Yatırım Vaadiyle Emlakçıya Para

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	15.04.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/5207	2026/2177	TBK 146, HMK 370/1

ÖZET

Emlak danışmanı olduğunu söyleyen davalıya taşınmaz yatırımı için gönderilen 260.000 TL iade edilmeyince açılan davada, paraların taşınmaz alımı amacıyla gönderildiği havale açıklamalarından anlaşıldığından, komisyon ve tadilat savunmasına itibar edilmeyerek alacağa hükmeden karar onandı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/emlakciya-yatirim-vaadiyle-gonderilen-para-iadesi-2025-5207/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/5207 E. , 2026/2177 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ: İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/454 E., 2025/1597 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Milas 2. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2021/142 E., 2023/200 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, davalı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; davalının kendisini emlak danışmanı olarak tanıttığını, portföyüne uygun maliyetli, kâr marjı yüksek taşınmazların dönem dönem düştüğünü, yatırım yapmak isterse çalışabileceklerini söylediğini, böylece müvekkilini al sat yaparak bu şekilde gelir elde edebileceğine ikna ettiğini, müvekkilinin de kendisine güvenerek taşınmaz satın alması için 10.10.2013 tarihinde 60.000,00

TL "kapora" açıklamalı olarak para gönderdiğini, aradan zaman geçtikten sonra bir taşınmaz satın alma teklifi ile yeniden iletişim kurduklarını ve bu sefer de 14.09.2015 tarihinde kendisine ait 200.000,00 TL'yi davalının hesabına gönderdiğini, ancak kendisine herhangi bir taşınmaz devri yapılmadığını ileri sürerek; Muğla İli, ... İlçesi 3 72... parselde bulunan taşınmaz hissesinin davalı adına olan tapu kaydının iptali ile müvekkili adına tapuya kayıt ve tesciline, taşınmaz davalı adına kayıtlı değil ise müvekkilinin bu taşınmaz için ödediği 60.000,00 TL'nin 10.10.2013 tarihinden, 200.000,00 TL'nin 14.09.2015 tarihinden itibaren işleyecek faiziyle birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; öncelikle davacı tarafın banka yoluyla müvekkile gönderdiğini iddia ettiği miktarların hepsi gayrimenkul alım satımı için gönderilmediğini, müvekkilinin davacının eşi adına gayrimenkul alımında aracı olduğunu, bu alım satım için konuşulan 500.000,00 TL tutarındaki komisyon bedelinin müvekkile ödenmediğini, ayrıca bu gayrimenkulün tadilatı için müvekkili ile davacının anlaştıklarını, müvekkilinin tadilat için harcadığı tutarların da tam ödenmediğini, davacının müvekkilinin hesabına gönderdiği tutarların bir kısmının tadilat harcamalarına ilişkin olduğunu, müvekkilinin bu gayrimenkulün elektrik ve su faturalarını da ödediğini, ayrıca başka bir taşınmazın da davacı adına kaydının yapıldığını, bu satış için de kendisine komisyon ödenmediğini savunarak, davanın reddini dilemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davanın kısmen kabulüne, davacı vekilinin tapu iptal ve tescil talebi hakkında karar verilmesine yer olmadığına, davacı vekilinin alacak talebinin kabulü ile 260.000,00 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine karar verilmiş; karara karşı, davalı tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davanın tapu iptali ve tescil, olmadığı takdirde bedel iadesi istemine ilişkin olarak terditli olarak açıldığı, bu dava türünde taleplerden biri ya da birkaçının reddedilmesinin, tüm kademeli talepler reddedilmedikçe karşı taraf lehine vekalet ücretini gerektirmediği, bu nedenle davalının bu yöndeki istinaf talebi haklı değil ise de; vekalet ücretinin kabul edilen alacak miktarı üzerinden hesaplanması yerine taşınmaz değeri üzerinden hesaplanması sebebiyle davalı tarafın bu yöndeki istinaf talebinde haklı olduğu, İlk Derece Mahkemesince yapılan yargılama, alınan bilirkişi raporu ve tüm dosya kapsamına göre söz konusu davanın para alacağına ilişkin olup 10 yıllık zamanaşımına tabi olduğu gerekçesiyle; istinaf başvurusununkısmen kabulüne, İlk Derece Mahkemesi kararının ortadan kaldırılmasına ve yeniden alacak istemi yönünden davanın kabulüne karar verilmiş; karar, davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili; davalının, gönderilen paralar karşılığında davacı adına taşınmaz alımına aracılık ettiğini, ayrıca bir kısım havalenin de taşınmazın tadilat işleri için gönderildiğini belirterek, kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık; tapu iptali ve tescil, olmadığı takdirde bedel iadesi talebine ilişkindir.

Temyiz edilen kararda belirtilen gerekçeye, davacı tarafından davalının banka hesabına gönderilen paraların taşınmaz alınması amacıyla gönderildiğinin, havale açıklama kısmında belirtildiğinin anlaşılmasına göre, davalı tarafın temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun olan kararın onanmasına karar verilmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 370/1 maddesi uyarınca ONANMASINA,

Aşağıda yazılı bakiye temyiz karar harcının temyiz edene yükletilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

15.04.2026 tarihinde oy birliği ile karar verildi.