Harici Satışta Tadilat Masrafı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	12.02.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/3334	2026/656	TMK 706, TBK 237, TBK 77, TBK 50, Noterlik K. 60

ÖZET

Noterde düzenleme şeklinde yapılmayan kooperatif dairesi satış vaadi geçersizdir; iade tutarı rayiç değeri aşamaz. Teslim alınan daireye masraf yapıldığı sabitse kooperatif, masrafların satış bedeline katkısı oranında zenginleşmiş sayılır; ispat yok diye ret bozma nedenidir.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/harici-satista-iyilestirme-masrafi-denklestirici-adalet-2026-656/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/3334 E. , 2026/656 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 24. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2023/215 E., 2025/258 K.

DAVA TARİHİ : 21.12.2021

İLK DERECE MAHKEMESİ : Ankara Batı 1. Asliye Ticaret Mahkemesi

SAYISI : 2021/1097 E., 2022/1139 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, taraf vekillerince 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:

I. DAVA

Davacı vekili; davalı Kooperatif Yönetim Kurulunun, kendilerine verilen doğrudan satış yetkisini kullanarak Ankara İli, ...İlçesi, ...Mah., 469 32... Parselde kayıtlı A Blok... numaralı bağımsız

bölümün 365.000,00 TL bedelle müvekkiline satılmasına karar verdiklerini, kararın .... Noterliğinin 18.10.2018 tarihli ve ... yevmiye numarası ile tasdik edildiğini, satış kararının taşınmaz satış vaadi sözleşmesi niteliğinde olduğunu, müvekkili tarafından toplam 365.000,00 TL ödenerek tüm yükümlülüğün yerine getirildiğini, ancak davalının tapu devrini gerçekleştirmediği gibi dava konusu taşınmazın ihale sonucu 03.06.2021 tarihinde icra yolu ile satıldığını, taşınmaz ile ilgili olarak Ankara Batı 2. İcra Hukuk Mahkemesinin 2021/376 E. sayılı dava dosyası ile ihalenin feshi yargılamasının mevcut ve halen derdest olduğunu, bu süreçte taşınmazın fiili olarak teslim edildiği müvekkili tarafından kullanılmaya başladığını, bağımsız bölüm içerisinde 300.000,00 TL'den daha fazla bir tadilat ve imalat işlemi gerçekleştirdiğini, bağımsız bölümün aboneliklerinin dahi müvekkili ve aile üyeleri adına kayıtlı olduğunu ileri sürerek; davalı Kooperatif adına kayıtlı dava konusu taşınmazın tapu kaydının iptali ile müvekkili adına tescilini, bunun mümkün olmaması halinde ifa imkansızlığından kaynaklı olarak dava tarihi itibarıyla taşınmazın tespit edilecek rayiç değerine yönelik olarak fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, şimdilik 5.000,00 TL'nin, fiili teslim ile birlikte gerçekleştirilen imalat ve tadilatlar kapsamında davanın haksız zenginleşmesinden kaynaklı olarak fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla şimdilik 5.000,00 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsilini talep etmiş, 19.10.2022 tarihli dilekçesiyle; tapu iptal tescil taleplerinden vazgeçtiklerini, ikincil talep olan sebepsiz zenginleşme yönünden davanın kabulü ile denkleştirici adalet ilkesi gereği hesaplanan 1.047.578,00 TL sebepsiz zenginleşme tutarı ve imalat bedellerine yönelik olarak fazlaya ilişkin hakları ve ek dava açma hakları saklı kalmak kaydı ile 5.000,00 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek avans faizi ile birlikte davalıdan tahsilini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; davacının müvekkili Kooperatifin üyesi olmadığı gibi yaptığı hiçbir ödemenin olmadığını, ödemeler üçüncü kişiler tarafından yapıldığından davacının dava açmada hukuki yararının bulunmadığını, yönetim kurulu kararının taşınmaz satış vaadi sözleşmesi olmadığını, gayri hukuki bir kararın noter tasdikinin onu geçerli kılmayacağını, davacının zilyetliğinde veya uhdesinde müvekkili Kooperatife ait bir mecurun olmadığını, taşınmazın anahtarı, tapusu ve kontrolünün müvekkili Kooperatifte olduğunu, davacı tarafından işbu gayrimenkule yapılan hiçbir harcama, tamirat veya tadilatın söz konusu olmadığını, davacının talep ettiği alacak miktarı belli olduğundan belirsiz alacak davası açamayacağını, eski yönetim kurulu başkanı tarafından muvazaalı şekilde davacı üzerinden tapuyu elde etmek için hazırlanan bir mizansen sonucu ceza davalarının açıldığını, dava konusu mecur için davacı dışı kişilerce kayıtlara giren ödemelerin gerçek ödeme olmadığını, kabul anlamına gelmemek üzere mecurdaki tüm tadilat, iyileştirme ve harcamaların müvekkili Kooperatif tarafından yapıldığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; dava konusu taşınmazın, davalı Kooperatifin dava dışı şirkete olan borcu nedeniyle Ankara 19. İcra Müdürlüğünün 2013/16460 E. sayılı dosyası üzerinden satışa çıkarıldığının anlaşıldığı, bilirkişi raporunun hüküm kurmaya ve denetime elverişli olduğu, davalı Kooperatifin taşınmazın devrini gerçekleştiremediği, bununla birlikte taşınmaz üzerine haciz konulduğu ve icra yoluyla satılması riski ile karşı karşıya

kalındığı, davacının sebepsiz zenginleşme nedeniyle uğradığı zararının Mahkemece 1.047.578,00 TL olarak belirlendiği, davacı tarafın bununla birlikte fazlaya ilişkin haklarını saklı tutarak 5.000,00 TL imalat bedeli talebinde bulunduğu, bilirkişi raporuna göre bu talebin haklı olduğu kanaatine varıldığı gerekçesiyle; davanın kabulü ile 1.047.578,00 TL tazminatın ve imalat bedellerine ilişkin 5.000,00 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalıdan alınarak davacıya ödenmesine, davacı tarafın fazlaya ilişkin haklarının saklı tutulmasına karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davalı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; Mahkemece, dava konusu daire bedeli yönünden denkleştirici adalet kuralı gereğince iadeye karar verilmesi doğru ise de, Yargıtay içtihatlarına göre denkleştirici adalete göre belirlenen değerin rayiç değeri geçemeyeceği ilkesinin de gözetilmesi gerektiği, Mahkemece, dava konusu taşınmaz bedeli yönünden denkleştirici adalet ilkesi uyarınca belirlenen bedelin taşınmazın rayiç değeri olarak tespit edilen 900.000,00 TL'den fazla olamayacağı dikkate alınarak, rayiç değer üzerinden karar verilmesi gerektiği, davacının dava konusu taşınmaza imalat ve tadilat yaptırdığını iddia ettiği, davalının ise tadilatların müvekkili Kooperatife yaptırıldığını savunduğu, hükme esas alınan bilirkişi raporunda 296.000,00 TL miktarında tespit yapılmakla birlikte dekorasyon işlerine ait proje ve ödeme belgesinin bulunmadığının belirtildiği, davacı tarafından tadilatlara ilişkin maliyet belgesinin ibraz edilmediğinin anlaşıldığı, davacının taşınmaza masraf yaptığını ispatlayamaması nedeniyle bu yöndeki talebinin reddine karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle; istinaf başvurusunun kısmen kabulüne, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yeniden davanın kısmen kabulü ile, 900.000,00 TL sebepsiz zenginleşmeden doğan tazminatın dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalıdan alınarak davacıya ödenmesine, imalat ve tadilat bedeline yönelik talebin reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde taraf vekilleri temyiz isteminde bulunmuşlardır.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

1.Davacı vekili; denkleştirici adalet ilkesine göre hesaplanan değerin rayiç değerden fazla olması halinde de yine denkleştirici adalet ilkesine göre hesaplanan tutara göre hüküm kurulması gerektiğini, davalı Kooperatifin taşınmazın mülkiyetini vermeyerek kendi mal varlığını daha fazla artırdığını, Ankara Batı İcra Müdürlüğünün 2017/7009 Talimat sayılı dosyasında alınan bilirkişi raporları ile icra yolu ile satış sonrası müvekkilinin eşi, Kooperatif yönetim kurulu başkan ve üyelerinin imzalarının bulunduğu 20.05.2023 tarihli tespit tutanağında, dava konusu taşınmazdaki imalatların müvekkili tarafından gerçekleştirildiği ve istediği zaman sökebileceğinin açıkça belirtildiğini, tespit tutanağını sunduklarını, davalı Kooperatif Yönetim Kurulu Başkanının yargılandığı Ankara Batı 13. Asliye Ceza Mahkemesinin 2023/719 E. sayılı dosyasında da dairedeki imalatların müvekkili tarafından gerçekleştirildiği konusuna değinildiğini, imalatların müvekkili tarafından yapıldığının ispatlandığını ifade ederek, kararın bozulmasını talep etmiştir.

2. Davalı vekili; davacı tarafından dava konusu gayrimenkule yapılan hiçbir harcama, tamirat veya tadilatın söz konusu olmadığını, kabul anlamına gelmemek üzere mecurdaki tüm tadilat, iyileştirme ve harcamalar müvekkili Kooperatif tarafından yaptırıldığından sebepsiz zenginleşmenin koşullarının oluşmadığını, bilirkişiler tarafından yapılan hesaplama tekniğinde hata olduğunu ifade ederek, kararın bozulmasını talep etmiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, harici taşınmaz satış vaadi sözleşmesi nedeniyle sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre ödenen bedelin iadesi ve taşınmaza yapılan iyileştirme masraflarının tahsili istemine ilişkindir.

1.Tarafların iddia, savunma ve dayandıkları belgelere, özellikle taraflar arasında imzalanan harici taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 706. maddesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 237. maddesi, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesi, 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 60/3 ve 89. maddeleri gereği Noterde düzenleme şeklinde yapılmadığından geçersiz olduğu, geçersiz satış vaadi sözleşmesi gereğince davacının satış bedeli olarak ödediği paranın denkleştirici adalet ilkesine göre ifanın imkansız hale geldiği tarihteki ulaşacağı miktarın tahsilini isteyebileceği, taraf ve Yargıtay denetimine elverişli hükme esas alınan rapor ile talep edilebilecek alacak miktarının, davacı alıcının denkleştirici adalet uyarınca isteyebileceği iade tutarının geçerli sözleşme ile elde edeceği menfaatten -rayiçten- fazla olamayacağı hususu gözetilmek suretiyle belirlenmesinin yerinde olduğunun anlaşılmasına göre; davalının vekilinin tüm, davacı vekilinin aşağıdaki paragrafının kapsamı dışında kalan sair temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

2.Davacı taraf ödediği satış bedelinin yanında, dava konusu taşınmazı kullandığı süre içerisinde taşınmaza yapmış olduğu bazı iyileştirme masraflarını da davalıdan talep etmektedir. Dava konusu taşınmazın harici sözleşme ile satılıp (davacı tarafından konut olarak kullanılmasa bile) davacıya teslim edildiği, bu haliyle davacının taşınmaza çeşitli masraflar yaptığı tüm dosya kapsamıyla sabittir.

27.05.2022 tarihli bilirkişi kurul raporunda; dava konusu bağımsız bölüm ile emsal olan ve davalı Kooperatifin tüm ortaklarına teslim ettiği bağımsız bölümde yapılan incelemeler sonucunda; dava konusu bağımsız bölümün diğer bağımsız bölümler gibi üyelere verildiği şeklinin açıklandığı, davacı tarafından dava konusu 46 numaralı bağımsız bölümde yapılan tadilat ve yenileme imalatlarının taşınmazın kooperatif ortaklarına verdiği emsal dairelerdeki teknik özelliklerin, kullanılan malzemelerin ve Kooperatifin tip projesinin çok üzerinde olduğu, Kooperatifin kullandığı malzemelerden çok daha kaliteli ve pahalı malzeme kullanıldığı, ayrıca tüm elektrik, kalorifer ve sıhhi tesisatının yenilendiği belirtilmiştir.

Davacının taşınmaza yaptığı iyileştirmeler nedeniyle taşınmaz ilave bir takım değerler kazanmış olup, davalı Kooperatif bu masrafların taşınmazın satış bedeline olan katkısı oranında sebepsiz zenginleşmiş sayılacağından, Mahkemece davacı tarafından taşınmaza yapılan masraf tutarının belirlenmesi, gerekirse 6098 sayılı Kanunun 50. maddesi dikkate alınarak
bu oranda taleple bağlı kalınarak davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, davacının

taşınmaza masraf yaptığını ispatlayamadığı şeklindeki hatalı gerekçe ile masraf kalemi yönünden davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1.Davacı vekilinin sair, davalı vekilinin tüm temyiz itirazlarının REDDİNE,

2.Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 371. maddesi uyarınca davacı yararına BOZULMASINA,

Aşağıda yazılı bakiye temyiz harcının temyiz eden davalıya yükletilmesine,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz eden davacıya iadesine,

Dosyanın kararı veren Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

12.02.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.