# Torun Vekiliyle Satışta Muvazaa

| MAHKEME | KARAR TARİHİ | SONUÇ |
|---|---|---|
| Yargıtay 1. Hukuk Dairesi | 15.12.2025 | Onama |

| ESAS NO | KARAR NO | İLGİLİ HÜKÜMLER |
|---|---|---|
| 2025/6020 | 2025/5970 | TBK 19, TMK 706, TBK 237, HMK 353, HMK 370 |

ÖZET

Muris, ölümünden dört ay önce torununu vekil tayin edip tek taşınmazını üçüncü kişiye sattırdı. Adli Tıp ehliyet saptasa da tek malvarlığı, rayicin üçte birine satış ve mirasçıların oturmaya devam etmesi nedeniyle temlik muvazaalı sayıldı; alıcı emanetçi kabul edildi, kabul kararı onandı.

**Bu kararın özeti ve değerlendirmesi**
savun.av.tr/torun-vekil-eliyle-satista-muris-muvazaasi-2025-5970/ →

## Karar metni

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

1. Hukuk Dairesi 2025/6020 E. , 2025/5970 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/456 E., 2025/2016 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : İstanbul Anadolu 3. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2023/388 E., 2023/677 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalı ... 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:

I. DAVA

Davacı vekili; davacının murisi 1925 doğumlu ...'ın maliki olduğu 95 75... parsel sayılı taşınmazının, murisin torunu olan davalı ... tarafından vekaleten diğer davalı ...'a mirasçılardan mal kaçırmak amaçlı ve muvazaalı olarak satış suretiyle temlik edildiğini, murisin, torunu ...'ı vekil tayin ettiğinde 90 yaşında ve uzun zamandır hasta olduğunu, satış bedelinin de murisin hesabına

yatırılmadığını, davalı ...'ın davaya konu taşınmazı satın alabilecek maddi güce sahip olmadığını, satış vekaletnamesinin de geçerli olmadığını ileri sürerek dava konusu taşınmazın davalı ... adına olan tapu kaydının iptali ile miras payı oranında davacı adına tescilini, olmazsa muris adına tescilini, bunun da mümkün olmaması halinde fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla davacının payına düşen 100.000,00 TL bedelin davalı ...'dan alınarak davacıya verilmesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı ... vekili; davalının diğer davalı ... ile işi nedeniyle tanışıklığı olduğunu, ...'ın kendisine yatırım amacıyla bir taşınmaz almak istediğini beyan ettiğini, murisin dava konusu taşınmazı satmayı kendisinin teklif ettiğini, satış konusunda mirasçıların rızaları olmadığı halde murisin kararından dönmemesi üzerine dolandırılmasından korktuğundan satış işlemine yardımcı olması için davalı torununu vekil tayin ettiğini, satış bedelini murisin banka hesabından kendisinin çektiğini, paranın hayır işleri için kullanıldığını, davaya konu taşınmazın satış bedelinin bir kısmının da davalı ... tarafından elden murise ödendiğini ve diğer kısmının da bankadan havale edildiğini belirterek davanın reddini savunmuştur.

Davalı ... vekili; davalı ... ile davalının iş ilişkileri sebebiyle tanışık olduklarını, davalının yatırım yapmak için yer aradığını, davalı ...'ın dedesi olduğunu öğrendiği muris ... ile tanıştığını, murisin evinin bulunduğu yeri davalıya satmayı teklif ettiğini, davalının murise elden 100.000,00 TL verdiğini, aradan yaklaşık bir ay geçmesine rağmen torunları ve oğlunun karşı çıkması sebebiyle satışın gerçekleştirilemediğini, davalı ...'ın da satışa karşı olduğunu öğrenince parasını geri istediğini, murisin ise taşınmazı kendisine satacağını, hiç kimseye mal bırakmak istemediğini ve tüm bedeli hayır olarak bağışlayacağını dile getirdiğini, bu süreç sonunda ...'ın murisin isteği doğrultusunda vekaleten satış işlemini belediye rayiç bedeli üzerinden gerçekleştirdiğini, murisin, kendisine ölünceye kadar burada oturmak istediği ve kuran kursu olarak kullanılan 2 daireden de kira almamasını talep ettiğini, davalının inşaat ile ilgili bir şirketi bulunduğundan ve taşınmazı değerlendirmek istediğinden inşaata başlayana kadar murisin bu isteğini kabul ettiğini, davalının muris ...'a ait 14.811,75 TL vergi borcunu bizzat kendi hesabından ödediğini, mirasbırakan ...'ın hesabına para yatırdığını, tapu masraflarını da karşıladığını, ayrıca 100.000,00 TL'yi elden ödediğini, davalının taşınmazı alabilecek maddi güce sahip olduğunu, şirket ortağı olduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 06.04.2021 tarih, 2015/188 Esas, 2021/98 Karar sayılı kararı ile; murisin ehliyetli olduğu ve davanın ispatlanamadığı gerekçesiyle reddine karar verilmiş, karara karşı davacı vekili tarafından istinaf kanun yoluna başvurulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin 18.05.2023 tarih, 2021/1976 Esas, 2023/872 Karar sayılı kararı ile; muris muvazaası nedenine dayalı istek yönünden araştırma ve inceleme yapılması gerektiği gerekçesi ile İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına karar verilmiş, İlk Derece Mahkemesinin tarih ve sayısı yukarıda belirtilen kararı ile; Adli Tıp Kurumu 4. İhtisas Kurulunun 20.03.2019 tarihli raporunda murisin işlem tarihinde fiil ehliyetini haiz olduğunun tespit edildiği, murisin, taşınmazın satış tarihi

itibariyle ve ölüm tarihi itibariyle adına kayıtlı başka taşınmazı bulunmadığı, dava konusu taşınmazın tek mal varlığı olduğu, murisin taşınmazı ölümünden yaklaşık 4 ay kadar önce sattığı, taşınmazın satışını gerektirecek maddi imkansızlığının bulunmadığı, satış tarihinden sonra da taşınmazda mirasçıların ikamet etmeye devam ettiği ve murisin hayattayken kızıyla görüşmediği, temlikin mirasçısından mal kaçırma amaçlı ve muvazaalı yapıldığı gerekçesi ile davanın kabulüne karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İlk Derece Mahkemesi kararının davalı ... vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin tarih ve sayısı yukarıda belirtilen kararı ile; mirasbırakanın işlem tarihinde fiil ehliyetinin bulunduğu, bir taşınmazın kelepir dahi olsa rayiç değerinin üçte bir (1/3) fiyatına satılmasının hayatın olağan akşına aykırı olduğu, alıcının vekil ile öncesinde taşınmazda bir tasarrufunun da olmadığı gözetildiğinde davalı ...'ın emanetçi konumunda olduğu kabul edilerek yazılı şekilde muris muvazaası yönünden davanın kabulüne karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmadığı gerekçesi ile davalı ... vekilinin istinaf isteğinin HMK'nın 353/1.b.1 maddesi uyarınca esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalı ... vekili temyiz dilekçesinde özetle; mirasçılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğunu, davanın yalnızca bir mirasçı tarafından yürütülemeyeceğini, murisin dava konusu taşınmazı maddi ihtiyacı nedeniyle sattığını, bu hususun davacı tarafından da ikrar edildiğini ve tanık beyanları ile de doğrulandığını, davacı tarafın dosya kapsamındaki birçok beyanı ile murisin ekonomik durumunun çok iyi olmadığını ifade ettiğini, murisin son arzusunun iyi şartlar altında tedavi ve bakım görmekten ibaret olabileceği hususunun göz ardı edildiğini, iddianın kanıtlanamadığını, taşınmaz bedelinin davalı tarafından ödendiğini, satış bedeli ile rayiç değer arasında fark bulunmadığını, duyuma dayalı tanık beyanları ile dava konusu taşınmazda diğer mirasçıların ikamet ettiği kararda belirtilmiş ise de hangi gerekçe ile muris muvazaası iddiasının kanıtlandığının açıklanmadığını, davalının taşınmazı yatırım amaçlı satın aldığını, İlk Derece Mahkemesince kaldırma kararından sonra deliller toplanmadan ilk celse karar verildiğini, kaldırma kararının gereklerinin yerine getirilmediğini belirterek kararın bozulmasını talep etmiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Dava, muris muvazaası hukuki nedenine dayalı tapu iptali ve tescil, olmadığı takdirde bedel istemine ilişkindir.
Dosya içeriğinden; muris ...'ın 19.05.2015 tarihinde öldüğü, geride davacı ile dava dışı oğlu ... ve 2012 yılında ölen oğlu ...'in mirasçıları davalı ... ile dava dışı ..., ... ve ...'in mirasçı kaldığı; murisin 22.01.2015 tarihinde davalı torunu ...'i vekil tayin ettiği, vekilin dava konusu 95 75... parsel sayılı taşınmazı 19.02.2015 tarihinde diğer davalı ...'a satış suretiyle vekaleten devrettiği, Adli Tıp Kurumu 4. İhtisas Kurulunun 20.03.2019 tarihli raporunda murisin işlem tarihinde fiil ehliyetini haiz olduğunun tespit edildiği anlaşılmaktadır.

Bölge adliye mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Kanun'un 371. maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür.

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 görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davalı ... vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Kanun'un 370/1 hükmü uyarınca ONANMASINA,

Aşağıda yazılı 10.475,58 TL bakiye onama harcının temyiz eden davalıdan alınmasına,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,15.12.2025 tarihinde kesin olmak üzere oy birliğiyle karar verildi.