Hileli Tebligatla İhale ve Tapu

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 1. Hukuk Dairesi	15.09.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/952	2026/5989	TMK 1024, TMK 1025, HUMK 440

ÖZET

Paydaşlar ortaklığın giderilmesi ve satış dosyalarında diğer mirasçıların adresi yerine kendi işletme adreslerini bildirip ihaleyle iki parseli aldı. Yargıtay, taraf teşkili hileyle sağlanmadığından tescili yolsuz saydı; bedelin çekincesiz alınması etkisizdi. Bozmaya uyan kabul kararı onandı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/ortakligin-giderilmesi-hileli-tebligat-yolsuz-tescil-2026-5989/ →

Karar metni

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

1. Hukuk Dairesi 2026/952 E. , 2026/5989 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2021/43 E., 2022/968 K.

Dava, yolsuz tescil hukuki nedenine dayalı tapu iptali-tescil istemine ilişkindir.

Asıl ve birleştirilen davada davacılar; davalıların, ortak mirasbırakanları ...'den kalan üç parça taşınmaz hakkında açtıkları ortaklığın giderilmesi ve devamındaki satış dosyalarında gerçek adreslerini bildirmeyip usulsüz tebligatlarla işlemleri kendilerinden gizlediklerini ve taşınmazlardan 3 ve 5 nolu parselleri ihaleden satın alarak üzerlerine geçirdiklerini, bu şekilde sağlanan tescilin yolsuz nitelikte olduğunu ileri sürerek tapu kayıtlarının iptali ile tüm mirasçılar adına tesciline karar verilmesini istemişlerdir.

Davalılar; işlemlerin usulüne uygun ve geçerli olduğunu belirterek davanın reddini savunmuşlardır.

Mahkemece; ortaklığın giderilmesi ve satış dosyalarındaki işlemlerin usulüne uygun yapıldığı, davacıların paylarına düşen parayı çekince bildirmeden aldıkları, dört yıl sonra açılan davanın iyiniyetli kabul edilemeyeceği gerekçesiyle davanın reddine dair verilen kararın asıl ve birleştirilen davada davacılar vekilleri tarafından temyizi üzerine Dairece; gerek ortaklığın giderilmesi ve

gerekse satış dosyalarında davalıların davacıların adreslerini bilmelerine rağmen hileli olarak gerçeğe aykırı biçimde kendi ticari işletme adreslerini bildirdikleri, tebligatları kendi işletme adreslerine yaptırarak sonuca ulaştıkları, taşınmazların satışına dayanak yapılan ortaklığın giderilmesi davasında hileli yollarla yargılamanın görülebilirlik koşullarından olan taraf teşkilinin usulünce sağlanmaması ve aynı hileli durumun satış dosyasında da sürdürülmesi karşısında, ortaklığın giderilmesi ve satış dosyalarındaki karar ve işlemler ile tescil işlemi arasında uygun bir illiyet bağının sağlandığından söz edilemeyeceği açık olup anılan karar ve işlemlerin geçerli bir hukuki sonuç doğurmayacağı ve bunlara dayanılarak oluşturulan tescillerin de yolsuz nitelik taşıyacağı, taşınmazların satışı sonrasında davacıların paylarına düşen bedelleri çekince belirtmeden almasının da sonuca bir etkisi bulunmadığından bahsedilerek asıl ve birleştirilen davanın kabulüne karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle Mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir. Mahkemenin yukarıda ilam başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; bozmaya uyularak yapılan yargılama neticesinde, bozma kararında belirtilen gerekçe benimsenmek suretiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

Mahkemece bozmaya uyularak verilen karar, davalılar vekillerince duruşma istekli temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 18.02.2025 Salı günü duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir.

Belli edilen günde, temyiz eden davalılar ... vd. vekili Avukat ... ve temyiz eden davalılar ... ve ... vekili Avukat... ile temyiz edilen asıl ve birleştirilen davada davacılar vekilleri Avukat ... ve davalı ... vd. vekili Avukat ... geldiler. Davetiye tebliğine rağmen başka gelen olmadı. Yokluklarında duruşmaya başlandı. Gelen vekillerin sözlü açıklamaları dinlendi, duruşmanın bittiği bildirildi. Temyiz dilekçesinin kabulü ile eksiklik talebi yazısıyla ve önceki geri çevirme kararıyla getirtilen evraklarla birlikte ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:
-KARAR-

Temyizen incelenen Mahkeme kararının bozmaya uygun olduğu, kararda ve kararın gerekçesinde hukuk kurallarının somut olaya uygulanmasında bir isabetsizlik bulunmadığı, bozmaya uyulmakla karşı taraf yararına kazanılmış hak durumunu oluşturan yönlerin ise yeniden incelenmesine hukukça imkân bulunmadığı anlaşılmakla; temyiz dilekçelerinde ileri sürülen nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmediğinden usul ve kanuna ve bozma kararının gereklerine uygun olan kararın ONANMASINA, 03.10.2024 tarihinde yürürlüğe giren ve 18.02.2025 olan duruşma tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi gereğince gelen temyiz edilen asıl ve birleştirilen davada davacılar vekilleri için 28.000,00 TL duruşma vekâlet ücretinin temyiz eden davalılardan alınmasına, Aşağıda yazılı 255.205,42 TL bakiye onama harcının temyiz eden davalılardan alınmasına, Dosyanın Afyonkarahisar 2. Asliye Hukuk Mahkemesine gönderilmesine, Kararın tebliğinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 15.09.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.