Satılmış Villayı Yeniden Satmak

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 11. Ceza Dairesi	19.01.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2021/29670	2026/674	TCK 158/1-h, TCK 43, 1412 s. CMUK 321

ÖZET

Üç alıcıdan villa ve dubleks bedeli tahsil edip bölümleri üçüncü kişilere devreden, telafi için önerdiği bölümü de önceden satmış şirket yetkilisi hakkındaki beraat bozuldu; baştan kast, her katılan için ayrı suç ve iki katılan yönünden zincirleme suç kabul edildi.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/satilmis-villayi-yeniden-satan-sirket-yetkilisi-dolandiricilik-2026-674/ →

Karar metni

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

11. Ceza Dairesi 2021/29670 E. , 2026/674 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Ağır Ceza Mahkemesi

SAYISI : 2012/459 E. 2016/6 K.

SUÇ : Tacir veya şirket yöneticilerinin dolandırıcılığı

HÜKÜMLER : Beraat

TEBLİĞNAME GÖRÜŞÜ : Onama

Yapılan ön inceleme neticesinde; sanık hakkında kurulan hükümlerin temyiz edilebilir olduğu, temyiz edenlerin hükümleri temyize hak ve yetkisinin bulunduğu, temyiz istemlerinin süresinde olduğu, temyiz istemlerinin reddini gerektirir bir durumun bulunmadığı tespit edilmekle, gereği düşünüldü:

Katılan ...'ın, ... İnşaat Limited Şirketinin yetkilisi olan sanık ... ile, 01.05.2007 tarihinde ... İlçesi ... Mahallesi ... Mevkii 76 Parsel üzerinde bulunan B 3 Nolu bağımsız villanın 195.000 dolar karşılığında satışı konusunda konut satış sözleşmesi yaptığı, katılan tarafından ödeme yapılmış

olmasına rağmen sözleşmenin aksine sanığın villayı üçüncü bir şahsa sattığı, katılan ...'tan almış olduğu paraları da iade etmediği,

Katılan ...'nın sanık ... ile, aralarındaki mutabakat doğrultusunda, 07.10.2008 tarihinde konut satış sözleşmesi düzenleyerek, iç dekorasyon hariç 180.000 Euro karşılığında, ... Mah Değirmendere Mevkii F 22... C1 pafta, 176 Ada, 2 parselde inşa edilen konutlardan olan C-7 numaralı bağımsız bölüm durumundaki çatı dubleksinin, inşaat neticesinde teslimi konusunda anlaştıkları, sonradan aralarındaki 07.01.2011 tarihli ek anlaşma ile sözleşme konusu çatı dubleksinin iç dekorasyonunun da 88.000 TL karşılığında ... İnşaat Yatırım San Tic. Ltd. Şti. tarafından yaptırılmasını kararlaştırılarak, bu bedel de dahil olmak üzere katılan ... tarafından sanığın yetkilisi olduğu ... inşaat firmasına toplamda 439.789,00 TL tutarında ödeme yapıldığı ve ... . Noterliğinin 06.11.2011 tarihli, ... sayılı ihtarnamesiyle sanıktan devir yükümlülüklerini yerine getirmesinin istendiği, akabinde ... Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan araştırmada, sanık ile katılanın aralarında alım satım konusunda mutabık kaldıkları C-7 numaralı bağımsız bölümün kaydının olmadığının, aynı parsel üzerindeki birçok bağımsız bölümün sanık tarafından üçüncü kişilere devredildiğinin, sanık tarafından katılana, satış sözleşmesinde C7 olarak ifade edilen bağımsız bölümün tapu sicil müdürlüğüne sunulan proje neticesinde, 149/13449 arsa paylı B8 blok 1. kat 35 numaralı bağımsız bölüm olduğu söylenerek buna ilişkin tapu fotokopisi verildiğinin, bu tapu kaydı fotokopisiyle tapu sicil kayıtlarında yapılan incelemede, bu bağımsız bölümün sanık tarafından 05.05.2011 tarihinde ... isimli üçüncü bir şahsa satıldığının, ... isimli şahsın da 22.09.2011 tarihinde ... isimli bir şahsa B8 blok 1 kat 35 numaralı bağımsız bölümü sattığının, bahse konu taşınmaz üzerinde ... Katılım Bankası lehine 1.650.000, 00 TL ipotek olduğunun tespiti sonrasında, tekrar ... inşaat yetkilisi olan sanığa müracaatta bulunan katılana, nakit sıkıntısı yaşadığını, bankalardan kredi çekmek için söz konusu bağımsız bölümün satışıyla kredi sağlamaya çalıştıklarını, satışı vaat edilen taşınmazı en geç 31.05.2012 tarihinde tapudan devredeceklerini ifade etmesine rağmen katılanın zararını herhangi bir şekilde gidermediği,

Katılan ...'ın, sanık tarafından yapılarak devri vaat edilen Güney kasaba sitesi projesinde bulunan iki adet müstakil villa karşılığında, sanığa villa başına 255.000 USD olmak üzere, toplamda 510.000 USD tutarında ödemenin tamamını gerçekleştirerek, 10.08.2010 tarihinde villalara ilişkin tapuları aldığı, bunun üzerine katılanın, şüphelinin inandırıcı ve ikna edici konuşmalarına güvenerek aynı site içerisinde bulunan C15 numaralı çatı dubleksini satın almak üzere 01/07/2010 tarihinde bir sözleşme daha yaptığı, bu çatı dubleksi karşılığında 170.000 Euro karşılığı 329.800 TL tutarında paranın katılan tarafından sanığa ödendiği, katılanın sanıktan almış olduğu 2 adet villa ve bir çatı dubleksinin iç tefrişatının da ... inşaat firması tarafından yapılması konusunda aralarındaki mutabakat gereği 09.11.2010 tarihinde toplam 350.000 TL ödeme gerçekleştirdiği, sanığın, ödemesi tam olarak yerine getirilmiş olan C-15 numaralı çatı dubleksinin tapusunun devri hususunda katılanı sürekli oyaladığı, katılan tarafından ... Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme sonucunda 01.07.2010 tarihinde katılana satılan C-15 çatı dubleksinin 22.06.2011 tarihinde ... isimli bir şahsa satıldığını öğrenmesi üzerine sanıkla yaptığı görüşmede, sanık tarafından getirilen öneri ile katılana çatı dubleksi yerine aynı şartlar doğrultusunda bir bahçe dubleksinin verilebileceği söylenerek, sanık tarafından katılana C-20 numaralı bahçe dubleksinin satışı önerilerek, katılanın daha fazla sıkıntı yaşamama düşüncesiyle bu öneriyi kabul etmesine rağmen,

sanık tarafından katılana önerilen bahçe dubleksinin devri konusunda da sanık tarafından çeşitli bahanelerle oyalandığı, katılanın tapu kayıtlarında yaptığı araştırma neticesinde, katılana satışı vaat edilen C-20 numaralı bahçe dubleksinin, sanıkla aralarındaki anlaşma öncesine tekabül eden 25.08.2010 tarihinde, ... isimli kişiye satıldığını tespit ettiği, sanığın katılan ...'dan, C-20 numaralı bahçe dubleksinin satışı ve iç dekorasyonu karşılığında, toplamda 419.800 TL para tahsil etmesine rağmen, hileli hareketlerle taşınmazı katılana devretmeyerek haksız maddi menfaatler sağladığı olayda;

Sanığın birden fazla katılana yönelik benzer eylemlerinin bulunması, katılanların maddi zararlarını telafi etmek amaçlı önerdiği başkaca bağımsız bölümleri de katılanlara teklif etmeden önce tapuda üçüncü kişilere devretmiş olduğu hususları nazara alındığında, sanığın baştan itibaren suç işleme kastıyla hareket ettiği sabit olmasına rağmen, sanığın üç katılan bakımından ayrı ayrı cezalandırılmasına ve katılanlar ... ile ... yönünden, ilk sözleşmeden sonra taşınmazların iç dekorasyonlarının yapılması karşılığında tekrar maddi menfaatler elde etmesi sebebiyle zincirleme nitelikli dolandırıcılık suçlarını işlediğinden bahisle mahkûmiyetine karar verilmesi gerekirken, sanığın hileli hareketinin bulunmadığı şeklindeki isabetsiz gerekçe ile yazılı şekilde beraat hükümleri kurulması,

Yasaya aykırı; katılanlar vekillerinin temyiz nedenleri bu itibarla yerinde görüldüğünden, hükümlerin 5320 sayılı Kanun'un 8/1. maddesi gereğince uygulanması gereken 1412 sayılı CMUK'nin 321. maddesi uyarınca Tebliğnameye aykırı olarak, oy birliği ile BOZULMASINA,

19.01.2026 tarihinde karar verildi.