Teminat İçin Devredilen Tapu

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 1. Hukuk Dairesi	11.05.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/1741	2026/3836	TMK 1023, HMK 202, HMK 370

ÖZET

Borca teminat olarak kreditörün oğluna devredilen daire, borç ödendiği hâlde iade edilmeyip üçüncü kişiye satıldı. Dekont, tanık ve soruşturma ifadeleriyle inançlı işlem ispatlandı; son malik iyiniyetli olduğundan tapu iptali reddedildi, bedel talebi kabul edildi. Yargıtay onadı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/teminat-icin-devredilen-tapu-inancli-islem-2026-3836/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

1. Hukuk Dairesi 2025/1741 E. , 2026/3836 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2022/1636 E., 2024/2939 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Büyükçekmece 5. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2019/617 E., 2021/788 K.

Dava, inançlı işlem hukuki nedenine dayalı tapu iptali ve tescil, olmazsa bedel isteğine ilişkindir.

Davacı; dava konusu 6 08... parseldeki 2 nolu bağımsız bölümü satın almak için 360.000,00 TL satış bedeli üzerinden dava dışı satıcıyla anlaştığını ve kararlaştırılan bu bedelin 180.000,00 TL'sini satıcıya ödediğini, kalan bedel için daha önce de faiz karşılığı borç para aldığı davalı ...'den para istediğini, davalı ...'in de sahibi olduğu şirket hesabından dava dışı satıcının hesabına kalan 180.000,00 TL'yi gönderdiğini ve böylelikle dava konusu taşınmazı satın aldığını, davalı ...'in ödediği 180.000,00 TL'yi faiziyle birlikte 260.000,00 TL olarak geri ödemeyi kabul ettiğini, davalıya eskiye dayalı 30.000,00 TL borcuyla birlikte toplam 290.000,00 TL borçlandığını, bu borç için davalı lehine noter onaylı borçlanma sözleşmesi imzaladığını, ayrıca davalının sahibi olduğu ... şirketinin bankadan kullandığı 180.000,00 TL kredi için dava konusu taşınmaz üzerine şirket lehine

ipotek de tesis edildiğini, ancak borç için taşınmaz üzerine ipotek konulmasına rağmen davalı ...'in kötüniyetli olarak noterde düzenlenen borçlanma sözleşmesine istinaden aleyhine 290.000,00 TL'lik icra takibi başlattığını, davalı ...'in oğlu olan diğer davalı ...'ın taşınmazın icra işlemlerinden korunması için kendisi adına devrinin gerektiği, icra tehdidinin geçmesi sonrasında taşınmazın iade edileceği yönündeki telkinleri üzerine içinde bulunduğu ekonomik zorluklar sebebiyle davalı ...'ın teklifini kabul ettiğini ve taşınmazın satışı için davalı ...'ye verdiği vekaletname ile dava konusu taşınmazın sonrasında geri verilmek şartıyla davalı ...'a satış yoluyla devredildiğini, 290.000,00 TL borcun 30.000,00 TL'lik kısmını adına kayıtlı 34... plaka sayılı aracı davalı ...'in sahibi olduğu ... şirketine devrettiğini, kalan 260.000,00 TL'nin ise 10.000,00 TL'sini elden, kalanını da 50.000,00 TL, 75.000,00 TL ve 125.000,00 TL olmak üzere "emaneten ... tapu bedeli" açıklamasıyla davalı ...'in banka hesabına gönderdiğini, davalıdan aldığı borcu faiziyle birlikte geri ödediği halde davalılar ... ve ...'ın taşınmazını iade etmediğini ve taşınmazın muvazaalı olarak diğer davalı ...'ya satış yoluyla devredildiğini, davalı ...'nın da ediniminde iyiniyetli olmadığını ileri sürerek tapu kaydının iptali ile adına tescilini, olmadığı takdirde taşınmazın rayiç değerinin tespiti ile şimdilik 180.000,00 TL'nin faiziyle birlikte davalılardan tahsilini istemiştir.

Davalı ...; iddiaların doğru olmadığını, davacının dava dilekçesinde bahsettiği araç devrinin dava konusu taşınmazın borcuyla hiçbir alakasının bulunmadığını, davacının kendisini arayarak 360.000,00 TL'ye bir daire satın aldığını, 5.000,00 TL peşinat verdiğini, ancak kalan kısım için kredi başvurusunun onaylanmadığını, satıcının bedelin ödenmesi için kendisini sıkıştırdığını kredi konusunda kendisine yardım etmesini, en geç bir yıl içinde borcunu ödeyeceğini söylemesi üzerine şirketi üzerinden bankadan kısa vadeli tek ödemeli 180.000,00 TL kredi kullanarak davacıya verdiğini, kalan 180.000,00 TL'yi de davacıya elden verdiğini, davacının kendisinden 360.000,00 TL borç alarak dava konusu taşınmazı satın aldığını, ancak aradan 4-5 ay zaman geçmesine rağmen hem taşınmazın hem de daha önceden aldığı aracın borcunu ödeyememesi üzerine dava konusu taşınmazın satılarak borcunu kapatmayı istediğini, bunun üzerine dava konusu taşınmazın davacının borcuna karşılık 360.000,00 TL bedelle oğlu olan davalı ...'a satıldığını, davacının bankadan gönderdiği paraların dava konusu taşınmazla ilgisinin bulunmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

Davalı ...; iddiaların doğru olmadığını, dava konusu taşınmazın davalı babası ... tarafından davacıya verilen borç ile davacı adına satın alındığını, ancak aradan uzun süre geçmesine rağmen davacının borcunu ödemediğini, bunun üzerine taşınmazın kendisine devredildiğini belirterek davanın reddini savunmuştur.

Davalı ... ...; dava konusu taşınmazı bedelini ödeyerek davalı ...'dan satın aldığını, iyiniyetli olduğunu, davacı ... ile diğer davalılar ..., ... ve ... arasında yaşanan olayların hiçbirinin tarafı ya da tanığı olmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

Diğer davalı ..., davaya cevap vermemiştir.

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile, her ne kadar inançlı işleme ilişkin taraflar arasında düzenlenen yazılı bir belge yok ise de davacı tarafından davalılar hakkında dolandırıcılık suçundan savcılığa şikayette bulunması üzerine başlatılan soruşturma dosyasında

davalılar ... ve ...'ın dava konusu taşınmazın davacının borçlarına karşılık emaneten alındığının açıkça ifade edildiği gözetildiğinde taşınmazın inançlı temlik ile davalı ...'a devredildiğinin ispatlandığı, yine davacı tarafından sunulan dekontların da inançlı işlem hususunda yazılı delil başlangıcı niteliğinde olduğu, davacının sunduğu makbuz ve dekontlarla davalılara toplam 260.000,00 TL ödeme yaptığının anlaşıldığı, dinlenen tanıkların da davacının borcunu ödemesine rağmen taşınmazın davacıya geri devredilmediğini beyan ettikleri, davacının davalılar ... ve ...'a borcunu ödediği halde taşınmazın davacıya iade edilmediği ve davalı ... tarafından diğer davalı ...'ya devredildiği, ancak son kayıt maliki davalı ...'nın ediniminde kötüniyetli olduğunun davacı tarafından ispatlanamadığı, yine davacıya vekaleten taşınmazı devreden davalı ...'nin de davalılar ... ve ...'le birlikte davacının zararına sebebiyet verecek şekilde hareket ettiğinin davacı tarafından ispatlanamadığı gerekçesiyle tapu iptali ve tescil talebinin reddine, terditli tazminat talebinin ise davalılar ... ve ... yönünden kabulüne karar verilmiş, davalılar ... ve ... vekilinin istinafı üzerine, Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile, inançlı işlemin yazılı belgesi yok ise de davacı tarafından dosyaya sunulan yazılı delil başlangıcı mahiyetindeki dekont suretleri, dinlenen tanık beyanları ve davalılar ... ve ...'ın ceza soruşturma dosyasındaki ifadeleriyle inançlı işlem iddiasının kanıtlandığı, davacı tarafça sunulan dekont suretleri ve davalı ...'in imzasını taşıyan ödeme belgeleriyle davacının davalı ...'e olan borcunu ödediği halde taşınmazın davacıya geri verilmediği, borç ödendikten sonra dava konusu taşınmazın inanç sözleşmesi gereği davacıya devri gerekirken sözleşmeye aykırı olarak davalı ...'ya temlik edildiği, ancak davalı ...'nın ediniminde iyiniyetli olduğunun anlaşıldığı, İlk Derece Mahkemesince yazılı şekilde karar verilmesinde isabetsizlik bulunmadığı gerekçesiyle davalılar ... ve ... vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalılar ... ve ... vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

-KARAR-

Temyizen incelenen karar, tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kuralları ile hukuki ilişkinin nitelendirilmesine, dava şartlarına, yargılama ve ispat kuralları ile kararda belirtilen gerekçelere göre usul ve kanuna uygun olup temyiz dilekçesinde ileri sürülen nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmediğinden temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 370/1 hükmü uyarınca ONANMASINA, Aşağıda yazılı 27.555,10 TL bakiye onama harcının temyiz eden davalılar ... ve ...'dan alınmasına, Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 11.05.2026 tarihinde kesin olmak üzere oy birliğiyle karar verildi.