Vekilin Kendi Eşine Satışı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 1. Hukuk Dairesi	17.06.2026	Kısmen Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/32	2026/4826	TBK 504, TBK 506, TMK 2, TMK 3, HMK 236

ÖZET

Kardeşlerin miras payları için vekâlet verdiği enişte, payları kendi eşine 2.500'er TL'ye sattı; gerçek değer 37.500'er TL idi. İnançlı işlem davası yemin üzerine reddedildi; Yargıtay vekâletin kötüye kullanılmasına dayalı davayı reddeden istinaf kararını bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/vekilin-kendi-esine-dusuk-bedelle-satisi-tapu-iptali-2026-4826/ →

Karar metni

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

1. Hukuk Dairesi 2026/32 E. , 2026/4826 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Konya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2025/1885 E., 2025/2262 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Aksaray 3. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2024/409 E., 2025/299 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı asıl ve birleştirilen davada davacılar vekilleri tarafından ayrı ayrı temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçelerinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

-KARAR-

Asıl dava, inançlı işlem hukuki sebebine dayalı tapu iptali ve tescil istemine; birleştirilen dava ise vekâlet görevinin kötüye kullanılması hukuki sebebine dayalı tapu iptali ve tescil, olmazsa bedel istemine ilişkindir.

Asıl davada davacı ...; muris anneleri ....'tan intikâl eden dava dışı Ankara ve dava konusu olan Aksaray ili, ... ilçe, ... köyündeki 1 05... parsel sayılı taşınmazda elbirliği hisselerinin mirasçılara intikâl ettiğini, babaları ... 'ın ekonomik durumunun bozulması üzerine ortaklığın giderilmesi davası açılması üzerine taşınmazın üçüncü kişilere satılmasını engellemek amacıyla kardeşlerin aralarında anlaşarak hisselerin tek elde toplanması ve sonrasında iade edilmesi şartıyla enişteleri ...'ye vekâlet vererek davalı kız kardeşleri ...'e paylarını bedel almadan temlik ettiklerini, davalının Ankara'daki hisseleri iade ettiğini ancak Aksaray'daki hisseleri iade etmediğini, davalının Aksaray'daki taşınmaz hakkında davacı ve birleştirilen davadaki davacı kardeşleri lehine düzenlenen vasiyetnamenin ve Ankara'daki hisselerin iade edildiğine dair resmi senetlerin inançlı işlemin ispatı olduğunu ileri sürerek Aksaray ili, ... ilçe, ... köyü 1 05... parsel sayılı taşınmazın tapu kaydının iptali ile hissesinin adına tescilini istemiştir.

Birleştirilen davada davacılar ... ve ...; 2013 yılında annelerinden kalan taşınmazların miras taksimi ve paylaşım işlemleri için kız kardeşleri davalı ...'in eşi olan diğer davalı ...'a vekaletname verdiklerini, davalı vekil ...'nin vekaletnameyi kötüye kullanarak davacıların bilgisi dışında Aksaray ve Ankara'daki taşınmaz hisselerini kendi eşi davalı ...'e satış suretiyle temlik ettiğini, bedel ödenmediğini, davalıların kötüniyetli olduğunu, işlemlerini ancak babaları ...'ın 2022'de vefatı sonrasında intikal işlemleri yapılırken öğrendiklerini, ısrarları sonucu ancak Ankara'daki hisselerinin iade edildiğini, ancak dava konusu Aksaray'daki hisselerinin iade edilmediğini ileri sürerek Aksaray ili, ... ilçe, ... köyü 1 05... parsel sayılı taşınmazın tapu kaydının iptali ile hissesinin adına tescilini, olmazsa bedelini istemişlerdir.

Davalı ... asıl davaya cevabında; davaya konu taşınmazın devrinin bir inançlı işlem değil, 2013 yılında bedeli ödenerek yapılmış gerçek bir satış olduğunu, intikalden sonra hisseli tapunun kimseye fayda sağlamaması nedeniyle taşınmazın satışının gündeme geldiğini, anne ... olduğu için kardeşlerinin rızasıyla aldığını, bedelini ödediğini, hem alıcı hem satıcı olamayacağı için diğer hissedarların eşi ...'a vekâlet verdiğini, zamanaşımının dolduğunu, tapu kayıtlarına karşı tanık dinlenemeyeceğini belirterek davanın reddini savunmuştur.

Davalılar birleştirilen davaya cevaplarında; tapu maliki olmayan ... için pasif husumetin olmadığını, 2019 yılında verilen vekâletnameden 9 yıl sonra açılan davanın kötüniyetli olduğunu, hisse bedellerinin 2013'te davacılara ödendiğini, dava tarihine kadar davacıların hiçbir talebi olmadığını, işlemlerin davacıların rızası ve anlaşmasıyla yapıldığını, zamanaşımının dolduğunu, Ankara'daki dava dışı taşınmazın davalının kızının acil paraya ihtiyacı olması sebebiyle diğer hissedarlara teklif edilerek bedeli karşılığında satıldığını, herhangi bir bağış veya iade işlemi yapılmadığını belirterek davanın reddini savunmuşlardır.

İlk Derece Mahkemesinin 24.10.2023 tarihli kararıyla; davalı ...'in dava konusu taşınmazda 1/4'er hisseleri davacılara vasiyet ettiğine dair düzenleme şeklindeki vasiyetname ve Ankara'daki dava dışı taşınmazda davacılardan temlik aldığı hisselerin davacılara sonradan iade edilmiş olmasının inançlı işlem iddiasına dair yazılı delil başlangıcı olduğu, tanık beyanları ile birlikte değerlendirildiğinde, taşınmazların inançlı işlem gereğince satışı engellemek için tek elde toplanıp sonradan iade edilmek üzere davalı ...'e devredildiği, gerçek bir satış olmadığı ve vekaletin kötüye kullanıldığı gerekçesiyle asıl ve birleştirilen davaların kabulüne karar verilmiş, karara karşı asıl ve

birleştirilen davada davalılar vekilinin istinaf başvurusu üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin 04.03.2024 tarihli kararıyla; inançlı işlem hukuksal nedenine dayalı asıl davada davacının dayandığı, davalı tarafından dava konusu taşınmazların davacıya vasiyet edildiğine dair vasiyetnamenin asıl davada taraflar arasında inanç sözleşmesi olduğuna dair yazılı delil başlangıcı olamayacağı, ancak cevaba cevap dilekçesinde açıkça yemin deliline dayanan davacıya yemin hakkının hatırlatılmadığı gerekçesiyle başvurunun kabulüne, hükmün kaldırılmasına, dosyanın Mahkemesine gönderilmesine karar verilmiştir.

İlk Derece Mahkemesinin 11.06.2024 tarihli kararıyla; davacının davalıya yemin teklif ettiği, davalı asil ...'e yemin davetiyesi gönderildiği hâlde duruşma günü mazeretsiz olarak hazır bulunmayarak yemin edasından kaçındığı, buna göre davacının davasını ispatlamış sayıldığı gerekçesiyle asıl ve birleştirilen davaların kabulüne karar verilmiş, karara karşı asıl ve birleştirilen davada davalılar vekilinin istinaf başvurusu üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin 08.11.2024 tarihli kararıyla; HMK'nın 236. maddesi uyarınca mahkemenin yargı çevresi dışında oturan (Ankara'da ikamet eden) davalıya doğrudan yemin davetiyesi gönderilip Aksaray'da yemin etmesinin beklenmesinin usule aykırı olduğu, davalının SEGBİS yoluyla veya istinabe yoluyla yemin ettirilmesi gerekirken doğrudan davetiye gönderilerek yeminden kaçınmış sayılmasının usul ve yasaya aykırı olduğu gerekçesiyle başvurunun kabulüne, hükmün kaldırılmasına, dosyanın Mahkemesine gönderilmesine karar verilmiştir.

İlk Derece Mahkemesinin ilâm başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; talimat yazılarak davalı ...'in usulüne uygun yemini eda ettiği, yemininde taşınmazı emaneten almadığını ve parasını vererek satın aldığını beyan ettiğinden, kesin delil olan yemin karşısında ispatlanamayan inançlı işleme dayalı asıl davanın reddine; birleştirilen davada ise tanık beyanlarından vekâlet görevinin kötüye kullanıldığının anlaşıldığı gerekçesiyle birleştirilen davanın kabulüne karar verilmiş, karara karşı asıl davada davacı vekili ile birleştirilen davada davalılar vekilinin istinaf başvuruları üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin ilâm başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; asıl davada davacının inançlı işlem iddiasını ispata yarar yazılı delil veya yazılı delil başlangıcı sunmadığı, davalının da inanç sözleşmesi bulunmadığına dair yemini eda ettiği, bu sebeple asıl davanın reddine karar verilmesinde isabetsizlik bulunmadığından asıl davada davacı vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine; birleştirilen davada tanık beyanlarından, davacıların taşınmazı tek elde toplamak ve sonrasında geri verilmek üzere davalı vekil ...'ye kendi iradeleriyle vekâlet verdikleri ve taşınmazların davalı eşi ...'e satış suretiyle devredildiği, dava konusu taşınmaz hissesinin temlikinin bizzat davacıların iradesi, isteği ve anlaşması dahilinde yapıldığından devir işleminin vekâlet görevinin kötüye kullanılması suretiyle yapıldığı iddiasının ispatlanamadığı gerekçesiyle birleştirilen davada davalılar vekilinin başvurusunun kabulüne, hükmün kaldırılmasına, yeniden esas hakkında hüküm kurulmak suretiyle asıl ve birleştirilen davaların reddine karar verilmiştir.

Asıl davada davacı ... vekilinin temyiz itirazları yönünden; tarafların iddia, savunma ve dayandıkları belgelere, uyuşmazlığın hukuki nitelendirilmesi ile uygulanması gereken hukuk kurallarına, dava şartlarına, yargılamaya hâkim olan ilkelere, ispat kurallarına ve temyiz olunan kararda belirtilen gerekçelere, özellikle de inançlı işlem iddiasının yazılı delil veya yazılı delil başlangıcı ile

ispatlanamadığına, asıl davada davalı ...'in de davacının yemin teklifini usulüne uygun eda ettiğine göre inançlı işlem hukuki sebebine dayalı asıl davanın reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmadığından, asıl davada davacı ... vekilinin temyiz itirazlarının reddi gerekir.

Birleştirilen, vekâlet görevinin kötüye kullanılması hukuki sebebine dayalı davada davacılar ... ve ... vekillerinin temyiz itirazlarının incelenmesine gelince; 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 sadakat ve özen borcu, vekilin vekil edene karşı en önde gelen borcu kabul edilmiş ve 506. maddesinde (818 sayılı 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 ... 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'da daha hafif olan işçinin sorumluluğuna kıyasen belirlenirken, TBK'da benzer alanda iş ve hizmetleri üslenen basiretli bir vekilin sorumluluğu esas alınarak daha da ağırlaştırılmıştır.

Öte yandan, vekil ile sözleşme yapan kişi 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 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 .... 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 kanun 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.

Birleştirilen davada somut olaya gelince; birleştirilen dava davacılarının Ankara ve Aksaray ilinde murislerinden intikal eden ve edecek miras hisselerinin intikâl ve satış yetkilerini içerir şekilde enişteleri olan davalı ...'yi vekil tayin ettikleri, vekil davalı ...'nin de dava konusu taşınmazda birleştirilen davacılara intikâl eden elbirliği hisseleri eşi olan davalı ...'e 2.500'er TL bedelle sattığı, satış tarihindeki dava konusu 3/40'ar elbirliği hisse bedellerinin gerçek değerinin 37.500'er TL olarak tespit edildiği, birleştirilen davada davalılarca vekil eden birleştirilen davacılara ödeme yapıldığı savunmasının ispatlanamadığı, davacı tanıklarının beyanlarına istinaden birleştirilen davada davacıların vekâlet vermedeki amaçlarının intikâl işlemlerinin sağlanması olduğu, vekâletin amacının satış olmadığı, birleştirilen davada davalılar ... ve ...'in davacıların kız kardeşi ve kendi içlerinde karı-koca olmaları hasebiyle birleştirilen davacıları zararlandırma kastıyla hareket ettikleri ve birleştirilen davacılara bedel ödemedikleri sabit olup birleştirilen davanın kabulüne karar verilmesi gerekir iken Bölge Adliye Mahkemesince yazılı gerekçe ile birleştirilen davanın reddine karar verilmesi bozmayı gerektirmiştir.

Kabule göre de; aynı satış işlemiyle ilgili olarak farklı davacılar tarafından açılan inançlı işlem hukuki sebebine dayalı asıl davanın yazılı delil veya delil başlangıcı ile usulünce ispatlanamadığı gerekçesiyle reddine karar verilmesi ile birleştirilen vekâlet görevinin kötüye kullanılması hukuki sebebine dayalı davada yazılı delil veya delil başlangıcı şartı olmaksızın tanık beyanlarına istinaden birleştirilen davada davacıların sonradan paylarını geri alacakları inancıyla emaneten birleştirilen davada davalı enişte lerine vekâlet vererek iradi olarak davalı kız kardeşlerine devir yaptıklarına dair gerekçenin de kendi içinde çelişkili olduğu kuşkusuzdur.

Açıklanan nedenlerle; asıl davada davacı vekilinin temyiz itirazlarının reddine, birleştirilen davada davacılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile Bölge Adliye Mahkemesi kararının birleştirilen dava yönünden BOZULMASINA, Peşin alınan harçların istek hâlinde temyiz eden asıl ve birleştirilen davada davacılara iadesine, Dosyanın Konya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesine gönderilmesine 17.06.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.