Emlakçıya Vekâlet ve İspat Yükü

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 1. Hukuk Dairesi	17.02.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/2578	2026/1144	TBK 502, TBK 506, TBK 74, TMK 2, TMK 6, HMK 190, HMK 370

ÖZET

Emlakçı olarak tanıttığı kişiye satış vekâleti veren davacı, taşınmazlarının baskıyla ve bedelsiz devredildiğini ileri sürerek tapu iptali istedi. İmzası inkâr edilmeyen 08.01.2018 tarihli protokol, ödemelerin yapılması ve ceza beraatı karşısında iddialar ispatlanamadı; ret kararı onandı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/emlakciya-verilen-vekaletle-satista-ispat-yuku-2026-1144/ →

Karar metni

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

1. Hukuk Dairesi 2025/2578 E. , 2026/1144 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 16. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2023/670 E., 2025/811 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Eskişehir 4. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2018/394 E., 2022/845 K.

Asıl ve birleştirilen dava, vekâlet görevinin kötüye kullanılması hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil, olmadığı takdirde tazminat istemine ilişkindir.

Davacı vekili; davacının maddi sıkıntı içerisinde Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, ... köyü 1510, 2790, 1354, 1717, 3299, 3301, 3302, 3304, 3305, 3307 parseller ile ... köyü 131 88... parsel nolu taşınmazlarını satmak isterken kendisini emlakçı olarak tanıtan ... ile tanıştığını, davalının satış işlemlerini yürütmek üzere vekâletname alarak güven tesis ettiğini, 10.000,00 TL kapora vererek davacıyı ikna ettiğini, devamında psikolojik baskı ve tehdit ile davacıya senetler ve ek vekâletnameler imzalattığını, baskı altında protokol düzenlendiğini, vekâletnameyi aldıktan sonra davacının taşınmazlarını bilgisi ve rızası dışında, gerçek bedellerinin çok altında ve bedel

ödemeksizin üçüncü kişilere devrettiğini, satış bedellerinin davacıya ödenmediğini ileri sürerek dava konusu taşınmazlarda davalılar adına kayıtlı hisselerin iptali ile davacı adına tesciline, bunun mümkün olmaması halinde rayiç bedelin tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

Davacı vekili birleştirilen dava ile; dava konusu taşınmazlardan Ankara ili, Mamak ilçesi, ... köyünde bulunan 1249 parsel sayılı tarla vasıflı taşınmazın, davacının vekil tayin ettiği ... tarafından kötü niyetle davacıya haber verilmeksizin ve bedel ödenmeksizin 11.01.2018 tarihinde düşük bedelle diğer davalıya devredildiğini ileri sürerek söz konusu taşınmaz yönünden de tapu iptali ve tescil, bu mümkün olmaz ise bedel talebinde bulunmuştur.

Davalı vekili; davalıların uzun süredir emlakçılık faaliyeti yürüttüğünü, davacının borçları nedeniyle taşınmazlarını satmak istediğini, bu kapsamda taraflar arasında anlaşma sağlandığını, davacının rızasıyla vekâlet verdiğini ve 08.01.2018 tarihli protokolü imzaladığını, taşınmazların satışının borçların ödenmesi amacıyla gerçekleştirildiğini, davacının iddialarının gerçeği yansıtmadığını belirtip asıl ve birleştirilen davanın reddini savunmuştur.

İlk Derece Mahkemesinin ilâm başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davacı ile davalı arasında düzenlenen 08.01.2018 tarihli protokol uyarınca davacının taşınmazların satışı için davalıyı vekil tayin ettiği, satışların borçların ödenmesi şartına bağlandığı ve davacının satış sonrası herhangi bir talepte bulunmayacağını kabul ettiği, davacının baskı, hile ve dolandırılma iddialarını ispatlayamadığı, imza inkârında bulunmadığı, ceza yargılamasında davalılar hakkında beraat kararı verildiği ve ödemelerin yapıldığının anlaşıldığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Karara karşı davacı vekili tarafından istinaf başvurusunda bulunulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin ilâm başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davacının davalıyı vekil tayin ettiği, vekâletin zorla alındığı iddiasının ispatlanamadığı, taraflar arasında düzenlenen protokol uyarınca davacının borçlarının taşınmaz satışlarıyla ödenmesini kabul ettiği ve borçların ödenmesinden sonra vekilden herhangi bir talepte bulunmayacağının kararlaştırıldığı, ayrıca dolandırıcılık suçuna ilişkin ceza yargılamasında beraat kararı verildiği, davacının iddialarını 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 6. maddesi ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 190. maddesi uyarınca ispatlayamadığı gerekçesiyle istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı 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, Fazla alınan 318,90 TL harcın istek halinde temyiz eden davacıya iadesine, Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 17.02.2026 tarihinde kesin olmak üzere oy birliğiyle karar verildi.