Escrow Ödemesinde Alıcı Kusuru

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 11. Hukuk Dairesi	08.09.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/290	2026/4391	TBK 29, TBK 74, TBK 114/2, TBK 52, TBK 628/2, HMK 373/1

ÖZET

Taşınmaz alımı için kurulan ortak fonda escrow hesabına yatırılan 10.000.000 USD satıcı tarafa verildi. Emanetçiyi tam sorumlu tutan karar, beraat kararındaki olgular ve tacir davacının müterafık kusuru TBK 114/2 uyarınca araştırılmadığı için bozuldu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/escrow-hesabindan-odeme-alicinin-kusuru-2026-4391/ →

Karar metni

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

11. Hukuk Dairesi 2026/290 E. , 2026/4391 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 43. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2022/180 Esas, 2025/1322 Karar

HÜKÜM : Esastan ret

İLK DERECE MAHKEMESİ : İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesi

SAYISI : 2015/697 E., 2021/525 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, Yargıtayca duruşma istemli olarak davalı ... vekili tarafından temyiz edilmekle; temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildi. Duruşma için belirlenen 08.09.2026 günü hazır bulunan davacı (temlik alan) vekilleri Avukat ... ile Avukat ..., davalı ... ile vekilleri Avukat ... ve Avukat ... dinlenildikten sonra duruşmalı işlerin yoğunluğu ve süre darlığından ötürü işin incelenerek karara bağlanması ileriye bırakıldı. Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü.

KARAR

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkili ile davalı .... Tic. Ltd. Şti.'nin (... Ltd. Şti.) ortakları ve avukatı ...'ın İzmir İli, ... İlçesi, ... Bölgesi ve ... Bölgesinde belli gayrimenkullerin satın alınması konusunda görüştüklerini, 21.11.2013 tarihinde müvekkili ile davalı ... Ltd. Şti. arasında gayrimenkullerin alınması için gerekli bedelin toplanması amacıyla bir fon kurulması hususunda sözleşme imzaladıklarını, sözleşme içerisinde gayrimenkulün satın alınması ve proje için gereken ortak fonun biriktirilmesi amacı ile "..." olarak ...'ın seçildiğini, anlaşma gereğince tarafların belli periyotlarla eşit miktarda ve eş zamanlı yatıracakları tutarın ... hesabında depo edileceğini, ... tarafından projenin gerçekleştirilmesi için sözleşmenin taraflarının ortağı oldukları ... Yatırım A.Ş.'nin kurulduğunu; hazırlanan fona müvekkili tarafından üç ayrı zamanda toplam 10.000.000,00 USD yatırıldığını, 2014 yılı başında gayrimenkullerin sahibi olan diğer davalı ... Ltd. Şti. (... Ltd. Şti.) ile sözleşme imzalandığını, sözleşmede gayrimenkullerin değeri olan 35.000.000,00 USD'nin 30.05.2014 tarihine kadar fonda toplanmaması halinde toplanan 20.000.000,00 USD'nin satıcı şirkete cezai şart olarak ödeneceğinin kararlaştırıldığını, müvekkilinin sözleşme edimini tamamıyla yerine getirmesine rağmen, sonradan davalı ... Ltd. Şti.'nin fona her seferinde ilgili miktarları çek olarak depo ettiğinin öğrenildiğini, bunların öğrenilmesinin ardından davalılar ile iletişime geçilerek fonda müvekkili tarafından yatırılan bedellerin cezai şart olarak satıcı davalıya ödenmesine muvafakatlarının olmadığının bildirilmesine rağmen davalı ...'ın satıcıya fondaki parayı teslim ettiği, daha sonra ... Ltd. Şti.'nin davalı ... Ltd. Şti. ile iletişime geçerek sözleşme şartlarının uzatılmasını sağladıklarını ileri sürüp satıcı davalıdan müvekkiline ait fondaki miktarı kendi uhdelerine geçirdiğini, müvekkiline ait miktarın davalılar ya da dava dışı üçüncü bir kişi nezdinde bulunup bulunmadığının araştırılması gerektiğini ileri sürerek davalıların taşınır ve taşınmaz malları ile üçüncü şahıslardaki hak ve alacakları hakkında ihtiyati haciz talebinde bulunmuş ve tarafların temerrüde düşürüldüğü 07.08.2014 tarihinden itibaren dava değeri üzerinden yabancı para alacaklarına uygulanan en yüksek faizi ile birlikte 9.999.955,00 USD'nin davalılardan tahsilini talep etmiştir.

II. CEVAP

1.Davalı ... Ltd. Şti. vekili cevap dilekçesinde; müvekkilinin taraflar arasında imzalanan 23.11.2013 tarihli sözleşmede taraf olmadığını, ilk sözleşmeden sonra imzalanan 2014 tarihli ikinci sözleşmeye ise davacının taraf olmadığını, davanın müvekkiline yöneltilemeyeceğini savunarak davanın reddini istemiştir.

2.Davalı ... vekili cevap dilekçesinde; taraflar arasında yapılan sözleşme uyarınca müvekkilinin tek sorumluluğunun escrow olarak hareket etmek olduğunu, müvekkilinin yediemin niteliği taşımadığını, zaten Gayrimenkul Alımı ve Proje Geliştirme Sözleşmesinde, sözleşmenin diğer hükümlerinin müvekkili açısından uygulanmayacağının kararlaştırıldığını, ...'ın escrow agent olarak yükümlülüklerinin taraflarca toplanan satış bedelinin satıcıya veya taraflarca kurulan şirkete ödenmesi, tarafların satış bedelini toplayamaması halinde escrow hesabındaki bedel ve çeklerin satıcıya gönderilmesi ve teslimi, herhangi bir şekilde satıcı tarafından sözleşmeden cayılması

halinde escrow hesabındaki tutar ve çeklerin taraflara iadesi ile sınırlı olduğunu, konuyla ilgili olarak davacının daha önce savcılığa şikayette bulunduğunu, savcılığın takipsizlik kararı verdiğini, davacının gayrimenkullerin maliki ...'in dokuz mirasçısının olduğunu başından beri bildiğini, ... ile ... Ltd. Şti. arasında yapılan ilk sözleşmede ortak bir şirketin kurulmasının ve bu şirket ile yeni bir sözleşmenin imzalanmasının kararlaştırıldığı, ... A.Ş.'nin kurulduğunu, gayrimenkul alımına ilişkin ikinci sözleşmeye .... A.Ş.'nin taraf olması sebebiyle davacının aktif husumet ehliyetinin bulunmadığını savunarak davanın reddini istemiştir.

3.Davalı ...Tic. Ltd. Şti. vekili davaya cevap dilekçesinde; müvekkilinin sözleşme gereği kendi payına düşen ödeme yükümlülüğünü escrow agent olarak hareket eden ...'a çek keşide ederek yerine getirdiğini, keşide edilen çeklerin bir kopyasının davacı şirkete gönderildiğini, davacının satış bedelinin bakiye kısmını temin edememesi sebebiyle keşide edilen çeklerin davalı ... tarafından diğer davalı ... Ltd. Şti.'ye teslim edildiğini, davacı tarafından verilen tutarın da ... Ltd. Şti.'ye çek olarak verildiğini, müvekkilinin bu sürece davacıyı dahil etme çabalarının sonuçsuz kaldığını, davacının .... A.Ş.'nin yönetim kurulu toplantılarına da katılmadığını savunarak davanın aktif husumet ehliyeti yokluğu nedeniyle reddini, müvekkili şirket yönünden pasif husumet ehliyeti yokluğu nedeniyle reddini, davanın zaman aşımı nedeniyle reddini, usuli itirazları kabul görmemesi halinde esas bakımından davacının haksız ve mesnetsiz davasının reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile davacı ... Tic. Ltd. Şti. arasındaki 21.11.2013 tarihli emlak satın alımı ve proje gelişimi sözleşmesi imzalandığı, sözleşmenin 3. maddesi ile davalı ... ile davacı ... Ltd. Şti. arasında escrow (emanet) sözleşmesi imzalandığı, bunlar arasındaki joint venture sözleşmesi kapsamında ... Yatırım A.Ş.'nin kurulduğu, şirketin ortaklarının .... ve ... Ltd. Şti. olduğu, bu şirketin yönetim kurulu başkan ve üyelerinin, yine joint venture sözleşmesine uygun olarak her iki şirketin yetkililerinden oluştuğu, İzmir İli ... İlçesi, ... Mahallesi, ... mevkii ve ... mevkiinde taşınmazların satışı için, taşınmaz maliklerini temsilen ... ile .... A.Ş. arasında bila tarihli ve adi yazılı şekilde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldığı, bu sözleşmede ...'ın escrow agent (emanetçi) sıfatıyla imzası bulunmadığı, dosya kapsamından davacı da dahil tüm tarafların anılan taşınmazın dava dışı ... mirasçılarına ait olduğunu ve davalı ... Ltd. Şti.'nin temsilci sıfatıyla hareket ettiğini bildiği, taraflar arasındaki taşınmaz satış vaadi sözleşmesi resmi şekilde yapılmadığı için geçersiz olduğundan, tarafların, sözleşme kapsamında edimlerin yerine getirilmesini talep hakları da bulunmadığı, ancak, geçersiz sözleşmeye dayalı olarak yerine getirilmiş edimlerin iadesi borcu altında oldukları, ... ile davacı ... ve davalı ... arasındaki ... sözleşmesi ile davalı ...'ın adına açılmış ... (emanet) hesabı bulunduğu, davalı ...'in ... (emanetçi) olduğu, tarafların joint venture sözleşmesinin 2. maddesinde belirtildiği şekilde, toplam satın alma bedelini 6 ay içerisinde ödeyememesi halinde ve mülkiyet sahiplerinin emanette bulunan miktarın kendilerine ödenmesini talep etmeleri durumunda, tarafların emanetçinin emanet hesabında bulunan miktarı mülkiyet sahiplerine havale yoluyla gönderme zorunluluğu altında bulunduğuna muvafakat ettiklerinin kararlaştırıldığı, bu sözleşme ile ...'a ... ve ... arasındaki joint venture sözleşmesi kapsamında kurulacak müstakbel şirket adına (daha sonra kurulan .... A.Ş. adına) bu şirketin satın aldığı taşınmazın maliklerine ödeme yapma yetkisi verildiği, ancak

taşınmazların maliki olmayan davalı ... Ltd. Şti.'ne ödeme yapma yetkisi bulunmadığı, şu halde davalı ... Ltd. Şti.'nin .... A.Ş. adına kendisine ödeme yapma/tasarrufta bulunma yetkisi bulunmayan ...'dan ödeme alarak ... Şirketi'nin malvarlığına müdahale etmek yolu ile sebepsiz zenginleştiği, davalı ... Ltd. Şti. ile ... Şirketi arasında, ...l mirasçılarına ait taşınmazların satın alınması hususunda bir satış vaadi sözleşmesi yapıldığı, bu sözleşmede davalı ... Ltd. Şti.'nin ... mirasçıları adına hareket ettiğinin sözleşmeye dercedildiği, sözleşmenin resmi şekilde yapılmaması nedeniyle geçersiz olduğu, bu nedenle davalı ... Ltd. Şti.'nin ... Şirketi'nden sözleşmeye dayalı ceza-i şart talep edemeyeceği, aldığı ödemeyi ... Şirketi'ne iade etmesi gerektiği, sebepsiz zenginleşmeye dayalı talepte bulunmak hakkının da dava dışı ... Şirketi'ne ait olduğu, bu şirketin ortaklarından biri olan davacı ...'ın anılan talep bakımında aktif husumetinin bulunmadığı anlaşılmakla, bu davalıya karşı açılan davanın aktif husumet yokluğundan reddi gerektiği; taşınmazların malikinin ... mirasçıları olduğunu bildiği halde escrow sözleşmesine aykırı şekilde, ... hesabından davacı tarafından gönderilen tutarda çek tanzim ederek ... Ltd. Şti.'ne veren davalı ...'ın kendi kusuru ile sözleşmeye aykırı davrandığı ve akidi olan davacının zararına sebep olduğu, ... Ltd. Şti.'nin aldığı çeki davalı ... Ltd. Şti.'ne ciro ettiği, davalının da bu çeki dava dışı ... Yatırım Ltd. Şti.'ye ciro ettiği ve çekin tahsil edildiği, davalı ... Ltd. Şti. ile dava dışı ... İnşaat Şirketlerinin birbirlerinin ortağı oldukları gibi, diğer iki ortakları ve yöneticilerinin de aynı kişiler olduğu, davacı ile aralarındaki sözleşmeye istinaden ... Ltd. Şti.'nden ciro yolu ile devraldığı çeki escrow hesabına, başka ifade ile joint venture sözleşmesi kapsamında kurulan ortak fona iade etmesi gerektiğini bilen ve bilmesi gereken davalının joint venture sözleşmesine kusuru ile aykırı davrandığı ve davacının zararına sebep olduğu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 628/2 hükmü uyarınca davalının, davacının bu zararından sorumlu olduğu gerekçesiyle davanın kabulü ile 10.000.000,00 USD'nin dava tarihinden itibaren Devlet Bankalarının USD cinsinden bir yıllık mevduat hesabına uyguladıkları en yüksek faiz işletilmek suretiyle davalılardan müteselsilen tahsiline, davalı ... Ltd. Şti.'ye karşı açılan davanın aktif husumet yokluğundan reddine karar verilmiş, hüküm, davalı ... tarafından istinaf edilmiştir.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile ... Yatırım A.Ş. ile ... Ltd. Şti. arasında imzalanan taşınmaz satış sözleşmesi resmi şekilde yapılmadığından geçersiz olduğu, 21.11.2013 tarihli sözleşmede açıkça ödemenin talepleri üzerine mülk sahiplerine yapılacağı kararlaştırılmış olup, mülk sahiplerini temsil yetkisi olmayan davalı ... Ltd. Şti.'ne ödeme yapılmasının mümkün olmadığı, davalı ...'ın escrow sözleşmesi kapsamında işini özenle görme borcu altında olduğu, satıcı ve mülk sahiplerinin temsilcisi sıfatı bulunmayan davalı ... Ltd.ne escrow hesabında biriken parayı ödemiş olması nedeniyle özen borcuna aykırı davrandığı ve davacının zararından sorumlu olduğu, bu nedenle İlk Derece Mahkemesince davanın davalı ... yönünden kabulüne karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmadığı, İstanbul 5. Ağır Ceza Mahkemesinin 2019/598 E., 2021/439 K. sayılı kararı ile ... hakkında beraat kararı verilmiş ise de, beraat kararının gerekçesi de nazara alındığında, söz konusu kararın eldeki dava yönünden bağlayıcılığı bulunmadığı gerekçesiyle davalı ... vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş, hüküm, davalı ... vekilince temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Dava ve Hukuki Nitelendirme

Dava, escrow sözleşmesinden doğan yükümlülüklerin yerine getirilmesinde özensiz davranışta bulunulması nedeniyle oluşan zararın escrow ile birlikte alıcı ve satıcıdan müştereken tahsili istemine ilişkin olup; uyuşmazlık, iddia edilen davacı zararının oluşmasında satıcıları temsil eden ... Ltd. Şti.nin ve escrow sıfatıyla hareket eden davalı ...'ın birlikte hareket edip etmedikleri, buradan varılacak sonuca göre escrow ...'ın sözleşme kapsamında yapmış olduğu ödemede kusur ve sorumluluğu bulunup bulunmadığı, buradan varılacak sonuca göre de zararın doğmasında davacı yanın da kusurunun olup olmadığı noktasında toplanmaktadır.

B.Değerlendirme ve Gerekçe

Somut olayda İlk Derece Mahkemesince, davalı ...'ın özensiz ve kusurlu davranışı nedeniyle zararın doğumuna sebep olduğu, diğer davalı ...'in ise davacı ile imzaladığı joint venture sözleşmesine aykırı davranarak davacının zararına sebep olduğu gerekçesiyle davalı ... ve davalı ... yönünden davanın kabulüne, davalı ... Ltd. Şti. yönünden aktif husumet yokluğundan davanın reddine karar verilmiş; Bölge Adliye Mahkemesince de davalı ...'in istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

Ancak, somut olayda, 'escrow agent' olarak ifade edilen emanetçi ... ile 21.11.2013 tarihli sözleşme gereği kurulan ...'in kurucuları ... ve ... arasında 21.11.2013 tarihli "Emlak Satın Alımı ve Proje Gelişimi" başlıklı sözleşme imzalanmış, ...'ın yükümlülükleri de aynı sözleşmenin 3. maddesinde düzenlenmiştir. Bundan sonra 'escrow agent' alınacak taşınmazlarla ilgili ön rapor hazırlamış ve taşınmazların güncel durumunu açık ve net şekilde ortaya koyan e-mailini alıcı tarafa göndermiştir.

Bundan sonra taşınmaz maliklerini temsil eden ... Ltd. Şti. ile alıcı şirketin temsilcileri arasında Taşınmaz Satış Sözleşmesi başlıklı bila tarihli adi yazılı sözleşme imzalanmıştır. Bu sözleşmenin 1. maddesinde taşınmaz satışı ve devri düzenlenmiş olup, 2. maddesinde "Taraflar gayrimenkul satış fiyatının 35.000.000 Amerikan Doları olacağını kararlaştırmıştır. Satış bedeli ilgili Tapu Sicili huzurunda satıcı tarafından alıcıya yapılacak olan tapu devri ile eş zamanlı olarak alıcı tarafından ödenecektir." şeklinde düzenlenmiş; escrow agent ...'in yükümlülükleri ise 3. maddede "... Alıcının toplam satış bedeli olan 35.000.000 Amerikan Dolarını 30... 'e kadar escrow hesabında biriktirmede başarısız olması durumunda ve bunun üzerine satıcı escrow'da yer alan güncel tutarın kendisine ödenmesini talep ederse, taraflar escrow agent'ın bu hesapta yer alan tutarı satıcıya havale etme yükümlülüğünde olduğunu kabul eder." şeklinde düzenlenmiştir. Cezai Şart başlıklı 5. maddede ise "...Eğer alıcı bu sözleşmenin yükümlülüklerini yerine getirmede başarısız olursa, alıcı aşağıda belirtilen müeyyideleri kabul eder ve üstlenir. Alıcı ceza miktarının fahiş olmadığını ve ilgili mahkeme tarafından düşürülmesini talep etmeyeceğini kabul eder. (i) Eğer alıcı Tapu Sicili huzurunda herhangi bir nedenden dolayı mülkiyetin devrinden kaçınırsa veya (ii) Alıcı toplam alış bedelini ödemede başarısız olursa, satıcı ...'taki tüm miktarı ceza-i şart olarak almaya yetkilidir. Taraflar escrow agent'ın böyle bir yükümlülük altında olduğu konusunda anlaşmışlardır." şeklinde cezai şart hükmüne yer verilmiştir. Devamı hükümlerde, 7. maddede gizlilik, 8. maddede vergi,

harç, resim, yük ve giderlere yer verilmiş olup 8.2. maddesinde "Alıcının işbu sözleşmeyi, noter tarafından düzenlenen ve huzurunda icra edilen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine çevirmesi ve/veya tapu sicil memurluğuna böyle bir anlaşmayı şerh ettirmeyi istemesi durumunda notere onaylattırma ve/veya şerh ettirme ile ilgili oluşan ücretler, harçlar ve giderler alıcı tarafından karşılanacaktır." hükmüne yer verilmiştir.
Taşınmaz Satış Sözleşmesi başlıklı bu sözleşmenin anılan hükümleri birlikte değerlendirildiğinde adi yazılı şekilde yapılan bu sözleşme taşınmaz satışı için bir ön sözleşme niteliğindedir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 29. maddesi uyarınca bir ön sözleşmenin geçerli olabilmesi, ileride kurulacak asıl sözleşmenin geçerlilik şekline bağlıdır. O nedenle bu hüküm uyarınca, ön sözleşmenin geçersiz olduğunun kabulünde bir usulsüzlük bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, somut olaya ilişkin açılan ceza davasında ... hakkında verilen ve kesinleşen beraat kararında ... yönünden, her ne kadar sanıklara paraları ödememesi gerekiyorsa da bu durumun hukuki ihtilaf olduğu, dolandırıcılık suçu yönünden hileli davranış kabul edilmediği şeklinde somut olgular tespit edilmiş olup, TBK'nın 74. maddesi uayrınca her ne kadar beraat kararı hukuk hakimini bağlamasa da tespit edilen somut olgular hukuk hakimini bağlayacaktır. Yapılan yargılamada davalı ...'ın suç teşkil eden bir davranışı bulunmadığı sabit görülmüştür. Ceza mahkemesi de karar gerekçesinde hukuki ihtilafın varlığını ifade etmiştir. Bu durumda davalının zararın doğumunda kusuru bulunup bulunmadığı ayrıca önem arz etmektedir.

Dosyaya yansıyan bilgi, belge, e-mail yazışmaları ve diğer tüm delillerle, tarafların hukuki ilişkideki davranış biçimleri dikkate alındığında; tacir olan zarar gören davacının escrow hesabındaki paranın escrow agent tarafından satıcı ... Ltd. Şti.'ne gönderilmesine sebebiyet verdiği anlaşılmaktadır. Bu durumda, basiretli bir tacir gibi hareket etmesi gereken davacının bila tarihli 2. sözleşmenin geçersiz olduğunu bile bile ödemenin gerçekleşmesine sebep olup olmadığı, kusurlu davranmış bulunup bulunmadığı bu davranışının zararın doğumuna sebebiyet verip vermediği, tarafların müterafık kusurlu olup olmadığı değerlendirilip sonucuna göre karar verilmesi gerekir. Zira TBK'nın 114/2. maddesinin yollaması bu yönde bir araştırma yapılmasını gerektirmektedir. Hal böyle olunca, Mahkemece zararın doğmasında tarafların kusurunun bulunup bulunmadığı, hangi tarafın kusurunun zararın doğumuna sebep olduğu araştırılıp tartışılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tüm sorumluluğun davalı ...'a yüklenmesi doğru olmamış, bozmayı gerektirmiştir.

VI. SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle davalı ... vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile İlk Derece Mahkemesince verilen karara yönelik istinaf başvurusunun esastan reddine ilişkin Bölge Adliye Mahkemesi kararının BOZULARAK KALDIRILMASINA, HMK'nın 373/1 hükmü uyarınca dava dosyasının İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, takdir olunan 40.000,00 TL duruşma vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalılardan ...'a verilmesine, 08.09.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.