşkil eder. Bu nedenle, dava dosyasındaki bilgi ve belgelerden hâkim, dürüstlük kuralına aykırı, hakkın kötüye kullanılması oluşturan davranışı tespit ediyorsa, ilgili tarafından ileri sürülmemiş olsa bile, kendiliğinden (resen) bunu dikkate almalıdır (Dural/Sarı, s. 243-244).

Yukarıda yapılan bu açıklamalar ışığında somut olay incelendiğinde; her ne kadar dava konusu taşınmaz üzerinde 2 adet 0-3 yaşlarında, 2 katlı betonarme ev olduğu, 1 tandırın bulunduğu, 2 adet briketten bahçe duvarının bulunduğu, 4 tarafının tel örgü ile çevrili olduğu, 6x6 aralıklarla 3-4 yaşlarında zeytin ağaçlarının bulunduğu gözlemlendiği keşif zaptına yazılmış ise de kamulaştırma işlemlerinin başladığı sırada hazırlanan kıymet taktir komisyonu raporunda dava konusu taşınmaz üzerinde yeni yapıların bulunduğu dair bir bilgiye yer verilmediği anlaşılmalı birlikte taşınmazın bulunduğu köyün nüfusu, yapıların niteliği dikkate alındığında davalının eyleminin taşınmazın kamulaştırma bedelini arttırma amaçlı bir tasarruf niteliğinde bulunduğu, kaldı ki yerel mahkemenin birçok kararında yapılan keşifler sırasında bazı yeni evlerde üst kata çıkmak için merdiven bulunmadığının, bazı evlerde musluklar olduğu halde su tesisatının olmadığı, evlerin iç cephe boyalarının yapılmadığının, tarlaların ortasına içi duvarsız ve sütünsüz çok geniş yapıların inşa edildiğinin, yine tarlalarda poşeti dahi çıkarılmadan dikilmiş fidanların bulunduğu, bu fidanların poşeti çıkarılmış olsa bile hiçbir sulama sisteminin bulunmadığının, bazı fidanların toprakla bütünleşmediğinin açıkça ifade edildiği, dolayısıyla ortada dürüstlük kuralına aykırı davranarak haksız kazanç elde etme amacının var olduğu ve eylemin TMK'nın 2. maddesine aykırılık teşkil ettiği, bu yönü ile taşınmaz üzerine yapılan yeni yapılara bedel verilmesinin mümkün olmadığı anlaşılmaktadır.

O hâlde, yerel mahkemenin taşınmaz üzerinde bulunan yeni yapılar için ayrıca bedel verilmesinin hukuka uygun olmayacağı gerekçesiyle verdiği direnme kararı yerindedir. Ancak;

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine 6459 sayılı Kanunun 6. maddesi ile eklenen hüküm uyarınca, dava dört ay içerisinde sonuçlandırılmadığından, kamulaştırma bedeline bu sürenin bitimi tarihinden itibaren faiz yürütülmesine hükmedilmiş ise de, kamulaştırma bedelinin ilk karar tarihinden önce bloke edildiği, bozma sonrası ilave bir bedele de hükmedilmediği gözetilerek, faizin ilk karar tarihine kadar uygulanması gerekirken, son karar tarihine kadar yürütülmesine hükmedilmesi doğru değil ise de; bu yanılığın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden, gerekçeli kararın hüküm fıkrasının 6. bendinde geçen "karar tarihine" kelimelerinin çıkartılarak, yerine "ilk karar tarihi olan 16.06.2014 gününe" ibaresinin yazılması suretiyle düzeltilerek onanmalıdır.

Ayrıca gerekçeli karar başlığında, hâkimin ve zabıt katibinin adı ve soyadı ile sicili belirtilmemiş, gerekçeli kararın sonuna sicilleri yazılarak karar e-imza ile imzalanmıştır. Bu hususlar mahallinde düzeltilebilir maddi hata olarak değerlendirilmiş ve bozma sebebi yapılmamıştır.

II- Öte yandan temyize konu bozma kararında yer alan ve "...1-Değerlendirmede esas alınan tarla sebzeçiliğinde o yörede hangi sebze ürünlerinin yetiştirildiği ve yetiştiriciliği yapılan her bir sebze ürünü için ayrı ayrı olmak üzere dekar başına ortalama üretim miktarı ile değerlendirme tarihi itibari ile hasat zamanındaki ortalama toptan kg satış fiyatları ve dekar başına ortalama masrafı il Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü ile diğer resmi kurumlardan sorulup, gelen cevaba göre bilirkişinin zemin bedelinin tespitine ilişkin raporu denetlenmeden eksik inceleme ile karar verilmesi,..."nin doğru olmadığına işaret eden ve birinci bentte yer alan bozma nedenine mahkemece uyularak bozma doğrultusunda işlem yapılmıştır.

Bu durumda bozma kararına uyularak oluşturulan hüküm Özel Dairesince incelenmediğinden, bu hükme yönelik temyiz itirazlarının incelenmesi için dosya Özel Daireye gönderilmelidir.

S O N U Ç: Yukarıda (I) numaralı bentte açıklanan nedenlerle davalı vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile

direnme kararının yukarıda açıklanan gerekçelerle, gerekçeli kararın hüküm fıkrasının 6. bendinde geçen "karar tarihine" kelimelerinin çıkartılarak, yerine "ilk karar tarihi olan 16.06.2014 gününe" ibaresinin yazılması suretiyle DÜZELTİLEREK ONANMASINA,

(II) numaralı bentte açıklanan nedenlerle uyulan kısım yönünden kurulan hükme yönelik temyiz itirazlarının incelenmesi için dosyanın 5. HUKUK DAİRESİNE GÖNDERİLMESİNE, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun geçici 3. maddesine göre uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 440. maddesi uyarınca kararın tebliği tarihinden itibaren on beş gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 03.12.2019 tarihinde oy birliği ile karar verildi.

T.C.
YARGITAY
HUKUK GENEL KURULU

Esas : 2017/433
Karar : 2017/1095
Tarih : 07.06.2017

- **HUKUK MAHKEMESİ**
- **TAPU İPTALİ TESCİL DAVASI**

(818 s. BK m. 18)
(5271 s. Ceza Muhakemesi K m. 231)
(647 s. CİK m. 6)
(6100 s. Hukuk Muhakemeleri K m. 373)
(1086 s. HUMK m. 429)

ÖZET

Düşme Kararına Rağmen Ceza Mahkemesinin Maddi Olaya İlişkin Kabulü Hukuk Mahkemesini Etkiler

Taraflar arasındaki "tapu iptali ve tescil" davasından dolayı Ankara 25. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen 16.10.2014 gün ve 2014/552 E., 2014/634 K. sayılı kararın bozulmasını kapsayan ve Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'ndan çıkan 17.06.2016 gün ve 2015/1-2807 E., 2016/821 K. sayılı kararın karar düzeltme yoluyla incelenmesi davalı vekili tarafından verilen dilekçe ile istenilmiştir.

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca dilekçe, düzeltilmesi istenen karar ve dosyadaki ilgili bütün kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

Dava, muvazaa iddiasına dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Davacı vekili müvekkilinin murisi Ali'nin 17.04.2001 tarihinde vefat ettiğini, müvekkili dışındaki mirasçılardan tamamının mirası reddettiklerini, murisin sağlığında mirasçılardan ve alacaklılardan mal kaçırmak amacıyla 1... ada 1 parsel, 1 blok, 9. kat 38 nolu bağımsız bölüm ile 6... ada 21 parsel, 1. kat 16 nolu bağımsız bölümü muvazaalı olarak 28.11.2000 tarihinde davalıya devrettiğini, gayrimenkullerin satış değerlerinin çok altında olduğunu, tarafların tapudaki devir işlemi sırasında işlemin bedelsiz, amacın üçüncü kişilerden mal kaçırmak ve süreli devir şeklinde olduğuna ilişkin 28.11.2000 tarihli adi yazılı protokol düzenlediklerini, belgenin muvazaayı açıkça gösterdiğini, tapuda devir işlemini muris Ali adına yapan torunu Ozan ile taşınmaz devralan Hikmet'in kardeşi Abdullah'ın aynı şirketin ortağı olduğunu, davalının murisin vefatından sonra taşınmazları kötüniyetli şekilde sahiplendiğini, Ankara 7. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2002/469 E. ve 2002/560 E. sayılı dosyalarıyla elatmanın önlenmesi davası açıldığını, bu davalar ile fiili ve hukuki irtibat bulunduğundan eldeki dosyanın birleştirilmesi gerektiğini ileri sürerek taşınmazların tapu kayıtlarının iptali ile müvekkili adına tesciline karar verilmesini istemiştir.

Davalı vekili dava konusu taşınmazların davacının murisi Ali tarafından bedel karşılığı ve tapuda devri gerçekleştirilerek müvekkiline satıldığını, muvazaalı satışın söz konusu olmadığını, Ankara 7. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2002/560 E. ve 2002/469 E. sayılı dosyalarıyla açılan elatmanın önlenmesi davalarından sonra bu davanın açıldığını, davacının davaların aleyhine sonuçlanacağı kanaatinde olduğu için bu davayı açtığını, bu davalarda ibraz olunan deliller arasında 2000 yılında yapıldığı iddia olunan protokolün sunulmadığını, protokolün aslının kriminal incelemeye gönderilmesi halinde yakın bir tarihte ve gayrihukuki olarak düzenlendiğinin anlaşılacağını, protokolda imzası bulunanlar hakkında Cumhuriyet Başsavcılığına 2003/57376 Hz. no'su ile şikayette bulduklarını belirterek davanın reddine karar verilmesini savunmuştur.

Yerel mahkemece resmi senetlere göre her iki taşınmazın usulü dairesinde davalıya satıldığı, resmi senedin aksinin kanıtlanmadığı, söz konusu protokolü davalı vekili olarak imzalayan Mustafa'nın alınan beyanında kendisinin herhangi bir para vermediğini ancak gerçekte alışverişin yapıp yapılmadığı konusunda bilgi sahibi olmadığı, protokolü imzaladığını ifade ettiği, murisin vekili olarak satışı yapan Ozan'ın davacının oğlu olduğu, bu nedenle davacının baştan beri işlemleri bildiği ve muvazaası iddiasını kanıtlayamadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Davacı vekili tarafından temyiz edilen karar, Özel Dairece "5.2.1947 gün ve 20/6 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararının aradığı yazılı belge niteliğinde bulunan 28.11.2000 tarihli belge ile taraf muvazaası kanıtlandığından davanın kabulüne karar verilmesi gerektiği" gerekçesiyle bozulmuştur.

Yerel mahkemece bozma kararına uyularak davanın kabulüne dair ikinci karar verilmiştir. Davalı vekilince temyiz edilen ikinci karar, Özel Dairece "Ankara 17. Asliye Ceza Mahkemesinin maddi olayla ilgili tespitleri ve davalı vekili Mustafa hakkında yalan tanıklıktan verilen hükmün esastan onanması, özel evrakta sahtecilikle ilgili tespiti, ceza yargılamasında maddi olayla ilgili yapılan tespit ve kabuller karşısında eldeki davanın dayanağını teşkil eden 28.11.2000 tarihli protokolün hukuken geçerli olmadığı, gerçeğe aykırı olarak düzenlendiği sabit olduğuna göre böylesi bir belgenin taraflar arasındaki çekişmenin çözümünde esas alınamayacağı, diğer taraftan kazanılmış hak olgusunun varlığının da kabul edilemeyeceği gözetilerek davanın reddine karar verilmesi gerektiği" gerekçesiyle bozulmuştur.

Yerel mahkemece ikinci bozma kararına da uyularak bu kez davanın reddine karar verilmiştir. Kararın davacı vekilince duruşma istemli temyiz edilmesi üzerine dosya kendilerine gelen Özel Daire "30.04.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6460 sayılı Kanun'un birinci maddesi ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 373. maddesinde yapılan değişiklik ile anılan maddenin beşinci fıkrasından sonra gelmek üzere ve 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun değiştirilmeden önceki 429. maddesinde yapılan değişiklik ile anılan maddenin üçüncü fıkrasından sonra gelmek üzere eklenen fıkra uyarınca temyiz inceleme görevinin Hukuk Genel Kuruluna ait olduğu" gerekçesi ile temyiz incelemesinin yapılması için dosyayı Hukuk Genel Kuruluna göndermiştir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunca "...Somut olayda, dosya içerisindeki belgeler incelendiğinde; davacının dayandığı 28.11.2000 tarihli sözleşmeyi Hikmet vekili olarak imzalayan Mustafa'nın birinci bozma kararından sonra verdiği 07.09.2005 tarihli dilekçe ile söz konusu belgenin sonradan düzenlendiğini beyan etmesi üzerine kendisi ile birlikte M. Ali, Ozan ve Bayram hakkında sahte belge düzenlemek, kullanmak ve iştirak suçlarından Ankara Asliye 17. Ceza Mahkemesinin 2007/228 E., 2008/996 K. sayılı dosyasıyla kamu davası açıldığı, yargılama sonunda Mustafa'nın yalan beyanda bulunma suçundan 495,00 TL para cezası ile, Mustafa, M. Ali ve Ozan ve Bayram'ın ise özel evrakta sahtecilik suçundan 1'er yıl hapis cezası ile cezalandırılmalarına karar verildiği, hükmün temyiz edilmesi üzerine 11. Ceza Dairesince, özel belgede sahtecilik suçundan açılan davanın zamanaşımı nedeniyle düşmesine karar verilmesi gerektiği, yalan tanıklık suçundan ise sabıkasız olan sanık hakkında CMK'nun 231 ve 647 sayılı Yasanın 6. maddeleriyle ilgili olarak herhangi bir değerlendirme yapılmaması nedeniyle bozulduğu, yeniden yapılan yargılama sonunda yalan tanıklıktan açılan davanın da zamanaşımı nedeniyle düşmesine karar verildiği anlaşılmaktadır. Az yukarıda belirtildiği üzere zamanaşımı nedeniyle ceza davasının düşmesine karar verilmiş olması hukuk davasına eylemin sübutu ve diğer maddi vakıaların tespiti noktasında bir etkisi bulunmadığından, davacının dayandığı 28.11.2000 tarihli sözleşmeye itibar edilmesi gerekmektedir.

Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında bir kısım üyelerce; Ankara 17. Asliye Ceza Mahkemesinin maddi olayla ilgili tespit ve kabulü karşısında eldeki davanın dayanağını teşkil eden 28.11.2000 tarihli protokolün hukuken geçerli olmadığı, gerçeğe aykırı olarak düzenlendiğinin sabit olduğu, böylesi bir belgenin taraflar arasındaki çekişmenin çözümünde esas alınamayacağı gözetilerek kararın onanması gerektiği ileri sürülmüş ise de; bu görüş kurul çoğunluğu tarafından yukarıda belirtilen

nedenlerle kabul edilmemiştir.

Hal böyle olunca, Yerel Mahkemece, 5.2.1947 gün ve 20/60 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararının aradığı niteliğe sahip 28.11.2000 tarihli sözleşme ile taraf muvazaasının kanıtlandığı gözetilerek davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiş, kararın bozulması gerekmiştir.." gerekçesi ile yerel mahkeme kararının oyçokluğu ile bozulmasına karar verilmiş, davalı vekili tarafından karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

Somut olayda uyuşmazlığın esasını teşkil eden 28.11.2000 tarihli sözleşmeyi Hikmet Yarka vekili sıfatıyla imzalayan Mustafa'nın, mahkemeye sunduğu 07.09.2005 tarihli dilekçe ile anılan belgenin sonradan düzenlendiğini beyan etmesi üzerine kendisi ile birlikte M. Ali, Ozan ve Bayram hakkında sahte belge düzenlemek, kullanmak ve iştirak suçlarından kamu davası açıldığı, Ankara 17. Asliye Ceza Mahkemesinin 26.12.2008 tarih ve 2007/228 E., 2008/996 K. sayılı kararı ile Mustafa'nın yalan tanıklık suçundan 495,00 TL para cezası ile; Mustafa, Mehmet Ali, Ozan ve Bayram'ın ise özel belgede sahtecilik suçundan 1'er yıl hapis cezası ile cezalandırılmalarına karar verildiği, verilen kararın temyizi üzerine Yargıtay 11. Ceza Dairesinin 12.07.2011 gün ve 2011/7317 E., 2011/7995 K. sayılı kararı ile özel belgede sahtecilik suçundan açılan davanın zamanaşımı nedeniyle düşürülmesine karar verilerek, yalan tanıklık suçundan ise sabıkasız olan sanık hakkında CMK'nun 231 ve 647 sayılı Yasanın 6. maddeleriyle ilgili olarak herhangi bir değerlendirme yapılmaması nedeniyle hükmün bozulduğu, yerel mahkemece yeniden yapılan yargılama sonunda Mustafa hakkında yalan tanıklıktan dolayı açılan kamu davasının zamanaşımı nedeniyle düşürülmesine karar verildiği anlaşılmaktadır.

Hal böyle olunca Ceza Mahkemesinin maddi olaya ilişkin kabulü, uyuşmazlığa konu 28.11.2000 tarihli sözleşmeyi Hikmet vekili sıfatı ile imzalayan Mustafa hakkında yalan tanıklıktan verilen hükme ilişkin temyiz incelemesinde sanık müdafinin sair temyiz itirazlarının reddedilip sadece CMK'nun 231 ve 647 sayılı Yasanın 6. maddeleriyle ilgili olarak herhangi bir değerlendirme yapılmaması nedeniyle hükmün bozulması, özel evrakta sahtecilik ile ilgili yapılan tespit gözönüne alındığında eldeki davanın dayanağını teşkil eden 28.11.2000 tarihli sözleşme hukuken geçerli olmadığından taraflar arasındaki uyuşmazlığın çözümünde de esas alınamaz.

Yerel mahkemenin Özel Dairenin aynı hususa işaret eden ikinci bozma kararına uyarak davanın reddine dair verdiği karar usul ve yasaya uygun bulunmaktadır.

Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında yerel mahkemece Özel Dairenin davanın kabulüne karar verilmesi gereğine işaret eden birinci bozma kararına uyulmasına karar vermekle davacı yararına usuli kazanılmış hak oluştuğu görüşü ile tanık Bayram'ın belgeyi doğrulayan beyanı ve ipoteğin fekkine ilişkin 25.12.2000 tarihli dekont uyarınca davacının dayandığı 28.11.2000 tarihli sözleşmeye itibar edilmesi gerektiği dolayısıyla taraf muvazaasının kanıtlandığı gerekçesiyle karar düzeltme talebinin reddine karar verilmesi şeklinde iki farklı görüş ileri sürülmüş ise de her iki görüş Kurul çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

Bu nedenle bozma yönündeki Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 17.06.2016 gün ve 2015/1-2807 E., 2016/821 K. sayılı kararının kaldırılmasına ve yerel mahkeme kararının yukarıda belirtilen nedenlerden dolayı onanmasına karar vermek gerekmiştir.

SONUÇ: Davalı vekilinin karar düzeltme isteminin kabulüne, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 17.06.2016 gün ve 2015/1-2807 E., 2016/821 K. sayılı bozma kararının kaldırılmasına, Yerel Mahkeme hükmünün yukarıda açıklanan nedenlerle ONANMASINA 07.06.2017 gününde oyçokluğu ile karar verildi.

MUHALEFET ŞERHİ

Taraflar arasındaki uyuşmazlık 28.11.2000 tarihli sözleşmeden kaynaklanmaktadır. Mahkemece davanın

reddine dair verilen hükmün Yargıtay Yüksek 1. HD.nin ilamıyla bozulması üzerine bozmaya uyularak yapılan yargılama sonucunda davanın kabulüne karar verilmiş, bu kez Yüksek Dairece eldeki davanın dayanağını teşkil eden 28.11.2000 tarihli protokolün hukuken geçerli olmadığı, gerçeğe aykırı olarak düzenlendiği sabit olduğuna göre böylesi bir belgenin taraflar arasındaki çekişmenin çözümünde esas alınamayacağı, diğer taraftan kazanılmış hak olgusunun varlığının da kabul edilemeyeceği gözetilerek davanın reddi gerektiğinden bahisle bozulmuş, bozmaya uyularak yapılan yargılama sonucunda bu kez davanın reddine karar verilmiştir.

Mahkemece verilen red kararı HGK.nca temyizen incelenmiş ve karar oyçokluğuyla bozulmuştur.

HGK.nun bozma ilamında önsorunlar aşılmış ve esastan dosya incelenerek "davacının dayandığı 28.11.2000 tarihli sözleşmeyi Hikmet vekili olarak imzalayan Mustafa'nın birinci bozma kararından sonra verdiği 7.9.2005 tarihli dilekçe ile söz konusu belgenin sonradan düzenlendiğini beyan etmesi üzerine kendisi ile birlikte M.Ali, Ozan ve Bayram hakkında sahte belge düzenlemek, kullanmak ve iştirak suçlarından ankara Asliye 17. Ceza Mahkemesinin 2007/228 E. 2008/996 K. Sayılı dosyasıyla kamu davası açıldığı, yargılama sonucunda Mustafa'nın yalan beyanda bulunma suçundan 495,00 TL para cezası ile, Mustafa, M.Ali ve Bayram'ın ise özel evrakta sahtecilik suçundan 1'er yıl hapis cezası ile cezalandırılmalarına karar verildiği, hükmün temyiz edilmesi üzerine 11. Ceza Dairesi'nce özel belgede sahtecilik suçundan açılan davanın zamanaşımı nedeniyle düşmesine karar verilmesi gerektiği, yalan tanıklık suçundan ise sabıkasız olan sanık hakkında CMK.nun 231 ve 647 sayılı Yasa'nın 6. maddeleriyle ilgili olarak herhangi bir değerlendirme yapılmaması nedeniyle bozulduğu, yeniden yapılan yargılama sonunda yalan tanıklıktan açılan davanın da zamanaşımından düşmesine karar verildiği anlaşılmaktadır. Az yukarıda belirtildiği üzere zamanaşımı nedeniyle ceza davasının düşmesine karar verilmiş olması hukuk davasına eylemin sübutu ve diğer maddi vakıaların tespiti noktasında bir etkisi bulunmadığından davacının dayandığı sözleşmeye itibar edilmesi gerekmektedir." denilmiş ve karar bozulmuştur.

Muvazaa konusunda kısaca kavram ve tanım açıklaması gerekmektedir.

Bir sözleşmenin yapılabilmesi için tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun iradelerinin birleşmesi gerekir. (BK:nun 1) Ne var ki, taraflar, iradeleri ile açıklamaları arasında bilerek uygunsuzluk meydana getirebilirler. Böylesi bir durumda muvazaa söz konusu olur. Muvazaa Tür hukuk uygulamasının son yıllarda en çok üzerinde durulan ve tartışılan konularından biri olmuştur. Mülga 818 sayılı BK.nun 18. maddesinde sözleşmeni yorumu olarak düzenlenmiş olan muvazaayı, gerek bilimsel görüşler, gerekse içtihatlar bütün boyutları ile işlemiş ve geliştirmiştir. Öğretide, benimsenen görüş göre, muvazaa; tarafların üçüncü kişileri aldatmak amacıyla ve fakat gerçek iradelerine uymayan, aralarında hüküm ve sonuç teydana getirmeyen bir görünüş yaratmak hususunda anlaşmalarıdır." Yargıtay kararlarında yapılan tanım da bu doğrultudadır.

Muvazaa genel olarak ikiye ayrılmakta olup, muris muvazası ve taraf muvazası olarak iki bölümde değerlendirilmektedir. Taraf muvazaası, inançlı sözleşmeler, nam-ı müstear, şeklinde tezahür etmektedir.

İspat şekli bakımından ise, muris muvazaası tanık dahil her türlü delil ile kanıtlanabilmektedir. Taraf muvazaası ise ancak yazılı belgeyle ispatlanmalıdır. Yargıtay'ın yerleşik uygulamaları bu yöndedir.

Somut olayda, taraflar arasında inançlı işlem kurulduğu anlaşılmaktadır.

İnançlı işlemde, tarafların birbirlerine karşı sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükleri vardır. Taraflar bu yükümlülüklerini yerine getirmek zorundadır. Taşınmaz hukukunda taraflar arasındaki iç sorun, daha ziyade sözleşmenin sona ermesinde ve taşınmazın iadesinde önem kazanmaktadır. Taraflar arasındaki diğer hak ve yükümlülükler, B.K.nun ilgili hükümleri ile çözümlenmektedir. İnanılan, inanç konusu taşınmazı sözleşmenin koşullarına uygun olarak kullanmak, muhafaza etmek, inananın emir ve talimatına uymak, idare ederken gerekli özeni göstermek, gerekiyorsa, taşınmazı sigorta ettirmek, aksi

kararlaştırılmamışsa, taşınmazı bizzat idare etmek, başkasına kullandırmamak, taşınmazı iyi bir şekilde idare ve muhafaza etmenin öngördüğü davaları açmak, inanç sözleşmesinin zorunlu kılmadığı, tasarrufları yapmamak, inançlı sözleşme sona erdikten sonra da taşınmazı iade etmek, taşınmaz teminat olarak devredilmiş ve borç ödenmemişse, inanç konusu taşınmaz paraya çevrildikten sonra satış bedelinden alacağıın tahsil ettikten sonra kalan kısmı geri vermek zorundadır. Buna karşılık uğranan zararların, yapılan masrafların alınacağı kararlaştırılmışsa, bunları da isteyebilir. Her somut olayda tarafların hak ve yükümlölükleri, inanç sözleşmesi hükümlerine, inanç sözleşmesi hükümlerine, inanç sözleşmesinin amacına, iyi niyet kurallarına göre saptanmalıdır. Yükümlölüklerin yerine getirilmemesi, karşı taraf için bir alacak veya tazminat davası açmak hakkı doğurur ki, bu yön BK.nu ilgilendirir.

İnançlı sözleşmenin sona ermesi halinde, inanılan için, inanç konusu taşınmazı iade yükümlölüğü doğar. İnanılanın yeni bir sözleşme ve devir işlemi ile taşınmazı inanana devretmesi gerekir. (Muvazaa Davaları, İhsan Özmen&Eraslan Özkaya, 1993 baskı, sh. 448-449)

Somut olayda, inanç sözleşmesi ilişkisi kurulduğu 28.11.2000 tarihli yazılı belgeden anlaşılmaktadır. Bu belgenin sahteliği ile ilgili açılan ceza davası zamanaşımı nedeniyle düşmüştür. Diğer taraflar sözleşmenin tek tanığı olan Bayram'da mahkemede tanık olarak dinlenmiş ve belgeyi doğrulamıştır. Bu tanığın ceza mahkemesinde yargılaması sırasında alınan ifadesi gerek dosyada gerekse gündemde bulunmamaktadır. Bu tanığın çelişkili bir ifade verdiğı de kanıtlanmadığından bahsi geçen belgeye itibar edilmesi az yukarıda açıklanan ilkelere ve Yargıtay içtihatlarına uygun olacaktır. Nitekim HGK. bu saptamayı yapmış ve yerel mahkeme kararını bozmuştur. Öte yandan dosya arasında ekli bulunan ve ipotek ödemeye ilişkin 25.12.2000 tarihli dekontta 11.500.000.000 TL ödenerek ipotek fek edilmiş olup, bu bedelin davalı tarafından taşınmazın devri nedeniyle yatırıldığı kanıtlandığı taktirde bu bedelin depo edilmesi kaydıyla davanın kabulü gerekir. Bu sebeple bozma kararının yerinde olduğunu düşündüğümden, çoğunluğun aksi yöndeki kararına katılamıyorum.

T.C.
YARGITAY
HUKUK GENEL KURULU

Esas : 2017/636
Karar : 2018/1762
Tarih : 22.11.2018

MAHKEMESİ :Sulh Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki "alacak" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda Ankara 5. Sulh Hukuk Mahkemesince davanın reddine dair verilen 05.03.2012 tarihli, 2011/1034 E., 2012/387 K. sayılı karar davacı vekili tarafından temyizi üzerine Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin 06.11.2013 tarihli, 2013/21949 E., 2013/27452 K. sayılı kararı ile;

"...Davacı, Çorum Devlet Hastanesi tarafından Ankara'ya sevk edilmesi üzerine Ankara Dünya Göz Hastanesi'ne acil servisten giriş yapıldığını, muayene sonunda ameliyat olduğunu, ameliyat sonrasında bir gün daha hastanede kaldığını, tedavi sonrasında davalı hastanenin tedavi, yatak, muayene ve refakatçi ücreti olarak 6 adet fatura düzenlendiğini, Sağlık Hizmeti Satın Alma Sözleşmesi'ne göre hasta veya hasta yakınının yazılı onayının alınarak kurumca ödenecek ücret dışında kurumca belirlenen ücretin % 30 unu geçmemek kaydıyla ilave ücret ödenmesi talebinde bulunulabileceği, bunun üstünde ücret talep edilmesi halinde sözleşmenin 5.1.11 maddesi uyarınca işlem yapılacağı kararlaştırıldığını, mevzuata aykırı olarak %30 'dan fazla tahsil edilen 5.965,00 TL ilave ücretin faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini istemiştir.

Davalı, fark ücreti alınması hususunda hastanın yazılı onayının alındığını, şirketin vermiş olduğu otelcilik hizmet bedeli farkını da almaya yetkili olduğunu savunarak davanın reddine karar verilmesini dilemiştir.

Mahkemece, davanın reddine karar verilmiş; hüküm, davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı, davalı hastanenin mevzuata aykırı olarak fazla ilave ücret alması sebebi ile eldeki davayı açmış, davalı davacıdan yazılı taahhütname alındığını, otelcilik hizmeti bedeli farkını almaya yetkili olduğunu savunmuştur. Mahkemece alınan 13.1.2012 tarihli bilirkişi raporunda verilen taahhütnameye göre davacının ilave ücret ödemeyi kabul ettiğinden fatura bedellerini geri isteyemeyeceği belirtilmiştir. Sağlık Hizmetleri Satın Alma Sözleşmesi'nin 3.1.3.1. maddesinde "sağlık kurumu muayene, tetkik ve tedavi amacı ile yapılacak her işlem öncesinde hasta veya hasta yakınının yazılı onayının alınarak kurumca ödenecek ücret dışında kurumca belirlenen ücretin % 30 unu geçmemek kaydıyla ilave ücret ödenmesi talebinde bulunulabilir. İşlemden önce yazılı onay alınmadan işlemler sonrasında herhangi bir gerekçe ileri sürerek ilave ücret talebinde bulunulması ve Kurumca belirlenen ücretlerin %30'dan fazla ilave ücret talebinde bulunulması halinde sözleşmenin 5.1.11 maddesi uyarınca işlem yapılır." şeklinde düzenlenme mevcuttur. Hükme esas alınan raporda sözleşmenin bu maddesi hiç değerlendirilmemiştir. Bununla birlikte ameliyat öncesi, müzayaka altında alınan taahhütname geçersiz olup mahkemece Ankara'da birden fazla hastanenin mevcut olması karşısında davacının davalı hastaneyi tercih etmesinin zaruret hali içinde olduğu iddiasını kanıtlamayacağı gerekçesi yerinde görülmemiştir. O halde mahkemece, davacının iddiaları da değerlendirilmek sureti ile sözleşmenin ilgili hükümleri hususunda açıklanarak bilirkişi raporu alınması gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir..."

gerekçesi ile bozularak dosya yerine geri çevrilmekle yeniden yapılan yargılama sonunda mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki belgeler okunduktan sonra gereği görüldü:

Dava; sağlık hizmeti ücret farkının mevzuat hükümlerine aykırı şekilde fazla tahsil edildiği iddiasına dayalı tazminat istemine ilişkindir.

Davacı vekili müvekkilinin göz içi kanaması nedeniyle Çorum Devlet Hastanesinden Ankara'ya sevk edildiğini, aynı gün davalı hastanenin acil servisinden giriş yaptığını ve hemen ameliyat edilmesi gerektiğinin tespit edildiğini, yatarak yapılan cerrahi müdahale sonrası Bağ-Kur sigortalısı müvekkiline 6.438,02TL fark ücreti çıkarıldığını, tahsil edilen ilâve ücretin Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) Sağlık Hizmeti Satın Alma Sözleşmesinin 3.1.3.11 maddesindeki % 30 sınırını aşması nedeniyle hukuka aykırı olduğunu ileri sürerek fazla alınan 5.965TL ücretin davalıdan tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili iddiaların gerçeği yansıtmadığını, tahsil edilen ücretin sözleşmeye yahut yasal düzenlemelere aykırı olmadığını, ücret farkı alınması konusunda hastanın yazılı taahhüdünün alındığını, Sağlık Uygulama Tebliği'nin (SUT) 24.3. maddesi hükmüne göre verilen otelcilik hizmeti için ücret alma yetkilerinin bulunduğunu, SGK tarafından müvekkili hastaneye uygulanan herhangi bir cezai işlemin de söz konusu olmadığını savunarak davanın reddini istemiştir.

Mahkemece 03.08.2009 tarihli taahhüname davacının ilave fark ücretleri ödemeyi kabul ettiği, 04.08.2009 tarihinde ameliyat olduğu, taahhüname gereği yapılan ödemenin SGK ile hastane arasındaki sağlık hizmeti alım sözleşmesi gereği yasal olmadığını veya zaruret hâli içinde imzalandığının ileri sürülmesine yasal olarak imkân bulunmadığı, zira yalnızca tarafları için bağlayıcı olan sözleşmenin sadece SGK'nın hastane aleyhine uygulayacağı cezai şartta (m.5.1.11) ilişkin olup, ödenen bedelin hastaya iadesi düzenlemesini içermediği, öte yandan Ankara içinde birden fazla göz kliniği ve hastane mevcutken davacının davalı hastaneyi tercih ederek gitmesi ve taahhüname imzalamış olması karşısında zaruret hâli içinde olduğu iddiasının kabulünün de iyi niyet ve dürüstlük kurallarına uygun bulunmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir.

Davacı vekilinin temyizi üzerine karar Özel Dairece yukarıda karar başlığında yazılı gerekçelerle bozulmuştur.

Yerel mahkemece bozma kararında işaret edilen sözleşme hükmünün gerek bilirkişi raporunda gerekse ilk karar gerekçesinde tartışılarak davacının bu hükmüne dayanarak bedel iadesi talebinde bulunma hakkının olmadığı sonucuna varıldığının açıklandığını, SGK'nın bu konuda herhangi bir cezai işlem uyguladığının iddia edilmediği, davacının verilen hizmetin kalitesi ile ilgili herhangi bir şikâyetinin bulunmadığı, Özel Dairenin davacının müzayaka hâlinde olduğu yönündeki kabulünün de yerinde olmadığı gerekçesi ile direnme kararı verilmiştir.

Direnme kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; SGK mensubu sigortalıdan haksız şekilde ilave ücret alındığı iddiasına dayalı davada, davacının ilave ücret ödeme yönündeki sözleşmeyi imzaladığı sırada gabin durumunu oluşturacak anlamda müzayaka hâli içerisinde bulunduğunun kabul edilip edilemeyeceği ve hastane ile SGK arasındaki sağlık hizmeti satın alma sözleşmesinin ilave ücretlere ilişkin hükümlerinin kurum sigortalısı hasta ve hastane arasındaki ilişki yönünden esasa etkili olup olmadığı, yerel mahkemece bu konuda yeterli incelemenin yapıp yapılmadığı noktalarında toplanmaktadır.

Uyuşmazlığın çözümünde davacının iddiaları ve Özel Dairenin nitelendirmesi gereğince "gabin" kavramının açıklanması, bu doğrultuda öncelikle sözleşme özgürlüğü ilkesine kısaca değinilmesi yerinde olacaktır.

Borçlar hukukunda temel kural sözleşme özgürlüğüdür. Bu özgürlüğün sınırı kanun koyucu tarafından "Kanunun kat'i surette emrelediği hukuki kaidelere veya kanuna muhalefet; ahlaka (adaba) veya umumi intizama yahut şahsi hükümlere müteallik haklara mugayir" içerik taşımamak şeklinde düzenlenmiştir [818 sayılı Borçlar Kanunu (BK) m.19].

Tarafların karşılıklı edimleri tayin edebilme konusundaki özgürlüklerine getirilmiş olan sınırlamalardan biri 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda (TBK) "aşırı yararlanma" olarak adlandırılan, yürürlük tarihi itibari ile somut olayda uygulanması gereken BK'daki anlatımı ile "gabin" hâlidir.

Sözleşme koşullarının oluşturulması sırasında taraflardan birinin içinde bulunduğu olumsuz koşullardan yararlanılmış, bu olumsuz koşullar nedeniyle bir taraf haksız yararlar temin etmişse, buna rağmen sözleşmenin geçerli olduğunu iddia etmek adalet duygularını sarsabilir. Gabin de taraflardan birinin içinde bulunduğu olumsuz koşulların diğer tarafça sömürülmesini ve dolayısı ile aşırı yararlanmayı engelleyen bir hukuksal koruma yoludur.

BK'nın "Bir akitte ivazlar arasında açık bir nispetsizlik bulunduğu takdirde, eğer mutazarrın müzayaka halinde bulunmasından veya hiffetinden yahut tecrübesizliğinden istifade suretiyle vukua getirilmiş ise, mutazarrır bir sene zarfında akdi feshettiğini beyan ederek verdiği şeyi geri alabilir." şeklindeki 21. maddesi hükmüne göre gabinden söz edilebilmesi için edim ile karşılık edim arasındaki oransızlık, gabine maruz kalanda aranılan hiffet, müzayaka veya tecrübesizlik hâli ve bu hâllerinin birinden istifade edilerek sözleşmenin meydana getirilmesi koşullarının mevcut olması gerekir.

Müzayaka kelime anlamı olarak "darda kalma, sıkıntı içinde bulunma" demektir. Başka bir anlatımla, mevcut ya da muhtemel iktisadî bir zarar veya sıkıntıyı karşılamak için ölçüsüz bir fedakârlıkta bulunma hâli olarak tanımlanabilecek bu durumdan bahsedilebilmesi için, kişinin içinde bulunduğu zor durumdan kurtulabilmesinin tek çaresi sözleşmede öngörülen orantısız, ağır koşulları kabul etmek olmalıdır.

Gabinin mevcudiyeti için, bu hâlin yarattığı ortamda kabul edilmek durumunda kalınan sözleşmede tarafların edimleri arasında eş değerlilik bulunmaması, nispetsiz derecede aşağı olan karşılık eda için bir eda taahhüt edilmesi veya aksine, ahz olunacak bir eda için orantısız derecede yüksek bir karşılık değer konulması gerekmektedir (Schwarz, A.B.; Borçlar Hukuku Dersleri, Çev: Bülent Davran, İstanbul 1948, s. 346- atıf yapan; ASLAN, Ç.M., Gabinin Unsurları ve Hukuki Sonuçları, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2003, s. 11, acikarsiv.ankara.edu.tr/browse/374/667.pdf, erişim tarihi: 13.12.2018).

Somut uyuşmazlıkta davacı vekili, müvekkilinin gözüne aldığı darbe ile rahatsızlandığı, olayın gerçekleştiği Çorum'daki devlet hastanesinde müdahalenin yapılamaması nedeniyle Ankara'da bulunan davalı hastaneye başvurduğu ve içerisinde bulunduğu zor durum nedeniyle davaya konu ilave ücretin ödeneceğinin kabul edildiğine dair sözleşmeyi imzaladığını ileri sürerek müzayaka hâlinin varlığı nedeniyle sözleşmenin müvekkili aleyhine hüküm ifade etmeyeceğini belirtmiştir.

Yapılan açıklamalar çerçevesinde söz konusu iddia irdelendiğinde, davacının gabin hukuki müessesini oluşturacak anlamda müzayaka hâli içerisinde bulunduğundan bahsedilemeyecektir. Zira davacı daha çabuk, daha iyi tıbbi müdahale ve hizmet alacağı yolunda sahip olduğu inançla, yol güzergâhı üzerindeki üniversite ve devlet hastaneleri ile başka özel sağlık kuruluşlarına başvurmak yerine daha uzaktaki davalı hastaneyi tercih etmiştir. Bunun yanı sıra, salt mensubu olduğu Sosyal Güvenlik Kurumu ile davalı arasındaki sağlık hizmeti alımı sözleşmesinde gösterileni aşar şekilde ilave ücret alındığı iddiası da orantısızlık olarak değerlendirilemeyecektir.

Gelinen noktada yerel mahkemece müzayaka hâlinin bulunmadığı yönünde yapılan değerlendirmenin yerinde ve hukuka uygun olduğunun kabulü gerekir.

Bununla birlikte; somut uyuşmazlıkta yalnızca sağlık hizmeti sunucusu ile hasta arasında tezahür etmiş ikili

bir ilişki söz konusu değildir. Davalı göz hastanesi, dava dışı SGK ile aralarındaki sözleşme çerçevesinde Kurum sigortalılarına hizmet vermeyi taahhüt etmiş, davalı hastanın SGK mensubu olduğunu bilerek edimini ifa etmiştir.

Hâl böyle olunca üzerinde durulması gereken bir diğer husus davacının tarafı olmadığı, davalı ile dava dışı SGK arasındaki "Sağlık Hizmetlerinin Alımına İlişkin Sözleşme" hükümlerine dayanarak istirdat iddiasında bulunmasının mümkün olup olmadığı noktasıdır.

Bu noktada da "sözleşmelerin nispiyeti" ve "üçüncü şahıs yararına sözleşme" kavramlarının irdelenmesi gerekir.

Tıpkı yukarıda değinilen sözleşme serbestisi ilkesi gibi, borçlar hukukunun bir diğer temel ilkesi borç ilişkisinin nispiyeti'dir. Borç ilişkilerinden doğan alacak hakkı, aynî haklarla kişilik haklarının aksine, hukuki nitelikleri itibarıyla nispi bir hak olup, alacaklı bu hakkı sadece borçluya karşı ileri sürebilir. Üçüncü kişiler, borç ilişkisi ile ilke olarak borç altına girmedikleri, bir hak kazanmadıkları için, bu hakkın onlara karşı ileri sürülebilmesi, kural olarak mümkün değildir (Eren, F.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. b. Ankara 2017, s.18).

Ne var ki hukuki ilişkilerdeki nispiyet mutlak bir kural olmayıp, bu ilişkinin üçüncü kişilere de etkili olmasını sağlayan kanundan veya sözleşmeden kaynaklanan istisnalar söz konusu olabilir. Bazı hâllerde kanun koyucu üçüncü kişilere tarafı olmadıkları bir ilişkiye müdahalede bulunma ya da üçüncü kişilere etkili olma olanağını tanıyabileceği gibi, bazı hâllerde de taraflar sözleşme serbestisi çerçevesinde bu yönde bir düzenlemeyi kararlaştırabilirler.

Nitekim kanun koyucu, BK'nın "Başkası lehine şart" başlıklı 111. maddesindeki;

"Kendi namına akit yapan bir kimse, üçüncü şahıs lehine bir borç şart etmiş ise, o borcun ifasını talebetmek hakkını haizdir.

Üçüncü şahıs veya o borçta üçüncü şahsa halef olanlar dahi, iki tarafın niyetine veya örf ve adete tevafuk ettiği takdirde, borcun ifasını şahsan talebedebilirler.

Bu takdirde üçüncü şahıs veya onu istihlaf edenler bu hakkı kullanmak istediklerini borçluya beyan ettiklerinden itibaren alacaklının borçluyu ibraya hakkı kalmaz."

düzenlemesi ile istisnai hâllerden birine vücut vermiştir.

Üçüncü şahıs yararına sözleşme, sözleşmenin tarafı olmayan bir şahsa, onun yararına edim kararlaştırılmasıdır. Böyle bir hukuki işlemde doğan alacak hakkının kimin eliyle kullanılacağı konusunda Kanun'un 111. maddesinin birinci bendi "alacaklı"yı zikretmekteyken, ikinci bentte tarafların iradesi veya örf ve adete göre "üçüncü şahsın... dahi" talep hakkını haiz olacağına işaret etmiştir (Akyol, Ş.: Tam Üçüncü Şahıs Yararına Sözleşme, İstanbul 2008, s.9).

Şu hâlde üçüncü şahıs yararına sözleşmeler üçüncü şahsa borçluya karşı bir talep hakkı verip vermemesine göre "tam üçüncü şahıs yararına sözleşme" veya "basit, eksik üçüncü şahıs yararına sözleşme" olarak iki ayrı şekilde kurulabilir.

Kanun metninden de anlaşılacağı üzere üçüncü şahsın talep hakkı kanun hükmü ile düzenlenen hâllerden ve tarafların iradesinden doğabileceği gibi, örf ve âdet gereği de bu sonuca varılabilir.

Taraf iradesinin üçüncü şahsa tanınan haklar yönünden açık olmaması hâlinde sözleşmenin yorumlanması ve 111. maddenin ikinci bendinde işaret edilen "taraf niyeti"nin ortaya konulması gerekir. Bu bağlamda sözleşmede üçüncü şahsın menfaatinin gözetilmiş olması, sözleşmenin amacı ve dürüstlük kuralı gibi

kıstaslardan istifade edilebilir.

Bu açıklamalar çerçevesinde somut olay incelendiğinde;

Davalı sağlık hizmeti sunucusu ile dava dışı SGK arasındaki sağlık hizmeti alımına ilişkin sözleşme çerçevesinde sağlık hizmeti veren kurum/kuruluşlar SGK'nın sosyal devlet ilkesi ve kamu yararı kavramları ile ilişkili bu hizmet nedeniyle yapacağı ödemeden fazlasının tahakkuk edilmesinin gerekmesi hâlinde, ancak hasta veya yakınının işlem öncesi yazılı onayını almak ve SGK'nın belirlediği, sağlık hizmeti sunucusunun da sözleşmede imzası bulunmakla kabul edip bağlı sayıldığı üst sınır nispetinde talepte bulunmak kaydıyla ilave ücret isteyebilecektir.

Sağlık hizmeti alımına ilişkin sözleşmenin 3.1.3.1 maddesinde düzenlenen bu durum, davalı sağlık hizmeti sunucusunun Kurum sigortalılarına vereceği hizmet yönünden belirlenmiş kural olup, dava dışı kurum, sağlık hizmeti sunucuları ile yaptığı anlaşmada mensuplarına sağlanacak hizmetlere yönelik olarak koruyucu şartlar öngörmüş, davalı şirket de bu koşullarla kendisini bağlamıştır. Somut olayda da davalı davacıya hizmet sunarken bu kuralın ve hatta bu kurala uyulmaması hâlinde sözleşmenin 5.1.11 maddesi gereğince Kuruma cezaî şart ödemek zorunda kalacağına bilincindedir. Yeri gelmişken belirtmek gerekir ki, yalnızca sağlık hizmeti alımı sözleşmesinin taraflarını ilgilendirdiğinden, cezaî şarta ilişkin işlem uygulanıp uygulanmaması davacı ile davalı arasındaki ilişkinin esasına etki etmeyecektir.

Bu hâlde davalı ile davalı dışı Kurum arasındaki sözleşmenin bahsi geçen düzenlemesinin tam üçüncü şahıs yararına sözleşme hükmü mahiyetinde olduğunun kabulü ile davacıdan tahsil edilen ilave ücretlerin olay tarihinde davalı ile dava dışı Kurum arasında geçerli olan sağlık hizmeti alım sözleşmesinin 3.1.3.1 maddesinde belirlenen sınırdan fazla olup olmadığının, davacıdan sözleşmeye aykırı şekilde haksız ücret tahsil edilip edilmediğinin tespiti ile hâsıl olacak sonuca göre karar verilmesi gerektiğinin gözetilmemesi usul ve yasaya aykırıdır.

Gereçli karar başlığında 29/07/2010 olan dava tarihinin 13/01/2014 ve 13/02/2014 olan karar tarihinin 14/02/2014 olarak gösterilmiş olması mahallinde düzeltilebilecek maddi hata olarak değerlendirilmiş ve bozma sebebi yapılmamıştır.

Sonuç itibarıyla açıklanan bu değişik gerekçe ve nedenlerle direnme kararı bozulmalıdır.

S O N U Ç: Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının yukarıda açıklanan değişik gerekçe ve nedenlerden dolayı 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun geçici 3. maddesine göre uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 429. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, istek hâlinde temyiz harcının yatırana geri verilmesine, aynı Kanun'un 440. maddesinin III/1 bendi uyarınca karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere 22.11.2018 tarihinde oy birliği ile kesin olarak karar verildi.

T.C.
YARGITAY
HUKUK GENEL KURULU

Esas : 2018/1065
Karar : 2020/180
Tarih : 18.02.2020

- **TAPU İPTALİ VE TESCİL-TAZMİNAT**
- **TAPUYA GÜVEN İLKESİNDEN YARARLANMA**

(6098 s. Borçlar K m. 26)
(4721 s. MK m. 1023 , 1025)

ÖZET

Uyuşmazlık; çekişmeli 874 ada 118 parselde kain A-9 blok 3. kat 10 numaralı bağımsız bölümü 23.02.2012 tarihinde malik olan davalı'dan satın alan davalı ...'ın, 4721 sayılı TMK'nın 1023. maddesinde düzenlenen tapuya güven ilkesinden yararlanmasının mümkün olup olmadığı, burada varılacak sonuca aynı Kanununun 1025. maddesi gereğince tapu kaydının iptalinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır. Çekişmeli taşınmazın kısa sürelerle tapuda el değiştirmesine rağmen hiçbir zaman satın alan davalıların zilyetliğine geçmediği, anahtarının hâlen davacı ...'da bulunduğu, taşınmazı 5. el olarak satın alan davalı ...'ın da dava konusu daireyi hiç görmeden satın almasının genel hayat tecrübelerine aykırı olduğu gibi resmî akde göre 267.000,00TL bedelle satın aldığı anlaşıldığı hâlde herhangi bir ödeme belgesi sunmadığı hususları birlikte gözetildiğinde, davalıların işbirliği içerisinde hareket ettikleri ve taşınmazı en son satın alan davalı ...'ın da iktisabının iyi niyetli olmadığı sonucuna varılmıştır. Bu hâlde davalının TMK'nın 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanacağı söylenemeyecektir.

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki "Tapu iptali ve tescil, tazminat" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Beykoz 2. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen davanın tapu iptali ve tescil istemi yönünden kabulüne, birleştirilen davalarda diğer istemler yönünden karar verilmesine yer olmadığına ilişkin karar davalı ... vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 14. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davalı ... vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüşüldü:

I. YARGILAMA SÜRECİ

Davacı İstemi:

Davacılar tarafından birden fazla dava açılmış olup, yargılama sırasında birleştirilerek görülmüştür.

1. Davacılar ... ve arkadaşları vekili 04.03.2010 tarihli dava dilekçesinde; müvekkillerinin nakit paraya ihtiyaç duymaları nedeniyle kendilerine 770.000 Amerikan Doları (USD) borç verebileceğini belirten ...'a, Beykoz, Paşabahçe Mahallesi, 40 pafta, 874 ada, 118 parselde kain S.S. Riva Evleri Yapı Kooperatifinde bulunan A-9 blok 3. kat 10 numaralı ile A-12 blok zemin kat 3 numaralı bağımsız bölümleri teminat amacıyla tapuda devrettiklerini, ...'ın protokol gereği ödemesi gereken parayı ödemediği taşınmazları davalı ...'a devrettiğini, davalının ... ile birlikte hareket ederek kötü niyetli olduğunu ileri sürerek taşınmazların tapu kayıtlarının iptali ile müvekkilleri adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

2. Davacılar vekili 10.06.2010 tarihli dava dilekçesi ile, aynı hukuki nedenlere dayalı olarak tapu iptali ve

tescil, olmadığı takdirde taşınmazların rayiç değerlerinin davalı ...'dan tahsiline karar verilmesini istemiştir.

3. Davacılar vekili 06.09.2012 tarihli dava dilekçesi ile de; yargılama sırasında A-9 blok 3. kat 10 numaralı bağımsız bölümün davalı ...'a, onun tarafından davalı'a, tarafından da davalı ...'a satıldığını, bu kişilerin de kötü niyetli olduklarını ileri sürerek taşınmazın tapu kaydının iptali ile müvekkilleri adına tesciline karar verilmesini istemiştir.

Davalı Cevabı:

Davacılar tarafından açılan asıl ve birleşen davalarda birden fazla davalı bulunmaktadır.

1. Davalı ... vekili 25.05.2010 tarihli cevap dilekçesinde; müvekkili tarafından Hak Akaryakıt Ürünleri Tic. İnş ve Nak. Tic. Ltd. şirketindeki hisselerin ...'a devredilerek davaya konu taşınmazların satın alındığını, bedelsiz satışın söz konusu olmadığını, müvekkilinin iyi niyetli olarak ve tapu siciline güvenerek davaya konu taşınmazları satın aldığını belirterek davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

2. Birleşen davada (2010/180 E.) davalı ... 05.07.2010 tarihli cevap dilekçesinde; davacılar aracılığıyla dava konusu edilen dairelerin sahibi olan Mavigül Şahin ve Kemal Özden'e toplamda 770.000 USD ödediğini, daireleri teslim etmemeleri nedeniyle komisyon ücretlerini ödemediğini, ...'ın ortağının akrabası olmadığını, şirket hisseleri karşılığında daireleri devrettiğini belirterek davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

3. Birleşen davada (2012/574 E.) davalı ... vekili 27.11.2012 tarihli cevap dilekçesinde; davacı tarafın 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK)'nun 125. maddesinde öngörülen usuli işlemleri tamamlamadan eldeki davayı açamayacağını, derdestlik itirazında bulduklarını ve müvekkilinin gayrimenkulü tapu kaydına güvenerek iyi niyetli olarak satın aldığını belirterek davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

4. Birleşen davada (2012/574 E.) davalı ... 14.10.2012 tarihli cevap dilekçesinde; dava konusu taşınmazı ...'dan satın alıp'a devrettiğini, satışın muvazaalı olmadığını, taşınmaz üzerinde hakkı bulunmadığından davanın tarafı olmadığını belirterek davanın usulden ve esastan reddine karar verilmesini istemiştir.

5. Birleşen davada (2012/574 E.) davalı; savunmada bulunmamıştır.

Mahkeme Kararı:

Beykoz 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 06.06.2011 tarihli ve 2010/66 E., 2011/147 K. sayılı kararı ile; dava konusu Beykoz, Paşabahçe Mahallesi, 874 ada, 18 parsel sayılı taşınmazda A-9 blok 3. kat 10 numaralı ve A-12 blok zemin kat 3 numaralı bağımsız bölümlerin davacılar adına kayıtlı iken taraflar arasında yapılan protokol gereği ...'a devredildiği, ...'ın 16.02.2010 tarihinde daireleri davalı ...'a sattığı, bu satışın gerçek bir satış olduğu gerekçeleriyle davacıların tapu iptali ve tescil taleplerinin reddine, birleştirilen 2010/180 E. sayılı dosyada rayiç bedelin istenmesine ilişkin talebin kabulü ile, 25.05.2011 tarihli bilirkişi raporunda belirtilen 525.000TL rayiç bedelin davalı ...'dan alınarak davacılar verilmesine karar verilmiştir.

Beykoz 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacılar vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesince 24.02.2012 tarihli ve 2011/15066 E., 2012/2536 K. sayılı kararı ile; davada dayanılan ve davacılar ile davalı ... arasında imzalanan tarihsiz "protokol" başlıklı belgenin bir inançlı temlik işlemi olduğu, soruna 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK)'nun 873. maddesi ve "Lex commissoria yasağı" çerçevesinde bakılırsa davalıya hem başlangıçta yapılan inançlı temlik işlemi ve hem de dayanılan

"protokol" başlıklı sözleşmenin geçerli olduğu, ne var ki davacılar kendilerine verilmesi kararlaştırılan borç para verilmediğinden, TMK'nın 1025. maddesine göre tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilecekleri, ancak dava konusu taşınmazların mülkiyeti davalı ... üzerinde kalmayıp, 16.02.2010 tarihinde diğer davalı ...'a devredildiği, ilke olarak davalılardan ...'ın iyiniyetli tapu maliki kabul edilmesi gerektiği, bu saptamaya göre, kayda sonradan malik olan davalı ...'ın iyiniyetli veya kötüniyetli olup olmadığının yeterli biçimde araştırılması gerektiği gerekçeleriyle hüküm bozulmuştur.

Beykoz 2. Asliye Hukuk Mahkemesince bozma kararına uyulmak suretiyle yapılan yargılama neticesinde 28.04.2014 tarihli ve 2012/261 E., 2014/197 K. sayılı kararı ile; dava konusu bağımsız bölümler davacılar adına kayıtlı iken taraflar arasında yapılan protokol gereği ...'a satıldığı, ...'ın 16.02.2010 tarihinde daireleri davalı ...'a sattığı, ...'ın A-9 blok 3. kat 10 numaralı bağımsız bölümdeki daireyi ...'a sattığı, bu satışların gerçek bir satış olmadığına kötü niyetli olarak yapılmış olduğunun dinlenen samimi tanık anlatımlarından anlaşılacağı gerekçesiyle tapu iptali ve tescil talebinin kabulü ile bu dosya ve 2012/574 E. sayılı dosyanın davalısı olan ... adına kayıtlı olan 874 ada 118 parsel A-9 blok 3. kat 10 numaralı bağımsız bölümün tapu kaydının iptali ile davacılar adına tesciline, davalı ... adına kayıtlı olan 874 ada 118 parsel A-12 blok zemin kat 3 numaralı bağımsız bölümün tapu kaydının iptali ile davacılar adına tesciline, birleştirilen 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2012/574 E. sayılı dosyasında davalılar ... ve ... hakkında karar verilmesine yer olmadığına, birleştirilen 2010/180 E. sayılı dosyada karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

Özel Daire Bozma Kararı:

Beykoz 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı ... vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesince 31.03.2015 tarihli ve 2014/16927 E., 2015/3529 K. sayılı kararı ile; çekişme konusu bağımsız bölüm tapu kayıtlarına göre 2009 yılında kat irtifakı ile dava dışı kooperatif adına kayıtlı iken 03.02.2010 tarihinde ferdileşme sonucu davalı ... adına, Celal'in 16.02.2010 tarihinde satışı üzerine davalı ... adına kayıtlı iken yargılama sırasında 06.07.2011 tarihinde davalı ...'a devredildiği, İsmail'in de 05.10.2011 tarihinde davalı'a, ...'ın da 23.02.2012 tarihinde davalı ...'a satış yoluyla devrettiği, davacıların, davalı ..., İsmail, ... ve Tülin'in kötü niyetli olduğunu, taşınmazı yolsuz olarak edindiklerini iddia ettiği, bu durumda son malik davalı ...'ın taşınmazın davacılar a ait olduğuna ilişkin bilgisinin olduğunun kanıtlanması gerektiği, davalı ...'ın taşınmazı davalı ...'dan edindiği ve 3091 sayılı Yasa uyarınca yapılan soruşturmada taşınmazın davacı ...'ın tasarrufunda bulunmadığının anlaşıldığı, davalı ... ile davalılar Celal, Güneş, İsmail ve ...'ın davacıları zararlandırmak amacıyla birlikte hareket ettiklerine ilişkin bir kanıt sunulmadığı, bu nedenle, davalı ...'ın dava konusu taşınmazı TMK'nın 1024. maddesi uyarınca yolsuz olarak adına tescilini sağladığı kanıtlanmadığından kazanımının TMK'nın 1023. madde uyarınca korunması gerektiği, dolayısıyla, davalı ... hakkındaki tapu iptali ve tescil isteminin reddi gerektiği gerekçeleriyle hükmün bozulmasına karar verilmiştir.

Direnme Kararı:

Beykoz 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 12.10.2017 tarihli ve 2016/302 E., 2017/389 K. sayılı kararı ile; dava konusu taşınmazın camlarında "satılık değildir" yazısının asılı bulunduğu, taşınmazın el değiştiren maliklerinin taşınmazı kullanmadıkları gibi taşınmazın anahtarlarının davacı ...'da olduğunun bağımsız kamu tanığı site görevlisi Uğur Demirci'nin dosya kapsamı ile uyumlu beyanlarından anlaşıldığı, hayatın olağan akışı içerisinde bu miktardaki bir taşınmazı makul, dürüst ve orta zekâlı bir insanın görmeden satın alabileceğinin düşünülmemeyeceği, Mahkemece ihtiyati tedbirlerin kaldırılması üzerine taşınmazın üçüncü kişilere devir gördüğü ve 5 ay içinde üç kişi arasında el değiştirdiği, davalı ...'ın beşinci malik olduğu, bu anlamda Tülin'in kazanımının TMK'nın 1023. maddesindeki korumadan yararlanamayacağı gerekçeleriyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi:

Direnme kararı süresi içinde davalı ... vekili tarafından temyiz edilmiştir.

II. UYUŞMAZLIK

Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; çekişmeli 874 ada 118 parselde kain A-9 blok 3. kat 10 numaralı bağımsız bölümü 23.02.2012 tarihinde malik olan davalı'dan satın alan davalı ...'ın, 4721 sayılı TMK'nın 1023. maddesinde düzenlenen tapuya güven ilkesinden yararlanmasının mümkün olup olmadığı, burada varılacak sonuca aynı Kanunun 1025. maddesi gereğince tapu kaydının iptalinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

Dava, inançlı işlem ve muvazaa hukuksal nedenlerine dayalı olarak açılan tapu iptali ve tescil, mümkün olmadığı hâlde tazminat istemine ilişkindir.

Bilindiği üzere Türk Hukukunda inançlı işlemleri doğrudan düzenleyen bir kanun hükmü bulunmamaktadır. Ancak uygulama ve öğretide, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK)'nun 26. (Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 19.) maddesinde yer alan "sözleşme özgürlüğü" ilkesi kapsamında inançlı sözleşmelerin düzenlenebileceği ve geçerliliği kabul edilmektedir. İnanç sözleşmesi, inananla inanılan arasında yapılan, onların hak ve borçlarını belirleyen, inançlı muamelenin sona erme sebeplerini ve devredilen hakkın, inanılan tarafından inananın geri verme (iade) şartlarını içeren borçlandırıcı bir muameledir. Bu sözleşme, taraflarının hak ve borçlarını kapsayan bağımsız bir akit olup, alacak ve mülkiyetin naklinin hukuki sebebini teşkil eder.

İnançlı işlemin taraflarını, inanan ve inanılan oluşturur. Bir hakkı ya da nesneyi, güvendiği bir kişiye inançlı olarak devreden kimseye "inanan" adı verilir. Devredilen hak veya nesneyi, kendisine ait bir hak olarak kendi yararına, doğrudan doğruya ve dolaylı olarak kullanan kişiye de "inanılan" denir. İnananın, inanılana inançlı olarak kazandırdığı hak ya da nesne ise "inanç konusu şey" olarak nitelenir. İnançlı bir işlemde, kazandırıcı işlemin tarafları ile borç doğuran anlaşmanın tarafları aynıdır.

İnançlı bir işlem ile inanan, sahibi bulunduğu bir mülkiyet veya alacak hakkını inanılana kazandırıcı bir işlemle devretmekte ancak borçlandırıcı bir sözleşme ile de onu bazı yükümlülükler altına sokmaktadır.

İnançlı işlemde inanılan, hakkını kullanırken kararlaştırılan koşullara uymayı, amaç gerçekleşince veya süre dolunca hak veya nesneyi tekrar inananın (veya onun gösterdiği üçüncü kişiye) devretmeyi yüklenmektedir. İnançlı işlem, kazandırmayı yapan kişiye yani inananın belirli şartlar gerçekleşince, kazandırmanın iadesini isteme hakkı sağlayan bir sözleşmedir. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde bunun dava yoluyla hükmen yerine getirilmesi istenebilir.

Taraflar böyle bir sözleşme ve buna bağlı işlemle genellikle, teminat teşkil etmek veya idare olunmak üzere mal varlığına dâhil bir şey veya hakkı, aynı amacı güden olağan hukuki muamelelerden daha güçlü bir hukuki durum yaratarak, inanılana inançlı olarak kazandırmak için başvururlar. Diğer bir anlatımla, bu işlemle borçlu, alacaklısına malını rehin edecek, yani yalnızca sınırlı aynı hak tanıyacak yerde, malının mülkiyetini geçirerek rehin hakkından daha güçlü, daha ileri giden bir hak tanımaktadır.

İnanç sözleşmeleri, tarafların karşılıklı iradelerine uygun bulunduğu için onlara karşılıklı borç yükleyen ve alacak hakkı veren geçerli sözleşmelerdir. Anılan sözleşmelerde, taraflar, sözleşmenin kendilerine yüklediği hak ve borçları belirlerken, inançlı işlemin sona erme sebeplerini; devredilen hakkın inanılan tarafından inananın iade şartlarını; bu arada tabii ki süresini de belirleyebilirler. Bunun dışında, akde aykırı davranışın yaptırımına da sözleşmelerinde yer verebilirler. İnanç sözleşmelerinin tarafları arasında, onların gerçek

iradelerini ve akitten amaçladıklarını yansıması bakımından geçerli olduğu; taraflarına Borçlar Kanunu çerçevesinde nispi haklarını talep etme olanağını verdiği tartışmasızdır.

Burada üzerinde durulması gereken husus, taşınmaz mallar ya da şekle bağlı akitlerde, inanç sözleşmelerinin ne gibi hukuki sonuç doğuracağıdır. Diğer bir anlatımla, sözleşmede öngörülen koşulların gerçekleşmesi hâlinde, taşınmaz mülkiyetinin naklinin sebebinin oluşturup oluşturmayacağıdır.

Uygulamada mesele 05.02.1947 tarihli ve 20/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile ilişkilendirilip, bu karar dayanak yapılmak suretiyle çözüme gidilmektedir. Söz konusu kararda; eski hukuka göre mümkün ve geçerli olan muvazaâ ve nam-ı müstear iddialarının, Medeni Kanunun yürürlüğünden sonra taşınmaz mallar hakkında dinlenip dinlenemeyeceği tartışılmıştır.

Anılan kararda; çeşitli sebep ve amaçlarla bir taşınmaz kaydına gerçek malik yerine başka bir nam ve bir sözleşmede akitlerden biri yerine üçüncü bir şahsın gösterilmesinin mümkün olduğu, bu gibi hâllerde vekilin kendi namına ve müvekkili hesabına yaptığı tasarruflarda olduğu gibi hukuki bir durum veya herhangi bir maksatla üçüncü şahıslardan geçeceği gizleme gayesi güdülebileceği, "kötü niyetli ve haksız gizlemeler" dışında, belirtilen olasılıklara göre açılacak bir davanın, gerçekten, ya mevcut bir hakka dayanarak bir el değiştirme veya bir hakkın korunması niteliğini taşıyacağı; bu durumun da, temsil ve vekâlet ilişkisinde, mülkiyette halefiyet esası olarak kabul edilmiş bir husus olup, halefiyeti düzeltme amacıyla öncelikle mülkiyetin vekile aidiyeti düşünülse bile, temsil hükümlerine aykırı olduğundan bunun korunması ve devamına hükmolunamayacağı, zira Borçlar Kanunu'nun "müvekkil vekiline karşı muhtelif borçlarını ifa edince vekilin kendi namına ve müvekkili hesabına üçüncü şahıstaki alacağı müvekkilin olur" hükmünün bu düşünceyi doğruladığı, öte yandan gerek taşınır, gerek taşınmaz mallara ilişkin olsun nam-ı müstear hadiselerinde, meselenin bir istihkak ve mülkiyet davası niteliğini geçemeyeceğinden, ne resmî senet, ne de şekil meselesinin bahse konu olamayacağı, meselenin akitte ve isimde muvazaâyı kapsamına alan Borçlar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında düşünülmesinin kanunun amacına uygun düşeceğine değinildikten sonra sonuçta, nam-ı müstear davalarının dinlenebilir ve yazılı delil ile ispatının mümkün olduğuna hükmolunmuştur.

İçtihadı birleştirme kararlarının konularıyla sınırlı, sonuçlarıyla bağlayıcı bulunduğu tartışmasızdır. Belirtilen içtihadı birleştirme kararında da değinildiği üzere; inanç sözleşmeleri bir yandan mülkiyeti nakil borcu doğurması bakımından tarafları bağlayıcı, diğer yandan, mülkiyetin naklinin sebebinin teşkil etmesi açısından tasarruf işlemlerini bünyesinde barındıran sözleşmelerdir. Bu durumda koşulların oluşması hâlinde taşınmaz mülkiyetini nakil özelliğini taşıdığı kabul edilmelidir.

Nitekim Hukuk Genel Kurulunun 14.11.2019 tarihli ve 2017/1-1254 E., 2019/1197 K. sayılı kararında da aynı ilkeler benimsenmiştir.

İspat kuralları açısından bakıldığında ise inançlı işlem nedeniyle iade, tazminat veya sözleşmenin feshini isteyen tarafın 4721 sayılı TMK'nın 6 ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun (HMK) 190/1. maddesi uyarınca iddiasını ispat etmesi gerektiği kuşkusuzdur.

İnançlı işlemi doğrudan düzenleyen bir kanun hükmü bulunmadığından, ispatı hakkında da kanunlarımızda bir hüküm yer almış değildir. İnançlı işlemin ana unsurları, inanç sözleşmesi ve kazandırıcı işlem (hakkın devri işlemi) nasıl özel bir şekle bağlı değilse, inançlı işlemin ispatında da, kural olarak özel bir biçim koşulunun aranmaması, inançlı işlemin ispatında genel hükümlerin uygulanması gerekir (Özkaya, E.; İnançlı İşlem ve Muvazaâ Davaları, 6. Baskı, s. 61).

Diğer taraftan, inanç sözleşmesinin yazılı olması koşulu bir geçerlilik şartı olmayıp ispat şartıdır. İnançlı işlemin yazılı delilini inanç sözleşmesi oluşturmaktadır. Kazandırıcı işlem resmî şekilde yapılsa dahi inanç sözleşmesinin resmî şekilde yapılması gerekli olmayıp sadece yazılı yapılması zorunlu ve yeterlidir. Nitekim

bu husus yukarıda etraflıca açıklandığı üzere 05.02.1947 tarihli ve 20/6 sayılı İçtihatları Birleştirme Kararında da belirtilmiştir. Öteki deyişle, tapulu taşınmazın inançlı işleme temlikinde, inançlı işlemin yazılı biçimde yapılması gerekli ve yeterli olup yazılı şeklin bir ispat koşulu olduğu 05.02.1947 tarihli ve 20/6 sayılı İnançları Birleştirme Kararının gereğidir.

Uygulamada, açıklanan nitelikte bir yazılı delil bulunmasa bile yanlar arasındaki uyuşmazlığın tümünü kanıtlamaya yeterli sayılmamakla beraber bunun vukuuna delalet edecek karşı taraf elinden çıkmış yazılı delil başlangıcı (1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu (HUMK) m. 292) niteliğinde bir belge varsa, inanç sözleşmesinin "tanık" dâhil her türlü delil ile kanıtlanabileceği kabul edilmiştir (Hukuk Genel Kurulunun 28.12.2005 tarihli ve 2005/14-677 E., 2005/774 K sayılı kararı).

Yine Hukuk Genel Kurulunun 14.07.2010 tarihli ve 2010/14-394 E., 2010/395 K. sayılı kararında vurgulandığı üzere, inançlı işleme konu belgenin akit tarihinden önce ya da sonra düzenlenmesinin sonuca bir etkisi bulunmamaktadır.

Yapılan açıklamalar ışığı altında somut olayın incelenmesine gelince, davacıların dayandığı davalı ... ile aralarında düzenlenen adi yazılı, tarihsiz "Protokol" başlıklı belgede, taşınmazların davalı ...'den alınacak borcun teminatı olarak devredileceği, borcun ödenmesiyle iade edileceği ancak borcun 10.09.2010 tarihine kadar ödenmemesi halinde taşınmazların borca mahsup edileceği ve anılan tarihe kadar taşınmazların üçüncü kişiye devredilmeyeceği kararlaştırılmıştır.

Çekişme konusu A-9 blok 3. kat 10 numaralı bağımsız bölüm, dava dışı kooperatifin 23.01.2010 tarihli ve 564 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile kooperatif ortağı bulunan dava dışı Mavigül Şahin'in ortaklık hak ve payının davacılara devredildiği ve davacılar tarafından ... adına yazılmasının istenildiği, bağımsız bölüm tapu kayıtlarına göre 2009 yılında kat irtifakı ile dava dışı kooperatif adına kayıtlı iken 03.02.2010 tarihinde ferdileşme sonucu davalı ... adına, ...'ın 16.02.2010 tarihli satışı üzerine davalı ... adına kaydedildiği, davalı ... adına kayıtlı iken yargılama sırasında 06.07.2011 tarihinde davalı ...'a devredildiği, ... tarafından da 05.10.2011 tarihinde davalı ... 'a, ... 'ın da 23.02.2012 tarihinde davalı ...'a satış yoluyla devrettiği anlaşılmaktadır.

Hemen ifade etmek gerekir ki, yukarıda içeriği açıklanan "Protokol" başlıklı sözleşmenin bir inanç sözleşmesi niteliğinde bulunduğu açık olup, inançlı temlik işlemi ve dayanılan "Protokol" başlıklı sözleşmenin geçerli olduğu hususunda yerel mahkeme ile Özel Daire arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Diğer yandan, TMK'nın 873. maddesi hükmü gereğince borçlu borcunu ödemediği takdirde alacaklıya taşınmazı temellük etme hakkı veren her türlü sözleşme geçersizdir. Bu doğrultuda davalı ...'ın mülkiyeti kendisine devredilen taşınmazlar üzerinde hak iddia edebilmesi, davacılara 770.000,00 USD ödemesine bağlı olup, aksi takdirde, sözleşme gereğince üzerine geçirilen mülkiyet sebepsiz kalacaktır. Davalı ... tarafından davacılara verilmesi kararlaştırılan borç paranın verilmediği anlaşıldığından, davacıların taşınmazların mülkiyetinin iadesini isteyebileceği kuşkusuzdur. Çünkü, TMK'nın 1025. maddesine göre bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise bu yüzden aynı hakkı zedelenen kimse tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir.

Ne var ki, çekişmeli taşınmazların mülkiyeti davalı ... üzerinde kalmamış, bu davalı mülkiyetini 03.02.2010 tarihinde kazandığı taşınmazları tapuda satış suretiyle 16.02.2010 tarihinde diğer davalı ...'a devretmiş, çekişmeli A9 blok 3. kat 10 numaralı bağımsız bölüm de yargılama sırasında sırasıyla diğer davalılar ..., ... ve ...'a devredilmiştir. Taşınmazı kayden iktisap eden 5. el durumundaki ..., tapu sicilindeki kayda güvenmek suretiyle bağımsız bölümü iyi niyetle satın aldığını savunmuştur.

Gerçekten de hukukumuzda, diğer çağdaş hukuk sistemlerinde olduğu gibi kişilerin huzur ve güven içerisinde alışverişte bulunmaları, satın aldıkları şeylerin ileride kendilerinden alınabileceği endişelerini taşımamaları, dolayısıyla toplum düzenini sağlamak düşüncesiyle, alan kişinin iyi niyetinin korunması ilkesi

kabul edilmiştir. Belirtilen bu ilke TMK'nın 1023. maddesinde aynen "Tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur." şeklinde yer almıştır.

Bununla birlikte, tapulu taşınmazların intikallerinde huzur ve güveni koruma, toplum düzenini sağlama uğruna, tapu kaydında ismi geçmeyen ama asıl malik olanın hakkı feda edildiğinden iktisapta bulunan kişinin, iyi niyetli olup olmadığının tam olarak tespiti büyük önem taşımaktadır. Bir yanda tapu sicilinin doğruluğuna inanarak iktisapta bulunduğunu ileri süren kimse; diğer yanda ise kendisi için maddi, hatta bazı hâllerde manevi büyük değer taşıyan aynı hakkını yitirme tehlikesi ile karşı karşıya kalan önceki malik bulunmaktadır. Bu nedenle yüzeysel ve şekilci bir araştırma ve yaklaşımın büyük mağduriyetlere yol açacağı, kişilerin Devlete ve adalete olan güven ve saygısını sarsacağı ve yasa koyucunun amacının ilk bakışta, şeklen iyi niyetli gözükeni değil, gerçekten iyi niyetli olan kişiyi korumak olduğu hususlarının daima göz önünde tutularak, bu yönde tüm delillerin derinliğine irdelenmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir.

Öte yandan TMK'nın "İyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı" başlıklı 1024. maddesi;

"Bir aynî hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz.

Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.

Böyle bir tescil yüzünden aynî hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz olduğunu iyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir." hükmünü içermektedir. Bu madde ile de iyi niyetli olmayan kimsenin iktisabının korunmayacağına vurgu yapılmıştır.

Dosya kapsamından, taşınmazların 16.02.2010 tarihinde davalı ...'a devredilmesinden sonra davacılar tarafından davalı ... aleyhine 04.03.2010 tarihinde dava açılarak, taşınmazların inançlı olarak devredildiği iddiası ile tapu iptali ve tescil isteminde bulunulduğu, bu dava sırasında taşınmazın devrinin önlenmesi amacıyla tedbir kararı verildiği ve 11.03.2010 tarihinde tedbir şerhinin tapuya işlendiği anlaşılmaktadır. Ancak, mahkemenin 06.06.2011 tarihli davacıların tapu iptali ve tescil isteminin reddine, birleşen davada talep konusu olan tazminat isteminin kabulüne ilişkin ilk kararından sonra, 05.07.2011 tarihli tapu müdürlüğüne hitaben yazılan ihtiyati tedbirin kaldırılması talepli müzekkere üzerine 05.07.2011 tarihinde ihtiyati tedbir şerhi terkin edilmiş ve çekişmeli A-9 blok 3. Kat 10 numaralı bağımsız bölüm şerhin terkin tarihinden 1 gün sonra 06.07.2011 tarihinde davalı ...'a, İsmail tarafından 05.10.2011 tarihinde davalı'a, ... tarafından da 23.02.2012 tarihinde davalı ...'a satılmıştır. Dosya arasına alınan Beykoz Cumhuriyet Başsavcılığının 2010/1766 Sor. No., 2010/3521 K. sayılı dosyası, bir kısım kolluk aşamasında alınan ifadelere ilişkin tutanaklar, Beykoz 1. Asliye Ceza Mahkemesinin 2012/17 E. sayılı dosyasına ait duruşma tutanağı, Beykoz Kaymakamlığı İlçe İdare Kurulu Bürosunun 14.12.2011 tarihli ve 25 sayılı karar ve tanık beyanlarından; davalı ...'ın 03.10.2011 tarihinde müşteki olarak ifade verdiği kolluk ifadesinde, akrabası olan ... ve arkadaşı ...'nın eldeki davanın davacıları tarafından kaçırılmış olabileceğini ifade ettiği, Beykoz Kaymakamlığı İlçe İdare Kurulu Bürosunun 14.12.2011 tarihli ve 25 sayılı kararında, şikâyet edenin, karşı tarafın ... olduğu, tarafların nızalı yerle ilgili anlaşmazlığının mülkiyete dayalı hukuki mahiyette olduğu, 3091 sayılı Kanunla çözümünün mümkün olmadığı, tarafların zilyetliklerinin bulunmadığı belirtilerek 3091 sayılı Kanun'un 21. maddesi gereğince mahallinde soruşturma yapılmadan şikâyet edenin talebinin reddine, tarafların üstün hak iddiası yönünden genel hükümler dairesinde yargı yoluna başvuruabileceklerine karar verildiği, Beykoz 1. Asliye Ceza Mahkemesinin 2012/17 E. sayılı dosyasında, sanık olan ...'ın evin anahtarlarının kendisinde olduğunu, kapının anahtarlarını değiştirmedeğini beyan ettiği ve hakkındaki taşınmazdan yararlanmaya engel olma suçundan beraat kararı verildiği, çekişmeli taşınmazın bulunduğu sitede danışma görevlisi olan davacı tanık Uğur Demirci'nin beyanında, görevli olduğu 3 yıl süresince çekişmeli dairenin anahtarının ...'da bulunduğunu, bir bayanın gelerek daireyi satın

aldığını ancak anahtarını olmadığını söylediğini ifade ettiği görülmüştür.

Açıklanan tüm bu olgular bir arada değerlendirildiğinde; çekişmeli taşınmazın kısa sürelerle tapuda el değiştirmesine rağmen hiçbir zaman satın alan davalıların zilyetliğine geçmediği, anahtarının hâlen davacı ...'da bulunduğu, taşınmazı 5. el olarak satın alan davalı ...'ın da dava konusu daireyi hiç görmeden satın almasının genel hayat tecrübelerine aykırı olduğu gibi resmî akde göre 267.000,00TL bedelle satın aldığı anlaşıldığı hâlde herhangi bir ödeme belgesi sunmadığı hususları birlikte gözetildiğinde, davalıların işbirliği içerisinde hareket ettikleri ve taşınmazı en son satın alan davalı ...'ın da iktisabının iyi niyetli olmadığı sonucuna varılmıştır. Bu hâlde davalının TMK'nın 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanacağı söylenemeyecektir.

Tüm bu nedenlerle, mahkemenin yazılı şekilde karar vermesinde bir isabetsizlik görülmediğinden usul ve yasaya uygun direnme kararının onanması gerekmiştir.

IV. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle;

Davalı ... vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile yukarıda açıklanan nedenlerle direnme kararının ONANMASINA, aşağıda dökümü yazılı (21.017,10TL) harcın temyiz edenden alınmasına,

HUMK'nın 440. maddesi uyarınca kararın tebliğinden itibaren on beş gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 18.02.2020 tarihinde oy birliği ile karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2019/4165
Karar : 2021/2893
Tarih : 27.05.2021

MAHKEMESİ :ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

DAVA TÜRÜ : TAPU İPTALİ VE TESCİL-TAZMİNAT

Taraflar arasında görülen davada;

Davacı, 29 parsel sayılı taşınmazdaki payını satılığa çıkardığını, satış işlemlerini yürütmesi için bir emlakçı ile anlaştığını, davalı ile satış konusunda emlakçının huzurunda alım-satım ve komisyon sözleşmesi imzaladıklarını, 21.01.2014 tarihinde tapu dairesinde temlik işleminin yapıldığını, davalının satış bedelini hileli davranışlarla tapu dairesinde vermediğini, çıkışta emlakçıda ödeme yapacağını söylediğini ancak emlakçıya gelmediğini, birkaç gün çeşitli bahanelerle kendisini oyaladıktan sonra telefonda kendisine hakaret ve tehdit ettiğini, bunun üzerine davalı hakkında ... Cumhuriyet Savcılığı'nın 2014/ 11382 soruşturma sayılı dosyasında şikayetçi olduğunu, davalının taşınmazın devrini üzerine almasına rağmen hileli davranışlarla satış bedelini ödemediğini ileri sürerek, tapu iptali ve tescile, olmadığı takdirde satış bedelinin tahsiline karar verilmesini istemiştir.

Davalı, dava konusu taşınmazın anlaşılın satış bedeli olarak davacıya komisyon anlaşması düzenlendiği sırada 5.000 TL, tapuya müracaat edip işlemlere başladıklarında 25.000TL ve tapu işlemleri sırasında bakiye 52.500 TL ödediğini, davacının iddialarının asılsız olduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur.

Davanın reddine ilişkin olarak verilen karar Dairece "...Somut olaya gelince; davacının taşınmazını gerçekten satma iradesinin bulunduğu emlak sözleşmesi düzenlenerek kapora verildiği bakiye bedelin tapuda işlem sırasında ödeneceğinin kararlaştırıldığı, tapuya işlem için gidilirken davalının eşinin satış bedelini kendisinde olduğunu söyleyerek intikal işleminin gerçekleştiği, işlem sonrası satış bedelinin ödeneceğini söylediği ancak ödemediğinin tanık anlatılmalarıyla tespit edildiği davacının hileli davranışlarla aldatıldığından taşınmazın bedelini almadan temlik ettiği, akdin yapıldığı odanın kamera kayıtlarında davalının semeni ödediğinin görülmediği, akit tanıklarının da semenin ödenmediğini beyan ettikleri, her ne kadar davalı tarafından satış bedelinin ödendiği belirtilmiş ise de, bunun yazılı bir belge ile kanıtlanmadığı anlaşılmaktadır. Hemen belirtilmelidir ki, satış bedeli (semen) satışın asli unsurlarından birisidir. Semen ödeneceği düşüncesi uyandırılarak taşınmazın mülkiyetinin naklinin sağlanması ve ondan sonra semenin ödenmemiş olması yukarıda değinilen ilkeler gözetildiğinde iradeyi fesada uğratan sebeplerin gerçekleştiğinin kabulünü gerektirir....Oysa somut olayda; bedelin ileri tarihlerde ödeneceğine dair taraflar arasında bir anlaşma bulunmamakta, hemen ödeneceği yönünde davacıda bir kanı uyandırılarak kayıt maliki bir oldu bittiye getirilerek temlikin sağlandığı görülmektedir. Öyleyse, davacının hileye maruz bırakılmadığını söyleyebilme olanağı yoktur. Ayrıca, bedelin ödenmediği diğer deliller ile kanıtlanmış iken, mahkemece yemin deliline dayanılarak esas hakkında hüküm kurulması doğru değildir. Hal böyle olunca, davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, yanılığlı değerlendirme sonucu yazılı olduğu üzere hüküm kurulmuş olması doğru değildir..." gerekçesiyle bozulmuş, bozmaya uyularak yapılan yargılama neticesinde mahkemece davanın kabulüne karar verilmiştir.

Karar, davalı tarafından süresinde duruşma istekli temyiz edilmiş olmakla, duruşma günü olarak saptanan 27.05.2021 Perşembe günü için yapılan tebligat üzerine temyiz eden davalı vekili Avukat ... ile temyiz

edilen davacı vekili Avukat ... geldiler, duruşmaya başlandı, süresinde verildiği ve kayıt olunduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra gelen vekillerin sözlü açıklamaları dinlendi, duruşmanın bittiği bildirildi, iş karara bırakıldı. Bilahare Tetkik Hakimi ... tarafından düzenlenen rapor okundu, düşüncesi alındı. Dosya incelenerek gereği görüşülüp düşünüldü:

-KARAR-

Hükmüne uyulan bozma kararında, gösterildiği şekilde işlem yapılarak karar verilmiştir. Davalının yerinde bulunmayan temyiz itirazının reddi ile usul ve yasaya ve bozma kararının gerekçelerine uygun olan hükmün ONANMASINA, 24.11.2020 tarihinde yürürlüğe giren Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi gereğince gelen temyiz edilen davacı vekili için 3.050.00.-TL. duruşma vekâlet ücretinin ve aşağıda yazılı 4.225.57 TL bakiye onama harcının temyiz eden davalıdan alınmasına, 27/05/2021 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
HUKUK GENEL KURULU

Esas : 2019/737
Karar : 2020/1021
Tarih : 12.11.2020

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki "tapu iptali ve tescil" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Ankara 1. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen davanın kabulüne ilişkin karar, davalılar vekillerinin temyizi üzerine Yargıtay 14. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davalılardan ..., ... ve ...Gıda Maddeleri ve Züccaciye Mobilya İmalat Sanayi Ticaret Limited Şirketi vekilleri tarafından ayrı ayrı temyiz edilmiştir.

Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüldü:

I. YARGILAMA SÜRECİ

Davacı İstemi:

Davacı vekili 18.02.2015 tarihli dava dilekçesinde; müvekkilinin dava dışı akrabaları olan... ve...ile çok sayıdaki şirketin ortağı olduğunu, üç ortağın yan yana üç arsa satın alarak bu arsalar üzerine villa yaptırdıklarını, esasen arsaların üç ortak tarafından alındığını ve ortaklar adına tescili gerekirken üç taşınmazın da ...İnşaat Sanayi ve Maden Ticaret Limited Şirketi adına tescil edildiğini, bu arsalardan dava konusu 13066 ada 19 parsel sayılı taşınmazın da müvekkiline ait olduğu hâlde bahsi geçen şirket adına tescil edildiğini, arsalar alınırken şirket yöneticisi olan müvekkilinin arsa alımını yapan ve vekâlet verilen kişiye yazılı talimatının bulunduğunu, talimatta taşınmazların şirket adına tescil edilmesi ve gerçek malikleri olan..., ... ve ...'ün istedikleri zaman onların adına devri hususunun yazılı olduğunu, bu durumun Ankara 21. Noterliğinin 06.05.2002 tarih ve 19063 yevmiye sayısı ile tasdik olunan davalı ...İnşaat Sanayi ve Maden Ticaret Limited Şirketinin 01.05.2002 tarih ve 26 karar sayılı Ortaklar Kurulu Kararından da anlaşıldığını, kararda 19 numaralı parseldeki konutun davacıya tahsis edildiğinin belirtildiğini, davacının elektrik, su ve doğalgaz aboneliklerinin tesisi için vekâletname verdiğini, ayrıca taşınmazın satın alındığı günden beri davacı tarafından kullanıldığını, sonrasında ise şirket ortaklarından...'un hileli ve dolanlı işlemlerle davacıyı aldatarak, şirketi temsil yetkisini ele geçirdiğini, bir vergi davasının kaybedildiğini ve şirketlere ait tüm mal varlığının haczedilebileceğini söyleyerek mal varlıklarının başka kişilere devredilerek korunması gerektiği yönündeki ısrarları sonucunda ..., ... ve...un toplanarak 14.11.2003 tarihli kararla...a temsil yetkisi verildiğini, bu sözleşmede belirlenen esaslara göre şirketlere ait taşınır ve taşınmaz malların 15.05.2012 tarihinde bila bedel gerçek maliklerine iade edilmek üzere üçüncü kişilere muvazaalı olarak devredilmesi konusunda anlaşmalarını, bu kapsamda dava konusu 19 parsel sayılı taşınmazın da önce davalılardan ...'a, yaklaşık yirmi gün gibi çok kısa bir süre sonra da diğer davalı şirket ...Gıda Maddeleri ve Züccaciye Mobilya İmalat San ve Tic. Ltd. Şirketine devredilerek bu şirket adına tescil edildiğini, en son olarak da davalı ...'e temlik edildiğini, devredilen mal varlıklarının iade edilmesi gereken 15.05.2012 tarihi yaklaşırken şirket ortakları ... ile dava dışı ...'a karşı grup şirketlerin yönetimini ele geçirmek isteyen diğer ortak... arasında çıkan anlaşmazlıklar nedeniyle...un hileli ve dolanlı işlemlerle mal varlıklarını arkadaş yahut yakın akraba olan gerçek ve tüzel kişiler üzerinden üçüncü şahıslara devrederek ortaklarından kaçırdığını, ...'un bu hileli davranışları nedeniyle Ankara Cumhuriyet Başsavcılığınca yapılan soruşturmalar sonucunda hakkında Ankara 1, 5 ve 9. Ağır Ceza Mahkemelerinde nitelikli dolandırıcılık ve evrakta

sahtecilik suçlarından dolayı ceza davaları açıldığını, soruşturmalar sırasında ifade veren ile’in ...Gıda Maddeleri ve Züccaciye Mobilya İmalat San ve Tic. Ltd. Şirketinin emanetçi olduğunu ve ...Grup Şirketlerine ait malları bedelsiz olarak devraldıklarını kabul ettiklerini, davalı ...’e yapılan devrin de gerçek değerinin çok altında olduğu gibi adı geçenin böylesine değerli bir mal edinecek ekonomik durumunun bulunmadığını, son malik olan bu kişinin villayı hiç görmediğini, adresini dahi bilmediğini, sadece tapuda satın aldıktan sonra müvekkiline haber gönderdiğini, bir süre sonra da yüksek bir bedel karşılığında davacıya devredebileceğini söyleyerek haksız çıkar sağlamaya çalıştığını, müvekkilinin teklifi kabul etmemesi üzerine Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesinde taşınmazın el atmanın önlenmesi ve ecrimisil istemiyle dava açıldığını, açtığı davanın derdest olduğunu, çekişme konusu taşınmazın ilk satışından itibaren tüm devirlerin muvazaalı ve batıl olduğunu ileri sürerek tapu iptali ve tescil isteğinde bulunmuştur.

Davalılar Cevabı:

1. Davalı ...İnşaat Sanayi ve Maden Ticaret Limited Şirketi vekili; dava konusu taşınmazın davacı tarafından satın alınmasına karşın tapuda müvekkili şirket adına tecil edildiği iddiasını kabul ettiklerini, şirket ortaklar kurulunun 01.05.2002 tarihli kararı ile taşınmazın davacı kullanımına tahsis edilmesindeki amacın da bu olduğunu, müvekkili şirketin de aralarında bulunduğu ...Grup Şirketlerinin 2003 yılında yaşadığı mali kriz sonrası olası icraları önlemek amacıyla şirket malvarlıklarının bila bedel üçüncü kişilere devredildiğini, bu şirketlerin ticari hayatta atmış yılını doldurduğunu, seneler boyunca imzaladığı sözleşmeler ve kullandığı krediler nedeniyle tüm borçlarını ödemesine karşın şirket ortağı...’un kendine çıkar sağlamak amacıyla taklit imzalarla kullandığı kredi borçlarının ödenmediğini ve hâlihazırda şirketlerin toplam 67.230.254,35TL borcu bulunduğunu, bu konuda hukuk ve ceza davaları açılarak şirket mallarının iadesinin sağlanmaya çalışıldığını belirterek, davanın kabulüne karar verilmesini talep etmiştir.

2. Davalı ... vekili; ilk olarak zamanaşımı itirazında bulduklarını, taşınmazın müvekkili tarafından 2003 yılında satın alınıp sonra da satıldığını, dava dilekçesindeki olayların müvekkili ile hiçbir ilgisinin bulunmadığını, müvekkilinin bahsi geçen şirketlerin ortağı olmadığı gibi davacı ile de hukuki ilişki ve ortaklığının bulunmadığını, davacıyla şirket ortakları arasındaki muvazaanın sicil kaydına güvenerek taşınmazı satın alan müvekkilini bağlamadığını, dava dilekçesinde müvekkiline yönelik tek bir iddianın dahi bulunmadığını savunarak, davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

3. Davalı ...Gıda Maddeleri ve Züccaciye Mobilya İmalat Sanayi Ticaret Limited Şirketi vekili; dosyaya sunulan 14.11.2003 tarihli protokolün sahte olduğunu, davacının müvekkili şirket aleyhine daha önce Ankara 6. Ticaret Mahkemesinin 2012/265 E. sayılı dosyası ile dava açıldığını, mahkemece protokol aslının ibrazı için davacıya kesin süre verildiğini ancak kesin süreye rağmen belgenin sunulmadığını ve bu nedenle davanın reddedildiğini, kararın Yargıtay tarafından onandığını, davacının söz konusu protokolün aslını yaklaşık yirmi ay sonra Ankara 1. Ağır Ceza Mahkemesinin 2013/236 E. sayılı dosyasına sunduğunu, bu dosyada protokol üzerinde imza incelemesi yapıldığını ve... adına atılan imzanın taklit olduğunun belirlendiğini, dosyaya sunulan belgede müvekkili şirkete yükümlülükler getirilmesine karşın belgede müvekkili şirketin ne kaşesi ne de yetkilisine ait imzanın bulunmadığını, davacının... ile aralarında meydana gelen mal kavgasına müvekkilini alet etmeye çalıştığını, taşınmazın şirket tarafından satın alındığını ve yine 2012 yılında görülen lüzum üzerine üçüncü bir şahsa satıldığını, davacının uzun zamandır müvekkili şirkete yönelik hukuk dışı faaliyetlerine devam ettiğini, ancak taşınmazın ...’dan önceki sahibinin ...İnşaat Sanayi ve Maden Ticaret Limited Şirketi olduğunu, davacı ve oğlunun ise bu şirketin müdürü olup şirketin içini boşalttıklarını, ayrıca taraf muvazaasının yazılı delille ispat edilmesi gerektiğini, ancak davacının sunduğu tek yazılı delilin sahte olduğu gibi müvekkilinin imzasını da taşımadığını savunarak, davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir.

4. Davalı ... vekili; dava dilekçesindeki anlatımın şirket ortağının “hile” ve “korkutması” eylemi olarak anlaşıldığını, bu durumda da bir yıllık hak düşürücü süre bulunduğunu ve sürenin geçirildiğini, ayrıca aktif

ve pasif husumet ehliyetinin bulunmadığını, zamanaşımı süresinin de dolduğunu, esasa ilişkin olarak ise müvekkilinin taşınmaz yatırım amacıyla satın aldığı, devir işleminden önce satıcı ile müvekkili arasında 10.04.2012 tarihli protokol düzenlendiğini, müvekkilinin satış bedelinin bir kısmının altın ve döviz olarak ödediğini, tapudaki devirden bir gün önce de satışı yapan şirkete bankadan 200.000,00TL ödeyip fatura aldığını, müvekkilinin MTA'dan emekli olup, maddi durumunun son derece iyi olduğunu, tapu, trafik, banka kayıtları gibi mal varlığını gösterir kayıtlar incelendiğinde bu durumun anlaşılacağını, taşınmazı satın aldıktan sonra davacı ile müvekkilinin görüştüğünü, davacının zamana ihtiyacı olduğunu ve tahliye edinceye kadar kira ödeyeceğini söylediğini, ancak tahliyenin gerçekleşmemesi üzerine Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2013/320 E. sayılı dosyasında el atmanın önlenmesi ve ecrimisil davası açtıklarını, davacının da sırf zaman kazanmak için bu davayı açtığını, taşınmazı şirket adına kaydettirdiği iddiasının doğru olmadığını, bedelin davacı tarafından mı yoksa şirket tarafından mı ödendiğinin açıklığa kavuşturulması gerektiğini, muvazaa zincirinden bahseden davacının müvekkilini son halka olarak göstermeye çalıştığını, taşınmazın yaklaşık dokuz yıl hiç el değiştirmeyerek ...Gıda Maddeleri ve Züccaciye Mobilya İmalat Sanayi Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlı kaldığını, davacı adına çok sayıda icra takibi yapılmış hiç sahibi olmadığı taşınmaz için dava açtığını, ancak kişinin kendi muvazaasına dayanamayacağını, tapudaki kayda güvenerek mal edinen müvekkilinin iyi niyetli malik olduğunu, kendi işlemi dışındaki hiçbir işlemi bilmediğini, bilmesinin de beklenemeyeceğini, dava dilekçesinde anlatılan olaylarla müvekkilinin herhangi bir ilgisinin bulunmadığını savunarak, davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

İlk Derece Mahkemesi Kararı:

Ankara 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 31.03.2016 tarihli ve 2015/45 E., 2016/143 K. sayılı kararı ile; davanın inanç sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkin olduğu, taşınmazın ilk edinilmesi sırasında davalı ...İnşaat Sanayi ve Maden Ticaret Limited Şirketi adına tescil işleminin inançlı işlem olduğuna dair o dönem şirket ortaklarınca kaleme alınmış ve imzalanmış doğrudan bir belgenin dosya arasında bulunmadığı, ancak davacı vekilinin inanç sözleşmesine delalet ettiği iddiası ile üç ayrı belgeye dayandığı, bunlardan ilkinin 15.01.1998 tarihli ...İnşaat Sanayi ve Maden Ticaret Limited Şirketi adına şirket müdürü ... imzalı Arsa Alım ve Tescil Talimatı başlıklı belge; diğerinin 06.05.2002 tarihli ...İnşaat Sanayi ve Maden Ticaret Limited Şirketi ortaklar kurulunca imzalanmış konut tahsisi hakkındaki karar sureti; bir diğerinin ise 14.11.2003 tarihli ve altında ..., ... ve... imzası bulunan Protokol başlıklı belge olduğu, diğer mahkemelerde yapılan incelemede 14.11.2003 tarihli protokol altında...'a atfedilen imzanın adı geçen kişinin eli ürünü olmadığı belirtilmiş ise de şirket ortakları...ve ...'e atfedilen imzaların bu şahısların eli ürünü olduğu, diğer iki belge altındaki imzaların da adı yazılı imza sahiplerine ait olduğu hususunda herhangi bir tereddüt bulunmadığı, söz konusu iki belge yazılı delil olarak kabul edilmese bile Cumhuriyet Başsavcılığınca yürütülen soruşturma sonucunda açılan davada ileri sürülen iddialar, deliller ve dava dosyasında bulunan 01.05.2002 tarihli konut tahsis kararı birlikte değerlendirildiğinde inançlı işlem yönünden yazılı delil başlangıcı olarak kabul edilerek bu çerçevede davacı tanıklarının dinlendiği, davacı tanıklarının da taşınmazların ilk edinildiği tarihte paraların her bir şirket ortağınca ödenmesine rağmen bir kısım mali sebepler ve dava dışı...'un yönlendirmesi sonucunda davalı ...İnşaat Sanayi ve Maden Ticaret Limited Şirketi adına kaydedildiğini, bu şirketle ilgili kesinleşen bir vergi cezası olduğu ve...'un yönlendirmesi ile bu şirkete ait mallar ile diğer grup şirketlerine ait malların tanıdık ve akraba gerçek kişilere ya da şirketlere devredildiğini, devredilen kişi ve şirketlerin sonradan...'un kontrolüne geçmesi nedeniyle diğer mallar ile birlikte dava konusu taşınmazın bahsi geçen şirkete ve dolayısıyla asıl sahibi olan davacıya iade edilmediğini beyan ettikleri, tapu kayıtlarında her üç taşınmazın aynı ve yakın tarihlerde benzer kişilere devredilmiş olması da göz önüne alındığında tanık beyanlarının devir olgusu ile örtüştü, ceza dosyası, soruşturma dosyası muhteviyatı, tapu kayıtları, keşfen tespit edilen bulgular, tanık anlatımları ve diğer tüm dosya kapsamına göre dava konusu taşınmazın başlangıçta ...İnşaat Sanayi ve Maden Ticaret Limited Şirketi ortaklarının müşterek kararları uyarınca satın alındığı, her ortağın kendisi adına alınan arsanın parasını ödediği ancak arsaların sahibi ve ortağı oldukları bu şirket adına tescil

ettirdikleri, sonrasında her üç ortağın aldıkları arsalarla inşaat yaptırdıkları ve en başından bu yana her üç ortağın yaptırdıkları evlerde ihtilafsız şekilde 2013 yılına kadar oturdukları, 2012 yılında ortaklar arasında doğan uyuşmazlığın ceza soruşturmasına konu edildiği, bu meyanda dava dışı şirket ortağı...'un şirketlerde kurmuş olduğu hakimiyete istinaden taşınmazın davalı ... ve ...Gıda Maddeleri ve Züccaciye Mobilya İmalat Sanayi Ticaret Limited Şirketine bedelsiz olarak devredildiği, davacı ile arasında çıkan hukuki ve cezai ihtilaflar nedeniyle taşınmazın davacıya iadesini engellemek amacıyla kendi bünyesinde çalışan diğer davalı ...'e devrini temin ettiği, taşınmazın ...'a satışından itibaren yapılan tüm satışların gerçek bir satış işlemi olmadığı, davalı ... ile davalı ...Gıda Maddeleri ve Züccaciye Mobilya İmalat Sanayi Ticaret Limited Şirketi yetkilisi ve aynı zamanda dava dışı...'un kayınbiraderi olan ...'ın ve yine...'un çalışanı olan ...'ün dava konusu taşınmazın ilk olarak davacı tarafından satın alındığını bildikleri, dolayısıyla davacı ile ...İnşaat Sanayi ve Maden Ticaret Limited Şirketi ve devamında yapılan inanca ilişkin işlemlerden bilgileri bulunduğu gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

Özel Daire Bozma Kararı:

Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı bütün davalılar tarafından süresi içinde temyiz isteminde bulunmuştur.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 21.03.2017 tarihli ve 2016/10805 E., 2017/2149 K. sayılı kararı ile; "...Bu ilkeler ışığında somut olaya gelince; mahkemenin gerekçeli kararında belirtildiği üzere taşınmazın ilk edinilmesi sırasında davalı ...İnş. San. ve Maden Tic. Ltd. Şirketi adına tescilli işleminin inanca ilişkin işlem olduğuna dair o dönem şirket ortaklarınca kaleme alınmış ve imzalanmış doğrudan bir belge dosyada bulunmamaktadır. "Arsa alım ve tescil talimatı" başlıklı 15.1.1998 sayılı ve Konut Tahsisi hakkında 1.5.2002 tarihli ve 14.11.2013 tarihli "protokol" başlıklı belge ve "tutanak" başlıklı belgelerde davalıların imzası bulunmadığından yazılı delil veya delil başlangıcı sayılacak bir belge değildir. Taraflar arasında 5.2.1947 tarihli ve 20/6 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında belirtilen inanca sözleşmesini kanıtlayacak belge bulunmadığı gibi, karşı tarafın elinden çıkmış "delil başlangıcı" niteliğinde bir belge de yoktur. Davacı taraf, davalılar ile aralarında inanca sözleşmesinin varlığını yazılı delil veya delil başlangıcı ile kanıtlayamamıştır. Mahkemece bu hususlar gözetilmeden yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru..." görülmeyerek karar bozulmuştur.

Direnme Kararı:

Ankara 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 19.02.2019 tarihli ve 2018/495 E., 2019/52 K. sayılı kararı ile bozma kararında arsa alım ve tescil talimatı başlıklı 15.01.1998 tarihli belge, konut tahsisi hakkındaki 01.05.2002 tarihli belge ve şirket ortaklarından ikisi tarafından imzalanan 14.11.2013 tarihli protokol başlıklı belge ile tutanak başlıklı belgenin yazılı delil başlangıcı olarak kabul edilemeyeceği belirtilerek tanık dinlenmek suretiyle verilen karar doğru bulunmamış ise de dosya kapsamında yer alan diğer tüm kayıt ve belgeler, özellikle protokol başlıklı belgede her üç şirket ortağının taahhüt ettikleri edimleri sonradan yerine getirdikleri ve imzası bulunan şirket ortakları...ile Gıyasi Öztürk'ün belge içeriğini kabul ve tekrar ettikleri gözetildiğinde belgede...'a atfedilen imzanın onun eli ürünü olmadığına ilişkin teknik inceleme raporu mevcut olsa da olayın niteliği dikkate alındığında somut olayda inanca işleme yönelik yazılı delil başlangıcı olduğunun kabulü gerektiği, dolayısıyla bozma kararına iştirak edilmediği gerekçesiyle önceki kararda direnilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi:

Direnme kararı süresi içinde davalılardan ..., ... ve ...Gıda Maddeleri ve Züccaciye Mobilya İmalat Sanayi Ticaret Limited Şirketi vekilleri tarafından ayrı ayrı temyiz edilmiştir.

II. UYUŞMAZLIK

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; inanç sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil istemi ile açılan eldeki davada, dosya içeriği ile tüm deliller bir arada değerlendirildiğinde davacı tarafca dayanılan 15.01.1998 tarihli "Arsa Alım Ve Tescil Talimatı" başlıklı belge; 06.05.2002 tarihli "Konut Tahsis Kararı" ile 14.11.2003 tarihli "Protokol" ve "Tutanak" başlıklı belgelerin delil başlangıcı olarak kabul edilip edilemeyeceği, burada varılacak sonuca göre davacı tanık beyanları ile inanç sözleşmesinin kanıtlanıp kanıtlanmadığı noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

Dava, inanç sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Bilindiği üzere Türk Hukukunda inançlı işlemleri doğrudan düzenleyen bir kanun hükmü bulunmamaktadır. Ancak uygulama ve öğretide, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 26. (mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 19.) maddesinde yer alan "sözleşme özgürlüğü" ilkesi kapsamında inançlı sözleşmelerin düzenlenebileceği ve geçerliliği kabul edilmektedir.

İnanç sözleşmesi, inananla inanılan arasında yapılan, onların hak ve borçlarını belirleyen, inançlı muamelenin sona erme sebeplerini ve devredilen hakkın, inanılan tarafından inana geri verme (iade) şartlarını içeren borçlandırıcı bir muameledir. Bu sözleşme, taraflarının hak ve borçlarını kapsayan bağımsız bir akit olup, alacak ve mülkiyetin naklinin hukuki sebebini teşkil eder.

İnançlı işlemi doğrudan düzenleyen bir kanun hükmü bulunmadığından, ispatı hakkında da kanunlarımızda bir hüküm yer almış değildir. İnançlı işlemin ana unsurları, inanç sözleşmesi ve kazandırıcı işlem (hakkın devri işlemi) nasıl özel bir şekilde bağlı değilse, inançlı işlemin ispatında da, kural olarak özel bir biçim koşulunun aranmaması, inançlı işlemin ispatında genel hükümlerin uygulanması gerekir (Özkaya, E.; İnançlı İşlem ve Muvazaa Davaları, 6. Baskı, sayfa 61).

Böyle olunca inançlı işlem nedeniyle iade, tazminat veya sözleşmenin feshini isteyen tarafın 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 6. ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 190/1. maddesi uyarınca iddiasını ispat etmesi gerektiği kuşkusuzdur.

Diğer taraftan, inanç sözleşmesinin yazılı olması koşulu bir geçerlilik şartı olmayıp ispat şartıdır. İnançlı işlemin yazılı delilini inanç sözleşmesi oluşturmaktadır. Kazandırıcı işlem resmî şekilde yapılsa dahi inanç sözleşmesinin resmi şekilde yapılması gerekli olmayıp sadece yazılı yapılması zorunlu ve yeterlidir.

Tapulu bir taşınmazın inançlı işlemle temlikinde, inançlı işlemin yazılı biçimde yapılması gerekli ve yeterli olup, yazılı şeklin bir ispat koşulu olduğu 05.02.1947 tarih, 20/6 sayılı İnançları Birleştirme Kararının gereğidir.

Uygulamada, açıklanan nitelikte bir yazılı delil bulunmasa bile yanlar arasındaki uyuşmazlığın tümünü kanıtlamaya yeterli sayılmamakla beraber bunun vukuuna delalet edecek karşı taraf elinden çıkmış delil başlangıcı niteliğinde bir belge varsa, inanç sözleşmesinin "tanık" dahil her türlü delil ile kanıtlanabileceği kabul edilmiştir (Hukuk Genel Kurulunun 28.12.2005 tarihli ve 2005/14-677 E., 2005/774 K.; 14.11.2019 tarihli ve 2017/1-1254 E., 2019/1197 K. sayılı kararları).

Yazılı delil veya delil başlangıcı yoksa inanç sözleşmesinin ikrar (HMK m.188) yemin (HMK m. 225 vd) gibi kesin delillerle de ispat edilmesi olanaklıdır.

Bu noktada, ceza mahkemesi kararlarının hukuk davasına etkisi, eş söyleyişle; ceza mahkemesinin hangi kararlarının hukuk mahkemelerini bağlayacağı konusu üzerinde de durulmasında yarar vardır.

Ceza mahkemesi kararlarının hukuk mahkemesine (davasına) etkisi, hukukumuzda 6098 sayılı TBK'nın 74.

(mülga 818 sayılı BK'nın 53.) maddesinde düzenlenmiş olup; hukuk hâkimi, ceza mahkemesinin kesinleşmiş kararları karşısında ilke olarak bağımsız kılınmıştır.

Bu ilke, ceza kurallarının kamu yararı yönünden bir yasağın yaptırımını; aynı uyumsuzluğu kapsamına alan hukuk kurallarının ise, kişi ilişkilerinin Medeni Hukuk alanında düzenlenmesi ve özellikle tazmin koşullarını öngörmesi esasına dayanmaktadır.

818 sayılı BK'nın "Ceza Hukuku ile Medeni Hukuk Arasında Münasebet" başlıklı 53. maddesi; "Hakim, kusur olup olmadığına yahut haksız fiilin faili temyiz kudretini haiz bulunup bulunmadığına karar vermek için ceza hukukunun mesuliyete dair ahkemiyle bağlı olmadığı gibi, ceza mahkemesinde verilen beraat kararıyla de mukayyet değildir. Bundan başka ceza mahkemesi kararı, kusurun takdiri ve zararın miktarını tayin hususunda dahi hukuk hakimini takyit etmez" hükmünü; aynı yönde düzenleme içeren 6098 sayılı TBK'nın 74. maddesi de; "Hâkim, zarar verenin kusurunun olup olmadığı, ayırt etme gücünün bulunup bulunmadığı hakkında karar verirken, ceza hukukunun sorumlulukla ilgili hükümleriyle bağlı olmadığı gibi, ceza hâkimi tarafından verilen beraat kararıyla da bağlı değildir. Aynı şekilde, ceza hâkiminin kusurun değerlendirilmesine ve zararın belirlenmesine ilişkin kararı da, hukuk hâkimini bağlamaz" hükmünü taşımaktadır.

Bu açık hüküm karşısında, ceza mahkemesince verilen beraat kararı, kusur ve derecesi, zarar tutarı, temyiz gücü ve yükletilme yeterliği, illiyet gibi esasların hukuk hâkimini bağlamayacağı konusunda duraksama bulunmamaktadır.

Ancak, hukuk hâkiminin yukarıda açıklanan bu bağımsızlığı sınırsız değildir. Gerek öğretide ve gerekse Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarında, ceza hâkiminin tespit ettiği maddi olaylarla ve özellikle "fiilin hukuka aykırılığı" konusu ile hukuk hâkiminin tamamen bağlı olacağı kabul edilmektedir. Diğer bir anlatımla, maddi olayları ve yasak eylemlerin varlığını saptayan ceza mahkemesi kararı, taraflar yönünden kesin delil niteliğini taşır (Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 10.1.1975 tarihli ve 1971/T-406 E., 1975/1 K. sayılı kararı).

Vurgulamakta yarar vardır ki, hukuk usulü bir şekil hukukudur. Davanın açılması, itirazların ileri sürülmesi, tanıkların ve diğer delillerin bildirilmesi belirli süre koşullarına bağlı kılındığı gibi, ikinci tanık listesi verilememesi, iddia ve savunmanın genişletilmesi yasağı gibi yargılamanın süratle sonuçlandırılması gayesi ile belirli kısıtlamalar getirilmiştir. Bunun sonucunda, hukuk hâkimi şekli gerçeği arayacak, maddi gerçek öncelikli hedef olmayacaktır. Ancak ceza hâkimi bunun tersine öncelikli hedef olarak maddi gerçeğe ulaşmaya çalışacaktır. O hâlde ceza mahkemesinin maddi nedensellik bağı (illiyet ilişkisi) tespit eden kesinleşmiş hükmünün hukuk hâkimini bağlamasına, Borçlar Kanunu'nun 53. maddesi bir engel oluşturmaz (HGK'nın 16.09.1981 tarihli ve 1979/1-131 E., 1981/587 K. sayılı kararı; Çenberci, M.: Hukuk Davalarında Kesin Hüküm, 1965, s.22 vd.).

Yargıtay'ın yerleşik uygulamasına ve öğretideki genel kabule göre, maddi olgunun tespitine ilişkin ceza mahkemesi kararı hukuk hâkimini bağlar. Ceza mahkemesinde bir maddi olayın varlığı ya da yokluğu konusundaki kesinleşmiş kabule rağmen, aynı konunun hukuk mahkemesinde yeniden tartışılması olanaklı değildir (Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 11.10.1989 tarihli ve 1989/11-373 E., 1989/472 K.; 18.12.2018 tarihli ve 2018/19-699 E., 2018/1950 K.; 12.03.2020 tarihli 2018/19-1100 E., 2020/289 K. sayılı kararları).

Tüm bu açıklamalar ışığında somut olaya gelindiğinde; dava konusu 19 parsel sayılı taşınmaz 25.08.1998 tarihinde davalı ...İnşaat Sanayi ve Maden Ticaret Limited Şirketi, 13.11.2003 tarihinde davalı ..., 29.12.2003 tarihinde davalı ...Gıda Maddeleri ve Züccaciye Mobilya İmalat Sanayi Ticaret Limited Şirketi, en son olarak da 13.04.2012 tarihinde davalı ... adına tescil edilmiş olup, yapılan tüm tescillerin edinme sebebi tapu kaydında satış olarak gözükmektedir. Dava dilekçesinde bahsi geçen 6 parsel sayılı taşınmaz 01.10.1998 tarihinde, 24 parsel ise 20.01.1998 tarihinde davalı ...İnşaat Sanayi ve Maden Ticaret Limited

Şirketi adına satış suretiyle tescil edildikten sonra, 6 parsel 13.11.2003 tarihinde dava dışı Zafer Tankal adına tescil görmüş ve 29.12.2003 tarihinde davalı ...Gıda Maddeleri ve Züccaciye Mobilya İmalat Sanayi Ticaret Limited Şirketine satış suretiyle temlik edilmiştir. 24 parsel sayılı taşınmaz ise 13.11.2003 tarihinde ..., 29.12.2003 tarihinde davalı ...Gıda Maddeleri ve Züccaciye Mobilya İmalat Sanayi Ticaret Limited Şirketi adına tescil edilmiş, son olarak 15.03.2011 tarihinde satış suretiyle dava dışı Mehmet Serhat Şirvan'a devredilmiştir.

Davacı, akrabaları olan... ve...ile birlikte çok sayıdaki şirketin ortağı iken yukarıda bahsi geçen taşınmazların üç ortak tarafından satın alınarak üzerlerine villa yaptırdıklarını, taşınmazların ortaklar adına tescili gerekirken ileride kendilerine iade edilmek kaydıyla ortağı oldukları ...İnşaat Sanayi ve Maden Ticaret Limited Şirketi adına tescil edildiğini, ancak sonradan... isimli ortağın grup şirketleri yanında davalı ...İnşaat Sanayi ve Maden Ticaret Limited Şirketinin yönetimini de ele geçirerek, hileli ve suç teşkil eden eyemlerle şirketlere ait mal varlıklarını kendi yakın akraba, arkadaş ve bir kısım şirketlere aktardığını, bu kapsamda dava konusu taşınmazın da diğer davalılara temlik edilerek kendisinden kaçırıldığını ve iade edilmediğini ileri sürerek eldeki davayı açmıştır.

Davacının aynı zamanda dava dışı...ile birlikte suç duyurusunda bulunması üzerine, ortağı sıfatıyla hak sahibi oldukları ...İnşaat Sanayi ve Maden Ticaret Limited Şirketi ve başka şirketlerdeki hisselerinin müşterilerin bilgisi ve iradesi dışında usulsüz olarak şüpheli ...'un suç işlemek için örgüt oluşturup diğer şüphelilere devrettiği, bu eylemi yaparken dört ayrı şirketin noter tasdikli pay defterlerini yok ederek sahte yeni pay defteri oluşturduğu, şüphelilerin bu eylemlerini örgüt iradesi ve hiyerarşisi içinde gerçekleştirdikleri belirtilerek, ... ve çok sayıdaki şüpheli hakkında suç işlemek için örgüt kurma, şirket yöneticilerinin dolandırıcılığı, resmî belgeyi yok etme ve sahte yeni resmî belge düzenlemek suçlarından dolayı 20.05.2013 tarih ve 2013/1114 sayılı iddianame ile ceza davası açıldığı, iddianamenin Ankara 1. Ağır Ceza Mahkemesinin 2013/236 E. sayılı dosyasında kabul edilerek, şüphelilerin yargılandığı anlaşılmaktadır.

Yine davacı ...'ün şikâyeti üzerine, 2003 yılında girilen mali kriz nedeniyle oluşabilecek haciz tehdidine karşı şüpheli... ile müşterinin ortağı oldukları ve aralarında ...İnşaat Sanayi ve Maden Ticaret Limited Şirketinin de bulunduğu bir kısım grup şirketlerine ait mal varlıklarının bila tarihli tutanakta belirtilen şahıslara bedelsiz olarak devredildiği, yapılan sözleşme gereği haciz tehdidi kalktığında söz konusu şirket mallarının tekrar iadesi gerekirken, şüpheli...un kendi yönetiminde ve talimatı ile hareket eden diğer şüphelileri kullanarak, söz konusu şirket mallarını usulsüz olarak başka şahıs ve şirketlere devrettiği, yetkilisi olduğu şirketlere ait kredi borçlarının şirketlerden tahsil edilememesi sonucunda ise bankaların müşteri ...'ün de aralarında bulunduğu ortaklara yönelmesini sağladığı ve boşa çıkan şirket mallarını kendi menfaati doğrultusunda kullandığı belirtilerek, şüpheli...un beş kez olmak üzere diğer şüpheliler ile birlikte cezalandırılması istemiyle haklarında şirket yöneticisinin dolandırıcılığı suçundan dolayı 21.02.2014 tarih ve 2014/314 sayılı iddianame ile ceza davası açıldığı, iddianamenin Ankara 5. Ağır Ceza Mahkemesinin 2014/127 E. sayılı dosyasında kabul edilerek, şüphelilerin yargılandığı dosya kapsamından anlaşılmaktadır.

Bu hususlar dışında davacı ile dava dışı ... isimli şahsın şikayeti üzerine, adı geçen ...'ün eşi ve dava konusu taşınmazda ara malik olarak gözüken ...Gıda Maddeleri ve Züccaciye Mobilya İmalat Sanayi Ticaret Limited Şirketinin ortağı olan ...'e ait şirket hisselerinin onun ölümünden sonra vekâlet son bulunduğu hâlde şüpheli ... tarafından kullanılan vekâletname ile diğer şüpheli ...'a sembolik bir bedelle devredildiği, her iki şüphelinin de bu durumu bildikleri ve bu şekilde ...'ün mirasçılarına intikal etmesi gereken hisseleri ...'a naklettikleri belirtilerek, adı geçen şüphelilerin dolandırıcılık ve özel belgede sahtecilik suçlarından dolayı cezalandırılmaları istemi ile 09.01.2015 tarih ve 2015/86 sayılı iddianame ile ceza davası açılmış olup, bu iddianame de Ankara 9. Ağır Ceza Mahkemesinin 2015/39 E. sayılı dosyasında kabul edilmiştir.

Özel Daire bozma kararından sonra ise davacı ... ve ...'ün şikayetleri üzerine, 10.12.2018 tarih ve 2018/14968 sayılı iddianamede; yukarıdaki paragrafta yazılı iddianameyle Ankara 9. Ağır Ceza Mahkemesinde açılan ceza davası sonucunda şüpheliler ... ile ...'in iştirak hâlinde resmî belgede sahtecilik ve dolandırıcılık suçlarından yargılanarak mahkumiyetlerine karar verildiği ancak kararın henüz kesinleşmediği belirtildikten sonra, şüpheli ...'in davalı ...Gıda Maddeleri ve Züccaciye Mobilya İmalat Sanayi Ticaret Limited Şirketi adına mali kriz nedeniyle bedelsiz olarak devredilen ve kriz sonrası malikine iadesi gereken dava konusu 19 parsel sayılı taşınmazı, o tarihteki gerçek değeri 1.600.000,00TL olmasına karşın 475.000,00TL gibi çok düşük bir bedelle diğer şüpheli ...'e temlik ettiği, son kayıt maliki olan ... ile ...'in eskiden tanıştıkları, taşınmazı satın almadan önce ...'ü tanıyan ve taşınmazda oturduğunu bilen ...'ün ise onunla bir iletişim kurmadığı gibi taşınmazı da görme ihtiyacı duymadığı, dolayısıyla devir işleminin gerçek bir satış akdine dayalı işlem olmayıp, mal kaçınmaya yönelik hileli ve muvazaalı bir işlem olduğu belirtilerek, adı geçen şüpheliler hakkında ticari faaliyetleri sırasında dolandırıcılık suçunu işlediklerinden bahisle cezalandırılmaları istemiyle kamu davası açılmıştır.

Tüm bu açıklamalardan görüleceği gibi eldeki davada dayanılan maddi olguların tamamı aynı zamanda dört ayrı ceza davasına konu edilmiş bulunmaktadır.

Hâl böyle olunca, yerel mahkemece ceza davalarına ait bütün dosyaların getirtilerek incelenmesi, eldeki dava ile dayanılan belgelere etkisinin tartışılması ve gerek görülür ise sonucu beklenerek bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile karar verilmiş olması usul ve yasa hükümlerine uygun değildir.

O hâlde, mahkemece verilen direnme kararı yukarıda açıklanan değişik gerekçe ve nedenlerden dolayı bozulmalıdır.

IV. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle;

Davalılar ..., ... ve ...Gıda Maddeleri ve Züccaciye Mobilya İmalat Sanayi Ticaret Limited Şirketi vekillerinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının değişik gerekçe ve nedenlerden dolayı 6217 sayılı Kanun'un 30. maddesi ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na eklenen "Geçici Madde 3" atfıyla uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırınlara geri verilmesine,

Aynı Kanun'un 440. maddesi uyarınca kararın tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 09.12.2020 tarihinde oy birliği ile karar verildi.

T.C.
YARGITAY
HUKUK GENEL KURULU

Esas : 2019/830
Karar : 2022/653
Tarih : 17.05.2022

- **TAPU İPTALİ VE TESCİL**
- **TEMYİZİ KABİL KARARLAR**
- **BOZMA SEBEPLERİ**
- **ALDATMA (HİLE)**
- **İRRADE BOZUKLUĞU HÂLLERİ**

(6100 s. Hukuk Muhakemeleri K m. 361 , 362 , 369 , 371)
(6098 s. Borçlar K m. 36 , 235 , 246)

ÖZET

Uyuşmazlık; somut olayda toplanan deliller ve tüm dosya kapsamına göre, dava konusu taşınmazın davalı şirkete satış yoluyla temlik edilmesi işleminde davacı tarafın iradesinin aldatılmak suretiyle sakatlanıp sakatlanmadığı, Yargıtay tarafından maddi yönden deliller değerlendirilmek suretiyle aldatma iddiasının ispat edilip edilmediği noktasında bir inceleme yapıp yapılamayacağı, varılacak sonuca göre davanın reddine karar verilmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır. Olayda taraflar arasında bakiye satış bedelinin ileri bir tarihte ödeneceğine dair bir anlaşma bulunmamaktadır. Yukarıda açıklandığı üzere bakiye satış bedelinin tapu müdürlüğündeki işlemler bittikten hemen sonra ödeneceği konusunda taraflar anlaşmış ve davacı taraf da bu kanı ile devri yapmıştır. Bu nedenle akit tablosuna 6098 sayılı TBK'nın 246. maddesi yollamasıyla aynı Kanun'un 235. maddesinde düzenlenen ihtirazi kayıt konulmadığından bahisle davacı tarafın sadece bakiye satış bedelini talep edebileceği, tapu iptali ve tescil isteyemeyeceği şeklindeki yorumun eldeki dava ile uyumlu olmadığı ortadadır. O hâlde; bölge adliye mahkemesince aldatma iddiasının kanıtlandığı gerekçesiyle verilen direnme kararı esas itibarıyla doğru olmakla birlikte kararda Yargıtay tarafından maddi vakua denetimi yapıldığı, temlikin hile nedeniyle geçersiz olup olmadığına yönelik bir denetim yapılmasının 5235 sayılı Kanun'a aykırı olduğu, maddi vakuların temyiz aşamasında yeniden incelenemeyeceği şeklinde değerlendirme yapılması hatalıdır.

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 2. Hukuk Dairesi

TARİHİ : 19/09/2019

NUMARASI : 2019/1151-2019/1197

1. Taraflar arasındaki "tapu iptali ve tescil" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Lüleburgaz 1. Asliye Hukuk Mahkemesince davanın reddine karar verilmiş, davacı G.... E.... vekilince istinaf kanun yoluna başvurulması üzerine İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 2. Hukuk Dairesi tarafından istinaf istemi kabul edilerek ilk derece mahkemesi kararı kaldırılıp yeniden hüküm kurulmuş, kararın davalı N.... Turizm Otomotiv A.Ş. vekili tarafından temyizi üzerine Yargıtay 1. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Bölge Adliye Mahkemesince Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

2. Direnme kararı davalı N.... Turizm Otomotiv A.Ş. vekili ile fer'î müdahil Aziz Metin vekili tarafından temyiz edilmiştir.

3. Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüldü:

I. YARGILAMA SÜRECİ

Davacı İstemi:

4. Davacı asıllar birlikte sundukları dava dilekçesinde; kardeş olduklarını, davacı Gülşen'in maliki olduğu Kırklareli ili Lüleburgaz ilçesi Yılmaz mahallesinde bulunan 229 ada 17 parsel sayılı taşınmazdaki işyeri vasıflı zemin kat 1 numaralı bağımsız bölümünü dilediğine dilediği bedelde satması için Eyüp 5. Noterliğinin 28.05.2014 tarihli vekâletnamesi ile diğer davacı Musa'yı vekil tayin ettiğini, vekil Musa'nın arkadaşı Seçmen Sungur vasıtasıyla davalı Çağlar Postallı ile tanıştığını, davalı Çağlar'ın söylemleri ve ailesiyle de tanıştırması üzerine vekilde güven duygusu oluşturduğunu, vekil Musa'nın dava konusu bağımsız bölümün 135.000TL'ye devri konusunda anlaştığını, davalı Çağlar'ın; taşınmazı sahip olduğu şirket adına alacağını, kapora olarak 11.000TL ödeyeceğini, bakiye bedel için kredi kullanacağını söylediğini, vekil Musa'nın davalı Çağlar'a duyduğu güven nedeniyle teklifi kabul ettiğini ve 11.000TL aldığını, davacı Gülşen'e vekâleten Musa'nın çekişmeli taşınmazı 03.06.2015 tarihinde diğer davalı şirkete devrettiğini, aynı gün davalı Çağlar'ın Yapı Kredi Bankasına kredi başvurusu yaptığını, ancak başvurunun reddedildiğini, bunun üzerine bakiye bedelin ödenmesi ya da taşınmazın iadesi istenmesine rağmen davalı Çağlar tarafından bugün yarın denilerek oyalandıklarını, akabinde davalı Çağlar'ın cezaevine girdiğini ve bir çok kişiyi benzer şekilde dolandırdığını öğrendiklerini ileri sürerek tapu kaydının iptaline, eski hâle getirilmek suretiyle adlarına tesciline karar verilmesini talep etmişler, 13.12.2017 havale tarihli ıslah dilekçeleri ile; tapu iptali ve tescil istemlerinin kabul görmemesi hâlinde terditli talep olarak 211.055TL taşınmaz bedelinin 07.09.2015 tarihinden itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsilini istemişlerdir.

Davalılar Cevabı:

5. Davalı N.... Turizm Otomotiv A.Ş. vekili cevap dilekçesinde; taşınmaz mülkiyetinin devrinden sonra satış bedelinin ödenmediği iddiasıyla tapu iptali ve tescil davası açılmasının hukuken mümkün olmadığını, zira resmî akitte satış bedelinin alındığının belirtildiğini ve ihtirazi kayıt da konulmadığını, satış bedelinin ödenmediği düşünülse dahi davacı tarafın ancak bedel talep edebileceğini, hile iddiasının doğru olmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

6. Diğer davalı Çağlar Postallı; davaya cevap vermemiş, kesinleşmiş bir mahkûmiyet nedeniyle cezaevinde bulunmasından dolayı kendisine vasi atanmış, davadan haberdar edilen vasi tarafından duruşmalar takip edilmemiştir.

7. Fer'î müdahil Aziz Metin vekili; müvekkili Aziz Metin'in dava konusu bağımsız bölümü 23.07.2015 tarihli satış vaadi sözleşmesi ile N.... Turizm Otomotiv A.Ş. vekili Çağlar Postallı'dan 145.000TL'ye satın aldığını, satış bedelinin ödendiğini, ne var ki mevcut davada konulan ihtiyati tedbir nedeniyle devrin yapılamadığını, davalıların haklı olduklarını, satış bedelinin sonradan ödenmesinin kararlaştırılması hâlinde satıcının sadece bedel talep edebileceğini, tapu iptali ve tescil istenemeyeceğini bildirerek davalılar yanında davaya müdahil olmuştur.

İlk Derece Mahkemesi Kararı:

8. Lüleburgaz 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 04.01.2018 tarihli ve 2017/749 E., 2018/7 K. sayılı kararı ile; tarafların dava konusu taşınmazın satışı için anlaştıkları, tapu müdürlüğünde resmî şekilde devrin yapıldığı, resmî senette satış bedelinin ödendiğinin yazılı olduğu, davacı tarafın satış bedelinin gerçekte ödenmediğini iddia ettiği ve iddiasını ispat için tanık dinlettiği, ancak resmî senedin aksinin ancak yazılı belgeyle ispat edilebileceği, devrin usul ve yasaya uygun olduğu, davacılar vekilinin devrin hile ve gabinle yapıldığına yönelik dilekçesinin ön inceleme duruşmasından sonra verildiği, bu nedenle iddianın genişletilmesi yasağı kapsamında dikkate alınamayacağı, öte yandan davacı Musa'nın sadece vekâletle devir yaptığı, onun yönünden korunması gereken bir menfaatin bulunmadığı gerekçesiyle davacı Musa yönünden 6100 sayılı HMK'nın 114/1-d bendi uyarınca aktif dava ehliyeti yokluğundan davanın reddine,

davacı Gülşen yönünden ise davanın esastan reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi Kararı:

9. İlk derece mahkemesi kararına karşı davacı Gülşen Esatoğlu vekili tarafından süresi içinde istinaf yoluna başvurulmuştur.

10. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 2. Hukuk Dairesinin 24.04.2018 tarihli ve 2018/571 E., 2018/794 K. sayılı kararı ile; davacının hile hukuksal nedenine dayandığı, davanın bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde açıldığı, taraflar arasında peşinat dışında satış bedelinin ödenmediği noktasında uyuşmazlık bulunmadığı, davacının iddiası ve temlik günü tarafların yanında bulunan tanık Mehmet Seçmen Sungur'un beyanları uyarınca davalı şirket vekili Çağlar'ın satış bedelinin devirden hemen sonra ödeneceği konusunda vekil Musa'ya güven verdiği, devir sonrası aynı gün Çağlar'ın yaptığı kredi başvurusunun reddedildiği, davalı Çağlar'ın özel durumu nedeniyle bankadan kredi çekemeyeceğini bilmesine rağmen davacının vekili Musa'yı bu konuda yanılttığı, hile iddiasının kanıtlandığı gerekçesiyle davacı vekilinin istinaf başvurusunun kabulü ile; 6100 sayılı HMK'nın 353/1-b.2 bendi gereğince ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına, davacı Musa yönünden aktif dava ehliyeti yokluğundan davanın reddine, davacı Gülşen yönünden ise davanın kabulü ile dava konusu bağımsız bölümün tapu kaydının iptaline ve adına tesciline karar verilmiştir.

Özel Daire Bozma Kararı:

11. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı N... Turizm Otomotiv A.Ş. vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

12. Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 24.06.2019 tarihli ve 2018/3346 E., 2019/4047 K. sayılı kararı ile;

"...Dava konusu taşınmazda davacı Musa malik olmayıp, satış işleminde malik Gülşen vekili sıfatıyla hareket ettiğinden, eldeki davada taraf sıfatı bulunmadığı gözetilerek Musa yönünden aktif husumet yokluğundan davanın reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik yoktur.

Eldeki davada davacı Gülşen satış bedelinin bir kısmını aldığını, bir kısmının ödenmediğini ileri sürerek iptal-tescil istemektedir.

...

Somut olayda toplanan tüm deliller ve dosya içeriğinden, davacının satış iradesinin olduğu, dolayısıyla satış konusunda iradesinin yanılmadığı, ancak uyuşmazlığın bedelden kaynaklandığı anlaşılmaktadır.

Öte yandan, Türk Borçlar Kanununun 246. maddesinde taşınır satışına dair hükümlerin kıyas yolu ile taşınmaz satışlarında da uygulanacağı öngörülmüş olup, aynı yasanın 235. maddesi hükmü gereğince bedel ödenmediği takdirde taşınmazın mülkiyetinin iade edileceğine dair ihtirazi kayıt konulabilir. Böylesi bir olgu tapunun iptali ile eski malike intikaline olanak sağlar ise de, koşulsuz olarak bedelin sonradan ödenmesi taraflarca kararlaştırılmış ise satıcının hakkı bedel olup, ödenmemesi halinde yasal yollara müracaat ederek tahsili sağlanabileceğinden ödememe tapu iptal ve tescilin hukuki nedenini teşkil etmez.

Tüm bu hususlar gözetildiğinde temlikin iradi olduğu, hile iddiasının kanıtlanamadığı, uyuşmazlığın bedelden kaynaklandığı sonucuna varılmaktadır.

Davacının davada bedel isteği de bulunmamaktadır.

Hâl böyle olunca Gülşen yönünden de davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yanılıklı değerlendirme ile kabulüne karar verilmesi doğru değildir" gerekçesiyle karar bozulmuştur.

Direnme Kararı:

13. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 2. Hukuk Dairesinin 19.09.2019 tarihli ve 2019/1151 E., 2019/1197 K. sayılı kararı ile; önceki gerekçeye ek olarak, bozma kararının sübuta ilişkin olduğu, oysa 5235 sayılı Kanun ile istinaf sisteminin getirildiği, yeni sistemde Yargıtay'ın temyiz yoluyla ancak hukuka uygunluk denetimi yapabileceği, maddi vakıaların yeniden incelenemeyeceği, bu nedenle maddi denetim içeren bozma kararının usul hukuku kurallarına aykırı olduğu belirtilmek suretiyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi:

14. Direnme kararı süresi içinde davalı N.... Turizm Otomotiv A.Ş. vekili ile fer'î müdahil Aziz Metin vekili tarafından temyiz edilmiştir.

II. UYUŞMAZLIK

15. Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; somut olayda toplanan deliller ve tüm dosya kapsamına göre, dava konusu taşınmazın davalı şirkete satış yoluyla temlik edilmesi işleminde davacı tarafın iradesinin aldatılmak suretiyle sakatlanıp sakatlanmadığı, Yargıtay tarafından maddi yönden deliller değerlendirilmek suretiyle aldatma iddiasının ispat edilip edilmediği noktasında bir inceleme yapıp yapılamayacağı, varılacak sonuca göre davanın reddine karar verilmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

A-Denetimin Kapsamı Bakımından;

16. Uyuşmazlığın çözümü bakımından ilgili yasal düzenleme ve kavramların açıklanmasında yarar görülmektedir.

17. Bilindiği üzere ülkemizde iki dereceli yargı sistemi uygulanmakta iken, 2004 yılında kabul edilen 5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesi ve 6100 sayılı HMK ile istinaf kanun yolu hükümlerinin düzenlenmesi, bu düzenlemeye uygun olarak 20.07.2016 tarihinde bölge adliye mahkemelerinin faaliyete başlaması ile üç dereceli yargı sistemine geçilmiş bulunmaktadır.

18. Kural olarak, HMK'nın 361. maddesinde de kabul edildiği üzere; bölge adliye mahkemesi hukuk dairelerinden verilen temyizi kabil nihai kararlar ile hakem kararlarının iptali talebi üzerine verilen kararlara karşı tebliğ tarihinden itibaren iki hafta içinde temyiz yoluna başvurabilir. Aynı Kanun'un 362. maddesinde temyiz yoluna başvurulması mümkün olmayan kararlar düzenlenmiştir. Öncelikle eldeki davanın temyizi kabil kararlar kapsamında olduğu açıktır.

19. Yargıtayın bölge adliye mahkemesi hukuk dairelerinin ve ilk derece mahkemelerinin vermiş olduğu temyizi kabil kararların temyiz inceleme kapsamı HMK'nın 369. maddesinin birinci fıkrasında; "Yargıtay, tarafların ileri sürdükleri temyiz sebepleriyle bağlı olmayıp, kanunun açık hükmüne aykırı gördüğü diğer hususları da inceleyebilir." şeklinde düzenlenmiştir. Bu maddeye göre Yargıtay, BAM gibi istinaf sebepleri ve kamu düzeni ile sınırlı bir inceleme yetkisinden ziyade tarafların ileri sürdükleri temyiz sebepleri ile bağlı olmaksızın kanunun açık hükmüne aykırı gördüğü hususları inceleyebilir.

20. "Bozma sebepleri" HMK'nın 371. maddesinde;

"(1) Yargıtay, aşağıda belirtilen sebeplerden dolayı gerekçe göstererek temyiz olunan kararı kısmen veya tamamen bozar,

a) Hukukun ve taraflar arasındaki sözleşmenin yanlış uygulanmış olması.

b) Dava şartlarına aykırılık bulunması.

c) Taraflardan birinin davasını ispat için dayandığı delillerin kanuni bir sebep olmaksızın kabul edilmemesi.

ç) Karara etki eden yargılama hatası veya eksikliklerin bulunması" şeklinde düzenlenmiştir. Bu sebeplerin bulunması durumunda Yargıtay bölge adliye mahkemesinin kararlarını gerekçesini göstererek bozabilecektir.

21. Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 371/1-a maddesinde "Hukukun ve taraflar arasındaki sözleşmenin yanlış uygulanmış olması." bozma sebebi olarak gösterilmiştir. Temyiz yolunda, istinaf mahkemesi kararı hukuka uygunluk bakımından inceleme konusu yapılır. Temyiz, istinaf mahkemesi kararının hukuka aykırı olması nedenine dayanır. Bir hukuk kuralının uygulanmaması veya yanlış uygulanması hukuka aykırılıktır. Bu hâliyle hukukumuzda en önemli temyiz sebebi bir maddi veya usul hukuk kuralının olaya hiç uygulanmaması veya yanlış uygulanmış olmasıdır (HMK m. 371/a). Zira hâkim Türk Hukukunu re'sen uygular (HMK m.33). Hukuk deyimi Anayasayı, kanunları, kanunlara aykırı olmayan yönetmelik ve bunlara aykırı olmayan tüzükleri, örf ve adet hukukunu hatta olaya uygulanması gerekli bulunan yabancı mahkeme kararlarını da kapsamaktadır (Kuru, Baki: İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, s.706,707,708 vd).

22. İlk derece mahkemeleri ve bölge adliye mahkemeleri derece mahkemesi olup, Yargıtay ise denetim mahkemesidir ve derece mahkemelerince verilen ve temyizden önüne gelen kararların hukuka uygunluğunu denetlemekle görevlidir. Yargıtay hukukî denetim ve içtihat mercii olup, yasal süresi içerisinde ileri sürülmeyen yeni vakıalar ve deliller Yargıtay tarafından inceleme konusu yapılamaz, delil toplanamaz, temyizden gelen dosya ve içerisinde bulunan bilgi ve belgelerle karar verir. Bununla birlikte mahkemenin vakıayı tespit ederken kanuna aykırı davranmış olması, örneğin taraflarca ileri sürülmeyen bir vakıanın re'sen dikkate alınarak hüküm verilmesi, vakıa tespitinin dosyadaki delillerle çelişik bulunması, dosyada bulunan bir delil görmezden gelinerek karar verilmiş olması, maddi vakıa tespitinin akla aykırı bir konuya ilişkin bulunması, hâkimin mantık kurallarına aykırı bir maddi vakıa tespiti yapması ve bunun sonucunda da yanlış bir hukukî sonuca varması hâlinde pek tabii Yargıtay bu hatalı tespit ile bağlı olmayacak ve hatalı kararı denetleyecektir. Bunların yanı sıra Yargıtay maddi vakıalara bağlanan sonuçları da denetleyecektir.

23. Yargıtayın asıl görevi, hukukun ülke içinde ahenkli bir şekilde uygulanmasını sağlamaktır. Yargıtayın kuruluş ve vücut sebebi olan bu önemli görevi dolayısıyla bütün mahkeme hükümlerini hukukun uygulanması bakımından kontrol edebileceğini ve bu kontrol yetkisinin mutlak olduğunu kabul zarureti vardır.

Hâkim önüne gelen bir uyuşmazlıkla ilgili maddi vakıaları tespit ettikten sonra hukuk alanındaki faaliyetine geçer. Bu faaliyet dört aşamadan oluşur ve her aşama hukukî niteliği haiz olduğundan Yargıtayın mutlak denetimine tabidir. Hâkim ilk önce usul hükümlerine uygun olarak tespit ettiği somut olaya ilişkin vakıalara uygulanacak hukuk kuralını tespit eder. Hâkim, tespit ettiği vakıalara uygulayacağı hukuk kuralının belirlemesinde yanılmışsa, buna dayanarak vereceği hükmün de yanlış olması kaçınılmazdır. İkinci aşamada hâkim, tespit ettiği hukuk kuralının gerçek ve doğru anlamını açıklar. Hâkim hukuk kuralının açıklanmasında (tefsirinde) hataya düşerse yapacağı hukuk uygulaması da yanlış olacaktır. Üçüncü aşamada hâkim bulduğu ve açıklayarak elle tutulur hâle getirdiği hukuk kuralında yer alan soyut vakıa ile davada tespit ettiği somut vakıayı karşılaştırarak vakıanın hukukî nitelendirmesini yapar (tavsif). Burada hâkimin yaptığı nitelendirme hukukun uygulanmasına ilişkindir. Hâkim, hukukun uygulanması alanında ilk üç aşamayı doğru olarak yürüttüğü takdirde nihayet mantiken varılan hukukî sonuç ortaya çıkar. Burada özellikle üzerinde durulması gereken husus; hâkimin "hukuki sonuca yönelik olarak kullandığı takdir hakkının bir hukuk meselesi" olduğu hususudur. Hâkim somut olaydaki hukuksal faaliyetin ilk üç

aşamasını doğru olarak tamamladıktan sonra dördüncü aşamada vardığı hukukî sonucun "takdir hakkının" kullanılmış olduğu gerekçesiyle Yargıtay denetimine tâbi olmadığı sonucuna varılamaz. Zira Yargıtayın maddi hukukun doğru olarak uygulanıp uygulanmadığı yönünden mutlak denetim yetkisi vardır. Takdir hak ve yetkisinin denetlenmesi de bir hukukîlik denetimi olup Yargıtayın yetki alanında bulunduğu da muhakkaktır.

24. Yukarıda anlatılanlarla birlikte somut uyuşmazlık değerlendirildiğinde; davacı tarafın dava dilekçesinde iradesinin hile yoluyla fesada uğratıldığı iddiasına dayalı olarak tapu iptali ve tescil isteminde bulunduğu, davalı tarafın davanın reddini savunduğu, ilk derece mahkemesince aldatılma iddiası değerlendirilmeden davanın reddine karar verildiği, hükmün istinaf edilmesi üzerine bölge adliye mahkemesince dayanılan maddi vakıalar ve toplanan deliller değerlendirilerek aldatma iddiasının kanıtlandığı gerekçesiyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 36. maddesi uygulanmak suretiyle ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına ve davacı Gülşen yönünden davanın kabulüne karar verildiği anlaşılmaktadır.

25. Hemen belirtilmelidir ki, toplanan deliller ve tespit edilen vakıalar çerçevesinde temlikin aldatma (hile) nedeniyle geçersiz olup olmadığı, bir başka deyişle maddi vakıalara bağlanan hukukî sonuçların doğru tespit edilip edilmediğinin Yargıtay'ın denetimi kapsamında kaldığı ortadadır. Eldeki davada Yargıtay tarafından maddi hukukun doğru olarak uygulanıp uygulanmadığı yönünde bir denetleme yapıldığı açıktır.

26. O hâlde, somut olayda Yargıtay tarafından yapılan denetimin 5235 sayılı Kanun ile 6100 sayılı HMK hükümlerine aykırı olduğunu söyleyebilme olanağı yoktur. İşin esasının incelenmesi gerekmektedir.

B-Aldatma İddiası Yönünden;

27. Dava, aldatma (hile) hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkin olup, konu ile ilgili yasal düzenleme ve kavramların kısaca açıklanmasında yarar vardır.

28. Sözleşme; hukukî bir sonuç doğurmak üzere, iki veya daha ziyade kişinin karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile uyuşmasını ifade eder (Kocayusufpaşaoğlu, N.: Borçlar Hukukuna Giriş, 7. b., İstanbul 2017, s. 95).

29. Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda (BK) olduğu gibi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda da (TBK) sözleşme; borç ilişkisinin kaynakları arasında sayılmış ve sözleşmenin, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulacağı (TBK. m.1) hüküm altına alınmıştır.

30. İrade beyanı, irade ve beyan unsurlarından oluşur. Bir sözleşme yapılırken taraflardan birinin işlem iradesinin oluşum veya beyanı aşamasında ortaya çıkan sakatlıklara irade bozukluğu denir (Eren, F.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. b., Ankara 2017, s. 392).

31. Belirtmek gerekir ki; bir hukukî işlemin geçerli ve amacına uygun hukukî sonuçlar doğurabilmesi için o hukukî işlemi yapan kişi veya kişilerin sağlıklı bir şekilde oluşmuş iradelerinin bulunması ve yine bu iradelerinin istenilen hukukî sonuca uygun şekilde açıklanması gerekmektedir.

32. İrade bozukluğu kavramının iki farklı yönü bulunmakta olup, bunlardan ilki iradenin henüz oluşum evresindeki sakatlık, diğeri ise iradenin açığa vurulması (beyanı-bildirimi) evresinde meydana gelen sakatlıktır.

33. İrade bozukluğu hâleri mülga 818 sayılı BK'da "Rızadaki fesat" başlığı altında "Hata", "Hile" ve "İkrah" olarak 23 ila 31. maddeler arasında hükme bağlanmış iken, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı TBK'da ise 30 ila 39. maddeleri arasında "Yanılma", "Aldatma" ve "Korkutma" başlıkları altında düzenlenmiştir.

34. Görüleceği üzere Türk Borçlar Hukuku sisteminde iradeyi bozan sebepler üç durum olarak hüküm altına alınmış olup, yanılma (hata), aldatma (hile) ve korkutma (ikrah) gerçekleşme biçimleri bakımından birbirinden farklıdır.

35. Aldatma TBK'nın 36. maddesinde; "Taraflardan biri, diğerinin aldatması sonucu bir sözleşme yapmışsa, yanılması esaslı olmasa bile, sözleşmeyle bağlı değildir.

Üçüncü bir kişinin aldatması sonucu bir sözleşme yapan taraf, sözleşmenin yapıldığı sırada karşı tarafın aldatmayı bilmesi veya bilecek durumda olması hâlinde, sözleşmeyle bağlı değildir" şeklinde düzenlenmiştir.

36. Kanunda hilenin tanımına doğrudan yer verilmemiş ise de aldatma (hile); 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 korumak yahut devamını sağlamak şeklinde tanımlanır. Yanılma (hata) ise; irade ile beyan arasında istemeyerek meydana gelen bir uyumsuzluk hâlidir. Hatada yanılma, hilede ise kasıtlı olarak yanılma söz konusudur.

37. Aldatmanın (hilenin) varlığının kabulü için bazı şartların gerçekleşmesine ihtiyaç vardır: Birinci şart "aldatma fiili"dir. Aldatan şahıs diğerini yanıltmış (hataya düşürmüş) olmalıdır. Fakat karşı tarafın düştüğü bu yanıltmanın esaslı olması gerekmez (TBK. m. 36/1). Çünkü aldatan hiçbir surette korunmaya layık değildir. Aldatan, sözleşmenin yapılması ve özellikle görüşmeler sırasında, belirli konu ve hususlarda doğru olmayan bilgiler vermekte veya bazı hususları dürüstlük kuralına göre açıklaması gerekirken kasten gizlemektedir. İkinci şart; "aldatma kastı"dır. Aldatan, karşı tarafı sözleşme yapmaya ikna etmek için ona bilerek ve isteyerek (kasten) gerçek dışı beyanda bulunmuş olmalıdır. Başka bir deyişle, yalan söyleyende karşı tarafı aldatmak ve onun gerçeği bilmesi hâlinde yapmayacak olduğu bir sözleşmeyi yapmaya sevk etmek niyeti bulunmalıdır. Eğer bir kimse, bilmemesi ağır bir kusur teşkil etmesine rağmen, durumu bilmeden bir beyanda bulunmuş ise aldatma kastı yoktur. Üçüncü şart ise "illiyet bağı"dır. Sözleşme aldatma sonucu, onun etkisi ile yapılmalıdır. Aldatılan yapmış olduğu sözleşmeyi, aldatma olması ya hiç yapmayacak ya da daha iyi şartlarda yapacak idiyse, illiyet bağı gerçekleşmiş olur. Aldatma fiili, sözleşmenin kurulmasının asli şartı olmalı, aldatma ile sözleşmenin kurulması arasında tabii bir illiyet bağı bulunmalıdır (Eren, F.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 414 vd., HGK'nın 20.10.2010 tarih ve 2010/1-502 E., 2010/536 K.; 08.07.2020 tarih ve 2017/1-1831 E., 2020/549 K. sayılı kararları).

38. Türk hukukunda irade bozukluğuna bağlanan yaptırım ise bir kesin hükümsüzlük (butlan) hâli değildir. Mülga BK'nın 23 ve devamı maddelerinde "...ilzam olunamaz." (BK. 23), "...o akit ile ilzam olunmaz." (BK. 28), "...kendi hakkında lüzum ifade etmez" (BK. 29/I), TBK'nda ise "... bağlı olmaz." (TBK. m. 30), "...sözleşmeyle bağlı değildir." (TBK. m. 36 ve 37/1) ibareleri kullanılmak suretiyle irade bozukluğuyla yapılan sözleşmelerin, iradesi hata, hile veya ikrahla sakatlanan kimseyi bağlamayacağı öngörülerek, bu kişiye belli bir süre içerisinde kullanabileceği iptal hakkı tanımıştır.

39. Taraflardan biri diğer tarafı hileyle sözleşme yapmaya yöneltmişse hata esaslı olmasa bile aldatılan taraf için sözleşme bağlayıcı sayılamaz. Değinen koşulların varlığı hâlinde aldatılan taraf, hakkını kullanmak suretiyle hukukî ilişkiyi geçmişe etkili (makale şamil) olarak ortadan kaldırabilir ve verdiği şeyi geri isteyebilir. Ancak, hile üçüncü bir kişi tarafından da yapılabilir. Böyle bir durumda kural olarak aldatılan taraf sözleşme ile bağlı ise de üçüncü kişinin hilesini karşı taraf sözleşmenin yapıldığı sırada biliyor ya da bilmesi gerekiyor ise aldatılan taraf sözleşmenin iptalini isteyebilir.

40. Tüm bu açıklamalar ışığında somut olay incelendiğinde; 1961 doğumlu davacı Gülşen Esatoğlu ile 1968 doğumlu Musa Nalbant'ın kardeş oldukları, davacı Gülşen'in Eyüp 5. Noterliğinin 28.05.2015 tarihli ve 8483 yevmiye numaralı vekâletnamesi ile Türkiye Cumhuriyeti hudutları dahilindeki tüm taşınmazlarını dilediğine dilediği bedelde satma yetkisini de içerir şekilde diğer davacı Musa'yı vekil tayin ettiği, dava

konusu Kırklareli ili Lüleburgaz ilçesi Yılmaz mahallesinde kain 229 ada 17 parsel sayılı taşınmazdaki depolu işyeri vasıflı 1 numaralı bağımsız bölümün tamamı davacı Gülşen adına kayıtlı iken, Gülşen'e vekâleten diğer davacı Musa tarafından anılan taşınmazın tamamı 03.06.2015 tarihli ve 8702 yevmiye numaralı akitle 10.000TL bedel üzerinden davalı N.... Turizm Otomotiv A.Ş.'ne satış yoluyla devredildiği, davalı şirkete vekâleten diğer davalı Çağlar Postallı'nın temlik kabul ettiği anlaşılmıştır.

41. Eldeki davada, dava konusu bağımsız bölümün temlik nedeniyle 11.000TL haricinde herhangi bir satış bedeli ödenmediği tarafların kabulündedir. Yapılan keşif neticesinde alınan bilirkişi raporuna göre çekişmeli bağımsız bölümün temlik tarihindeki değeri 211.055TL olarak saptanmıştır. Tapu müdürlüğündeki işlemler sırasında davacı Musa (vekil) ile davalı Çağlar'ın yanında bulunan tanık Mehmet Seçmen Sungur; davacı Musa'nın on yıllık arkadaşı olduğunu, emlak ve oto alım satımı yapan davalı Çağlar ile Musa'yı kendisinin tanıştırdığını, davacı Musa'nın bir gün arayarak çekişmeli taşınmazın 135.000TL'ye satışı için davalı Çağlar ile anlaştığını ve Çağlar'ın parayı hazır ettiğini söylediğini, tapu müdürlüğüne hep birlikte gittiklerini, bu sırada davalı Çağlar'ın taşınmazı şirket adına tescil ettireceğini söylediğini, evrak eksikliği nedeniyle devir yapılamayınca bir gün sonra yine tapu müdürlüğüne birlikte gittiklerini, devir sırasında davacı Musa'yı satış bedelinin tamamını almadan devir yapmaması konusunda uyardığını, bu durumdan davalı Çağlar'ın rahatsız olduğunu ve bakiye satış bedelinin aracın bagajında durduğunu söylediğini, bunun üzerine davacı Musa'nın satış akdini imzaladığını, tapu müdürlüğünden çıktıklarında bu kez davalı Çağlar'ın bu miktardaki paranın arabada tutulmayacağını bankadan çekip bedeli ödeyeceğini söylediğini, bankaya gittiklerinde davalı Çağlar'ın kredi başvurusu yaptığını ancak bir sonuç alamadığını, hatta kredi kullansa dahi öncelikle bankaya olan borçlarının mahsup edileceğinin söylendiğini, devamında iş bu davanın açıldığını, cezaevinde olan davalı Çağlar'ın telefonla kendisini arayarak tanıklık yapmaması konusunda tehdit ettiğini beyan etmiştir. Davalı taraf ise tanık dinletmemiştir.

42. Hemen belirtilmelidir ki, çekişmeli temlikin 03.06.2015 tarihinde yapıldığı, eldeki davanın ise 07.09.2015 tarihinde açıldığı gözetildiğinde 6098 sayılı TBK'nın 39. maddesinde düzenlenen bir yıllık hak düşürücü sürenin geçmediği açıktır.

43. Toplanan deliller çerçevesinde davacı tarafın temlik sırasında iradesinin aldatılmak suretiyle sakatlanıp sakatlanmadığı değerlendirildiğinde; kayıt maliki davacı Gülşen'in çekişmeli bağımsız bölümü satmak istediği, bu kapsamda kardeşi olan diğer davacı Musa'yı vekil tayin ettiği, vekil Musa ile davalı Çağlar'ın tanık Mehmet Seçmen Sungur vasıtasıyla tanıştığı, davalı Çağlar'ın söz ve davranışlarıyla vekil Musa'da güven duygusu oluşturduğu, vekil Musa ve davalı Çağlar'ın 135.000TL karşılığında taşınmazın devri konusunda anlaştıkları, davalı Çağlar'ın vekil Musa'da oluşan güven duygusunu pekiştirmek amacıyla 11.000TL katora ödediği, davacı tanığının da doğruladığı gibi davalı Çağlar'ın bakiye satış bedelini temlikten hemen sonra araba bagajında bulunan parayla ödeyeceğini söyleyerek vekil Musa'nın satış akdini yapma iradesinin oluşmasını sağladığı, vekil Musa'nın da ablasına ait çekişmeli bağımsız bölümü davalı Çağlar'ın istemi üzerine diğer davalı şirkete devrettiği, davalı Çağlar'ın bakiye satış bedelinin temlikten hemen sonra ödeneceği konusundaki söz ve davranışları ile vekil Musa'da ve dolayısıyla diğer davacı Gülşen'de kasten hatalı bir kanı uyandırdığı, bu nedenle devir iradesinin özgürce ve sağlıklı bir şekilde olduğundan bahsedilemeyeceği, davalı Çağlar'ın en başından itibaren bakiye satış bedelini ödemediği dava konusu taşınmazı ele geçirmeyi amaçladığı, bu şekilde gelişen olayda davacı Gülşen'in vekili Musa vasıtasıyla iradesinin fesada uğratıldığı ve maliki olduğu taşınmazının elinden alındığı açıktır.

44. Diğer yandan somut olayda taşınmazın devri, sözleşmenin karşı tarafı olan alıcı şirket tarafından değil vekili olan Çağlar Postallı'nın hilesi sonucunda yapılmıştır. Yukarıda değinildiği gibi üçüncü kişinin hilesi ile sözleşme yapan kişinin sözleşmenin iptalini isteyebilmesi için lehine hile yapılan karşı tarafın, sözleşmenin yapıldığı sırada hileyi bilmesi veya bilecek durumda olması TBK'nın 36/2. maddesinin gereğidir. Hileyi yapan kişinin sözleşmenin tarafı mı yoksa üçüncü kişi mi olduğu hususu Hukuk Genel Kurulunun 25.03.2015 tarihli ve 2013/19-1707 E., 2015/1072 K. sayılı kararında vurgulandığı gibi sözleşmenin

hazırlık, müzakere ve kurulma aşamalarına katılıp katılmadığına göre saptanacaktır. Sözleşmenin bu üç aşamasından birine veya bir kaçına katılan kişi artık o sözleşmede TBK'nın 36/2. maddesi anlamında üçüncü kişi sayılmayacaktır. Diğer taraf ile beraber ya da onun ad ve hesabına veya başka herhangi şekilde sözleşmenin kurulmasına katılmamış olan kişiler üçüncü kişi konumundadırlar. Bu açıklama uyarınca vekil tarafından yapılan sözleşmelerde vekilin üçüncü kişi sayılması söz konusu değildir. Vekilin hilesi de üçüncü kişinin hilesi olarak değil karşı tarafın hilesi olarak değerlendirilecektir.

45. Nitekim Hukuk Genel Kurulunun 11.02.2021 tarihli ve 2017/1-1216 E., 2021/60 K. sayılı kararında da aynı esaslar benimsenmiştir.

46. Davalı şirket 29.05.2011 tarihli vekâletname ile Çağlar Postallı'yı yetkili kılmış ve tapuda bizzat vekili tarafından gerçekleştirilen işlem sonucunda dava konusu taşınmazı devralmıştır. Böyle olunca taşınmaz satış sözleşmesini vekil sıfatıyla bizzat yapan bu kişinin hilesi, hileyi bilmesi veya bilecek durumda olması koşulu aranmaksızın akidin hilesi olarak kabul edilecektir.

47. Ayrıca, somut olayda taraflar arasında bakiye satış bedelinin ileri bir tarihte ödeneceğine dair bir anlaşma bulunmamaktadır. Yukarıda açıklandığı üzere bakiye satış bedelinin tapu müdürlüğündeki işlemler bittikten hemen sonra ödeneceği konusunda taraflar anlaşmış ve davacı taraf da bu kanı ile devri yapmıştır. Bu nedenle akit tablosuna 6098 sayılı TBK'nın 246. maddesi yollamasıyla aynı Kanun'un 235. maddesinde düzenlenen ihtirazi kayıt konulmadığından bahisle davacı tarafın sadece bakiye satış bedelini talep edebileceği, tapu iptali ve tescil isteyemeyeceği şeklindeki yorumun eldeki dava ile uyumlu olmadığı ortadadır.

48. O hâlde; bölge adliye mahkemesince aldatma iddiasının kanıtlandığı gerekçesiyle verilen direnme kararı esas itibarıyla doğru olmakla birlikte kararda Yargıtay tarafından maddi vakıa denetimi yapıldığı, temlikin hile nedeniyle geçersiz olup olmadığına yönelik bir denetim yapılmasının 5235 sayılı Kanun'a aykırı olduğu, maddi vakıaların temyiz aşamasında yeniden incelenemeyeceği şeklinde değerlendirme yapılması hatalı olduğundan, direnme kararının açıklanan bu değişik gerekçe ile onanmasına karar verilmiştir.

49. Hâl böyle olunca, direnme kararının yukarıda açıklanan değişik gerekçeyle onanması gerekmiştir.

IV. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle;

Davalı N.... Turizm Otomotiv A.Ş. vekili ile fer'î müdahil vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile direnme kararının yukarıda açıklanan değişik gerekçe ve nedenlerle ONANMASINA,

Aşağıda dökümü yazılı (10.812,88TL) harcın temyiz edenden alınmasına,

Dosyanın İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 2. Hukuk Dairesine gönderilmesine, 17.05.2022 tarihinde oy birliği ile kesin olarak karar verildi.

T.C.
YARGITAY
ONBİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2020/7077
Karar : 2022/3979
Tarih : 24.05.2022

MAHKEMESİ :BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 17. HUKUK DAİRESİ

Taraflar arasında görülen davada İzmir 1. Asliye Ticaret Mahkemesince verilen 20.03.2018 tarih ve 2017/851 E. - 2018/255 K. sayılı kararın davacı vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, istinaf isteminin esastan reddine dair İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 17. Hukuk Dairesi'nce verilen 04.06.2020 tarih ve 2018/1170 E. - 2020/483 K. sayılı kararın duruşmalı olarak Yargıtay'ca incelenmesi davacı vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla, duruşma için belirlenen 17.05.2022 günü hazır bulunan davacı vekili Av. ... ile davalı vekili Av. ... dinlenildikten sonra duruşmalı işlerin yoğunluğu ve süre darlığından ötürü işin incelenerek karara bağlanması ileriye bırakıldı. Tetkik Hakimi ... tarafından düzenlenen rapor dinlenildikten ve yine dosya içerisindeki dilekçe, duruşma tutanakları ve tüm belgeler okunup incelendikten sonra işin gereği görüşülüp, düşünüldü:

Davacı vekili, davacının çalıştığı şirketin yaptığı iş karşılığı müteahhitlerden daire aldığını şirket sahibinin işlemleri faturalandırmak için bu daireleri davacı müvekkil adına alıp sattığını, müvekkilin üzerine ipotek kaydı bulunan taşınmazın maliki, davalının ipotek alacaklısı, dava dışı Penci Alüminyum Lastik Mobilya Ltd. Şti.'nin ise davalı bankadan kredi çeken borçlu şirket olduğunu, davacının ipotek verdiğinden hakkında yapılan İzmir 7. İcra Müdürlüğü'nün 2017/6498 E. sayılı dosyası ile haberdar olduğunu, müvekkilinin ipotek belgelerini okumadan kendi adına alınan taşınmaz belgeleri sanarak imzaladığını, şirket sahibi Hüseyin Doğan'ın ve banka yetkilisinin imzalamış olduğu belgelerin ipotek belgesi olduğunu ve borç ödenmezse evinin satılacağını söylemediğini, davacının aldatılarak hile ile ipotek sözleşmesini imzalaması nedeni ile ipotek kaydının iptaliyle bankaya borçlu olmadığını tespitine karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı vekili, tapu memuru huzurunda imzasını atan davacının sonradan hile iddiasına dayanamayacağını savunarak davanın reddini istemiştir.

İlk Derece Mahkemesince, dava konusu taşınmaz üzerinde Buca Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 30/12/2014 tarih 30472 yevmiye no'lu resmi senedi ile dava dışı Pen...Ltd. Şti.'nin borçlulara karşılık olarak 400.000,00 TL bedelli ipotek tesis edildiği, ipotek belgesinde davacı'in resmi senedi okuduğuna ilişkin kendi el yazısı ile "okudum" ibaresinin ve imzasının bulunduğu, ayrıca ipotek senedinde resmi senedin tamamının resmi memur tarafından okunduğunun ve okutulduğunun da belirtildiği, söz konusu belirtmenin davacının imzasının hemen üstündeki paragrafta yer aldığı, davacı tarafça 16/01/2018 tarihli celsede ileri sürülen yazı ve imza inkarı iddiasının 06/02/2018 tarihli celsede geri alındığı sonuç olarak davacı tarafça ipotek senedi ile ilgili yazı ve imza inkarı iddiasının ileri sürülmediği, davacı tarafça imzaladığı belgenin kendisi tarafından okunmadığı, bu belgenin kendisi adına alınan taşınmaz alım belgelerini olduğunu sandığı, davalı banka yetkilisi ile şirket sahibinin imzalamış olduğu belgenin evinin ipotek altına alındığını gösteren ipotek akt belgesi olduğunu söylemedikleri, bu konuda sessiz kalarak hile ile davacının iradesini fesada uğrattıklarının iddia edildiği ancak bir kimsenin resmi memur önünde imzasının onanması için belge düzenlendiği sırada bu belgeyi okumamış olmasının hile sayılamayacağı, hilenin yararına irade açıklamasında bulunan kişinin yahut 3. kişinin eylemi olması gerektiği, düzenlenen bir belgeyi okumama durumunun hile olarak sayılabilmesi için davalının veya 3. bir kişinin bu okumamayı sağlayıcı bir davranışının olmasının gerektiği, davalı banka yetkilisi ile şirket yetkilisinin belgenin içeriğinden bahsetmeyerek sessiz kalmalarının okumamayı sağlayıcı bir davranış olarak kabul edilemeyeceği,

davacının davalı banka yetkilisi ile dava dışı şirket yetkilisinin aceleci tavırları ve telaşı karşısında belgeyi okumadan imzaladığını iddia ettiği, söz konusu iddianın da hile olarak değerlendirilemeyeceği, ortada güvene dayalı olarak belgenin okunmadan imza edilmiş olması durumunun söz konusu olabileceği bu durumun da hile olarak kabul edilemeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Davacı vekili, istinaf kanun yoluna başvurmuştur.

Bölge Adliye Mahkemesince, dava konusu taşınmaz üzerinde Buca Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 30/12/2014 tarih 30472 yevmiye no'lu resmi senedi ile dava dışı Pen...Ltd. Şti.'nin borçlulara karşılık olarak 400.000,00 TL bedelli ipotek tesis edildiği, ipotek belgesinde davacı'in resmi senedi okuduğuna ilişkin kendi el yazısı ile "okudum" ibaresinin ve imzasının bulunduğu, ayrıca ipotek senedinde resmi senedin tamamının resmi memur tarafından okunduğunun ve okutulduğunun da belirtildiği, söz konusu belirtmenin davacının imzasının hemen üstündeki paragrafta yer aldığı, davalı banka yetkilisi ile şirket sahibinin imzalamış olduğu belgenin evinin ipotek altına alındığını gösteren ipotek akit belgesi olduğunu söylemedikleri, bu konuda sessiz kalarak hile ile davacının iradesini fesada uğrattıklarının iddia etmiş ise de, bir kimsenin resmi memur önünde imzasının onanması için belge düzenlendiği sırada bu belgeyi okumamış olmasının hile sayılamayacağı, hilenin yararına irade açıklamasında bulunan kişinin yahut 3. kişinin eylemi olması gerektiği, düzenlenen bir belgeyi okumama durumunun hile olarak sayılabilmesi için davalının veya 3. bir kişinin bu okumamayı sağlayıcı bir davranışının olmasının gerektiği, davalı banka yetkilisi ile şirket yetkilisinin belgenin içeriğinden bahsetmeyerek sessiz kalmalarının okumamayı sağlayıcı bir davranış olarak kabul edilemeyeceği, tarafların sıfatına göre de tanık delilinin uyuşmazlığın çözümünde etkili olmayacağı, hileden faydalananın davada taraf olmadığı gerekçesiyle davacının istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

Davacı vekili, kararı temyiz etmiştir.

Yapılan yargılama ve saptanan somut uyuşmazlık bakımından uygulanması gereken hukuk kuralları gözetildiğinde İlk Derece Mahkemesince verilen kararda bir isabetsizlik olmadığına anlaşılmaya göre yapılan istinaf başvurusunun HMK'nın 353/b-1 maddesi uyarınca Bölge Adliye Mahkemesince esastan reddine ilişkin kararın usul ve yasaya uygun olduğu kanısına varıldığından Bölge Adliye Mahkemesi kararının onanmasına karar vermek gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle, davacı vekilinin temyiz isteminin reddi ile Bölge Adliye Mahkemesince verilen kararın HMK'nın 370/1. maddesi uyarınca ONANMASINA, HMK'nın 372. maddesi uyarınca işlem yapılmak üzere dava dosyasının İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, takdir olunan 3.815,00 TL duruşma vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalıya verilmesine, aşağıda yazılı bakiye 26,30 TL temyiz ilam harcının temyiz eden davacıdan alınmasına, 24/05/2022 tarihinde kesin olarak oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2021/10101
Karar : 2022/2304
Tarih : 21.03.2022

MAHKEMESİ :ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

DAVA TÜRÜ : TAPU İPTALİ VE TESCİL - ALACAK

Taraflar arasında görülen tapu iptali ve tescil, alacak davası sonunda, bozma ilamına uyularak yapılan yargılama sonunda; Yerel Mahkemece davanın reddine ilişkin olarak verilen karar davacılar vekili tarafından yasal süre içerisinde temyiz edilmiş olmakla dosya incelendi;

I. DAVA

Davacı ..., babası olan diğer davacı ...'ye verdiği geniş yetkili vekaletname kullanılmak, vekilin yaşlı, saf ve kandırılabilir bir insan olmasından yararlanılmak suretiyle maliki olduğu 4639 ve 2632 parsel sayılı taşınmazların satış suretiyle davalı ...'ye, ondan da davalı ...'a devrinin sağlandığını ileri sürerek, tapu iptali ve tescile karar verilmesini istemiş; diğer davacı ... de, 100.000,00 TL nakit ve 500 gr. altınının durumundan yararlanan ... ve eşi ... tarafından alınması nedeniyle fazlaya ilişkin haklarını saklı tutarak iade ve alacak isteminde bulunmuş; aşamada ...'nin ölümü üzerine, terekesine atanan temsilci vasıtasıyla dava sürdürülmüştür.

II. CEVAP

Davalılar, iddiaların doğru olmadığını belirterek, davanın reddini savunmuşlardır.

III. MAHKEME KARARI

Mahkemenin 12/04/2012 tarihli ve 2006/249 E., 2012/194 K. sayılı kararıyla; davanın reddine karar verilmiş, anılan kararın taraf vekillerince temyiz edilmesi üzerine, Dairenin 03.12.2012 tarihli ve 2012/10020 E., 2012/14307 K. Sayılı ilamı ile ehliyetizlik iddiası yönünden yöntemince araştırma yapılması gerektiği belirtilerek bozulmuş; bozma ilamına uyularak yapılan yargılama sonucu, Mahkemenin 22/12/2015 tarihli ve 2015/308 E., 2015/138 K. sayılı kararıyla; Adli Tıp Kurumundan alınan rapor ve dosya içeriğinde yargılamada ölen ...'nin yapılan tasarruflar sırasında fiil ehliyetini haiz olduğu, aksi durumu gösterir herhangi bir bulguya rastlanmadığı, davacılar tarafından somut, kanaat verici, kesin bir delil ileri sürülmediği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Temyiz Yoluna Başvuranlar

Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacılar vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

Bozma Kararı

Dairenin 16.01.2020 tarihli ve 2016/18000 E., 2020/233 K. sayılı kararıyla; "...davacı ... yönünden ileri sürülen "vekalet görevinin kötüye kullanılması" hukuksal nedeniyle ilgili bir araştırma yapılmış değildir.... O halde, davacı ... yönünden yukarıda değinilen ilkeler çerçevesinde araştırma yapılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerektiğinin düşünülmemesi isabetsizdir. Hal böyle olunca:

Yargılama sırasında ölen ...'nin terekesine temsilci atanmakla, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 640.

maddesi uyarınca takip yetkisi tereke temsilcisine geçip mirasçuların davayı takip yetkisi ortadan kalktığından ve kararı temyiz hakları bulunmadığından, davacıların ... hakkındaki TEMYİZ DİLEKÇELERİNİN REDDİNE,

Davacı ... bakımından ileri sürülen temyiz itirazlarının ise açıklanan nedenden ötürü kabulüyle hükmün BOZULMASINA" karar verilmiş, davalı ... vekilinin karar düzeltme istemi, 14.01.2021 tarihli ve 2020/1818 E., 2021/179 K. sayılı kararı ile reddedilmiştir.

Mahkemesince Bozmaya Uyularak Verilen Karar

Mahkemenin 08/06/2021 tarihli ve 2021/38 E., 2021/207 K. sayılı kararıyla; davacı ...'nin ölümüyle davayı takip yetkisi kendisine geçen tereke temsilcisi kararı temyiz etmediğinden bozma ilamı dışında kalıp kesinleştiği gerekçesiyle ... yönünden karar verilmesine yer olmadığına, davacı ...'ın vekalet görevinin kötüye kullanılması hukuki nedenine dayalı talebi konusunda, davaya konu 4639 ve 2632 no.lu parsellerin davacı ... adına diğer davalı ... tarafından vekaleten 27/09/2004 tarihinde davalı ...'e; davalı ... tarafından da 13/04/2005 tarihinde davalı ...'a satıldığı, ikinci satışın yapıldığı 13/04/2005 tarihinde vekalet veren... tarafından bizzat, dava dışı 2633 parseldeki hissenin davaya konu satışla 5'er dakika ara ile yine aynı davalı ...' e satışının yapıldığı, vekaletle yapılan işlem sırasında vekalet veren...'ın da tapuda bulunduğu, vekaletle yapılan satışın kendisinin bilgisi dahilinde yapıldığı, dinlenen davacı tanıklarının dahi satışın... 'in bilgisi dahilinde yapıldığını ve taşınmazın bedeli karşılığında yapılan gerçek bir satış olduğunu beyan etmeleri dolayısıyla satın alan ...'ın iyi niyetli olduğu gerekçesiyle davacı ... yönünden de davanın reddine karar verilmiştir.

Bozma Sonrası Mahkeme Kararına Karşı Temyiz Yoluna Başvuranlar

Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacılar vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

Temyiz Nedenleri

Davacılar vekili, dosya kapsamında dinlenen tanıkların vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını ispatladıklarını, davacı ... yönünden fiil ehliyeti yanında hata, hile saflık ve yaşlılık kriterlerinin de değerlendirilmesi gerektiğini, dava konusu taşınmazların gösterilen satış değerleri ile keşfen saptanan değerleri arasındaki farkın 110 kat olmasının mahkemece değerlendirilmemiş olmasının hatalı olduğunu, ileri sürerek kararın bozulmasını istemiştir.

Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, ehliyetsizlik ve vekalet görevinin kötüye kullanılması hukuki nedenlerine dayalı tapu iptali ve tescil, alacak isteğine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

2.1. Vekil ile sözleşme yapan kişi 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 3. maddesi anlamında iyi niyetli ise yani vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını bilmiyor veya kendisinden beklenen özeni göstermesine rağmen bilmesine olanak yoksa, vekil ile yaptığı sözleşme geçerlidir ve vekil edeni bağlar. Vekil vekalet görevini kötüye kullansa dahi bu husus vekil ile vekalet eden arasında bir iç sorun olarak kalır, vekil ile sözleşme yapan kişinin kazandığı haklara etkili olamaz.

3. Değerlendirme

Davacı vekilinin davacı ... yönünden temyiz itirazları incelendiğinde;

Avukat ...'nun ibraz ettiği 23/10/2021 tarihli temyiz başvuru dilekçesinde davacılar kısmında yargılama sırasında ölen ...'nin de ismi yazılmıştır. ...'nin terekesine temsilci atanmakla, mirasçılarını adına 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 640. maddesi uyarınca takip yetkisi tereke temsilcisine geçtiğinden, ... vekilinin davayı takip yetkisi ortadan kalkmıştır.

Davacı vekilinin davacı ... yönünden temyiz itirazlarına gelince;

Kararın (IV/2.-5.) no.lu paragrafında yer verilen ve hükmüne uyulan bozma kararlarında gösterildiğı şekilde işlem yapılarak (IV/6.) no.lu paragrafında açıklanan gerekçelerle yazılı şekilde karar verilmesinde herhangi bir isabetsizlik bulunmamaktadır.

V. SONUÇ

Açıklanan nedenlerle;

... hakkındaki hükme yönelik TEMYİZ DİLEKÇESİNİN REDDİNE,

Davacı ... bakımından davacılar vekilinin yerinde bulunmayan temyiz itirazlarının reddiyle, usul ve yasaya ve bozma kararlarının gerekçelerine uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı 21,40 TL bakiye onama harcının temyiz edenlerden alınmasına, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 21/03/2022 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2021/10225

Karar : 2022/1423

Tarih : 23.02.2022

MAHKEMESİ : İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 2. HUKUK DAİRESİ

İLK DERECE

MAHKEMESİ : İSTANBUL 14. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

DAVA TÜRÜ : TAPU İPTALİ VE TESCİL

Taraflar arasındaki tapu iptal-tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, İlk Derece Mahkemesince verilen davanın reddine ilişkin kararın, davacı vekili tarafından istinaf edilmesine üzerine Bölge Adliye Mahkemesi tarafından yapılan inceleme sonucunda; başvurunun esastan reddine dair verilen karar, süresi içinde davacı vekili tarafından temyiz edilmekle; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı, davalı oğlu ...'in tehdit ve baskıları ile dava dışı yeğeni ...'i vekil tayin ettiğini, dava konusu 5007 ada 10 parsel sayılı taşınmazdaki 10/11 payının vekil... tarafından 21.03.2012 tarihinde satış yolu ile davalı oğlu...'e devredildiğini, ...'in de taşınmazdaki bir kısım payları 04.10.2013 tarihinde davalı ...'e devrettiğini, olayları öğrenen diğer oğlu davalı ...'nin de baskı ve tehdit ile taşınmazdaki kalan payların adına tescilini sağladığını, temliklerin tehdit ve baskı ile yapıldığını, kendisine satış bedeli ödenmediğini, bu olaylar nedeni ile davalı oğulları ile arasında ceza yargılamalarının olduğunu ileri sürerek, tapu kayıtlarının iptali ile adına tesciline karar verilmesini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı ..., davacının 06.10.2005 tarihinde Cumhuriyet Savcılığına verdiği dilekçede taşınmaz üzerinde bulunan dairelerin kendisine ait olduğunu kabul ettiğini, 2011 yılında taşınmazı devralmak istediğini, ancak tapu harç bedeli yüksek çıktığından alamadığını, daha sonra davacının halası...'ye vekaletname vererek temlikin yapıldığını, kardeşi...'in 2013 yılında konuyu öğrenmesi ile davacının diğer iki kardeşine de kendi oturdukları daireleri devredebileceğini söylediğini, akabinde davalı ...'nin oturduğu daireye ait payların da ...'ye devredildiğini, kendisinin temlik aldığı payları yaşadığı ekonomik sıkıntı nedeniyle satış yoluyla devrettiğini, kardeşleri...'in payını üzerine almadığını, davacı üzerinde kalmasını tercih ettiğini, zaman içinde... ve eşinin baskıları ile davacı babası ile arasının açıldığını belirterek, davanın reddini savunmuştur.

Davalı ..., taşınmazdaki bir kısım payın... 'e devredilmesi üzerine davacıdan yaptığı hatadan dönmesini ve payları üzerine alarak, tüm kardeşlere eşit şekilde paylaşımını istediğini, bunun üzerine davacının, kendisine de pay devrettiğini, ...'in ise kendi hakkına düşen payları devralmadığını belirterek, davanın reddini savunmuştur.

Davalı ..., dava konusu taşınmazdaki payları bedeli karşılığı satın aldığını, iki dairesinin kirada olduğunu, ancak kiracıların davacı tarafından rahatsız edildiğini, tarafların kendisini ailevi meselelere karıştırdığını belirterek, davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesince, yargılama sırasında davalı ... tarafından dava konusu payın davacıya devredilmesi nedeniyle davalı ... yönünden davanın konusuz kalması nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına, diğer davalılar yönünden iddiaların ispatlanamadığı 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

Davacının oğulları olan davalıların, davacıyı evden kovmakla ve huzuru bozmakla tehdit ederek, davacının maliki olduğu taşınmazdaki bir kısım paylarının adlarına tescilini sağladıklarını, önce ...'nın davacı üzerinde baskı kurarak dava dışı ...'e vekaletname vermesini sağladığını, davacının anılan vekaletnameyi taşınmazların satışından çok, kiralanması ve belediye işlerinin takip edilmesi için verildiğini, vekaletname vermesi için davacının kandırıldığını, davacının oğlunun kendisine yaptığı baskılardan kurtulacağını zannederek vekaletname verdiğini, davalı ...'in temlik aldığı payları muvazaalı olarak diğer davalı ...'a devrettiğini, davalı ...'in taşınmazlardan birinde kendisinin oturduğunu, diğerinden ise kira geliri elde ettiğini, davacının, davalılar ile aynı apartmanda oturmakta olup, davalıların baskı ve korkusundan herhangi bir şikayette bulunmadığını, davalılar hakkında yapılan bir kısım şikayetler sonucunda ise davalıların herhangi bir ceza almamaları nedeniyle davacı üzerindeki korku ve baskıların devam ettiğini belirterek kararın kaldırılmasını istemiştir.

Gerekçe ve Sonuç

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 2. Hukuk Dairesinin 14/09/2021 tarihli ve 2021/340 Esas, 2021/1282 Karar sayılı kararıyla; dava konusu taşınmazın 10/11 payının davacıya ait olduğu, davacının Beyoğlu 43. Noterliğinin 20.04.2011 tarihli ve 13802 yevmiye no.lu vekaletnamesi ile taşınmazdaki 32 payının ...'ya satışı için..., ... ve ...'ı vekil tayin ettiği, davacının 06.10.2005 tarihli Cumhuriyet Savcılığına verdiği dilekçesinde, oğlu... 'in Bağ-Kur borçlarını ödeyip kendisini emekli ettiğini, taşınmazdaki binanın 4 no.lu dairesini oğlu... 'in yaptığını belirttiği, taşınmazdaki 10/33 payın 21.03.2012 tarihinde vekil ... tarafından davalı ...'e temlik edildiği, anılan payın iki daireye denk geldiği, davacının 26.07.2013 tarihinde taşınmazdaki 5/33 payını davalı oğlu ...'ye devrettiği, davacının üzerinde 5/11 (15/33) pay kaldığı, davacının davalı oğlu ... hakkında 03.12.2013 tarihinde Savcılığa tehdit ve hakaret suçlamasından suç duyurusunda bulunduğu, anılan şikayet nedeniyle takipsizlik kararı verildiği, yine İstanbul 64. Asliye Ceza Mahkemesinin 2014/663 E. sayılı dosyasında tehdit ve hakaret suçlamasından davalı ... hakkında beraat kararı verildiği, dinlenen tanıkların temliklerin tehdit ve korkutma ile yapıldığı yönde beyanları bulunmadığı, davacının davalı ...'e kendi istek ve iradesi ile pay temlik yaptığı, temlikin davalı ...'in davacının Bağ-Kur borçlarını ödemesi ve taşınmazdaki bir dairenin... tarafından yaptırılması nedeni ile yapıldığı, pay devirlerini öğrenen diğer iki oğlunun temliklere itiraz etmesi üzerine davacının her iki oğluna da pay vermeyi teklif ettiği, davalı ...'nin bunu kabul ederek davacıdan pay temlik aldığı, diğer oğlu dava dışı... 'in ise engelli çocuğu yüzünden pay temlik almadığı, davalı ...'nin dava devam ederken davacı ile sulh protokolü yapıp aldığı payı iade ettiği, davalı ...'e yapılan pay temlikinde irade sakatlığı halinin olmadığı gerekçesiyle davacı vekilinin istinaf başvurusunun 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 353/1-b-1. maddesi gereğince 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 itirazlarını tekrar ile kararın bozulmasını talep etmiştir.

Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, tehdit hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

2.1. Bilindiği üzere, 6098 s. Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 37. (818 s. Borçlar Kanunu'nun (BK) 29.) maddesine göre, bir kimse, karşı tarafın veya üçüncü bir kişinin kendisi veya yakınlarının maddi veya manevi varlığına yönelik hukuka aykırı ve esaslı korkutması sonucu yaptığı sözleşme ile bağlı sayılamaz. TBK'nın 38. (BK'nın 30.) maddesinde belirtildiği üzere korkutmadan (ikrahtan) söz edilebilmesi için, tehdidin sözleşmeyi yapan kimsenin veya yakınlarının kişilik haklarına veya mal varlıklarına yönelik olması, korkutmaya maruz kalanın sübjektif durumuna göre ağır ve derhal meydana gelebilecek nitelik taşıması, haksız (hukuka aykırı) sayılması, illiyet bağının bulunması, yani sözleşmenin tehdidin yarattığı korku sonucu yapılması zorunludur. Bu koşulların varlığı halinde iradesi sakatlanmış taraf, isterse iptal hakkını kullanmak suretiyle hukuki ilişkiyi geçmişe etkili (makale şamil) olarak ortadan kaldırılabılır.

Hemen belirtmek gerekir ki, iptal hakkının kullanılması hiçbir şekle bağlı değildir. Korkunun kalktığı tarihten itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde sözleşme karşı tarafa yöneltilecek tek taraflı sarıh ve zımni bir irade açıklaması ile feshedilebileceği gibi def'i veya dava yoluyla da kullanılabilir. (TBK'nın 39. m.) Sözleşme iptal edilmekle yapıldığı andan itibaren ortadan kalkacağı için, yerine getirilen edim istihkak davası (tapulu taşınmazlarda iptal ve tescil davası), bunun mümkün olmadığı hallerde sebepsiz zenginleşme davası ile geri istenebilir.

2.2. HMK'nın 190. maddesinde, "İspat yükü, kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vakiya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir:",

2.3. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 6. maddesinde, "Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, taraflardan her biri, hakkını dayandırdığı olguların varlığını ispatla yükümlüdür.", hükümlerine yer verilmiştir.

3. Değerlendirme

Dosya içeriğine, toplanan delillere, hükmün dayandığı yasal ve hukuksal gerekçeye, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına ve özellikle, kararın (V/3.2.2.) ve (V/3.2.3.) numaralı paragraflarda yer verilen yasal düzenlemeler uyarınca ispat yükü kendisinde olan davacının iddialarını kanıtlayamadığı gözetilerek, yazılı şekilde karar verilmesinde herhangi bir isabetsizlik bulunmamaktadır.

VI. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle, davacı vekilinin yerinde bulunmayan temyiz itirazlarının reddiyle usul ve yasaya uygun olan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı HMK'nın 370. maddesi uyarınca

ONANMASINA, aşağıda yazılı 21,40 TL bakiye onama harcının temyiz eden davacıdan alınmasına, 23/02/2022 tarihinde kesin olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2021/10535

Karar : 2022/4238

Tarih : 26.05.2022

MAHKEMESİ : İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 1. HUKUK DAİRESİ

İLK DERECE MAHKEMESİ : İSTANBUL ANADOLU 27. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasında birleştirilerek görülen tapu iptali ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, İstanbul Anadolu 27. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen asıl ve birleştirilen davanın reddine ilişkin kararın, asıl ve birleştirilen davada davacılar vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi tarafından yapılan inceleme sonucunda; başvurunun esastan reddine dair verilen karar, süresi içinde asıl ve birleştirilen davada davacılar vekili tarafından temyiz edilmekle; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Asıl davada davacı, mirasbırakan annesi ...'a kendi babası ...'dan birçok taşınmaz intikal ettiğini, mirasbırakan ...'nın örf ve adetlere olan bağlılığı nedeniyle taşınmazlardaki tasarruf yetkisinin ağabeylerinde olması gerektiği inancı ile hareket ederek babası ...'dan intikal eden miras payının intikali ve satışı için dava dışı kardeşi... 'a vekaletname verdiğini, bu vekaletnameye dayanarak dava konusu kök mirasbırakan ... adına kayıtlı 2014 ada 10 parsel sayılı taşınmazın önce mirasçılarına intikal ettiğini, ardından satış gösterilmek suretiyle davalılara devredildiğini, ancak temlikin muvazaalı olduğunu, ödeme yapılmadığını ileri sürerek, tapu kaydının iptali ile payları oranında mirasbırakanın mirasçıları adlarına tesciline karar verilmesini istemiştir.

Asli müdahiller, dava konusu taşınmaz üzerinde mirasçı olduklarını, miras haklarının çiğnendiğini ileri sürerek, asli müdahililerine ve miras payları oranında tapu iptal-tescile karar verilmesini istemişlerdir.

Asıl davada davacı ve birleştirilen davada davacılar(asli müdahiller) vekili, yargılama sırasında verdiği 26/11/2014 tarihli dilekçesi ile dava açıldıktan sonra taşınmazın devredildiğini, HMK'nın 125 inci maddesi uyarınca tapu iptal ve tescil davası olarak taşınmazı devralan kişiye karşı davaya devam ettiklerini bildirerek yeni .. 'nin davaya dahil edilmesini istemiş, 09/12/2015 tarihli ıslah dilekçesi ile; bir kısım davacıların mirasbırakan annesi... 'dan, bir kısım davacıların kendisinden hile ve desiselerle, intikal işlemleri için alınan vekaletnamelerle yapılan temliklerin muvazaalı olduğundan bahisle, asıl davanın tümünden ıslahı suretiyle tapu kaydının miras payı oranında iptali ile yine payı oranında davacı adına tesciline karar verilmesini istemiştir.

II. CEVAP

Davalılar ... ve ..., mirasbırakanları... 'nın sözlü olarak dava konusu taşınmazın davalı ... ile dava dışı... 'a ait olmasını vasiyet ettiğini, bu kapsamda mirasbırakanlarının arzusu doğrultusunda mirasbırakan ... 'nın da yer aldığı tüm kardeşlerin sıhhatli iradesi ile temlik işlemi gerçekleştirdiğini, taşınmazın 27/08/2013 tarihinde ivazlı olarak ... 'ye temlik edildiğini, satış sonrası, mirasbırakanları... 'in sözlü vasiyeti gereği kız kardeşleri veya mirasçıları ile irtibata geçildiğini, davacının kardeşleri olan ..., ... ve ... 'a uyuşmazlığa konu taşınmaz ile ilgili ödemede bulduklarını, asıl davada davacı ve kardeşi ... ile sağlıklı bir iletişim kuramadıklarını, taşınmaz bedeline ilişkin davacıya da ödeme yapmamaları için hiçbir neden bulunmadığını, pasif husumet ehliyetleri bulunmadığını belirterek, davanın reddini savunmuşlardır.

Dahili/davalı ..., taşınmazı iyiniyetli olarak satın aldığıını belirterek, davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 17/12/2019 tarihli ve 2013/465 E. 2019/328 K. sayılı kararıyla; asli müdahale talep edenlerin davasının tefrikine karar verilmiş, bilahare dosyalar yeniden birleştirilmiş, asıl dava ile birleşen asli müdahale talepli davanın muris muvazaası hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescili istemine ilişkin olduğu, dava konusu taşınmazın dava açıldıktan 26 dakika sonra ...'ye devredildiği, ...nın 125. maddesi gereğince seçimlik hak kullanılması neticesinde davanın devralan yeni malike yöneltildiği, mirasbırakan ...'ın taşınmazı devrettiği tarihte davacı çocuklarını ve kardeşlerini mirasından mahrum bırakmasını gerektirecek herhangi bir olgunun varlığının tespit edilemediği, davacıardan mal kaçırmasını gerektirecek bir husumet veya menfaat çatışmasının somut olarak ispatlanamadığı, davanın geçerli delillerle ispat edilemediği; taşınmazın yeni maliki ...'nin taşınmazı satın aldığı, iyiniyetli üçüncü kişi konumunda olduğu, muvazaalı işlem yaptığına dair somut bir delilin bulunmadığı gerekçesiyle asıl ve birleştirilen davanın reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde asıl ve birleştirilen davada davacılar vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

İstinaf Nedenleri

Davacılar vekili istinaf dilekçesinde özetle; dava konusu taşınmazın davalılar ... ve ...'ya, aslında bedelsiz olarak bağışlama ile devredildiği halde satış göstermek suretiyle muvazaalı temlik edildiğini, dava açıldıktan 26 dakika sonra davalı ...'y e devredildiğini, Mahkemenin talebi doğrultusunda ... 'ye karşı ıslahla birlikte dava yöneltildiğini, hem ilk davadaki ve hem de birleşen ikinci davada başından beri talebin; taşınmazı muvazaalı olarak temlik alan ... ve ... ile taşınmazı temlik alan üçüncü kişi ...'ye karşı birlikte talep şeklinde olduğunu, öncelikle taşınmazın muvazaalı olarak kötü niyetli üçüncü kişiye temliki nedeniyle taşınmazın tapu kaydının davacıların payları oranında iptali ve adlarına tescili, bu mümkün olmadığı takdirde, taşınmazın davacıların paylarına düşen kısmının dava tarihindeki değeri ile bu bedelin dava tarihinden itibaren yasal faizinin asıl davanın dava dilekçesinde belirtilen davalılardan tahsili şeklinde olduğunu, esasen bu gibi durumlarda davanın ...nın 125. maddesi gereğince yeni malike de yöneltilecek (davaya dahil edilerek) birlikte sürdürülmesi gerekli ve mümkün iken, Mahkemenin zorlaması nedeniyle davada usuli hatalar yapıldığını, taraf teşkilinin hatalı olduğunu, davacıardan ..., ..., ... ve ...'ın anneleri ...'den alınan vekaletname ve davacıardan ... ve ...'dan alınan vekaletname ile dava dışı vekil... tarafından dava konusu taşınmazın davalı eşi ... ile davalı kardeşi ...'ya bedelsiz olarak temlik ettiği ve söz konusu temlik işlemi sonrası vekil edenlere bir bedel ödemediği hususunun Mahkemece göz ardı edildiğini, asıl davada, dava konusu taşınmazdaki payın vekil aracılığı ile bedelsiz olarak, mirasbırakan annenin erkek kardeşleri olan davalılara gelenek, görenek ve aile baskısıyla gerçekleştiğinin, satışta bir para ödenmediğinin sabit olduğunu, birleştirilen davada ise davacılar ..., ... ve ...'ın asıl davadaki davacının kardeşleri olup aynı durumda olduklarını, birleştirilen davadaki diğer davacılar ... ve ...'nın ise kök mirasbırakan ...'nın oğulları olup, asıl davanın davacısının annesi gibi kardeşleri/davalılardan ...'nın eşi...ya vekaletname verdiklerini, bu davacılara da hiçbir bedel ödenmeksizin paylarının devredildiğini, davalı tarafın soyut bir beyanından başka hiçbir iddia ve delil sunulmadığını, mirasbırakan ...'nin gerçek iradesinin bağışlama, söz konusu satışın muvazalı olduğunun çekişme dışı olduğunu, birleştirilen davadaki diğer davacılar ... ve ...'ya ise bir bedel ödenmediğinin de sabit olduğunu, taşınmazı temlik alan üçüncü kişinin kötü niyetli olduğu ortaya konulmuşsa da Yerel Mahkemece bu hususun göz ardı edildiğini, hayatın olağan akışına aykırı bir şekilde taşınmazın devri gerçekleşmeden önce taşınmazın bedeli ödendiğini, 1.100.000,00 TL'ye satıldığı iddia

edilen taşınmazın aslında 550.000,00 TL'ye muvazaalı bir şekilde devrinin gerçekleştirildiğini, davalılar ile taşınmazı temlik alan üçüncü kişi dahili davalının resmi satış senedinde görüleceği üzere satış anında aynı binada ikamet ettiklerini, davalı tanıklarının çelişkili ve gerçek dışı beyanlarının taşınmazın muvazaalı devredildiğini gösterdiğini, sonradan oluşturulan belgeler ile çelişen tanık anlatımlarının söz konusu işlemin gerçek bir satış olmadığını ve muvazaayı ortaya koyduğunu, davalı tarafça satışın gerçekliğine dair hiçbir delil de sunulmadığını, davaya konu taşınmazın değerinden fahiş oranda düşük bir bedelle satıldığını, davalıların işbirliği içerisinde hareket ettiklerini, dahili davalı üçüncü kişinin kötü niyetli olarak taşınmazı temlik aldığı sabit olduğundan, bu davalı bakımından da davanın kabulüne karar verilmesi gerektiğini, talebin hatalı olarak değerlendirildiğini, davanın ikame edilmesinden sonra temlik gerçekleştiğinden, yeni malike karşı da ileri sürülmesi halinde yeni malike yönelik talebin reddi halinde eski malikler yönüyle bedel üzerinden hüküm kurulması gerekirken Yerel Mahkemece bu hususun göz ardı edildiğini bildirerek ve önceki beyanlarını tekrarla İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 22/09/2021 tarihli ve 2020/770 E. 2021/1269 K. sayılı kararıyla; mirasbırakan ...'nın mal kaçırma iradesi ile hareket ettiğinin ispat edilemediği, davacı tarafın vekaletin kötüye kullanıldığı iddiası da bulunmadığı, birleştirilen davada ... mirasçısı ... ve ...'nın ise kendi muvazaalarına dayanamayacakları, ilk temlik işlemi yönünden muris muvazaası ve muvazaa kanıtlanmadığından, ikinci el alıcı dahili davalının iyiniyetli olup olmadığının değerlendirilmesine gerek bulunmadığı, sonucu itibarıyla Mahkemece asıl ve birleştirilen davanın reddine karar verilmesinde isabetsizlik bulunmadığı gerekçesiyle, 6100 sayılı HMK'nın 353/1-b-1. maddesi uyarınca, davacıların istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde asıl ve birleştirilen davada davacılar vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

Temyiz Nedenleri

Davacılar vekili temyiz dilekçesinde özetle; istinaf dilekçesindeki itiraz nedenlerini yineleyip, kararın usul ve yasaya aykırı olduğunu bildirerek ve önceki beyanlarını tekrarla kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

2.1. Hemen belirtmek gerekir ki; hâkim davacının bildirdiği maddi olaylar ve son istekle bağlı ise de, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 33. maddesi uyarınca, ileri sürülen maddi olaylarda hangi hukuki sebebe göre karar vereceğini tayin ve takdir etmek durumundadır. Başka bir anlatımla, maddi olgu ve olayları (vakıaları) bildirmek yanlara, bildirilen bu olay ve olgular çerçevesinde hukuki nitelendirmeyi yapmak, uyuşmazlığı çözüme ulaştıracak kanun hükmünü bulup uygulamak hakime aittir. Öyle ki, hukuki sebep yanlış gösterilmiş veya hiç gösterilmemiş olsa dahi hakim tarafından en uygun hukuki sebebin

bulunması ve ona göre karar verilmesi gerekir.

2.2.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 (BK) 213.) ve Tapu Kanunu'nun 26. maddelerinde öngörülen şekil koşullarından yoksun bulunduğundan, saklı pay sahibi olsun veya olmasın miras hakkı çığnenen tüm mirasçılar dava açarak resmi sözleşmenin muvazaa nedeni ile geçersizliğinin tespitini ve buna dayanılarak oluşturulan tapu kaydının iptalini isteyebilirler.

2.3. Türk Borçlar Kanunu'nun temsil ve vekalet aktini düzenleyen hükümlerine göre, vekalet sözleşmesi büyük ölçüde tarafların karşılıklı güvenine dayanır. Vekilin borçlarının çoğu bu güven unsurundan, onun vekil edenin yararına ve iradesine uygun davranış yükümlülüğünden doğar.

6098 s. Türk Borçlar Kanunu'nda (TBK) sadakat ve özen borcu, vekilin vekil edene karşı en önde gelen borcu kabul edilmiş ve 506. maddesinde aynen; "Vekil, vekâlet borcunu bizzat ifa etmekle yükümlüdür. Ancak vekile yetki verildiği veya durumun zorunlu ya da teamülün mümkün kıldığı hâllerde vekil, işi başkasına yaptırabilir.

Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür.

Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır." hükmüne yer verilmiştir. Bu itibarla vekil, vekil edenin yararına ve iradesine uygun hareket etme, onu zararlandırıcı davranışlardan kaçınma yükümlülüğünü altındadır.

Vekâletinkapsamı, sözleşmede açıkça gösterilmemişse, görülecek işin niteliğine göre belirlenir. (TBK'nın 504/1) Sözleşmede vekaletin nasıl yerine getirileceği hakkında açık bir hüküm bulunmasa veya yapılan işlem dış temsil yetkisinin sınırları içerisinde kalsa dahi vekilin bu yükümlülüğü daima mevcuttur. Hatta malik tarafından vekilin bir taşınmazın satışında, dilediği bedelle dilediği kimseye satış yapabileceği şeklinde yetkili kılınması, satacağı kimseyi dahi belirtmesi, ona dürüstlük kuralını, sadakat ve özen borcunu göz ardı etmek suretiyle, makul sayılacak ölçüler dışına çıkarak satış yapma hakkını vermez. Vekil edenin yararı ile bağdaşmayacak bir eylem veya işlem yapan vekil değinilen maddenin son fıkrası uyarınca sorumlu olur. Bu sorumluluk BK'de daha hafif olan işçinin sorumluluğuna kıyasen belirlenirken, TBK'de benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin sorumluluğu esas alınarak daha da ağırlaştırılmıştır.

Öte yandan, vekil ile sözleşme yapan kişi 4721 s. Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 3. maddesi anlamında iyi niyetli ise yani vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını bilmiyor veya kendisinden beklenen özeni göstermesine rağmen bilmesine olanak yoksa, vekil ile yaptığı sözleşme geçerlidir ve vekil edeni bağlar. Vekil vekalet görevini kötüye kullansa dahi bu husus vekil ile vekalet eden arasında bir iç sorun olarak kalır, vekil ile sözleşme yapan kişinin kazandığı haklara etkili olamaz.

Ne var ki, üçüncü kişi vekil ile çıkar ve işbirliği içerisinde ise veya kötü niyetli olup vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını biliyor veya bilmesi gerekiyorsa vekil edenin sözleşme ile bağlı sayılmaması, TMK'nın 2. maddesinde yazılı dürüstlük kuralının doğal bir sonucu olarak kabul edilmelidir. Söz konusu Yasa maddesi buyurucu nitelik taşıdığından hakim tarafından kendiliğinden (resen) göz önünde tutulması zorunludur. Aksine düşünce kötü niyeti teşvik etmek en azından ona göz yummak olur. Oysa bütün çağdaş hukuk sistemlerinde kötü niyet korunmamış daima mahkum edilmiştir. Nitekim uygulama ve bilimsel görüşler bu yönde gelişmiş ve kararlılık kazanmıştır.

2.4. 6100 sayılı HMK'nın 125. maddesi; " - (1) Davanın açılmasından sonra, davalı taraf, dava konusunu üçüncü bir kişiye devrederse, davacı aşağıdaki yetkilerden birini kullanabilir:

a) İsterse, devreden tarafla olan davasından vazgeçerek, dava konusunu devralmış olan kişiye karşı davaya devam eder. Bu takdirde dava davacı lehine sonuçlanırsa, dava konusunu devreden ve devralan yargılama giderlerinden müteselsilen sorumlu olur.(1)

b) İsterse, davasını devreden taraf hakkında tazminat davasına dönüştürür.

(2) Davanın açılmasından sonra, dava konusu davacı tarafından devredilecek olursa, devralmış olan kişi, görülmekte olan davada davacı yerine geçer ve dava kaldığı yerden itibaren devam eder. (Ek cümle:22/7/2020-7251/11 md.) Bu takdirde dava davacı aleyhine sonuçlanırsa, dava konusunu devreden ve devralan yargılama giderlerinden müteselsilen sorumlu olur." hükmüne yer verilmiştir.

2.5. Diğer taraftan; Miktar veya değeri kesinlik sınırını geçmeyen davalara ilişkin nihai kararlar, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 362. maddesi uyarınca temyiz edilemez. Temyize konu edilen miktarın kesinlik sınırının altında kalması hâlinde anılan Kanun'un 366. maddesi atfıyla aynı Kanun'un 352. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca temyiz dilekçesinin reddine karar vermek gerekir.

3. Değerlendirme

3.1. (V/3.2.1.) no.lu paragraftaki yasal düzenleme nazara alındığında; iddianın içeriğinden ve ileri sürülüş biçiminden asıl ve birleştirilen davada davacıların muris muvazaası hukuksal nedeninin yanı sıra vekalet görevinin kötüye kullanılması iddiasına da dayandıkları anlaşılmaktadır.

3.2.Hemen belirtilmelidir ki, pay oranında açılan muris muvazaası hukuki nedenine dayalı davalarda davacılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmayıp ihtiyari dava arkadaşlığı bulunduğundan, dava değerinin davayı açan mirasçı veya mirasçıların her birinin payına isabet eden değer olacağı kuşkusuzdur.

Dosya içeriğine göre, asıl ve birleştirilen davada mirasbırakan ...'nın mirasçıları ..., ..., ...ve ... tarafından açılan muris muvazaası hukuksal nedenine dayalı dava bakımından, dava konusu taşınmazdaki mirasbırakan...tarafından devredilen payın keşfen saptanan 300.505,00 TL değeri üzerinden her bir davacının 1/5 miras payına karşılık gelen değer 60.101,00 TL olmakla; temyize konu edilen bu miktar Bölge Adliye Mahkemesinin karar tarihi itibarıyla kesinlik sınırı olan 78.630,00 TL'nin altında kalmaktadır.

3.3. Dosya içeriği ve toplanan delillerden; 1950 doğumlu mirasbırakan ...'ın 26/04/2011 tarihinde ölümü ile mirasçıları olarak asıl davada davacı oğlu ..., birleştirilen davada davacı çocukları ..., ...ve ... ile dava dışı oğlu ...'un kaldıkları, ... ile birleştirilen davada davacılar ... ve'ın kardeş oldukları, kök mirasbırakan ... adına kayıtlı çekişme konusu 10 parsel sayılı taşınmazın, ...'in ölümü ile 16/04/2007 tarihinde mirasçıları ..., ..., ...ve...a 1/7'şer paylarla intikal ettiği, paydaşların paylarını aynı tarih ve resmi senette satış suretiyle davalılar...ile ...'a devrettiği ve taşınmazın 1/2'şer paylarla davalılar...ve ... adına tescil edildiği, satış işlemini...ile birleştirilen davada davacılar ... ve'a vekaleten dava dışı vekil...un yaptığı, davalı ...'in dava dışı vekil...un eşi olduğu, bilahare davalılar...ve ...'ın taşınmazı 27/08/2013 tarihinde saat 13:43'te dahili/davalı ...'ye satış suretiyle temlik ettiği, asıl davanın 27/08/2013 tarihinde saat 13:22'de açıldığı, asli müdahiller (birleştirilen davada davacılar) vekilinin 22/11/2013 tarihinde asli müdahale dilekçesini verdiği, Mahkemece asli müdahale talep edenlerin davasının tefrikine karar verildiği, tefrik edilen dosyanın yeniden iş bu dava dosyası ile birleştirildiği, asıl davada davacı ... ile birleştirilen davada davacılar ..., ...ve ...'ın mirasbırakanları ...'nın ve birleştirilen davada davacılar ... ve'ın dava konusu taşınmazdaki paylarını vekil aracılığıyla devrettiği, kendilerine bedel ödenmediği, bu suretle davada vekalet görevinin kötüye kullanıldığı iddiasının olduğu anlaşılmaktadır. Diğer taraftan, asıl dava açıldığında ve müdahale dilekçesi verildiğinde davalı olarak gösterilen ilk davalılar...ve ...'ın HMK'nın 125. maddesi uyarınca halen davalı oldukları da dosya kapsamında sabittir.

3.4.Somut olayda; birleştirilen davada davacılar ... ve yönünden vekalet görevinin kötüye kullanılması iddiası bakımından bir inceleme, araştırma ve değerlendirme yapılmış değildir.

Asıl davada davacı ... ve birleştirilen davada davacılar ..., ...ve ...'ın (mirasbırakanları...yönünden) vekalet görevinin kötüye kullanılması iddiasına gelince;

Mirasbırakanın ölüm tarihine göre terekesi elbirliği mülkiyetine tabidir. Anılan davacılar dışında başkaca mirasçının da bulunduğu dosya kapsamı ile sabittir. Terekeye karşı yapılan mülkiyetten kaynaklanan haksız fiil niteliğindeki muris muvazaası ve elatmanın önlenmesi gibi davaların dışında ehliyetsizlik, vekalet görevinin kötüye kullanılması, hata, hile, gabin vs. gibi davalarda terekeyi temsil eden tüm mirasçılarının bir arada hareket etmek suretiyle davayı birlikte açmaları, ayrıca, mirasçılardan birisinin terekeye iade şeklinde dava açması halinde de tüm mirasçılarının davada muvafakatlerinin sağlanması, aksi takdirde terekenin atanacak temsilci marifetiyle davada temsil edilmesi ve yürütülmesi gerekeceği (Türk Medeni Kanunu'nun 640. maddesi) tartışmasızdır.

Anılan davacılar tarafından vekalet görevinin kötüye kullanılması hukuki sebebine dayalı olarak 3. kişiye karşı pay oranında açılan davanın dinlenme olanağının bulunduğu söylenemez.

Öte yandan, tereke adına dava açılmadığına göre terekeye mümessil tayin edilerek yargılamaya devam edilmesi de pay oranında açılan davanın dinlenmesini olanaklı hale getirmez.

3.5. Hal böyle olunca; tüm davalılar yönünden hüküm kurulması gerektiği nazara alınmak suretiyle, asıl davada davacı ... ve birleştirilen davada davacılar ..., ...ve ... tarafından vekalet görevinin kötüye kullanılması iddiası ile miras payı oranında açılan davanın dinlenemeyeceğinin gözetilmesi, birleştirilen davada davacılar ... ve yönünden vekalet görevinin kötüye kullanılması iddiası bakımından ise (V/3.2.3.) no.lu paragrafta belirtilen ilkeler doğrultusunda araştırma ve inceleme yapılması, buna göre delillerin değerlendirilmesi, son kayıt maliki yönünden de TMK'nın 1023. maddesine göre değerlendirme yapılması ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken hatalı nitelendirme ile yazılı şekilde karar verilmiş olması doğru değildir.

VI. SONUÇ:

(V./3.2.5.) no.lu paragrafta yer verilen yasal düzenlemeler uyarınca ve (V./3.3.2.) no.lu paragrafta açıklanan nedenlerle; asıl davada davacı ... ve birleştirilen davada davacılar ..., ...ve ... bakımından muris muvazaası hukuki nedenine dayalı dava yönünden davacılar vekilinin temyiz dilekçesinin REDDİNE,

(V./3.3.3.), (V./3.3.4.), (V./3.3.5.) no.lu paragraflarda açıklanan nedenlerle; davacıların değinilen yön itibariyle yerinde görülen temyiz itirazlarının kabulü ile, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 373/1. maddesi uyarınca İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi kararının ORTADAN KALDIRILMASINA, İlk Derece Mahkemesi kararının yukarıda yazılı nedenlerden dolayı 6100 sayılı HMK'nın 371/1-a maddesi uyarınca BOZULMASINA, dosyanın kararı veren İstanbul Anadolu 27. Asliye Hukuk Mahkemesine, kararın bir örneğinin İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesine gönderilmesine, alınan peşin harcın temyiz eden tarafa geri verilmesine, 26/05/2022 tarihinde kesin olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2021/10576
Karar : 2022/4184
Tarih : 26.05.2022

MAHKEMESİ : SAKARYA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 1. HUKUK DAİRESİ

DAVA TÜRÜ : TAPU İPTALİ VE TESCİL

Taraflar arasında görülen tapu iptali ve tescil istekli dava sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kabulüne dair verilen kararın davalı vekili tarafından istinafi üzerine Bölge Adliye Mahkemesince istinaf başvurusunun kabulü ile HMK'nın 353/1.b.2. maddesi uyarınca İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılarak davanın reddine ilişkin olarak verilen karar yasal süre içerisinde davacı vekili tarafından duruşma istekli temyiz edilmiş olmakla; duruşma günü olarak saptanan 26.05.2022 Perşembe günü için yapılan tebligat üzerine temyiz eden davacı vekili Avukat ... ile temyiz edilen davalı vekili Avukat ... geldiler, duruşmaya başlandı süresinde verilen ve kayıt olunduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı, mirasbırakan babası ...'tan intikal eden dava konusu 161, 171, 183, 276, 549, 569, 570, 3942 parsel sayılı taşınmazların intikal işlemlerinin yapılması amacıyla davalı kardeşinin isteği üzerine geniş yetkili vekaletname verdiğini, ancak vekalet görevinin kötüye kullanılması suretiyle dava konusu taşınmazlardaki paylarının davalıya satış gösterilerek devredildiğini, satış iradesi bulunmadığını, iradesinin fesada uğratıldığını, dava dışı kardeşi ...'in 04/08/2017 tarihinde ölümünden sonra durumu öğrendiğini ileri sürerek, dava konusu sekiz parça taşınmazın tapu kayıtlarının 1/6 miras payı oranında iptali ile adına tescilini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı, irade fesadı yönünden 1 yıllık hak düşürücü sürenin geçtiğini, dava dışı kardeşleri ...'in oğlu olan dava dışı Turhan'ın, davacının hem yeğeni hem de damadı olduğunu, dava dışı ...'in Karasu 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2017/177 Esas (eski 2015/71) sayılı dosyası üzerinden açtığı iptal tescil davasının açılış tarihi olan 2015 yılından beri davacının durumu bildiğini, davacının da diğer kardeşler gibi dava konusu taşınmazlardaki paylarını kendisine satmayı amaçladığını, satışa dayanak 30/08/2012 tarihli vekaletnamede çekişmeye konu payların kendisine satılması konusunda özel yetki verildiğini, yurt dışından vekaletname gönderen davacının üzerinde baskı kurulmasının veya iradesinin fesada uğratılmasının söz konusu olamayacağını, davacının 2012 yılında satış bedelini aldığını, temlikin iradi olduğunu, resmi senette de davacının satış bedelini aldığının yazılı olduğunu belirterek, davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

Karasu 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 06/10/2020 tarihli ve 2019/375 Esas- 2020/230 Karar sayılı kararıyla; davanın hile hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkin olup, hile olgusunun sabit olduğu gerekçesiyle davanın kabulüne dair verilen kararın davalı vekili tarafından istinafi üzerine Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesince, davanın, vekalet görevinin kötüye kullanılması hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescili istemine ilişkin olduğu, zira vekaletnamenin hile ile alınıp kullanıldığı iddiasının aynı zamanda vekalet görevinin kötüye kullanılması iddiasını da kapsadığı,

Mahkemece sözlü yargılama usulüne riayet edilmemesinin, 22/01/2019 tarihli duruşmanın 1 no'lu ara kararı gereği olumlu-olumsuz bir karar verilmemesinin, mirasbırakan'ın mirasçılık belgesinin temin edilmemesinin usul ve yasaya aykırı olduğu gerekçesiyle İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılarak, dosyanın Mahkemesine gönderilmesine karar verilmiş; gönderme kararı üzerine yapılan yargılama sonucunda İlk Derece Mahkemesince, davanın vekalet görevinin kötüye kullanılması hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkin olup, herhangi bir hak düşürücü süre ya da zamanaşımına tabi olmadığı, taraflar ile dava dışı kardeşlerinin mirasbırakandan kalan taşınmazları kullanım yönünden fiilen paylaştıkları, davacının amacının taşınmazların paylaşılması olduğu, davacının dava konusu taşınmazları paylaşmak iradesi ile davalıya devrettiği, davalının satış bedeli ödediğini ispatlayamadığı, davalının yemin beyanında dahi satış bedelinin ne olduğunu net olarak belirtmediği, davacıya ya da vekiline satış bedeli ödenmediği, davalının paylaşırma edimini yerine getirmedeği gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İstinaf Yoluna Başvuranlar

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

İstinaf Nedenleri

HMK'nın 184 ve 186. maddeleri uygulanmadan verilen kararın usul ve yasaya aykırı olduğunu, sözlü yargılama için gün talep ettikleri halde reddedildiğini, 22/01/2019 tarihli duruşma ara kararını yerine getirmeyen davacı hakkında HMK'nın 150. maddesi uyarınca bir karar verilmesi gerekirken bu hususun da gözardı edildiğini, 16/04/2019 tarihli duruşmada yemin teklifi kapsamında davacıya soru sormalarına Mahkemece müdahale edildiğini ve duruşma salonundan çıkarıldıklarını, yemin hakkını kullanmalarının engellendiğini, davacının da diğer kardeşleri gibi babadan kalan taşınmazları davalıya satmayı amaçladığını, satış işlemine dayanak 30/08/2012 tarihli vekaletname incelendiğinde davacının, miras hak ve hisselerini davalı ...'a satma konusunda vekiline açık yetki verdiğini, kime satılması gerektiğinin açıkça vekaletnamede belirtildiğini, yurt dışından vekaletname veren davacıya baskı yapılmasının sözkonusu olamayacağını, davacının durumu yeni öğrenmediğini, 2014 yılında kız isteme nedeniyle uyuşmazlık çıktığını ve tarafların kardeşi ... tarafından davalıya karşı Karasu 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2015/71 Esas sayılı dosyasında açılan iptal tescil davasında eldeki davanın davacısı ...'in de tanık olarak gösterildiğini, tanık olarak bildirilen kişinin durumdan haberdar olmamasının düşünülmemeyeceğini, 1 yıllık hak düşürücü sürenin geçtiğini, Karasu 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2015/71 Esas sayılı dosyasında verilen kararın gerekçesi ile eldeki davanın gerekçesinin birbiri ile çelişkili olduğunu, aynı olayda bir taraf için öğrenme tarihinin 2015, bir taraf için 2017 olarak değerlendirilmesinin hatalı ve eksik incelemeye dayalı olup, taraflar arasındaki uyuşmazlığın kız isteme meselesinden kaynaklandığını, tanık beyanlarıyla da, davacının bu satış işleminden 2014 yılından beri haberi olduğunun ispatlandığını, davanın hak düşürücü süre nedeniyle reddi gerekirken kabulünün doğru olmadığını, bir kısım mirasçı ve onların çocuklarının, paylarını sattıklarını söylediklerini, hile ve vekalet görevinin kötüye kullanılmasının söz konusu olmadığını belirterek, kararın ortadan kaldırılmasını, davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Gerekçe ve Sonuç

Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesinin 24/11/2021 tarihli ve 2021/1197 Esas - 2021/1507 Karar sayılı kararıyla; davanın hile hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkin olup, tanık olarak gösterilmeyen mahalli bilirkişi beyanına itibar edilmesi doğru olmadığı gibi, dinlenen tanık beyanları ve tüm dosya içeriğine göre temlikin hileli olduğu iddiasının davacı tarafından ispatlanamadığı gerekçesiyle davalı vekilinin istinaf başvurusunun kabulü ile HMK'nın 353/1.b.2. maddesi uyarınca, İlk

Derece Mahkemesi kararının kaldırılarak, davanın reddi yönünde yeniden hüküm kurulmuştur.

V. TEMYİZ

Temyiz Yoluna Başvuranlar

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

Temyiz Nedenleri

Davacının babasından kalan taşınmazların intikal işlemlerinin yapılması konusunda davacının, kardeşleriyle birlikte davalıya yetki verdiğini, davalının intikali yaptırıp masrafları ödeyeceğini, davalı ...'nın bu yetkiyi yeterli görmeyip kardeşleri'a yetki verilmesini istediğini, istenilen vekaletnamenin de verildiğini, dava dışı vekil ile davalı ...'nın köyde yaşadıklarını ve samimi olduklarını, el ve işbirliği içinde olduklarını, davalı ...'nın çekişmeli payları dava dışı ...'den satın aldığını, davalının dava tarihine kadar " malları üzerinize geçirtceğim" dediğini, davacının intikal için vekaletname verdiği halde iradesi fesada uğratılarak çekişmeli payların davalıya satış yoluyla geçirildiğini, davacının hiçbir zaman satış yapmayı düşünmediğini, satış ihtiyacı da bulunmadığını, tanıkların da vekaletnamenin intikal için verildiğini söylediklerini, davalının hile ile davacının ve dava dışı ...'in mallarına el koyduğunu, diğer kardeşlerle anlaşıp onların susmalarını sağladığını, dava dışı vekil ...'nin vekalet görevini kötüye kullandığını, vekil ...'nin davalı lehine tanıklık yaptığını, satışı yapan vekilin, para alışverişini görmediğini beyan ettiğini, milyonluk taşınmazların satışını yapan vekilin, kaçta satıldığını bilmediğini, davalının da vekalet görevinin kötüye kullanıldığını bilen kişi konumunda olduğunu, satış bedellerinin ödendiğine dair belge, dekont sunulmadığını, tanık beyanı bulunmadığını, dosyada başkaca tanık da dinlendiği halde Bölge Adliye Mahkemesinin sadece mahalli bilirkişi beyanına atıf yaparak davanın reddine karar vermesinin doğru olmadığını, vekalet görevinin kötüye kullanılmasının kötünietli olup, kötünietin korunmayacağını, davalının yemin ederken bile 50.000 EURO'yu oğluna verdiğini ifade ettiğini, bedel ödenmediğinin anlaşıldığını, dava konusu taşınmazların da fiilen mirasçılarının kullanımında olduğunu, mirasçılarının çocuklarının evler yaptıklarını, taşınmazları satmak için neden bulunmadığı gibi davalının da bu kadar taşınmazı alım gücü olmadığını belirterek, kararın bozulmasını istemiştir.

Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Dava; hile ile alınan vekalet görevinin kötüye kullanılması hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

2.1. Hemen belirtilmelidir ki; hâkim davacının bildirdiği maddi olaylar ve son istekle bağlı ise de, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 33. maddesi uyarınca, ileri sürülen maddi olaylarda hangi hukuki sebebe göre karar vereceğini tayin ve takdir etmek durumundadır. Başka bir anlatımla, maddi olgu ve olayları (vakıaları) bildirmek taraflara, bildirilen bu olay ve olgulara göre hukuki nitelendirmeyi yapmak, uyuşmazlığı çözüme ulaştıracak kanun hükmünü bulup uygulamak hakime aittir. Öyle ki, hukuki sebep yanlış gösterilmiş veya hiç gösterilmemiş olsa dahi hakim tarafından en uygun hukuki sebebin bulunması ve ona göre karar verilmesi gerekir.

2.2. Bilindiği üzere, Türk Borçlar Kanunu'nun temsil ve vekalet aktini düzenleyen hükümlerine göre, vekalet sözleşmesi büyük ölçüde tarafların karşılıklı güvenine dayanır. Vekilin borçlarının çoğu bu güven unsurundan, onun vekil edenin yararına ve iradesine uygun davranış yükümlülüğünden doğar.

6098 s. Türk Borçlar Kanunu'nda (TBK) sadakat ve özen borcu, vekilin vekil edene karşı en önde gelen borcu kabul edilmiş ve 506. maddesinde (818 s. Borçlar Kanunu'nun 390.) maddesinde aynen; "Vekil, vekâlet borcunu bizzat ifa etmekle yükümlüdür. Ancak vekile yetki verildiği veya durumun zorunlu ya da teamülün mümkün kıldığı hâllerde vekil, işi başkasına yaptırabilir.

Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür.

Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır." hükmüne yer verilmiştir. Bu itibarla vekil, vekil edenin yararına ve iradesine uygun hareket etme, onu zararlandırıcı davranışlardan kaçınma yükümlülüğü altındadır. Vekâletin kapsamı, sözleşmede açıkça gösterilmemişse, görülecek işin niteliğine göre belirlenir. (TBK'nın 504/1) Sözleşmede vekaletin nasıl yerine getirileceği hakkında açık bir hüküm bulunmasa veya yapılan işlem dış temsil yetkisinin sınırları içerisinde kalsa dahi vekilin bu yükümlülüğü daima mevcuttur. Hatta malik tarafından vekilin bir taşınmazın satışında, dilediği bedelle dilediği kimseye satış yapabileceği şeklinde yetkili kılınması, satacağı kimseyi dahi belirtmesi, ona dürüstlük kuralını, sadakat ve özen borcunu göz ardı etmek suretiyle, makul sayılacak ölçüler dışına çıkarak satış yapma hakkını vermez. Vekil edenin yararı ile bağdaşmayacak bir eylem veya işlem yapan vekil değinilen maddenin son fıkrası uyarınca sorumlu olur. Bu sorumluluk BK'de daha hafif olan işçinin sorumluluğuna kıyasen belirlenirken, TBK'de benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin sorumluluğu esas alınarak daha da ağırlaştırılmıştır.

Öte yandan, vekil ile sözleşme yapan kişi 4721 s. Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 3. maddesi anlamında iyi niyetli ise yani vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını bilmiyor veya kendisinden beklenen özeni göstermesine rağmen bilmesine olanak yoksa, vekil ile yaptığı sözleşme geçerlidir ve vekil edeni bağlar. Vekil vekalet görevini kötüye kullansa dahi bu husus vekil ile vekalet eden arasında bir iç sorun olarak kalır, vekil ile sözleşme yapan kişinin kazandığı haklara etkili olamaz.

Ne var ki, üçüncü kişi vekil ile çıkar ve işbirliği içerisinde ise veya kötüniyetli olup vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını biliyor veya bilmesi gerekiyorsa vekil edenin sözleşme ile bağlı sayılmaması, TMK'nın 2. maddesinde yazılı dürüstlük kuralının doğal bir sonucu olarak kabul edilmelidir. Söz konusu yasa maddesi buyurucu nitelik taşıdığından hakim tarafından kendiliğinden (resen) göz önünde tutulması zorunludur. Aksine düşünce kötü niyeti teşvik etmek en azından ona göz yummak olur. Oysa bütün çağdaş hukuk sistemlerinde kötü niyet korunmamış daima mahkum edilmiştir. Nitekim uygulama ve bilimsel görüşler bu yönde gelişmiş ve kararlılık kazanmıştır.

2.3. Öte yandan; vekaletnamenin hile ile alındığı iddiası, vekalet görevinin kötüye kullanıldığı iddiasını da içermektedir.

3. Değerlendirme

Dosya içeriği ve toplanan delillerden, dava konusu 161, 171, 183, 276, 549, 569, 570, 3942 parsel sayılı taşınmazlarda davacının 1/6'şar payının Viyana Başkonsolosluğunun 30/08/2012 tarihli vekaletnamesine istinaden davacının dava dışı kardeşi ve vekili tarafından yine kardeşi olan davalı ...'a satış yoluyla temlik edildiği anlaşılmaktadır.

Dava, hile ile alınan vekalet görevinin kötüye kullanılması hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Bölge Adliye Mahkemesince, her ne kadar davanın hile hukuksal nedenine dayalı olduğu şeklinde hukuki nitelendirme yapılmış ise de, vekaletnamenin hile ile alındığı iddiasının vekalet görevinin kötüye kullanılması iddiasını da içerdiği kuşkusuzdur.

Somut olayda; davacı, 17/08/2012 tarihli vekaletname ile 6811 sayılı Kanun'un 2-b maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan taşınmazların satın alınması, taksitlendirme yapılması, taşınmaz alımı gibi konularda; 22/08/2012 tarihli vekaletname ile mirasbırakanlarından intikal eden taşınmazların intikal işlemlerinin yapılması, hak ve hisselerinin satışı gibi konularda davalı kardeşi ...'yı vekil tayin etmiş; dava konusu taşınmazların satış işlemlerine dayanak 30/08/2012 tarihli vekaletnamede ise hak ve hisselerinin intikali ve davalı kardeşi ...'ya satışı konusunda özel yetki vermek suretiyle dava dışı kardeşi ...'ı vekil tayin etmiştir.

Dosya kapsamı ve anılan vekaletnameler birlikte değerlendirildiğinde, davacının, dava konusu taşınmazlardaki hisselerinin vekil marifetiyle davalıya satışı konusunda iradesi olduğu açıktır.

Hal böyle olunca; vekil tarafından vekil edenin iradesine uygun olarak yapılan işlemde vekalet görevinin kötüye kullanılmasından söz edilemeyeceği nazara alınarak bu gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi gerekirken, hukuki nitelendirmede hataya düşülerek yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.

Ne var ki, bu hususun düzeltilmesi yeniden yargılamayı gerektirmediğinden temyize konu Bölge Adliye Mahkemesi kararının gerekçe yönünden düzeltilmesi gerekmiştir.

VI. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle; davacı vekilinin temyiz itirazının temyize konu Bölge Adliye Mahkemesi kararının gerekçesine yönelik olarak kabulü ile temyize konu Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesinin 24/11/2021 tarihli ve 2021/1197 Esas - 2021/1507 Karar sayılı kararının gerekçe kısmının, (V/3.3.) paragrafta yazılı gerekçeyle 6100 Sayılı HMK'nın 370/2. maddesi uyarınca DÜZELTİLEREK ONANMASINA, 20/11/2021 tarihinde yürürlüğe giren Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi gereğince gelen temyiz eden davacı vekili için 3.815,00 TL duruşma vekâlet ücretinin davalıdan alınmasına, alınan peşin temyiz harcının yatırana iadesine, 26/05/2022 tarihinde kesin olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2021/10625
Karar : 2022/5117
Tarih : 23.06.2022

MAHKEMESİ : ANTALYA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 1. HUKUK DAİRESİ

İLK DERECE MAHKEMESİ: ÇİVRİL ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasında görülen tapu iptali-tescil davası sonunda, İlk Derece Mahkemesince davanın kabulüne dair verilen kararın davalı vekilince istinafi üzerine, Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesince, istinaf başvurusunun HMK'nın 353/1.b.2 maddesi uyarınca kabulü ile hüküm ortadan kaldırılarak davanın reddine dair verilen karar, süresi içinde davacı vekilince temyiz edilmekte; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı, 25 yıldır yalnız yaşadığını, maliki olduğu dava konusu 1113 ada 108 parsel sayılı taşınmazını intifa hakkını uhdesinde tutarak çıplak mülkiyetini davalı oğluna satış yoluyla temlik ettiğini, ancak gerçekte davalı oğlunun vaadleri ve isteği üzerine ölüncüye kadar kendisine bakılacağı inancıyla bedelsiz olarak devrettiğini, ancak devir işleminden sonra davalının kendisini dövüp, tehdit ederek sağlığından ettiğini, kendisine bakmayıp verdiği sözleri tutmadığını, dava konusu taşınmazı davalı oğluna bağışlamaktan büyük pişmanlık duyduğunu, davalının kendisine bakmadığının taraflar arasında görülen ceza dosyalarıyla da sabit olduğunu ileri sürerek, tapu kaydının iptali ile adına tescilini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı, iddiaların doğru olmadığını, davacı annesine en iyi şekilde baktığını, tüm ihtiyaçlarını karşıladığını, davacının iradesi doğrultusunda taşınmazını satış yoluyla kendisine devrettiğini, hilenin söz konusu olmadığını, ayrıca davacının dava dışı başka taşınmazlar yönünden de aynı iddialar ile tapu iptal-tescil davası açıp sonradan feragat ettiğini belirterek, davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesince, davalının, davacı annesine bakacağı yönünde kanı uyandırmak suretiyle hile ile taşınmazın adına devrini sağladığı gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İstinaf Yoluna Başvuranlar

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

İstinaf Nedenleri

Davalı vekili; davanın hak düşürücü süre içerisinde açılmadığını, taraflar arasında yaşanan olaylar sebebiyle açılan Çivril Asliye Ceza Mahkemesinin 2018/867 E. 2019/1297 K. sayılı dosyasının kesinleşmesinin üzerinden 1 yıldan fazla zaman geçtikten sonra eldeki davanın açıldığını, davacı tarafın dava dilekçesinde hile yolu ile bahse konu taşınmazın elinden alındığını beyan etmediğini ve davacının böyle bir iddiası

olmamasına rağmen Yerel Mahkeme tarafından hile olgusu sebebiyle davanın kabulüne karar verilmesinin doğru olmadığını, kaldı ki davacının hile iddiasını ispatlayamadığını belirterek, kararın kaldırılmasını istemiştir.

Gerekçe ve Sonuç

Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesinin 27.10.2021 tarihli ve 2021/391 E., 2021/1524 K. sayılı kararıyla; davacının davalı tarafından artık kendisine bakılmayacağını dolayısıyla kandırıldığını, en geç ceza davasının kesinleşme tarihi olan 25.02.2019 tarihinde öğrendiğinin kabulü gerektiği, eldeki davanın ise 26.03.2020 tarihinde 1 yıllık hak düşürücü süre geçtikten sonra açıldığı gerekçesiyle, davalının istinaf başvurusunun kabulü ile HMK'nın 353/1.b.2 maddesi gereğince hüküm ortadan kaldırılarak, davanın 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, Bölge Adliye Mahkemesi kararının usul ve yasaya aykırı olduğunu, davacının dava konusu taşınmazı ölünceye kadar bakma vaadiyle bedelsiz olarak davalı oğluna devrettiğini, davalının hile ile kendisini kandırdığını, davanın hak düşürücü süre içerisinde açıldığını, taraflar arasında süregelen olayların devamlılık arz ettiğini, bu nedenle hak düşürücü süreden bahsedilemeyeceğini, ceza dava dosyalarında davalının mahkumiyetine karar verildiğini, hile iddiasının kanıtlandığını belirterek, kararın bozulmasını istemiştir.

Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, hile hukuki nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

2.1. 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.

2.2. 6098 s. TBK'nın 36/1. maddesinde açıklandığı üzere taraflardan biri diğer tarafın kasıtlı aldatmasıyla sözleşme yapmaya yönelmişse 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 kaldırabilir ve verdiği şeyi geri isteyebilir.

2.3. 6098 s. TBK'nın 39. maddesinde "Yanılma veya aldatma sebebiyle ya da korkutulma sonucunda sözleşme yapan taraf, yanılma veya aldatmayı öğrendiği ya da korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı andan başlayarak bir yıl içinde sözleşme ile bağlı olmadığını bildirmez veya verdiği şeyi geri istemezse, sözleşmeyi onamış sayılır." düzenlemeleri yer almaktadır.

2.4. Sözleşmeyle bağlı olmadığı bildirimiminin, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 39. maddesinde belirtilen bir yıllık süre içinde karşı tarafa ulaştırılması gerekir. Bildirimde, geçersizlik sebebi tam olarak

açıklanmasa dahi, sözleşmeden dönüldüğü, sözleşmeyle bağlı kalınmayacağı, sözleşmenin feshedildiği, sözleşmenin iptal edildiği gibi açıklamaları mutlaka içermelidir.

Sözleşmeyle bağlı olmama bildirim (İptal beyanı) hiçbir şekle tabi değildir. Şekle bağlı bir sözleşmede de, örtülü irade beyanıyla iptal bildirim yapılabilir. Sözleşmeyle bağlı olmama bildiriminde (iptal hakkı) bir yıllık kısa süre, iradeyi sakatlayan sebeplerin öğrenilmesi veya korkunun etkisinin ortadan kalkmasıyla başlar. Bir yıllık hak düşürücü sürenin, daha uzun bir süre ile de sınırlandırılıp sınırlandırılmayacağı doktrinde tartışmalıdır.

İradesi bozulan kimse, sözleşmeyi yaptıktan 5, 10 veya 30 yıl sonra yanılma veya aldatmayı öğrenmişse, öğrenme tarihinden itibaren 1 yıllık süre içinde sözleşmeyi iptal edip edemeyeceği konusunda görüş birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe göre, sözleşme tarihinden itibaren 10 yıl geçmesi halinde, iptal hakkının son bulacağı ileri sürülmekte, diğer görüşe göre ise, Türk Borçlar Kanunu'nun 39. maddesinde kanun koyucunun daha uzun bir süreyi bilerek koymadığı, kanunun açık hükmü karşısında yorum yoluyla yeni kural konulamayacağı, böyle bir süre konulmasının kanun koyucunun amacına aykırı olacağı ve anılan maddenin açık hükmüne aykırı olacağı belirtilmektedir. (Eraslan Özkaya, Yanılma, Aldatma, Korkutma Davaları, sayfa, 437-438)

Geçerliliği açısından herhangi bir şekle bağlanmamış olan bu beyan, karşı tarafa ulaştığı andan itibaren sözleşme ilişkisini (hangi görüş benimsenmiş olursa olsun) kesin hükümsüz hale sokar, iptal beyanı geri alınmaz.

Sözleşmeyle bağlı olmadığı bildirim, sözleşmeyi kesin olarak geçersiz hale getiren bozucu yenilik doğurucu "inşai" bir haktır. (Eraslan Özkaya, Yanılma, Aldatma, Korkutma Davaları, sayfa, 436-437). Bu niteliği itibarıyla de, şarta bağlı tutulamaz ve bu bildirimden dönülemez. İrade açıklaması, karşı tarafın hakimiyet alanına ulaştığı anda istenen sonucu kendiliğinden doğurmaya yeterlidir. Ayrıca bir iptal davası açmaya, dolayısıyla iptali dava yoluyla ileri sürmeye gerek yoktur." (Prof. Dr. Fikret Eren Borçlar Hukuku Genel Hükümler 18.Baskı. 412 vd. Sayfalar).

Dairenin yerleşik uygulamasına göre, yanılma (hata), aldatma (hile), korkutma (ikrah) her türlü delille ispat edilebileceği gibi iptal hakkının kullanılması hiç bir şekle bağlı değildir. Sözleşmeyle bağlı olmadığı bildirim (iptal hakkı), irade bozukluğunun öğrenildiği tarihten itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içinde karşı tarafa yöneltilen bir irade açıklaması, defi yahut dava yoluyla kullanılabilir. (1.Hukuk Dairesinin 2014/11612 Esas, 2014/ 14462 Karar, 18.09.2014 tarihli-, 2013/21405 Esas, 2014/50 Karar, 13.01.2014 tarihli, 2016/11701 Esas, 22.12.2016 tarihli, 2003/52 Esas, 2003/762 Karar, 22.01.2003 tarihli v.d. birçok karar)

3. Değerlendirme

3.1. Dosya içeriği ve toplanan delillerden, davacının maliki olduğu 1113 ada 108 parsel sayılı taşınmazının tamamını intifa hakkını üzerinde tutup çıplak mülkiyetini 23.05.2016 tarihinde davalı oğluna satış suretiyle temlik ettiği anlaşılmaktadır.

3.2. Somut olayda, davacının sözleşmenin başka bir saikle yapıldığı yönündeki iddiasının hile olgusunu oluşturduğu, Çivril Asliye Ceza Mahkemesinin 2018/867 E. 2018/1297 K. sayılı dosyasında ceza yargılamasına konu 17.08.2018 eylem tarihinden itibaren davalının bakım edimini yerine getirmeyeceğinin ortaya çıktığı, davacının ise anılan ceza davasındaki 07.11.2018 tarihli duruşmada "...ben yaşadığım yerin tapusunu yaklaşık 2 yıl kadar önce sanık olan oğluma bağışladım. Kendisi de bana ölene kadar bakacaktı. Kendisi sözlerini tutmadı. Evlerimi de geri vermesini istiyorum. Şikayetim hala devam etmektedir..." şeklindeki beyanıyla sözleşmeden dönme iradesini hileyi öğrenme tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde bildirdiği anlaşılmakla, davanın süresinde açıldığının kabulü gerekir.

3.3.Hal böyle olunca; davada hak düşürücü sürenin geçmediği gözetilerek işin esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken yanılığı değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.

VI. SONUÇ

Açıklanan nedenlerle; davacı vekilinin değinilen yönlerden yerinde bulunan temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK'nın 371/1-a maddesi gereğince Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi kararının BOZULMASINA, HMK'nın 373/2. maddesi gereğince dosyanın kararı veren Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesine gönderilmesine, alınan peşin harcın temyiz edene iadesine, 23/06/2022 tarihinde kesin olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2021/1244
Karar : 2022/724
Tarih : 26.01.2022

MAHKEMESİ : GAZİANTEP BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 1. HUKUK DAİRESİ

DAVA TÜRÜ : TAPU İPTALİ VE TESCİL - BEDEL

Taraflar arasında görülen tapu iptali ve tescil davası sonunda, İlk Derece Mahkemesince davanın reddine ilişkin olarak verilen karar davacı vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesi tarafından yapılan inceleme sonucunda istinaf başvurusunun esastan reddine ilişkin verilen karar davacı vekili tarafından duruşma istekli temyiz edilmiş olmakla; duruşma günü olarak saptanan 26.01.2022 Çarşamba günü için yapılan tebligat üzerine temyiz eden davacı vekili Avukat ... geldi, davetiye tebliğine rağmen davalılar gelmediler, yokluklarında duruşmaya başlandı, süresinde verildiği ve kayıt olunduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra gelen vekilin sözlü açıklamaları dinlendi, duruşmanın bittiği bildirildi, iş karara bırakıldı. Dosya incelenerek gereği görüldü:

I. DAVA

Davacı, dava dışı oğlu'ın yine dava dışı isimli şahısla birlikte büyükbaş hayvan ticareti yaptığını, oğlu tarafından Ağrı ilinden alınan ve'a teslim edilen hayvanların bu şahıs tarafından satıldığı halde parasının oğluna ve hayvan sahiplerine ödenmediğini, paralarını alamayan Ağrı'lı şahısların ve kayınbabası ile birlikte kalabalık bir grup olarak Elbistan'a geldiklerini, kendisini ve ailesini ölümle tehdit ettiklerini, sorunun çözülmesi için Ağrı'dan gelmiş olan davalı ... ve beraberindeki kalabalık bir grupla mahalle muhtarı ve azaların huzurunda toplantı düzenlediklerini, bu toplantıda da tehdit ve baskıların devam ettiğini, baskı ve tehditlere dayanamayacağı için oğlu'ın sorumlu tutulduğu borcuna (760.000-TL) karşılık, maliki olduğu 116 ada 20 parsel sayılı taşınmazını 13.11.2015 tarihinde davalılardan ...'ye temlik ettiğini, onun da taşınmazı iradesinin fesada uğratıldığını bilen diğer davalı ...'e satış yolu ile devrettiğini ileri sürerek, davaya konu taşınmazın tapu kaydının iptali ile adına tesciline, olmadığı takdirde taşınmaz bedelinin yasal faiziyle birlikte her iki davalıdan tahsiline karar verilmesini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı ..., dava konusu taşınmazı iyiniyetle ve 400.000 TL bedeli elden ödemek suretiyle satın aldığını, ayrıca korkutma hukuki sebebine dayalı tapu iptali ve tescil koşullarının oluşmadığını, diğer davalı ..., davacıyı oğlu'ın kendisine borçlu olmasından dolayı tanıdığını, davacının, oğlunun borcu karşılığında dava konusu taşınmazı kimsenin etkisi altında kalmadan kendisine devrettiğini, daha sonra taşınmazı emlakçı olan diğer davalı ...'e 410.000,-TL bedelle sattığını, tehdit iddialarının doğru olmadığını belirterek, davanın reddini savunmuşlardır.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

Elbistan 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 02/07/2020 tarihli ve 2019/235 E. - 2020/87 K. sayılı kararıyla; davaya konu taşınmazın satış işlemi tarihinin 13/11/2015 olduğu, celp edilerek incelenen ceza dosyalarından Elbistan 1.Asliye Ceza Mahkemesinin 2016/30 E- 2017/134 K sayılı dosyası (suç tarihi 11/11/2015 olduğu) dışındaki ceza dosyalarında suç tarihlerinin davaya konu satış işlemi sonrası olduğu, iş bu ceza dosyasında sanık olarak dava dışı'ın cezalandırıldığı, "ikrah" olgusu için bu hususun tek

başına yeterli olmadığı, davacının davaya konu taşınmazı oğlu'ın borcu karşılığında davalı ...'ye kendi rızasıyla devrettiği, ceza dosyalarına konu olayların ise tarafından ödenmesi gerektiği iddia edilen ve ödenmeyen borca ilişkin olduğu gerekçeleri ile 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, Mahkemece delillerin takdirinde hataya düşülerek davanın reddine karar verildiğini, yapılan yargılama, toplanan deliller ve dinlenen tanık beyanları ile davanın sübut bulunduğunu, celp edilen ceza dosyaları ile tehdit iddialarının kanıtlandığını, dava konusu taşınmazı ...'den satın ... diğer davalı ...'nin eşinin emlak işiyle uğraştığı, davacı ... ile aynı köylü olduğu, taşınmazı almadan önce davacının elinden baskı ve tehditle rızası hilafına alındığını bildiği, yine taşınmazı almadan önce davacının oğlu tarafından ikaz edildiği hususlarının dosyada açıkça ispat edildiğini, tapu devrinden sonra davacılara yöneltilen tehdit ve baskıların önceden beri süregelen eylemlerin devamı olduğunu, bu hususun da iddialarını desteklediğini belirterek, Mahkemece verilen kararın kaldırılmasını talep etmiştir.

Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 19/01/2021 tarihli ve 2020/1229 E.- 2021/62 K. sayılı kararıyla; tüm dosya kapsamı bir bütün olarak değerlendirildiğinde, davacı tarafından gerçekleştirilen temlik borç içindeki oğlunu kurtarmak amacı ile iradi olarak yapıldığı, ikrahın koşullarının gerçekleşmediği gerekçesi ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 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, dava konusu taşınmazın davalı ... ve dava dışı Ağırlı şahısların tehditleri neticesinde temlik edildiği, tehdit suçlarından dolayı mahkumiyet hükümleri kurulduğu hususlarının celp edilerek incelenen ceza dosyaları ile sabit olduğunu, Yerel Mahkemece tüm bu hususların dikkate alınmadığını, davacının maruz kaldığı tehdit ve iş bu davanın temeline ilişkin mahkumiyet hükmünün dosyada değerlendirilmediğini, davacıya yönelik tehdit ve baskıların, taşınmaz devraldıktan sonra da devam ettiğinin sübut bulunduğunu, dava konusu taşınmazı ...'den satın ... diğer davalı ...'ün, eşinin emlak işiyle uğraştığı, müvekkili ... ile aynı köylü olduğu, taşınmazı almazdan önce müvekkilinin elinden baskı ve tehditle rızası hilafına cebren alındığını bildiği, yine taşınmazı almadan önce müvekkilinin oğlu tarafından ikaz edildiği hususlarının dosyada netleştiğini belirterek, kararın bozulmasını istemiştir.

Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, tehdit hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil, olmadığı takdirde bedel istemine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

2.1. Bilindiği üzere, 6098 s. Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 37. (818 s. Borçlar Kanunu'nun (BK) 29.) maddesine göre, bir kimse, karşı tarafın veya üçüncü bir kişinin kendisi veya yakınlarının maddi veya manevi varlığına yönelik hukuka aykırı ve esaslı korkutması sonucu yaptığı sözleşme ile bağlı sayılamaz. TBK'nın 38. (BK'nın 30.) maddesinde belirtildiği üzere korkutmadan (ikrahtan) söz edilebilmesi için, tehdidin sözleşmeyi yapan kimsenin veya yakınlarının kişilik haklarına veya mal varlıklarına yönelik olması, korkutmaya maruz kalanın sübjektif durumuna göre ağır ve derhal meydana gelebilecek nitelik taşıması, haksız (hukuka aykırı) sayılması, illiyet bağının bulunması, yani sözleşmenin tehdidin yarattığı korku sonucu yapılması zorunludur. Bu koşulların varlığı halinde iradesi sakatlanan taraf, isterse iptal hakkını kullanmak suretiyle hukuki ilişkiyi geçmişe etkili (makable şamil) olarak ortadan kaldırılabılır.

Hemen belirtmek gerekir ki, iptal hakkının kullanılması hiçbir şekle bağlı değildir. Korkunun kalktığı tarihten itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde sözleşme karşı tarafa yöneltilen tek taraflı sarıh ve zımni bir irade açıklaması ile feshedilebileceği gibi def'i veya dava yoluyla da kullanılabilir. (TBK'nın 39. m.) Sözleşme iptal edilmekle yapıldığı andan itibaren ortadan kalkacağı için, yerine getirilen edim istihkak davası (tapulu taşınmazlarda iptal ve tescil davası), bunun mümkün olmadığı hallerde sebepsiz zenginleşme davası ile geri istenebilir.

2.2. HMK'nın 190. maddesinde, "İspat yükü, kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vakıya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir.",

2.3. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 6. maddesinde, "Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, taraflardan her biri, hakkını dayandırdığı olguların varlığını ispatla yükümlüdür.", hükümlerine yer verilmiştir.

3. Değerlendirme

Dosya içeriğine, toplanan delillere, hükmün dayandığı yasal ve hukuksal gerekçeye, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına ve özellikle, (3.2.2.) ve (3.2.3.) paragraflarında yer verilen yasal düzenlemeler uyarınca ispat yükü kendisinde olan davacının iddialarını kanıtlayamadığı gözetilerek yazılı şekilde karar verilmesinde herhangi bir isabetsizlik bulunmamaktadır.

VI. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle; davacı vekilinin yerinde bulunmayan temyiz itirazlarının reddiyle usul ve yasaya uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı 21,40 TL bakiye onama harcının temyiz eden davacıdan alınmasına, 26/01/2022 tarihinde kesin olmak üzere oyçokluğuyla karar verildi.

(Muhalif) (Muhalif)

- MUHALEFET ŞERHİ-

Dava, tehdit hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil, olmadığı takdirde bedel istemine ilişkindir.

TBK'nın 37. maddesi, "Taraflardan biri, diğerinin veya üçüncü bir kişinin korkutması sonucu bir sözleşme yapmışsa, sözleşmeyle bağlı değildir..." hükmünü, 38. maddesi ise, "Korkutulan içinde bulunduğu durum bakımından kendisi veya yakınlarından birinin kişilik haklarına ya da malvarlığına yönelik ağır ve yakın bir zarar tehlikesinin doğduğuna inanmakta haklı ise korkutma gerçekleşmiş sayılır..." hükmünü içermektedir.

Korkutma "ikrah" kişinin irade serbestisini ihlal suretiyle ona iç iradesinin "gerçek iradesine" uymayan bir beyanda bulunmak zorunda bırakan hukukun caiz görmediği davranıştır.

İkrah sözleşmenin veya hukuki işlemin taraflarından birini sözleşmeyi yapmaya razı olmadığı takdirde kendisine veya yakınlarından birine bir zarar verileceği tehdidi ile korkutmaktır.

Korkutma sözleşmenin karşı tarafınca yapılabileceği gibi üçüncü kişi tarafından da yapılabilir. Hukuki sonuçları itibarıyla karşı tarafın korkutması ile üçüncü kişinin korkutması arasında hiçbir fark bulunmamaktadır. Tehdidin kimden geldiğinin taraflarca bilinmesine de gerek yoktur. Korkutma çoğu zaman haksız eylem veya suç oluşturmaktadır.

Sözleşmenin geçerliliğini etkileyen bir ikrahtan söz edilmesi için, iradesi sakatlanan taraf bir tehdide maruz kalmalı, yapılan tehdit ağır ve derhal vuku bulacak bir tehlikenin mevcut olduğu kanaatini uyandırmalı, tehditte belirtilen tehlike sözleşmenin tarafının şahsına veya yakınlarına yönelik olmalı, sözleşme tehdidin yarattığı korku sonucu yapılmış bulunmalı ve tehdit hukuka aykırı sayılmalıdır.

Somut uyuşmazlıkta; davacının dava dışı oğlu'ın dava dışı isimli şahısla birlikte yaptığı büyükbaş hayvan ticareti nedeniyle borçlu oldukları, Ağrılı şahısların ve kayınpederi ile birlikte davacı ve ailesini tehdit ettikleri, tehdit ve baskı nedeniyle davacının taşınmazını davalı ...'ye temlik ettiğinin iddia edildiği, davalı ...'nin davacının oğlu ...'un kendisine olan borcu nedeniyle taşınmazını kendi rızası ile temlik ettiğini, diğer davalı ... ise iyiniyetle bedelini ödeyerek taşınmazı satın aldığını savunduğu, Mahkemece; davacının rızası ile oğlunun borcundan dolayı taşınmazı devrettiği gerekçesiyle davanın reddine karar verildiği, Bölge Adliye Mahkemesince; istinaf talebinin esastan reddedildiği anlaşılmaktadır.

Delil olarak dayanılan ceza dosyalarından Elbistan Asliye Ceza Mahkemesine ait 2018/30 Esas sayılı dosya dışındaki dosyalarda suç tarihlerinin davaya konu temlik işleminden sonra olduğu, 2018/30 Esas sayılı dosyada ise tehdit suçundan yargılama yapıldığı, 11.11.2015 tarihli tehdit fiilinden 2 gün sonra 13.11.2015 tarihinde temlikin gerçekleştiği, ceza dosyasında tanık olarak dinlenen, davacı ... ile sanık arasında alacak verecek nedeniyle tartışma çıktığını,'ın silah çektiğini beyan ettiği, muhtar'ın, davacının evine ve Ağrılı şahısların gelmeleri nedeniyle kendisini çağırdıklarını, tartışma sırasında'ın silahını çekip ateşe hazır hale getirdiğini, küfredip, ölümlle tehdit ettiğini beyan ettiği, Mahkemece davacı ... ve eşine yönelik sabit görülen silahla tehdit suçundan sanık'ın cezalandırılmasına karar verildiği kararın kesinleştiği anlaşılmaktadır.

Mahkemece tanık olarak dinlenen davacı tanığı, Ağrılıların davacıyı ve ailesini silahla tehdit etmeleri nedeniyle taşınmazı devretmek zorunda kaldığını, davacı ve oğlu'ın Ağrılılarla olan ihtilaf nedeniyle kavga ve tartışmalarını bir çok esnafın duyup bildiğini, davalı tanığı, davacı ile Ağrılıların, davacının oğlunun borcundan dolayı süre giden tartışma ve kavgalarının olduğunu, Ağrılılar her geldiğinde sürekli tartışma ve tehdit durumunun oluştuğunu beyan ettiği, davacının taşınmazı temlik tarihinden iki gün önce, davacının evinin önünde gerçekleşen davacı ve ailesinin silahla tehdit edildiği olaydan dolayı sanık'ın cezalandırılmasına ilişkin kararın kesinleştiği,'ın davacının oğlu'ın birlikte ticaret yaptığı'ın kayınpederi olduğu, temlike neden olan korkutma eyleminin sözleşmenin karşı tarafınca yapılabileceği gibi üçüncü kişi tarafından da yapılabileceği, tehdidin kimden geldiğinin, taraflarca bilinmesinin de gerekmediği, davacının, oğlunun borcundan dolayı şahsi bir sorumluluğunun bulunmadığı, davacının oğlunun taşınmazın temliki nedeniyle bir kısım borcunun ödenmiş olmasının, temlike neden olan tehdit ve korkutma olayının hukuka aykırılığını ortadan kaldırdığının düşünülmemeyeceği, alacaklı olan şahısların, alacaklarını tahsil için yasalarda öngörülen yollara başvurabilecekleri, suç teşkil eden hukuka aykırı eylemlerle, borçtan şahsi sorumluluğu bulunmayan davacı ve ailesi tehdit edilerek tehdidin etkisiyle taşınmazın temliki işleminin iptali gerektiği, davacının evinin önünde gerçekleşen ve kesinleşen ceza mahkemesi kararıyla sabit olduğu anlaşılan silahla tehdit olayından iki gün sonra yapılan temlik işleminin, tehdit ve korkutmadan kaynaklandığının kabulü gerektiği, hukuka aykırı yöntemlerle hak elde etmenin

hukuk tarafından korunamayacağı kanaatinde olduğumuzdan çoğunluğun hükmün onanmasına yönelik görüşüne katılmıyoruz.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2021/1354
Karar : 2022/715
Tarih : 26.01.2022

MAHKEMESİ : SAKARYA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 1. HUKUK DAİRESİ

DAVA TÜRÜ : TAPU İPTALİ VE TESCİL

Taraflar arasında görülen tapu iptali ve tescil istekli dava sonunda Ferizli Asliye Hukuk Mahkemesinin 13/10/2020 tarihli 2017/174 Esas, 2020/182 Karar sayılı kararı ile davanın reddine dair verilen kararın davacı vekili tarafından istinafı üzerine Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesinin 25/02/2021 tarihli 2021/217 Esas, 2021/343 Karar sayılı kararı ile istinaf başvurusunun esastan reddine ilişkin olarak verilen karar, yasal süre içerisinde davacı vekili tarafından duruşma istekli temyiz edilmiş olmakla; duruşma günü olarak saptanan 26/01/2022 Çarşamba günü için yapılan tebligat üzerine temyiz eden davacı vekili Avukat geldi. Davetiye tebliğine rağmen davalı vekili gelmedi. Yokluğunda duruşmaya başlandı, süresinde verildiği ve kayıt olunduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra gelen vekilin sözlü açıklamaları dinlendi, duruşmanın bittiği bildirildi, iş karara bırakıldı. Dosya incelenerek gereği görüşülüp düşünüldü:

I. DAVA

Davacı, 521parsel sayılı taşınmazının, kendisine bakıp ilgileceğini söyleyen davalı kızı tarafından, okur yazar olmayışından faydalanılarak satış yoluyla temlik alındığını öğrendiğini, davalının kendisi ile hiç ilgilenmediği gibi taşınmazı da satmak üzere olduğunu duyduğunu ileri sürerek tapu iptali ve tescil istemiş; 25.05.2018 tarihli ıslah dilekçesi ile, davasını tamamen ıslah ederek, okur yazar olmadığını ancak resmi akitte sanki "okur-yazarlığı" varmış gibi işlem yapıldığını, davalı adına oluşan kaydın yolsuz olduğunu, taşınmazının hile sonucu karşılıksız devredildiğini, edimler arasında aşırı oransızlık olup bakıma muhtaç ve darda olduğunu, gabin şartlarının da mevcut olduğunu ileri sürerek, tapu iptali ve tescil istemiştir.

II. CEVAP

Davalı, taşınmazı beş yıl önce, bedelini davacının eşi olan dava dışı ...'e ödeyerek satın aldığını ancak ödeme yapılmasına rağmen verilen senetlerin iade edilmediğini, devir tarihinden bu yana taşınmazın zilyetliğinin kendisinde olduğunu, hak düşürücü sürenin geçtiğini belirtip davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

Ferizli Asliye Hukuk Mahkemesinin 13/10/2020 tarihli 2017/174 Esas, 2020/182 Karar sayılı kararıyla, davacının taraf muvazaası, hata, hile, gabin ve yolsuz tescil iddialarını ispatlayamadığı 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, okur yazarlığı olmayan davacının dava tarihinden önceki ve sonraki hukuki tasarruflarında "okur-yazar" olmadığı için belge içeriklerini parmak basma suretiyle tasdik ettiğini, ancak davaya konu taşınmaz davalıya temlik ederken sanki "okur-yazarlığı" varmış gibi muamele yapıldığını, satış senedindeki imzanın davacıya ait olmadığını, davacının taşınmaz devir amacının bulunmadığını, davalı kızının hem kendisine hem babasına hem de engelli ağabeyine bakacağına inanarak "kayı hayat" sözleşmesi yapmak istediğini, hileye maruz kaldığını, taşınmaza karşılık semen(para) talebi olmadığı gibi herhangi bir para, senet vs. de almadığını, taşınmazın davalıya devredildiğini davalının taşınmaz için verdiği satılık ilan ile öğrendiğini, davacının hileyi öğrenir öğrenmez eldeki davayı açtığını, gabin iddiası yönünden, edimler arasında aşırı oransızlık olduğunu, davacının bu hususu değerlerin keşfen saptanması sonucunda öğrendiğini, temlik sırasında 68 yaşında olup okur yazarlığı bulunmayan davacının bakıma muhtaç olduğunu, davalının taşınmaz alım gücünün bulunmadığını, toplanan deliller ve tanık beyanları ile satışın gerçek bir satış olmadığı ortada olduğunu ileri sürerek kararın kaldırılmasını, davanın kabulüne karar verilmesini istemiştir.

Gerekçe ve Sonuç

Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesinin 25/02/2021 tarihli 2021/217 Esas 2021/343 Karar sayılı kararıyla, dava tarihinden önceki resmi işlemlerindeki belgelerin davacı tarafından "okudum" yazılarak imzalanması, dava tarihinden sonraki resmi işlemlerindeki belgelerde ise; mührü parmak basmak suretiyle onay vermesinin hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğu ayrıca davacının davaya konu temlik ile ilgili olarak sahtecilik iddiasında da bulunmadığı, yolsuz tescil, hile ve gabin iddialarının usulünce kanıtlanamadığı, satışın iradi olduğu, kabul edilerek davanın reddinin doğru olduğu gerekçesiyle davacı vekilinin istinaf başvurusu 6100 sayılı HMK'nın 353/1-b-1. maddesi uyarınca esastan reddedilmiştir.

V. TEMYİZ

Temyiz Yoluna Başvuranlar

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

Temyiz Nedenleri

Davacı vekili, istinaf dilekçesindeki taleplerini tekrar ile hükmün bozulmasını talep etmiştir.

Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, yolsuz tescil, hile ve gabin hukuki nedenlerine dayalı tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

2.1. Bilindiği üzere, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 705. maddesinde; "Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cibrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır." 1022/1. maddesinde; " Aynı haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır."

Yukarıda yer verilen yasal düzenlemeler uyarınca, aynı haklar tapu siciline tescil ile doğar ve tescilin hukuki netice doğurabilmesi için de geçerli bir hukuki sebebinin bulunması zorunludur. Bu hususun tapunun illilik

prensibinden kaynaklandığı açıktır. Oysa, oluşan sicilin hukuken geçerli bir sebebi bulunmadığı takdirde, tescilin yolsuz tescil niteliğini taşıyacağı ve sicilin iptali gerekeceğinde kuşku yoktur.

TMK'nin 1023. maddesinde; "Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.", 1024/1. maddesinde; " Bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz." 1024/2. maddesinde; "Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur." 1024/3. maddesinde; " Böyle bir tescil yüzünden aynı hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz olduğunu iyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir." düzenlemelerine yer verilmiştir.

2.2. Öte yandan, 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. Hatada yanılma, hilede ise yanıltma söz konusudur. 6098 s. Türk Borçlar Kanunu'nun (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 (makable şamil) olarak ortadan kaldırabilir ve verdiği şeyi geri isteyebilir.

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 yöneltilen bir irade açıklaması, defi yahut dava yoluyla da kullanılabilir.

2.3. Diğer taraftan, 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 Kanunu'nun (TBK) 28. (818 s. Borçlar Kanunu'nun (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 kanıtlaya 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, hükmün dayandığı (IV/3.2.) numaralı paragraftaki yasal ve hukuksal gerekçeye, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre Bölge Adliye Mahkemesince yazılı Şekilde karar verilmesinde bir isabetsizlik yoktur.

VI. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle, davacı vekilinin yerinde bulunmayan temyiz itirazlarının reddiyle usul ve yasaya uygun olan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı HMK'nın 370. maddesi uyarınca ONANMASINA, aşağıda yazılı 21,40 TL bakiye onama harcının temyiz eden davacıdan alınmasına, 26/01/2022 tarihinde kesin olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
DÖRDÜNCÜ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2021/15543
Karar : 2022/9770
Tarih : 30.06.2022

MAHKEMESİ :Ticaret Mahkemesi

Taraflar arasındaki sigorta tahkim davası hakkındaki Sigorta Tahkim Komisyonu İtiraz Hakem Heyetinin 24/12/2020 2020/İHK-28826 sayılı kararının taraf vekillerince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği düşünüldü:

K A R A R

Başvuran (davacı) vekili Sigorta Tahkim Komisyonuna başvurusunda;müvekkilinin tek taraflı kazada yolcu konumunda bulunduğunu ve davalıya ... poliçesi ile sigortalı olan araç içerisinde yaralanarak malul kaldığını belirterek maddi tazminat talep etmiştir.

Karşı taraf (davalı) vekili, başvurunun reddini savunmuştur. Sigorta Tahkim Komisyonu Uyuşmazlık Hakem Heyetince, başvurunun kısmen kabulü ile 8.983,52 TL'nin sigorta şirketinden tahsiline fazlaya dair istemin reddine, karar verilmiş, Sigorta Tahkim Komisyonu İtiraz Hakem Heyetince, taraf vekillerinin itirazı üzerine;karşı taraf (sigorta şirketi) vekilinin itirazının reddine, başvuran (davacı) vekilinin itirazının kabulüne, Uyuşmazlık Hakem Heyeti kararının kaldırılmasına, 40.697,00 TL'nin sigorta şirketinden tahsiline, karar verilmiş, Sigorta Tahkim Komisyonu İtiraz Hakem Heyeti kararı taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Dosya içerisindeki bilgi ve belgelere, İtiraz Hakem Heyeti kararının gerekçesinde dayanılan delillerin tartışılıp, değerlendirilmesinde usul ve yasaya aykırı bir yön bulunmamasına göre başvuran (davacı) vekilinin tüm temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

Dava, bedensel zarara dayalı maddi tazminat talebine ilişkindir.

Dosyadaki bilgi ve belgelerden; karşı taraf (davalı) sigorta şirketi ile başvuran(davacı) arasında hakem başvurusu öncesinde 04/03/2019 tarihinde ibraname düzenlendiği, başvuranın gayrikabili rücu ve kayıtsız şartsız şekilde sigorta şirketini ibra ettiği, ibra doğrultusunda 16/04/2019 tarihinde başvurana 80.242,00 TL'nin ödendiği anlaşılmıştır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 28. (818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 21.) maddesinde aşırı yararlanma (gabin) hali düzenlenmiş olup, maddenin 1. fıkrasında "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" denilmek suretiyle gabinin unsurları ile sonuçları hüküm altına alınmıştır. Gabin (aşırı yararlanma) davasında öncelikle edimler arasındaki, aşırı oransızlık üzerinde durulmalı, objektif unsur ispatlandığı takdirde zarar görenin kişiliği, yaşı, sağlık durumu, toplumdaki yeri, ekonomik gücü psikolojik yapısı gibi maddi, manevi yönler yani subjektif unsur, derinliğine araştırılıp incelenmeli ve ibranamenin imzalandığı tarihteki koşullar da gözetilmelidir.

Dosya kapsamı değerlendirildiğinde; ibranamenin imzalandığı tarih itibarı ile karşı tarafça yapılan ödenmenin yetersizliğinden bahsetmenin mümkün olmadığı,ödemelerin dönem şartlarına uygun olduğu, edimler arasında açık bir orantısızlıktan bahsedilemeyeceği, konunun KTK 111. maddesi kapsamında

değerlendirilemeyeceği anlaşılmalı karşı taraf (sigorta şirketi) vekilinin bu yöndeki temyiz itirazının kabulü ile hükmün bozulmasına karar vermek gerekmiştir.

Bozma ilamının kapsam ve şekline göre karşı taraf vekilinin sair temyiz itirazlarının incelenmesine gerek görülmemiştir.

SONUÇ: Yukarıda (1) nolu bentte açıklanan nedenlerle, başvuran (davacı) vekilinin yerinde görülmeyen tüm temyiz itirazlarının REDDİNE; (2) nolu bentte açıklanan nedenlerle, karşı taraf (davalı) vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün BOZULMASINA, (3) nolu bentte açıklanan nedenlerle karşı taraf (davalı) vekilinin sair temyiz itirazlarının bu aşamada incelenmesine yer olmadığına ve aşağıda dökümü yazılı 21,40 TL kalan onama harcının temyiz eden davacıdan alınmasına, peşin alınan harcın istek halinde temyiz eden davalıya geri verilmesine 30/06/2022 gününde Üye ... ve Üye ...'ün karşı oyu ve oyçokluğu ile karar verildi.

KARŞI OY GEREKÇESİ

2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 111/2 maddesine göre tazminat miktarına ilişkin olup da yetersiz veya fahiş olduğu açıkça belli olan anlaşmalar veya uzlaşmalar yapıldıkları tarihten başlayarak 2 yıl içinde iptal edilebilirler. Görüleceği üzere, kanun koyucu bu madde ile Borçlar Kanunu'nun sözleşmeye bağlılık – somut olayda borcu sona erdiren anlaşmaya bağlılık – ilkesinden ayrılmış Karayolları Trafik Kanunu kapsamında özellikle zarar görenleri korumak amacıyla anılan kanunla getirilen sorumluluğu sona erdiren anlaşmaların tazminat miktarının yetersiz olduğunun sonradan anlaşılması durumunda iptal edilebilmesine imkan tanımıştır. Bedensel zararlarda tazminat miktarını belirleyen unsurlar bilindiği üzere bedensel zarara maruz kalan kişinin geçici iş göremezlik süresi, maluliyet oranı, olay tarihinden sonraki beklenen yaşam süresi, olay tarihindeki ve tazminat hesabının yapıldığı tarihteki gelir durumu, peşin sermaye değerinin belirlenmesinde uygulanacak iskonto oranı gibi unsurlardır. Tazminat miktarı anlaşma sırasında bu unsurlardan herhangi birinin eksik veya yanlış belirlenmesi sebebiyle yetersiz tespit edilebilir. Zarar gören anlaşma sırasında tazminatın belirlenmesine esas unsurlardan birinin veya bir kısmının eksik ve/veya hatalı belirlendiği gerekçesiyle anlaşmayı iptal edebilir. İptal iradesi her türlü şekil ile açıklanabilir. Mahkemede dava açılması veya hakeme başvurulması da iptal iradesini gösterir. Nitekim Dairemizin ve Yargıtay'ın istikrar kazanmış görüşü de bu şekildedir. Somut olayda, davacı ile davalı ... arasında 04/03/2019 tarihinde tazminata ilişkin anlaşma yapılmış ve ibraname düzenlenmiştir. Anlaşmanın yapıldığı tarihte davacının üniversite öğrencisi olduğu açıktır. Buna göre, davacının geliri üniversiteyi bitirip öğrenim gördüğü üniversitenin mezunlarının çalışabileceği bir alanda çalışan kişilerin elde edeceği gelir olarak kabul edilip (ki bu gelirin asgari ücretin üstünde bir ücret olacağı kesindir) bu miktar üzerinden tazminat hesabının yapılması gerekirken asgari ücret üzerinden hesaplanmış ve anlaşma da asgari ücrete göre belirlenen tazminat esas alınarak yapılmıştır. Davacı, anlaşmadan sonraki 2 yıllık süre içerisinde işbu tahkim başvurusunu yaptığına göre anlaşmanın ve ibranamenin iptali iradesini ortaya koyduğu açıktır. Anlaşma (ibra) sırasında tazminat unsurlarından olan gelir eksik belirlendiğine ve bu durumda anlaşmayla ödenen tazminatın açıkça yetersiz olduğunu ortaya çıkardığına göre 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 111/2 maddesi uyarınca davacının tazminat talebini kabul eden Sigorta Tahkim Komisyonu İtiraz Hakem Heyeti kararı yerindedir. Açıklanan sebeple İtiraz Hakem Heyeti kararının onanması gerektiği düşüncesinde olduğumdan sayın çoğunluğun davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile İtiraz Hakem Heyeti kararının 2. bentte açıklanan nedenle bozulmasına ilişkin kararına iştirak edemiyoruz.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2021/2026
Karar : 2022/2575
Tarih : 29.03.2022

MAHKEMESİ :ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

DAVA TÜRÜ : TAPU İPTALİ VE TESCİL - BEDEL

Taraflar arasında görülen tapu iptali ve tescil, olmazsa bedel istekli dava sonunda Konya 4. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen 19/10/2020 tarihli ve 2019/748 Esas, 2020/526 Karar sayılı karar, yasal süre içerisinde davacı vekili ile davalı ... vekili tarafından temyiz edilmiş olup; davalı ... vekili temyiz incelemesinin duruşmalı yapılmasını talep etmiş olmakla; duruşma günü olarak saptanan 14/02/2022 Pazartesi günü saat: 09:50'de daireye gelmeleri için taraf vekillerine tebligat yapıldığı halde gelmedikleri anlaşıldı, incelemenin dosya üzerinde yapılmasına, süresinde verildiği ve kayıt olunduğu anlaşılan temyiz dilekçelerinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı Şirket, davalılardan ... ile 20.12.2010 tarihli adi yazılı sözleşme ile dava konusu 17047 ada 13 parsel sayılı taşınmazda bulunan 16 no'lu bağımsız bölümün 100.000,00 TL bedelle satışı, satış bedelinin 30.000,00 TL'sinin nakten, kalan 70.000,00 TL'nin her ayın 30'unda 10.000'er TL olarak ödenmesi hususlarında anlaştıklarını, davalı ...'nin kendisini çok sağlam ve dürüst olarak tanıtıp, parasının bankada olduğunu, 30.000,00 TL'yi bir ay sonra 39.000,00 TL olarak ödeyeceğini söylediğini, bunun kabul görmemesi üzerine tapuda memur olduğunu beyan eden davalı ... ile birlikte geldiklerini, davalı ...'nin sözleşme yapıldıktan sonra tapuyu kendi adına değil de davalı ... adına almak istemesi nedeniyle aynı tarihte ek sözleşme yapıp davalılar ... ile ...'dan senet alındığını, davalıların bu şekilde davacı Şirketi kandırdıklarını, özellikle davalı ...'nin gerekirse taşınmazını satıp parayı ödeyeceğini, eşinin de aynı kurumda çalıştığını söyleyerek güven sağlayıp tapunun davalı ...'e devri konusunda ikna ettiğini, aynı gün dava konusu taşınmazın davalı ...'e satış yolu ile temlik edildiğini ancak herhangi bir satış bedeli ödenmediği gibi bir kısım senedin icra takibine konu edildiğini, senetleri 3. kişiye ciro ettiğini ve tahsil kabiliyeti bulunmadığını ileri sürerek, davalı ... adına kayıtlı dava konusu 16 no'lu bağımsız bölümün tapu kaydının iptali ile adına tescilini; 17.11.2011 tarihli ıslah dilekçesiyle, öncelikle iptal tescil, olmadığı takdirde 100.000,00 TL'nin satış tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsilini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı ..., dava konusu taşınmaz için davalı ... ile 110.000,00 TL bedelle anlaştığını ve işlemin gerçekleştiği gün parayı nakten elden ödediğini, davacı Şirket ile davalı ... arasındaki ilişkiyi bilmediğini, hile söz konusu olmadığını zira davacının taşınmazı vadeli olarak satıp satış bedelinin bir kısmını tahsil ettiğini, davacının elindeki bonolarla işlem yapması gerektiğini, satış bedelinin doğru kişiye ödendiği hususunu davacının tapuda teyit ettiğini belirtip, davanın reddini savunmuş; davalılar ... ve ... herhangi bir savunma getirmemiştir.

III. MAHKEMENİN İLK KARARI

Konya 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 22/12/2015 tarihli ve 2011/136 Esas, 2015/640 Karar sayılı kararıyla; ceza soruşturması kapsamında her üç davalı hakkında da kovuşturma yapılmasına yer

olmadığına karar verildiği ve kesinleştiği, dava konusu taşınmazın davalı ...'a resmi akitle devredildiği için davacının iddialarını yazılı belge ile ispat etmesi gerektiği, tanık beyanlarına itibar edilemeyeceği, davacının iddiasını kesin delillerle ispat edemediği, davacının ıslah dilekçesi ile öncelikli olarak tapu iptal tescil, olmadığı takdirde 100.000,00 TL bedelin tahsilini talep etmiş ise de davacının davalılar ... ile ...'den senetler aldığı, senede istinaden icra takibi yaptığı, senetlerin tahsil edilemediği ileri sürülmüş ise de, 100.000,00 TL bedelin istenmesinin ikinci kez tahsilat anlamına geleceği, iddianın ispat edilemediği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

IV. TEMYİZ

Temyiz Yoluna Başvuranlar

Yukarıda belirtilen kararı süresi içinde davacı vekili temyiz etmiştir.

Bozma Kararı

Dairenin 12/06/2019 tarihli ve 2016/8697 Esas, 2019/3698 Karar sayılı kararıyla; "...Hemen belirtmek gerekir ki, satış bedeli (semen) satış akdinin asli unsurlarından birisidir. Ancak, satış bedelinin ödenmemiş olması tek başına tapu kaydının iptal nedeni olmayıp, somut olayda davacı Şirketin satış iradesinin bulunduğu, dava konusu 16 nolu bağımsız bölümü iradi olarak davalı ...'e temlik ettiği, uyuşmazlığın satış bedelinin ödenmemesinden kaynaklandığı anlaşılmaktadır. 818 sayılı BK'nun 217. maddesi delaletiyle 211. (6098 sayılı TBK'nun 246. maddesi delaletiyle 235.) maddesi hükmü uyarınca, satış bedelinin ödenmemesi halinde akdi feshederek satışa konu şeyin geri alınması hakkı saklı tutulmadıkça veya bu konuda bir ihtirazi kayıt dermeyeran edilmedikçe, satılan şeyin istirdadının bir başka deyişle iptal ve tescilin istenemeyeceği, satıştan kaynaklanan bir alacak var ise onun istenebileceği açıktır. Bütün bu açıklamalar karşısında iptal tescil isteğinin reddine karar verilmiş olmasında bir isabetsizlik yoktur. Davacı yanın bu yöne ilişkin temyiz itirazlarının reddine. Ne var ki; davacının bedel isteği yönünden inceleme yapılması, taşınmazın satış bedeline ilişkin senetlerin tahsil edilip edilmediğinin araştırılması, tahsil edilmemiş ise ödenmeyen taşınmaz bedelinin tahsiline karar verilmesi gerekirken eksik incelemeyle ve yanılığılı değerlendirmeye yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir." gerekçesiyle (III.) paragrafta yer alan karar bozulmuş; bozma ilamına karşı karar düzeltme yoluna başvurulmamıştır.

Mahkemesince Bozmaya Uyularak Verilen İkinci Karar

Konya 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 19/10/2020 tarihli ve 2019/748 Esas, 2020/526 Karar sayılı kararıyla; bozma ilamına uyularak yapılan yargılama sonucunda, tapu iptali ve tescil yönünden davanın reddine, ödenmeyen semenden davalıların birlikte sorumlu oldukları, dava tarihi itibarıyla muaccel olan üç adet senede göre davanın kısmen kabulü ile ödenmeyen 49.000,00 TL bedelin faiziyle birlikte davalılardan müteselsilen tahsiline, fazlaya ilişkin istemin reddine karar verilmiştir.

Temyiz Yoluna Başvuranlar

Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili ile davalılardan ... vekili temyiz isteminde bulunmuşlardır.

Temyiz Nedenleri

1. Davacı vekili temyiz itirazlarında;

Bedel isteği yönünden davanın tamamen kabulü gerekirken, kısmen kabul kararı verilmesinin usul ve yasaya aykırı olduğunu, Mahkemece bozma ilamına uyulduğunu, bozma ilamında belirtildiği üzere senetler tahsil edilmemiş ise taşınmaz bedelinin tahsiline karar verilmesi gerektiğini, ancak Mahkemece

bozma ilamına aykırı şekilde dava tarihi itibarıyla vadesi geçmiş senetlerin bedellerinin tahsiline karar verilip, dava tarihi itibarıyla vadesi gelmeyen senetlerin bedellerinin eldeki davaya konu edilemeyeceği yönünde hatalı bir değerlendirme yapıldığını, bilirkişi raporundan da anlaşıldığı üzere senetlerden iki tanesinin takibe konu edildiğini, diğerlerinin icra takibine girmediğini, senet bedelleri ödenmemiş olmakla sözleşmede yazılı 100.000,00 TL satış bedelinin faiziyle birlikte davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsiline karar verilmesi gerekirken yalnızca 49.000,00 TL'nin tahsiline karar verilmesinin doğru olmadığını, davanın tamamen kabulü gerektiğini, davalı taraf lehine vekalet ücreti ve yargılama giderine hükmedilmesinin de doğru olmadığını belirterek, kararın bozulmasını istemiştir.

2. Davalı ... vekili duruşma istekli temyizinde;

Satışın iradi olup, uyuşmazlığın bedelin ödenmemesinden kaynaklandığını, bozma sonrası bedelle ilgili verilen kısmi kabul kararının hatalı olduğunu, senetlerin davalı ... ile ilgisi olmadığını, davacı ile diğer davalılar arasında düzenlendiğini, ancak semenden davalı ...'in de sorumlu tutulduğunu, davalının ilgisi olmadığı senetlerden sorumlu tutulduğunu, senetlerde borçlu gözükken kişilerin diğer davalılar olduklarını, dava konusu taşınmazı bedelini peşin ödeyerek satın aldığını, davalı ...'in davalı ... ile peşin olarak anlaşmış olduğunu, aynı gün parayı nakten elden ödediğini, davacı Şirketin de basiretli bir tacir olup, bedeli aldım şeklindeki resmi memur önündeki beyanı sonucu satış işleminin tapuda gerçekleştiğini, davacı Şirketin faaliyetlerine devam etmediğinin, başkalarını da mağdur ettiğinin haricen öğrenildiğini, davalı ...'ya ulaşamadığını, bu nedenle ilgisi olmadığı senetleri icra baskısı altında ödemek durumunda kalması halinde mağdur olacağını, davalı ...'in ödenmeyen senet bedellerinden sorumlu tutulmasına ilişkin bir hukuki neden ortaya konulmadığını belirterek, kararın bozulmasını istemiştir.

Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık; hile (aldatma) hukuki nedenine dayalı tapu iptali ve tescil, olmadığı takdirde bedel istemine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

2.1. Bilindiği üzere; 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. Hatada yanılma, hilede ise yanıltma sözkonusudur. 6098 s. Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 36/1. (818 s. Borçlar Kanunu'nun (BK) 28/1.) maddesinde açıklandığı üzere, taraflardan biri diğer tarafın kasıtlı aldatmasıyla sözleşme yapmaya yönelmişse yanılma (hata) esaslı olmasa bile aldatılan taraf için sözleşme bağlayıcı sayılamaz. Değinen koşullar varlığı halinde aldatılan taraf hakkını kullanmak suretiyle hukuki ilişkiyi geçmişe etkili (makable şamil) olarak ortadan kaldırabilir ve verdiği şeyi geri isteyebilir.

Öte yandan, hile her türlü delille ispat edilebileceği gibi, iptal hakkının kullanılması hiçbir şekle bağlı değildir. Aldatmanın öğrenildiği tarihten itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde karşı tarafa yöneltilen bir irade açıklaması, defi yahut dava yoluyla da kullanılabilir.

2.2. Hemen belirtmek gerekir ki; satış bedeli (semen) satış akdinin asli unsurlarından birisidir. Ancak, satış bedelinin ödenmemiş olması tek başına tapu kaydının iptal nedeni olmayıp, 818 Sayılı BK'nun 217. maddesi delaletiyle 211. (6098 sayılı TBK'nun 246. maddesi delaletiyle 235.) maddesi hükmü uyarınca, satış bedelinin ödenmemesi halinde akdi feshederek satışa konu şeyin geri alınması hakkı saklı tutulmadıkça veya bu konuda bir ihtirazi kayıt dermeyeran edilmedikçe, satılan şeyin istirdadının bir başka deyişle iptal ve tescilin istenemeyeceği, satıştan kaynaklanan bir alacak var ise onun istenebileceği açıktır.

3. Değerlendirme

3.1. Somut olaya gelince; dava konusu 17047 ada 13 parsel sayılı taşınmazda bulunan 16 no'lu bağımsız bölümün tamamı davacı Şirket adına kayıtlı iken 20.12.2010 tarihli resmi senet ile 10.000,00 TL bedelle davalı ...'a satış yolu ile temlik edildiği, dava konusu bağımsız bölümün 100.000,00 TL bedelle davalı ...'ye satışı, satış bedelinin 30.000,00 TL'sinin nakten, kalanın ise her ayın 30'unda aylık 10.000'er TL şeklinde ödenmesi konusunda davacı Şirket ile davalı ...'nin 20.12.2010 tarihli adi yazılı sözleşme ile anlaştıkları, sözleşmenin tarafları arasında yapılan aynı tarihli ek sözleşmeyle, alıcı ...'nin dava konusu daireyi üzerine almadan başka birine satmak istediğini bildirmesi ve bu isteğin davacı Şirket tarafından olumlu karşılanması üzerine alınacak senetlere davalı ...'nin kefil olarak kabul edilmesinin kararlaştırıldığı, davacı yanın 23.01.2015 tarihli dilekçesiyle, icra takibine konu edilen 25.000,00 TL ve 14.000,00 TL bedelli senetlerin icraya intikal ettiğini, kendisine verilen 30.04.2011 vade tarihli 10.000,00 TL bedelli, 30.03.2011 vade tarihli 10.000,00 TL bedelli, 30.06.2011 vade tarihli 10.000,00 TL bedelli, 28.02.2011 vade tarihli 10.000,00 TL bedelli, 30.05.2011 vade tarihli 10.000,00 TL bedelli, 30.07.2011 vade tarihli 10.000,00 TL bedelli senetleri Mahkeme kasasına ibraz ettiğini beyan ettiği; Konya 6. İcra Müdürlüğü'nün 2011/1598 Esas sayılı icra takip dosyasında, 23/12/2010 tanzim, 31/01/2011 vade tarihli 25.000,00 TL bedelli, borçlusu davalı ..., kefil davalı ..., lehdarı davacı Mimarlık Ltd. Şirketi olan ve davacı lehdar tarafından dava dışı'a ciro edilen senedin takibe konulduğu, takip borçlularının davalılar ..., ... ile senedi ciro eden davacı Mimarlık Mühendislik İnşaat Tic. Ltd. Şirketi, alacaklının dava dışı olduğu, davalılar ile ... hakkında haciz işlemleri uygulandığı; yine Konya 6. İcra Müdürlüğü'nün 2011/1639 Esas sayılı icra takip dosyasında, 20/12/2010 tanzim, 30/01/2011 vade tarihli 10.000,00 TL ve 4.000,00 TL bedelli, borçlusu davalı ..., kefil davalı ..., lehdarı davacı Mimarlık Ltd. Şirketi olan ve davacı lehdar tarafından dava dışı'a ciro edilen iki adet senedin takip konusu edildiği, takip borçlularının davalılar ..., ... ile senedi ciro eden davacı Mimarlık Mühendislik İnş. Tic. Ltd. Şirketi, alacaklının dava dışı olduğu, davalı ... hakkında haciz işlemi uygulandığı; diğer senetlerin ise davacı Şirket tarafından ciro edilmekle birlikte senetlerin Mahkemeye sunulduğunun davacı Şirket tarafından 23.01.2015 tarihli dilekçe ile beyan edildiği; davacının şikayeti üzerine yapılan soruşturmada savcılıkça davalılar hakkında dolandırıcılık suçundan kovuşturmayaya yer olmadığına karar verildiği anlaşılmaktadır.

3.2. Dosya içeriği ve toplanan delillere göre, (IV/3.) numaralı paragrafında yer verilen ve hükmüne uyulan bozma kararında gösterildiği şekilde işlem yapılarak, Mahkemece bedele hükmedilmesi doğrudur.

Ancak, kambiyo senetlerinden olan bono, illetten mücerret vasfıyla kural olarak temel borç ilişkisinden bağımsızdır. Ancak bono ifa uğruna verilmiş ise bono bedelinin ödenmesiyle temel borç ilişkisinden doğan alacak düşer.

Hal böyle olunca; davacının alacaklı olduğu bonolardan tahsil edilenler var ise, bunlar tespit edilerek, davacının toplam alacağından bu miktarın mahsup edilmesi, var ise kalan bedelin davalılardan müteselsilen tahsiline, senetlerin de senet borçlularına iadesine karar verilmesi gerekirken, bu hususun gözardı edilerek eksik incelemeyle karar verilmesi doğru değildir.

VI. SONUÇ

Yukarıda açıklanan nedenlerle tarafların temyiz itirazlarının değinilen yönden kabulü ile hükmün (6100 Sayılı Yasa'nın geçici 3.maddesi yollaması ile) 1086 Sayılı HUMK'un 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, alınan peşin harcın yatıran tarafa geri verilmesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 29/03/2022 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
YEDİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2021/8335
Karar : 2022/4374
Tarih : 21.06.2022

MAHKEMESİ :Sulh Hukuk Mahkemesi

Davacılar vekili tarafından, davalılar aleyhine 18/06/1990 gününde verilen dilekçe ile tapu iptali ve tescil talebi üzerine Yargıtay 14. Hukuk Darisinin bozma ilamına uyularak yapılan duruşma sonunda; asli müdahiller yönünden davanın açılmamış sayılmasına, davacılar yönünden davanın kabulüne dair verilen 15/11/2019 günlü hükmün Yargıtayca duruşmalı olarak incelenmesi bir kısım davalılar vekili tarafından istenilmekle, tayin olunan 15/06/2021 günü için yapılan tebligat üzerine temyiz eden bir kısım davalılar vekili Av. ... ile karşı taraftan davacılar vekilleri Av. ... ve Av. ... Baki geldiler. Açık duruşmaya başlandı. Süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra gelenlerin sözlü açıklamaları dinlenildi. Açık duruşmanın bittiği bildirildi. İş karara bırakıldı. Bilahare dosya ve içeriğindeki tüm kağıtlar incelenerek gereği görüşülüp düşünüldü:

K A R A R

I.DAVA

Davacılar vekili, davalılardan ...'ın müvekkillerinin murisleri ...'ye ... Noterliği 12/04/962 tarih, 6074 yevmiye numaralı satış vaadi sözleşmesi ile 59 ve 63 parsel sayılı taşınmazların tamamını, 114 ve 439 parsel sayılı taşınmazlardaki hissesinin yarısını; ... Noterliği 12.04.1962 tarih 6183 yevmiye numaralı satış vaadine ek beyan senedi ile de 63 parseldeki müşterek mülkteki hissesinin tamamını satmayı vadettiğini ve taşınmazları teslim ettiğini; ... Noterliği 07.07.1958 tarih, 4935 yevmiye numaralı satış vaadi sözleşmesi ile davalılardan ...'nın müvekkillerinin murisleri ...'ye kahverengi K grubu 32 parsel sayılı, karmen renk D grubu 38 parsel sayılı, F grubu 38 parsel sayılı ve E grubu 38 parsel sayılı toplam dört adet taşınmazı satmayı vadettiğini ve taşınmazları teslim ettiğini, aynı kişinin ...'ndeki müşterek mülkiyetteki hak ve hisselerini de ...'ye sattığını ve teslim ettiğini; satıcıların tapusunu verebildiklerini verdiklerini ancak müşterek mülk olarak tanımlanan dava konusu 171, 172, 173, 174, 484, 787, 788, 789, 790, 792, 793 ve 794 parsel sayılı taşınmazlardaki hisselerinin malik hanelerinin açık olması ve Gaziosmanpaşa 1972/9 Esas sayılı dava ile Hazine ile olan ihtilaflarının devam etmesi nedeniyle taşınmazların tapularının ferağını veremediklerini, dava devam ederken müvekkillerinin müdahale taleplerinin ait olduğu mahkemede dava açmak üzere reddedildiğini, ...'ın hem kendi hisselerini hem de ...'dan aldığı müşterek parsellerdeki hisselerinin tümünü muris ...'ye sattığını belirterek, dava konusu 171, 172, 173, 174, 484, 787, 788, 789, 790, 792, 793 ve 794 parsellerdeki ... hisselerinin müvekkilleri adına tapuya tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

Davacılar vekili 14.10.1996 tarihli dilekçesinde ve diğer beyan dilekçelerinde, ...ni satın alan hissedarların aralarında 1949 tarihli taahhüt senedini düzenlediklerini, bu taahhütnamede 100 hissedarın 3/4 hisseyi 11 kişi adına ferağ verdiğini, ortaklığın giderilmesi dosyasında verilen kararla taşınmazın tamamı 14.451,363 m² iken bunun 6.964,817 m²'lik bölümünün 110 parsel olarak taksim edildiğini kalanının tapu malikleri adına müşterek olarak kaydedildiğini, hissedar sayısının 110 olması nedeniyle her hissedara 52/5760 hisse düştüğünü, ... hissesinin de 52/5760 olması gerekirken 351/5760 olduğunu, 02.02.1977 tarihli taahhütnamede dava konusu taşınmazlardaki hisselerin ...'ye verilmesinin kabul ve taahhüt edildiğini, diğer müşterek mülkiyette hakları olan hisselerimin ... mirasçılarınca peyderpey müvekkillerine verildiğini, ... mirasçılarının daha önce müvekkillerine ferağ vererek bu borcu tanıdıkları ortadayken, şimdi kalan taşınmazları mülkiyetlerinde tutmaları ve ... lehine sözleşmeleri tanımadıklarını ileri sürmelerinin

kabul edilemeyeceğini, şekle aykırılığı ileri sürmenin 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 2'inci maddesi ile bağdaşmayacağını beyan etmiştir.

Asli müdahil ... mirasçıları, 06.10.1949 ve 02.02.1977 tarihli belgeler doğrultusunda 783, 784, 785, 786, 787, 789, 790, 792, 793, 794, 822, 823, 171, 172, 173, 174, 484, 29, 93, 187, 188, 205, 225, 387, 439, 460, 528, 530, 562, 563, 669, 670, 671, 672, 673, 674 ve 240 parsel sayılı taşınmazlarda ... ve mirasçıları adına kayıtlı 52/5760'şer hissenin adlarına tescilini talep etmişler ve murisleri ...'nın edimini yerine getirdiğini davacılar başka borcu olmadığını beyan etmişlerdir.

II.CEVAP

... mirasçıları vekili cevap dilekçesinde ve beyan dilekçelerinde, davacıların murisi ile müvekkillerinin murisi ... arasında satış vaadi sözleşmesi mevcut olmadığını, davanın husumet yokluğu nedeniyle reddi gerektiğini, mahkemenin görevli olmadığını, davacıların davasının haksız olduğunun bir diğer delilinin satış vaadi sözleşmelerine konu taşınmazların toplam miktarının 22.144 m2 ve 36.644 m2 olmasına rağmen, dava konusu taşınmazların toplamının 300.000 m2 civarında olduğunu, 02.02.1977 tarihli belgenin hiçbir geçerliliğinin bulunmadığını, bu belgenin ... ile ... arasında yapılmış bir belge olduğunu, 1949 tarihli belgede idare heyetinin kararı olmadan 3. kişilere satış yapılamayacağını düzenlendiğini, bu belgede yazılı bedelin ödenip ödenmediğinin belli olmadığını, buna ilişkin belge sunulmadığını, davanın bu belgede adı geçen diğer 10 kişiye de yöneltmesi gerektiğini, söz konusu belgede temsilci sıfatıyla imzası bulunan Mustafa Güven'e verildiği belirtilen vekaletnamenin sunulmadığını, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 30.09.1988 tarih, 1987/2 Esas, 1988/2 sayılı Kararının dava konusu uyuşmazlığa uygulanamayacağını, davacıların hiçbir zaman dava konusu taşınmazların zilyedi olmadıklarını, vaat borçlularının tapulama mahkemesinde taşınmazlara yönelik hak iddiasında bulunmadıklarını, taşınmazların malik sıfatını hiçbir zaman kazanamadıklarını, tapulu taşınmazların ancak resmi şekilde satılabileceğini, tek taraflı satış vaadi olmayacağını, davacıların dayandığı sözleşmelerin geçersiz olduğunu, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 12/3. maddesindeki 10 yıllık hak düşürücü sürenin ve zamanaşımı süresinin geçtiğini beyan ederek davanın reddini savunmuştur.

III.İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

Gaziosmanpaşa Sulh Hukuk Mahkemesi 1990/788 Esas, 1994/82 sayılı Kararı

1.Mahkemece verilen görevsizlik kararının Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 17.02.1995 tarih, 1995/867 Esas, 1995/1462 Karar sayılı ilamıyla bozulmasına karar verilmiştir.

Gaziosmanpaşa Sulh Hukuk Mahkemesi 1995/802 E-957 sayılı Kararı

1.Mahkemece verilen direnme kararının Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 14.02.1996 tarih, 1995/14-963 Esas, 1996/69 Karar sayılı ilamıyla bozulmasına karar verilmiştir.

Gaziosmanpaşa 1. Sulh Hukuk Mahkemesi 1996/484 Esas, 2006/1053 sayılı Kararı

1.Mahkemece, davanın reddine dair verilen kararın Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 05.07.2007 tarih, 2007/2627 E-8892 K sayılı ilamıyla bozulmasına karar verilmiştir. Karar düzeltme talebi Dairenin 21.01.2008 tarih, 2007/16331 E-2008/80 K sayılı ilamıyla reddedilmiştir.

Gaziosmanpaşa 1. Sulh Hukuk Mahkemesi 2008/434 Esas, 2012/8 sayılı Kararı

1.Mahkemece, davacılar ... mirasçılarının davasının kabulüne; davalı ve müdahil davacılar ... mirasçılarının davalarının açılmamış sayılmasına dair verilen kararın Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 25.09.2012 tarih, 2012/7054 Esas, 2012/10959 Karar sayılı ilamıyla, hüküm kurulurken satış vaadi sözleşmesinde vaat

borçlusu konumunda olmayan ... ve mirasçılarının tapu kayıtlarından toplamda 104/5760 hissenin iptal edilerek davacılar adına tescil edilmesinin başka bir deyişle satış vaadi sözleşmesinin tarafı olmayan kişi ve onun mirasçıları aleyhine karar verilmesinin gerekçesinin açıklanmamasının; 1949 tarihli taahhüt senedi başlıklı belge incelenmeden, hukuki nitelendirmesi yapılmadan hüküm kurulmasının; 1949 tarihli taahhüt senedindeki hakların tasfiyesi niteliğinde olan Eyüp Sulh Hukuk Mahkemesinin 10.10.1952 tarihli 1951/35 Esas, 1952/900 Karar sayılı ortaklığın giderilmesi kararının içeriğinin incelenmemesinin; dava konusu taşınmazların tapularının oluşumuna esas teşkil eden Gaziosmanpaşa Tapulama Mahkemesinin 18.06.1987 tarihli 1972/9 Esas, 1987/10 sayılı Kararının incelenip tartışılmamasının isabetli olmadığı; satış vaadine konu edilen yerlerin belirlenmesinde dosya içerisinde mevcut olan "Cebeci Sultançiftliğini satın alan hissedarlara mahsus taahhüt senedi" başlıklı 1949 tarihli belge ile Eyüp Sulh Hukuk Mahkemesinin 10.10.1952 tarihli 1951/35 Esas, 1952/900 Karar sayılı ortaklığın giderilmesi kararı ve Gaziosmanpaşa Tapulama Mahkemesinin 18.06.1987 tarihli 1972/9 Esas, 1987/10 sayılı Kararı da değerlendirilerek vaat borçlularına isabet ettiği iddia edilen paylar belirlenerek bir karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle bozulmasına karar verilmiştir.

Gaziosmanpaşa 1. Sulh Hukuk Mahkemesi 2013/164 Esas, 2019/2253 sayılı Kararı

1.Gerekçe:

01/01/1949 tarihli senedin, ...'ın da aralarında bulunduğu takrir alan 11 kişinin ... ve ...'nın da içinde bulunduğu 89 kişinin temsilcisi sıfatıyla hareket ettiklerine ilişkin ispat vasıtası niteliğinde olduğu; anılan senede göre ... ve ...'nın son edimini yerine getirme tarihinin 30 Ekim 1950, ...'ın satış vaadi sözleşmesini gerçekleştirdiği tarihin 12.04.1962 ve ...'nın satış vaadi sözleşmesini yaptığı tarihin 07.07.1958 olduğu; dolayısıyla satış vaadi sözleşmelerinin son edim tarihinden sonra gerçekleştirildiği anlaşılacakla sözleşmenin ifa olanağı olduğundan usulüne uygun şekilde düzenlenen sözleşmeler uyarınca takrir alan temsilcilerin taahhüt senedinden kaynaklanan edimini temsil edilenin işaret ettiği vaat alacaklısına karşı yerine getirmesinin bekleneceği; ... ve ...'nın edimini bu 11 kişiden neden ...'a yönelttiği hususunun ise Eyüp Sulh Hukuk Mahkemesinin izaleyi şüyu kararı ve Gaziosmanpaşa Tapulama Mahkemesinin tespiti itiraz kararları ile açıklandığı, 1949 tarihli senede göre çiftliğin 11 kişi tarafından alınıp 100 kişiye paylaştırılacağı, senetlerden en son taksit tarihlerinin 1950 olduğu anlaşıldığına göre 100 kişi adına en erken devirlerin 1950'de gerçekleştirileceği, 1952 tarihli izaleyi şüyu davasında davacı ile davalıların toplamda 66 kişi olduklarının anlaşıldığı, tapulama mahkemesinde görülen davanın 1954 tarihinde açıldığına göre izaleyi şüyu davası devam ederken bir yandan kadastro çalışmaları yapılmakta olup tapuda bir kısım devirlerin yapılamadığı ve malik olamadıklarından davada taraf gözükmediklerinin anlaşıldığı; izaleyi şüyu davasının kesinleşme tarihinin 10.10.1952 olduğu; bu tarihten itibaren ... ve ...'nın 11 temsilciden kimde hangi taşınmazın olduğundan haberdar olduğu, 1949 tarihli senette Sultançiftliğinin satın alınan dörtte üçü kadarının tamamının 100 paya bölünerek paylaşılacağı ancak temsil olunanlardan kime hangi parselin verileceğinin belirtilmediği; fakat temsilcilerin çiftliğin tamamına ilişkin vaatte bulunduğu ve daha sonra hangi temsilcinin kime ne kadar pay vereceğine ilişkin dosyada delil bulunmadığı ve ayrıca satış vaadi sözleşmelerinden haberdar olan ... mirasçılarının kendi hisselerine denk gelen kısımlara yönelik vaatte bulunulduğuna ve bundan kazanç edinildiğine dair herhangi bir şikayet yahut dava açıldığına dair delil bulunmadığı, ...'ın veya temsilcisinin bir kısım tapularının devrini ...'ye yaptığının dosyada bulunan tapu kayıtlarından anlaşıldığı, ...'ın temsilci sıfatıyla ... ve ...'nın satmayı vaat ettiği hisselerinin ...'ye tescilini yapmakla sorumlu tutulacağı; izaleyi şüyu kararında 35, 38, 40, 54, 57, 63, 85 ve 97 numaralı parsellerin ... adına tesciline karar verildiğinden edimini yerine getirecek olan temsilcinin ... olduğu gerekçesiyle aşağıda yazılı şekilde karar verilmiştir.

2.Karar:

2.1.Davacılar ... mirasçılarının davasının kabulüne İstanbul ili, ... ilçesi, ... Köyü/Mahallesi; 787 sayılı

parselden imar uygulaması sonucu ifrazen oluşan 6412 ada 2 parsel, 6393 ada 3 parsel, 6394 ada 1 parsel, 6395 ada 1 parsel 6396 ada 1 parsel, 6393 ada 1 parsel, 6405 ada 2 parsel, 6422 ada 1 parsel, 6406 ada 1 parsel, 6423 ada 1 parsel, 6398 ada 1 parsel, 6407 ada 1 parsel, 6399 ada 1 parsel, 6408 ada 1 parsel, 6392 ada 3 parsel, 6392 ada 4 parsel, 6408 ada 2 parsel, 6409 ada 1 parsel, 6409 ada 2 parsel, 6403 ada 1 parsel, 6410 ada 1 parsel, 6411 ada 1 parsel, 6385 ada 5 parsel, 6400 ada 1 parsel, 6401 ada 1 parsel, 6402 ada 1 parsel, 6404 ada 1 parsel, 6420 ada 2 parsel, 1015 ve 1016 parseller; 788 sayılı parsel ile taşınmazın yol alanında kalan kısmının hükmen ifrazı ile oluşan 788/A parseller; 789 sayılı parselden ifrazen oluşan 1000, 1001, 1002 parseller; 790 parselin ifrazından ve imar uygulamasına dahil edilen kısımdan oluşan 1022 ve 1023 parseller ile 3958 ada 2 ve 3959 ada 2 parseller; 792 sayılı parselin ifrazından oluşan 979 parselin ifraza tabi tutulması ile oluşan 986 parsel, 1013/A parsel, 1013 parsel, 3972 ada 13 No'lu parseller; 793 sayılı parsel ile bu parselden ayrılan 997 sayılı parseller; 794 sayılı parselin ifrazından oluşan 991 parsel, 1033 parsel, 1034 parsel, 20134-1 parsel, 20136-1 parsel, 998/A parsel, 1032 sayılı parseller; 484 sayılı parselden imar uygulaması sonucu oluşan 2335 ada 8 parsel; 171 parsel, 172 parsel, 173 parsel ve 174 sayılı parsellerde davalı ... ve mirasçıları adına tescil edilen 351/5760 hisseden; 52/5760 hissenin ... ve 52/5760 hissenin ... hissesi olarak toplam 104/5760 hissenin iptali ile davacılar ... mirasçıları ..., ..., ... ve ... adlarına veraset belgesindeki hisseleri oranında tapuya tesciline; davalı ve müdahil davacılar ... mirasçıları ..., ..., ..., ..., ..., ... ve ...'nın davalarının 16/10/2008 tarihli celsede işlemde kaldığı ve müdahil davacılar tarafından yenilenmediğinden açılmamış sayılmasına karar verilmiştir.

IV.TEMYİZ:

Temyiz Edenler:

1.Hükmü davalı ... mirasçıları vekili temyiz etmiştir.

Temyiz Nedenleri:

1.Davalı ... mirasçıları vekili, bozma nedenine dair yasaya ve usule uygun gerekçelendirme yapmadan karar verildiğini, kadastro mahkemesinde görülen davada davaya konu yerlere ilişkin ... ve ...'ın herhangi bir hak ve tescil talebinde bulunmadıklarını, davada ... mirasçılarının husumeti ...'e değil ..., ... ve ...'ye yönelttiklerini, dosyaya davacı tarafın talebi üzerine hukuki mütalaa sunan öğretim görevlisinin hazırladığı bilirkişi raporunun hükme esas alındığını, bilirkişinin davacının öğrencisi olduğu üniversitede öğretim görevlisi olduğunu, ... ve ...'in taahhütname uyarınca borcunu ödeyip ödemediğinin tespit edilmediğini, taahhütnamede ... ve ...'in imzası bulunmadığını, taahhütte bulunan kişi sayısının 11 olmasına karşın sadece müvekkillerine karşı dava açılmasının doğru olmadığını, geçersiz taahhütnameye konu hakların temlik edilemeyeceğini, kararda satış vaadi sözleşmelerine ...'ın taraf olmamasına hiç değinilmediğini, taşınmazların zilyedi ... mirasçıları olduğunu, uygulamada 100 hissedar ve eşit hissedarlık şartının gerçekleşmediğinin görüldüğünü, taksim harici bırakılan 7.486,546 m²'lik müşterek mülkiyete konu taşınmazların kadastro mahkemesinde görülen davada bir kısmının orman tahdit sınırında kaldığını, bir kısmının da Hazine adına tescil edildiğini, geriye toplam 5.760,000 m² kaldığını, hisse oranının bu miktar üzerinden hesaplandığını, ...'a 351/5760 hisse düştüğüne göre ortaklıktaki ortak sayısı 100 veya 110 olmayıp 66 olduğunu ve ... ve ... ortaklar arasında yer almadığını, ortaklığın giderilmesi davası sonucunda ortaklığın tasfiye edildiğini ve taahhütnamenin hukuki değerinin kalmadığını, bir kısım taşınmazın ...'dan para ile satın alındığını, satış suretiyle yapılan bu devirlerin 1949 tarihli taahhüt senedinin ifası olmadığını, izale-i şüyu davasından sonra ...'ın ifrazlı parsellerden her renkteki adalardan 63 numaralı parselleri 01.07.1954 tarihinde ...'a; 38 numaralı parselleri ise 27.04.1954 tarihinde ...'a devrettiğini beyan ederek, temyiz dilekçesinde yazılı diğer sebepler ve re'sen gözetilecek sebeplerle kararın bozulmasını talep etmiştir.

V.GEREKÇE:

Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme:

1.Dava, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, gayrimenkul satış senedi, beyan senedi ve inançlı işleme dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

İlgili Hukuk:

1.İlgili Maddi Hukuk :

1.1.Satış Vaadi Sözleşmesi, Gayrimenkul Satış Senedi ve Beyan Senedine Dayalı Tapu İptali ve Tescil İstemi Yönünden;

Kaynağını 818 sayılı Borçlar Kanununun 22'inci maddesinden alan taşınmaz mal satış vaadi sözleşmeleri mülkiyeti doğrudan vaad alacaklısına geçiren sözleşmelerden değildir. Bu tür sözleşmeler vaad alacaklısına taşınmaz mülkiyetini talep yetkisi veren ve kişisel hak sağlayan önsözleşmelerdir. Gerek Borçlar Kanununun 213'üncü ve gerekse Türk Medeni Kanununun 706'ıncı maddeleri hükmünce taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması resmi şekilde düzenlenmiş olmalarına bağlıdır. Diğer taraftan, Borçlar Kanununun 22/son maddesince bir akdin ileride inşa edilmesine dair yapılan ön akdin şekli asıl sözleşmenin şekline bağlıdır. 07.10.1053 tarih ve 8/7 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında vurgulandığı üzere resmi şekilden maksat tarafların hakiki iradelerini tam olarak görevli memur huzurunda (noterde) beyan etmeleridir.

Borçlar Kanununun 1'inci maddesine göre sözleşme "iki tarafın karşılıklı ve birbirine uygun surette rızalarını beyan etmeleridir." Yasadaki rıza beyanından maksat tarafların karşılıklı irade açıklamalarıdır. Şayet, karşılıklı ve birbirine uygun taraf iradeleri bir akdin konusu ve onun esaslı noktalarında birleşmiş ise sözleşme meydana gelmiş sayılır. Taraflar sözleşmeyi doğrudan yapabilecekleri gibi Borçlar Kanununun 22'inci maddesinden yararlanarak bir akdin ileride yapılmasına dair sözleşmede yapabilirler. Uygulama ve doktrinde buna "sözleşme yapma vaadi" veya "önakit" denilmektedir. Tarif etmek gerekirse önakit; taraflardan her ikisinin birbirlerine ya da taraflardan yalnız birinin diğerine karşı ileride üçüncü bir şahısla bir borç sözleşmesi yapmayı taahhüt etmesi demektir. Önakitle ileride yapılması vaat edilen borç sözleşmesine de "asıl sözleşme" denilmektedir. Önakit taraflara asıl sözleşmeyi yapma borcu yükler ve önakitle vaatte bulunan bu borcu yerine getirmediği takdirde alacaklı mahkemeye başvurarak borçlunun aynen ifaya mahkum edilmesini isteyebilir. Önakit taraflara asıl sözleşmeyi yapma borcu yüklediğinden önakidin bir sözleşme biçiminde yapılması ve bu sözleşmede iki tarafın karşılıklı ve birbirine uygun surette rızalarını beyan etmeleri zorunludur. Açıkça söylemek gerekirse gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde bir akit olması itibarıyla iki tarafın varlığı şarttır. Zira iki taraf bir araya gelip noter huzurunda icap ve kabul şeklindeki iradelerini açıklamadan orta yerde biçimine uygun düzenlenmiş resmi şekil şartına bağlı bir sözleşmeden söz edilemez.

Taşınmaz satış vaadi iki taraflı sözleşmesinin kurulması için iki tarafın bulunması tarafların birbirine uygun karşılıklı irade açıklamaları yapmaları gerekir. Tek taraflı hukuki muamelelerde temel unsur (asli şart), sadece muamele yapan şahsın irade açıklaması iken, akitte en az iki irade açıklaması bulunması gerekmektedir. Aktin, özellikle de borç akitlerinin tarafları "alacaklı" ve "borçlu" adını taşır. Bundan dolayı da taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin tarafları "vaat alacaklısı" ve "vaat borçlusu" olarak ifade edilmektedir.

Öte yandan, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde amaç ileride bir taşınmazın satış işleminin yapılmasıdır. Başka bir anlatımla, taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesi yapılmakla vaat borçlusu ileride taşınmaz mal mülkiyetini vaat alacaklısına geçirme (yeni bir sözleşme yapma) taahhüdünde bulunur. İleride yapılması taahhüt edilen akit ise taşınmaz mal satımıdır. O yüzden taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ileride yapılacak taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurlarını ihtiva etmelidir. Taşınmaz satım sözleşmesinde objektif

bakımdan esaslı nokta olarak tarafların adları veya temsilci ya da vekillerinin kimlikleri, satım konusu taşınmaz ve nitelikleri, semen ve hukuki sebebin resmi şekilde düzenlenecek senette yer alması gerekir.

Satış vaadi sözleşmeleri ile ileride yapılacak asıl satım sözleşmesinin kurulması borcu altına girilir. Bu sözleşmenin hukuken geçerli bir biçimde kurulması sözleşmede tarafların borçlandıkları ana edimlerin belirlenmiş yada belirlenebilir olmasına bağlıdır. Belirli yada belirlenebilir olma yönünden önemli olan, sözleşmenin kurulduğu an değil ifa anıdır. Değişik bir ifadeyle satış vaadi sözleşmesinde, ileride kurulması amaçlanan satım sözleşmesinin temel unsurlarının kesin bir biçimde belirtilmesinde yasal zorunluluk yoktur. Bunların ifa anında belirlenebilir olması yeterlidir. Satış vaadine konu taşınmazların mahkemece yapılacak inceleme sonucu teşhis ve tayini mümkün olmuşsa bu durumda belirli olma özelliğinin var olduğu söylenebilir. Sözleşmelerin yerine getirilmesine olanak verecek biçimde yorumlanması asıl olduğundan, satış vaadi sözleşmesinde de bu sözleşmeye konu taşınmazların genel ve kapsamlı bir biçimde gösterilmesi halinde sözleşme ve dışındaki başka delillerle hangi yer olduğu anlaşılabilirse sözleşme konusu taşınmazın belirli yada belirlenebilir olma unsurunu taşıdığı kabulü gerekir.

Satış vaadi sözleşmelerine bir aynı hak olarak tapu siciline kayıtlı taşınmazlar ile kat mülkiyeti kütüğünde bağımsız bölüm olarak kayıtlı taşınmazlar ve henüz kadastro yapılmamış yerlerde mevcut zabıt defteri veya kayıt defterinde kayıtlı eski tapulu taşınmazlar konu olabilir. (İzzet Karataş, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlik (Devir) İşleminden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar, Ankara 2021, sf. 97 vd).

Satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan davaların kabulüne karar verebilmek için sözleşmenin ifa olanağı bulunmalıdır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın tapuda kayıtlı olması zorunlu ise de satış vaadi borçlusunun tapulu taşınmazın maliki olması gerekmez. Taşınmazın tapuda bir üçüncü kişi adına kayıtlı olması sözleşmenin geçerliliğine etkili değildir. Zira taşınmaz satış vaadi sözleşmesi borç doğuran akit olduğundan borç altına girenin malik olması koşulunu aramaya gerek yoktur. (YHGK 10.02.1960 t. 6-188 K) Bir başka deyimle, borç doğuran bir sözleşmenin geçerliliği hiçbir zaman satıcının satış tarihinde veya daha sonra o şeye malik olması şartına bağlı değildir. Vaatte bulunanın satış vaadinin konusunu oluşturan taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisinin varlığını aramak da gerekmez. Satış vaadi sözleşmelerinde, satış vaat eden sözleşmede devir tarihi olarak belirtilen tarihte sözleşme konusu taşınmazı satış vadedilene devretmekle yükümlüdür. Satış vaat eden devir sırasında taşınmaza malik değilse ve sözleşmeden kaynaklı borcunu ifa edemezse Borçlar Kanununun ifa imkansızlığı ve borca aykırılık hükümleri gereği tazminata mahkum edilir.

1.2. İnançlı İşleme Dayalı Tapu İptali ve Tescil İstemi Yönünden;

İnançlı işlemler, inananın teminat oluşturmak veya yönetilmek üzere mal varlığı kapsamındaki bir şey veya hakkını, inanılana devretmesi ve inanılanın da inanç anlaşmasındaki koşullara uygun olarak inanç konusu şeyi kullanmasını, amaç gerçekleştiğinde ise belirlenen şekilde inanana iade etmesini içeren işlemlerdir.

İnançlı bir işlem ile inanan, sahibi olduğu bir mülkiyet veya alacak hakkını inanılana kazandırıcı bir işlemle devretmekte ancak borçlandırıcı bir sözleşme ile de onu bazı yükümlülükler altına sokmaktadır.

İnançlı işlemin taraflarını, inanan ve inanılan oluşturur. Bir hakkı ya da nesneyi, güvendiği bir kişiye inançlı olarak devreden kimseye "inanan" adı verilir. Devredilen hak veya nesneyi, kendisine ait bir hak olarak kendi yararına, doğrudan doğruya ve dolaylı olarak kullanan kişiye de "inanılan" denir. İnananın, inanılana inançlı olarak kazandırdığı hak ya da nesne ise "inanç konusu şey" olarak nitelenir. İnançlı bir işlemde, kazandırıcı işlemin tarafları ile borç doğuran anlaşmanın tarafları aynıdır.

İnançlı işlemde inanılan, hakkını kullanırken kararlaştırılan koşullara uymayı, amaç gerçekleşince veya süre dolunca hak veya nesneyi tekrar inanana (veya onun gösterdiği üçüncü kişiye) devretmeyi yüklenmektedir. İnançlı işlem, kazandırmayı yapan kişiye yani inanana belirli şartlar gerçekleşince, kazandırmanın iadesini

isteme hakkı sağlayan bir sözleşmedir. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde bunun dava yoluyla hükmen yerine getirilmesi istenebilir.

İnançlı sözleşmeler; inananın bir hakkını belirli bir süre veya amaçla inanılana geçirmeyi, inanılanın da inananın emir ve talimatlarına göre kullanıp amaç gerçekleşince veya süre dolunca hakkı tekrar inananı devretmeyi yüklediği sözleşmeler olarak tanımlanabilir.

İnanç sözleşmesi inanca işlemin hukuki sebebini, inanılanın salahiyet sınırlarını ve kapsamını, inanca işlemin hukuki sebebini, inanılanın salahiyet sınırlarını ve kapsamını, inanca işlemin sona erme sebeplerini, inanca işlemin sona ermesinden sonra inanca konusu şeyin inananı devredilme biçim ve koşullarını belirler. O halde bu sözleşme inanca konusu şeyin yeniden inanılana devredilebilmesinin temelini oluşturur. İnanç sözleşmesi bu niteliği itibarıyla tarafların haklarını ve borçlarını, özellikle amaca ulaşıldıktan sonra inanca konusu şeyin iade edilme zamanını ve şeklini belirleyen, kendine özgü, borçlandırıcı sözleşmedir. (Eraslan Özkaya, İnançlı İşlem ve Muvazaa Davaları, Ankara, 2020, sf.31 vd.)

İnanç sözleşmesi, 05.02.1947 tarihli ve 20/6 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca ancak, yazılı delille kanıtlanabilir. Bu yazılı delil, tarafların getirecekleri ve onların imzalarını taşıyan bir belge olmalıdır.

Açıklanan nitelikte bir yazılı delil bulunmasa da, taraflar arasındaki uyuşmazlığın tümünü kanıtlamaya yeterli sayılmamakla beraber bunun vukuuna delalet edecek karşı tarafın elinden çıkmış (inanılan tarafından el ile yazılmış fakat imzalanmamış olan bir senet veya mektup, daktilo veya bilgisayarla yazılmış olmakla birlikte inanılanın parafını taşıyan belge, usulüne uygun onanmamış parmak izli veya mühürlü senetler gibi) "delil başlangıcı" niteliğinde bir belge varsa 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 202'inci maddesi uyarınca inanca sözleşmesi "tanık" dahil her türlü delille ispat edilebilir.

Yazılı delil veya "delil başlangıcı" yoksa inanca sözleşmesinin ikrar (HMK m.188) yemin (HMK m.225 vd) gibi kesin delillerle de ispat edilmesi olanaklıdır. Davacının yemin deliline dayanması halinde hakimin davacıya bu hakkını hatırlatması gerekir. (Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 09.12.2015 tarihli, 2014/14-516 Esas, 2015/2838 sayılı Kararı da bu doğrultudadır.)

1.3.Alacağın Temlik Hükümleri ile Türk Medeni Kanununun 2'inci Maddesi Hükümü Yönünden;

Borcun kaynağı ne olursa olsun, alacaklının, alacağını bir başkasına (üçüncü kişiye) temlik etmesi bir ihtiyaç olarak ortaya çıkabilir (Kılıçoğlu, M.A.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 16. Baskı, Ankara 2012, s. 784). Alacağın temlik, mevcut bir alacağın alacaklısının değişmesi işlemidir. Alacaklının bir borç ilişkisinden doğan alacağını borçlunun rızasına gerek olmadan bir sözleşmeye dayanarak üçüncü bir kişiye devretmesine alacağın temlik adı verilir (Eren, F.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 23. Baskı, Ankara 2018, s.1252).

Alacağın temlik, sözleşme tarihinde uygulanması gereken 818 sayılı Borçlar Kanununun 162 ve devamı maddelerinde düzenlenmiştir (6098 sayılı TBK m.183 vd.). 818 sayılı Kanunun rızai temlik düzenleyen 162. maddesinde; "Kanun veya akit ile veya işin mahiyeti icabı olarak menedilmiş olmadıkça borçlunun rızasını aramaksızın alacaklı, alacağını üçüncü bir şahsa temlik edebilir. Borçlu, alacağın temlik edilmemesi şart edilmiş olduğunu, bu şartı ihtiva etmeyen bir ikrarı bilkitemeye istinat ile alacağını temellük eden üçüncü bir şahsa karşı iddia edemez", Akdin Şekli başlıklı 163. maddesinde ise; "Tahriri şekilde yapılmış olmadıkça alacağın temlik muteber olmaz. Bir alacağın temlikini va'detmek, hususi şekle tabi değildir" hükümleri mevcuttur.

Şu hâlde göre 818 sayılı BK'nın 163. maddesinde alacağın temlik sözleşmesinin geçerliliği sadece yazılı şekle tabi tutulmuş olup resmî şekle bağlanmamıştır. Dolayısıyla yazılı şekilde düzenlenmiş olması şartıyla, bir kimse bir başkasından olan alacağını üçüncü bir kişiye devredebilir, böyle bir sözleşme alacağın temlik hükmünde olup, hukuken geçerlidir.

Aynı Kanununun 164. maddesinde; "Alacağın temlik kanun veya mahkeme kararı mucibince vuku bulduğu hâlde, bir güne merasime tabi olmaksızın ve evvelki alacaklı tarafından rıza izhar edilmesine bile ihtiyaç bulunmaksızın üçüncü şahıslara karşı dermeyan edilebilir."

Hüsnüniyetle Yapılan Ödeme başlıklı 165. maddesinde de; "Temlik veya temellük eden tarafından alacağın temlik olduğu kendisine bildirilmezden mukaddem evvelki alacaklıya ve mütevali temlikler vaki olmuş ise alacağı temellük edenlerden tercihi lazım gelen biri var iken diğerine hüsnü niyetle tediyede bulunan borçlu, beri olur." Borçluya ait def'iler başlıklı 167. maddesi ise; "Borçlu, temlike vakıf olduğu zaman; temlik edene karşı haiz olduğu defileri, temellük edene karşı dahi dermeyan edebilir. Borçlunun matlubu temlik eden zimmetinde temlike vakıf olduğu zaman müeccel bir alacağı var idiye bu alacağın temlik edilen matluptan sonra muacceliyet iktisap etmiş olmaması şartıyla borç ile takas edilmesini talep edebilir" hükmünü içermektedir.

Bu hükümlerden de açıkça anlaşılacağı üzere, alacağın temlik; bir alacağın alacaklı tarafından bir başka kimseye devredilmesidir. Bu suretle borç münasebetinde alacaklının şahsında bir değişiklik vuku bulmakta, eski alacaklının (temlik edenin) yerini yeni alacaklı (temellük eden) almaktadır. Aynı zamanda, temlik edilen alacak eski alacaklının malvarlığından çıkarak yeni alacaklının mamelekine dâhil olmakta, alacağı talep etmek hakkı da yeni alacaklıya intikal etmektedir.

Alacağın temlikinin söz konusu olabilmesi için, öncelikle temlik edilecek bir alacağın mevcut olması gerekir. Kural olarak, bütün alacaklar temlik edilebilir. Böylece hâlen iktisap edilmiş (kazanılmış) bir alacak kadar ileride iktisap olunacak bir alacak da; keza muaccel bir alacak kadar bir vadeye veya şarta bağlanmış olan alacaklar da temlik olunabilir. Alacağın hukukî muameleden, haksız fiilden, sebepsiz zenginleşmeden veya doğrudan doğruya kanundan doğmuş olmasının da bir önemi yoktur.

Alacağın temlik bir tasarruf işlemi olduğu için bunun geçerli olması, her şeyden önce alacaklının temlik ettiği alacak üzerinde tasarruf yetkisine sahip olmasına bağlıdır. Alacaklının tasarruf yetkisi, ilke olarak temlik işleminin yapıldığı anda mevcut olmalıdır. Alacaklının temlike konu olan alacak üzerinde tasarruf yetkisi yoksa temlik işlemi de hüküm ve sonuç doğurmaz. Bu bakımdan devredilen alacağın birden çok alacaklı varsa, hepsinin tasarruf yetkisine sahip olması gerekir. Alacaklı adına temlike yetkili iradî veya kanunî temsilcinin de alacak üzerinde tasarruf etmesi mümkündür. Yetkisiz temsilcinin yaptığı devir ancak alacaklının sonradan vereceği onay ile etkili olur. Onay geçmişe etkili sonuç doğurur.

Bu aşamada tarafların iddia ve savunmaları doğrultusunda Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 30.09.1988 gün ve 1987/2 Esas, 1988/2 sayılı Kararına da değinilmelidir. Özetle, "Tapuda kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetini devir borcu doğuran ve ancak yasanın öngördüğü biçim koşullarına uygun olarak yapılmadığından geçersiz bulunan sözleşmeye dayanılarak açılan bir cebri tescil davasının kural olarak kabul edilemeyeceğine; bununla beraber Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmak üzere yapımına başlanılan taşınmazdan bağımsız bölüm satımına ilişkin geçerli bir sözleşme olmadan tarafların bağımsız bölüm satımında anlaşarak alıcının tüm borçlarını eda etmesi ve satıcının da bağımsız bölümü teslim ederek alıcının onu malik gibi kullanmasına rağmen satıcının tapuda mülkiyetin devrine yanaşmaması hallerinde; olayın özelliğine göre hakimin Türk Medeni Kanununun 2'inci maddesini gözeterek açılan tescil davasını kabul edebileceğine" dair verilen bu İçtihadı Birleştirme Kararının gerekçesinde de "...1965 yılında Kat Mülkiyeti Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra ülkemiz inşaat sektöründe hızlı bir ilerleme kaydedilmiş, eskiden hiç görülmeyen "kat Karşılığı inşaat sözleşmesi" olarak adlandırılan yaygın bir sözleşme türü doğmuştur. Bu sözleşmelerle müteahhit (yüklenici), arsa (iş) sahibinin arsası üzerinde inşaat yapmayı üstlenmekte, buna karşılık inşaat bilince kendisine devir edilecek olan bazı daireleri (bağımsız bölümleri) bedel olarak almaktadır. Ancak, müteahhit daha inşaatla başlar başlamaz ileride mülkiyeti iş sahibi tarafından kendisine devredilecek olan bağımsız bölümleri, yapacağı inşaatın finansmanı için üçüncü kişilere geçersiz sözleşmelerle satmaktadır. Veyahutta bazı müteahhitler mülkiyeti kendilerine ait

bulunan taşınmaza Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmak üzere inşaat yapımı sırasında inşaatı tamamlayabilmek için gerekli parayı temin amacıyla aynı şekilde geçersiz sözleşmelerle ve ileride satışa konu bağımsız bölümün tapusunu vereceği hususunda karşı tarafta tam bir güvence yaratarak satışlar yapmaktadırlar. İşte bu şekilde Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmak üzere yapımına başlanılan taşınmazdan bağımsız bölüm satımına ilişkin geçerli bir sözleşme olmadan tarafların bağımsız bölüm satımında anlaşarak alıcının tüm borçlarını eda etmesi ve satıcının da bağımsız bölümü teslim ederek alıcının onu malik gibi kullanmasına rağmen satıcının tapu da mülkiyetin devrine yanaşmaması; genellikle, aslında bağımsız bölümün satış bedeli satım tarihi itibarıyla uygun bulunduğu ve satıcı satış bedelinden inşaat sırasında yararlandığı halde, bu arada alıcının ödemiş olduğu para değerinin enflasyon nedeniyle oldukça düşmesinden, buna mukabil satılan bağımsız bölümlerin değerlerinin tapuda devir edileceği zamanda fahiş oranda artmış bulunmasından ileri gelmektedir. Başka bir anlatımla, bunları düşünen satıcı (müteahhit) sözleşmeden sıyrılmanın yollarını aramakta ve yasanın öngördüğü resmi şekil şartına sığınarak mülkiyetini devir borcundan kaçınmaktadır. Satıcının bu tutumu ise; açıkça, şekil mecburiyeti koyan yasa hükmünden bu hususta korunmaya layık bir yararı olmaksızın yararlanmaya çalışma teşkil eder ve onun hakkın kötüye kullanılması yasağı kuralını duraksamaya yer vermeyecek şekilde ihlal ettiğini gösterir. Oysa Türk Medeni Kanununun 2'inci maddesinin ikinci fıkrasıyla, suistimal karakteri doğrudan doğruya aşikar olan hallerde hakların istimali kanuni himayeden mahrum bırakılmıştır. Böyle uyuşmazlıklarda, hakkın kötüye kullanılması yasağı kuralı değil, şekil şartı kuralı ihmal edilebilir. Zira İsviçreli Prof.Merz'in de dediği gibi (Medeni Kanun Şerhi art.2, Nr.21), şekli hukuktaki hakkı maddi adalet düşüncesi ve gerekleri sınırlar onu gerçek ölçülerine götürebilir; gerçek hak korunur, şekli veya görünen hak korunmaz. Gerçekten şekle ilişkin hükmün gayesi dışında menfaat temini yoluna gidilmek istenildiği durumlarda yargı hassas olmaya mecburdur. Zira hukuk ancak, meşru menfaatlerin tahminine yarar; başka bir şeye yaradığı taktirde ise mevcudiyet sebebini kaybeder. Öte yandan Medeni Kanunun 4. maddesi hükmüyle de hakim, adalete uygun karar vermeye çağırılmaktadır. O, menfaatlerin doğru ve adil bir muvazenesini yapmak ve gerçekleri gözetmek zorundadır.." şeklinde açıklamalara yer verilmiştir.

Tapulu bir taşınmazın mülkiyetinin devrini öngören her türlü sözleşmelerin resmî şekilde yapılması, geçerlilik koşuludur (743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi madde 634; 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu madde 706; Borçlar Kanunu madde 213; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 237; Tapu Kanunu madde 26; Noterlik Kanunu madde 60). Tapuda kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetini devir borcu doğuran ve ancak yasanın öngördüğü biçim koşullarına uygun olarak yapılmadığından geçersiz bulunan sözleşmeye dayanılarak açılan bir cebri tescil davası kural olarak kabul edilemez. Yasa hükümlerinin öngördüğü biçimde yapılmayan sözleşmeler hukuken geçersizdir; burada öngörülen şekil, sözleşmenin geçerlilik koşulu olup, kamu düzenine ilişkindir. Bu nedendir ki, gerek mahkeme gerekse Yargıtay'ca doğrudan göz önünde tutulur. Yukarıda açıklanan Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 30.09.1988 gün ve 1987/2 Esas, 1988/2 sayılı Kararında belirtilen hâllerde ise, olayın özelliğine göre hâkimin, Medeni Kanunun 2. maddesini gözeterek açılan tescil davasını kabul edebileceğine ilişkin kural da sözleşmenin tamamen ifa edildiği hâller için geçerlidir.

Diğer taraftan; Türk Medeni Kanununun 716. maddesinin 1. fıkrasında, "Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukuki sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması halinde hakimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir" şeklinde taşınmaz mülkiyetine ilişkin tescil isteme hakkı düzenlenmiştir.

2.İlgili Usul Hukuku:

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 297/2'inci maddesi gereğince; hükmün sonuç kısmında, gerekçeye ait herhangi bir söz tekrar edilmeksizin, taleplerden her biri hakkında verilen hükümlerle, taraflara yüklenen borç ve tanınan hakların, sıra numarası altında; açık, şüphe ve tereddüt uyandırmayacak şekilde gösterilmesi gereklidir. Bunların yanında hakim, tarafların talep sonuçlarıyla bağlıdır; ondan fazlasına veya

başka bir şeye karar veremez. Duruma göre, talep sonucundan daha azına karar verebilir. (HMK m. 26/1)

Buna göre kararda, tarafların iddia ve savunmalarının özetinin, anlaşmış ve anlaşmadıkları hususların, çekişmeli vakıalar hakkında toplanan delillerin, delillerin tartışılması ve değerlendirilmesinin, sabit görülen vakıalarla, bunlardan çıkarılan sonuç ve hukuki sebeplerin birer birer, şüphe ve tereddüt uyandırmayacak şekilde gösterilmesi gereklidir.

Anayasanın 36'ncı maddesinin birinci fıkrasında herkesin adil yargılanma hakkına sahip olduğu belirtilmiş ancak gerekçeli karar hakkından açıkça söz edilmemiştir. Bununla birlikte Anayasanın 36'ncı maddesine "adil yargılanma" ibaresinin eklenmesine ilişkin gerekçede, Türkiye'nin taraf olduğu uluslararası sözleşmelerde de güvence altına alınan adil yargılanma hakkının madde metnine dâhil edildiği vurgulanmıştır. Nitekim Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 6'ncı maddesinin (1) numaralı fıkrasındaki hakkaniyete uygun yargılanma hakkının kapsamına gerekçeli karar hakkının da dâhil olduğu Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin birçok kararında vurgulanmıştır. Dolayısıyla Anayasanın 36'ncı maddesinde düzenlenen adil yargılanma hakkının gerekçeli karar hakkı güvencesini de kapsadığının kabul edilmesi gerekir (AYM, Birinci Bölüm, Abdullah Topçu, B. No: 2014/8868, 19/4/2017, § 75).

Anayasanın 141'inci maddesi gereğince bütün mahkemelerin her türlü kararlarının gerekçeli olması gereklidir. Gerekçenin önemi Anayasal olarak hükme bağlanmakla gösterilmiş olup, gerekçe ve hüküm birbirine sıkı sıkıya bağlıdır.

Gerekçe, mahkemenin tespit etmiş olduğu maddi vakıalar ile hüküm fıkrası arasında bir köprü görevi yapar. Gerekçe bölümünde hükmün dayandığı hukuki esaslar açıklanır. Mahkeme, tarafların kendisine sundukları maddi vakıaların hukuki niteliğini (hukuk sebepleri) kendiliğinden araştırıp bularak hükmünü dayandırdığı hukuk kurallarını ve bunun nedenlerini gerekçede açıklar.

Üst mahkeme de, bir hükmün hukuka uygun olup olmadığını ancak gerekçe sayesinde denetleyebilir. Taraflar da ancak gerekçe sayesinde haklı olup olmadıklarını daha iyi anlayabilirler. Bir hüküm, ne kadar haklı olursa olsun, gerekçesiz ise tarafları doyurmaz (Kuru, B./Arslan, R./Yılmaz, E.: 6100 sayılı HMK'na Göre Yeniden Yazılmış Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı , Ankara 2011, s.472).

07/06/1976 gün ve 3/4-3 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında da, "Gerekçenin ilgili bilgi ve belgelerin isabetle takdir edildiğini gösterir biçimde geçerli ve yasal olması aranmalıdır. Gerekçenin bu niteliği kanun koyucunun amacına uygun olduğu gibi, kararı aydınlatmak, keyfiliği önlemek ve tarafları tatmin etmek niteliği de tartışma götürmez bir gerçektir" ifadeleri yer almaktadır.

Uyuşmazlıkların çözümünde yargıya düşen en önemli görevlerden birisi de açık ve net çözümler bulmak, anlaşılabilir tutarlı kararlarla kamu düzen ve barışının sağlanmasına hizmet etmek olmalıdır. Hükmün açık ve net olması gereği hüküm sonucu ile sınırlı olmayıp, iddiaların tek tek ele alındığı, cevaplandırıldığı hukuka ve yasaya aykırı bulunma ya da bulunmama nedenlerinin açıklandığı, yasal dayanakların gösterildiği, anlamaya ve denetime elverişli gerekçenin varlığını da gerektirir. Zira taraflar ancak gerekçe sayesinde hükmün hangi maddî ve hukukî sebebe dayandırıldığını anlayabilecekleri gibi Yargıtay denetimi de ancak kararın gerekçe içermesi halinde, mümkün olacaktır. (YHGK, T. 03.12.2003, K. 2003/776, E.2003/720)

Değerlendirme:

Dosya içeriği, toplanan deliller, yukarıda anılan yasal düzenlemeler, yargısal kararlar ve bozma ilamları birlikte değerlendirildiğinde;

Davacı taraf, vaat borçluları ... ve ...'nın 1949 tarihli taahhüt senedi ile ...'a karşı sahip oldukları alacak haklarını 07.07.1958 tarih ve 4934 yevmiye numaralı re'sen satış vaadi sözleşmesi, ... Noterliği 15.04.1959

tarikh ve 3216 yevmiye numaralı gayrimenkul satış senedi, ... Noterliği 12.04.1962 tarih ve 6074 yevmiye numaralı re'sen satış vaadi sözleşmesi ve ... Noterliği 14.04.1962 tarihli beyan senedi ile vaad alacaklısı ...'ye temlik ettiklerini; vaat borçlularının, ... ve mirasçılarının bir kısım taşınmazı ...'ye devrederek kısmi ifada bulduklarını ve aradaki hukuki ilişkiyi tanıdıklarını, 02.02.1977 tarihli anlaşma mukavelesinin de bunun delili olduğunu, Yargıtay İçtihadı Birleştirmek Büyük Genel Kurulunun 30.09.1988 gün ve 1987/2 Esas, 1988/2 sayılı Kararı uyarınca şekle aykırılığı ileri sürmenin Türk Medeni Kanununun 2'inci maddesinde düzenlenen dürüstlük ilkesi ile bağdaşmadığını ileri sürerek dava konusu taşınmazlarda 52/5760'şer hissenin tescilini talep etmiştir.

Davalı taraf özellikle, satış vaadi sözleşmelerine konu edimlerin yerine getirildiğini, tapulu taşınmazların mülkiyetinin devrini öngören sözleşmelerin resmî şekilde yapılması gerektiğini, tek taraflı taşınmaz satış/satış vaadi sözleşmesi düzenlenemeyeceğini, davacıların dayandığı sözleşme ve senetlerin geçersiz olduğunu, geçersiz sözleşmeye konu hakların temlik edilemeyeceğini, bir kısım taşınmazın ...'dan para ile satın alındığını, satış suretiyle yapılan bu devirlerin 1949 tarihli taahhüt senedinin ifası olmadığını, senette yazılı bedelin ödenip ödenmediğinin belli olmadığını ve senedin ortaklığın giderilmesi davasında verilen karar kesinleştikten sonra hükümsüz kaldığını, ...'ın sözleşme ve senetlerin tarafı olmadığını, Yargıtay İçtihadı Birleştirmek Büyük Genel Kurulunun 30.09.1988 gün ve 1987/2 Esas, 1988/2 sayılı Kararının dava konusu uyuşmazlığa uygulanamayacağını ve vaat borçlularının tapulama mahkemesinde taşınmazlara yönelik hak iddiasında bulunmadıklarını savunmuştur.

Buna göre, davadaki istemin dayanağını 1949 tarihli taahhüt senedi, ... Noterliği 07.07.1958 tarih ve 4934 yevmiye numaralı re'sen satış vaadi sözleşmesi, ... Noterliği 15.04.1959 tarih ve 3216 yevmiye numaralı gayrimenkul satış senedi, ... Noterliği 12.04.1962 tarih ve 6074 yevmiye numaralı re'sen satış vaadi sözleşmesi, ... Noterliği 14.04.1962 tarihli beyan senedi ve 02.02.1977 tarihli "Anlaşma Mukavelesini" başlıklı belge oluşturmaktadır.

Davaya konu taşınmazlar ise, Eyüp Sulh Hukuk Mahkemesinin 22.09.1952 tarih, 1951/35 Esas, 1952/900 Karar sayılı ilamında müşterek mülkiyet hükümlerine göre tasarruf edilmek üzere taksim harici bırakıldığı belirtilen ve 27.10.1953 tarih 1770 yevmiye numaralı taksimen tescil işlemi ile 351/5760 hissesi ... adına tescil edilen taşınmazlardan 787, 788, 789, 790, 792, 793 ve 794 parsel sayılı taşınmazlar ile 01.06.1953 tarih 828 yevmiye numaralı taksimen tescil işlemiyle 351/5760 hissesi ... adına tescil edilen 484 parsel sayılı taşınmaz ve 08.08.1991 tarih 2504 yevmiye numaralı hükmen tescil işlemi ile 351/5760 hissesi ... adına tescil edilen 171, 172, 173 ve 174 parsel sayılı taşınmazlardır.

Mahkemece uyulmasına karar verilen Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 25.09.2012 tarih, 2012/7054 Esas, 10959 Karar sayılı bozma ilamında, " ...ni satın alan hissedarlara mahsus taahhüt senedi" başlıklı 1949 tarihli belge ile Eyüp Sulh Hukuk Mahkemesinin 10.10.1952 tarih 1951/35 Esas, 1952/900 Karar sayılı ortaklığın giderilmesi kararının ve Gaziosmanpaşa Tapulama Mahkemesinin 18.06.1987 tarih 1972/9 Esas, 1987/10 sayılı Kararının değerlendirilerek ve vaat borçlularına isabet ettiği iddia edilen paylar belirlenerek bir karar verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Mahkemece, 1949 tarihli taahhüt senedinin hukuki niteliğine, içeriğine ve senette yazılı bedelin ... ve ... tarafından ödenip ödenmediğine yönelik yapılan değerlendirmeler ile Eyüp Sulh Hukuk Mahkemesinin 10.10.1952 tarih 1951/35 Esas, 1952/900 Karar sayılı ortaklığın giderilmesi kararı ve Gaziosmanpaşa Tapulama Mahkemesinin 18.06.1987 tarih 1972/9 Esas, 1987/10 sayılı Kararına yönelik yapılan değerlendirmeler uyuşmazlığın çözümü bakımından isabetli ve yeterli olmayıp, tarafların iddia ve savunmalarını karşılamamakta, anlamaya ve denetime elverişli gerekçe içermemektedir. Öte yandan; mahkemece, hüküm altına alınan taşınmazlarda ... ve mirasçılarının adına kayıtlı 351/5760 hisseden 104/5760 hissenin iptaline karar verilmesinin gerekçesi açıklanmamıştır.

Diğer taraftan, davacıların dayandığı ... Noterliği 07.07.1958 tarih, 4934 yevmiye numaralı resen satış

vaadi sözleşmesine ekli tapu senedi suretleri ve dosya içerisinde yer alan tapu kayıtlarından satış vaadi sözleşmesine konu 67, 513, 539, 749 ve 750 parsel sayılı taşınmazlar vaat borçlusu ... adına kayıtlıyken, bu taşınmazlardan 539, 513, 749 ve 750 parsel sayılı taşınmazların 04.03.1977 tarih, 1185 yevmiye numaralı; 67 parsel sayılı taşınmazın 02.02.1973 tarih, 1415 yevmiye numaralı alım/satış işlemiyle vaad alacaklısı ... adına tescil edildiği; ... Noterliği 12.04.1962 tarih ve 6074 yevmiye numaralı resen satış vaadi sözleşmesine ekli tapu senedi suretleri ve dosya içerisinde yer alan tapu kayıtlarından satış vaadi sözleşmesine konu 439 parsel sayılı taşınmazın 1/2 hissesinin 18.03.1957 tarihli tapulama işlemiyle vaad borçlusu ... adına kayıtlıyken ...'ın 19.04.1976 tarih 1588 yevmiye numaralı alım işlemiyle adına kayıtlı 1/2 hisseyi vaad alacaklısı ...'ye devrettiği; sözleşmeye konu 114 ve 59 parsel sayılı taşınmazlarda ... adına kayıtlı 1/2 hissenin sırasıyla 03.07.1962 tarih, 2556 yevmiye, 02.07.1962 tarih, 2557 yevmiye numaralı işlemlerle ...'ye devredildiği anlaşılmış; 27.09.2000, 02.05.2002, 07.10.2002, 03.09.2010, 07.02.2011 tarihli bilirkişi raporlarında da bu hususlar tespit edilmiştir. Ayrıca, satış vaadi sözleşmelerinin ekindeki tapu suretlerinin incelenmesinde, sözleşmelere konu taşınmazların Eyüp Sulh Hukuk Mahkemesinin 22.09.1952 tarih, 1951/35 Esas, 1952/900 Karar sayılı ilamı ile aynen taksime karar verilen taşınmazlardan olduğu anlaşılmıştır. Mahkemece, anılan satış vaadi sözleşmeleri uyarınca vaat borçlularının vaat alacaklısına karşı edimlerini ifa edip etmedikleri incelenip araştırılarak, davacıların söz konusu satış vaadi sözleşmelerine dayalı olarak ve müşterek mülkiyet hükümlerine göre tasarruf edilmek üzere taksim harici bırakılan taşınmazlardan olan dava konusu taşınmazlara yönelik tapu iptali ve tescil isteminde bulunup bulunamayacağı değerlendirilmemiştir.

Bunların yanında, onaylama şeklinde düzenlenen, satıcısı ... alıcısı ise ... olan ... Noterliği 15.04.1959 tarih ve 3216 yevmiye numaralı gayrimenkul satış senedinde, "İst. Eyüp ... Nahiyesinde Bağlı ... Köy ... Çiftliği nam ile maruf mahalde hissedarı bulunduğum ve ... tapusunda ve ... Noterliği'nde satış vaadinde bulunduğum (6) parça tapulu ve müşterek mülkiyetteki ve 38 parseldeki hissemi de ...'ye sattım ve paramı aldım." ifadesi yer almaktadır. Yine onaylama şeklinde düzenlenen ... Noterliği 14.04.1962 tarihli beyan senedinde ..., "... Noterliğinden tanzim ve tasdik ettirmiş olduğum 12.04.1962 tarih ve 6074 sayılı satış vaadi mukavelesini ile ...'ye satıp bedelini nakden ve tamamen almış olduğum üç parça gayrimenkule ait 63 parseldeki müşterek mülkiyetle kayıtlı bütün hisselerimin de bu satışa dahil bulunduğunu beyan ve ikrar ederim." şeklinde beyanda bulunmuştur. Mahkemece ... Noterliği 15.04.1959 tarih, 3216 yevmiye numaralı gayrimenkul satış senedi ile ... Noterliği 14.04.1962 tarihli beyan senedine konu taşınmazların belirlenebilir olup olmadığı, belirlenebilir olduğunun anlaşılması halinde davaya konu taşınmazları kapsayıp kapsamadıkları, anılan senetlerin noterde re'sen düzenleme şeklinde değil, onaylama şeklinde yapılmış olmaları ve 14.04.1962 tarihli beyan senedinin ilgilisi ... tarafından düzenlenmiş tek taraflı borç doğuran bir tasarruf işlemi olması ve yukarıdan beri sayılan sözleşme unsurlarını içermemesi gibi hususlar ile alacağın temlik hükümleri ve Türk Medeni Kanununun 2'inci maddesi birlikte değerlendirilerek davacıların bu senetlere dayalı olarak tapu iptali ve tescil isteme olanağının olup olmadığı tartışılmamıştır. 02.02.1977 tarihli "Anlaşma Mukavelesini" başlıklı adi yazılı sözleşmenin niteliği, geçerli olup olmadığı, dava konusu 787, 793, 171, 172, 173 ve 174 parsel sayılı taşınmazları kapsamaması ve davacıların tapu iptali ve tescil taleplerinin dayanağı olup olmayacağı üzerinde durulmamıştır.

Tüm bunların yanı sıra, UYAP sisteminde bulunan Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden tapu kayıtlarının incelenmesinde; mahkemece hüküm altına alınan 6394 ada 1, 6423 ada 1, 6398 ada 1, 6407 ada 1, 6399 ada 1, 6392 ada 3, 6410 ada 1, 6411 ada 1, 6385 ada 5, 6404 ada 1, 6420 ada 2, 1016, 788, 1000, 1001, 1002, 1023, 986, 1013/A, 1013, 3972 ada 13 ve 171 parsel sayılı taşınmazların tapu kayıtlarının pasif olduğu tespit edilmiştir. Mahkemece, güncel tapu kayıtları getirtilerek, taşınmazlarda davalıların murisleri veya davalılar adına kayıtlı hisse olup olmadığı denetlenmeden, sicil kayıtları kapatılan ve üzerinde işlem yapma olanağı bulunmayan tapu kayıtları esas alınarak infazda duraksamaya neden olacak biçimde hüküm kurulmuştur.

Açıklanan nedenlerle mahkemece, 12.04.1962 ve 07.07.1958 tarihli satış vaadi sözleşmelerine konu

edimlerin ifa edilip edilmediği; 1949 tarihli taahhüt senedi, 15.04.1959 tarihli gayrimenkul satış senedi, 14.04.1962 tarihli beyan senedi ve 02.02.1977 tarihli anlaşma mukavelesinin düzenlenme şekilleri ve içerikleri gözetilerek geçerli olup olmadıkları, davacıların bu sözleşme ve senetlere dayalı olarak tapu iptali ve tescil talebinde bulunup bulunamayacakları; 1949 tarihli taahhüt senedinde yazılı bedelin ödenip ödenmediği, ... ve ...'nın senede konu hak ve alacakları ...'ye temlik edip edemeyeceği ve yukarıda değinilen diğer bütün hususlar hukuki gerekçelerle değlendirilip tartışılarak sonucuna göre infaza elverişli bir karar verilmelidir.

Mahkemece, değinilen hususlar gözetilmeden eksik inceleme ve araştırmayla, tarafların iddia ve savunmaları tek tek ele alınıp cevaplandırılmadan, denetime uygun olmayan ve yanılığlı gerekçeye, bozma ilamının gerekleri yerine getirilmeden yazılı şekilde verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir.

VI.SONUÇ:

Yukarıda açıklanan nedenlerle davalı ... mirasçılarını vekilinin temyiz itirazlarının kabulüyle hükmün BOZULMASINA, Yargıtay duruşma vekalet ücreti 3.050,00 TL'nin davalılardan alınarak bir kısım davalı ... mirasçılarının verilmesine, peşin yatırılan harcın yatırana iadesine, 21.06.2022 tarihinde oy birliği ile karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2022/1037
Karar : 2022/4602
Tarih : 07.06.2022

MAHKEMESİ : ANTALYA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 1. HUKUK DAİRESİ

İLK DERECE MAHKEMESİ: ANTALYA 6. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki tazminat davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Antalya 6. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen davanın kabulüne ilişkin kararın, davalı vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi tarafından yapılan inceleme sonucunda; başvurunun esastan reddine dair verilen karar, yasal süre içerisinde davalı vekili tarafından duruşma istekli temyiz edilmiş olmakla; duruşma günü olarak saptanan 07/06/2022 Salı günü için yapılan tebligat üzerine temyiz eden davalı vekili Avukat ... ile temyiz edilen davacı vekili Avukat ... geldiler, duruşmaya başlandı, süresinde verildiği ve kayıt olunduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra gelen vekillerin sözlü açıklamaları dinlendi, duruşmanın bittiği bildirildi, iş karara bırakıldı. Dosya incelenerek gereği görüşülüp düşünüldü:

I. DAVA

Davacı, 27072 ada 5 parsel sayılı taşınmaza ilişkin dava dışı ... Harita İmar Ltd. Şti. ile, Antalya 11. Noterliğinin 07/05/2010 tarihli ve 10230 yevmiye numaralı düzenleme şeklinde kat karşılığı inşaat ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapıldığını, sözleşmeden sonra kat irtifakının kurulduğunu, dava dışı şirketin inşaatı tamamlayamadığını, inşaat şirketi temsilcisi dava dışı ...'ın, sözleşme ile işi yapması karşılığında kendisine verilecek bağımsız bölümleri, düşük bedellerle 3. kişilere sattığını, inşaatı bitireceği inancı ile sözleşmede müteahhide bırakılan bağımsız bölümlerin satışı için vekaletname verdiğini, verilen vekalet ile ... tarafında 03/08/2011 tarihinde anılan taşınmazdaki dava konusu D blok 3, 7, 8, 21, 22 ve 26 numaralı bağımsız bölümlerin davalı ...'ye satıldığını, müteahhit yükümlülüğünü yerine getirmediğinden kat karşılığı inşaat sözleşmesinin Antalya 9. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/33 E. 2014/425 K. sayılı hükmü ile geriye etkili feshine karar verildiğini, satış işleminin geçersiz, davalı adına yapılan tescilin yolsuz hale geldiğini ileri sürerek, dava konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtların iptali ile adına tesciline karar verilmesini istemiş, davacı vekili tarafından ibraz edilen 21/04/2020 tarihli dilekçe ile; tapu iptali ve tescil istekli açılan davayı, üçüncü kişiye devredilen taşınmazlar yönünden HMK'nın madde 125 gereği tazminat davasına dönüştürdüklerini bildirmiş, aşamada ise tefrik talebinde bulunmuştur.

II. CEVAP

Davalı, zamanaşımı itirazında bulunduğunu, kesin hüküm nedeniyle davanın reddi gerektiğini, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshine karar verildiğini, bu süreçte daire satın almış kişilerin tapu kayıtlarının korunmasına karar verildiğini, davacı ve dava dışı arsa ortağının Antalya 1. Noterliği'nin 30/10/2014 tarih ve 29191 yevmiye numaralı işlemiyle dava dışı ... İnşaat Taahhüt ve Ticaret Ltd. Şti. ile yeni bir sözleşme yaptıklarını, sözleşme içeriği ile, daha önce daire satın alan kişilerin satış işlemlerinin kabul edildiğini, davacı ve dava dışı arsa ortağının sadece kendilerine ait dairelerle ilgili sözleşme yaptıklarından, kendisinin de satın aldığı dairelere ilişkin anılan şirket ile sözleşme yaptığını, bu hususun davacı ve ortağı tarafından da bilindiğini, tapu siciline güvenerek, iyiniyetli olarak işlem yaptığını belirterek, davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 15/01/2021 tarihli ve 2018/247 E. 2021/35 K. sayılı kararıyla; tapu iptal-tescil davasına konu edilen 3,7 ve 8 numaralı bağımsız bölümler yönünden davanın tefrikine karar verilerek, eldeki dava yargılama sırasında dava dışı üçüncü kişiye devredilmesi nedeniyle tazminat talebine dönüştürülen dava konusu 21, 22 ve 26 numaralı bağımsız bölümler yönünden görülmeye devam edilmiş, Antalya 9. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/33 E., 2014/425 K. sayılı hükmü ile kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili olarak feshine karar verildiği ve kararın kesinleştiği, davalının gerçek mülkiyet hakkını kazanmayacağı, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili feshi halinde arsa sahibinin, yükleniciye bırakılıp onun tarafından üçüncü kişiler ya da onun talimatıyla arsa sahibi tarafından üçüncü kişilere devredilen ya da yükleniciye devrettiği tapu payları veya bağımsız bölümlerin tapu kaydının iptal ve tescilini talep edebileceği, dava konusu yapı henüz tamamlanmadan, yapım aşamada bulunduğu sırada yükleniciden tapu payı devralan davalının kazanımlarında iyiniyetli kabul edilmesinin mümkün olmadığı gerekçesiyle davanın kabulüne, dava konusu taşınmazların dava tarihi itibarıyla değeri olan 590.000 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İstinaf Yoluna Başvuranlar

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

İstinaf Nedenleri

Davalı vekili istinaf dilekçesinde özetle; kararın haksız ve hukuka aykırı olduğunu, zamanaşımı itirazlarının değerlendirilmediğini, gerekçenin hukuki dayanak ve değerlendirmelerden yoksun olduğunu, davalının tapu kaydına güvenerek iyiniyetle taşınmaz satın alan üçüncü kişi olduğu, kötüniyetli olduğunun ispat edilemediğini, sözleşmeye konu inşaatta daire satın almış olan kişilerin tapu kayıtlarının korunmasına karar verildiğini, bu hususun hiç değerlendirilmediğini, davalının iyiniyetli olmadığı kanaatine varılmış olup gerekçelendirmenin tamamen varsayımsal bir şekilde yapıldığını, tapu siciline güven ve nispilik ilkelerinin gözardı edildiğini, davalının taşınmazları satın alırken gerekli dikkat ve özeni gösterdiğini, davanın iyiniyetten uzak olup tamamen kötüniyetli olduğunu, dosya kapsamında hazırlanmış olan bilirkişi raporlarının kabul edilebilecek nitelikte olmamakla birlikte itirazlarının mahkeme tarafından değerlendirilmediğini, dosyanın ayrıntılarıyla incelenmediğini bildirerek, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 16/12/2021 tarihli ve 2021/540 E., 2021/1830 K. sayılı kararıyla; davalının mülkiyet hakkının haklı ve geçerli bir nedene dayalı olarak oluştuğunun söylenemeyeceği, özellikle Antalya 9. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 23/10/2014 tarih ve 2014/33 E., 2014/425 K. sayılı sözleşmenin geriye etkili olarak feshi davası karşısında, davalının HMK'nın 1023. maddesindeki korumadan yararlanan iyiniyetli üçüncü kişi konumunda olduğunun da söylenemeyeceği, delillerin takdiri ve mahkeme kararının usul ve yasaya uygun olduğu gerekçesiyle, 6100 sayılı HMK'nın 353/1-b-1. maddesi uyarınca, davalının istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

Temyiz Yoluna Başvuranlar

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

Temyiz Nedenleri

Davalı vekili temyiz dilekçesinde özetle; istinaf dilekçesindeki itiraz nedenlerini yineleyip, dosya içeriğinin yeterince incelenmediğini, afakî varsayımlarla istinaf talebinin reddedildiğini, yargılamanın tüm aşamalarında ve istinaf dilekçesinde arz edilen hususların kapsamlı bir şekilde incelenmediğini, afakî ve varsayımsal gerekçelere dayanıldığını, istinaf mahkemesinin somut verilerle değerlendirme yapmak yerine bazı mesnetsiz önkabullerle sonuca gittiğini, dava konusu taşınmazla ilişkin dava dışı ... İnşaat Taahhüt ve Ticaret Limited Şirketi ile yeni bir taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığını, bu hususunun hiç değerlendirilmediğini, kararın eksik inceleme ile tesis edildiğini, somut delillerinin değerlendirilmediğini, davacının bir üçüncü kişiyle yeni bir sözleşme yaptığını, bu yeni müteahhidin tapu malikleri ile sözleşmeler yapmasını beklediğini ve muhtemelen teşvik ettiğini, bu arada davalının kendine ait (dava konusu) dairelerin eksikliklerini tamamlamasını ve daireleri bitirmesini beklediğini, ardından 4 yıl sonra eldeki davayı ikame ettiğini, bu hususa yönelik itirazlarının dikkate alınmadığını, sürecin davacı ve arsa sahibi ile ilk müteahhit arasında danışıklı olarak sürdürüldüğünü, 21.02.2019 tarihinde 3194 sayılı Kanun'un geçici 16. maddesine göre Yapı Kayıt Belgesi alındığını, söz konusu sürecin tamamlanmasını beklemeden karar tesisinin usule ve yasaya aykırı olduğunu, arsa sahibi davacının vekili olarak davaya konu taşınmazları devreden ...'ın "müteahhit" olduğunu bilmediğini, kat karşılığı inşaat sözleşmesinden de haberdar olmak zorunda olmadığını, sözleşmenin tapuya işlenmediğini, davacının eldeki davayı tek başına açmasının hukuka aykırı olduğunu ve bu hususun re'sen değerlendirilmesi gerektiğini, bildirerek ve önceki beyanlarını tekrarla kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, tapu iptali tecil istekli açılan davada; 6100 sayılı HMK'nın 125. maddesi gereği tazminat istemine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

Bilindiği üzere; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesinde; "Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır." 1022/1. maddesinde; "Aynî haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır.", 1023. maddesinde; "Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.", 1024/2. maddesinde; "Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.", 1025/1-2. maddesinde "Bir aynî hak yolsuz olarak tescil edilmiş veya bir tescil yolsuz olarak terkin olunmuş ya da değiştirilmiş ise, bu yüzden aynî hakkı zedelenen kimse tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir. İyiniyetli üçüncü kişilerin bu tescile dayanarak kazandıkları aynî haklar ve her türlü tazminat istemi saklıdır." düzenlemelerine yer verilmiştir.

Yukarıda yer verilen yasal düzenlemeler uyarınca, ayni haklar tapu siciline tescil ile doğar ve tescilin hukuki netice doğurabilmesi için de geçerli bir hukuki sebebinin bulunması zorunludur. Bu hususun tapunun illilik prensibinden kaynaklandığı açıktır. Oysa, oluşan sicilin hukuken geçerli bir sebebi bulunmadığı takdirde, tescilin yolsuz tescil niteliğini taşıyacağı ve sicilin iptali gerekeceğinde kuşku yoktur.

3. Değerlendirme

3.1. Dosya içeriği ve toplanan delillerden; davacı ... adına kayıtlı çekişme konusu 21, 22 ve 26 numaralı bağımsız bölümlerin 03/08/2011 tarihinde davacıya vekaleten dava dışı vekil ... tarafından davalı ...'ye satış suretiyle devredildiği, davalının ise 24/02/2020 tarihinde taşınmazları dava dışı...'ye temlik ettiği,

davacı tarafın, tapu iptali ve tescil istekli açılan davayı, dava konusu taşınmazlar üçüncü kişiye devredildiğinden HMK madde 125 gereği tazminat davasına dönüştürdüğü, mahkemece davanın kabulüne karar verildiği ve dava konusu taşınmazların dava tarihindeki değerlerine göre hüküm kurulduğu anlaşılmaktadır.

3.2. Dosya içeriğine, toplanan delillere, delillerin takdirinin yerinde oluşuna, (III) no.lu paragrafta yer verilen İlk Derece Mahkemesi kararının; (IV./3.) no.lu paragrafta yer verilen Bölge Adliye Mahkemesi kararının dayandığı yasal ve hukuksal gerekçelere göre davanın kabul edilmesinde kural olarak bir isabetsizlik bulunmamaktadır.

3.3. Ne var ki; davalı ...'nın dava konusu bağımsız bölümleri inşaat halinde iken (natamam) satın aldığı ve taşınmazların davalı tarafından tamamlandığı dosya kapsamı ile sabittir. Bu nedenle dava konusu bağımsız bölümlerin davalı tarafından satın alındığı tarihteki mevcut halinin dava tarihindeki değeri belirlenerek bu bedele hükmedilmesi gerekmektedir.

3.4.Hal böyle olunca; bilirkişi heyetinden değinilen yönde ek rapor alınarak, mümkün olmaması halinde ise yeni oluşturulacak bilirkişi heyetinden yeniden rapor alınmak suretiyle davacıya ödenecek miktarın belirlenmesi ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken hatalı bilirkişi raporları esas alınarak dava konusu taşınmazların dava tarihindeki değerine hükmedilmiş olması doğru değildir.

VI. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle; davalının değinilen yön itibariyle yerinde görülen temyiz itirazlarının kabulü ile, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 373/1. maddesi uyarınca Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi kararının ORTADAN KALDIRILMASINA, İlk Derece Mahkemesi kararının yukarıda yazılı nedenlerden dolayı 6100 sayılı HMK'nın 371/1-a maddesi uyarınca BOZULMASINA, dosyanın kararı veren Antalya 6. Asliye Hukuk Mahkemesine, kararın bir örneğinin Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesine gönderilmesine, 20/11/2021 tarihinde yürürlüğe giren Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi gereğince gelen temyiz eden davalı vekili için 3.815,00 TL duruşma vekâlet ücretinin temyiz edilen davacıdan alınmasına, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine, 07/06/2022 tarihinde kesin olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2022/1585
Karar : 2022/4397
Tarih : 01.06.2022

MAHKEMESİ : SAKARYA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 1. HUKUK DAİRESİ

DAVA TÜRÜ : TAPU İPTALİ VE TESCİL

Taraflar arasındaki tapu iptali-tescil davası sonunda İlk Derece Mahkemesinde davanın kabulüne karar verilmiş; istinaf incelemesinde Bölge Adliye Mahkemesince verilen davanın reddine ilişkin karar, temyiz incelemesi sonucunda Dairece bozulmuş; Bölge Adliye Mahkemesince bozmaya uyularak yeniden yapılan yargılama sonucunda, davanın kabulüne karar verilmiş, karar, süresi içinde davalılar vekilince temyiz edilmekle; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı, Kaynarca Noterliğinin 12.01.2016 tarihli vekaletnamesi ile vekil olarak tayin ettiği davalılardan ...'in, kayden maliki olduğu İstanbul ili Fatih ilçesinde yer alan 503 ada 3 ve Kandıra ilçesi ... Mahallesindeki 456 ada 1 parsel sayılı taşınmazlarını eşi olan diğer davalıya satış yolu ile temlik ettiğini, söz konusu vekaletnamenin davalı ...'in yönlendirmesi ile hile yolu ile elinden alındığını, çekişme konusu taşınmazların devri konusunda bir iradesinin bulunmadığını, paraya ihtiyacı olması nedeniyle, sadece mirasbırakanı Ümmü Şerife'den kalan Kandıra ilçesi ... köyündeki dava dışı taşınmazlarda yer alan paylarının devri konusunda davalı ... ile anlaşma yaptıklarını, ancak davalıların el ve işbirliği içerisinde hareket ederek satış iradesi bulunmayan dava konusu taşınmazların da devrini sağladıklarını ve kendisini zarara uğrattıklarını ileri sürerek, dava konusu taşınmazların tapu kayıtlarının iptali ile satıştan önceki payı oranında adına tesciline karar verilmesini istemiş, aşamada sunduğu 13.06.2018 tarihli dilekçesinde, çekişme konusu 503 ada 3 parsel sayılı taşınmazın kamulaştırılmasına karar verildiğini belirterek, bu taşınmaz yönünden davaya tazminat davası olarak devam ettiğini bildirmiştir.

II. CEVAP

Davalılar, ...'in davacı ile davacı adına olan tüm taşınmazlardaki hisselerinin satışı konusunda 90.000 TL'ye anlaştığını, dolayısıyla davaya konu taşınmazlar da dahil olmak üzere anlaşmanın sağlandığını, davacının davalı ...'in öz teyzesi olduğunu, vekaletin hile ile alınmasının söz konusu olmadığını, davacının paraya ihtiyacı olduğundan dolayı davalı ... de bu taşınmazlarda davacı ile birlikte hissedar olduğundan davacının bu hisselerini davalı ...'e satmayı amaçladığını, bu şekilde satış talebinin doğrudan davacıdan geldiğini belirterek davanın reddini savunmuşlardır.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

Mahkemece, vekalet görevinin kötüye kullanıldığı, kayıt malikinin iyiniyetli olmadığı gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalılar vekili istinaf

başvurusunda bulunmuştur.

İstinaf Nedenleri

Yerel Mahkemece verilen kararın usul ve yasaya aykırı olduğunu, iddianın ispatlanmadığını, yazılı delil bulunmadığını, ödemenin yapıldığını belirtilerek, kararının kaldırılmasını istemiştir.

Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 31.10.2019 tarihli ve 2019/934 E., 2019/914 K. sayılı kararıyla; iddianın ispatlanmadığı gerekçesiyle İlk Derece Mahkemesinin kararının kaldırılmasına ve davanın reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekilince temyiz isteminde bulunulmuştur.

Bozma Kararı

Dairenin 27.01.2021 tarihli 2019/4678Esas 2021/408Karar sayılı kararıyla; "...Somut olaya gelince; davacının, sadece ... köyünde yer alan taşınmazlarının satışı için davalı ...'ye vekalet verdiğini, davalının ise, davacının tüm taşınmazlarının satışı için vekil olarak tayin edildiğini beyan ettiği, öte yandan taraflar arasında 90.000 TL bedelin ödendiği hususunda uyuşmazlık bulunmadığı görülmektedir. Ne var ki, dosya kapsamı itibari ile, yapılan keşifler neticesinde dava konusu taşınmazların dava tarihindeki değerlerinin belirlendiği, ancak ... köyünde yer alan taşınmazların değerlerinin ise belirlenmediği açıktır. Bu durumda, davacı adına kayıtlı olup, davalı ... tarafından vekaleten diğer davalı ...'e devredilen ... köyünde yer alan taşınmazların da değerlerinin belirlenmesi, bu suretle belirlenecek değer 90.000 TL civarında olması halinde davacının iradesinin yalnızca ... köyünde yer alan taşınmazların devri yönünde olduğu kabul edilerek davanın kabulüne, eğer davalı ...'e temlik edilen tüm taşınmazların değerinin 90.000 TL civarında olduğunun tespit edilmesi halinde ise şimdiki gibi davanın reddine karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulması doğru değildir..." gerekçesiyle bozulmuştur.

Bölge Adliye Mahkemesince Bozmaya Uyularak Verilen karar

Bölge Adliye Mahkemesince 20.01.2022 tarihli ve 2021/414 Esas, 2022/119 Karar sayılı kararla; ... köyündeki satışa konu olan davacı hisselerinin toplam değeri 151.546,65 TL olmakta iken, davaya konu 456 ada 1 numaralı parselin satış tarihi itibari ile 20.759,00 TL, 503 ada 3 numaralı parsel ise satış tarihi itibari ile 59.076,00 TL olduğundan ve davalı ... tarafından davacıya 90.000,00TL ödendiğinden, davacının iradesinin yalnızca ... köyünde yer alan taşınmazların devri yönünde olduğu kabul edilerek, davalıların karı koca olması da nazara alındığında kötüniyetle hareket ettikleri ve bu şekilde davacıyı zararlandırdıkları anlaşıldığından davanın kabulüne karar verilmiştir.

Bozma Sonrası Bölge Adliye Mahkemesi Kararına Karşı Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalılar vekili temyiz isteminde bulunulmuştur.

Temyiz Nedenleri

Davalılar vekili temyiz dilekçesinde özetle; bilirkişi raporuna yapılan itirazların dikkate alınmadığını,

tanıklarının davacının kızları olup, iddianın ispatlanamadığını, davalı tanıklarının ise iddialarını destekler beyanları olduğunu, eş olmalarının kötünietli göstermediğini, kötünietli olduklarına ilişkin delil olmadığını, davacının yazılı delili olmamasına rağmen, ödemeye ilişkin dekontu olduğunu, işlem den önce sağlık raporu alınarak ve vekaletname kendisine okunarak devir yapıldığını, davacının notere gitmediğini beyan ettiğini, kızının ise çelişkili olarak gittiklerini söylediğini belirterek kararın bozulmasını istemiştir.

Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Dava, vekalet görevinin kötüye kullanılması hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

Bilindiği üzere, Türk Borçlar Kanunu'nun temsil ve vekalet akdini düzenleyen hükümlerine göre, vekalet sözleşmesi büyük ölçüde tarafların karşılıklı güvenine dayanır. Vekilin borçlarının çoğu bu güven unsurundan, onun vekil edenin yararına ve iradesine uygun davranış yükümlülüğünden doğar.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda (TBK) sadakat ve özen borcu vekilin vekil edene karşı en önde gelen borcu kabul edilmiş ve 506. maddesinde (818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 390. maddesi) aynen; "Vekil, vekâlet borcunu bizzat ifa etmekle yükümlüdür. Ancak vekile yetki verildiği veya durumun zorunlu ya da teamülün mümkün kıldığı hâllerde vekil, işi başkasına yaptırabilir.

Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür.

Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır." hükmüne yer verilmiştir. Bu itibarla vekil, vekil edenin yararına ve iradesine uygun hareket etme, onu zararlandırıcı davranışlardan kaçınma yükümlülüğü altındadır. Vekâletin kapsamı, sözleşmede açıkça gösterilmemişse görülecek işin niteliğine göre belirlenir (TBK'nin 504/1). Sözleşmede vekaletin nasıl yerine getirileceği hakkında açık bir hüküm bulunmasa veya yapılan işlem dış temsil yetkisinin sınırları içerisinde kalsa dahi vekilin bu yükümlülüğü daima mevcuttur. Hatta malik tarafından vekilin bir taşınmazın satışında dilediği bedelle dilediği kimseye satış yapabileceği şeklinde yetkili kılınması, satacağı kimseyi dahi belirtmesi ona dürüstlük kuralını, sadakat ve özen borcunu göz ardı etmek suretiyle makul sayılacak ölçüler dışına çıkarak satış yapma hakkını vermez. Vekil edenin yararı ile bağdaşmayacak bir eylem veya işlem yapan vekil, değinilen maddenin son fıkrası uyarınca sorumlu olur. Bu sorumluluk BK'de daha hafif olan işçinin sorumluluğuna kıyasen belirlenirken, TBK'de benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilinin sorumluluğu esas alınarak daha da ağırlaştırılmıştır.

Öte yandan, vekil ile sözleşme yapan kişi 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 3. maddesi anlamında iyi niyetli ise yani vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını bilmiyor veya kendisinden beklenen özeni göstermesine rağmen bilmesine olanak yoksa, vekil ile yaptığı sözleşme geçerlidir ve vekil edeni bağlar. Vekil vekalet görevini kötüye kullansa dahi bu husus vekil ile vekalet eden arasında bir iç sorun olarak kalır, vekil ile sözleşme yapan kişinin kazandığı haklara etkili olamaz.

Fakat, üçüncü kişi vekil ile çıkar ve işbirliği içerisinde ise veya kötü niyetli olup vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını biliyor veya bilmesi gerekiyorsa, vekil edenin sözleşme ile bağlı sayılmaması TMK'nin 2. maddesinde yazılı dürüstlük kuralının doğal bir sonucu olarak kabul edilmelidir. Söz konusu Yasa maddesi buyurucu nitelik taşıdığından hakim tarafından kendiliğinden (re'sen) göz önünde tutulması zorunludur. Aksine düşünce kötünietli teşvik etmek, en azından ona göz yummak olur. Oysa bütün çağdaş hukuk sistemlerinde kötüniet korunmamış daima mahkum edilmiştir. Nitekim uygulama ve

bilimsel görüşler bu yönde gelişmiş ve kararlılık kazanmıştır.

3. Değerlendirme

Dosya içeriğine ve toplanan delillere göre bozma kararı uyarınca işlem yapılarak (V.3.) no.lu paragrafta belirtilen kararın verilmesinde bir isabetsizlik bulunmamaktadır.

VI. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle; davalılar vekilinin yerinde bulunmayan temyiz itirazlarının reddiyle, usul ve yasaya ve bozma kararının gerekçelerine uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı 4.411,31 TL bakiye onama harcının temyiz eden davalılardan alınmasına, 01.06.2022 tarihinde kesin olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2022/1766
Karar : 2022/4876
Tarih : 15.06.2022

MAHKEMESİ : KONYA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 1. HUKUK DAİRESİ

İLK DERECE MAHKEMESİ: EREĞLİ(KONYA) 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil, bedel davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, İlk Derece Mahkemesince verilen davanın kabulüne ilişkin kararın davalı vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesi tarafından yapılan inceleme sonucunda; istinaf başvurusunun kabulüne, Mahkeme kararının kaldırılmasına ve davanın hak düşürücü süre nedeniyle reddine dair verilen karar, süresi içinde davacı vekili tarafından temyiz edilmekle; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı, eşi ile arasında sorunlar olduğunu, eşinin evi terk ettiğini, davalı oğlu Emre'nin annesi ile kendisini barıştıracığı, annesinin tekrar müşterek konuta döneceği yönünde verdiği sözler ve baskıları ile maliki olduğu 102 ada 4 parsel sayılı taşınmazı ölünceye kadar bakma akdi ile 3492 ada 1, 2, 3, 6, 7 parsel ve 3493 ada 3 parsel sayılı taşınmazlardaki paylarını ise satış suretiyle davalı oğluna temlik ettiğini, ancak eşinin eve dönmediği gibi müşterek konuttaki eşyalarını da alarak babasının evine yerleştiğini, davalının bakım yükümlülüğünü yerine getirmediğini, temliklerin davalının baskı ve hilesi ile yapıldığını, kandırıldığını öğrendiğinde eşinin anne ve babası ile tartıştıklarını ve onları yaraladığını, bu nedenle ceza aldığını ileri sürerek, tapu kayıtlarının iptali ile adına tesciline, olmadığı takdirde bedelin dava tarihinden itibaren işleyecek faiziyle birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı davaya cevap vermemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesince, temliklerin davalının hilesi ile yapıldığı, davacı ve davalının cezaevinde bulunup davalının bakım yükümlülüğünü yerine getirmediği gerekçesiyle, davanın kabulüne karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İstinaf Yoluna Başvuranlar

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

İstinaf Nedenleri

Davalı vekili istinaf dilekçesinde özetle; İlk Derece Mahkemesi kararının usul ve yasaya aykırı olduğunu, dava dilekçesinin tebliğ işlemlerinin usulsüz yapıldığını, davalının sadece 186. madde şerhli davetiye tebliği üzerine davadan haberdar olduğunu, davalının savunmasını yapmak için talepte bulunmasına rağmen Mahkemece beyanlarının tutuklu olması nedeniyle alınmadığını, davalının tutuklu olması ve mali

durumunun olmaması nedeni ile de avukat yardımı almasının mümkün olmadığını, davalının savunma hakkının kısıtlandığını, hak düşürücü süre sebebiyle davanın reddine karar verilmesi gerektiğini, davalının iddia edilen şekilde davacıya baskı, tehdit, hile gibi eylemde bulunmadığını, davacının düzensiz hayatını düzene sokmaya çalıştığını, ancak davacının alkol ve düzensiz yaşantısına devam ettiğini, davalının, davacının bu alışkanlıklarını bıraktırmak için uğraştığını, ancak davacının, kayınpederi ve kayınvalidesini öldürmek için silahlı eylemde bulunduğunu, bu eylemleri neticesinde kendisinin birden fazla kişiyi öldürmeye teşebbüs suçundan cezaevine girdiğini, bu süreç içerisinde kendisine ölünceye kadar bakma akdinin gereği davacıyı fiilen yanına alma imkanı olmadığını, davacının ölünceye kadar bakma akdine konu taşınmaz üzerinde hakkının olmadığını, söz konusu taşınmazın davalının annesinin ve annesinin ailesinin katkıları ile edinildiğini, aile konutu olarak kullanılan taşınmaz olduğunu ancak davacının tapunun üzerinde olmasından yararlanarak taşınmazı ölünceye kadar bakma akdi ile davalıya devrettiğini, davacının iddia suçlama ve beyanlarının tamamının gerçeğe aykırı olduğunu, dinlenen tanık beyanlarının da gerçek dışı olduğunu belirterek, kararın kaldırılmasını, davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Gereğe ve Sonuç

Konya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesinin 27/09/2021 tarihli ve 2021/1008 Esas 2021/1148 Karar sayılı kararıyla; davacının dava konusu 3492 ada 1,2,3,6 ve 7 parsel sayılı taşınmaz ile 3493 ada 3 parsel sayılı taşınmazları 24.11.2017 tarih ve 17818 yevmiye numaralı akitle davalıya satış suretiyle temlik ettiği, 102 ada 4 parsel sayılı taşınmazı ise 25.10.2017 tarih 16004 yevmiye numaralı akitle ölünceye kadar bakma akdiyle temlik ettiği, 27.11.2017 tarihinde ise kandırıldığını anlaması üzerine ceza dosyasına konu eylemi gerçekleştirdiği, eldeki davanın ise 04.03.2019 tarihinde açıldığı dikkate alındığında TBK'nın 39. maddesindeki 1 yıllık hak düşürücü sürenin geçtiği açık olup açılan davanın reddi gerekirken kabulüne karar verilmiş olmasının yerinde olmadığı gerekçesiyle davalı vekilinin istinaf başvurusunun kabulü ile HMK'nın 353/1-b.2. maddesi uyarınca, İlk Derece Mahkemesinin kararı kaldırılarak, davanın hak düşürücü süre nedeniyle reddi yönünde yeniden hüküm kurulmuştur.

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 özetle; davacının, davalı ve diğer akrabalarının baskısı sonucu, eşi ile bir araya geleceği sözü verilerek dava konusu taşınmazları davalıya temlikinin sağlandığını, davalıya yapılan temliklerden sonra, eşinin eve dönmediği gibi, müşterek konuttaki eşyalarını da boşalttığını ve davalının annesini, dedesinin yanına yerleştirdiğini, davalının temlikleri sağladıktan sonra, davacıya bakmadığını, tanık beyanları ile tüm iddianın ispatlandığını, İlk Derece Mahkemesi kararının doğru ve yerinde olduğunu, ancak, Bölge Adliye Mahkemesi kararının eksik inceleme ile verildiğini, taşınmazların temlikinden dava tarihine kadar, davalı tarafından davacının hala ümitlendirildiğini ve yanıtılmaya devam edildiğini, davacının hilenin etkisinden dava tarihinde kurtulduğunu ve ilk fırsatta eldeki davayı açtığını, davacının, davalıya güvendiğini ve dava açılıncaya kadar beklediğini. davacının hata ve hileyi öğrendiği tarihin dava tarihine çok yakın bir zaman olup, davanın süresi içinde açıldığını, davalının devir işlemlerinden sonra, hala davacıyı eşi ile barıştıracağını, bir şansı olduğunu söyleyerek oyaladığını, davacının da oğlu olan davalıya güvendiğini, davacının artık eşi ile barışamayacağını anladığı anda eldeki davayı açtığını, davanın süresi içinde açıldığını, ayrıca, satış sözleşmesi geçersiz olup, davacıya satış bedeli de ödenmediğini, dava konusu 4 parsel sayılı taşınmaz yönünden de Bölge Adliye Mahkemesi kararının yanlış olduğunu, zira bu taşınmaz yönünden hile ve aldatma iddialarının bulunmayıp, bu taşınmaz

yönünden iddianın ölünceye kadar bakma akdine aykırılık nedeni ile tapu iptali ve tescil isteğine ilişkin olduğunu, ölünceye kadar bakma akdi ile yapılan temliklerin hak düşürücü süreye tabi olmadığını belirterek, Bölge Adliye Mahkemesi kararının bozulmasını istemiştir.

Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, hile ve ölünceye kadar bakma akdi gereği bakım borcunun yerine getirilmediği iddiasına dayalı tapu iptali ve tescil istemlerine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

2.1. 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. 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 yöneltilen bir irade açıklaması, defi yahut dava yoluyla da kullanılabilir.

2.2. Ölünceye kadar bakıp gözetme sözleşmesi basitçe, taraflarına karşılıklı hak ve borçlar yükleyen, bazı yönleri itibarıyla talih ve tesadüfe ayrıca şekilde bağlı bir sözleşme olarak tanımlanabilir. Nitekim, söz konusu sözleşme Türk Borçlar Kanunu'nun 611. maddesinde, ölünceye kadar bakma sözleşmesi bakım borçlusunun bakım alacaklısını ölünceye kadar bakıp gözetmeyi, bakım alacaklısının da bir malvarlığını veya bazı malvarlığı değerlerini ona devretme borcunu üstlendiği sözleşme olarak tarif edilmiştir.

Anılan Kanun'un bu ve devamı maddelerinin açık hükümlerinde belirtildiği gibi, ölünceye kadar bakma sözleşmesi ile bakım alacaklısı sözleşmeye konu olan mamelek veya bazı mallarının mülkiyetini bakım borçlusuna geçirme, bakım borçlusu da kural olarak bakım alacaklısını kendi ailesi içerisine alıp ona özenle ölünceye kadar bakıp gözetmek yükümlülüğü altına girer.

Hemen belirtmek gerekir ki, bakım borçlusunun bakıp gözetmek yükümlülüğü aksi kararlaştırılmadığı sürece bakım alacaklısını ailesi içerisine alıp ikametini temin etme yanında besleme, giydirme, hastalığında hekime götürüp gerekli ihtimamı gösterme, manevi yönden her türlü yardım ve desteği sağlama gibi ödevleri de içerisine alır. Kuşkusuz bakım borçlusu yükümlülüklerini yerine getirirken, aldığı malların kıymetine, bakım alacaklısının önceden sahip olduğu içtimai mevkiine ve hakkaniyet kurallarına göre hareket etmek zorundadır.

Öte yandan, yükümlülüklerin yerine getirilmemesinin sonuçları Türk Borçlar Kanunu'nun 617. maddesinde açıklanmış, sözleşmeden doğan ödevlere aykırılık yüzünden ilişki çekilmez olmuşsa ya da başka önemli nedenlerle ilişkinin sürdürülmesi aşırı ölçüde güçleşmiş veya olanaksız hale gelmişse taraflardan herbirine tek yanlı olarak sözleşmeyi fesh etme, verdiği şeyi geri alma hatta karşı tarafın kusurlu olması halinde tazminat isteme hakkı tanınmıştır. O halde, yükümlülüklerini yerine getirmeyen bakım borçlusuna karşı bakım alacaklısı her zaman fesih hakkını kullanabilmekte, fesih geçmişe etkili (makale şamil) olmak üzere sözleşmeyi sona erdirdiğinden verdiği şeyi de geri isteyebilmektedir.

Diğer taraftan, Türk Borçlar Kanunu'nun 617/son maddesi hükmüne göre; hakim mukaveleyi feshedecek yerde, iki taraftan birinin talebi ile yahut re'sen, artık birlikte yaşamalarına nihayet verip buna mukabil alacaklıya kaydı hayat ile bir irat tahsis edebilir."

Uyuşmazlığın değinilen hüküm (TBK md 617/son) uyarınca çözüme bağlanması, bakım yükümlülüğünün bir arada yaşamak suretiyle yerine getirilmesi imkanlarının ortadan kalktığı ya da büyük ölçüde sınırlandığı haller için düşünülmelidir. Bunun yanı sıra, takdir edilecek irat, yanların özel ve ekonomik durumlarına

uygun ve adil olmalıdır.

3. Değerlendirme

3.1. Dosya içeriği ve toplanan delillerden; davacının 25.10.2017 tarihinde 102 ada 4 parsel sayılı taşınmazını ölünceye kadar bakım akdi ile, 24.11.2017 tarihinde 3492 ada 1, 2, 3, 6 ve 7 parsel sayılı taşınmazlar ile 3493 ada 3 parsel sayılı taşınmazlardaki paylarının tamamını satış suretiyle davalı oğluna temlik ettiği, davacının eşinin evi terketmesi nedeniyle, eşinin eve dönmemesi ve kendisiyle barışmaması üzerine 27.11.2017 tarihinde kayınvalidesi ve kayınpederi olan ... ve ...'un konutuna giderek her ikisini de öldürmeye teşebbüs ettiği ve yaraladığı, anılan olay nedeniyle yapılan yargılama sonucunda Ereğli (Konya)Ağır Ceza Mahkemesinin 2019/250 Esas, 2020/5 Karar sayılı dosyası ile davacının mahkumiyetine karar verildiği ve kararın derecattan geçerek kesinleştiği, davacının satış suretiyle temlik ettiği taşınmazlar yönünden 27.11.2017 tarihinde hileyi öğrendiği, eldeki davanın ise 04.03.2019 tarihinde açıldığı anlaşılmaktadır.

3.2. Hemen belirtmek gerekir ki, davacı tarafından satış suretiyle temlik edilen 3492 ada 1, 2, 3, 6 ve 7 parsel sayılı taşınmazlar ile 3493 ada 3 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hile iddiası bakımından 6098 sayılı TBK'nın 39. maddesi uyarınca hak düşürücü sürenin geçtiği saptanarak Bölge Adliye Mahkemesince yazılı şekilde karar verilmiş olmasında bir isabetsizlik bulunmamaktadır.

3.3. Davacının 4 parsel sayılı taşınmaza ilişkin temyiz itirazlarının incelenmesine gelince; davacı dava dilekçesinde 4 parsel sayılı taşınmaz yönünden ölünceye kadar bakma akdi gereği bakım borcunun yerine getirilmediği iddiasına dayalı (TBK'nın 611 vd.maddeleri uyarınca) tapu iptali ve tescil isteminde bulunmuş, İlk Derece Mahkemesi ve Bölge Adliye Mahkemesince de aynı hukuki neden benimsenmiş, ne varki, Bölge Adliye Mahkemesi tarafından hükümde bu parsel yönünden de 6098 sayılı TBK'nın 39. maddesi uyarınca hak düşürücü sürenin geçtiği benimsenerek, gerekçe ile hüküm arasında çelişki oluşturulmuştur.

3.4. Hâl böyle olunca, dava konusu 102 ada 4 parsel sayılı taşınmaz yönünden, ölünceye kadar bakma akdi gereği bakım borcunun yerine getirilmediği iddiasına dayalı tapu iptali ve tescil isteği hususunda (TBK'nın 611. vd.maddeleri gereği) yukarıdaki ilkeler uyarınca araştırma ve inceleme yapılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, Bölge Adliye Mahkemesince, bu husus gözardı edilerek yazılı olduğu üzere hüküm kurulmuş olması doğru değildir.

VI. SONUÇ:

Kararın (V/3.3.2) numaralı paragrafında açıklanan nedenlerle, dava konusu 3492 ada 1, 2, 3, 6, 7 parsel ve 3493 ada 3 parsel sayılı taşınmazlar yönünden davacının temyiz itirazlarının reddiyle, usul ve yasaya uygun olan hükmün ONANMASINA,

Kararın (V/3.3.3 ve V/3.3.4.) numaralı paragraflarında açıklanan nedenlerle davacı vekilinin 102 ada 4 parsel sayılı taşınmaza yönelik temyiz itirazının değinilen yönden kabulü ile dava konusu 102 ada 4 parsel sayılı taşınmaz yönünden 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 371/1-a maddesi uyarınca Konya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi kararının BOZULMASINA, HMK'nın 373/2. maddesi gereğince dosyanın kararı veren Konya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesine gönderilmesine, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine, 15/06/2022 tarihinde kesin olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2022/2161
Karar : 2022/6350
Tarih : 03.10.2022

MAHKEMESİ : KONYA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 1. HUKUK DAİRESİ

İLK DERECE MAHKEMESİ : ŞUHUT ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, İlk Derece Mahkemesince davanın reddine ilişkin verilen kararın, davacılar vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesi tarafından yapılan inceleme sonucunda; başvurunun esastan reddine dair verilen karar, süresi içinde davacılar vekili tarafından temyiz edilmekle; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkilinin tatlıcılık faaliyetiyle uğraştığını, yaşadığı ekonomik sıkıntılar sebebiyle bir arkadaşı ve oğlu Fazıl vasıtasıyla davalı ile tanıştığını, davalının müvekkiline 39 ton patates, 6100 kg haşhaş verdiğini, ancak borcun çok üzerinde bedel istendiği için müvekkilinin borcu ödeyemediğini, bunun üzerine davalının, haciz baskısı altında bırakılan müvekkiline oturduğu evin tapusunu kendisine vermesini ve borcu ödediği zaman da tapuyu iade etmeyi teklif ettiğini, müvekkilinin davalıya duyduğu güven nedeniyle sonradan geri alacağı inancıyla 10 ada 458 parsel sayılı taşınmazını davalıya devrettiğini, bilahare borcunu ödemek ve taşınmazını geri almak istemesine rağmen davalı davalının fahiş miktarda ödeme talep ettiğini ileri sürerek taşınmazın tapu kaydının iptali ile davacı adına tapuya tescilini talep etmiştir. Davacının yargılama sırasında ölmesi üzerine, tüm mirasçıları davaya katılmıştır.

II. CEVAP

Davalı vekili cevap dilekçesinde; davacının evi müvekkiline satmak suretiyle karşılığında 70 ton patates, 8 ton haşhaş, 20 ton buğday ve 6 adet büyükbaş hayvan ve çok cüzi bir kısmını da nakit aldığını, satışın tam bir anlaşma ve rıza ile yapıldığını, davacının evi 3-5 ay sonra tahliye edeceğine söz vermesine rağmen bu sözünü tutmadığını, davacıya kira akdi sebebiyle tahliye davası ve füzuli işgal sebebiyle müdahalenin önlenmesi davaları açıldığını, aradan 7 yıl geçtikten sonra açılan eldeki davanın yargılamayı uzatma amacını taşıdığını, nitekim davacının menî müdahale davasında verdiği cevap dilekçesinde aralarında kira akdi bulunduğundan söz ettiğini belirterek davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 08/09/2021 tarihli ve 2017/35 E., 2021/146 K. sayılı kararıyla; davacı tarafın yazılı delil veya delil başlangıcı niteliğinde bir belge sunmadığı, davalının tefecilik suçundan yargılanarak ceza aldığı ancak ceza dosyasının içeriğinde davacının taşınmazı teminat amacıyla devrettiğine dair kesin bir tespitin bulunmadığı, davacı tarafından sunulan yemin metninin davalı tarafından usulüne uygun bir şekilde eda edildiği, yeminin kesin delil olduğu, iddianın davacı tarafından ispatlanamadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İstinaf Yoluna Başvuranlar

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

İstinaf Nedenleri

Davacılar vekili istinaf dilekçesinde özetle; davalının ceza yargılamasında sanık sıfatıyla verdiği savunmada tarafların satış konusunda örtüşen iradelerinin bulunmadığını, müvekkiline yetkisi olmadığı halde borç para verdiğini beyan ettiğini, taşınmaz karşılığında verildiği iddia edilen 6 adet büyükbaş hayvan ve 20 ton buğdaydan ceza davasında söz edilmediğini, davalının her iki yargılamadaki savunmalarının çelişkili olduğunu, ödendiği iddia edilen bedelin taşınmaz değerini karşılamadığını, ceza yargılaması ile davalının davacıya borç verdiğinin sabit olduğunu, yeni tanık bildirme haklarının ihlal edildiğini, dinlenen tanık beyanı ve diğer deliller ile davanın kanıtlandığını, Mahkemece yemin hususunda süre verilmesinin hatalı olduğunu, yeminin davalının önceki beyanları ile çeliştiğini belirterek, kararın kaldırılmasını talep etmiştir.

Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 30/12/2021 tarihli ve 2021/1672 E. 2021/1774 K. sayılı kararıyla; davacının şikayet dilekçesinde dava konusu taşınmazla ilgili bir beyanının bulunmadığı, ceza dosyasında sabit görülen bazı olguların HMK'nın 202. maddesi gereğince delil başlangıcı olarak değerlendirilebileceği açık ise de ceza dosyasında davalının, davaya konu taşınmazın inançlı işlem ile devredildiğine ilişkin beyanının ya da bu yönde bir tespitin bulunmadığı, bu nedenle ceza dosyasının yazılı delil başlangıcı olarak kabul edilmeyeceği, davanın kanıtlanamadığı gerekçesiyle davacı tarafın istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

Temyiz Yoluna Başvuranlar

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

Temyiz Nedenleri

Davacılar vekili temyiz dilekçesinde özetle; istinaf dilekçesindeki hususları tekrarlar, davalının ceza davası ile eldeki davadaki savunmalarının çeliştiğini, bu hususun dahi gerçek bir alım satımın olmadığını kanıtladığını, davalının ceza davasında mahkeme içi ikrarının bulunduğunu belirterek kararın bozulmasını talep etmiştir.

Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, inançlı işlem hukuki nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

2.1. Bilindiği üzere; inanç sözleşmesi, inananla inanılan arasında yapılan, onların hak ve borçlarını belirleyen, inançlı muamelenin sona erme sebeplerini ve devredilen hakkın, inanılan tarafından inanana geri verme (iade) şartlarını içeren borçlandırıcı bir muameledir. Bu sözleşme, taraflarının hak ve borçlarını kapsayan bağımsız bir akit olup, alacak ve mülkiyetin naklinin hukuki sebebini teşkil eder.

2.2. Taraflar böyle bir sözleşme ve buna bağlı işlemle genellikle, teminat teşkil etmek ve iade edilmek üzere, mal varlığına dahil bir şey veya hakkı, aynı amacı güden olağan hukuki muamelelerden daha güçlü

bir hukuki durum yaratarak, inanılana inançlı olarak kazandırmak için başvururlar. Diğer bir anlatımla, bu işlemle borçlu, alacaklısına malını rehin edecek, yani yalnızca sınırlı aynı bir hak tanıyacak yerde, malının mülkiyetini geçirerek rehin hakkından daha güçlü, daha ileri giden bir hak tanır.

2.3. Sözleşmenin ve buna bağlı temlikin, değinilen bu özellikleri nedeniyle, taşınmazı inanç sözleşmesi ile satan kimsenin artık sadece, ödünç almış olduğu parayı geri vererek taşınmazını kendisine temlik edilmesini istemek yolunda bir alacak hakkı; taşınmazı, inanç sözleşmesi ile alan kimsenin de borcun ödenmesi gününe kadar taşınmazı başkasına satmamak ve borç ödenince de geri vermek yolunda yalnızca bir borcu kalmıştır.

2.4. İnanç sözleşmeleri, tarafların karşılıklı iradelerine uygun bulunduğu için, onlara karşılıklı borç yükleyen ve alacak hakkı veren geçerli sözleşmelerdir. (818 s. Borçlar Kanunu 818 s. Borçlar Kanunu'nun (BK). m.; 6098 s. Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 97. m.). Anılan sözleşmelerde, taraflar, sözleşmenin kendilerine yüklediği hak ve borçları belirlerken, inançlı işlemin sona erme sebeplerini; devredilen hakkın inanılan tarafından inanana iade şartlarını, bu arada tabii ki süresini de belirleyebilirler. Bunun dışında, akde aykırı davranışın yaptırımına da sözleşmelerinde yer verebilirler. Buna dair akit hükümleri de TBK'nın 26 ve 27. maddelerine aykırılık teşkil etmediği sürece geçerli sayılır.

2.5. Uygulamada mesele, 05.02.1947 tarihli ve 20/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile ilişkilendirilip, bu karar dayanak yapılmak suretiyle çözüme gidilmektedir. İçtihadı Birleştirme Kararının sonuç bölümünde ifade olunduğu üzere, inançlı işleme dayalı olup dinlenilirliliği kabul edilen iddiaların ispatı, şekle bağlı olmayan yazılı delildir. İnanç sözleşmesi olarak adlandırılan bu belgenin sözleşmeye taraf olanların veya inanılanın imzasını içermesi gereklidir. Bunun dışındaki bir kabul, hem İçtihadı Birleştirme Kararının kapsamının genişletilmesi, hemde taşınmazların tapu dışı satışlarına olanak sağlamak anlamını taşıyacağından kendine özgü bu sözleşmelerle bağdaştırılmaz.

2.6. 05.02.1947 tarihli 20/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca, inançlı işleme dayalı iddianın, şekle bağlı olmayan yazılı delille kanıtlanması gerekeceği kuşkusuzdur. Şayet, ispat külfeti kendisinde olan tarafın yazılı bir belgesi yok ise ancak taraflar arasında gerçekleştirilen mektup, banka dekontu, yazışmalar gibi birtakım belgeler var ise bunların delil başlangıcı sayılacağı ve iddianın her türlü delille kanıtlanmasının olanaklı hale geleceği sabittir. Şayet, delil başlangıcı sayılacak böylesi bir olgu da bulunmuyor ise iddia sahibinin son başvuracağı delilin karşı tarafa yemin teklif etme hakkı olduğu da şüphesizdir.

3. Değerlendirme

Dosya içeriğine, toplanan delillere, hükmün dayanağı olan ve (V/3.2.) numaralı paragrafta açıklanan yasal ve hukuksal gerekçeye, delillerin takdirinin yerinde olmasına göre (III) ve (IV/3.) numaralı paragraflarda gösterilen gerekçeyle yazılı şekilde karar verilmiş olmasında bir isabetsizlik yoktur.

VI. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle; davacılar vekilinin yerinde bulunmayan temyiz itirazlarının reddiyle usul ve yasaya uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı fazla yatırılan 2.768,68 TL harcın istek halinde temyiz eden davacılar iadesine, 03/10/2022 tarihinde kesin olmak üzere oy birliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
YEDİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2022/4149
Karar : 2022/4988
Tarih : 08.09.2022

Hukuk Dairesi

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesi

İLK DERECE

MAHKEMESİ : İstanbul 7. Asliye Hukuk Mahkemesi

Davacı vekili tarafından, davalı aleyhine 30/11/2015 tarihinde verilen dilekçeyle inanç sözleşmesine dayalı tapu iptali, tescil ve ecrimisil talep edilmesi üzerine yapılan duruşma sonunda; davanın kabulüne dair verilen 15/10/2019 tarihli hükmün istinaf yoluyla incelenmesi davalı vekili tarafından talep edilmiştir. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesince istinaf talebinin kabulüne, ilk derece mahkemesi kararının kaldırılarak davanın reddine dair verilen kararın davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya ve içeriğindeki tüm kağıtlar incelenerek gereği düşünüldü.

KARAR

Davacı asil, dilekçesinde, Beyoğlu 26. Noterliği'nin 03.05.2004 tarih, 06518 yevmiye numaralı gayrimenkul satış vaadi sözleşmesiyle dava konusu daireyi satın aldığını, 22.05.2007'de taşınmaz maliki tarafından davalıya arsa hissesi olarak devredildiğini, davacının davalı olan eşinde hiçbir vekaletinin ve imzasının olmadığını, kira bedelini davalının aldığını, tarafların arasındaki boşanma davasının devam ettiğini, evin tamamının çalışma hayatının ürünü olduğunu, satıştan itibaren 10 yıl geçmediğini, satışın geçersiz olduğunu, hakkı olan evi geri istediğini belirterek tapu kaydının iptaline, bu güne kadar alınan kira bedellerinin tarafına ödenmesine, davanın masraflarının davalıya yükletilmesine karar verilmesini talep etmiştir.

Davacı vekili cevaba cevap dilekçesinde, müvekkilinin bebeği çok küçük olduğu ve lohusa olduğu dönemde evlenmeden önce satın aldığı ve bedelini ödediği taşınmazın tapuda devir işlemleri için Tapu Sicil Müdürlüğü'ne gidemediğini, davalının taşınmazı önce kendi adına tescil ettireceğini, davacının sağlığı düzeldiğinde de davacıya devredeceğini söyleyerek taşınmazı kendi adına tescil ettirdiğini, davacının eşine güvendiğini, taşınmazın ileride tapuda kendisine devredeceğine inandığını, taşınmazın gerçek maliki davacı iken, tarafların karı koca olması ve evliliğin güven ilişkisine dayanması nedeniyle tescil daha sonra davacıya devredilmek üzere önce davalı adına tescil edildiğini beyan etmiştir.

Davalı vekili cevap dilekçesinde, davalının dava konusu taşınmazı arsa sahibi ...'tan satın aldığını, davacının taşınmaz maliki olmayan bir şahısla imzaladığı satış vaadi sözleşmesinin tapu iptaline dayanak teşkil etmeyeceğini, davacının tapu kaydının gerçeği yansıtmadığını yazılı delille ispatlaması gerektiğini, davacının iradesini sakatlayan bir durum olmadığını, müvekkilinin satış tarihinde rayiç bedeli ödeyerek taşınmazı satın aldığını, yolsuz tescil, hata, hile, ikrah unsurlarına dayalı bir fiil olmadığını belirterek davanın reddine, mahkeme masrafları ve vekalet ücretinin davacı üzerinde bırakılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

İlk derece mahkemesince davalının davacı ile evliliği dolayısıyla aslında davacının satın aldığı dava konusu

taşınmazı davacı adına değil de kendi adına tescilini sağladığı, taşınmazı davacı adına tescilini yaptırması gerektiği, bir nevi vekalet görevini kötüye kullandığı, vekilin vekalet ilişkisi çerçevesinde yüklendiği en önemli yükümlülük olan vekil edenin iradesine uygun işlemleri gerçekleştirmesi gerekirken bu iradeye aykırı davrandığı, davalının dava konusu taşınmazı haksız şekilde işgal etmesi nedeniyle bilirkişi raporu ile belirlenen ecrimisil talebinden de sorumlu olduğu gerekçesiyle ... ada, 48 parsel Kat:1 Daire:1 nolu taşınmazın 7/334 hissesinin iptali ile davacı adına tapuya kayıt ve tesciline, 45.936 TL ecrimisil alacağıının her yıl taahhuk edecek yasal faiziyle birlikte davalıdan tahsiline karar verilmiştir.

Davalı vekilinin istinaf başvurusu üzerine, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesince davanın inançlı işlem nedeni ile tapu iptali ve tescil istemine ilişkin olduğu, davacının iddiasını yazılı delil veya yazılı delil başlangıcı niteliğinde belge ile ispat edemediği, açıkça yemin deliline dayanmadığı gerekçesiyle davalı vekilinin istinaf talebinin kabulüyle ilk derece mahkemesinin kararının kaldırılmasına davanın reddine yönelik yeniden hüküm kurulmasına karar verilmiştir.

Hükmü, davacı vekili temyiz etmiştir.

İnançlı işlemler, inananın teminat oluşturmak veya yönetilmek üzere mal varlığı kapsamındaki bir şey veya hakkını, inanılana devretmesi ve inanılanın da inanç anlaşmasındaki koşullara uygun olarak inanç konusu şeyi kullanmasını, amaç gerçekleştiğinde ise belirlenen şekilde inananı iade etmesini içeren işlemlerdir.

İnançlı bir işlem ile inanan, sahibi olduğu bir mülkiyet veya alacak hakkını inanılana kazandırıcı bir işlemle devretmekte ancak borçlandırıcı bir sözleşme ile de onu bazı yükümlülükler altına sokmaktadır.

İnançlı işlemin taraflarını, inanan ve inanılan oluşturur. Bir hakkı ya da nesneyi, güvendiği bir kişiye inançlı olarak devreden kimseye "inanan" adı verilir. Devredilen hak veya nesneyi, kendisine ait bir hak olarak kendi yararına, doğrudan doğruya ve dolaylı olarak kullanan kişiye de "inanılan" denir. İnananın, inanılana inançlı olarak kazandırdığı hak ya da nesne ise "inanç konusu şey" olarak nitelenir. İnançlı bir işlemde, kazandırıcı işlemin tarafları ile borç doğuran anlaşmanın tarafları aynıdır.

İnançlı işlemde inanılan, hakkını kullanırken kararlaştırılan koşullara uymayı, amaç gerçekleşince veya süre dolunca hak veya nesneyi tekrar inananı (veya onun gösterdiği üçüncü kişiye) devretmeyi yüklenmektedir. İnançlı işlem, kazandırmayı yapan kişiye yani inananı belirli şartlar gerçekleşince, kazandırmanın iadesini isteme hakkı sağlayan bir sözleşmedir. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde bunun dava yoluyla hükmen yerine getirilmesi istenebilir.

İnanç sözleşmesi, 5.2.1947 tarihli ve 20/6 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca ancak, yazılı delille kanıtlanabilir. Bu yazılı delil, tarafların getirecekleri ve onların imzalarını taşıyan bir belge olmalıdır.

Açıklanan nitelikte bir yazılı delil bulunmasa da, taraflar arasındaki uyuşmazlığın tümünü kanıtlamaya yeterli sayılmamakla beraber bunun vukuuna delalet edecek karşı tarafın elinden çıkmış (inanılan tarafından el ile yazılmış fakat imzalanmamış olan bir senet veya mektup, daktilo veya bilgisayarla yazılmış olmakla birlikte inanılanın parafını taşıyan belge, usulüne uygun onanmamış parmak izli veya mühürlü senetler gibi) "delil başlangıcı" niteliğinde bir belge varsa 6100 sayılı HMK'nın 202.maddesi uyarınca inanç sözleşmesi "tanık" dahil her türlü delille ispat edilebilir.

Yazılı delil veya "delil başlangıcı" yoksa inanç sözleşmesinin ikrar (HMK m.188) yemin (HMK m.225 vd) gibi kesin delillerle de ispat edilmesi olanaklıdır. Davacının yemin deliline dayanması halinde hakimin davacıya bu hakkını hatırlatması gerekir. (Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 09.12.2015 tarihli, 2014/14-516 E. 2015/2838 K. sayılı kararı da bu doğrultudadır.)

İnanç sözleşmesinden doğan davalar için özel bir zamanaşımı süresi öngörülmediğinden Borçlar Kanununun 125. maddesi hükmü gereğince inanç sözleşmesinden kaynaklanan davalarda zamanaşımı

süresi on yıl olarak kabul edilmektedir.

Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinde arsa sahiplerinin temel borcu, üzerine bina yapılacak arsayı hukuki ayıptan arı olarak yükleniciye teslim etmek, yüklenicinin temel borcu ise, arsa sahiplerine ait arazi üzerinde imara, tasdikli ruhsat ve projesine, sözleşmeye, fen ve sanat kurallarına uygun bir yapı meydana getirerek arsa sahiplerine teslim etmektir. Diğer taraftan arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinde meydana getirilen esere karşılık yükleniciye eser bedeli, yapının bağımsız bölümlerindeki devri kararlaştırılan arsa paylarının temlik suretiyle ödenir. Yüklenici hak kazanacağı bağımsız bölümlerin tapusunu doğrudan arsa sahiplerinden talep edebileceği gibi şahsi hakkını üçüncü kişilere de devredebilir. Sözleşme tarihinde yürürlükte bulunan 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nun 162. maddesi hükmünce sözleşmede yasaklanmadığı veya işin mahiyetinden aksi anlaşılmadığı sürece yüklenici, üçüncü kişilere yasanın 163. maddesi gereği yazılı olmak koşuluyla şahsi hakkı devredebilir. Yükleniciye verilmesi kararlaştırılan bağımsız bölümün tapusunu arsa malikinin üçüncü kişiye devretmesi yüklenici adınadır.

Bu ilkeler ışığında somut olaya gelince; yüklenici ... 10266 ada 32 parsel sayılı taşınmazın sahibi ... ile Beyoğlu 26. Noterliği'nin 02.05.2000 tarihli 6906 yevmiye numaralı, 10266 ada 33 parsel sayılı taşınmazın sahibi ... ile de Beyoğlu 26. Noterliği'nin 10.08.2000 tarihli 13100 yevmiye numaralı kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. 10266 ada 32 ve 33 parsellerin tevhiidiyle dava konusu 10266 ada 48 parsel sayılı taşınmaz oluşmuştur. Davacı ile yüklenici ... arasında Beyoğlu 26. Noterliği'nin 03.05.2004 tarihli 06518 yevmiye numaralı gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilmiştir. Davalı, ...'tan 22.05.2007 tarihinde 10266 ada 48 parsel sayılı taşınmazın 7/334 hissesini satın almıştır.

Mahkemece refakate konusunda uzman bilirkişiler alınıp keşif yapılması, dava konusu taşınmazın arsa sahibinin mi yoksa yüklenicinin mi payına düştüğünün tespit edilmesi, oluşacak sonuca göre davacının talepleri konusunda bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, hükmün bu sebeple bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle ve HMK'nın 371. maddesi uyarınca İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesi kararının BOZULMASINA, HMK 373/2. maddesi gereğince dosyanın İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesine GÖNDERİLMESİNE, peşin yatırılan harcın yatırıma iadesine, 08.09.2022 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2022/592
Karar : 2022/4363
Tarih : 01.06.2022

MAHKEMESİ : İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 2. HUKUK DAİRESİ

.....

DAVA TÜRÜ :TAPU İPTALİ VE TESCİL - BEDEL

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil-bedel istekli dava sonunda İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 2. Hukuk Dairesince verilen 20/10/2021 tarih 2021/442 Esas 2021/1530 Karar sayılı karar yasal süre içerisinde davacılar tarafından ... vekili ile davalılardan ..., ... ve ... vekilleri tarafından duruşma istekli temyiz edilmiş olmakla; duruşma günü olarak saptanan 01/06/2022 Çarşamba günü için yapılan tebligat üzerine temyiz eden davalı ... vekili Avukat ile diğer temyiz eden davacı vekili Avukat ... geldiler, davetiye tebliğine rağmen diğer temyiz eden davalı ... vekili ve diğerleri gelmedi. Yokluklarında duruşmaya başlandı, süresinde verilen ve kayıt olunduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra gelen vekillerin sözlü açıklamaları dinlendi, duruşmanın bittiği bildirildi, iş karara bırakıldı, dosya incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacılar, davacılar tarafından ...'un diğer davacı ...'e taşınmaz satışı için vekalet verdiğini ve buna istinaden davalılardan ...'nin bilgisi ve kontrolünde olmak üzere ...'a ait olan 2912 parselde kayıtlı kargir ev ve arsa vasıflı taşınmazın ... tarafından davalı'a devir işleminin yapıldığını, bu taşınmazın 2-3 ay sonra geri davacıya iade edileceği söylenmesine rağmen iade edilmediğini, davalılardan ...'nin davacıları kandırarak, içinde buldukları aciz durumdan faydalanıp ...'i, ...'dan vekalet almaya ikna ettiğini, hatta güvenlerini sağlamak amacıyla kendisinin vekaleten satmış olduğu bazı taşınmazları -davacılar geri devrettiğini, ancak bu devir işlemlerini yaparken "her ikimize de vergi borcu çıkar, onun için siz bana başka taşınmazları devredin, ben de size bu taşınmazları geri vereyim" diyerek taşınmazları ...'in vekaleten satışı gerçekleştirmesi sonucu kendi arkadaşı olan kişilere devrettirdiğini, ... ile işbirliği içinde olan kişilerin ..., ... ve olduğunu, bu kişilerin taşınmazları devrettirip daha sonra ise davacıların haberi olmadan taşınmazların 3. kişilere devredildiğini, bedellerinin davacılar tarafından ödenmediğini, davacı ...'in iyi niyetli olup diğer davacı ve kendi aleyhine hiçbir işlem yapmadığını, davalı ...'nin dolandırıcılık suçundan çeşitli mahkemelerde yargılandığını, ...'nin iyi niyetli kişilerden vekaletname alarak ve kötüniyetli olarak yine iş birlikçi olduğu kişilere taşınmazları devrederek bu durumu kendine iş edindiğini ileri sürerek dava konusu taşınmazların tapu kayıtlarının iptali ile davacı ... adına tesciline, olmadığı takdirde bedelin tahsiline karar verilmesini istemişlerdir.

II. CEVAP

Davalı ..., dava konusu taşınmazı tapu kaydına güvenerek, iyiniyetli olarak iktisap ettiğini, taşınmazı devreden'ı, diğer davacıları ve davalıları tanımadığını, 100.000,00-TL parası olduğu ve bu parayı taşınmaz olarak değerlendirmek istediğini, bu düşüncesini arkadaşı dava dışı ile paylaştığını,'nin ise davalı ...'in ağabeyi'ı tanıdığını, ... ve ...'in de dava konusu taşınmazı satmak istediklerini'ya söylediklerini, ...'in de bu hususu kendisine ilettiğini, ... ile aralarında 168.000,00-TL ye anlaştıklarını, 100.000-TL nin Garanti Bankası Silivri Şubesi hesabında bulunan vadenin bozularak tapu devir günü elden ...'a ödendiğini, 68.000,00-TL'lik kısım için ise kredi kullanıldığını ve ...'in banka hesabına

gönderdiğini, davalı ..., kendisinin Silivri'de tanınan esnaflardan olduğunu, ...'in bizzat dükkanına gelerek Ortaköy Mah Köyiçi Mevkiindeki yeri satmak istediğini söylediğini, fiyat olarak anlaştıklarını, daha önce de kendisinden yer aldığını, karşılığında takas ve nakit olarak anlaştıklarını bu anlaşmayı bizzat ... ile yaptığını, açılan davada ...'nun aracı olduğunun söylenmesinin yalan olduğunu, ... ile daha farklı yerlerin alım satımında görüşmelerini, ancak bu yer için İlker ile görüştüğünü, ...'in kötü niyetli biri olarak birçok insana tapu sattığı daha sonra paramı almadım diye iftiralar atarak haklarında dava açtıklarını belirterek davanın reddini savunmuşlar, davalı ... beyan dilekçesinde özetle; dava konusu ilişkiler hakkında bilgisinin ve alakasının olmadığını belirtmiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

Silivri 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 26/11/2020 tarihli ve 2015/247 E., 2020/280 K. sayılı kararıyla; davacılar ...'in davasının aktif husumet yokluğu nedeniyle usulden reddine, diğer davacının inançlı işlem, hile ve vekalet görevinin kötüye kullanılması hukuki nedenlerine dayalı davasının ise kanıtlamadığı gerekçesi ile esastan 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, yerel mahkemedeki beyanlarını tekrarla, verilen kararın soyut ifadelerle dayandırıldığını, eksik inceleme ve değerlendirme ile hüküm kurulduğunu belirterek ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasını talep etmiştir.

Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 20/10/2021 tarihli ve 2021/442 E., 2021/1530 K. sayılı kararıyla; davacıların iradesinin fesada uğratıldığı, hile ile yapılan devrin geçersiz olduğu ancak taşınmazın sonradan iyi niyetli 3. Kişiye devredilmiş olması nedeniyle tapu iptal ve tescile karar verilemeyeceği, davalılar ..., ve ...'in taşınmaz bedelinin tazmininden sorumlu tutulması gerektiği, diğer davalı ... yönünden davanın reddi gerektiği, davacı ...'in taşınmazın maliki olmadığı, vekil sıfatı ile taşınmazı devrettiği, taşınmaza ilişkin hak sahibinin ... olduğu anlaşıldığından davacı ... yönünden davanın husumet yokluğu nedeniyle reddinin yerinde olduğu gerekçeleri ile davacı ... vekilinin istinaf başvurusunun kabulü ile yerel mahkemece verilen kararın kaldırılmasına, davacı ...'in davasının aktif husumet yokluğundan reddine, davacı ...'un davasının davalı ... yönünden esastan reddi ile diğer davalılar yönünden kabulüne ve 160.000 TL bedelin diğer davalılardan alınarak davacıya verilmesine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı ... vekili ve davalılardan ..., ... ve ... vekilleri temyiz isteminde bulunmuştur.

Temyiz Nedenleri

1. Davacı ... vekili, Bölge Adliye Mahkemesince son malik davalı ...'in taşınmazın bedelini ödemediği ve banka kredisi kullandığı gerekçe gösterilerek iyi niyetli kabul edilmesinin ve tapu/iptal ve tescil taleplerinin

reddedilmesinin hukuka ve hakkaniyete aykırı olduğunu, davalı ...'ın ekonomik durumunun kendisi tarafından ileri sürülen bu iddiaları destekler nitelikte olmadığını, davalının ekonomik sosyal durumu hususunda yeterli araştırma yapılmadığını belirterek kararın bozulmasını istemiştir.

2. Davalı ... vekili, davacı taraf, davalı ...'nın yönlendirmesi ile diğer davalı ...'ya taşınmazın devredildiğini ve daha sonrasında da bu davalıların iş birliği içerisinde taşınmazın 3. Kişilere satıldığını iddia etmiş ise de davalı ...'nın gerek satış senetlerinde gerekse de ... tarafından ...'e verilen vekaletnamede gerek taraf gerekse de tanık olarak ismi ve imzasının bulunmadığını, davalı ...'nın söz konusu devir işlemlerinde aracılık yaptığına ilişkin dosya kapsamında tarafların düzenlemiş olduğu sözleşme, belge veya bu benzerde bir kaydın da olmadığını, bu durumun istinaf ve ilk derece mahkemelerinin gerekçeli kararları ile de sabit olduğunu, davacının tahkikat aşamasına kadar bu konuda ne bir belge ne de bir delil ileri sürmediğini, ancak tahkikat aşamasında verdiği beyan dilekçesinde , daha önce tarafları farklı olan bir davayı ve buradaki vekaletnameleri delil olarak ileri sürdüğünü belirterek kararın bozulmasını istemiştir.

3. Davalı ... vekili, davacının vekile yönelik açmış olduğu bir dava bulunmadığından vekaletnamenin kötüye kullanıldığından söz edilemeyeceğini, ... isimli şahsın satış işleminin hiçbir aşamasında yer almadığını, inançlı işlem iddiasının da ispatlanmadığını, davacıların kötü niyetli olarak eldeki davayı açtıklarını belirterek kararın bozulmasını istemiştir.

4. Davalı ... vekili, dosya içeriğinde müvekkili aleyhine bir delil bulunmadığını, davalı ...'in iyiniyetli alıcı konumunda olduğunu belirterek kararın bozulmasını talep etmiştir.

Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, hile, vekalet görevinin kötüye kullanılması ve inançlı işlem hukuki nedenlerine dayalı tapu iptali ve tescil, olmadığı takdirde bedel istemine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

2.1. Bilindiği üzere, 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 yanıltma, hilede ise yanıltma 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 yanıltma (hata) esaslı olmasa bile aldatılan taraf için sözleşme bağlayıcı sayılamaz. Değinenin koşulların varlığı halinde aldatılan taraf hakkını kullanmak suretiyle hukuki ilişkiyi geçmişe etkili (makable şamil) olarak ortadan kaldırabilir 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, defî yahut dava yoluyla da kullanılabilir.

2.2. Borçlar Kanununun temsil ve vekalet aktini düzenleyen hükümlerine göre, vekalet sözleşmesi büyük ölçüde tarafların karşılıklı güvenine dayanır. Vekilin borçlarının çoğu bu güven unsurundan, onun vekil edenin yararına ve iradesine uygun davranış yükümlülüğünden doğar.

6098 s. Türk Borçlar Kanununda (TBK) sadakat ve özen borcu, vekilin vekil edene karşı en önde gelen borcu kabul edilmiş ve 506. maddesinde (818 s. Borçlar Kanununun 390.) maddesinde aynen; "Vekil, vekâlet borcunu bizzat ifa etmekle yükümlüdür. Ancak vekile yetki verildiği veya durumun zorunlu ya da teamülün mümkün kıldığı hâllerde vekil, işi başkasına yaptırabilir.

Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür.

Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır." hükmüne yer verilmiştir. Bu itibarla vekil, vekil edenin yararına ve iradesine uygun hareket etme, onu zararlandırıcı davranışlardan kaçınma yükümlülüğü altındadır. Vekâletin kapsamı, sözleşmede açıkça gösterilmemişse, görülecek işin niteliğine göre belirlenir. (TBK'nin 504/1) Sözleşmede vekaletin nasıl yerine getirileceği hakkında açık bir hüküm bulunmasa veya yapılan işlem dış temsil yetkisinin sınırları içerisinde kalsa dahi vekilin bu yükümlülüğü daima mevcuttur. Hatta malik tarafından vekilin bir taşınmazın satışında, dilediği bedelle dilediği kimseye satış yapabileceği şeklinde yetkili kılınması, satacağı kimseyi dahi belirtmesi, ona dürüstlük kuralını, sadakat ve özen borcunu göz ardı etmek suretiyle, makul sayılacak ölçüler dışına çıkarak satış yapma hakkını vermez. Vekil edenin yararı ile bağdaşmayacak bir eylem veya işlem yapan vekil değinilen maddenin son fıkrası uyarınca sorumlu olur. Bu sorumluluk BK'de daha hafif olan işçinin sorumluluğuna kıyasen belirlenirken, TBK'de benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin sorumluluğu esas alınarak daha da ağırlaştırılmıştır.

Öte yandan, vekil ile sözleşme yapan kişi 4721 s. Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 3. maddesi anlamında iyi niyetli ise yani vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını bilmiyor veya kendisinden beklenen özeni göstermesine rağmen bilmesine olanak yoksa, vekil ile yaptığı sözleşme geçerlidir ve vekil edeni bağlar. Vekil vekalet görevini kötüye kullansa dahi bu husus vekil ile vekalet eden arasında bir iç sorun olarak kalır, vekil ile sözleşme yapan kişinin kazandığı haklara etkili olamaz.

Ne var ki, üçüncü kişi vekil ile çıkar ve işbirliği içerisinde ise veya kötü niyetli olup vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını biliyor veya bilmesi gerekiyorsa vekil edenin sözleşme ile bağlı sayılmaması, TMK'nın 2. maddesinde yazılı dürüstlük kuralının doğal bir sonucu olarak kabul edilmelidir. Söz konusu yasa maddesi buyurucu nitelik taşıdığından hakim tarafından kendiliğinden (resen) göz önünde tutulması zorunludur. Aksine düşünce kötü niyeti teşvik etmek en azından ona göz yummak olur. Oysa bütün çağdaş hukuk sistemlerinde kötü niyet korunmamış daima mahkum edilmiştir. Nitekim uygulama ve bilimsel görüşler bu yönde gelişmiş ve kararlılık kazanmıştır.

2.3. inanç sözleşmesi, inananla inanılan arasında yapılan, onların hak ve borçlarını belirleyen, inançlı muamelenin sona erme sebeplerini ve devredilen hakkın, inanılan tarafından inanana geri verme (iade) şartlarını içeren borçlandırıcı bir muameledir. Bu sözleşme, taraflarının hak ve borçlarını kapsayan bağımsız bir akit olup, alacak ve mülkiyetin naklinin hukuki sebebinin teşkil eder.

Taraflar böyle bir sözleşme ve buna bağlı işlemle genellikle, teminat teşkil etmek ve iade edilmek üzere, mal varlığına dahil bir şey veya hakkı, aynı amacı güden olağan hukuki muamelelerden daha güçlü bir hukuki durum yaratarak, inanılana inançlı olarak kazandırmak için başvururlar.

Bilindiği üzere; uygulamada mesele, 05.02.1947 tarihli 20/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile ilişkilendirilip, bu karar dayanak yapılmak suretiyle çözüme gidilmektedir.

İçtihadı Birleştirme kararının sonuç bölümünde ifade olunduğu üzere, inançlı işleme dayalı olup dinlenilirliliği kabul edilen iddiaların ispatı, şekle bağlı olmayan yazılı delildir. İnanç sözleşmesi olarak adlandırılan bu belgenin sözleşmeye taraf olanların imzasını içermesi gereklidir. Bunun dışındaki bir kabul, hem İçtihadı Birleştirme kararının kapsamının genişletilmesi, hemde taşınmazların tapu dışı satışlarına olanak sağlamak anlamını taşıyacağından kendine özgü bu sözleşmelerle bağdaştırılamaz.

3. Değerlendirme

Dosya içeriğine, toplanan delillere, hükmün dayandığı (V/3.2). paragraftaki yasal ve hukuksal gerekçeye,

delillerin takdirinin yerinde olmasına göre yazılı şekilde karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmamaktadır.

VI. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle; davacı ... vekili ile davalılar ..., ... ve ... vekillerinin yerinde bulunmayan temyiz itirazlarının reddiyle usul ve yasaya uygun olan hükmün ONANMASINA, 20/11/2021 tarihinde yürürlüğe giren Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi gereğince gelen gelen temyiz eden davacı ... ve davalılardan ... vekilleri için 3.815.00'er TL duruşma vekâlet ücretinin karşılıklı olarak alınıp verilmesine, aşağıda yazılı 2.651,70 TL fazla alınan peşin harcın talep halinde davacı ...'a iadesine, aşağıda yazılı 8.197,20'şer TL bakiye onama harcının davalılar ..., ... ve ...'dan ayrı ayrı alınmasına, 01/06/2022 tarihinde kesin olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2022/649
Karar : 2022/5000
Tarih : 20.06.2022

MAHKEMESİ : İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 2. HUKUK DAİRESİ

İLK DERECE MAHKEMESİ : BAKIRKÖY 6. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil-tenkis davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, İlk Derece Mahkemesince verilen asıl davanın bir kısım davacılar yönünden açılmamış sayılmasına, diğer davacılar yönünden reddine, birleştirilen davanın da reddine ilişkin kararın, her iki dava dosyasında atanan davacı tereke temsilcileri vekilleri tarafından ayrı ayrı istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesi tarafından yapılan inceleme sonucunda; başvuruların ayrı ayrı esastan reddine dair verilen karar, süresi içinde davacı tereke temsilcisi ... vekili tarafından temyiz edilmekle; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

1. Asıl davada davacılar vekili dava dilekçesinde özetle; mirasbırakan ...'a davaya konu 1300 parsel sayılı taşınmaz ve diğer bir takım taşınmazların ...'dan intikal ettiğini, ...'ın taşınmazda kendisine intikal eden ¼ payının intikal ve satış işlemlerini gerçekleştirmek üzere ve davacıları miras paylarından mahrum etme amacıyla daha fazla sevdiği ve kayırdığı oğlu ...'a vekaletname verdiğini, ...'in mirasbırakana ait ¼ payı davalı...Ltd. Şti. ve ... Ltd. Şti.ye muvazaalı olarak devrettiğini, 83 yaşındaki mirasbırakanın mal satmaya ihtiyacı olmadığını, bakımının kız çocukları tarafından karşılandığını, mirasbırakana bedel ödenmediğini, davalıların mirasbırakanın tek oğlunu kayırma amacını bildiklerini, art niyetli davalıların ...'in geleceğe dair beklentilerinden istifade ettiklerini, bilahare müvekkillerinin aleyhine bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi akdettiklerini, bu sözleşmenin de ev hanımı olan kız kardeşlere vekaleten ... tarafından akdedildiğini, ...'in ¼ payı devretmeden önce araç yıkama servisinde çalışırken bu devirden sonra yaşam standartlarının değiştiğini, daha sonra 1/4 payın diğer davalı ... İnşaat Gayrimenkul Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketince devralındığını, bu şirketin tapu devrinden çok kısa bir süre önce kurulduğunu, şirketin söz konusu payı satın alabilecek sermayesinin olmadığını, şirketin kısa süre sonra ... Ltd. Şti ortaklarınca satın alındığını, yapılan tüm bu işlemlerin muvazaalı olduğunu belirterek tapu kaydının iptali ile terekeye iadesini, bu mümkün olmadığı takdirde davacıların saklı paylarının tenkisini talep etmiştir.

2. Birleştirilen davada davacı asıl ...; 1300 parsel sayılı taşınmazdaki mirasbırakan ... 'a ait 1/4 payın ... tarafından davalılar ...Şirketi ile ... Ayakkabı... Şirketlerine vekaleten satıldığını, mirasbırakanın vekaletname tarihinde 80 yaşında olduğunu, vekaletnamenin sonuçlarını zihinsel yetenek olarak anlayabilecek durumda olmadığını, mirasbırakanın satışa muvafakat edip etmediğinin bilinmediğini, emin olmamakla birlikte bu vekaletnamenin diğer mirasçılardan alınan vekaletname gibi yalnızca intikal amacıyla verildiği kanaatinin bulunduğunu, vekaletnamenin kötüye kullanıldığını, ...'in davalılar ile iş birliği içerisinde hareket ettiğini ve yapılacak sözleşme üzerinden yapılan vaatlerle hataya düşürülerek hileli bir şekilde taşınmazları değerinin çok altında bir bedelle davalıların üzerine geçirdiğini, vekil ...'in iradesinin sakatlandığını, davalıların ...'in vekaletnameyi kötüye kullanma eğiliminde olduğunu bildiğini ve bedel ödemediklerini, davalı ... Ltd Şti'nin diğer şirket ortakları tarafından satın alındığını ve devir öncesi hiçbir ticari faaliyetinin bulunmadığını, davalıların ...'i kullanarak koşulları çok ağır olan kat karşılığı inşaat sözleşmesini diğer mirasçılara dayattığını belirterek taşınmazın tapu kaydının iptali ile terekeye iadesine, olmazsa ... mirasçılarının saklı payı oranında payın terekeye iadesine karar verilmesini talep etmiştir.

3. ... terekesine asıl ve birleştirilen davalar yönünden ... ve ... temsilci olarak atanmıştır.

II. CEVAP

1. Asıl ve birleştirilen davada davalılar ...İnş. San. Tic. Ltd. Şti.ve ... Ayakkabı İnş. Tic. Ltd. Şti.vekili cevap dilekçesinde; tenkis davasının pasif husumet yokluğu nedeniyle reddi gerektiğini, tenkis talebi yönünden hak düşürücü sürenin geçtiğini, taşınmaz bedelinin ...'e ödendiğinin resmi senet ve ticari defter kayıtları ile sabit olduğunu, müvekkil şirketlerin arsa sahipleriyle sözleşme yapmayı düşünmesi nedeniyle taşınmazdan hisse satın aldıklarını, vekalet görevinin kötüye kullanılması ve irade sakatlığına dayalı farklı bir dava (Bakırköy 10. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2016/214 E. davası) açtırıldığını, 19/08/2013 tarihli vekaletnamenin davacıların sözleşmeye muvafakat ettiklerini ortaya koyduğunu, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve buna bağlı taşınmaz pay devir işlemi dışında ... ile aralarında bir ilişki bulunmadığını, taşınmazın ticari nedenlerden dolayı diğer davalı ... İnşaat Şirketine 1.404.200,00 TL bedel ile devredildiğini; birleşen davada ek olarak irade sakatlığı iddiası hakkında hak düşürücü sürenin geçtiğini, davacının iddiaların soyut olduğunu ve müvekkillerinin iyi niyetli olduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur.

2. Asıl ve birleştirilen davada davalı ... İnş. Gayrimenkul Tur. Tic. Ltd. Şti. vekili cevap dilekçesinde; tenkis davasının pasif husumet yokluğu nedeniyle reddi gerektiğini, tenkis talebi yönünden hak düşürücü sürenin geçtiğini, diğer davalı şirketlerin inşaat konusunda yaşanan anlaşmazlıkla dolayısıyla kat karşılığı inşaat sözleşmesini tüm hak ve yükümlülükleriyle devrettiğini, ancak taşınmazdaki paylarını satmak için müşteri aradıklarının öğrenilmesi üzerine müvekkil şirketin taşınmaz payını satın almaya karar verdiğini, bu amacını davacılara detaylarıyla bildirdiğini, davacıların da bu satışa muvafakat ettiğini, bu hususta 19/08/2013 tarihli vekaletnamenin bulunduğunu ve davacıların sözleşmeden haberdar olduklarının açık olduğunu, diğer davalılara 1.404.200,00 TL bedel ödenerek ¼ payın satın alındığını, vekaletin kötüye kullanılması ile muvazaa iddiasının çelişmesi nedeniyle diğer mirasçı ...'a ehliyetsizlik, vekalet görevinin kötüye kullanılması ve irade sakatlığına dayalı farklı bir dava (Bakırköy 10. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2016/214 E. davası) açtırıldığını, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve bu sözleşmeye bağlı pay devir işlemi dışında ... ve diğer davalılar ile aralarında bir ilişki ve ortaklık olmadığını; birleşen davada ek olarak irade sakatlığı iddiası hakkında hak düşürücü sürenin geçtiğini, müvekkilinin iyi niyetli olduğunu belirterek, davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 16/12/2020 tarihli ve 2016/214 E. 2020/583 K. sayılı kararıyla; irade sakatlığı ve tenkis yönünden davanın hak düşürücü süre içerisinde açılmadığı, diğer iddiaların ise kanıtlanamadığı gerekçesiyle asıl davada davacı ... ve ... yönünden davanın açılmamış sayılmasına, davacılar ..., ... ve ... yönünden tapu iptal tescil talebinin reddine, tenkis talebinin pasif husumet nedeniyle reddine, birleştirilen davada tapu iptal tescil talebinin reddine, tenkis talebinin pasif husumet nedeniyle reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı tereke temsilcileri vekilleri ayrı ayrı istinaf başvurusunda bulunmuştur.

İstinaf Nedenleri

1. ... mirasçıları ... vd. vekili tereke temsilcisi ...'a vekaleten Av. ... istinaf dilekçesinde özetle; vekil ... ile davalılar arasında ¼ payın gerçek bir satış değil yapılacak olan inşaatların teminatı (ön avans) niteliğinde

olduğunun kabul ve ikrarını içeren kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığını, davalıların dosyaya sundukları faturaların sahte olduğunu, davalıların inşaat yapma değil taşınmaz bedelsiz temellük etme niyetini taşıdığını, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin iptaline ilişkin davanın kabul görmesi halinde diğer davalıların sonuçsuz kalacağını, birleşen 2018/135 Esaslı bu davanın tefrik edilmesinin hukuka aykırı olduğunu, davalıların hileli yöntemlerle ...'ı yanıltarak vekaleti kötüye kullanmasına sebep olduklarını, bu hususta deliller arasında belirtilen soruşturma dosyasının getirilmediğini, işlemlerin 1 yıldan önce öğrenildiğine dair kanıt bulunmadığından hak düşürücü sürenin geçtiğine dair gerekçenin hatalı olduğunu, ticaret sicil kayıtlarına göre davalıların organik bağının bulunduğunu, Mahkemece muvazaa yönünden hiçbir gerekçe gösterilmediğini, pasif husumet nedeniyle davanın reddine karar verildiğinden nispi vekalet ücretinin maktu vekalet ücretini geçemeyeceğini, Mahkemece kat karşılığı inşaat sözleşmesine ilişkin dosyanın bekletici mesele yapılmış olması halinde harç yatırma zorunluluğunun oluşmayacağını, yolsuz tescilin terkinin davalıların maktu harca tabi olduğunu, ancak Mahkemece hatalı olarak yüksek oranda harç ikmal için keşif kararı verildiğini belirterek, kararın kaldırılmasını talep etmiştir.

2. ... terekesi temsilcisi Av. ..., ... istinaf dilekçesinde özetle; diğer istinaf dilekçesindeki hususlara dayanarak kararın kaldırılmasını talep etmiştir.

Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 02/11/2021 tarihli ve 2021/590 E. 2021/1654 K. sayılı kararıyla; ... mirasçıları ... ve diğerlerine vekaleten Av. ...'ın istinaf başvurusu yönünden terekeye temsilci atanması durumunda mirasçıların terekeyi temsil ve davayı takip yetkisinin ortadan kalktığı, tefrik edilen davada kat karşılığı inşaat sözleşmesinin yoklukla malul olduğunun ve hükümsüzlüğünün tespiti, sözleşmenin geriye etkili feshi ve sözleşmede kararlaştırılan cezai şartın tahsilinin talep edildiği, eldeki davalarda tapudaki devir işlemlerinin muvazaalı, gabin, hata, hile ve ehliyetsizlik nedenine dayandığı, her iki davadaki sebeplerin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden önceki döneme ve nedenlere dayandığı, ayırma kararının usul ve yasaya uygun olduğu, ATK raporu ile mirasbırakanın vekaletnamenin düzenlendiği ve satışın yapıldığı tarih itibarıyla fiil ehliyetine sahip olduğunun anlaşıldığı, davacıların vekaletin kötüye kullanılmasına ilişkin iddiası incelendiğinde; davacıların geniş yetkiler içeren vekaletnameyi dava dışı murisin oğlu ...'e verdikleri, vekaletin intikal işlemleri için verildiği, ancak bu yetkilerle intikallerin yapıldığı, daha sonra

davalılarla kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığı, bu sözleşmenin yapılması esnasında davalıların vekil edilen ile iş birliği içerisinde hareket ettiğinin kanıtlanmadığı, talebin tapu iptali ve tescil olduğu, bedel talep edilmediği, bu durumda vekil edilenden ancak ödenmediyse bedelin talep edilebileceği, tapu iptali ve tescil yönünden Mahkemenin kararının usul ve yasaya uygun olduğu, hata, hile, ikrah ve gabin sebebine dayalı olarak yapılan incelemede taraflar arasında sözleşmenin 29/09/2011 tarihinde yapıldığı, en geç bu tarih itibarıyla öğrenildiğinin kabul edilmesi gerektiği, buna göre davanın 1 yıllık hak düşürücü sürede açılmadığı, ayrıca davacıların davalılar tarafından yanıltıldığı, zorlandığı ya da korkutulduğuna ilişkin dosyada delil bulunmadığı, iddianın kanıtlanmadığı, gabin yönünden bilirkişi raporuna göre belirlenen değerler dikkate alındığında misli fark bulunmadığı, davalılar ile vekil edilen ... arasında organik bağ bulunduğuna ilişkin kesin bilgi ve belge bulunmadığı, yine muris ile davacılar arasında mal kaçırmayı gerektirir herhangi bir husumet olmadığı, muvazaa iddiası yönünden mirasbırakanın mirasçıları miras payından ve saklı paylarından mahrum etmek amacıyla hareket ettiğinin davacı tarafça kanıtlanmadığı, alınan vekaletname ile davalı tarafla arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin yapıldığı, bu sözleşmedeki paylaşmanın tarafların pay durumuna uygun olmadığına yönelik iddianın ayırma kararı verilen davada ele alınacağı gerekçesiyle ... Tereke Temsilcisi Av. ..., ... mirasçısı ... ve diğer tereke temsilcisine vekaleten Av. ... tarafından yapılan istinaf başvurularının ayrı ayrı esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

Temyiz Yoluna Başvuranlar

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

Temyiz Nedenleri

Tereke temsilcisi vekili temyiz dilekçesinde özetle; tüm aşamalardaki beyanlarını tekrarlayarak, satın alma iddiasının doğru olmadığını kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca sabit olduğunu, tefrik kararı ile usul ekonomisi ve adil yargılanma hakkının ihlal edildiğini, tefrik edilen davanın kabulü halinde eldeki davaların konusuz kalacağını, temel ilişki çerçevesinde tüm deliller tartışılarak davalıların özen borcuna riayet edip etmediklerinin ortaya çıkacağını, her iki dava yönünden farklı tereke temsilcilerinin atanmış olması nedeniyle Bölge Adliye Mahkemesinin davacılar ve tereke temsilcisi vekilinin istinaf yoluna başvuramayacağı yönündeki kararının hatalı olduğunu, davalıların ortaklarının aynı olmasına rağmen organik bağın bulunmadığı yönündeki değerlendirmenin hatalı olduğunu, ticaret sicil kayıtlarının, tanıkların, imar işlem dosyasının, ...'in ölümüne ilişkin savcılık dosyasının Mahkemece celp edilmediğini, tenkis yönünden öğrenme tarihinin kanıtlanmadığını, ön inceleme ve sözlü yargılama duruşmalarının yapılmadığını, kararların gerekçesiz olduğunu belirterek, kararın bozulmasını talep etmiştir.

Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, asıl davada muris muvazaası hukuki nedenine dayalı, birleştirilen davada ise ehliyetsizlik, vekalet görevinin kötüye kullanılması ve irade sakatlığı hukuki nedenlerine dayalı terekeye iade suretiyle tapu iptali ve tescil, olmazsa tenkis istemlerine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

2.1. Bilindiği üzere, davranışlarının, eylem ve işlemlerinin sebep ve sonuçlarını anlayabilme, değerlendirebilme ve ayırt edebilme kudreti (gücü) bulunmayan bir kimsenin kendi iradesi ile hak kurabilme, borç (yükümlülük) altına girebilme ehliyetinden söz edilemez. Nitekim Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) "Fiil ehliyetine sahip olan kimse, kendi fiilleriyle hak edinebilir ve borç altına girebilir" biçimindeki 9. maddesi, şahsın hak elde edebilmesi, borç (yükümlülük) altına girebilmesi, fiil ehliyetine bağlanmış. 10. maddesi de, fiil ehliyetinin başlıca koşulu olarak ayırtım gücü ile ergin (reşit) olmayı kabul ederek "Ayırt etme gücüne sahip ve kısıtlı olmayan her ergin kişinin fiil ehliyeti vardır." hükmünü getirmiştir. "Ayırtım gücü" eylem ve işlem ehliyeti olarak da tarif edilerek, aynı Yasa'nın 13. maddesinde "Yaşının küçüklüğü yüzünden veya akıl hastalığı, akıl zayıflığı, sarhoşluk ya da bunlara benzer sebeplerden biriyle akla uygun biçimde davranma yeteneğinden yoksun olmayan herkes bu Kanuna göre ayırt etme gücüne sahiptir." demek suretiyle açıklanmış, ayrıca ayırtım gücünü ortadan kaldıran önemli nedenlerden bazılarında değinilmiştir. Önemlerinden dolayı bu ilkeler, söz konusu Yasa ile öteki yasaların çeşitli hükümlerinde de yer almışlardır.

Hemen belirtmek gerekir ki, TMK'nın 15. maddesinde de ifade edildiği üzere, ayırtım gücü bulunmayan kimsenin geçerli bir iradesinin bulunmaması nedeniyle, kanunda gösterilen ayırık durumlar saklı kalmak üzere, yapacağı işlemlere sonuç bağlanamayacağından, karşı tarafın iyiniyetli olması o işlemi geçerli kılmaz. Bu ilke 11.6.1941 tarihli ve 4/21 sayılı Yargıtay İçtihatı Birleştirme Kararında da aynen benimsenmiştir.

2.2. Bilindiği üzere, Türk Borçlar Kanunu'nun temsil ve vekalet aktini düzenleyen hükümlerine göre, vekalet sözleşmesi büyük ölçüde tarafların karşılıklı güvenine dayanır. Vekilin borçlarının çoğu bu güven unsurundan, onun vekil edenin yararına ve iradesine uygun davranış yükümlülüğünden doğar. 6098 s. Türk Borçlar Kanunu'nda (TBK) sadakat ve özen borcu, vekilin vekil edene karşı en önde gelen borcu kabul edilmiş ve 506. maddesinde aynen; "Vekil, vekâlet borcunu bizzat ifa etmekle yükümlüdür. Ancak

vekil yetki verildiği veya durumun zorunlu ya da teamülün mümkün kıldığı hâllerde vekil, işi başkasına yaptırabilir. Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür. Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır." hükmüne yer verilmiştir. Bu itibarla vekil, vekil edenin yararına ve iradesine uygun hareket etme, onu zararlandırıcı davranışlardan kaçınma yükümlülüğü altındadır. Vekâletin kapsamı, sözleşmede açıkça gösterilmemişse, görülecek işin niteliğine göre belirlenir. (TBK'nın 504/1) Sözleşmede vekaletinin nasıl yerine getirileceği hakkında açık bir hüküm bulunmasa veya yapılan işlem dış temsil yetkisinin sınırları içerisinde kalsa dahi vekilin bu yükümlülüğü daima mevcuttur. Hatta malik tarafından vekilin bir taşınmazın satışında, dilediği bedelle dilediği kimseye satış yapabileceği şeklinde yetkili kılınması, satacağı kimseyi dahi belirtmesi, ona dürüstlük kuralını, sadakat ve özen borcunu göz ardı etmek suretiyle, makul sayılacak ölçüler dışına çıkarak satış yapma hakkını vermez. Vekil edenin yararı ile bağdaşmayacak bir eylem veya işlem yapan vekil değinilen maddenin son fıkrası uyarınca sorumlu olur. Bu sorumluluk BK'de daha hafif olan işçinin sorumluluğuna kıyasen belirlenirken, TBK'de benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin sorumluluğu esas alınarak daha da ağırlaştırılmıştır.

Vekil ile sözleşme yapan kişi 4721 s. Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 3. maddesi anlamında iyi niyetli ise yani vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını bilmiyor veya kendisinden beklenen özeni göstermesine rağmen bilmesine olanak yoksa, vekil ile yaptığı sözleşme geçerlidir ve vekil edeni bağlar. Vekil vekalet görevini kötüye kullansa dahi bu husus vekil ile vekalet eden arasında bir iç sorun olarak kalır, vekil ile sözleşme yapan kişinin kazandığı haklara etkili olamaz.

Ne var ki, üçüncü kişi vekil ile çıkar ve işbirliği içerisinde ise veya kötü niyetli olup vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını biliyor veya bilmesi gerekiyorsa vekil edenin sözleşme ile bağlı sayılmaması, TMK'nın 2. maddesinde yazılı dürüstlük kuralının doğal bir sonucu olarak kabul edilmelidir. Söz konusu yasa maddesi buyurucu nitelik taşıdığından hakim tarafından kendiliğinden (re'sen) göz önünde tutulması zorunludur. Aksine düşünce kötü niyeti teşvik etmek en azından ona göz yummak olur. Oysa bütün çağdaş hukuk sistemlerinde kötü niyet korunmamış daima mahkum edilmiştir. Nitekim uygulama ve bilimsel görüşler bu yönde gelişmiş ve kararlılık kazanmıştır.

2.3. 6098 s. Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 37. (818 s. Borçlar Kanunu'nun (BK) 29.) maddesine göre, bir kimse, karşı tarafın veya üçüncü bir kişinin kendisi veya yakınlarının maddi veya manevi varlığına yönelik hukuka aykırı ve esaslı korkutması sonucu yaptığı sözleşme ile bağlı sayılamaz. TBK'nın 38. (BK'nın 30.) maddesinde belirtildiği üzere korkutmadan (ikrahtan) söz edilebilmesi için, tehdidin sözleşmeyi yapan kimsenin veya yakınlarının kişilik haklarına veya mal varlıklarına yönelik olması, korkutmaya maruz kalanın subjektif durumuna göre ağır ve derhal meydana gelebilecek nitelik taşıması, haksız (hukuka aykırı) sayılması, illiyet bağının bulunması, yani sözleşmenin tehdidin yarattığı korku sonucu yapılması zorunludur. Bu koşulların varlığı halinde iradesi sakatlanmış taraf, isterse iptal hakkını kullanmak suretiyle hukuki ilişkiyi geçmişe etkili (makable şamil) olarak ortadan kaldırılabılır.

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, Türk Borçlar Kanunu'nda esaslı hatanın tanımı yapılmamış, 31. maddede sınırlayıcı olmamak üzere örnekler gösterilmiştir. Kısaca iç irade ile açıklanan irade arasındaki bilmeyerek yapılan uyumsuzluk olarak tanımlanan hatanın 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 (subjektif unsur), hem de iş hayatındaki dürüstlük kuralları (objektif unsur) açısından, hataya düşülme 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 kaldırılabılır ve verdiği şeyi geri isteyebilir. Yeter ki hatanın ileri sürülmesi Türk Borçlar Kanunu'nun 34. ve Türk Medeni Kanunu'nun 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, Türk Borçlar Kanunu'nun 35. maddesinde öngörüldüğü gibi hatayı bilmeyen veya bilecek durumda bulunmayan ve kusursuz olan karşı tarafın menfi, gerektiğinde müspet zararının ödenmesi gerekir.

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. Hatada yanılma, hilede ise yanıltma söz konusudur. 6098 s. Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 36/1. (818 s. Borçlar Kanunu'nun (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. Değınilen koşulların varlığı halinde aldatılan taraf hakkını kullanmak suretiyle hukuki ilişkiyi geçmişe etkili (makale şamil) olarak ortadan kaldırabilir ve verdiği şeyi geri isteyebilir.

İrade sakatlığı nedeniyle iptal hakkının kullanılması hiçbir şekilde bağlı değildir. Hata ve hilenin öğrenildiğı, korkutmanın ise etkisinin ortadan kalktığı tarihten itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde sözleşmenin karşı tarafına yöneltilen tek taraflı bir irade açıklaması ile bildirilebileceğı gibi def'i veya dava yoluyla da kullanılabilir. Ayrıca irade sakatlığı her türlü delille ispat edilebilir.

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

2.5. TMK 6. maddesinde; "Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, taraflardan her biri, hakkını dayandırdığı olguların varlığını ispatla yükümlüdür", HMK 190/1. maddesinde; "İspat yükü, kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vakaya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir" düzenlemeleri yer almaktadır.

3. Değerlendirme

Dosya içeriğine, toplanan delillere, hükmün dayanağı olan ve kararın (V/3.2.) no.lu paragrafında açıklanan yasal ve hukuksal gerekçeye, delillerin takdirinin yerinde olmasına göre (III) ve (IV/3.) no.lu paragraflarda gösterilen gerekçeyle yazılı şekilde karar verilmiş olmasında bir isabetsizlik yoktur.

VI. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle; davacı tereke temsilcisi vekilinin yerinde bulunmayan temyiz itirazlarının reddiyle usul ve yasaya uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı 21,40 TL bakiye onama harcının temyiz eden davacıdan alınmasına, 20/06/2022 tarihinde kesin olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2022/932
Karar : 2022/4442
Tarih : 02.06.2022

MAHKEMESİ :ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasında görülen tapu iptali ve tescil davası sonunda, Mahkemece davanın kabulüne ilişkin olarak verilen karar, süresi içinde davalı ve dahili davalı vekili tarafından duruşma istekli temyiz edilmiş olmakla; duruşma günü olarak saptanan 02/06/2022 Perşembe günü için yapılan tebligat üzerine temyiz eden davalılar vekili Avukat ... İşçan ile temyiz edilen davacı vekili Avukat ... geldiler, süresinde verildiği ve kayıt olunduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra gelen vekillerin sözlü açıklamaları dinlendi, duruşmanın bittiği bildirildi, iş karara bırakıldı, dosya incelenerek gereği görüldü:

I. DAVA

Davacı, zor durumda kaldığı sırada davalı ...'tan borç para aldığını ve teminat olarak maliki olduğu 9 parsel sayılı taşınmazını davalıya devrettiğini, borcunu ödemek için davalıya başvurduğunda davalının parayı kabul etmediğini ve taşınmazı devretmediğini, daha sonra davalının tefecilik yaptığını ve Tekirdağ 3. Asliye Ceza Mahkemesince cezalandırıldığını öğrendiğini, yapılan tescilin yolsuz olduğunu ileri sürerek, tapu kaydının iptali ile adına tesciline karar verilmesini istemiş, aşamada taşınmazın satılması üzerine HMK'nın 125. maddesi uyarınca ... davaya dahil edilmiştir.

II. CEVAP

Davalı, davaya konu taşınmazın bedeli karşılığında ipotekli olarak satın alındığını, sonradan yaptığı ödeme ile ipoteğin kaldırıldığını, davacının taşınmazı tahliye etmeyip icar geliri elde etmeye devam ettiğini, çıkarmak istediğinde ise şikayetçi olduğunu, davacının iddialarının doğru olmadığını belirterek, davanın reddini savunmuştur.

Dahili davalı, iyinyetli olduğunu, taşınmazı bedelini ödeyerek satın aldığını belirterek, davanın reddini savunmuştur.

III. MAHKEME KARARI

Mahkemece, taraf muvazaasının ancak yazılı delille ispat edilebileceği ve davacının davada yazılı delil sunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

IV. TEMYİZ

Temyiz Yoluna Başvuranlar

Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili temyiz başvurusunda bulunmuştur.

Bozma Kararı

Dairece " Türk Borçlar Kanunu'nun 74. maddesi hükmü uyarınca kural olarak ceza mahkemesi tarafından verilen beraat kararı hukuk hakimini bağlamaz ise de orada belirlenen veya belirlenecek olguların eldeki dava bakımından bağlayıcı olacağı bu durumda, davalının sanık olarak yargılandığı ve eldeki davaya konu

edilen hususların yer aldığı Tekirdağ 3 Asliye Ceza Mahkemesinin 2011/72 Esas sayılı ceza davasının kesinleşmesinin beklenmesi gerekeceği kuşkusuzdur. Hal böyle olunca; Tekirdağ 3 Asliye Ceza Mahkemesinin 2011/72 Esas sayılı dosyasının kesinleşmesinin beklenmesi, bu ceza dosyasında verilecek karar ile dosya içeriğinin, toplanan ve toplanacak delillerle birlikte değerlendirilerek oluşacak sonuç çerçevesinde bir karar verilmesi gerekirken değinilen hususlar göz ardı edilerek eksik inceleme ile yazılı olduğu üzere hüküm kurulmuş olması doğru değildir." gerekçesi ile karar bozulmuştur.

Mahkemesince Bozmaya Uyularak Verilen Karar

Mahkemece; Tekirdağ 3. Asliye Ceza Mahkemesinin 2011/72 Esas sayılı dosyası üzerinden yapılan yargılama neticesinde davalı ...'ın tefecilik suçunu işlediğinin tespit edildiği, kararın Yargıtay 5. Ceza Dairesince onandığı, bu doğrultuda ilgili ilamın yazılı delil başlangıcı niteliğinde olduğu, tanık beyanlarına göre inançlı işlem iddiasının kanıtlandığı, dahili davalı ...'nin davalı ...'in eşi olup, iyiniyetli kabul edilemeyeceği gerekçesi ile davanın kabulüne karar verilmiştir.

Bozma Sonrası Mahkeme Kararına Karşı Temyiz Yoluna Başvuranlar

Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı ve dahili davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

Temyiz Nedenleri

Davalı ve dahili davalı vekili temyiz dilekçesinde özetle; davacının iddiasını yazılı delil ile kanıtlaması gerektiğini, davacı tanıklarının, davacı ile menfaat birlikteliklerinin olması nedeniyle beyanlarına itibar edilemeyeceğini, dava konusu taşınmazın 23.000,00 TL satış bedeli ile satın alındığını ve taşınmaz üzerindeki ipotek bedellerinin de davalı ... tarafından 01.01.2010 tarihinde 32.600,00 TL olarak Ziraat Bankası Tekirdağ Şubesine "... Zirai kredi ödemesi" açıklaması ile ödendiğini, davalı ...'ın tefecilik yaptığı iddiası ile hakkında mahkumiyet kararı verilmiş olmasının davacının dava konusu taşınmazını resmi akit ile davalıya temlik ettiği hususunu değiştirmedeğini, taşınmazın gerçek bedeli ödenerek yatırım amaçlı olarak satın alındığını, yargılama sırasında taşınmazın nakit sıkıntısı nedeniyle temlik edilip daha sonra dahili davalı tarafından bedeli ödenerek devralındığını, dahili davalının iyiniyetli olduğunu, davacının benzer mahiyette davalar açmayı alışkanlık haline getirdiğini belirterek, kararın bozulmasını istemiştir.

Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Taraflar arasındaki uyuşmazlık; inançlı işlem hukuki nedenine dayalı tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

2.1. İnanç sözleşmesi, inananla inanılan arasında yapılan, onların hak ve borçlarını belirleyen, inançlı muamelenin sona erme sebeplerini ve devredilen hakkın, inanılan tarafından inanana geri verme (iade) şartlarını içeren borçlandırıcı bir muameledir.

02.1947 tarihli 20/6 sayılı İnançları Birleştirme Kararı uyarınca, inaçlı işleme dayalı iddianın, şekle bağlı olmayan yazılı delille kanıtlanması gerekeceği kuşkusuzdur. Şayet, ispat külfeti kendisinde olan tarafın yazılı bir belgesi yok ise ancak taraflar arasında gerçekleştirilen mektup, banka dekontu yazışmalar gibi birtakım belgeler var ise bunların delil başlangıcı sayılacağı ve iddianın her türlü delille kanıtlanmasının olanaklı hale geleceği sabittir. Şayet, delil başlangıcı sayılacak böylesi bir olgu da bulunmuyor ise iddia sahibinin son başvuracağı delilin karşı tarafa yemin teklif etme hakkı olduğu da şüphesizdir.

2.2. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 74. maddesinde "Hakim zarar verenin kusurunun olup olmadığı,

ayırt etme gücünün bulunup bulunmadığı hakkında karar verirken, ceza hukukunun sorumlulukla ilgili hükümleriyle bağlı olmadığı gibi, ceza hakimi tarafından verilen beraat kararıyla da bağlı değildir. Aynı şekilde, ceza hakiminin kusurun değerlendirilmesine ve zararın belirlenmesine ilişkin kararı da, hukuk hakimini bağlamaz" düzenlemesi mevcut olup, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 74. maddesi gereğince, hukuk hakimi, ceza mahkemesinin vereceği beraat kararıyla bağlı değil ise de, ceza davasında verilen mahkumiyet kararı ve eylemin "hukuka aykırılığını" ve "illiyet bağının varlığını" saptayan maddi olgular ve olayların oluş biçimi bakımından hukuk hakimini bağlayacağı açıktır.

Nitekim, Yargıtayın yerleşik uygulaması ve öğretideki genel kabule göre, maddi olgunun tespitine ilişkin ceza mahkemesi kararı hukuk hakimini bağlar. Ceza mahkemesinde bir maddi olayın varlığı ya da yokluğu konusundaki kesinleşmiş kabule rağmen aynı konunun hukuk mahkemesinde yeniden tartışılması olanaklı değildir (Yargıtay HGK 11.10.1989 tarihli ve 1989/11-373 Esas 1989/472 Karar sayılı karar). Diğer bir anlatımla, maddi olayları ve yasak eylemleri saptayan ceza mahkemesi kararı, taraflar yönünden kesin delil niteliğini taşır.

2.3. TBK'nın 97. maddesinde; karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmenin ifası isteminde bulunan tarafın, sözleşmenin koşullarına ve özelliklerine göre daha sonra ifa etme hakkı olmadıkça, kendi borcunu ifa etmiş ya da ifasını önermiş olması gerekir.

2.4. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesinde "Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur." hükmü düzenlenmiştir.

3. Değerlendirme

3.1. Tekirdağ 3. Asliye Ceza Mahkemesinin 2011/72 Esas, 2013/359 Karar sayılı kararı ile, davalı ...'ın üzerine atılı tefecilik suçunu işlediği sabit görüldüğünden 12.480,00 TL adli para cezası ile cezalandırılmasına karar verildiği, kararın Yargıtay 5. Ceza Dairesi'nin 2015/12835 Esas, 2019/9470 Karar sayılı kararı ile onanarak 10/10/2019 tarihinde kesinleştiği, anılan kararda davalı ...'ın 2009 yılının Eylül ayında davacı ...'a faiz karşılığı 50.000 TL verdiği (1 yıl sonra 65.000 TL ödenmek üzere), ceza dosyasında ve eldeki davada dinlenen tanıkların, davacının dava konusu taşınmazını davalı ...'tan aldığı borç karşılığında 15/09/2009 yılında davalı ...'a temlik ettiğini ifade ettikleri sabit olup, anılan Ceza Mahkemesi kararı ile dava konusu taşınmazın davalıya devrinin tefecilik kapsamında olduğu ve tanık ifadeleri ile inançlı işlem iddiasının kanıtlandığı; diğer taraftan, HMK'nın 125. maddesi uyarınca davaya dahil olan dahili davalı ...'nin, davalı ...'ın eşi olup, durumu bilen veya bilmesi gereken kişi konumunda olduğu ve TMK'nın 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanamayacağı gözetilerek yazılı şekilde karar verilmesinde kural olarak bir isabetsizlik bulunmamaktadır. Davalı ve dahili davalı vekilinin bu yöne ilişkin temyiz itirazları yerinde değildir.

3.2. Davalı ve dahili davalı vekilinin diğer temyiz itirazlarına gelince;

Yukarıda ayrıntılı olarak açıklandığı üzere, davacının karşılıklı edimler içeren inanç sözleşmesine dayanarak dava konusu taşınmazın tapu kaydının iptali ile adına tescilini isteyebilmesi için 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 97. maddesi uyarınca öncelikle kendi edimini yerine getirmesi zorunludur.

O halde, eldeki davada uyuşmazlığın davacı ve davalı ... arasında yapılan inanç sözleşmesi gereğince tarafların üzerlerine düşen borçları yerine getirip getirmediği hususuna ilişkin olduğu ne var ki, Mahkemece değinilen yöne ilişkin bir araştırma ve inceleme yapıldığını söyleyebilme olanağı bulunmamaktadır.

Hâl böyle olunca; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 97. maddesi hükmü gözetilerek, taraflar arasındaki borç-alacak ilişkisinin değerlendirilmesi, davacının davalıya borcu var ise miktarı saptanarak Mahkeme

veznesine depo ettirildikten sonra bir karar verilmesi gerekirken, TBK'nın 97. maddesi göz ardı edilerek yazılı olduğu üzere hüküm kurulması doğru değildir.

V. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle; davalı ve dahili davalı vekilinin değinilen yönlerden temyiz itirazının kabulü ile hükmün (6100 sayılı Yasanın geçiçi 3.maddesi yollaması ile) 1086 sayılı HUMK'un 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, davalı ve dahili davalı vekilinin sair temyiz itirazlarının reddine, 20.11.2021 tarihinde yürürlüğe giren Avukatlık Asgari cret Tarifesi gereğince gelen temyiz eden davalı ve dahili davalı vekili için 3.815.00 TL duruşma vekâlet ücretinin davacıdan alınmasına, alınan peşin harcın istek halinde temyiz edenlere geri verilmesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 02/06/2022 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
YARGITAY
BİRİNCİ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2022/936
Karar : 2022/3637
Tarih : 28.04.2022

MAHKEMESİ : İZMİR BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 1. HUKUK DAİRESİ

.....

DAVA TÜRÜ : TAPU İPTALİ VE TESCİL

Taraflar arasında görülen tapu iptali ve tescil istekli davanın yapılan yargılaması sonunda İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesince verilen 11/10/2021 tarihli 2020/1432 Esas – 2021/1519 Karar sayılı karar, yasal süre içerisinde davalı vekili tarafından duruşma talepli temyiz edilmiş daha sonra da duruşma talebinden vazgeçilmiş olmakla, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı, dava dışı ile 1991 yılında evlendiklerini, bu evlilikten 4 çocuklarının olduğunu, bu 4 çocuktan birinin davalı ... olduğunu, dava dışı'in evlilik birliği içerisinde kandırarak kendisinden Turgutlu 3. Noterliğinin 15/11/2016 tarih ve 14272 yevmiye numaralı vekaletnamesini aldığını, daha sonra ile boşanma sürecine girdiklerini, bu süreçte kendisine ait (23 parça) taşınmazın dava dışı vekil eşi tarafından davalı oğluna satış sureti ile devredildiğini, davalıya azilname gönderdiğini, azilname gönderildikten bir gün sonra kötü niyetli olarak satış işlemlerinin gerçekleştiğini, ayrıca başka taşınmazların da katılma alacağına azaltılması amacıyla başka çocuklarına devredildiğini, yine ... isimli şirketteki hisselerinin kandırılarak davalıya devredildiğini ileri sürerek, dava konusu taşınmazların tapu kayıtlarının iptali ile adına tesciline karar verilmesini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı, davacının iddia ettiği gibi yanıtılma olmadığını,'in muvazaası söz konusu olsa bile ortada geçerli bir akdin olduğunu ve bu akdin var olması nedeniyle davanın kendisine yöneltilemeyeceğini, bu sebeple husumet itirazında bulduklarını, ayrıca, vekalet sözleşmesinde verilen yetkilere uygun işlemlerin yapıldığını, davacının bu işlemler nedeniyle zarara uğramış ise ancak vekil tayin ettiği kimselerin sözleşme hükümleri dışında kötü niyetlerini ispat ederek tazminat isteyebileceğini, davacının, eşi'e ve'e davada adı geçen taşınmazların devir yetkisini verirken bu taşınmazların ancak müşterek çocuklara devir yapılabileceği şartını koyduracak kadar şuurlu bir muamele yaptığını belirterek, davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

Turgutlu 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 20/09/2018 tarihli ve 2017/67 E. - 2018/323 K. sayılı kararıyla; dava dışı'in vekalet görevini kötüye kullanarak hareket ettiği, taraflar arasındaki boşanma davasının derdest olduğu, davalı tarafın iyi niyetli olmadığı, vekalet görevinin kötüye kullanıldığını bilmemesinin hayatın olağan akışına aykırı olduğu gerekçesiyle 130 ada 1 parsel dışındaki taşınmazlar yönünden davanın kabulüne karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesi kararına karşı süresi içinde davalı vekili ve katılma yolu ile davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

Kaldırma Kararı

İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi 13/05/2019 tarihli ve 2018/2543 E.-2019/1034 K. sayılı kararıyla; "...Somut olayda, "hile" hukuksal nedeni yönünden herhangi bir araştırma ve değerlendirme yapılmış, değildir. ...Hal böyle olunca; davanın, vekaletnamenin hile ile alındığı, ve kötüye kullanıldığı iddiasından kaynaklandığı dikkate alınarak, yukarıda değinilen ilkeler gözetilmek suretiyle gerekli araştırma ve incelemenin yapılması, tanıkların bu iddia doğrultusunda yeniden dinlenilmesi ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yanlıgılı nitelendirme ve eksik inceleme ile yetinilerek, yazılı biçimde hüküm tesisi doğru olmamıştır..." gerekçesi ile Yerel Mahkemece verilen kararın kaldırılmasına ve dosyanın mahkemesine gönderilmesine karar verilmiştir.

Kaldırma Kararı Sonrası İlk Derece Mahkemesi Kararı

İlk Derece Mahkemesince yeniden yapılan yargılama sonucunda; kaldırma kararından önceki kararda belirtilen gerekçelerle; 130 ada 1 parsel dışındaki taşınmazlar yönünden davanın kabulüne karar verilmiştir.

İstinaf Yoluna Başvuranlar

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

İstinaf Nedenleri

Davalı vekili istinaf dilekçesinde özetle, davacının T.C. hudutları dahilindeki bilumum gayrimenkullerindeki hak ve hisselerini dilediği bedelle, toptan veya parça parça, hisseli veya hissesiz olarak ... ve ...'e devretmesi için ve'i vekil tayin ettiğini, taşınmazların bedeli vekile ödenerek davalıya devredildiğini, kaldırma kararı sonrasında tanıkların dinlendiğini, vekaletin hileyle alındığı iddiası ispatlanmadığı halde vekalet görevinin kötüye kullanıldığına karar verildiğini, vekalet düzenlenmesi aşamasına kadar hilenin olmadığını, Mahkemenin davacının isticvabını düşünmediğini, boşanma dosyasının incelenmediğini, davacının iradesinin taşınmazları oğluna satmak olduğunu, vekil edenin iradesine uygun hareket edildiğini belirterek, kararın kaldırılmasını talep etmiştir.

Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 11/10/2021 tarihli ve 2020/1432 E. - 2021/1519 K. sayılı kararıyla; dosya içeriğine, toplanan delillere, hükmün dayandığı yasal ve hukuksal gerekçeye ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre; İlk Derece Mahkemesince verilen karar usul ve esas yönünden hukuka uygun olduğu gerekçesiyle davalının istinaf talebinin esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

Temyiz Yoluna Başvuranlar

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

Temyiz Nedenleri

Davalı vekili, istinaf dilekçesinde ileri sürdüğü itirazlarını yineleyerek, verilen kararın usul ve yasaya aykırı olduğunu belirtmiş ve kararın bozulmasını istemiştir.

Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Dava, vekalet görevinin kötüye kullanılması hukuki nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

2.1. Bilindiği üzere, Türk Borçlar Kanunu'nun temsil ve vekalet aktini düzenleyen hükümlerine göre, vekalet sözleşmesi büyük ölçüde tarafların karşılıklı güvenine dayanır. Vekilin borçlarının çoğu bu güven unsurundan, onun vekil edenin yararına ve iradesine uygun davranış yükümlülüğünden doğar.

6098 s. Türk Borçlar Kanunu'nda (TBK) sadakat ve özen borcu, vekilin vekil edene karşı en önde gelen borcu kabul edilmiş ve 506. maddesinde aynen; "Vekil, vekâlet borcunu bizzat ifa etmekle yükümlüdür. Ancak vekile yetki verildiği veya durumun zorunlu ya da teamülün mümkün kıldığı hâllerde vekil, işi başkasına yaptırabilir.

Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür.

Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır." hükmüne yer verilmiştir. Bu itibarla vekil, vekil edenin yararına ve iradesine uygun hareket etme, onu zararlandırıcı davranışlardan kaçınma yükümlülüğü altındadır. Vekâletin kapsamı, sözleşmede açıkça gösterilmemişse, görülecek işin niteliğine göre belirlenir. (TBK'nın 504/1) Sözleşmede vekaletin nasıl yerine getirileceği hakkında açık bir hüküm bulunmasa veya yapılan işlem dış temsil yetkisinin sınırları içerisinde kalsa dahi vekilin bu yükümlülüğü daima mevcuttur. Hatta malik tarafından vekilin bir taşınmazın satışında, dilediği bedelle dilediği kimseye satış yapabileceği şeklinde yetkili kılınması, satacağı kimseyi dahi belirtmesi, ona dürüstlük kuralını, sadakat ve özen borcunu göz ardı etmek suretiyle, makul sayılacak ölçüler dışına çıkarak satış yapma hakkını vermez. Vekil edenin yararı ile bağdaşmayacak bir eylem veya işlem yapan vekil değinilen maddenin son fıkrası uyarınca sorumlu olur. Bu sorumluluk BK'de daha hafif olan işçinin sorumluluğuna kıyasen belirlenirken, TBK'de benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin sorumluluğu esas alınarak daha da ağırlaştırılmıştır.

Öte yandan, vekil ile sözleşme yapan kişi 4721 s. Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 3. maddesi anlamında iyi niyetli ise yani vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını bilmiyor veya kendisinden beklenen özeni göstermesine rağmen bilmesine olanak yoksa, vekil ile yaptığı sözleşme geçerlidir ve vekil edeni bağlar. Vekil vekalet görevini kötüye kullansa dahi bu husus vekil ile vekalet eden arasında bir iç sorun olarak kalır, vekil ile sözleşme yapan kişinin kazandığı haklara etkili olamaz.

Ne var ki, üçüncü kişi vekil ile çıkar ve işbirliği içerisinde ise veya kötü niyetli olup vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını biliyor veya bilmesi gerekiyorsa vekil edenin sözleşme ile bağlı sayılmaması, TMK'nın 2. maddesinde yazılı dürüstlük kuralının doğal bir sonucu olarak kabul edilmelidir. Söz konusu yasa maddesi buyurucu nitelik taşıdığından hakim tarafından kendiliğinden (re'sen) göz önünde tutulması zorunludur. Aksine düşünce kötü niyeti teşvik etmek en azından ona göz yummak olur. Oysa bütün çağdaş hukuk sistemlerinde kötü niyet korunmamış daima mahkum edilmiştir. Nitekim uygulama ve bilimsel görüşler bu yönde gelişmiş ve kararlılık kazanmıştır.

3. Değerlendirme

Dosya içeriğine, toplanan delillere, hükmün dayandığı (V/3.2) no.lu paragraftaki yasal ve hukuksal gerekçeye göre, Bölge Adliye Mahkemesince (IV/6) no.lu paragrafta yer verilen gerekçe ile yazılı şekilde karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmamaktadır.

VI. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle; davalı vekilinin yerinde bulunmayan temyiz itirazlarının reddiyle usul ve yasaya uygun olan hükmün ONANMASINA, alınması gerekli 120.180,39 TL bakiye onama harcının davalıdan alınmasına, 28/04/2022 tarihinde kesin olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.

T.C.

YARGITAY

HUKUK GENEL KURULU

E. 1991/1-133

K. 1991/229

T. 1.5.1991

- HUKUKİ NEDENİN GÖSTERİLMESİ (Birkaç Hukuki Nedenin Birarada Gösterilmesi)
- BİRKAÇ HUKUKİ NEDENİN BİRARADA GÖSTERİLMESİ (Hata, Hile ve Gabin Sebeplerine Dayanma)
- HATA, HİLE, GABİN SEBEPLERİNE DAYANMA (Sebeplerin Birbiriyle Çelişmemesi Zorunluluğu)

1086/m.[74,75,76](#)

818/m.[21,28,30](#)

743/m.[788](#)

ÖZET : Davacı temyize konu tapu iptali ve tescil davasında hile, ikrah, gabin ve M.K. 788 de düzenlenen hukuksal sebeplere dayanmıştır. Dayanılan maddi olaylar için birkaç hukuki nedenin birarada gösterilmesi ilke olarak usul ve yasaya aykırı değildir. Ancak bu hukuki sebeplerin birbiriyle çelişmemesi gerekir.

DAVA : Taraflar arasındaki "tapu iptali ve tescil" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Bakırköy 7. Asliye Hukuk Mahkemesi`nce davanın reddine dair verilen 8.12.1988 gün ve 872-787 sayılı kararın incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 1. Hukuk Dairesi`nin 1.5.1989 gün ve 4040-5446 sayılı kararı; (...Dava B.K.nun [21](#), [28](#), [30](#) ve M.K.nun 788. maddelerine dayalı iptal ve tescil isteğine ilişkin olarak açılmış, 8.12.1988 tarihli son oturumda ise davacı tarafından önceki iddialar saklı kalmak koşulu ile hile, ikrah ve M.K.nun 788. maddesindeki hukuki sebeplere dayanılmıştır.

Her ne kadar bir davada birden fazla hukuki sebebe dayanılmasında yasal bir engel yoksa da bu ancak bir hukuksal sebebin incelenmesi diğer hukuksal sebebin incelenmesine imkan vermesi halinde mümkündür.

Oysa B.K.nun 21, 28, 30 ve M.K.nun 788. maddelerindeki hata, hile, gabin sözleşmesinin geçersizliği hukuksal sebepleri yekdiğerinden tamamen farklı müesseseler olduğu gibi ispat koşulları da değişiktir.

Bu itibarla, öncelikle davacıya davasını hangi hukuki sebebe dayandığını bildirmesi için önel verilmesi ve dayanılan sebebe göre delillerin değerlendirilmesi gerekirken, bu husus düşünülmezsizin yazılı olduğu üzere davanın reddedilmesi isabetsizdir...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Hukuk Genel Kurulu`nce incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüşüldü:

KARAR : Davacı temyize konu tapu iptali ve tescil davasında hile, ikrah, gabin ve M.K. 788 de düzenlenen hukuksal sebeplere dayanmıştır. 11.4.1990 gün ve 152236 sayılı Hukuk Genel Kurulu kararında da vurgulandığı üzere HUMK.nun [74-75](#) ve [76](#). maddelerinden çıkan anlam ve sonuca göre, Hakim, davacının bildirdiği hukuki sebebe göre hüküm vereceği veya hangi hukuki sebebin nazara alınacağını tayin ve taktir etmek durumundadır. O kadar ki, hukuki sebep yanlış gösterilmiş veya hiç gösterilmemiş olsa bile, mahkemece uygun hukuki sebep bulunarak ona göre bir karar verilecektir. Bu nedenle davacının davada dayandığı maddi olaylar için birkaç hukuki sebebi bir arada göstermesinde ilke olarak usul ve yasaya aykırı bir yön yoktur.

Hukuki sebeplerden bir tanesinin diğer hukuki sebebin incelenmesine imkan verir niteliği bulunduğu müddetçe ehemmiyet ve lüzum derecesine göre birden fazla hukuki sebep inceleme konusu yapılabilir.

Mahkemece de taraflarca gösterilen deliller toplanmış, dayanılan hukuksal sebeplere göre değerlendirme yapılarak dava sabit görülmeyerek reddedilmiştir. Bu itibarla, mahkemece tüm delillerin toplanarak işin esası hakkında hüküm kurulduğuna ilişkin direnme kararı yerindedir. Ne var ki, işin esasına yönelik temyiz itirazları Özel Dairece incelenmiş değildir. O halde, dosya bu konuda gerekli inceleme yapılmak üzere dairesine gönderilmelidir.

SONUÇ : Toplanan delillere göre, dayanılan hukuki sebepler çerçevesinde gerekli değerlendirme yapılarak hüküm kurulduğuna ilişkin yerel mahkemenin direnme kararı yerinde ise de, hükme yönelik temyiz itirazlarının incelenmesi için dosyanın 1. Hukuk Dairesine gönderilmesine, oybirliğiyle karar verildi.



T.C.

YARGITAY

HUKUK GENEL KURULU

E. 2012/1-1

K. 2012/236

T. 21.3.2012

- **MURİS MUVAZAASINA DAYALI TAPU İPTALİ VE TESCİL DAVASI (Hile İddiasının Ön Sorun Olarak İncelenebileceği Bekletici Mesele Yapılmasına Gerek Olmadığı - Yargılamada Davalının Sunduğu Sulh Sözleşmesinin Hile ve Hata İle Geçersizliğinin İleri Sürülmesinin İddianın Genişletilmesi Olmayacağı)**
- **YARGILAMA SIRASINDA SUNULAN SULH SÖZLEŞMESİ (Muris Muvazaasına Dayalı Tapu İptali ve Tescil Davası - Yargılama Sırasında Davalının Sunduğu Sulh ve Feragat Sözleşmesine Karşı Davacının Hata ve Hile İle Geçersizliğini İddia Etmesinin İddianın Genişletilmesi Olarak Yorumlanamayacağı)**
- **SULH SÖZLEŞMESİ VE FERAGAT SÖZLEŞMESİNİN GEÇERİSİZLİĞİ İDDİASI (Muris Muvazaasına Dayalı Tapu İptali ve Tescil Davası - Yargılama Sırasında Davalının Sunduğu Sözleşmelere Karşı Davacının Hata ve Hile İle Geçersizliğini İddia Etmesinin İddianın Genişletilmesi Olarak Yorumlanamayacağı)**
- **BEKLETİCİ MESELE (Muris Muvazaasına Dayalı Tapu İptali ve Tescil Davası - Hile İddiasının Ön Sorun Olarak İncelenebileceği/Asliye Hukuk Mahkemesinde Görülen Diğer Davanın Bekletici Mesele Yapılmasına Gerek Olmadığı)**
- **İDDIANIN GENİŞLETİLMESİ YASAĞI (Muris Muvazaasına Dayalı Tapu İptali ve Tescil Davası - Yargılama Sırasında Davalının Sunduğu Sözleşmelere Karşı Davacının Hata ve Hile İle Geçersizliğini İddia Etmesinin İddianın Genişletilmesi Yasağı İçinde Değerlendirilemeyeceği)**
- **HATA VE HİLE İDDİASI (Muris Muvazaasına Dayalı Tapu İptali ve Tescil Davası - Yargılama Sırasında Davalının Sunduğu Sözleşmelere Karşı Davacının Hata ve Hile İle Geçersizliğini İddia Etmesinin İddianın Genişletilmesi Yasağı İçinde Değerlendirilemeyeceği)**

1086/m.163, 164

ÖZET: Dava, muris muvazaası hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil, olmazsa tenkis istemine ilişkindir. Uyuşmazlık, davacının hile iddiasının, mahkemece iddianın genişletilmesi olarak nitelendirilerek araştırılmamasının yerinde olup olmadığı noktasındadır. Hile iddiası eldeki dosyada ön sorun (hadise) olarak ele alınıp incelenebileceğinden Asliye Hukuk Mahkemesinde açılan davaya dair dosyanın bekletici mesele yapılması gerekli değildir.

Yargılama sırasında davalılar vekili davacı ile sulh sözleşmesi yaptıklarını bildirerek, "Sulh Protokolü" başlıklı belgeyi ve buna dayalı olarak düzenlenen feragat dilekçesini mahkemeye ibraz etmiştir. Davacı vekili tarafından dilekçede de, sulh sözleşmesinin ve buna dayalı olarak düzenlenen feragat dilekçesinin müvekkili davacının gerçek iradesini yansıtmadığı, sulh konusunda aldatıldığı, yanıltıldığı, edimler arasında fahiş fark olduğu ileri sürülmüştür. Davanın devamı sırasında dayanılan bir belge ya da sözleşmenin geçersizliği her zaman ileri sürülebileceğine ve davacı taraf da dilekçesinde hem hata hem de hile iddiasını ileri sürdüğüne göre artık davacı yönünden iddianın genişletilmesinden bahsedilemez. Mahkemece yapılacak iş; hile iddiasını da ön sorun (hadise) olarak ele alıp, eldeki dava içinde çözümlenmek olmalıdır.

DAVA : Taraflar arasındaki "Tapu iptali ve tescil " davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Kadıköy Asliye 4.Hukuk Mahkemesi'nin davanın reddine dair verilen 18.3.2010 gün ve 2008/ 52-2010/97 Sayılı kararının incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 1.Hukuk Dairesinin 6.12.2010 gün ve 8199-12944 Sayılı ilamı ile;

(... Dava, tapu iptal, tescil ve tenkis isteklerine ilişkindir.

Davacı, çekişme konusu taşınmazların miras bırakan tarafından mirasçılardan mal kaçırmak amacıyla muvazaalı olarak davalılara temlik edildiğini ileri sürerek eldeki davayı açmıştır.

Dosya içeriği ve toplanan delillere göre; davacı 25.12. 2009 tarihli dilekçesi ile davadan feragat ettiğini bildirmiş, 28.12.2009 tarihli dilekçesi ile de, 1.9.2009 tarihli "Sulh Protokolü" başlıklı belgedeki edimler arasında fahiş fark olup, değerlerin de karşı tarafın beyan ettiği değerlerde olmadığını, karşı tarafın beyanına kandığını, feragat beyanının ve taraflar arasındaki Sulh Sözleşmesinin hile sebebiyle geçersizliğine karar verilmesini istemiş, Mahkemece davacının sulh sözleşmesi ve feragat dilekçesinin tanzimi sırasında hataya düşürüldüğünü ispatlayamadığı gerekçesiyle davanın feragat sebebiyle reddine karar verildiği anlaşılmaktadır.

Nevarki, temyiz dilekçesine ekli olarak sunulan belgelerden davacı tarafından davanın reddine dair olarak verilen karardan sonra 21.5.2010 tarihinde Kadıköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2010/239 E. Sayılı dava dosyası ile sulh sözleşmesinin iptali istemiyle dava açıldığı görülmektedir. Anılan davanın eldeki dava sonucu etkiyeceği kuşkusuzdur.

Hal böyle olunca, Kadıköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2010/239 E. sayılı dava dosyasının sonucunun beklenmesi ve hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi için karar bozulmalıdır.

Davacının bu yöne değinen temyiz itirazı yerindedir...),

Gereğiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

H.G.K.nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

KARAR : Dava, muris muvazaası hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil, olmazsa tenkis istemine ilişkindir.

Davacı vekili, davacı 2. eşin miras bırakını tarafından, önceki eşten olan davalı çocuklarına yapılan temliklerin mirasçıdan mal kaçırma amaçlı ve muvazaalı olarak yapıldığı iddiası ile tapu iptali ve tescil, olmazsa tenkis istemi ile eldeki davayı açmıştır.

Yargılama sırasında davalılar vekili 16.11.2009 tarihli dilekçesinde ve akabinde 9.12.2009 tarihli celsede; davacı ile sulh sözleşmesi yaptıklarını bildirerek, 1.9.2009 tarihi "Sulh Protokolü" başlıklı belgeyi ve buna dayalı olarak düzenlenen 25.12.2009 tarihli feragat dilekçesini mahkemeye ibraz etmiştir.

Mahkemece her iki belgeye karşı davacının beyanının alınması için isticvap davetiyesi gönderilmiştir.

Davacı asil, 29.12.2009 tarihli celsede, mahkemeye sunduğu 28.12.2009 tarihli dilekçesini tekrarladığını, dosyaya konulmuş harici sulh ve buna dayalı feragatinin olmadığını, davaya devam edeceğini bildirmiştir.

Davacı vekili tarafından dosyaya sunulan 28.12.2009 havale tarihli dilekçede de, sulh sözleşmesinin ve buna dayalı olarak düzenlenen feragat dilekçesinin müvekkili davacının gerçek iradesini yansıtmadığı, sulh konusunda aldatıldığı, yanıltıldığı, edimler arasında fahiş fark olduğu ileri sürülmüştür.

Bu nedenle, öncelikle uyuşmazlığa dair usul hükümlerinin irdelenmesinde yarar vardır:

Bilindiği üzere, 4.2.2011 tarihinde yayımlanarak 1.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK) nun:

163. maddesinde:

"Yargılama sırasında, davaya dair bir ön sorun ortaya çıkarsa, ilgili taraf, bunu dilekçe vermek suretiyle yahut duruşma sırasında sözlü olarak ileri sürebilir."

164.maddesinde ise:

" (1) Hâkim, taraflardan birinin ileri sürdüğü ön sorunu incelemeye değer bulursa, belirleyeceği süre içinde, varsa delilleriyle birlikte cevabını bildirmesi için diğer tarafa tefhim veya tebliğ eder.

(2) Ön sorun hakkında iki taraf arasında uyuşmazlık varsa, hâkim gerekirse tarafları davet edip dinledikten sonra kararını verir.

(3) Hâkim, ön sorun hakkındaki kararını taraflara tefhim veya tebliğ eder." hükümlerine yer verilmek suretiyle "ön sorun" kurumu düzenlenmiştir.

Mülga 1086 Sayılı H.U.M.K. (HUMK) nun: 222.maddesinde:

"Tahkikat esnasında davaya müteallik bir mesele hakkında tahkikat hakiminden karar almak isteyen taraf bunu tetkikata mahsus celsede şifahen veya celse haricinde iki nüsha olarak vereceği arzuhal ile talep eder."

Yine aynı Kanunun 223/2.maddesinde:

"Hadise hakkında iki taraf ihtilaf halinde ise tahkikat hakimi kararını evrak üzerine veya kendilerini davet ve ifadelerini istima ettikten sonra verir. Kanunen şekli mahsus tayin edilmiş olan ahval müstesnadır."

224.maddede ise:

"Kaide olarak tahkikat hakimi hadise hakkında bir celsede iki tarafı istima ve delailini tetkik ve kararını ita eder. İktizasına göre delillerin diğer celsede ikame ve tetkikine de karar verebilir." Şeklindeki hükümlerle de "hadise" müessesesi düzenlenmiştir.

Anılan bu maddeler ile, devam eden bir davada ibraz edilen ve davanın sonucuna etkili olacak bir belgenin hata ve hileye dayalı olarak düzenlendiği iddiasının aynı dava içerisinde mülga 1086 Sayılı HUMK hükümlerine göre hadise, yürürlükte bulunan 6100 Sayılı HMK hükümlerine göre de ön sorun olarak incelenmesi, öngörülmüştür.

Aksine bir yaklaşımla, dava devam ederken, böyle bir iddia ile ilgili olarak ve bu belgelere dayanılarak başka bir mahkemede dava açılabilirliğinin kabulü ise, asıl davanın görüldüğü mahkemenin yetkisinin sınırlandırılması anlamına gelir ki, bu kabul şekli hem usule hem de yargılamaya hakim ilkelere aykırı olacaktır.

Öte yandan, davanın devamı sırasında bir hata-hile iddiasında bulunulmayıp da, karar kesinleştikten sonra böyle bir iddia ileri sürülürse bu iddianın ayrı bir davanın konusunu oluşturacağına ise hiç kuşku bulunmamaktadır.

Somut olayda, yargılama sırasında davalı tarafça ibraz edilen davacının sulh ve buna bağlı feragat beyanına dair belgelere karşılık, davacı hata ve hile ile alındığı savunmasını getirmiştir.

Davacının hata iddiası ile ilgili olarak, mahkemece taraf delilleri toplanarak inceleme yapılması yerinde olup; esasen bu konuda Yerel Mahkeme ile Özel Daire arasında bu konuda bir uyuşmazlık da bulunmamaktadır.

Uyuşmazlık, davacının hile iddiasının, mahkemece iddianın genişletilmesi olarak nitelendirilerek araştırılmamasının yerinde olup olmadığı noktasındadır.

Hemen belirtmekte yarar vardır ki, Özel Dairece, bozma ilamında her ne kadar hile iddiası ile ilgili olarak davacı tarafından hükümden sonra açıldığı anlaşılan Kadıköy Asliye 2.Hukuk Mahkemesi'nin 2010/239 Esas sayılı dosyasının sonucunun beklenilmesi gereğine işaret edilmişse de, bu bozma nedenine katılmak olanaklı değildir. Zira, yukarıda da açıklandığı üzere hile iddiası eldeki dosyada ön sorun (hadise) olarak ele alınıp incelenebileceğinden, anılan dosyanın beklenmesine gerek bulunmamaktadır.

Öte yandan, davanın devamı sırasında dayanılan bir belge ya da sözleşmenin geçersizliği her zaman ileri sürülebileceğine ve davacı taraf da, 28.12.2009 havaleli dilekçesinde hem hata hem de hile iddiasını ileri sürdüğüne göre, artık davacı yönünden iddianın genişletilmesinden bahsedilemeyeceği gibi buradaki iddia dava dilekçesinde ileri sürülen iddia olmayıp, davanın devamı sırasında ortaya çıktığı iddia edilen olayla (hata-hile) ilgili olduğundan iddianın genişletilmesinden de söz edilemez.

Hal böyle olunca, mahkemece, iddianın genişletildiğinden bahisle, hile iddiasının incelenmemesi doğru olmadığı gibi, Özel Dairenin 2010/239 Esaslı dava sonucu beklenmesine işaret eden bozma nedeni de yerinde değildir.

Mahkemece yapılacak iş; hile iddiasını da ön sorun (hadise) olarak ele alıp, eldeki dava içinde çözümlenmek olmalıdır.

O halde, yerel mahkemece açıklanan tüm bu hususlar göz ardı edilerek, iddianın genişletildiğinden bahisle hile iddiasının incelenmemesi ve bu kararda direnilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup; kararın, yukarıda açıklanan değişik gerekçe ve sebeplerle bozulması gerekir.

SONUÇ : Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının yukarıda gösterilen değişik nedenlerden dolayı 6217 Sayılı Kanunun [30.](#) maddesiyle 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na eklenen "Geçici madde 3" atfıyla uygulanmakta olan 1086 Sayılı H.U.M.K.'nin [429.](#) Maddesi gereğince BOZULMASINA, bozma nedenine göre diğer temyiz itirazlarının bu aşamada incelenmesine yer olmadığına, 21.3.2012 tarihinde oybirliği ile karar verildi.



T.C.

YARGITAY

HUKUK GENEL KURULU

E. 2017/1-1216

K. 2021/60

T. 11.2.2021

• **BAŞKA MAHALLEDE VE FARKLI NİTELİKTE BİR DAİRENİN SATILDIĞI İDDİASI (Tapu iptal ve Tescil İle Ödenen Bedelin Tahsili İstemi - Hata Hile ve İkraah İddialarının Senede Bağlanması Mümkün Olmadığından Senetle İspat Edilmesinde Maddi İmkansızlık Olduğu/HMK'nin 203/1-Ç Md. ve TMK'nin 7. Md. Gereği Hile Olgusunun Tanık Dahil Her Türü Delille İspatı Mümkün Olduğu)**

• **TAPU İPTAL VE TESCİL İLE ÖDENEN BEDELİN TAHSİLİ İSTEMİ (Davacı Dava Dışı Kişinin Gösterdiği Ev Yerine Başka Bir Mahallede Bulunan ve Davalıya Ait Olan Çok Daha Düşük Değerdeki Evi Satarak Tapuda Devrini Yaptığını Normal Şartlarda Satın Almayacağı Taşınmazı Aldatma Nedeniyle Satın Aldığını İleri Sürdüğü - Maddi Vakianın Yanılma (Hata) Olgusuna Değil Aldatma (Hile) Olgusuna İlişkin Olduğu)**

• **İNANDIRICI BULUNMAYAN HİLE İDDİASI (Tapu İptal ve Tescil İle Ödenen Bedelin Tahsili İstemi - Davacının Resmi Senet İçeriği Kendi Huzurunda Okunmuş ve Tapu Senedinin Bir Örneği Verilmiş Olmasına Yine Aynı Apartmandan Kısa Bir Süre Önce Başka Bir Daire Satın Almış Olmasına Karşın Hile İle Başka Mahallede ve Farklı Nitelikte Bir Dairenin Satıldığını İleri Sürmesi İnanırcı Bulunmadığı)**

• **HİLE (Davacı Dava Dışı Kişinin Gösterdiği Ev Yerine Başka Bir Mahallede Bulunan ve Davalıya Ait Olan Çok Daha Düşük Değerdeki Evi Satarak Tapuda Devrini Yaptığını Normal Şartlarda Satın Almayacağı Taşınmazı Aldatma Nedeniyle Satın Aldığını İleri Sürdüğü - Maddi Vakianın Yanılma (Hata) Olgusuna Değil Aldatma (Hile) Olgusuna İlişkin Olduğu/Tapu İptal ve Tescil İle Ödenen Bedelin Tahsili İstemi)**

• **İSPAT YÜKÜ (Tapu İptal ve Tescil İle Ödenen Bedelin Tahsili İstemi - Aldatmayı (Hileyi) İspat Yükü Aldatılan Tarafa Ait Olduğu/HMK'nin 203/1-Ç Md. ve TMK'nin 7. Md. Gereği Hile Olgusunun Tanık Dahil Her Türü Delille İspatı Mümkün Olduğu)**

6098/m.36/2

4721/m.7

6100/m.203/1-ç

Tapu Sicili Tüzüğü/m.16

ÖZET : Dava; tapu iptal ve tescil ile ödenen bedelin tahsili istemine ilişkindir. Davacı gerek dava dilekçesinde gerekse aşamalarda emlak işi yapan dava dışı kişinin kendisine Merkez Mahallesi'nde bulunan ve oldukça değerli olan bir evi göstererek, sahibinin paraya sıkışık olması nedeniyle uygun bir fiyata satın alabileceğini söylediğini, bunun üzerine gösterdiği evi satın almaya karar verdiğini, ancak kendisine başka bir mahallede bulunan ve davalıya ait olan çok daha düşük değerdeki evi satarak tapuda devrini yaptığını, normal şartlarda satın almayacağı taşınmazı aldatma nedeniyle satın aldığını ileri sürmüştür. Olayların izah edilen bu şekline göre davacı kendisinden kaynaklanan bir dikkatsizlik ya da bilgisizlik nedeniyle değil, tamamen adı geçen kişinin kasıtlı telkin ve eylemleri sonucunda gerçek iradesine aykırı beyanda bulunduğunu belirterek, iradesinin oluşumu sırasındaki sakatlığın bu eylemden kaynaklandığını iddia etmiştir. Açıklanan bu maddi vakianın da irade bozukluğu sebeplerinden yanılma (hata) olgusuna değil, aldatma (hile) olgusuna ilişkin olduğu açıktır. Somut olayda iptal istemine konu bağımsız bölüm davalıya aitken, vekaletname ile yetkili kıldığı vekil tarafından aynı gün davacıya satılarak devri yapılmıştır. Böyle olunca taşınmaz satış sözleşmesini vekil sıfatıyla bizzat yapan bu kişinin hilesi, hileyi bilmesi veya bilecek durumda olması koşulu aranmaksızın akidinin hilesi olarak kabul edilecektir. Ancak aldatmayı (hileyi) ispat yükü, aldatılan tarafa aittir. Hata, hile ve ikrah iddialarının senede bağlanması mümkün olmadığından senetle ispat edilmesinde maddi imkansızlık vardır. Bu nedenle hukuki işlemlerdeki irade bozukluğu iddiaları, 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 203/1-ç maddesinde senede karşı senetle ispat zorunluluğunun istisnaları arasında sayılmıştır. Sözleşme resmî senetle yapılmış olsa dahi 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) "Resmî belgelerle ispat" kenar başlıklı 7. maddesi "Resmî sicil ve senetler, belgeledikleri olguların doğruluğuna kanıt oluşturur. Bunların içeriğinin doğru olmadığından, hile olgusunun tanık dahil her türlü delille ispatı mümkündür. Basit bir inceleme ile satın aldığı taşınmazın bulunduğu mahalle ile niteliğini tespit etmesi mümkün olan davacının, resmi senet içeriği kendi huzurunda okunmuş ve tapu senedinin bir örneği verilmiş olmasına, yine aynı apartmandan kısa bir süre önce başka bir daire satın almış olmasına karşın, hile ile başka mahallede ve farklı nitelikte bir

dairenin satıldığını ileri sürmesi inandırıcı bulunmamış ve hile iddiasının ispatlanamadığı sonucuna varılmıştır. Hile ispatlanamadığından, somut olayda taşınmazlar başında keşif yapılmasının da sonuca bir etkisinin olmayacağı açıktır.

DAVA : 1. Taraflar arasındaki “tapu iptali ve tescil, ödenen bedelin tahsili” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Marmaris 2. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen davanın reddine ilişkin karar davacı vekilinin temyizi üzerine Yargıtay 1. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

2. Direnme kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

3. Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüldü:

KARAR : I. YARGILAMA SÜRECİ

Davacı İstemi:

4. Davacı vekili 18.12.2012 tarihli dava dilekçesinde; mülkiyeti davalıya ait olan 877 parseldeki dört katlı binanın zeminin katının 20.12.2011 tarihinde dava dışı olan emlak işi yapan ... tarafından müvekkiline satıldığını, müvekkili ile adı geçen emlakçının birkaç sene önce tanıştıklarını ve zaman içerisinde müvekkiline üç adet daire satarak güvenini kazandığını, 2011 yılı Aralık ayında müvekkilini arayarak sahibinin elinin çok sıkışık olduğundan bahisle Merkez Mahallesi, 239 Sokak, 47/2 Numaralı adreste bulunan evi gösterdiğini ve çok uygun fiyata satın alabileceğini söylediğini, bunun üzerine taşınmazı eşi ile gezen müvekkilinin beğenerek oğlu için satın almaya karar verdiğini, 19.12.2011 tarihinde ...'a 3.600,00TL kapora gönderdiğini, bir gün sonra müvekkilini arayan emlakçının tapuda tüm resmi işlemleri hazırladığını sadece imzasının eksik kaldığını söyleyerek müvekkilini tapu müdürlüğüne çağırdığını, müvekkilinin de bir gün sonra banka hesabından 147.000,00TL para çekerek tapuya gidip taşınmazın devrini aldığını, parayı ise ...'a teslim ettiğini, ancak 2012 yılının Temmuz ayında üzerine kayıtlı taşınmazların emlak beyannamelerini vermek için belediyeye gittiğinde sadece adres olarak bildiği ve aldığını zannettiği taşınmazın kendi adına kayıtlı olmadığını öğrendiğini, yaptığı araştırma sonucunda tapuda devri yapılan yerin Şirinyer Mahallesiindeki dava konusu taşınmaz olduğunu anladığını, emlakçının müvekkiline satmak için gösterdiği evin piyasa değerinin 150.000,00TL'nin çok üzerinde olmasına rağmen tapuda devri yapılan yerin değerinin azami 90.000,00TL civarında olduğunu, müvekkilinin bu durumu öğrendikten sonra emlakçı hakkında suç duyurusunda bulunduğunu, davacının normal şartlarda satın almayacağı taşınmazı ...'un aldatması nedeniyle satın aldığı ileri sürerek, hata ve hileyle müvekkili adına tescil edilen taşınmazın tapusunun iptali ile davalı tarafa ödenen bedelin ödeme tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı Cevabı:

5. Davalı vekili; müvekkilinin 877 parseldeki taşınmazını satmak amacıyla 2011 yılı içerisinde emlak firması sahibi olan ... ile görüşerek, taşınmazın daha hızlı ve kolay satışı için kendisine Marmaris 3. Noterliğince düzenlenen 20.12.2011 tarihli vekaletname ile satış yetkisi verdiğini, vekil ... ile davacı arasındaki hukuki ilişkide yapıldığı ileri sürülen haksız eylemi ise açılan bu dava ile öğrendiğini, temsil yetkisi temsil olunanın hukuksal alanında hüküm ve sonuç meydana getirmek üzere temsilciye verilen bir yetki olmakla birlikte Yargıtay kararlarında belirtildiği gibi haksız, hukuka ve ahlaka aykırı eylemlerde temsilin caiz olmayacağını, ilke olarak bir haksız eylemde bulunan kişinin bunun tüm hukuki sonuçlarına bizzat katlanmak zorunda olduğunu, bu nedenle davacı ile vekil arasındaki ilişkide yapıldığı ileri sürülen haksız eylemden dolayı müvekkiline karşı değil vekil ...'a karşı husumet yöneltilmesi gerektiğini, davaya konu edilen haksız eylemde müvekkilinin bir kusurun bulunmadığını, ayrıca davacının taşınmazı satın alırken kendisinden beklenen dikkat ve özeni göstermediğini, bu nedenle TMK'nın 3. maddesine göre iyi niyetli kabul edilemeyeceğini, yanlış tapuyu devralması nedeniyle müvekkiline sorumluluk yüklenemeyeceğini savunarak, davanın öncelikle husumet yönünden olmak üzere reddine karar verilmesini istemiştir.

İlk Derece Mahkemesi Kararı:

6. Marmaris 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 02.07.2013 tarihli ve 2012/574 E., 2013/300 K. sayılı kararı ile; dava konusu taşınmazın ... aracılığıyla davacıya satılarak tapuda adına tescil edildiği, ancak tüm dosya kapsamına göre davalı ...'ın kötü niyetli olduğunun kanıtlanmadığı, diğer yandan tapu sicilinin aleniyeti gereği alım satım konu taşınmazların adres ve özellikleri sicilde kayıtlı olup alıcı ve satıcıların sicildeki bu bilgileri öğrendikleri kabul edilerek işlemlerin yapıldığı, dava konusu yerin Marmaris İlçesi, Armutalan Sokağı, Boynuzbükü Mevkii, 877 parselde bulunan binanın zemin katındaki 4 numaralı bağımsız bölüm olduğu, davacının aynı taşınmazdaki 2 numaralı bağımsız bölümü ise 27.04.2011 tarihinde A. O. Gök isimli şahıstan satın aldığı, esasen davacının yüksek bedelli bir daireyi oldukça düşük bir bedel üzerinden iktisap etmek isterken, düşük değerli başka bir daireyi yüksek bedel ödeyerek aldığını iddia ettiği, oysa ki satın almak istediği dairenin yaklaşık yarı bedelle kendisine devredilmesine şüpheyle yaklaşması gerektiği, aynı binada zemin kattan altı ay önce daire satın alan davacının aldığı dairenin başka bir yerdeki daire olduğunu sonradan öğrendiğini iddia etmesinin hayatın olağan akışına uygun olmadığı, tapu sicilinin aleniyeti gereği basit bir araştırma ile tespit edilmesi mümkün olan hususta kendi kusurundan kaynaklanan sebeple açmış olduğu bu davada hileye maruz bırakıldığının kabul edilemeyeceği, ayrıca usul hukukunda davaya taraf dahil edilmesinin ancak belli şartlarda mümkün olduğu, tahkikat bittikten ve sözlü yargılama aşamasına geçildikten sonra dava dışı ...'un davaya dahil edilmesi isteminin, davalının muvafakatinin olmaması, dava dilekçesinde tarafın eksik gösterilmesinin de kabul edilebilir bir yanılgıya dayanmaması nedeniyle kabul edilmediği belirtilerek, davanın reddine karar verilmiştir.

Özel Daire Bozma Kararı:

7. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

8. Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 31.03.2014 tarihli ve 2013/19346 E., 2014/6798 K. sayılı kararı ile;

“...Dava, hata hukuksal nedenine dayalı tapu iptal-satıcı adına tescil ve bedelin tahsili isteklerine ilişkindir.

Mahkemece, davanın reddine karar verilmiştir.

Dosya içeriğinden ve toplanan delillerden; davacının, emlakçılık yapan dava dışı ...'un, dava dışı kişiye ait taşınmaz olduğu, malikin ihtiyaç nedeniyle taşınmazı satmak istediği gerçek değerinden daha ucuza alabileceği telkini üzerine kendisine gösterilen Merkez Mahalle 239. sokakta bulunan 47/2 kapı numaralı evi beğenerek almak istediğini, tapu işlemleri sırasında almak istediği ev değil de, kayden davalıya ait 877 parsel 4 numaralı bağımsız bölümün satıldığını, bu yanlışlığı emlak vergisini ödediği sırada öğrendiğini, satış işleminin geçersiz olduğunu ileri sürerek tapunun iptali ve ödediği bedelin tahsili isteği ile eldeki davayı açtığı, 877 parsel, 4 numaralı bağımsız bölümün 20.12.2011 tarihli akitle davalıya vekaleten ... tarafından davacıya satış suretiyle devredildiği anlaşılmaktadır.

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, Türk Borçlar Kanununda esaslı hatanın tanımı yapılmamış, 31. maddede sınırlayıcı olmamak üzere örnekler gösterilmiştir. Kısaca iç irade ile açıklanan irade arasındaki bilmeyerek yapılan uyumsuzluk olarak tanımlanan hatanın esaslı kabul edilebilmesi için, uygulamada ve bilimsel alanda ortaklaşa benimsendiği gibi, girişilen taahhüdün başlıca sebebinin teşkil etmesi, daha açık söyleyişle hem yanılıya düşen taraf, yönünden (Subjektif unsur), hemde iş hayatındaki dürüstlük kuralları (objektif unsur) açısından, hataya düşülme idi böyle bir sözleşmenin hiç veya açıklanan biçimde yapılmayacağıın ispatlanması zorunludur.

Bu koşulların varlığı halinde hataya düşen taraf, isterse iptal hakkını kullanmak suretiyle hukuki ilişkiyi geçmişe etkili (makale 34) olarak ortadan kaldırılabilir ve verdiği şeyi geri isteyebilir. Yeterki hatanın ileri sürülmesi T...nun 34.ve M.K.nun 2. maddesinde hükme bağlanan dürüstlük kuralına aykırı olmasın. Hemen belirtmek gerekir ki, sözleşme yapılırken hataya düşen tarafın kusurlu bulunması sözleşmenin iptaline engel değildir. Ne varki, T...nun 35. maddesinde öngörüldüğü gibi hatayı bilmiyen veya bilecek durumda bulunmayan ve kusursuz olan karşı tarafın menfi, gerektiğinde müsbet 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 yöneltilen tek taraflı bir irade açıklaması ile bildirilebileceği gibi def'i veya dava yoluyla da kullanılabilir. Ayrıca hatanın varlığı her türlü delille ispat edilebilir.

Somut olaya gelince, davacı, almak isteği Merkez mahalle 239. sokak 47/2 kapı numaralı daireyi aldığını düşünürken, satın almayı istemediği dava konusu taşınmazın kendisine devredildiğini iddia etmesine rağmen mahkemece, yukarıda değinilen ilkeler doğrultusunda herhangi bir araştırma yapılmamış, her iki taşınmazda keşif yapılarak özellikleri değerleri mevkiileri birbirlerine uzaklıkları irdelenmemiştir.

Hal böyle olunca; yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda hata iddiasının incelenmesi, taraf delillerinin toplanması, dava konusu edilen ve satın alındığı düşünülen taşınmazlarda keşif yapılması, taşınmazların özelliklerinin, değerlerinin, birbirlerine yakınlıklarının tespit edilerek bilirkişilerce düzenlenecek rapora yansıtılması ve varılacak sonuç çerçevesinde bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yetinilerek yazılı olduğu üzere hüküm kurulması doğru değildir...” gerekçesiyle hüküm bozulmuştur.

Direnme Kararı:

9. Marmaris 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 28.04.2015 tarihli ve 2015/58 E., 2015/100 K. sayılı kararı ile; davanın hata ve hile hukuksal nedenlerine dayalı olduğu, davalı ...'in dava dışı ... ile danışıklı olarak hareket edip hileli satış yaptığına dair kötü niyeti kanıtlanmadığından hileye dayalı istemin reddedildiği, hata iddiası yönünden ise önceki gerekçeler tekrar edilmek suretiyle davacının basit bir araştırma ile tespit edebileceği hususta kendi kusurundan kaynaklanan nedenle açtığı davada hataya maruz bırakıldığının kabul edilemeyeceği, aynı apartmanda altı ay önce başka bir daire satın almış olması nedeniyle araştırma dahi yapmasına gerek olmaksızın doğrudan bilmesi gereken bir hususta hata iddiasına dayanmasının TMK'nın 2. maddesine aykırılık teşkil ettiği, esaslı bir saik hatasının söz konusu olmadığı, davacının emlakçı ile sürekli irtibat halinde olduğu ve aynı binanın zemin katından altı ay önce başka bir daire satın aldığı gözetildiğinde keşif yapılmasının esasa etkili olmayacağı, kasıtlı olarak başka bir dairenin gösterildiği iddiasının ise hile ile ilişkili olup, hilenin söz konusu olmadığına dair kabulün bozma kapsamı dışında kaldığı gerekçesiyle önceki kararda direnilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi:

10. Direnme kararı süresi içinde davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

II. UYUŞMAZLIK

11. Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık, somut olayda mahkemece kurulan hükmün eksik inceleme ve araştırmaya dayalı olup olmadığı, varılacak sonuca göre bozma kararında gösterilen şekilde araştırma yapılarak uygun sonuç dairesinde bir karar verilmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

12. Uyuşmazlığın çözümü için öncelikle davanın hukuki niteliğinin, diğer bir anlatımla davacı tarafından dayanılan vakıaların irade bozukluğu hallerinden hangisine ilişkin olduğunun açıklanması gerekmektedir.

13. Bilindiği üzere, 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 33. maddesi ve ayrıca 4.6.1958 tarih ve 15/6 Sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca, davanın dayandığı maddi vakıaları bildirmek ve izah etmek davacıya, hukuki nitelendirmeyi yapmak ve ona uygun yasal düzenlemeyi tayin ve tespit ederek uygulamak hakime aittir.

14. Taraflarca getirilme ilkesinin sonucu olarak davacı, iddiasının dayanağı olan bütün vakıaları dava dilekçesinde bildirmelidir. Bu hususa, 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 194. maddesinde (vakıaları) somutlaştırma yükü denilmektedir. Bir davada ispat faaliyetinin tam olarak yürütülebilmesi, mahkemenin uyuşmazlığı doğru tespit ederek yargılama yapabilmesi, karşı tarafın ileri sürülen vakıalara karşı kendini savunabilmesi için iddia edilen vakıaların açık ve somut olarak ortaya konulması gerekir. Bu şekilde somutlaştırma yükü yerine getirileceği gibi davalı da bu vakıalara göre savunmasını yapacaktır. Dayanılan bu vakıalara uygulanacak hukuki sebepler de HMK'nın 119/1-g bendinde dava dilekçesinde bulunması gereken unsurlar arasında sayılmıştır. Ancak hukuki sebepler dava dilekçesinin zorunlu olmayan unsurları arasındadır. Çünkü, Türk hukukunu resen uygulamakla görevli olan hakim (HMK m. 33) için gösterilen hukuki sebepler bağlayıcı değildir. Buna karşılık, hakim, davacının dava dilekçesinde bildirdiği vakıalarla bağlı olup, davacının bildirmedikleri vakıaları kendiliğinden inceleyemez ve onları hatırlatabilecek hallerde dahi bulunamaz (HMK m. 25). Davacının dava dilekçesinde bildirdiği vakıalar davanın temelidir. Bu vakıalar davanın sınırını çizmekte ve hakim ancak bu vakıalar hakkında inceleme yapabilmektedir. Davanın hukuki niteliği de bu vakıalara göre belirlenmektedir.

15. Diğer yandan, özel hukukta kişilerin irade özgürlüğüne sahip oldukları ve ancak kendi özgür iradeleriyle hak sahibi olup, borç altına girecekleri temel bir ilke olarak benimsemiştir. Bu temel ilkenin doğal sonucu olarak borçlar hukuku alanında sözleşme özgürlüğü ilkesi esastır. Bu ilke sayesinde kişiler özel borç ilişkilerini, hukuk düzeninin sınırları içerisinde yapacakları sözleşmelerle özgürce düzenleme olanağı bulmaktadır. Bu bağlamda kişilerin işlem (sözleşme) iradelerinin sağlıklı olması ve gerçek iradelerini yansıtmaları büyük bir önem taşımaktadır. Çünkü irade açıklaması, bir hukuki işlemin temel kurucu unsurudur. Bu nedenle hukuki işlemin geçerli ve amacına uygun bir hukuki sonuç doğurabilmesi için o hukuki işlemi yapan kişi veya kişilerin sağlıklı bir şekilde oluşmuş iradelerinin bulunması ve yine bu iradelerinin istenilen hukuki sonuca uygun şekilde açıklanması gerekmektedir. Ancak çeşitli nedenlerle kişinin işlem iradesi oluşum ya da açıklama aşamasında sakatlanabilir. Bu sakatlık, iradenin özgür bir biçimde oluşmadığını veya gerçek iradeye uygun şekilde açıklanmadığını gösterir.

16. Bir sözleşme yapılırken taraflardan birinin işlem iradesinin oluşum veya beyanı aşamasında ortaya çıkan sakatlıklara irade bozukluğu denir (Eren, F.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. b., Ankara 2017, s. 392).

17. İrade bozukluğu halleri mülga 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nda (BK) "Rızadaki fesat" başlığı altında "Hata", "Hile" ve "İkrah" olarak 23 ila 31. maddeler arasında hükme bağlanmış iken, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 30 ila 39. maddeleri arasında bu defa "Yanıltma", "Aldatma" ve "Korkutma" başlıkları altında düzenlenmiştir.

18. Türk hukukunda irade bozukluğuna bağlanan yaptırım ise bir keskin hükümsüzlük (butlan) hali değildir. Mülga BK'nın 23 ve devamı maddelerinde "...ilzam olunamaz." (BK.23), "...o akit ile ilzam olunmaz." (BK.28), "...kendi hakkında lüzum ifade etmez" (BK.29/1), TBK'nda ise "... bağlı olmaz." (TBK.30), "...sözleşmeyle bağlı değildir." (TBK.36 ve 37/1) şeklindeki ibareler kullanılmak suretiyle irade bozukluğuyla yapılan sözleşmelerin, iradesi hata, hile veya ikrahla sakatlanan kimseyi bağlamayacağı öngörülmüş ve bu kişiye belli bir süre içerisinde kullanabileceği iptal hakkı tanımıştır. İrade bozukluğu halleri, tüm hukuki işlemler yönünden oldukça önem taşımakta ve koşulları olduğu takdirde yapılan işlemin iptal edilmesi sonucunu doğurmaktadır.

19. Kanunlarımızda iradeyi bozan sebepler üç durum olarak hüküm altına alınmış olup, yanıltma (hata), aldatma (hile) ve korkutma (ikrah) gerçekleşme biçimleri bakımından birbirinden farklıdır. Ayrıca irade bozukluğu sadece sözleşmelere özgü bir sakatlık hali olmayıp, tek taraflı hukuki işlemler için de geçerlidir.

20. Yanıltma (hata); iç irade ile beyan arasında istemeyerek meydana gelen bir uygunsuzluk halidir. Diğer bir anlatımla hata, bir hukuki işlem yaparken irade beyanında bulunan kimsenin düşünmediği, arzu etmediği bir husus için istemeyerek iradesini beyan etmesidir. İradesini beyan etmek isteyen kimse, kendi dalgınlığı veya yanlış anlaması sonucunda gerçek iradesini istemediği bir şekilde açığa vurmuş olabileceği gibi; hata, beyanda bulunan kişinin dışında ortaya çıkan bir takım nedenlerden ötürü de olabilir. Böylelikle kişi, gerçek iradesine uymayan bir beyanda bulunarak iradesini sakatlamaktadır. Yanıltmaya düşen kişi karşı tarafın bir etkisi veya kusuru olmaksızın iradesine uygun olmayan bildirimde bulunmaktadır.

21. Aldatma da iradeyi sakatlayan sebeplerden biri olarak TBK'nın 36. maddesinde;

"Taraflardan biri, diğerinin aldatması sonucu bir sözleşme yapmışsa, yanıltması esaslı olmasa bile, sözleşmeyle bağlı değildir.

Üçüncü bir kişinin aldatması sonucu bir sözleşme yapan taraf, sözleşmenin yapıldığı sırada karşı tarafın aldatmayı bilmesi veya bilecek durumda olması halinde, sözleşmeyle bağlı değildir" şeklinde düzenlenmiştir.

22. Kanunda hilenin tanımına doğrudan yer verilmemiş ise de aldatma (hile); 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 korumak yahut devamını sağlamak şeklinde tanımlanır.

23. Görüleceği üzere hatada yanıltma, hilede ise kasıtlı olarak yanıltma söz konusudur. Hilede irade sakatlığı iradenin beyanında değil, iradenin oluşumunda meydana gelmektedir. İradenin oluşumundaki sakatlık ise kişinin kendisi dışında başka birinin kasıtlı bir aldatma fiiliyle gerçekleşmektedir. Nitekim, [Hukuk Genel Kurulunun 20.10.2010 tarih ve 2010/1-502 E., 2010/536 K.; 08.07.2020 tarih ve 2017/1-1831 E., 2020/549 K. sayılı kararlarında](#), hilenin; gerçek durumu bilmesi halinde bir kimsenin kabul etmeyecek olduğu bir şeyi kabul etmesine diğer bir kimse tarafından yol açılması olduğu vurgulanmıştır.

24. Hilenin varlığının kabulü için bazı şartların gerçekleşmesine ihtiyaç vardır: Birinci şart "aldatma fiili"dir. Aldatan şahıs diğerini yanıltmış (hataya düşürmüş) olmalıdır. Fakat karşı tarafın düştüğü bu yanıltmanın esaslı olması gerekmez (TBK. m.36/1). Çünkü aldatan hiçbir surette korunmaya layık değildir. Aldatan, sözleşmenin yapılması ve özellikle görüşmeler sırasında, belirli konu ve hususlarda doğru olmayan bilgiler vermekte veya bazı hususları dürüstlük kuralına göre açıklamaması gerekirken kasten gizlemektedir. İkinci şart; "aldatma kastı"dır. Aldatan, karşı tarafı sözleşme yapmaya ikna etmek için ona bilerek ve isteyerek (kasten) gerçek dışı beyanda bulunmuş olmalıdır. Başka bir deyişle, yalan söyleyende karşı tarafı aldatmak ve onun gerçeği bilmesi halinde yapmayacağı bir sözleşmeyi yapmağa sevk etmek niyeti bulunmalıdır. Eğer bir kimse, bilmemesi ağır bir kusur teşkil etmesine rağmen, durumu bilmeden bir beyanda bulunmuş ise aldatma kastı yoktur. Üçüncü şart ise "illiyet bağı"dır. Sözleşme aldatma sonucu, onun etkisi ile yapılmalıdır. Aldatılan yapmış olduğu sözleşmeyi, aldatma olması ya hiç yapmayacağı ya da daha iyi şartlarda yapacağı idiyse, illiyet bağı gerçekleşmiş olur. Aldatma fiili, sözleşmenin kurulmasının asli şartı olmalı, aldatma ile sözleşmenin kurulması arasında tabii bir illiyet bağı bulunmalıdır (Eren, F.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 414 vd., [HGK'nın 20.10.2010 tarih ve 2010/1-502 E.](#), 2010/536 K.; 08.07.2020 tarih ve 2017/1-1831 E., 2020/549 K. sayılı kararları).

25. Tüm bu açıklamalar kapsamında eldeki davanın hukuki niteliğine gelince, davacı gerek dava dilekçesinde gerekse aşamalarda emlak işi yapan dava dışı ...'un kendisine Merkez Mahallesinde bulunan ve oldukça değerli olan bir evi göstererek, sahibinin paraya sıkışık olması nedeniyle uygun bir fiyata satın alabileceğini söylediğini, bunun üzerine gösterdiği evi satın almaya karar verdiğini, ancak kendisine başka bir mahallede bulunan ve davalıya ait olan çok daha düşük değerdeki evi satarak tapuda devrini yaptığını, normal şartlarda satın almayacağı taşınmazı ...'un aldatması nedeniyle satın aldığını ileri sürmüştür. Olayların izah edilen bu şekline göre davacı kendisinden kaynaklanan bir dikkatsizlik ya da bilgisizlik nedeniyle değil, tamamen adı geçen ...'un kasıtlı telkin ve eylemleri sonucunda gerçek iradesine aykırı beyanda bulunduğunu belirterek, iradesinin oluşumu sırasındaki sakatlığın bu eylemden kaynaklandığını iddia etmiştir. Açıklanan bu maddi vakianın da irade bozukluğu sebeplerinden yanılma (hata) olgusuna değil, aldatma (hile) olgusuna ilişkin olduğu açıktır.

26. Hal böyle olunca, Hukuk Genel Kurulu çoğunluğu tarafından davanın aldatma (hile) hukuksal nedenine dayalı olduğu, mahkemece toplanan deliller ile uyumsuzluğun da bu kapsamda değerlendirilerek sonuca varılması gerektiği kabul edilmiştir.

27. Taraflardan birinin, diğerinin aldatması (hilesi) ile sözleşme yapması halinde yanılması esaslı olmasa bile sözleşmeyle bağılı sayılmayacağı Kanun'un açık hükmü gereğidir. Ancak somut olayda taşınmaz satışına ilişkin sözleşmenin, davalı satıcının değil de dava dışı ...'un hilesi sonucunda yapıldığı iddia edilmiştir. Bu bağlamda, hilenin bizzat sözleşmenin karşı tarafınca yapılabileceği gibi üçüncü bir kişi tarafından da yapılabileceği belirtilmelidir. Ne var ki, üçüncü kişinin hilesi ile sözleşme yapan kişinin sözleşmenin iptalini isteyebilmesi için lehine hile yapılan karşı tarafın sözleşmenin yapıldığı sırada hileyi bilmesi veya bilecek durumda olması gerekir. Hileyi yapan kişinin sözleşmenin tarafı mı yoksa üçüncü kişi mi olduğu ise Hukuk Genel Kurulunun 25.03.2015 tarihli ve 2013/19-1707 E., 2015/1072 K. sayılı kararında da vurgulandığı gibi sözleşmenin hazırlık, müzakere ve kurulma aşamalarına katılıp katılmadığına göre saptanacaktır. Sözleşmenin bu üç aşamasından birine veya bir kaçına katılan kişi artık o sözleşmede TBK'nın 36/2. maddesi anlamında üçüncü kişi sayılmayacaktır. Diğer taraf ile beraber ya da onun ad ve hesabına veya başka herhangi şekilde sözleşmenin kurulmasına katılmamış olan kişiler üçüncü kişi konumundadırlar. Bu açıklama uyarınca vekil tarafından yapılan sözleşmelerde vekilin üçüncü kişi sayılması söz konusu değildir. Vekilin hilesi de üçüncü kişinin hilesi olarak değil karşı tarafın hilesi olarak değerlendirilecektir. Somut olayda iptal istemine konu bağımsız bölüm davalı ...'a aitken, 20.12.2011 tarihli vekaletname ile yetkili kıldığı vekil ... tarafından aynı gün davacıya satılarak devri yapılmıştır. Böyle olunca taşınmaz satış sözleşmesini vekil sıfatıyla bizzat yapan bu kişinin hilesi, hileyi bilmesi veya bilecek durumda olması koşulu aranmaksızın akidin hilesi olarak kabul edilecektir.

28. Ancak aldatmayı (hileyi) ispat yükü, aldatılan tarafa aittir. Hata, hile ve ikrah iddialarının senede bağlanması mümkün olmadığından senetle ispat edilmesinde maddi imkansızlık vardır. Bu nedenle hukuki işlemlerdeki irade bozukluğu iddiaları, 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 203/1-ç maddesinde senede karşı senetle ispat zorunluluğunun istisnaları arasında sayılmıştır. Sözleşme resmî senetle yapılmış olsa dahi 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) "Resmî belgelerle ispat" kenar başlıklı 7. maddesi "Resmî sicil ve senetler, belgeledikleri olguların doğruluğuna kanıt oluşturur. Bunların içeriğinin doğru olmadığına ispatı, kanunlarda başka bir hüküm bulunmadıkça, her hangi bir şekle bağılı değildir" hükmünü taşıdığından, hile olgusunun tanık dahil her türlü delille ispatı mümkündür.

29. Davacı taraf hile iddiasının ispatı için tanık deliline dayanmış ise de hilenin gerçekleştiğini kabul etmek için dinlenen tanık beyanlarının yeterli olduğunu kabul etmek mümkün değildir. Davacı ile emlak işi yapan ...'un uzun süredir birbirlerini tanıdıkları ve sürekli irtibat halinde oldukları, adı geçen kişinin daha önce davacıya üç ayrı taşınmaz sattığı, hatta bunlardan birinin 877 parseldeki 2 numaralı bağımsız bölüm olduğu, dava konusu taşınmazla aynı apartmanın aynı katında bulunan bu daireyi davacının 27.04.2011 tarihinde satın aldığı dosya kapsamında anlaşılmaktadır. Taşınmaz satışlarında aracılık yapan ...'un işi gereği çok sayıda taşınmaz gezdirmiş olması hilenin bir unsuru olarak kabul edilemeyeceği gibi davacı tanıkları emlakçı tarafından gösterilen evin dubleks bir daire olduğunu beyan etmelerine karşın dava konusu daire normal bir dairedir. Davacıya gösterildiği iddia edilen dubleks daire ile satışı yapılan 4 numaralı bağımsız bölümün farklı mahallelerde bulunduğu da dava dilekçesindeki açıklamalar ile sabittir. Oysa ki, satışa ilişkin resmî senedin düzenlendiği tarihte yürürlükte bulunan mülga Tapu Sicili Tüzüğü'nün 16. maddesine göre akdi gerektiren işlemlerde resmi senet düzenlenir. Düzenlenen resmi senet memur tarafından müdür ve tarafların huzurunda okunur. Taraflar isterlerse resmi senedi kendileri de alıp okuyabilirler. Resmi senette ise taşınmazın bulunduğu mahalle yazıldığı gibi niteliğinin dubleks daire olması halinde bu durum da yazılır. Yine, Tüzüğü'nün 101. maddesine göre tapu dairesinde aktitli veya aktisiz işlemlerle ilgili olarak düzenlenen tapu senedi veya ipotek belgelerinin birer örneği, müdür tarafından hak sahiplerine verilir. Tapu sicilleri aleni olduğundan davacının işlem yapmadan önce de sicil kayıtlarını inceleme imkanı bulunmaktadır. Bu nedenle basit bir inceleme ile satın aldığı taşınmazın bulunduğu mahalle ile niteliğini tespit etmesi mümkün olan davacının, resmi senet içeriği kendi huzurunda okunmuş ve tapu senedinin bir örneği verilmiş olmasına, yine aynı apartmandan kısa bir süre önce başka bir daire satın almış olmasına karşın, hile ile başka mahallede ve farklı nitelikte bir dairenin satıldığını ileri sürmesi inandırıcı bulunmamış ve hile iddiasının ispatlanmadığı

sonucuna varılmıştır. Hile ispatlanamadığından, somut olayda taşınmazlar başında keşif yapılmasının da sonuca bir etkisinin olmayacağı açıktır.

30. Hukuk Genel Kurulundaki görüşmeler sırasında, davanın hata ve hile hukuksal nedenlerine dayalı olduğu, davacı tarafın delil listesinde keşif deliline de dayandığı, ispat hakkı çerçevesinde her iki taşınmaz başında keşif yapılarak taşınmazların özellikleri, değerleri, mevkiileri ve birbirlerine uzaklıkları ile tasarruf durumlarının incelemesi ve diğer delillerle birlikte değerlendirilerek oluşacak sonuca göre hata ve hile iddiaları hakkında bir karar verilmesi gerekirken, keşif yapılmayarak eksik inceleme ile karar verildiğinden, direnme kararının bu ilaveli gerekçe ile bozulması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de bu görüş Kurul çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

31. Hal böyle olunca, yerel mahkemenin davanın reddine ilişkin olarak verdiği direnme kararı yukarıda açıklanan gerekçeler karşısında sonucu itibariyle yerinde olup, onanması gerekir.

SONUÇ : Açıklanan nedenlerle;

Davacı vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile sonucu itibariyle yerinde görülen direnme kararının ONANMASINA,

Gerekli temyiz ilam harcı peşin alındığından başka harç alınmasına yer olmadığına,

6217 Sayılı Kanun'un [30.](#) maddesiyle 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na eklenen "Geçici Madde 3" atfıyla uygulanmakta olan 1086 Sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun [440.](#) maddesi uyarınca kararın tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 11.02.2021 tarihinde yapılan ikinci görüşmede oy çokluğu ile karar verildi.

KARŞI OY

Direnme konusu uyuşmazlık; mahkemece kurulan hükmün eksik inceleme ve araştırmaya dayalı olup olmadığı, varılacak sonuca göre bozma kararında gösterilen şekilde araştırma yapılarak uygun sonuç dairesinde bir karar verilmesinin gerekli olmadığı noktasında toplanmaktadır.

Davacının, yanılma (Hata) ve Aldatma (Hile) hukuksal nedenlerine dayalı tapu iptal ve tescil istemli olarak açtığı davanın yargılaması sonucu, mahkemece, "...yanılma ve aldatma koşullarının varlığı kanıtlanamadığından davanın reddine" ilişkin verilen kararın davacı vekilince temyizi üzerine, Özel Dairece; "...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. Somut olaya gelince, davacı, almak isteği Merkez mahalle 239. sokak 47/2 kapı numaralı daireyi aldığını düşünürken, satın almayı istemediği dava konusu taşınmazın kendisine devredildiğini iddia etmesine rağmen mahkemece, yukarıda değinilen ilkeler doğrultusunda herhangi bir araştırma yapılmamış, her iki taşınmazda keşif yapılarak özellikleri değerleri mevkiileri birbirlerine uzaklıkları irdelenmemiştir. Hal böyle olunca; yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda hata iddiasının incelenmesi, taraf delillerinin toplanması, dava konusu edilen ve satın alındığı düşünülen taşınmazlarda keşif yapılması, taşınmazların özelliklerinin, değerlerinin, birbirlerine yakınlıklarının tespit edilerek bilirkişilerce düzenlenecek rapora yansıtılması ve varılacak sonuç çerçevesinde bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yetinilerek yazılı olduğu üzere hüküm kurulması doğru değildir,..." gerekçesi ile karar bozulmuş, davacı vekilinin karar düzeltme istemi Özel Dairece reddedilmiştir.

Mahkemece, önceki gerekçelere ilave olarak, "... aynı binada yaklaşık altı ay önce zemin bölümden daire satın alan davacının dava konusu dairenin aslında almak istediği daire olmadığını sonradan öğrendiğini beyan etmesinin hayatın olağan akışına uygun olmadığı, keşif yapılmasının aynı binada taşınmaz alan kişi olduğundan esasa etkili olmayacağı, kasten başka bir dairenin emlakçı tarafından gösterildiği iddiasının da hile ile ilişkili olduğu, hilenin söz konusu olmadığına ilişkin kabulün ise bozma kapsamı dışında kaldığı" gerekçesiyle önceki kararda direnilmiştir. Direnme kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmiş, Hukuk Genel Kurulu çoğunluğunca direnme kararı onanmıştır.

Davacı, normal şartlarda almayacağı taşınmazı davalı kayıt malikinin vekili ...'un aldatması nedeniyle aldığını ileri sürerek, hata ve hile hukuksal nedenlerine dayanarak suretiyle tapunun iptali ile davalı tarafa ödenen taşınmaz bedelinin ödeme tarihi itibariyle işleyecek yasal faiziyle tahsili istemiyle eldeki davayı açmıştır.

Hemen belirtmek gerekir ki; sözleşmeler, tarafların karşılıklı olarak birbirlerine uygun irade açıklamaları ile oluşurlar. Gerçek iradeye uygun olmayan veya gerçek iradeye, beyana dayanmayan sözleşmelerin geçerli olarak kurulduğundan söz edilemez.

Uygulamada ve doktrinde; irade bozukluğu, hem iradenin oluşumu hem de beyanı sırasındaki sakatlık olarak geniş ifade edilmektedir. İrade bozukluğu sözleşmenin kuruluşu aşamasında meydana gelmiş ise buna "temelde" bozukluk " temel hatası", beyanda yapılmış ise beyanda bozukluk "beyan hatası" denmektedir.

İrade bozukluğu halleri mülga 818 Sayılı Borçlar Kanununda "Rızadaki fesat" başlığı altında "Hata", "Hile" ve "İkrah" olarak 23 ila 31. maddeler arasında hükme bağlanmış iken, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun [30](#) ila [39.](#) maddeleri arasında bu defa "Yanılma", "Aldatma" ve "Korkutma" başlıkları altında düzenlenmiştir.

Sözleşmenin konusu, niteliği ve ödenecek miktar gibi konularda dikkatsizliği veya bilgisizliği sonucu gerçek iradesine uymayan beyanda bulunmak suretiyle esaslı hataya düşen taraf sözleşme ile bağlı sayılmaz.

Borçlar Kanununda yanılmanın (hatanın) tanımı yapılmamış ise de, sınırlı olmamak üzere açıklamada yanılma örnekleri, saikte yanılma, iletmede yanılma olarak düzenlenmiştir. Yanılma (hata); irade ve beyan arasında bilmeyerek meydana gelmiş

bir uyumsuzluk hali olarak tanımlanabilir. Sözleşme iradesinin oluşumundan önce veya oluşum sırasındaki noksan veya yanlış bilgi ve düşünceden ileri gelebileceği gibi beyan yanlışlarında (hatalarında) bilgi ve düşüncelerin beyan edilmesinden veya aktarılmasından da doğmaktadır. Yanılmanın (hatanın) esaslı sayılabilmesi için, uygulamada ve doktrinde, girilen taahhüdün başlıca sebebinin teşkil etmesi, başka bir deyişle hem yanlışlığa düşen taraf yönünden (subjektif unsur), hem de dürüstlük kuralları (objektif unsur) açısından, yanlışlığa düşülmesi idi böyle bir sözleşmenin hiç veya açıklanan biçimde yapılmayacağına ispatlanması gerekir.

Yanılmada (hatada) bozukluk (sakatlık) yanlışlığa düşen kişinin yanlış bilgi ve kanıya sahip olmasından kaynaklanır. Yanlışlığa düşen taraf, karşı tarafın bir etkisi veya kusuru olmaksızın ya da yanlış bilgi ve düşüncelerine dayanarak yahut gerçek iradesine uymayan bir irade bildirimini ile sözleşme yapmaktadır.

Aldatma (hile) ise, genel olarak bir kimseyi irade beyanında bulunmaya, özellikle sözleşme yapmaya sevk etmek için onda kasten hatalı bir kanı uyandırmak veya esasen hatalı bir kanıyı koruma yahut devamını sağlamak olarak tanımlanabilir. Aldatmada (hilede) bozukluk (sakatlık) hukuka aykırı bir takım dış etkenlerden, karşı tarafın eylem, söz ve davranışlarından doğmaktadır.

818 Sayılı BK 28/1 maddesi ve aynı yönde düzenleme getiren 6098 Sayılı TBK'nın 36/1 maddesinde, "tarafardan biri, diğerinin aldatması sonucu bir sözleşme yapmışsa, yanlışla esaslı olmasa bile, sözleşmeyle bağlı değildir" düzenlemesine göre, koşulların varlığı halinde, aldatılan taraf hukuki ilişkiyi (sözleşmeyi) geçmişe etkili olarak ortadan kaldırılmasını ve verdiği şeyi geri isteyebilir.

Aldatma hukuksal nedenine dayalı olarak akitle bağlı olmama koşullarını ele almak gerekirse:

1-) Bir taraf akit yapma konusunda aldatılmış, yani karşı tarafın davranışı ile yanıltılmış olmalıdır. Düşürülen yanlışlığın (hatanın) esaslı yanlışlık olması şart değildir. Yanlışlık esaslı ise, bundan zarar gören dilerse yanlışlık dilerse aldatma hükümlerine dayanabilir. Aldatılmaya dayanması zarar gören akit için daha avantajlıdır.

2-) Akidi yanlışlığa düşüren davranış kasten yapılmalıdır. Karşı akit, davranışının diğer tarafı yanlışlığa düşüreceğini biliyorsa ve bunu istiyorsa, kast gerçekleşmiş olur. Failin kastı akdin yapılmasına yönelik olmalıdır.

3-) Aldatma (hile) akdin yapılmasına sebep olmalıdır. Aldatma oluşturan davranış ile sözleşmenin yapılması arasında uygun illiyet bağı bulunması gerekmez. O somut olayda aldatma olmasaydı sözleşmenin bu şekilde yapılmayacak olması yeterlidir. Hiç yapılmayacak bir akdin yapılmasını sağlayan aldatma asli, başka şartlarda yapılacak akdin mevcut şartlarda yapılmasını sağlama ferî aldatmadır.

4-) Aldatmayı teşkil eden davranış, karşı akit veya akdin yapılmasında yardımından yararlandığı bir kimse tarafından yapılmış olmalıdır. Ancak bu durumda BK.m.28/1 (TBK m.36) dayanılabilir.

Diğer taraftan; aldatmayı bir üçüncü şahıs yapmış ise, bu aldatmanın akdin geçerliliğini etkilemesi için yukarıda belirtilen şartların gerçekleşmiş olması yanında, karşı akidin bu aldatmayı bilmesi veya bilmesinin gerekli olması şartı aranır. Bu şart gerçekleşmezse üçüncü şahsın aldatması akdin geçerliliğini etkilemez.

Bir akidin, akdin yapılması sırasında yardımından yararlandığı kişiler (yardımcı şahıslar) üçüncü şahıs sayılmaz. Bunların yaptığı aldatma, bunların yardımından yararlanan akidin aldatmayı bilmesi şartı aranmaksızın, akidin aldatması sayılarak BK m.28/2. (TBK m.36/1) hükmüne tabi olur.

Bu açıklamalar çerçevesinde, davacı iddiası değerlendirildiğinde, uyuşmazlık tarihi itibarıyla yürürlükte olan 818 Sayılı BK m. 28/1 maddesine dayandığının kabulü gerekir.

Aldatmayla sözleşme yapmak zorunda kalan taraf sözleşmeyle bağlı olmaz, bu durumda iptal hakkının kullanılması hiçbir şekilde bağlı değildir. Aldatma ve yanlışlığın öğrenilmesi tarihinden itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde, sözleşmenin karşı tarafına yöneltilen, tek taraflı bir irade açıklaması ile bildirilebileceği gibi def'i veya dava yoluyla da kullanılabilir ve tanık dahil her türlü delille de kanıtlanabilir.

Tapuda düzenlenen resmi akit tablosu, resmi memur eli ile düzenlenmiş resmî bir belgedir ve bu belgenin sağlıklı olduğuna güvenmek, saygınlığına inanmak asıldır. Ancak, resmi akit tablosu şekil yönünden yasanın aradığı tüm koşullara sahip olsa bile, eğer tarafların gerçek iradelerini yansıtmıyorsa, o akit hukuksal açıdan sağlıklı ve kanun koyucunun (BK) açıkladığı bir sözleşme sayılamaz. Örneğin, aldatma, yanlışlık, korkutma, muvazaa, sahtecilik, gabin hukuksal nedenleriyle sözleşmenin geçersizliği kanıtlanabilir.

Öte yandan; uyuşmazlığın çözümü bakımından ispat hakkı ile ilgili yasal düzenlemelere değinmekte yarar vardır.

İspat hakkı, Anayasa 36. maddesiyle davanın taraflarına tanınan temel bir haktır. Bu kapsamda ispat hakkı hukuki dinlenilme hakkının da bir unsurudur. HMK'nın 189/1 maddesinde de "taraflar kanunda belirtilen süre ve usule uygun ispat hakkına sahiptir" denilmektedir.

İspat, taraflarca iddia edilen talebin dayandığı hukuk kuralının koşul vakıalarının somut olarak iddia edildiği gibi gerçekleştiği konusunda hakimde kanaat uyandırmak üzere yapılan inandırma faaliyetidir (Pekcanitez/Atalay/Özekes s.643).

İspatın konusunu, tarafların üzerinde anlaşamadıkları ve uyuşmazlığın çözümünde etkili olabilecek çekişmeli vakıalar oluşturur ve bu vakıaların ispatı için de delil gösterilir. Bir davada o davanın çözümünü etkileyebilecek vakıalar için delil gösterilir ve

ancak bu deliller inceleme konusu olabilir. Başka bir deyişle; delil, bir vakıanın ispatı için başvuru vasıtalarıdır ve konusu da maddi vakıalardır. Tarafların mahkemeye sunmuş oldukları delillerin incelenmesi ve değerlendirilmesi ispat hakkının bir gereğidir.

Taraflar, uyuşmazlıkla ilgili dava malzemelerini hakimin gözünde hangi ölçüde canlandırırlarsa bu oranda kendi lehlerine sonuç elde etme ihtimalleri yükselir. Bu sebeple tarafların eşit şartlar altında, herhangi bir engelle karşılaşmaksızın uyuşmazlığa ilişkin delilleri yargılamaya getirmeleri oldukça önemlidir. (Medeni Usul Hukuk, Pekcanitez usul, c. IIs. 1587-1588)

Yargıtay'a göre, "... hak arama özgürlüğü, dava açma (iddia etme) ve savunmayı kapsayan genel bir kavramdır. Davada tarafların (ve hatta dava ile ilgili üçüncü kişilerin) iddia ve savunma haklarını fiilen kullanabilmeleri, kendilerine ispat hakkı verilmesiyle sağlanabilir..... taraflardan birinin ispat için dayandığı delillerin kanuni bir sebep olmaksızın kabul edilmemesi, temyizde bozma sebepleri arasında sayılmıştır. (m.371) Bu düzenlemeler de, hakimin delillerin tümünü değerlendirip bunu kararın gerekçesine yazmalıdır (Y.3.H.D 11.09.2011, 12921/18468,Kazancı İct.Bankası).

Somut olaya gelince; dava konusu 877 parsel zemin kat 4 bağımsız bölüm numaralı konutun tamamı davalı ... adına kayıtlı iken onun adına vekaleten ... tarafından 20.12.2011 tarihinde ve satış suretiyle davacıya temlik edildiği, taşınmazın kaydında köy ve mevkii olup, mahalle isminin yer almadığı; davacının dolandırıcılık ve evrakta sahtecilik suçlarından şikayeti üzerine Marmaris Cumhuriyet Başsavcılığınca adı geçen vekil hakkında başlatılan soruşturma kapsamında ...'un şüpheli sıfatıyla alınan ifadesinde "dava konusu taşınmazın tarafınca 130.000,00TL bedelle davacıya satıldığını, davacının da sezon boyunca iki ayrı kişiye kiraya vererek kiralarını aldığını, bu dairenin müşterilere tarafınca kiralandığını" beyan ettiği, davacının dava dilekçesinde iddianını ispatı yönünden, maddi deliller başlığı altında, "ödemelerine ilişkin makbuzlar, kendisine satılacağı söylenen ve bakmaya gidildiğinde çekilen 15 adet fotoğraf, tapu sureti, tanıklar, keşif ve bilirkişi incelemesi" şeklinde delillerini bildirdiği anlaşılmaktadır.

Az yukarıda açıklandığı üzere; öncelikle, davalı adına vekaleten dava konusu taşınmazı davacıya temlik eden vekili üçüncü kişi olmayıp, tapu kayıt malikini temsilen işlemi gerçekleştirdiğinden, davalı asilin sorumlu olacağı kuşkusuzdur. Diğer yandan, yanılma (hata) ve aldatma (hile) iddiaları her türlü delille kanıtlanabileceğine göre, davacı delillerinin noksansız toplanması gerektiği açıktır. Ayrıca delillerin toplanması; ispat hakkı, hukuki dinlenilme ve adil yargılanma haklarının da gereğidir.

Ne var ki; mahkemece, davacının kendisine gösterilen ve satın aldığını zannettiğini ileri sürdüğü taşınmaza ilişkin tapu kaydı temin edilmemiş, bu taşınmaz ile davacıya tapuda temlik edilen taşınmazda keşif ve bilirkişi incelemesi yapılarak taşınmazların özellikleri, mahalleleri, mevkiileri, birbirlerine yakınlıkları, değerleri, tasarruf durumu (kimin ne şekilde tasarrufunda buldukları) ve davacının satın aldığını sandığını ileri sürdüğü taşınmazın mülkiyet durumu belirlenmemiştir.

O halde; eldeki davada dayanılan delillerin tamamının toplanması, ondan sonra yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda davacı iddialarının toplanan ve toplanacak olan deliller birlikte değerlendirilmek suretiyle incelenmesi ve varılacak sonuç çerçevesinde bir karar verilmesi gerekirken noksan soruşturma ile yetinilerek yazılı olduğu üzere direnme kararı verilmesi doğru değildir.

Hal böyle olunca; davacının iddiasını ispat için dayandığı deliller toplanmadan, eksik inceleme ve araştırmayla yetinilerek verilen kararın Özel Dairenin bozma kararında belirtilen ve yukarıda açıklanan ilave nedenlerle bozulması görüşünde olduğumuzdan sayın çoğunluğun onama kararına katılamıyoruz.



T.C.

YARGITAY

HUKUK GENEL KURULU

E. 2017/1-1831

K. 2020/549

T. 8.7.2020

• **ALDATMA HUKUKSAL SEBEBİNE DAYALI TAPU İPTALİ VE TESCİL DAVASI (Dava Konusu Taşınmazın Üzerindeki Haciz ve İlgili Banka Lehine Tesis Edilen İpotek Şerhi ile Yükümlü Olarak Davalıya Satıldığı - Satışa İlişkin Resmî Senedin de O Tarihte Yürürlükte Bulunan Tapu Sicili Tüzüğü'nün 16. Maddesi Uyarınca Tarafların Huzurunda Tapu Müdürü Tarafından Okunduğu/Davacının İradesinin Hile ile Fesada Uğratıldığı İddiasının Kanıtlanamadığı)**

• **TAŞINMAZIN İPOTEK ŞERHİ İLE SATILMASI (Aldatma Hukuksal Sebebine Dayalı Tapu İptali ve Tescil Davası/Dava Konusu Taşınmazın Üzerindeki Haciz ve İlgili Banka Lehine Tesis Edilen İpotek Şerhi ile Yükümlü Olarak Davalıya Satıldığı - Satışa İlişkin Resmî Senedin de O Tarihte Yürürlükte Bulunan Tapu Sicili Tüzüğü'nün 16. Maddesi Uyarınca Tarafların Huzurunda Tapu Müdürü Tarafından Okunduğu/Davacının İradesinin Hile ile Fesada Uğratıldığı İddiasının Kanıtlanamadığı)**

• **İRADENİN FESADA UĞRADIĞI İDDİASI (Davacının İradesinin Hile ile Fesada Uğratıldığı İddiasının Kanıtlanamadığı - Açıklanan Nedenlerle Yerel Mahkemenin Davanın Reddine İlişkin Olarak Verdiği Direnme Kararı Açıklanan Gerekçeler Karşısında Yerinde Olup Usul ve Yasaya Uygun Olan Direnme Kararının Onanması Gerektiği)**

6098/m.36

818/m.28/1

Tapu Sicili Tüzüğü/m.16

ÖZET : Dava, aldatma (hile) hukuksal sebebine dayalı tapu iptali ve tescil davasıdır. Tüm dosya kapsamının incelemesi sonucu davacı tanık beyanları ve dava konusu taşınmazın üzerindeki haciz ve ilgili Banka lehine tesis edilen ipotek şerhi ile yükümlü olarak davalıya satıldığı, satışa ilişkin resmî senedin de o tarihte yürürlükte bulunan Tapu Sicili Tüzüğü'nün 16. maddesi uyarınca tarafların huzurunda tapu müdürü tarafından okunduğu hususları dikkate alındığında, davacının iradesinin hile ile fesada uğratıldığı iddiasının kanıtlanamadığı sonucuna varılmıştır. Açıklanan nedenlerle, yerel mahkemenin davanın reddine ilişkin olarak verdiği direnme kararı açıklanan gerekçeler karşısında yerinde olup usul ve yasaya uygun olan direnme kararının onanması gerekir.

DAVA : 1. Taraflar arasındaki "tapu iptali ve tescil" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Ceyhan 2. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen davanın reddine ilişkin karar taraf vekillerinin temyizi üzerine Yargıtay 1. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

2. Direnme kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

3. Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüldü:

KARAR : I. YARGILAMA SÜRECİ

Davacı İstemi:

4. Davacı 16.08.2010 tarihli dilekçesinde; 890 parselde kayıtlı 33 dönüm tarlanın kendisine aitken davalılardan ...'nin bankadan kredi çekip sana vereceğim diyerek tapuya götürdüğünü, okuma yazması olmadığı hâlde işlem yaptırdığını, bankadan ise para alamadığını, davalının kendisini kandırıp tapulu yerini diğer davalı olan kızı üzerine devrettiğini, davalılar tarafından kandırılıp dolandırıldığını ileri sürerek, tapu iptali ve tescil isteğinde bulunmuş, sonradan dilekçe sunan vekili de müvekkilinin paraya ihtiyacı olduğunu söylemesi üzerine köylüsü olan ...'nin para bulabileceğini ancak kredi kullanmak amacı ile tapuya gidip tapu kayıtlarını almaları gerektiğini söylediğini, 1522 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtlarını almak amacı ile Ceyhan Tapu Müdürlüğüne gittiklerini, ancak davalı tarafın satış işlemi yaptırdığını, müvekkiline şurayı imzala tapu kaydını alacağız dediğini, müvekkilinin de okuma yazması olmadığından imza attığını, bankadan para alınamamasından dolayı şüphelenen davacının tapu kayıtları incelediğinde durumu öğrendiğini belirterek davaya konu 1522 parsel sayılı taşınmazın tapu kaydının iptali ile müvekkili adına tapuya tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı Cevabı:

5. Davalılar vekili; 1522 parsel sayılı taşınmazın davacıya aitken müvekkili ...'a satıp parasını tamamen aldığını, ancak üç ay sonra okur yazar olmadığını ileri sürerek bu davayı açtığını, satış senedini davacının bizzat okudum diyerek imzaladığını, ayrıca davacı tarafın geçmişte yaptığı resmî işlemlerin incelenmesi durumunda okur yazar olduğunun ortaya çıkacağını, davacının kötü niyetli olduğunu savunarak, davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

İlk Derece Mahkemesi Kararı:

6. Ceyhan 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 22.02.2013 tarihli ve 2010/378 E., 2013/190 K. sayılı kararı ile; davacının okuma yazma bilmediğinden bahisle dava açılmış ise de ilgili kurumlardan getirilen ve satış tarihinden önceye ilişkin evraka göre davacının yazı ve imza kullandığı, bu nedenle okuma yazma bilmediğine dair beyanına itibar edilmediği, ayrıca tapu memuru huzurunda yapılan resmî satış işleminin sahteliği ispat olunana kadar geçerli belgelerden olduğu, kesin delil niteliğindeki resmî senedin mahkemeyi ve tarafları bağladığı, dolayısı ile geçersizlik savunmasının ispatlanamadığı, davacı tarafın okuyup imzaladığı resmî satış işlemine ilişkin davalı taraftan vaki olan hileli davranışlar nedeniyle iradesinin fesada uğradığı ve ayrıca satış sözleşmesinde hataya düşürüldüğü iddiası bakımından ise dava dilekçesinde davalı tarafa isnat edilen davranışların hile teşkil etmediği gibi hataya düşürüldüğünü gösterir herhangi bir olgunun bulunmadığı, tanık beyanlarında da sözleşmenin hata ve hile hukuksal sebebine dayalı olarak gerçekleştirildiğine dair herhangi bir olgudan bahsedilmediği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Özel Daire Bozma Kararı:

7. Ceyhan 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin yukarıda belirtilen kararına karşı taraf vekillerince temyiz isteminde bulunmuştur.

8. [Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 28.01.2014 tarihli ve 2013/15909 E., 2014/1241 K. sayılı kararı ile;](#)

"...Dava, hile hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir.

Mahkemece, davanın reddine karar verilmiştir.

Dosya içeriğinden ve toplanan delillerden; davacının kayden maliki olduğu 1522 parsel sayılı 33.875 m² miktarında tarla vasfındaki taşınmazı davalı ...'ya 5.7.2010 tarihinde satış yoluyla temlik ettiği, temlik işleminin hileli olduğu ileri sürülerek satıştan bir süre sonra 16.08.2010 tarihinde eldeki davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere 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. Hatada yanılma, hilede ise yanılma söz konusudur. 6098 s. Türk Borçlar Kanununun (TBK) 36/1. (818 s. Borçlar Kanununun 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 (makable şamil) olarak ortadan kaldırabilir 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.

Somut olaya gelince; davacı hakkında İmamoğlu İcra Müdürlüğü'nün 2009/54 Esas sayılı dosyasında başlatılan takip nedeniyle, çekişme konusu taşınmazın üzerine ipotek konulduğu, davacının takip nedeniyle kredi alma inancıyla davalı ...'le irtibata geçtiği bankadan kredi çekebilme için davacının, davalı ...'in çağrısıyla ilçeye gittiği dava konusu taşınmazın M.'in kızı olan davalı ...'ya satıldığı, kredi alınmaması üzerine davacının yaptığı araştırmada tapuda satış yapıldığını öğrendiği, davacının çiftçilikle geçimini sağladığı, malvarlığının büyük bir kısmını teşkil eden taşınmazını davalıya satışının hayatın olağan akışına uygun olmadığı, davalının ev hanımı olup taşınmazı alacak ekonomik gücünün bulunmadığı, keza taşınmazın bedelinin ödendiği hususunun ispatlanmadığı anlaşılmaktadır.

Hâl böyle olunca, davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, yanılığın değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmiş olması doğru değildir..." gerekçesiyle hüküm bozulmuş, bozma nedenine göre davalının temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

Direnme Kararı:

9. Ceyhan 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 08.04.2015 tarihli ve 2015/13 E., 2015/106 K. sayılı kararı ile; "davacı tarafından okuma yazma bilmemesinden yararlanan davalı ...'in kendisini aldatıp adına kayıtlı taşınmazı kızı üzerine geçirdiğinden bahisle eldeki dava açılmış ise de ilgili kurumlardan getirilen belgelere göre davacının bankacılık işlemleri de dâhil olmak üzere imza atarak onlarca işlem yaptığı ve okuma yazma bildiği, buna göre münhasıran okuma yazma bilmediğinden aldatılma nedenine dayalı iddianın yerinde olmadığı, tapu memuru huzurunda düzenlenen satış senedinin tamamının yüze karşı okunması ve okutulmasından sonra senet metninin tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu beyan edilip; bu durumun tapu memuru tarafından tasdik edilmesinden sonra davacı yanca okudum şerhi ile imzalandığı, davacının kredi almak inancı ile davalı ... ile irtibata geçtiğine ilişkin iddianın dahi ispatlanamadığı, tanıkların buna ilişkin herhangi bir anlatımlarının bulunmadığı ve iddianın soyut kaldığı, bozma ilamındaki satış bedelinin ödenmediğine ilişkin gerekçenin isabetli olmadığı, zira satış bedelinin ödendiği olgusunun resmî senetle ispatlandığı, yine davacının mal varlığının büyük bir kısmını teşkil eden taşınmazını satması, ev hanımı olan davalının ise taşınmazı alacak ekonomik gücünün bulunmaması hâllerinin, hilenin varlığına delalet eder nitelikte fiili karinelemler olmadığı, zira çiftçilikle geçinen kişinin mal varlığının büyük bir kısmını bedeli mukabili satış sureti ile devrinin hayatın olağan akışına aykırı bir durum teşkil etmediği, ev hanımı olan kişinin de eşinden ya da başka şekillerde para temin ederek veyahut nam-ı müstear olarak taşınmaz satın alabileceği, bir an için bu olguların fiili karine teşkil etmesi durumunda dahi resmî senet içeriği memur tarafından kendisine okunan ve senedi bizzat okuyan davacı tarafın, satım bedelini aldığını ve sözleşmenin iradesine uygun olduğunu beyan ederek sözleşmeyi imza etmesinin,

hile ile aldatılmadığının objektif kanıtı mahiyetinde olduğu, fiili karine teşkil ettiği kabul edilen olguların objektif kanıtın aksini ispata yeter olmadığı, kaldı ki İmamoğlu İcra Dairesinin 2010/267 Sayılı dosyasında, davalı ...'in annesi olan Medine Çelikçi'nin 30.10.2009 tarihli ve 16.000,00 TL bedelli senede dayalı olarak davacı hakkında icra takibi yaptığı, davacının takip dayanağı senede ilişkin imzanın kendisine ait olmadığından bahisle suç duyurusunda bulunduğu, ancak senetteki imzanın davacıya ait olduğu tespit edilerek iftira suçundan hakkında ceza davası açıldığı, ayrıca kambyo senedinin sahteliğinden bahisle iptali hususunda İmamoğlu İcra Hukuk Mahkemesine açılan davanın reddedildiği, buna göre davalının eşinin icra dosyasındaki alacak talebine karşı koyan davacının "safiyane" bir şekilde davalıya güvenerek, başka bir kişiye olan borcunu ödemek amacıyla kredi bulmak için yardım istemesinin hayatın olağan akışına uygun olmadığı, bu durumun davacının iradesinin fesada uğramadığına karine teşkil ettiği, bu fiili karinenin aksinin davacı tarafça ispatlanmadığı" gerekçesiyle ilk hükümde direnilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi:

10. Direnme kararı süresi içinde davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

II. UYUŞMAZLIK

11. Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyumsuzluk; somut olayda hile olgusunun kanıtlanıp kanıtlanmadığı, varılacak sonuca göre eldeki davanın kabul edilmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

12. Dava, aldatma (hile) hukuksal sebebine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

13. Uyumsuzluğun çözümü için konu ile ilgili yasal düzenleme ve kavramların kısaca açıklanmasında yarar vardır.

14. Sözleşme; hukuki bir sonuç doğurmak üzere, iki veya daha ziyade kişinin karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile uyuşmasını ifade eder (Kocayusufpaşaoğlu, N.: Borçlar Hukukuna Giriş, 7. b., İstanbul 2017, s. 95).

15. Mülga 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nda (BK) olduğu gibi 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda da (TBK) sözleşme; borç ilişkisinin kaynakları arasında sayılmış ve sözleşmenin, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulacağı (TBK. m.1) hüküm altına alınmıştır.

16. İrade beyanı, irade ve beyan unsurlarından oluşur. Bir sözleşme yapılırken taraflardan birinin işlem iradesinin oluşum veya beyanı aşamasında ortaya çıkan sakatlıklara irade bozukluğu denir (Eren, F.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. b., Ankara 2017, s. 392).

17. Belirtmek gerekir ki; bir hukuki işlemin geçerli ve amacına uygun hukuki sonuçlar doğurabilmesi için o hukuki işlemi yapan kişi veya kişilerin sağlıklı bir şekilde oluşmuş iradelerinin bulunması ve yine bu iradelerinin istenilen hukuki sonuca uygun şekilde açıklanması gerekmektedir.

18. İrade bozukluğu kavramının iki farklı yönü bulunmakta olup, bunlardan ilki iradenin henüz oluşum evresindeki sakatlık, diğeri ise iradenin açığa vurulması (beyan-bildirimi) evresinde meydana gelen sakatlıktır.

19. İrade bozukluğu hâlleri mülga 818 Sayılı BK'nda "Rızadaki fesat" başlığı altında "Hata", "Hile" ve "İkrah" olarak 23 ila 31. maddeler arasında hükme bağlanmış iken, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı TBK'nın 30 ila 39. maddeleri arasında bu defa "Yanılma", "Aldatma" ve "Korkutma" başlıkları altında düzenlenmiştir.

20. Görüleceği üzere Türk Borçlar Hukuku sisteminde iradeyi bozan sebepler üç durum olarak hüküm altına alınmış olup, yanılma (hata), aldatma (hile) ve korkutma (ikrah) gerçekleşme biçimleri bakımından birbirinden farklıdır.

21. Aldatma TBK'nın 36. maddesinde; " Taraflardan biri, diğeri aldatması sonucu bir sözleşme yapmışsa, yanılması esaslı olmasa bile, sözleşmeyle bağlı değildir.

Üçüncü bir kişinin aldatması sonucu bir sözleşme yapan taraf, sözleşmenin yapıldığı sırada karşı tarafın aldatmayı bilmesi veya bilecek durumda olması hâlinde, sözleşmeyle bağlı değildir" şeklinde düzenlenmiştir.

22. Kanunda hilenin tanımına doğrudan yer verilmemiş ise de aldatma (hile); 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 korumak yahut devamını sağlamak şeklinde tanımlanır. Yanılma (hata) ise; irade ile beyan arasında istemeyerek meydana gelen bir uyumsuzluk hâlidir. Hatada yanılma, hilede ise kasıtlı olarak yanılma söz konusudur.

23. Nitekim, [Hukuk Genel Kurulunun 03.04.1963 tarih ve 1963/4-76 E.](#), 1963/40 K. sayılı kararında hile; "...gerçek durumu bilmesi hâlinde bir kimsenin kabul etmeyecek olduğu bir şeyi kabul etmesine diğeri bir kimse tarafından yol açılmış olması demektir" şeklinde tanımlanmıştır.

24. Hilenin varlığının kabulü için bazı şartların gerçekleşmesine ihtiyaç vardır: Birinci şart "aldatma fiili"dir. Aldatan şahıs diğeri yanılmış (hataya düşürmüş) olmalıdır. Fakat karşı tarafın düştüğü bu yanılmanın esaslı olması gerekmez (TBK. m.36/1). Çünkü aldatan hiçbir surette korunmaya layık değildir. Aldatan, sözleşmenin yapılması ve özellikle görüşmeler sırasında, belirli konu ve hususlarda doğru olmayan bilgiler vermekte veya bazı hususları dürüstlük kuralına göre açıklaması gerekirken kasten gizlemektedir. İkinci şart; "aldatma kastı"dır. Aldatan, karşı tarafı sözleşme yapmaya ikna etmek için ona bilerek ve isteyerek (kasten) gerçek dışı beyanda bulunmuş olmalıdır. Başka bir deyişle, yalan söyleyende karşı tarafı aldatmak ve onun gerçeği bilmesi halinde

yapmayacak olduğu bir sözleşmeyi yapmağa sevk etmek niyeti bulunmalıdır. Eğer bir kimse, bilmemesi ağır bir kusur teşkil etmesine rağmen, durumu bilmeden bir beyanda bulunmuş ise aldatma kastı yoktur. Üçüncü şart ise "illiyet bağı"dır. Sözleşme aldatma sonucu, onun etkisi ile yapılmalıdır. Aldatılan yapmış olduğu sözleşmeyi, aldatma olması ya hiç yapmayacak ya da daha iyi şartlarda yapacak idiyse, illiyet bağı gerçekleşmiş olur. Aldatma fiili, sözleşmenin kurulmasının asli şartı olmalı, aldatma ile sözleşmenin kurulması arasında tabii bir illiyet bağı bulunmalıdır (Eren, F.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 414 vd., [HGK'nın 20.10.2010 tarih ve 2010/1-502 E.](#), 2010/536 K. sayılı kararı).

25. Türk hukukunda irade bozukluğuna bağlanan yaptırım ise bir kesin hükümsüzlük (butlan) hâli değildir. Mülga BK'nın 23 ve devamı maddelerinde "...ilzam olunamaz." (BK.23), "...o akit ile ilzam olunmaz." (BK.28), "...kendi hakkında lüzum ifade etmez" (BK.29/1), TBK'nda ise "...bağlı olmaz." (TBK. m.30), "...sözleşmeyle bağlı değildir." (TBK. m.36 ve 37/1) ibareleri kullanılmak suretiyle irade bozukluğuyla yapılan sözleşmelerin, iradesi hata, hile veya ikrahla sakatlanan kimseyi bağlamayacağı öngörülerek, bu kişiye belli bir süre içerisinde kullanabileceği iptal hakkı tanımlanmıştır.

26. Tüm bu açıklamalardan anlaşılacağı üzere taraflardan biri diğer tarafı hileyle sözleşme yapmaya yöneltmişse hata esaslı olmasa bile aldatılan taraf için sözleşme bağlayıcı sayılamaz. Değinen koşulların varlığı hâlinde aldatılan taraf, hakkını kullanmak suretiyle hukuki ilişkiyi geçmişe etkili (makale şamil) olarak ortadan kaldırılabilir ve verdiği şeyi geri isteyebilir. Ancak, hile üçüncü bir kişi tarafından da yapılabilir. Böyle bir durumda kural olarak aldatılan taraf sözleşme ile bağlı ise de üçüncü kişinin hilesini karşı taraf sözleşmenin yapıldığı sırada biliyor ya da bilmesi gerekiyor ise aldatılan taraf sözleşmenin iptalini isteyebilir.

27. Öte yandan, aldatmayı (hileyi) ispat yükü aldatılan tarafa aittir. Hile bir haksız fiil olduğundan her türlü delille kanıtlanması mümkündür. Sözleşme resmî senetle yapılmış olsa dahi 01.01.2002 tarihinde yürürlüğe giren 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "Resmî belgelerle ispat" kenar başlıklı 7. maddesi "Resmî sicil ve senetler, belgeledikleri olguların doğruluğuna kanıt oluşturur. Bunların içeriğinin doğru olmadığının ispatı, kanunlarda başka bir hüküm bulunmadıkça, her hangi bir şekle bağlı değildir." hükmünü içermekte olduğundan, hile olgusu tanık dâhil olmak üzere her türlü delille ispatlanabilir.

28. Somut olayda da aldatma (hile) hukuksal nedenine dayalı olarak 05.07.2010 tarihinde yapılan taşınmaz satışının iptali istemiyle 16.08.2010 tarihinde dava açılmış ve iddianın ispatı için tanık deliline dayanılmıştır.

29. Davacı tanıkları, davalı ...'in 2010 yılı içerisinde telefonla arayarak davacıya Adana'ya çağırdığını, birkaç gün sonra Adana'ya giden davacının döndüğünde tarla satışından hiç bahsetmediğini, tarlayı satmış olması hâlinde bunu mutlaka söyleyeceğini beyan etmişlerdir. Ancak bu beyanların hile olgusunun kabulü için yeterli olduğunu söyleme olanağı bulunmamaktadır. Diğer yandan, davacı tarafından okuma yazma bilmediği için kandırılarak tapuda satış işlemi yaptırıldığı ileri sürülmüş ise de mahkemece yapılan araştırma sonucunda davacının satış tarihi öncesinde banka şubeleri, tapu müdürlüğü ve noter gibi birçok yerdeki işlemlerini imza kullanarak gerçekleştirdiği tespit edilmiştir. Yine davacı ile davalı ...'in eşi olan dava dışı arasında taşınmazın satış tarihi öncesinde alacak borç ilişkisinin bulunduğu,'nin 05.07.2009 tanzim tarihli senede dayalı olarak ferileri ile birlikte toplam 18.232,00 TL alacağın tahsili için davacı aleyhine 13.09.2010 tarihinde takip başlattığı, davacının senetdeki imzanın kendisine ait olmadığını bildirerek resmî belgede sahtecilik nedeniyle suç duyurusunda bulunduğu, yapılan soruşturma sırasında alınan ekspertiz raporu ile imzanın davacıya ait olduğu belirlenerek hakkında 02.01.2012 tarihinde kovuşturmaya yer olmadığına karar verildiği, davacı hakkında da 03.01.2012 tarihli iddianame ile iftira suçundan dolayı ceza davası açıldığı anlaşılmaktadır. Davacının imzaya itiraz için İmamoğlu İcra Hukuk Mahkemesinde açtığı dava ise reddedilmiş, verilen karar Yargıtay 12. Hukuk Dairesi tarafından 20.09.2012 tarihinde onanmıştır. Bu hususlar dışında, T.C ... Bankası tarafından kredi borcu nedeniyle davacı ile dava dışı iki kişi aleyhine toplam 6.125,94 TL alacağın tahsili için 05.02.2009 tarihinde İmamoğlu İcra Müdürlüğü'nün 2009/54 Sayılı dosyasında icra takibi başlatılıp, dava konusu taşınmazın tapu kaydına 04.05.2010 tarihinde icrai haciz şerhi konulduğu anlaşılmaktadır.

30. Tüm bu olaylar silsilesi, davacı tanık beyanları ve dava konusu taşınmazın üzerindeki haciz ve Türkiye Bankası A.Ş lehine 20.02.2008 tarihinde tesis edilen ipotek şerhi ile yükümlü olarak davalı ...'a satıldığı, satışa ilişkin resmî senedin de o tarihte yürürlükte bulunan Tapu Sicili Tüzüğü'nün 16. maddesi uyarınca tarafların huzurunda tapu müdürü tarafından okunduğu hususları dikkate alındığında, davacının iradesinin hile ile fesada uğratıldığı iddiasının kanıtlanamadığı sonucuna varılmıştır.

31. Hukuk Genel Kurulundaki görüşmeler sırasında, davacının okuma yazma bilmediğini ileri sürerek eldeki davayı açtığı, satış tarihinde yürürlükte bulunan Tapu Sicili Tüzüğü'nün 17. maddesinde akitli ve akitsiz işlemlerde tanık bulundurulması gereken hâllerin düzenlendiği, maddenin (b) bendi uyarınca taraflardan biri veya birkaçının okuma yazma bilmemesi hâlinde işlem sırasında iki tanık bulundurulması işlemin tanıklar huzurunda yapılması ve resmî senette tanıkların kimlik bilgileri ile ikametgâh adreslerinin yazılarak imzalarının alınması gerektiği, bu nedenle davacının gerçekten okuma yazma bilip bilmediğinin duraksamaya yer bırakmayacak şekilde açıklığa kavuşturulması gerektiği, somut olayda ise bu hususun yeterince araştırılmadığı, böyle olunca direnme kararının bu değişik gerekçe ile bozulması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de bu görüş yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı Kurul çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

32. Hâl böyle olunca, yerel mahkemenin davanın reddine ilişkin olarak verdiği direnme kararı açıklanan gerekçeler karşısında yerindedir.

33. Usul ve yasaya uygun olan direnme kararının onanması gerekir.

IV. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle;

Davacı vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile direnme kararının ONANMASINA,

Gerekli temyiz ilam harcı peşin alındığından başka harç alınmasına yer olmadığına,

SONUÇ : 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun geçici 3. maddesine göre uygulanmakta olan 1086 Sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 440/III-1. maddesi uyarınca dava konusunun değerine göre karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 08.07.2020 tarihinde oy çokluğu ile kesin olarak karar verildi.

Kazancı Elektronik ve Basılı Yay. A.Ş.ne ait Kazancı Hukuk Otomasyon veritabanından alınmıştır. © Tüm Hakları Saklıdır.



T.C.

YARGITAY

HUKUK GENEL KURULU

E. 2018/1-889

K. 2018/1939

T. 13.12.2018

• **TAPU İPTALİ VE TESCİL İSTEMİ** (Hata ve Hile Hukuksal Nedenine Dayalı İddialar Bakımından 818 S.K. Md. 31 Uyarınca Öngörülen Hak Düşürücü Sürenin Başlangıç Tarihinin Akdin Yapıldığı Tarih Olmayıp Hata ve Hileye Düşürülmeye İttıla Kesbedildiği Tarih Olduğu/Toplanan ve Toplanacak Deliller Değerlendirilerek Sonucuna Göre Bir Karar Verilmesi Gerekirken Hak Düşürücü Sürenin Sözleşmenin Yapıldığı Tarihten İtibaren Başlayacağı ve Resmî Senedin Aksinin de Yine Aynı Derecede Bir Belge İle Kanıtlanması Gerektiği Yönündeki Gerekçeyle Karar Verilmesinin İsabetsiz Olduğu)

• **HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜRE** (Hata ve Hile Hukuksal Nedenlerine Dayalı Olarak Açılan Tapu İptali ve Tescil İstemi - Hata ve Hile Hukuksal Nedenine Dayalı İddialar Bakımından 818 S.K. Md. 31 Uyarınca Öngörülen Hak Düşürücü Sürenin Başlangıç Tarihinin Akdin Yapıldığı Tarih Olmayıp Hata ve Hileye Düşürülmeye İttıla Kesbedildiği Tarih Olduğu/Toplanan ve Toplanacak Deliller Değerlendirilerek Sonucuna Göre Bir Karar Verilmesi Yerine Hak Düşürücü Sürenin Sözleşmenin Yapıldığı Tarihten İtibaren Başlayacağı ve Resmî Senedin Aksinin de Yine Aynı Derecede Bir Belge İle Kanıtlanması Gerektiği Yönündeki Gerekçeyle Karar Verilmesinin Bozmayı Gerektirdiği)

• **İSPAT** (Hata ve Hile Olgusunun 4721 S.K. Md. 7 Uyarınca Her Türü Delille İspatlanabileceği/Mahkemece Resmî Senedin Aksinin de Yine Aynı Derecede Bir Belge İle Kanıtlanması Gerektiği Yönündeki Gerekçeyle Hüküm Kurulmasının İsabetsiz Olduğu - Hata ve Hile Hukuksal Nedenine Dayalı İddialar Bakımından 818 S.K. Md. 31 Uyarınca Öngörülen Hak Düşürücü Sürenin Başlangıç Tarihinin Akdin Yapıldığı Tarih Olmayıp Hata ve Hileye Düşürülmeye İttıla Kesbedildiği Tarih Olduğu)

[818/m.31](#)

[4721/m.7](#)

ÖZET : Dava, hata ve hile hukuksal nedenlerine dayalı olarak açılan tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; hata ve hile hukuksal sebebine dayalı olarak açılan tapu iptali ve tescil davasında, yasada öngörülen bir yıllık sürenin resmî akdin yapıldığı tarihten itibaren mi yoksa hata ve hilenin öğrenildiği tarihten itibaren mi başlayacağı, ayrıca resmî akdin varlığı karşısında somut olayda ileri sürülen hata ve hile olgusunun her türlü delille kanıtlanmasının mümkün olup olmadığı, varılacak sonuca göre hak düşürücü süre bakımından mahkemece yapılan inceleme ve değerlendirmenin yerinde olup olmadığı noktasında toplanmaktadır.

Hata ve hile hukuksal nedenine dayalı iddialar bakımından, Borçlar Kanununun 31. maddesinde öngörülen hak düşürücü sürenin başlangıç tarihinin akdin yapıldığı tarih olmayıp hata ve hileye düşürülmeye ittıla kesbedildiği tarih olduğu açıktır.

Yanılma (hata) ve aldatma (hile) hukuksal nedenlerine dayalı olarak 27.04.2006 tarihinde bağış suretiyle yapılan temlikin iptali istenilmiş olup, eldeki dava 03.09.2009 tarihinde açılmış ve dayanılan irade bozukluğu hâllerinin 06.03.2009 tarihinde öğrenildiği ileri sürülmüştür.

Mahkemece davacının bu iddiası ile dayandığı delillerin yasal düzenleme ve ilkeler çerçevesinde değerlendirilerek oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, hak düşürücü sürenin sözleşmenin yapıldığı tarihten itibaren başlayacağı ve resmî senedin aksinin de yine aynı derecede bir belge ile kanıtlanması gerektiği yönündeki gerekçeyle karar verilmiş olması isabetli değildir.

Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

DAVA : Taraflar arasındaki "tapu iptali ve tescil" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda Ayvalık Asliye Hukuk Mahkemesince davanın reddine dair verilen 29.04.2010 tarihli ve 2009/182 E., 2010/236 K. sayılı kararın davacı vekili tarafından temyizi üzerine, Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 30.10.2010 tarihli ve 2010/7711 E., 2010/12574 K. sayılı kararı ile:

"... Dava, hata ve hile hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir.

Mahkemece, davanın reddine karar verilmiştir.

Dosya içeriğinden, toplanan delillerden; davacının çekişme konusu 84 parsel sayılı taşınmazı 27.04.2006 tarihli akitle bağış suretiyle davalıya temlik ettiği anlaşılmaktadır.

Davacı, davalı ...'nun bakıcı olarak yanında bulunduğunu, maliki olduğu 1160 ada 74 parsel sayılı taşınmazın tasarrufu bakımından kira sözleşmesi yapılacakken hata ve hileye düşürülmek suretiyle, tapuya götürüldüğünü ve dava konusu 1160 ada 84 parselin bağış suretiyle temlikinin sağlandığını ileri sürerek, eldeki davayı açmıştır.

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, Borçlar Kanununda esaslı hatanın tanımı yapılmamış, 24. maddede sınırlayıcı olmamak üzere örnekler gösterilmiştir. Kısaca iç irade ile açıklanan irade arasındaki bilmeyerek yapılan uyumsuzluk olarak tanımlanan hatanın 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 (Subjektif unsur), hem de iş hayatındaki dürüstlük kuralları (objektif unsur) açısından, hataya düşülme idi böyle bir sözleşmenin hiç veya açıklanan biçimde yapılmayacağıın isbatlanması 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 B.K. nun 25. ve M.K. nun 2. maddesinde hükme bağlanan dürüstlük kuralına aykırı olmasın. Hemen belirtmek gerekirken, sözleşme yapılırken hataya düşen tarafın kusurlu bulunması sözleşmenin iptaline engel değildir. Ne var ki, Kanunun 26. maddesinde öngörüldüğü gibi hatayı bilmeyen veya bilecek durumda bulunmayan ve kusursuz olan karşı tarafın menfi, gerektiğinde müsbet 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 yöneltilen tek taraflı bir irade açıklaması ile bildirilebileceği gibi def'i veya dava yoluyla da kullanılabilir. Ayrıca hatanın varlığı her türlü delille isbat edilebilir.

Diğer taraftan; hile, 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 yanılma söz konusudur. B.K'nun 28/1 maddesinde açıklandığı üzere taraflardan biri diğer tarafın kasıtlı aldatmasıyla sözleşme yapmaya yöneltilmişse hata esaslı olmasa bile aldatılan taraf için sözleşme bağlayıcı sayılmaz. 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 isbat edilebileceği gibi iptal hakkının kullanılması hiçbir şekilde bağlı değildir. Hilenin öğrenildiği tarihten itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde karşı tarafa yöneltilen bir irade açıklaması, def'i yahut dava yoluyla da kullanılabilir.

Somut olaya gelince; mahkemece, Borçlar Yasasının 31. maddesinde öngörülen 1 yıllık hak düşürücü sürenin her iki hukuksal sebep bakımından da akdin yapılış tarihinden itibaren başladığı, dava tarihine göre hak düşürücü sürenin geçmiş olduğu, öte yandan, taşınmazın temlikine esas alınan akdin resmi belge olduğu ve resmi belgenin aksinin aynı derecede yine bir belge ile kanıtlanması gerekeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Oysa, yukarıda değinen ilkeler gözetildiğinde, hata ve hile hukuksal nedenine dayalı iddialar bakımından, Borçlar Kanununun 31. maddesinde öngörülen hak düşürücü sürenin başlangıç tarihinin akdin yapıldığı tarih olmayıp hata ve hileye düşürülmeye itila kesbedildiği tarih olduğu açıktır.

Ayrıca, hata ve hile olgusunun Türk Medeni Kanununun 7. maddesi gereğince her türlü delille ispatlanabileceği, yukarıda değinen ilkelerde de kabul edildiği üzere sabittir.

Buna göre, mahkeme hükmüne esas alınan gerekçenin yasal ve doğru olduğu söylenemez.

Hal böyle olunca; toplanan ve toplanacak delillerin yukarıda değinen ilkeler de gözetilmek suretiyle değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yanılığın değerlendirme ile yazılı olduğu üzere hüküm tesisi isabetsizdir..."

gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmeye yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki belgeler okunduktan sonra gereği görüldü:

KARAR : Dava, hata ve hile hukuksal nedenlerine dayalı olarak açılan tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir.

Davacı vekili, oldukça ileri yaşta olan davacıya bakabilecek bir yakını olmadığından uzun yıllar yalnız yaşadığını, davalı ile tanıştıktan sonra ise günlük işlerini yevmiye ile ona yaptırmaya başladığını, davalıya ve ailesine maddi yardımlarda bulunduğunu, vefat eden eşinden dolayı aldığı maaşını onlar için harcadığını, davacının 2008 yılı Kurban Bayramını geçirmek için bir akrabasına gittiğini, döndüğünde ise davalıya ulaşamadığını, etraftan davalının arazi sahibi olduğunu duyması üzerine akrabaları vasıtasıyla durumu araştırdığını ve kendisine ait 84 parselin 2006 yılında davalıya bağış suretiyle devredildiğini öğrendiğini, oysa ki davalıya diğer bir taşınmazı olan 74 parseli kiralamak için tapuya gittiğini, yaşlı olup zaman zaman da antidepresan ilaçlar kullanan davacının hile ve desise ile hataya düşürülerek hemen bitişinde bulunan 84 parselin bağışlama işleminin gerçekleştirildiğini, üzerinde bağ evi de bulunan ve çok değerli olan taşınmazın hileyle müvekkilinin elinden alındığını, durumun Ayrılık Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nün 06.03.2009 tarihli yazısı ile ortaya çıktığını, hak düşürücü sürenin de hata ve hileyi öğrenme tarihinden itibaren başlayacağını ileri sürerek, tapu iptali ve tescil isteminde bulunmuştur.

Davalı vekili, davanın hak düşürücü süreden sonra açıldığını, davacının resmî senedin içeriğini okuduğunu ve hibe yaptığını imzası ile teyit ettiğini, hile iddiasının resmî senedin içeriğine göre isabetsiz olduğunu, müvekkilinin 74 parseli kiralaması için de tapuya gidilmesine ve belge düzenlenmesine gerek bulunmadığını, müvekkilinin yıllarca davacıya baktığını ve onun her türlü ihtiyacı ile ilgilendiğini, davacının da bunun karşılığı olarak dava konusu yeri müvekkiline hibe ettiğini savunarak, davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Mahkemece, davacının uzun yıllar davalı tarafından bakıldığı, kimi tanıkların beyanına göre bakım işinin ücret karşılığı, kimine göre de ücretsiz yapıldığı, davacının da duyduğu minnetin karşılığı olarak çekişme konusu taşınmaz davalıya bağışladığı, davacının dört parça taşınmaz olduğu hâlde sadece birini devrettiği, tapuya davacıya ait başka bir taşınmazın kiralanması için gidildiği iddia edilmiş ise de; kira kontratı için tapuya gitmeye gerek olmadığı, hatta yazılı sözleşme yapılmasının dahi gerekmediği, taşınmazın devri sırasında düzenlenen satış senedinin de resmî bir senet olup aksinin aynı nitelikteki bir delille ispatı gerektiği, ancak buna ilişkin bir delilin sunulmadığı gibi o tarihte tapu memuru olan tanık İsmail Hakkı'nın davacının hangi parseli davalıya bağışladığının farkında olduğunu beyan etmesi karşısında davanın kanıtlanmadığı, ayrıca BK'nın 31. maddesine göre davanın akdin yapıldığı tarihten itibaren bir yıl içerisinde açılması gerekirken bu süre içerisinde açılmadığı ve hak düşürücü sürenin dolduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Davacı vekilinin temyizi üzerine karar, Özel Dairece yukarıda karar başlığında açıklanan gerekçelerle bozulmuştur.

Mahkemece, bağışın karşılıksız bir kazandırma olduğu, bu nedenle davalının yaptığı bakımla eş değerde olmasının gerekmediği, davacı hata ve hileye dayanmış ise de 2007 yılında taşınmazın davalıya geçtiği kendisine söylenmesine rağmen bir yıllık süre içerisinde dava açmadığı, davacıya bakmayan akrabasının bir anda ortaya çıkıp davalı ile görüşmesine engel olduktan sonra dava açtığı, bu durumun hayatın olağan akışına aykırı olduğu, ayrıca resmî senedin taraflar huzurunda okunduğu gibi taraflarca da alınıp okunabileceği, böyle olunca davacının hata ve hileyi sonradan öğrendiği beyanının inandırıcı bulunmadığı, bozma gerekçeleri kabul edildiği takdirde bağışta bulunan kişilerin hiç bir somut delile dayanmadan önce bağışladığı bir malı sonra hata yaptım, hile var diye geri alabileceği, bu durumun da hukuka olan güveni zedeleyeceği gerekçesiyle önceki kararda direnilmiş, direnme kararı taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Hukuk Genel Kurulunca, gerekçeli direnme kararında usulüne uygun bir hüküm fıkrası oluşturulmadığı gerekçesiyle diğer temyiz itirazları incelenmeksizin karar usulden bozulmuştur.

Mahkemece Hukuk Genel Kurulunun bozma ilamına uyulmuş ise de usulüne uygun direnme hükmü kurulması yerine davanın esası incelenerek bu defa davalı ...'nun davacıya baktığı, davacının da eşinden dolayı aldığı maaşını davalı ve kızı için harcadığı, bu şartlar altında dava konusu yeri bağışlamasını gerektirir hiçbir makul nedenin bulunmadığı, tam tersine davacının tapuya kira için gittiğini iddia ettiği ve bu iddiasını tanık beyanlarıyla kanıtlandığı gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

Karar davalı mirasçıları tarafından temyiz edilmiş, Özel Dairece; mahkemenin direnme kararı ile davadan elini çektiği, direnme kararından dönülerek uyma kararı verilmesinin mümkün olmadığı, Hukuk Genel Kurulu kararına karşı mahkemece yapılacak işin, kararda açıklandığı şekilde usulüne uygun bir direnme kararı yazmaktan ibaret olduğu gerekçesiyle karar bozulmuştur.

Mahkemece bozma kararına uyularak davanın reddine karar verilmiş ise de verilen bu karar da Özel Dairece; gerekçe ile hüküm arasında çelişki bulunduğu gerekçesiyle bozulmuştur.

Yerel Mahkemece, son bozma kararına uyularak ilk hükümdeki gerekçelerle direnme kararı verilmiş, direnme kararı davacı mirasçıları tarafından temyiz edilmiştir.

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; hata ve hile hukuksal sebebine dayalı olarak açılan tapu iptali ve tescil davasında, yasadaki öngörülen bir yıllık sürenin resmî akdin yapıldığı tarihten itibaren mi yoksa hata ve hilenin öğrenildiği tarihten itibaren mi başlayacağı, ayrıca resmî akdin varlığı karşısında somut olayda ileri sürülen hata ve hile olgusunun her türlü delille kanıtlanmasının mümkün olup olmadığı, varılacak sonuca göre hak düşürücü süre bakımından mahkemece yapılan inceleme ve değerlendirmenin yerinde olup olmadığı noktasında toplanmaktadır.

Uyuşmazlığın çözümü için konu ile ilgili yasal düzenleme ve kavramların kısaca açıklanmasında yarar vardır.

Sözleşme; hukuki bir sonuç doğurmak üzere, iki veya daha ziyade kişinin karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile uyuşmasını ifade eder (Kocayusufpaşaoğlu, N.: Borçlar Hukukuna Giriş, 7. b., İstanbul 2017, s. 95).

Mülga 818 Sayılı Borçlar Kanununda olduğu gibi 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda da (TBK) sözleşme; borç ilişkisinin kaynakları arasında sayılmış ve sözleşmenin tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulacağı (TBK. m.1) hüküm altına alınmıştır.

İrade beyanı, irade ve beyan unsurlarından oluşur. Bir sözleşme yapılırken taraflardan birinin işlem iradesinin oluşum veya beyanı aşamasında ortaya çıkan sakatlıklara irade bozukluğu denir (Eren, F.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. b.,Ankara 2017, s. 392).

Belirtmek gerekir ki; bir hukuki işlemin geçerli ve amacına uygun hukuki sonuçlar doğurabilmesi için o hukuki işlemi yapan kişi veya kişilerin sağlıklı bir şekilde oluşmuş iradelerinin bulunması ve yine bu iradelerinin istenilen hukuki sonuca uygun şekilde açıklanması gerekmektedir. İrade bozukluğu kavramının iki farklı yönü bulunmakta olup, bunlardan ilki iradenin henüz oluşum evresindeki sakatlık, diğeri ise iradenin açığa vurulması (beyan-bildirimi) evresinde meydana gelen sakatlıktır.

İrade bozukluğu hâlleri mülga 818 Sayılı BK'nda "Rızadaki fesat" başlığı altında "Hata", "Hile" ve "İkrah" olarak 23 ila 31. maddeler arasında hükme bağlanmış iken, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı TBK'nın 30 ila 39. maddeleri arasında bu defa

"Yanılma", "Aldatma" ve "Korkutma" başlıkları altında düzenlenmiştir.

Görülebileceği üzere Türk Borçlar Hukuku sisteminde iradeyi bozan sebepler üç durum olarak hüküm altına alınmış olup, yanılma (hata), aldatma (hile) ve korkutma (ikrah) gerçekleşme biçimleri bakımından birbirinden farklıdır.

Bilindiği üzere yanılma (hata); irade ile beyan arasında istemeyerek meydana gelen bir uyumsuzluk halidir. Aldatma (hile) ise 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 korumak yahut devamını sağlamak şeklinde tanımlanır. Hatada yanılma, hilede ise kasıtlı olarak yanılma söz konusudur.

Türk hukukunda irade bozukluğuna bağlanan yaptırım ise bir kesin hükümsüzlük (butlan) hâli değildir. Mülga BK'nın 23 ve devamı maddelerinde "...ilzam olunamaz." (BK.23), "...o akit ile ilzam olunmaz." (BK.28), "...kendi hakkında lüzum ifade etmez" (BK.29/1), TBK'nda ise "...bağlı olmaz." (TBK. m.30), "...sözleşmeyle bağlı değildir." (TBK. m.36 ve 37/1) ibareleri kullanılmak suretiyle irade bozukluğuyla yapılan sözleşmelerin, iradesi hata, hile veya ikrahla sakatlanan kimseyi bağlamayacağı öngörülerek, bu kişiye belli bir süre içerisinde kullanabileceği iptal hakkı tanımlanmıştır.

Kanun, esaslı olmayan hataların sözleşmenin iptaline yol açmasını ise kabul etmemiştir. Sözleşme kurulurken esaslı yanılmaya düşen taraf, sözleşme ile bağlı olmaz (TBK. m.30, BK. m.23). Ancak taraflardan biri, diğerinin aldatması sonucu sözleşme yapmışsa, yanılma esaslı olmasa bile, sözleşmeyle bağlı değildir (TBK. m. 36/1, BK. m. 28/1).

Az yukarıda değinildiği gibi iradesi sakatlanan tarafın sözleşmeyi iptal hakkını kullanması, diğer bir anlatımla sözleşme ile bağlı olmadığını bildirmesi TBK'nın 39. maddesinde (818 Sayılı BK'nın 31. maddesinde) belli bir süreye bağlanmıştır. Yanılma veya aldatma sebebiyle ya da korkutulma sonucunda sözleşme yapan taraf, yanılma veya aldatmayı öğrendiği ya da korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı andan başlayarak bir yıl içinde sözleşme ile bağlı olmadığını bildirmez veya verdiği şeyi geri istemezse, sözleşmeyi onamış sayılır (TBK. m. 39/1).

Buradaki süre Hukuk Genel Kurulunun 01.06.2011 tarihli ve 2011/14-281 E., 2011/373 K. sayılı kararında da belirtildiği üzere hak düşürücü süre niteliğinde olup, hak düşürücü sürenin de Kanunun açık hükmü uyarınca hata ve hilenin/yanılma ve aldatmanın öğrenildiği tarihten itibaren başlayacağı kuşkusuzdur. İradesi sakatlanan tarafın hata veya hileyi öğrendiği andan itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde sözleşmeyle bağlı olmadığını bildirmesi veya verdiği şeyi geri istemesi zorunludur.

Öte yandan 01.01.2002 tarihinde yürürlüğe giren 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "Resmî belgelerle ispat" kenar başlıklı 7. maddesi " Resmi sicil ve senetler, belgeledikleri olguların doğruluğuna kanıt oluşturur. Bunların içeriğinin doğru olmadığını ispatı, kanunlarda başka bir hüküm bulunmadıkça, herhangi bir şekle bağlı değildir." hükmünü içermekte olduğundan, sözleşme resmî senetle yapılmış olsa dahi hata ve hile olgusu her türlü delille ispatlanabilir.

Somut olayda da yanılma (hata) ve aldatma (hile) hukuksal nedenlerine dayalı olarak 27.04.2006 tarihinde bağış suretiyle yapılan temlikin iptali istenilmiş olup, eldeki dava 03.09.2009 tarihinde açılmış ve dayanılan irade bozukluğu hâllerinin 06.03.2009 tarihinde öğrenildiği ileri sürülmüştür.

Mahkemece davacının bu iddiası ile dayandığı delillerin yukarıda açıklanan yasal düzenleme ve ilkeler çerçevesinde değerlendirilerek oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, hak düşürücü sürenin sözleşmenin yapıldığı tarihten itibaren başlayacağı ve resmî senedin aksinin de yine aynı derecede bir belge ile kanıtlanması gerektiği yönündeki gerekçeyle karar verilmiş olması isabetli değildir.

O hâlde, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

SONUÇ : Davacılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulüyle direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun Geçici 3. Maddesine göre uygulanmakta olan 1086 Sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA, istek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine, aynı Kanunun 440. maddesi uyarınca kararın tebliğinden itibaren on beş gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 13.12.2018 tarihinde oybirliği ile karar verildi.



T.C.

YARGITAY

HUKUK GENEL KURULU

E. 2020/1-128

K. 2022/1415

T. 2.11.2022

• **ALDATMA NEDENİYLE TAPU İPTALİ VE TESCİL İSTEMİ (Davacının Yaşının Verdiği Acziyet Nedeniyle Yaptığı İşlemleri Anlayamadığı İleri Sürülmüş ise de Davacı Bu Satış İşleminin Yapıldığı Tarihte 69 Yaşında Olup Tapu Müdürlüğüne Gittiğini Anlayacak Durumda Olmadığı Yönünde İddia Bulunmadığı Kaldı ki Resmî Senet İçeriği Kendi Huzurunda Okunmuş Olan Davacının 2011 Yılında Yaptığı Satış İşlemlerinden Sonra 2003 Yılında Yaptığı İlk Temlik Bakımından da İradesinin Hile ile Sakatlandığını İleri Sürmesinin Dava Dilekçesinde Herhangi Vakıya Dayanılmamış Olması Karşında İnanırcı Bulunmadığı)**

• **İSPAT (Satış İşlemlerinin Hilenin Etkisi İle Gerçekleştiğini Kabul Etmek İçin Dinlenen Davacı Tanık Beyanlarının Yeterli Olmadığı Keza Resmî Memur Önünde Yapılan İşlemler Bulunmakta Olup Sadece Davacının Yaşı Gereği Kandırılmaya Müsait Olduğu Olgusuna Dayanılmasının Hilenin Varlığını Kabule Yetmediği - Hem Davacı Hem de Davalı Tanık Beyanlarından Davacı Babaannenin Yaptığı İşlemlerin Mahiyetini Anlayabilecek Durumda Olduğu Anlaşıldığı/Hile İddiasının İspat Edilemediği)**

• **YAŞ (Davacı Satış İşleminin Yapıldığı Tarihte 69 Yaşında Olup Tapu Müdürlüğüne Gittiğini Anlayacak Durumda Olmadığı Yönünde İddia Bulunmadığı Kaldı ki Resmî Senet İçeriği Kendi Huzurunda Okunmuş Olan Davacının Resmî Memur Önünde Yapılan İşlemler Yönünden Yaşı Gereği Kandırılmaya Müsait Olduğu Olgusuna Dayanarak Tapu İptali ve Tescil İsteminde Bulunmasının İnanırcı Bulunmadığı - Hile İddiasının İspat Edilemediği)**

6098/m.[30,36,39](#)

ÖZET : Dava, aldatma (hile) hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Dava dilekçesinde ilk satış işlemi bakımından davacının iradesinin ne şekilde hile ile fesada uğratıldığı konusunda herhangi bir vakıya ileri sürülmemiştir. Davacının yaşının verdiği acziyet nedeniyle yaptığı işlemleri anlayamadığı ileri sürülmüş ise de davacı bu satış işleminin yapıldığı tarihte 69 yaşında olup, işlem yapmak üzere tapu müdürlüğüne gittiğini anlayacak durumda olmadığı yönünde bir iddia bulunmamaktadır. Kaldı ki, resmî senet içeriği kendi huzurunda okunmuş olan davacının, 2011 yılında yaptığı satış işlemlerinden sonra 2003 yılında yaptığı ilk temlik bakımından da iradesinin hile ile sakatlandığını ileri sürmesi, dava dilekçesinde o tarihteki herhangi bir vakıya da dayanılmamış olması karşısında inanırcı bulunmamış ve iddianın ispat edilemediği sonucuna varılmıştır. Davacının 2011 yılı içerisinde yaptığı satış işlemlerinin ise hilenin etkisi ile gerçekleştiğini kabul etmek için dinlenen davacı tanık beyanları yeterli değildir. Keza, resmî memur önünde yapılan işlemler bulunmakta olup, sadece davacının yaşı gereği kandırılmaya müsait olduğu olgusuna dayanılmıştır. Ancak hem davacı hem de davalı tanık beyanlarından davacı babaannenin yaptığı işlemlerin mahiyetini anlayabilecek durumda olduğu, anlaşılmaktadır. Tüm bu nedenlerle hile iddiasının ispat edilemediği sonucuna varılmıştır.

DAVA : 1. Taraflar arasındaki “tapu iptali ve tescil” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, ... Asliye Hukuk Mahkemesince verilen davanın kabulüne ilişkin karar, davalılar vekilinin temyizi üzerine Yargıtay 1. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

2. Direnme kararı davalılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

3. Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüşüldü:

KARAR : I. YARGILAMA SÜRECİ

Davacı İstemi:

4. Davacı vekili 22.07.2013 harç tarihli dava dilekçesinde; ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, 379 ada, 27 parselde bulunan taşınmazın meskene ait 7/650 payı ile özel depoya ait 7/670 payının 79 yaşındaki müvekkili adına kayıtlı olduğunu, taşınmazın mevki olarak çok revaçta ve kentsel dönüşüm kapsamında bulunması nedeniyle pek çok müteahhidin ilgilendiğini, müvekkilinin tek oğlu bulunduğunu ve davalıların da torunları olduğunu, ancak 12 yıl önce oğlunun eşinden boşanarak yeniden evlendiğini, davalıların ise anneleri ile birlikte davaya konu evde oturmaya devam ederek davacıya düzenli şekilde kira ödediklerini, davacının ...'te yaşaması ve apartmanda birlik sağlanamaması nedeniyle müteahhitlerden gelen tekliflerin yıllarca sürüncemede kaldığını, bu aşamada torunlarının resmî işlerde söz sahibi olmadıkları gerekçesiyle müvekkilinden defalarca yetki isteyip baskı yaptıklarını, davacının meskene ait ¼ payı 2003 yılında davalı ...'e devrettiğini, sonrasında da müvekkilinin

sadece müteahhitlerle yapılacak anlaşmalarla ilgili yetki verdiği zannederek 2011 yılının Nisan ayında tapuya götürüldüğünü, taşınmazın 3/4 payının satış gösterilerek davalı ... adına tescil edildiğini, o sırada diğer davalının yurt dışında olduğunu, Türkiye'ye döndüğünde yine aynı saikle tapuya götürülen davacıdan bu defa da deponun tapusunun alındığını, devir karşılığında davacıya hiçbir bedel ödenmediğini, hesabına görüntü amaçlı 60.000TL para yatırılmış ise de müvekkilinin bankaya götürülerek paranın çekirildiğini ve elinden alındığını, müteahhitlerle anlaşmış zanneden davacının bir satış amacı ve iradesi bulunmadığını, davalıların asıl maksadının müvekkilinin tek çocuğu olan babalarının ikinci evliliği sebebiyle ikinci eşine düşecek olan mirastan mal kaçırmak olduğunu, davacının yaşı gereği içinde bulunduğu acizyet sebebiyle yapılan işlemleri anlamadığını, durum bu şekilde olmasına karşın davalıların müvekkiline 950TL kira ödemeye devam ettiklerini, müvekkilinin en nihayetinde Ramazan ayı öncesinde ...'a gelince durumu öğrendiğini ileri sürerek, davalılar adına yapılan tescillerin iptaliyle davacı adına tesciline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalılar Cevabı:

5. Davalılar vekili cevap dilekçesinde; müvekkillerinin anne ve babalarının boşandıktan sonra davacının emekli maaşının kendisine yetmediği gerekçesi ve endişesi ile torunları olan davalılara, kendisine ömür boyu bir emekli maaşı vermeleri kaydıyla dava konusu taşınmazları devredeceği konusunda söz verip, 2003 yılında evin yarı payını kendisinde bırakarak diğer yarı payını müvekkillerine devrettiğini, bu nedenle davalıların 2003 yılından itibaren artan oranda davacıya para ödediklerini, 2011 yılında ise davacının ...'e yerleşmeye karar verdiğini, bu nedenle kalan yarı payı da satmak istediğini, karşılığında 60.000TL para aldığını, taşınmazın ara sokakta ve ... katta olduğunu, 2011 yılında yarı payın bu değerinde olduğunu ve tapuda gerçek bir satış yapıldığını, kaldı ki 2011 yılında kentsel dönüşüm gibi bir durumun söz konusu olmadığını, bu konudaki yasanın 2012 yılında yürürlüğe girdiğini, ayrıca satıştan sonra babaannelerinin bakımsız kalmaması için her ay kendisine para ödemeye devam ettiklerini, satışların davacının iradesine uygun şekilde yapıldığını, davacının aradan 10 yıl geçtikten sonra taşınmazın müteahhitler tarafından yeni bina yapılmak istenmesi sonucu taşınmazın değer kazanmasını fırsata dönüştürmek istediğini ve kötü niyetli olduğunu, davacının oğlu ...'ün etkisinde kalarak dava açtığını, ayrıca dava dilekçesinde hangi satış işlemi için iptal talebinde bulunulduğunun belli olmadığını, ilk satışın üzerinden 10 yıl, ikinci satışın üzerinden ise 2 yıl süre geçtiğini, iddianın gerçek dışı ve haksız olduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur.

İlk Derece Mahkemesi Kararı:

6. ... Asliye Hukuk Mahkemesinin 02.04.2015 tarihli ve 2013/153 E., 2015/132 K. sayılı kararı ile; davacı tanık beyanlarından, davalıların babaanneleri olan davacıya müteahhit ile yapılacak resmî işlemlerde kullanacaklarından bahisle imzası gerektiğini söyleyip tapuya götürdükleri, satış işlemi yaptıklarını gizledikleri, davacının müteahhit ve apartman yönetimi ile ilgili işlemler sebebiyle imza verdiği zanni ile tapuda satış işlemine imza attığı, 27.08.2003 tarihinde 57.605TL olan 2/4 payın 20.000TL'ye; 26.04.2011 tarihinde değeri 330.979TL olan 2/4 payın ise 47.000TL'ye satıldığının işlem akit tablosunda gösterilmesine rağmen 60.000TL ödendiği savunularak banka kaydına dayanıldığı, ancak davacı tarafça belirtildiği üzere aynı miktar paranın bir gün sonra çekildiği, çekilen para karşılığında davacının mal varlığına ikame değer girmediği, 21 numaralı deponun 16.08.2011 tarihindeki değerinin 224.836TL olmasına rağmen 37.000TL'ye satış gösterildiği ve tüm satış işlemlerinin rayiç değerlerin çok altında olduğu, bir kimsenin satın aldığı taşınmaza kira ödemesinin hayatın olağan akışına uygun olmamasına rağmen davalıların davacıya düzenli kira ödemeye devam ettikleri, bu durumun eylemlerini gizlemeye yönelik davranış olduğu, böylece davacının iradesinin davalılar tarafından sakatlandığı, devir sırasındaki iradesinin satışa yönelik olmadığı, müteahhit ve apartman yönetimi ile ilgili işlemler sebebiyle imza verdiği kanaatine ulaşıldığı gerekçesiyle davanın kabulü ile davalılar adına kayıtlı payların iptaline ve taşınmazın tapu kaydının davacı adına tesciline karar verilmiştir.

Özel Daire Bozma Kararı:

7. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı davalılar vekili tarafından süresi içinde temyiz isteminde bulunmuştur.

8. Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 05.03.2018 tarihli ve 2015/9268 E., 2018/1720 K. sayılı kararı ile;

"...Davacının, 1 numaralı bağımsız bölümün 2/4 payını 27/08/2003 tarihinde eşit paylar ile davalılara satış suretiyle temlik ettiği, kalan payı ise 26/04/2011 tarihinde yine satış suretiyle davalı ...'ye devrettiği, 25/04/2011 tarihinde davalı ... tarafından davacının banka hesabına 60.000,00 TL para yatırıldığı, paranın daha sonra davacı tarafından bankadan çekildiği, 21 numaralı bağımsız bölümün ise 16/08/2011 tarihinde satış suretiyle davalı ...'e devredildiği, yargılama sırasında kentsel dönüşüm projesi kapsamında 26/06/2013 tarihli satış vaadi sözleşmesi ile taşınmazın yıkılarak yerine yeni bina yapıldığı ve davalıların 3 numaralı bağımsız bölümde 1/2'şer oranda paydaş oldukları sabittir.

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 yanıltma 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 yöneltmişse yanılma (hata) esaslı olmasa bile aldatılan taraf için sözleşme bağlayıcı sayılamaz. Değinenen koşulların varlığı halinde aldatılan taraf hakkını kullanmak suretiyle hukuki ilişkiyi geçmişe etkili (makale şamil) olarak ortadan kaldırabilir 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.

Somut olaya gelince; davacının 27/08/2003, 26/04/2011 ve 16/08/2011 tarihli üç ayrı işlem ile davalılara temlik gerçekleştirdiği, dinlenen davacı tanıklarının davacının iddialarını kanıtlar mahiyette bilgi vermediği görülmektedir.

Davacının üç ayrı işlemle temlik gerçekleştirdiği gözetildiğinde, bunlardan birinde aldatılmış olduğu kabul edilse bile üç işlemin de hileli olduğunu söylemek hayatin olağan akışına aykırıdır.

Toplanan deliller ve tüm dosya içeriğinden temliklerin iradi olduğu ve hile iddiasının kanıtlanamadığı sonucuna varılmaktadır.

Hal böyle olunca; davanın reddine karar verilmesi gerekirken yanılıklı değerlendirme ile yazılı olduğu üzere hüküm tesisi isabetsizdir,...” gerekçesiyle karar oy çokluğu ile bozulmuştur.

Direnme Kararı:

9. ... Asliye Hukuk Mahkemesinin 29.01.2019 tarihli ve 2018/502 E., 2019/13 K. sayılı kararı ile; önceki karar gerekçesi tekrar edilmek suretiyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi:

10. Direnme kararı süresi içinde davalılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

II. UYUŞMAZLIK

11. Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; somut olayda, dava konusu taşınmazın davacı tarafından tapuda yapılan üç ayrı işlemle davalı torunlarına temlik edildiği gözetildiğinde, dosya kapsamı ve toplanan delillere göre her üç işlemde de davacının iradesinin hile ile sakatlandığı iddiasının ispat edilip edilmediği, varılacak sonuca göre davanın reddine karar verilmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

12. Dava, aldatma (hile) hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkin olup, konu ile ilgili yasal düzenleme ve kavramların kısaca açıklanmasında yarar vardır.

13. Bilindiği üzere, özel hukukta kişilerin irade özgürlüğüne sahip oldukları ve ancak kendi özgür iradeleriyle hak sahibi olup, borç altına girecekleri temel bir ilke olarak benimsemiştir. Bu temel ilkenin doğal sonucu olarak borçlar hukuku alanında sözleşme özgürlüğü ilkesi esastır. Bu ilke sayesinde kişiler özel borç ilişkilerini, hukuk düzeninin sınırları içerisinde yapacakları sözleşmelerle özgürce düzenleme olanağı bulmaktadır. Bu bağlamda kişilerin işlem (sözleşme) iradelerinin sağlıklı olması ve gerçek iradelerini yansıtmaları büyük bir önem taşımaktadır. Çünkü irade açıklaması, bir hukukî işlemin temel kurucu unsurudur. Bu nedenle hukukî işlemin geçerli ve amacına uygun bir hukukî sonuç doğurabilmesi için o hukukî işlemi yapan kişi veya kişilerin sağlıklı bir şekilde oluşmuş iradelerinin bulunması ve yine bu iradelerinin istenilen hukukî sonuca uygun şekilde açıklanması gerekmektedir. Ancak çeşitli nedenlerle kişinin işlem iradesi oluşum ya da açıklama aşamasında sakatlanabilir. Bu sakatlık, iradenin özgür bir biçimde oluşmadığını veya gerçek iradeye uygun şekilde açıklanmadığını gösterir.

14. Bir sözleşme yapılırken taraflardan birinin işlem iradesinin oluşum veya beyanı aşamasında ortaya çıkan sakatlıklara irade bozukluğu denir (Fikret Eren: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. b., Ankara 2017, s. 392).

15. İrade bozukluğu hâlleri mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda (BK) “Rızadaki fesat” başlığı altında “Hata”, “Hile” ve “İkrah” olarak 23 ila 31. maddeler arasında hükme bağlanmış iken, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 30 ila 39. maddeleri arasında bu defa “Yanıлма”, “Aldatma” ve “Korkutma” başlıkları altında düzenlenmiştir.

16. Türk hukukunda irade bozukluğuna bağlanan yaptırım ise bir kesin hükümsüzlük (butlan) hâli değildir. Mülga BK'nın 23 ve devamı maddelerinde “...ilzam olunamaz.” (BK.23), “...o akit ile ilzam olunmaz.” (BK.28), “...kendi hakkında lüzum ifade etmez” (BK.29/I), TBK'nda ise “...bağlı olmaz.” (TBK.30), “...sözleşmeyle bağlı değildir.” (TBK.36 ve 37/1) şeklindeki ibareler kullanılmak suretiyle irade bozukluğuyla yapılan sözleşmelerin, iradesi hata, hile veya ikrahla sakatlanan kimseyi bağlamayacağı öngörülmüş ve bu kişiye belli bir süre içerisinde kullanabileceği iptal hakkı tanımıştır. İrade bozukluğu hâlleri, tüm hukukî işlemler yönünden oldukça önem taşımakta ve koşulları olduğu takdirde yapılan işlemin iptal edilmesi sonucunu doğurmaktadır.

17. Kanunlarımızda iradeyi bozan sebepler üç durum olarak hüküm altına alınmış olup, yanıлма (hata), aldatma (hile) ve korkutma (ikrah) gerçekleşme biçimleri bakımından birbirinden farklıdır. Ayrıca irade bozukluğu sadece sözleşmelere özgü bir sakatlık hâli olmayıp, tek taraflı hukukî işlemler için de geçerlidir.

18. Yanıлма (hata); iç irade ile beyan arasında istemeyerek meydana gelen bir uygunsuzluk hâlidir. Diğer bir anlatımla hata, bir hukukî işlem yaparken irade beyanında bulunan kimsenin düşünmediği, arzu etmediği bir husus için istemeyerek iradesini beyan etmesidir. İradesini beyan etmek isteyen kimse, kendi dalgınlığı veya yanlış anlaması sonucunda gerçek iradesini istemediği bir şekilde açığa vurmuş olabileceği gibi; hata, beyanda bulunan kişinin dışında ortaya çıkan bir takım nedenlerden ötürü de olabilir. Böylelikle kişi, gerçek iradesine uymayan bir beyanda bulunarak iradesini sakatlamaktadır. Yanılığa düşen kişi karşı tarafın bir etkisi veya kusuru olmaksızın iradesine uygun olmayan bildirimde bulunmaktadır.

19. Aldatma da iradeyi sakatlayan sebeplerden biri olarak TBK'nın36. maddesinde; “Taraflardan biri, diğerinin aldatması sonucu bir sözleşme yapmışsa, yanıılması esaslı olmasa bile, sözleşmeyle bağlı değildir.

Üçüncü bir kişinin aldatması sonucu bir sözleşme yapan taraf, sözleşmenin yapıldığı sırada karşı tarafın aldatmayı bilmesi veya bilecek durumda olması hâlinde, sözleşmeyle bağlı değildir” şeklinde düzenlenmiştir.

20. Kanunda hilenin tanımına doğrudan yer verilmemiş ise de aldatma (hile); 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 korumak yahut devamını sağlamak şeklinde tanımlanır.

21. Görüleceği üzere hatada yanılma, hilede ise kasıtlı olarak yanılma söz konusudur. Hilede irade sakatlığı iradenin beyanında değil, iradenin oluşumunda meydana gelmektedir. Iradenin oluşumundaki sakatlık ise kişinin kendisi dışında başka birinin kasıtlı bir aldatma fiiliyle gerçekleşmektedir. Nitekim, [Hukuk Genel Kurulunun 20.10.2010 tarih ve 2010/1-502 E., 2010/536 K.; 08.07.2020 tarih ve 2017/1-1831 E., 2020/549 K. sayılı kararlarında](#), hilenin; gerçek durumu bilmesi hâlinde bir kimsenin kabul etmeyecek olduğu bir şeyi kabul etmesine diğer bir kimse tarafından yol açılması olduğu vurgulanmıştır.

22. Hilenin varlığının kabulü için bazı şartların gerçekleşmesine ihtiyaç vardır: Birinci şart "aldatma fiili"dir. Aldatan şahıs diğerini yanıltmış (hataya düşürmüş) olmalıdır. Fakat karşı tarafın düştüğü bu yanılmanın esaslı olması gerekmez (TBK. m.36/1). Çünkü aldatan hiçbir surette korunmaya layık değildir. Aldatan, sözleşmenin yapılması ve özellikle görüşmeler gerekirken kasten gizlemektedir. İkinci şart; "aldatma kastı"dır. Aldatan, karşı tarafı sözleşme yapmaya ikna etmek için ona bilerek ve isteyerek (kasten) gerçek dışı beyanda bulunmuş olmalıdır. Başka bir deyişle, yalan söyleyende karşı tarafı aldatmak ve onun gerçeği bilmesi hâlinde yapmayacak olduğu bir sözleşmeyi yapmağa sevk etmek niyeti bulunmalıdır. Eğer bir kimse, bilmemesi ağır bir kusur teşkil etmesine rağmen, durumu bilmeden bir beyanda bulunmuş ise aldatma kastı yoktur. Üçüncü şart ise "illiyet bağı"dır. Sözleşme aldatma sonucu, onun etkisi ile yapılmalıdır. Aldatılan yapmış olduğu sözleşmeyi, aldatma olması ya hiç yapmayacak ya da daha iyi şartlarda yapacak idiyse, illiyet bağı gerçekleşmiş olur. Aldatma fiili, sözleşmenin kurulmasının asli şartı olmalı, aldatma ile sözleşmenin kurulması arasında tabi bir illiyet bağı bulunmalıdır (Fikret Eren: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 414 vd., [HGK'nın 20.10.2010 tarih ve 2010/1-502 E., 2010/536 K.; 08.07.2020 tarih ve 2017/1-1831 E., 2020/549 K. sayılı kararları](#)).

23. Tüm bu açıklamalardan anlaşılacağı üzere taraflardan biri diğer tarafı hileyle sözleşme yapmaya yöneltmişse hata esaslı olmasa bile aldatılan taraf için sözleşme bağlayıcı sayılamaz. Değinen koşulların varlığı hâlinde aldatılan taraf, hakkını kullanmak suretiyle hukukî ilişkiyi geçmişe etkili (makale şamil) olarak ortadan kaldırılabılır ve verdiği şeyi geri isteyebilir.

24. Ancak, iradesi sakatlanan tarafın sözleşmeyi iptal hakkını kullanması TBK'nın39. (BK m. 31.) maddesinde belli bir süreye bağlanmıştır. Yanılma veya aldatma sebebiyle ya da korkutulma sonucunda sözleşme yapan taraf, yanılma veya aldatmayı öğrendiği ya da korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı andan başlayarak bir yıl içinde sözleşme ile bağı olmadığını bildirmez veya verdiği şeyi geri istemezse, sözleşmeyi onamış sayılır (TBK m. 39/1).

25. Buradaki süre [Hukuk Genel Kurulunun 01.06.2011 tarih ve 2011/14-281 E., 2011/373 K. sayılı kararında](#) da belirtildiği üzere hak düşürücü süre niteliğindedir. Hak düşürücü sürenin Kanun'un açık hükmü uyarınca hata ve hilenin öğrenildiği tarihten itibaren başlayacağı kuşkusuzdur. İradesi sakatlanan tarafın hata veya hileyi öğrendiği andan itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde sözleşmeyle bağı olmadığını bildirmesi veya verdiği şeyi geri istemesi zorunludur.

26. Diğer taraftan, aldatmayı (hileyi) ispat yükü, aldatılan tarafa aittir. Hata, hile ve ikrah iddialarının senede bağlanması mümkün olmadığından senetle ispat edilmesinde maddi imkânsızlık vardır. Bu nedenle hukukî işlemlerdeki irade bozukluğu iddiaları, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 203/1-ç maddesinde senede karşı senetle ispat zorunluluğunun istisnaları arasında sayılmıştır. Sözleşme resmî senetle yapılmış olsa dahi 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) "Resmî belgelerle ispat" kenar başlıklı 7. maddesi "Resmî sicil ve senetler, belgeledikleri olguların doğruluğuna kanıt oluşturur. Bunların içeriğinin doğru olmadığı ispatı, kanunlarda başka bir hüküm bulunmadıkça, her hangi bir şekle bağı değildir" hükmünü taşıdığından, hile olgusunun tanık dâhil her türlü delille ispatı mümkündür.

27. Somut olayda; ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, 379 ada 27 parselde bulunan 1 numaralı bağımsız bölüm davalıların babaannesi olan davacı adına kayıtlı iken, davacı 27.08.2003 tarihinde taşınmazın 2/4 payını kendi üzerinde tutarak, 2/4 payını eşit paylar ile davalılara satış suretiyle 20.000.000.000TL bedelle temlik etmiş, kalan payı da 26.04.2011 tarihinde yine satış suretiyle 47.000TL bedelle bu defa sadece davalı ...'e devretmiştir. Aynı yerde bulunan ve niteliği özel depo olan 21 numaralı bağımsız bölümü ise 16.08.2011 tarihinde 37.000TL bedelle diğer torunu ...'e satmıştır. Ancak, yargılamanın devamı sırasında kentsel dönüşüm projesi kapsamında tüm kat malikleri ile yüklenici arasında 26.06.2013 tarihli taşınmaz satış vaadi ve inşaat sözleşmesi yapılmış, bu sözleşme kapsamında eski bina yıkılarak yerine yeni bir bina inşa edilmiş ve yeni binanın 3 numaralı bağımsız bölümü 1/2'şer paylarla davalılar adına tescil edilmiştir.

28. Yukarıdaki genel açıklamalar kapsamında somut olay ele alındığında; davacı taraf tapuda 27.08.2003, 26.04.2011 ve 16.08.2011 tarihlerinde üç ayrı resmî işlemle gerçekleştirilen tüm bu temliklerin aldatma (hile) ile sakat olduğunu ileri sürerek, davalılar adına yapılan tescillerin iptalini talep etmiş ise de dava dilekçesinde 27.08.2003 tarihinde yapılan ilk satış işlemi bakımından davacının iradesinin ne şekilde hile ile fesada uğratıldığı konusunda herhangi bir vakia ileri sürülmemiştir. Davacının yaşının verdiği acziyet nedeniyle yaptığı işlemleri anlayamadığı ileri sürülmüş ise de davacı bu satış işleminin yapıldığı tarihte 69 yaşında olup, işlem yapmak üzere tapu müdürlüğüne gittiğini anlayacak durumda olmadığı yönünde bir iddia bulunmamaktadır. Kaldı ki, satışa ilişkin resmî senedin düzenlendiği tarihte yürürlükte bulunan mülga Tapu Sicili Tüzüğü'nün 16. maddesine göre akdi gerektiren işlemlerde resmî senet düzenlenir. Düzenlenen resmî senet memur tarafından müdür ve tarafların huzurunda okunur. Taraflar isterlerse resmî senedi kendileri de alıp okuyabilirler. Resmî senede tarafların fotoğrafları yapıştırılır. Taraflar resmî senetteki imza yerine "okudum" ibaresini yazdıktan sonra, hem imza yerlerini ve hem de karşılıklı birbirlerinin fotoğrafı üzerine imzalarlar. Davacı da kendi huzurunda okunan resmî senedi "okudum" ibaresini yazmak suretiyle ilgili yerlerini imzalamıştır. Resmî senette yapılan işlemin satış olduğu da açıkça yazmaktadır. Yine, Tüzüğü'nün 101. maddesine göre tapu dairesinde akitli veya akitsiz işlemlerle ilgili olarak düzenlenen tapu senedi veya ipotek belgelerinin birer örneği, müdür tarafından hak sahiplerine verilir. Bu nedenle resmî senet içeriği kendi huzurunda okunmuş olan davacının, 2011 yılında yaptığı satış işlemlerinden sonra 2003 yılında yaptığı ilk temlik bakımından da iradesinin hile ile sakatlandığını ileri

sürmesi, dava dilekçesinde o tarihteki herhangi bir vakiya da dayanılmamış olması karşısında inandırıcı bulunmamış ve iddianın ispat edilemediği sonucuna varılmıştır.

29. Davacının 2011 yılı içerisinde yaptığı satış işlemlerinin ise hilenin etkisi ile gerçekleştiğini kabul etmek için dinlenen davacı tanık beyanları yeterli değildir. Keza, resmî memur önünde yukarıda niteliği açıklanan şekilde yapılan işlemler bulunmakta olup, sadece davacının yaşı gereği kandırılmaya müsait olduğu olgu... dayanılmıştır. Ancak hem davacı hem de davalı tanık beyanlarından davacı babaannenin yaptığı işlemlerin mahiyetini anlayabilecek durumda olduğu, davalı torunlarını çok sevdiği ve onlara düşkün olduğu, özellikle başka iki dairesini satarak sermaye yapıp iş kurması için parasını oğluna veren ancak kurduğu işi yürütemeyen oğlu nedeniyle torunlarına bir mal kalmayacağını düşünen davacının temlikleri iradi olarak gerçekleştirdiği anlaşılmaktadır. Kaldı ki, 26.04.2011 tarihinde davalılardan ...'e yapılan pay satışından önce davacının banka hesabına 25.04.2011 tarihinde "ev yarı hisse bedeli" açıklaması ile adı geçen davalı tarafından 60.000TL para yatırılmıştır. Düzenlenen bilirkişi raporuna göre tapuda gösterilen satış bedelleri ile davalı tarafından yatırılan 60.000TL bedel taşınmazın gerçek değerinin altında ise de sırf bedelin düşük olması hilenin kanıtı olarak kabul edilemeyeceği gibi tarafların babaanne-torun oldukları gözetildiğinde temlikte düşük bedel gösterilmesi de hayatın olağan akışına uygundur. Aksine, tapuda uzun süreye yayılan üç ayrı işlemle yapılan devirlerin her üçünün de hilenin etkisiyle gerçekleştirildiğini kabul etmek hayatın olağan akışına aykırı olacaktır. Ayrıca kentsel dönüşüm nedeniyle taşınmazın yıkılıp yerine yenisinin yapılmasına ilişkin girişimlerin de davalılara yapılan temliklerden sonra ortaya çıktığı anlaşılmaktadır. Tüm bu nedenlerle Kurul çoğunluğu tarafından somut olayda hile iddiasının ispat edilemediği sonucuna varılmıştır.

30. Hukuk Genel Kurulundaki görüşmeler sırasında, dosya kapsamı ve toplanan delillere göre somut olayda her üç temlikin de bedelsiz ve hileli yapıldığının ispat edildiği, temliklerin iradi olması durumunda davacının bunu tek seferde yapma imkânı varken üç ayrı işlemin yapılmış olmasının dahi hilenin bir göstergesi olduğu, davalıların satın aldıkları taşınmaz için her ay kira ödemeye devam etmelerinin de hileli eylemlerini gizlemeye yönelik olduğu, bu nedenle yerel mahkemece aynı gerekçelere değinilerek verilen direnme kararının onanması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de bu görüş Kurul çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

31. Hâl böyle olunca, yerel mahkemece Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulması gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

32. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

SONUÇ : Açıklanan nedenlerle;

Davalılar vekilinin temyiz itirazının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında açıklanan nedenlerden dolayı 6217 sayılı Kanun'un [30.](#) maddesi ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na eklenen "Geçici Madde 3" atfıyla uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun [429.](#) maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine,

Aynı Kanun'un 440. maddesi uyarınca kararın tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 02.11.2022 tarihinde yapılan ikinci görüşmede oy çokluğu ile karar verildi.

KARŞI OY

Davacı ... 22.07.2013 tarihli dilekçesiyle torunları davalılar ... ve ...'in kendisini aldatarak sahip olduğu tek taşınmazın üç ayrı hileli işlemle elinden aldıkları iddiasıyla tapu iptal ve tescil talebinden bulunmuştur.

Davalılar eldeki davanın davacının oğlu kendilerinin babası ...'in baskısıyla açıldığını davacı ile aralarında yaptıkları şifahi sözleşme ile ömür boyu maaş ödenmesi kaydıyla dava konusu taşınmazı devraldıklarını, 2003 tarihinden itibaren ödemelerine devam ettiklerini 2011 yılında 60.000,00TL ödeme yaptıklarını satıştan sonra da babaanne bakımsız kalmasını diye her ay 950,00TL para gönderdiklerini belirterek, taşınmazın babaannenin kendi arzusuyla satıldığı veya hibe edildiğini savunmuşlardır.

Mahkemece davacının resmî işlemlerde imzasının gerektiği telkiniyle tapuya götürüldüğü müteahhit ve apartman yönetimine imza verdiği zannıyla tapu da imza attığı bedeller arasında fahiş fark olduğu davalıların satın alma savunmasına rağmen kira ödemesinin hayatın olağan akışına aykırı olduğu ve davacı iradesinin sakatlandığı gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiş, hükmün davalılar tarafından temyizi üzerine Dairece "... Davacı 27.08.2003, 26.04.2011 ve 16.08.2011 tarihinde üç ayrı işlemle davalılara temlikini gerçekleştirdiği, davacı tanıklarının davacının iddialarını kanıtlar mahiyette bilgi vermediği görülmektedir. Davacının üç ayrı işlemle temlik gerçekleştirdiği gözetildiğinde, bunlardan birinde aldatılmış olduğu kabul edilse bile üç işlemin de hileli olduğunu söylemek hayatın olağan akışına aykırıdır. Temliklerin iradi olduğu ve hile iddiasının kanıtlanmadığı" gerekçesiyle hükmün bozulmasına karar verilmiş, Mahkemece önceki gerekçelerle direnme kararı verilmiştir.

Somut olayda; davacı 05/06/1934 doğumlu olup, davalılar 06/05/1978 doğumlu ..., 05/02/1982 doğumlu ...'in babaanesidir. Davacının oğlu ile davalılar annesi 24.10.2000'de boşanmışlar, davacının oğlu 10.02.2001 tarihinde yeniden evlenip ...a yerleşmiş, davalılar ve annesi ise ...'da davacıya ait dava konusu evde oturmaya devam etmişlerdir. Davacı davalılar ve annelerinin taşınmazda kira karşılığı oturmalarına rıza göstermiş buradan aldığı kira bedeli ile tek başına ...'te oturduğu dairenin kirasını karşılamıştır. Davalıların annesi apartman yöneticisidir. Davacı 27/08/2003 tarihinde kendisi 69 torunları 21 ve 25 yaşındayken ... Mahallesindeki 1 nolu dairenin yarı payını eşit olarak davalılara satış suretiyle yine 26/04/2011 tarihinde davacı 77 yaşındayken bağımsız bölümde kalan ½ payını ...'ye satış suretiyle 16/08/2011 tarihinde de dairenin eklentisi olan özel depoyu ...'e satış suretiyle temlik etmiştir. Dava konusu taşınmaz 2013 yılında kentsel dönüşüm nedeniyle yıkılıp yeni bina yapılmış 3 nolu bağımsız bölümde davalılar ½'şer pay sahibi olmuşlardır. Davalıların ilk temlik yapıldığı 2003

tarihinden itibaren kira açıklamasıyla davacıya her ay ödemede buldukları sabittir. Yine 22/04/2011 tarihinde davacı hesabına davalıların annesi tarafından evin yarı hissesi bedeli açıklamasıyla 60.000,00TL yatırılmış, bu ödeme dahi hileli işlemin kılıfı olarak düzenlenmiştir.

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 korumak yahut devamını sağlamak şeklinde tanımlanır. Tüm dosya kapsamından yapılan üç temlikin de bedelsiz ve hileli olduğu sonucuna varılmıştır. Şöyle ki davacı tanığı ...'ya davalı vekilinin talebi üzerine sorulmuş tanık "torunlarını çok sevdiği için tapuda satış gibi gösterip evleri hibe etmiş ise ben bilemem" şeklinde beyanda bulunmuştur. Davalılar cevap dilekçelerinde dahi satış yanında hibe savunmasında bulunmuşlardır. Davacının temlik iradi olsaydı yani torunlarına satış veya hibe gibi işlem yapmak isteseydi tüm işlemlerini tek seferde yapabilirdi, üç ayrı işlemin yapılmış olması dahi hilenin göstergesidir. Davalılar davacı ile hep yalnız görüşmüşler, akrabalarını uzak tutmuşlardır. Davacı ve davalılar arasında babaanne torun ilişkisi vardır. Davalılar bu güveni kötüye kullanıp davacıyı yanıltmışlar, eylemleriyle özellikle satın aldıkları taşınmaza kira adı altında her ay para ödeyerek bu yanlışlığın düzeltilmesine engel olmuşlar, yani pekişmesine yol açmışlardır. Satın aldıkları taşınmaz için her ay kira ödemesinde bulunmak hileli eylemlerinin gizli kalmasının amaçlandığına da bir karinedir. Asıl olan yaşlı ve yalnız yaşayan davacının sahip olduğu tek taşınmazını hiç bir ihtiyacı yokken üstelik üç ayrı işlemle torunlarını satışının hayatın olağan akışına aykırı olmasıdır. Davalılar savunmalarında babalarının davacıya ait iki daireyi sattığını dava konusu taşınmazın bu nedenle babaanneleri tarafından kendilerine satıldığını belirtmişlerse de satılan dairelerin parasının davalıların anne ve babaları tarafından birlikte işyeri açmak için kullanıldığı anlaşılmaktadır. Sonuç olarak her üç temlikin de iradi olmadığı öncelikle apartman yönetimi için sonrasında müteahhitlik işlemleri için kullanılacağı telkiniyle imzası alınmak üzere davacının tapuya götürülerek hileye uğratıldığı bu iddianın da davacı tanıklarının beyanlarıyla kanıtlandığı sabit olmakla Mahkemece verilen direnme kararı onanmalıdır. Sayın çoğunluğun görüşüne katılmıyorum.

