Maketten Satışta Etkin Pişmanlık

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 11. Ceza Dairesi	20.01.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2022/7981	2026/788	TCK 158/1-h, TCK 168, TCK 43, CMK 223/2-a, CMK 280/2

ÖZET

Şirket yöneticisi, satış tarihlerinde inşaat ruhsatı bulunmayan üç arsada maketten daire satıp bedelleri tahsil etmiştir. Bölge adliye mahkemesinin beraat kararı bozulmuş; istinaf aşamasında güncel zararın çok altında yapılan ödemenin suç kastını ortadan kaldırmayacağı belirtilmiştir.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/maketten-satista-etkin-pismanlik-2026-788/ →

Karar metni

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

11. Ceza Dairesi 2022/7981 E. , 2026/788 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Ceza Dairesi

SAYISI : 2018/1070 E. 2020/1468 K.

SUÇ : Tacir veya şirket yöneticisi olan ya da şirket adına hareket eden kişilerin ticari faaliyetleri sırasında dolandırıcılık

HÜKÜMLER : Beraat

TEBLİĞNAME GÖRÜŞÜ : İade, onama

Yapılan ön inceleme neticesinde; sanık hakkında kurulan hükümlerin temyiz edilebilir olduğu, temyiz edenlerin hükümleri temyize hak ve yetkilerinin bulunduğu, temyiz istemlerinin süresinde olduğu, katılan ...'un kanuni süresi içinde temyiz başvurusunda bulunduktan sonra 26.01.2021 tarihli dilekçesiyle temyizden feragat ettiği anlaşılmakla temyiz isteminin incelenmeksizin iadesi gerektiği, Cumhuriyet savcısının temyiz dilekçesinde temyiz sebeplerine yer verildiği, temyiz isteminin reddini gerektirir bir durumun bulunmadığı tespit edilmekle gereği düşünüldü:

I. HUKUKÎ SÜREÇ

1.Bakırköy 5. Ağır Ceza Mahkemesinin, 30.11.2017 tarihli ve 2015/249 Esas, 2017/362 Karar sayılı kararı ile sanık hakkında tacir veya şirket yöneticisi olan ya da şirket adına hareket eden kişilerin ticari faaliyetleri sırasında dolandırıcılık suçundan, mağdurlar ... ve ...'e yönelik eylemleri nedeniyle, 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun (5237 sayılı Kanun) 158/1-h, 168/2, 52... . maddeleri uyarınca, iki kez, 1 yıl hapis ve 40,00 TL adli para cezaları ile cezalandırılmasına, hak yoksunluklarına; diğer mağdur ve katılanlara yönelik eylemleri nedeniyle, aynı Kanun'un 158/1-h, 52... . maddeleri uyarınca, yirmi bir kez, 2 yıl hapis ve 100,00 TL adli para cezaları ile cezalandırılmasına, hak yoksunluklarına karar verilmiştir.

2.... Bölge Adliye Mahkemesi 21. Ceza Dairesinin, 04.11.2020 tarihli ve 2018/1070 Esas, 2020/1468 Karar sayılı kararı ile duruşma açılarak yapılan inceleme sonucunda, sanık hakkında İlk Derece Mahkemesince kurulan hükümlere yönelik sanık müdafiinin istinaf başvurusunun kabulü ile anılan hükümlerin 5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanunu'nun (5271 sayılı Kanun) 280/2. maddesi uyarınca kaldırılarak sanığın atılı suçlardan aynı Kanun'un 223/2-a maddesi uyarınca beraatine karar verilmiştir.

II. TEMYİZ SEBEPLERİ

Cumhuriyet savcısının temyiz istemi; hükmün usul ve yasaya aykırı olduğuna, delillerin takdirinde hata edildiğine, toplanan deliller ve tüm dosya kapsamına göre sanığın atılı suçları işlediği sabit olduğundan mağdur ve katılan sayısınca cezalandırılması gerektiğine ilişkindir.

III. GEREKÇE

Sanığın, (suç tarihlerindeki türü limited şirket olan) ... Gıda Yapı İnş. Malz. Taah. San. ve Tic. A.Ş.nin yetkilisi olduğu, mağdur ve katılanlara ... ilçesinde yer alan üç farklı arsada ..., ... , ..., ..., ... vs. proje isimleriyle maketten daire satışı yapıp gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri düzenlediği ve anlaştıkları bedelleri kısmen ya da tamamen tahsil ettiği, ancak aradan uzun zaman geçmesine rağmen vadettiği daireleri yapıp teslim etmediği, satış yaptığı tarihlerde belediyeden alınmış bir ruhsat izninin bulunmadığı, böylece şirket yetkilisi sanığın mağdur ve katılan sayısınca nitelikli dolandırıcılık suçunu işlediğinin iddia edildiği olayda, her ne kadar Mahkemece özetle, sanığın teslimini vadettiği inşaat projelerinin yapılacağı üç arsadan ikisinin büyük hissedarının kendi şirketi olduğu, arsalarda binaların yapılmasına engel bir durumun bulunmadığı, satış yapıldığı tarihlerde yapı ruhsatının mevcut olmadığı, sonraki süreçte yapıların bir kısmı ile ilgili ruhsat alındığı ancak bu ruhsatların satışı yapılan dairelerin çoğunluğunu içermediği, bu konuda sanığın inşaatlara başlarken belediyeden ruhsat verileceği hususunda söz aldıklarını ancak daha sonra bu ruhsatların verilmediğini savunduğu, nitekim icra olunan keşif ve refakate alınan bilirkişilerin heyet raporunda ... bölgesinde pek çok firmanın bu şekilde projesiz olarak maketten satış yöntemiyle daire satışı yaptığının, ruhsat alınamamasının ... Belediyesi ile ... Büyükşehir Belediyesi arasındaki çekişme ve idare mahkemesinin nazım imar planını iptal etmesi ve yeni imar planının uygun olmamasından kaynaklandığının, bu haliyle sanığın bir kusuru bulunmadığının, keza, temellerin fore kazıkların üzerine yapılması ve statik hesaplarından binaların mağdur ve katılanlara satılan daireleri de kapsayacak şekilde çok katlı olarak yapılması planlandığının belirtildiği, ayrıca,

mükerrer satışın söz konusu olmadığı, inşaatların kabasının büyük ölçüde tamamlandığı, bazı inşaatlara hiç başlanamamasının ise bu inşaatların yapılacağı arsanın imar planında kamuya terkedilmesinden kaynaklandığı gerekçe gösterilerek atılı suç unsurları itibarıyla oluşmadığından sanığın beraatine karar verilmiş ise de, benzer şekildeki eylemlerine ilişkin olarak incelemeye konu dosya ile aynı gün ele alınan Dairemizin 2021/21623 Esas ve 2022/752 Esas sayılı dosyaları ile bu dosya kapsamı hep birlikte değerlendirildiğinde; şirket yetkilisi olan sanığın ... ilçesinde kain 10 11... parsel, 10 15... parsel ve 3 22... parsel sayılı arsalarda ..., ... , ..., ..., ... vs. proje isimleriyle konut inşa edeceğini vadederek mağdur ve katılanlara satış vaadi sözleşmeleriyle maketten daire satışı yaptığı, dairelerin 20 12... yıllarında bitirilip teslim edileceğinin belirtildiği, 10 11... parsel ve 10 15... parsel sayılı taşınmazların 5/8 oranında mülkiyetinin sanığın şirketine, 3 22... parselin de eşinin yetkilisi olduğu ... Gayrimenkul Yatırım A.Ş.ye ait olduğu, satış yapılan tarihlerde 10 11... parsel ve 10 15... parseller için alınmış herhangi bir inşaat ruhsatının mevcut olmadığı, keza, ruhsat alınmadan inşaat faaliyetine başlandığı, ayrıca, ruhsatı bulunan 3 22... parselin ise mağdurlara satılan daireleri kapsamadığı toplanan deliller ve tüm dosya kapsamından anlaşılmakta olup inşaat ruhsatı almadan, ruhsatı alınan yerde de ruhsat kapsamında bulunmayan bağımsız bölümlere ilişkin olarak maketten satış yapıp kısmen inşaat faaliyetine başlayan şirket yöneticisi sanığın, inşaatlara başlarken ruhsat verileceği hususunda söz aldıklarını ancak daha sonra bu ruhsatların verilmediğine yönelik savunması suçtan kurtulmaya yönelik olup bu savunmaya itibar edilemeyeceği gibi icra olunan keşifte refakate alınan ve sundukları rapor hükme esas kabul edilen bilirkişi heyet raporunda, ... bölgesinde pek çok firmanın bu şekilde projesiz olarak maketten satış yöntemiyle daire satışı yaptığı, ruhsat alınamamasının ise yerel belediye ile büyükşehir belediyesi arasındaki çekişme ve idare mahkemesinin nazım imar planını iptal etmesi ve yeni imar planının uygun olmamasından kaynaklandığı şeklindeki gerekçelerle varılan sonucun aksine, bir maket üretip inşaat projesine başlayacak olan müteahhidin ilk olarak mer'i mevzuat uyarınca gerekli olan ruhsat vs. izinlerini alması gerektiği, yerel belediye ile büyükşehir belediyesi arasındaki çekişmenin yahut imar planının idare mahkemesince iptal edilmesinin esasen zaten mevcut olmayan inşaat ruhsatının ilgili belediyeden alınamayışına bir mazeret oluşturmayacağı, öte yandan, suç tarihlerindeki mer'i mevzuat hükümleri ve uygulanan imar planlarına göre mevcut emsal oranları ile yapıların ruhsata bağlanabilir yüksekliği-kat sayısı itibarıyla usulüne uygun inşaat ruhsatı almadan ve kat irtifakı kurulmadan, gerçekte hiçbir zaman tamamlanması ve satışı mümkün olmayan daireleri hile ile mağdur ve katılanları ikna edip denetim imkanlarını ortadan kaldırarak satıp haksız menfaat temin ettiği, nitekim maketten satış yaparken ruhsat durumuna ilişkin gerçeği mağdur ve katılanlardan gizleyip ruhsatlarının bulunduğunu beyan ederek satış yaptığı, İlk Derece Mahkemesince mahkûmiyet hükümleri kurulmasından sonra istinaf aşamasında zarar giderimine matuf olmak üzere mağdur ve katılanların güncel zararlarının çok altında ödeme yapmasının etkin pişmanlık hükümlerinden yararlanmaya yönelik olup suç kastını ortadan kaldırmayacağı, sonuç olarak yukarıdan bu yana açıklanan maddi ve hukuki olgular karşısında, şirket yöneticisi sıfatını kullanıp objektif iyi niyet esaslarına aykırı şekilde ve baştan itibaren dolandırıcılık kastıyla hareket eden sanığın sübut bulan eylemleri nedeniyle mağdur ve katılan sayısınca nitelikli dolandırıcılık suçundan cezalandırılması gerekirken, delillerin takdirinde yanılgıya düşülerek beraat hükümleri kurulması hukuka aykırı bulunmuştur.

IV. KARAR

A) Katılan ...'un Temyiz İstemi Yönünden

Katılanın, kanuni süresi içinde öne sürdükten sonra, 26.01.2021 tarihli dilekçe ile temyiz isteminden vazgeçtiğini bildirdiği ve temyiz davasının istek şartına bağlı olduğu anlaşılmakla, 5271 sayılı Kanun'un 266/1. maddesi gereği temyiz isteminden vazgeçme nedeniyle dava dosyasının, Tebliğname'ye uygun olarak, oy birliğiyle İNCELENMEKSİZİN İADESİNE,

B) Cumhuriyet Savcısının Temyiz İstemi Yönünden

Gerekçe bölümünde açıklanan nedenlerle Cumhuriyet savcısının temyiz istemi yerinde görüldüğünden ... Bölge Adliye Mahkemesi 21. Ceza Dairesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararının 5271 sayılı Kanun'un 302/2. maddesi gereği, Tebliğname'ye aykırı olarak, oy birliğiyle BOZULMASINA,

Dava dosyasının, 5271 sayılı Kanun'un 304/2. maddesi uyarınca ... Bölge Adliye Mahkemesi 21. Ceza Dairesine gönderilmek üzere Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığına TEVDİİNE,

20.01.2026 tarihinde karar verildi.