



T.C.
YARGITAY
. Hukuk Genel Kurulu

Esas No: 2017/1238
Karar No: 2018/1277
Karar Tarihi: 27.06.2018

YARGITAY KARARI

YARGITAY KARARI
MAHKEMESİ: Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki "tapu iptali ve tescil" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İstanbul 3. Asliye Hukuk Mahkemesince davanın kabulüne dair verilen 10.12.2009 gün ve 2009/339 E., 2009/225 K. sayılı karar davalılar vekili tarafından temyiz edilmekle Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 13.04.2011 gün ve 2011/2706 E., 2011/4310 K. sayılı kararı ile:

"... Dava, vekalet yetkisinin kötüye kullanılması nedenine dayalı tapu iptali-tescil isteğine ilişkindir.

Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiştir.

Getirilen kayıt ve belgelerden, davacıya ait 92 sayılı parseldeki çekişmeli 9 no'lu dairenin, davacı tarafından 23.12.1998 tarihli vekaletnameyle vekil kılınan davalı ... tarafından 08.04.2004 tarihinde diğer davalı ...'ye satış yoluyla devredildiği anlaşılmaktadır.

Davacı, davalı ...'ın vekalet yetkisini kötüye kullandığını ve taşınmazını danışıklı biçimde diğer davalıya devrettiğini ileri sürerek eldeki davayı açmıştır.

Davalı taraf ise, satışın bedeli karşılığında yapıldığını, fotokopisi ibraz edilen 02.03.2004 tarihli "ibraname" başlıklı belgede davacının, çekişmeli taşınmazın satışı nedeniyle kendilerini ibra ettiğini savunmuş; buna karşılık davacı asil, duruşmadaki beyanında, fotokopisi ibraz edilen "ibraname" başlıklı belgeyi davalı ...'ın kandırması sonucu boş olarak imzaladığını, içinin sonradan doldurulduğunu bildirmiştir.

Anılan belgenin, hile ile ele geçirildiği ya da içeriğinin sonradan doldurulduğu iddiaları kanıtlanmadığı sürece geçerli bir belge sayılacağı ve davanın esasını etkileyeceği kuşkusuzdur.

Ne var ki, yargılama sırasında söz konusu belge üzerinde yeterince durulmamıştır.

Hal böyle olunca, öncelikle 02.03.2004 tarihli "ibraname" başlıklı belgenin aslının temin edilmesi, aslı dosyaya sunulduğu takdirde, geçerli belge sayılıp sayılamayacağının tarafların iddia ve savunmaları çerçevesinde değerlendirilmesi, gerektiğinde bilirkişi incelemesi yaptırılması ve sonucuna göre karar verilmesi yerine, eksik araştırma ile yetinilerek hüküm kurulması doğru değildir..."

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



T.C.
YARGITAY
. Hukuk Genel Kurulu

Esas No: 2017/1238
Karar No: 2018/1277
Karar Tarihi: 27.06.2018

HUKUK GENEL KURULU KARARI

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

Dava, vekâlet görevinin kötüye kullanılması hukuksal nedenine dayalı olarak açılan tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Davacı vekili, mesken vasıflı 9 numaralı bağımsız bölümün müvekkili ...'e miras kaldığını, müvekkilinin hasta olup işlerini zor yaptığını, akrabaları vasıtası ile tanıdığı ve ara sıra kendisine yardım eden davalı ... Öner'in yardım edeceğini söyleyerek müvekkilini notere götürüp vekâletname aldığını, yedi yıl önce aldığı bu vekâletnameyi kullanarak hâlen içinde davacının oturduğu evi 35.000,00 TL bedelle diğer davalı ...'e habersiz bir şekilde sattığını, boya yapmak için eve gelindiğinde davacının oyuna geldiğini anladığını, müvekkilinin satış yetkisi verdiğini bilmediği gibi satış sonrasında kendisine bir ödeme de yapılmadığını ileri sürerek, tapu iptali ve tescil isteminde bulunmuştur.

Davalı ... vekili, davacının Beşiktaş 9. Noterliğince düzenlenen 23.12.1998 gün ve 88130 yevmiye numaralı vekâletname ile müvekkiline taşınmazlarını satmak üzere yetki verdiğini, müvekkilinin kötü niyetli olması hâlinde derhal satış yapabileceğini, aradan altı yıl geçtikten sonraki satışın davacının iradesi doğrultusunda yapıldığını, vekâletnameyi okuyarak imzalayan davacının satış yetkisi verdiğini bildiğini, ayrıca davacının 02.03.2004 tarihli ibranamede satış bedelini aldığını ve hiçbir hak ve alacağının kalmadığını belirterek davalıların her ikisini de ibra ettiğini, yine davacı ile diğer davalı arasında kira sözleşmesi yapıldığı hususunun haricen öğrenildiğini belirterek, davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı ... Travez vekili de müvekkilinin tapu sicilindeki kayda güvenerek iyi niyetle taşınmazı satın aldığını, ediniminin korunması gerektiğini belirterek davanın reddini istemiştir.

Yerel mahkemece, dosya kapsamı ve dinlenen tanık beyanlarına göre davacıya ait iki ayrı taşınmazın kendisi kandırılarak alınan vekâletname ile haberi olmaksızın satıldığı, daha sonra da yine davacıdan habersiz bir şekilde dava konusu taşınmazın davalı ... Travez'e 35.000,00 TL bedelle satıldığı, satış sonrasında taşınmazın vergileri davacı tarafından ödendiği gibi yapılan keşif sonucunda taşınmazın satış tarihindeki gerçek değerinin 230.000,00 TL, dava tarihindeki değerinin ise 250.000,00 TL olarak saptandığı, tapudaki satış bedelinin çok düşük olduğu, yine davacının satışı yapılan konutta oturmaya devam ettiği, kendisinden herhangi bir bedel ya da taşınmazı boşaltmasının istenmeyerek



T.C.
YARGITAY
. Hukuk Genel Kurulu

Esas No: 2017/1238
Karar No: 2018/1277
Karar Tarihi: 27.06.2018

oturmasına göz yumulduğu, tüm bu hususlar dikkate alındığında kötü niyetle aldığı vekâletnameyi kullanan davalı ... ile diğer davalı ... Travez'in danışıklı olarak hareket ettikleri gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

Karar davalılar vekilince temyiz edilmiş, Özel Dairece yukarıda başlık bölümünde yer alan gerekçeyle bozulmuştur

Yerel mahkemece, önceki karar gerekçesinin yerinde olduğu belirtilmek suretiyle ilk hükümde direnilmiştir.

Direnme kararı davalılar vekilince temyize edilmiş, Hukuk Genel Kurulunca; usulün öngördüğü anlamda bir direnme hükmü kurulmadığı gerekçesiyle karar bozulmuş, mahkemece Hukuk Genel Kurulu kararına uyularak yeniden direnme kararı verilmiştir.

Bu karar da davalılar vekilince temyiz edilmiştir.

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık: somut olayda davalı tarafından fotokopisi ibraz edilen, davacı asilin de belgeyi davalı ...'ın kandırması sonucu boş olarak imzaladığını, içeriğinin sonradan doldurulduğunu beyan ettiği 02.03.2004 tarihli ve "ibraname" başlıklı belgenin aslının istenerek, sunulduğu takdirde geçerli belge sayılıp sayılamayacağını tarafların iddia ve savunmaları çerçevesinde değerlendirilmesi, gerektiğinde bilirkişi incelemesi yaptırılmasının gerekip gerekmediği, varılacak sonuca göre mahkemece yapılan araştırma ve incelemenin karar vermeye yeterli olup olmadığı noktasında toplanmaktadır.

Hemen belirtmek gerekir ki, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 502. maddesinin birinci fıkrasına göre vekâlet sözleşmesi; vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir. Geniş anlamda bir iş görme sözleşmesi olan vekâlet sözleşmesiyle vekil, kendisine verilen işin ya da işlemin vekâlet verenin irade ve yararına uygun olarak yapılmasını üstlenir.

Borçlar Kanunu'nun temsil ve vekâlet ilişkisini düzenleyen hükümlerine göre vekâlet sözleşmesi büyük ölçüde tarafların karşılıklı güvenine dayanır. Vekilin borçlarının çoğu bu güven unsurundan, onun vekil edenin yararına ve iradesine uygun davranış yükümlülüğünden doğar.

Nitekim TBK'nda sadakat ve özen borcu, vekilin vekâlet verene karşı en önde gelen borcu kabul edilmiş ve 506. maddesinde "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."



T.C.
YARGITAY
. Hukuk Genel Kurulu

Esas No: 2017/1238
Karar No: 2018/1277
Karar Tarihi: 27.06.2018

düzenlemesine yer verilmiştir.

Davaya konu temlikin yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 390. maddesi de "Vekilin mesuliyeti, umumi surette işçinin mesuliyetine ait hükümlere tabidir.

Vekil, müvekkile karşı vekaleti iyi bir suretle ifa ile mükelleftir.

Vekil, başkasını tevkile mezun veya hal icabına göre mecbur olmadıkça veya adet başkasını kendi yerine ikameye müsait bulunmadıkça müvekkilünbihi kendisi yapmağa mecburdur." hükmünü içermektedir.

Bu hükümler uyarınca vekilin, vekil edenin yararına ve iradesine uygun hareket etme, onu zararlandırıcı davranışlardan kaçınma yükümlülüğü altında olacağı açıktır. Sözleşmede vekâletin 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 gözardı etmek suretiyle, makul sayılacak ölçüler dışına çıkarak satış yapma hakkını vermez. Vekil edenin yararı ile bağdaşmayacak bir eylem veya işlem yapan vekil, değinilen maddenin birinci fıkrası uyarınca sorumlu olur.

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.

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 hâkim 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 mahkûm edilmiştir. Nitekim uygulama ve bilimsel görüşler bu yönde gelişmiş ve kararlılık kazanmıştır.

Hukuk Genel Kurulunun 07.12.2011 gün ve 2011/14-609 E., 2011/744 K. sayılı kararında da aynı hususlar vurgulanmıştır.

Tüm bu açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde; davalılardan Süleyman Asaf Öner'in Beşiktaş 4. Noterliğince düzenlenen 23.12.1998 tarih ve 82130 yevmiye numaralı



T.C.
YARGITAY
. Hukuk Genel Kurulu

Esas No: 2017/1238
Karar No: 2018/1277
Karar Tarihi: 27.06.2018

vekâletname ile davacı tarafından vekil tayin edildiği ve kendisine başka yetkiler yanında T.C. hudutları dâhilinde davacının sahibi ve hissedarı olduğu tüm taşınmazları dilediği bedel ve koşullarda satmak üzere yetki verildiği, adı geçen davalının da vekil sıfatıyla hareket ederek davacıya ait Beşiktaş İlçesi, Arnavutköy Mahallesi, 1300 ada, 92 parseldeki 9 numaralı bağımsız bölümü diğer davalı ... Travez'e 35.000.000.000 YTL bedelle satış suretiyle temlik ettiği sabittir. Mahkemece yapılan keşif sonucunda ise dava konusu taşınmazın temlik tarihindeki gerçek değeri 230.000,00 TL olarak tespit edilmiştir.

Yukarıda değinildiği üzere vekil, vekil edenin haklarını korumak, görevini sadakat ve özenle yerine getirmek zorundadır. Bu nedenle, kendisine dilediği bedel ve koşullarda taşınmaz satışı için yetki verilmiş olsa dahi vekil vekâlet verenin zararına olacak şekilde taşınmazı gerçek değerinin çok altındaki bir değerle satamaz.

Ne var ki, somut olayda vekil (davalı) ... satışın davacının iradesi doğrultusunda yapıldığını ileri sürmüş, bu iddiasını kanıtlamak amacıyla da 02.03.2004 düzenleme tarihli belgeyi ibraz etmiş ve çekişmeli taşınmazın satışı nedeniyle davacının kendisi ile taşınmazı satın alan diğer davalıyı ibra ettiğini savunmuştur. Mahkemece "ibraname" başlıklı belgeye karşı davacının beyanı sorulmuş, davacı bir fotokopisi ibraz edilen belgeyi davalı ...'ın kandırması sonucu boş olarak imzaladığını, içeriğinin sonradan doldurulduğunu bildirmiştir.

Anılan belgenin hile ile ele geçirildiği ya da içeriğinin sonradan doldurulduğu iddiaları kanıtlanmadığı sürece geçerli bir belge sayılacağı, geçerli olduğunun anlaşılması hâlinde de vekil eliyle yapılan satışın davacının (vekil edenin) iradesi doğrultusunda yapıldığını göstereceğinden davanın esasını etkileyeceği açıktır.

Usul hükümleri açısından bakıldığında da mülga 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun (HUMK) 222 ve devamı maddelerinde "hadise" başlığı altında, buna paralel hükümler içeren yürürlükteki 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda (HMK) ise "ön sorun" başlığı altındaki düzenleme ile yargılama sırasında davaya ilişkin bir ön sorunun ortaya çıkması hâlinde bu ön sorunların (hadisenin) ne şekilde çözümleneceği hüküm altına alınmıştır.

HMK'nın "Ön sorunun ileri sürülmesi" başlıklı 163. maddesinde; "Yargılama sırasında, davaya ilişkin bir ön sorun ortaya çıkarsa, ilgili taraf, bunu dilekçe vermek suretiyle yahut duruşma sırasında sözlü olarak ileri sürebilir."

"Ön sorunun incelenmesi" başlıklı 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



T.C.
YARGITAY
. Hukuk Genel Kurulu

Esas No: 2017/1238
Karar No: 2018/1277
Karar Tarihi: 27.06.2018

yer verilmek suretiyle devam eden bir davada ibraz edilen ve davanın sonucuna etkili olacak bir belgenin hileye dayalı olarak ele geçirildiği veya içeriğinin anlaşmaya aykırı olarak sonradan doldurulduğu iddiasının aynı dava içerisinde 1086 sayılı HUMK hükümlerine göre hadise, yürürlükteki 6100 sayılı HMK hükümlerine göre de ön sorun olarak incelenmesi öngörülmüştür.

Ne var ki, yargılama sırasında söz konusu "ibraname" başlıklı belge üzerinde durulmamış, anılan belgenin geçerli sayılıp sayılamayacağı ön sorun yapılarak tarafların iddia ve savunmaları çerçevesinde incelenmemiştir.

Hukuk Genel Kurulundaki görüşmeler sırasında, dava konusu taşınmazın satış bedelinin sadece resmî akitte değil davalı tarafından bir fotokopisi sunulan "ibraname" başlıklı belgede de 35.000,00 TL olarak gösterildiği, satış tarihindeki gerçek değerinin ise 230.000,00 TL olduğu, satış tarihinden sonra aradan uzunca bir süre geçmesine karşın davacının konutta oturmasına ses çıkarılmadığı gibi kendisinden herhangi bir bedel de istenmediği, taşınmaz vergilerinin de davacı tarafından ödenmeye devam olduğu hususları ile davacı tanık beyanları bir arada değerlendirildiğinde, vekilin diğer davalı ile çıkar ve işbirliği içerisinde hareket ederek vekâlet görevini kötüye kullandığının kanıtlandığı, ayrıca taşınmazın gerçek değeri ile ibranamede gösterilen değer arasındaki fahiş farkın da bu belgenin aldatma ile ele geçirildiğini açık bir şekilde ortaya koyduğu, bu nedenle belge hakkında başkaca bir araştırma yapılmasına gerek bulunmadığı ve bu nedenle yerel mahkemenin direnme kararının onanması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de bu görüş yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı Kurul çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

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: Davalılar vekilinin temyiz itirazlarının 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, istek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine, aynı Kanun'un 440. maddesi uyarınca karar düzeltme yolu açık olmak üzere 27.06.2018 gününde oy çokluğu ile karar verildi.