Yabancı Yatırımcıya Tapu Tuzağı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	04.05.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/1271	2026/2719	TBK 28/2, TBK 39/1, TBK 74, HMK 344, HMK 366, HUMK 439

ÖZET

Yatırım amacıyla işyeri almak isteyen yabancı alıcı adına gönderilen 920.000 USD'ye rağmen tapu davalı adına tescil edildi; devir için ek ödeme ve düşük bedelli satış vaadi imzalatıldı. Kesinleşen dolandırıcılık mahkûmiyeti esas alınarak 947.228 TL iadesi ve sözleşmenin iptali onandı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/yabanci-yatirimciya-tapu-tuzagi-korkutma-asiri-yararlanma-2026-2719/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2026/1271 E. , 2026/2719 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2024/205 E., 2024/97 K.

Mahkemece bozmaya uyularak verilen karar, asıl dava davalısı ... vekili ile asıl ve birleşen dava davalısı ... vekili tarafından, Mahkemenin 13.12.2025 tarihli ek kararı ise asıl dava davalısı ... vekili temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda;

Asıl dava davalısı ... vekilinin temyiz başvurusu yönünden yapılan incelemede;

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 366. maddesi atfıyla aynı Kanun'un 344. maddesi gereğince, temyiz dilekçesi verilirken ödenmeyen temyiz harç ve giderlerinin muhtıranın tebliğ tarihinden itibaren bir haftalık kesin süre içerisinde ödenmesi gerekir. 6100 sayılı Kanunun anılan hükümleri gereğince, verilen kesin süre içinde harç ve giderler tamamlanmadığı takdirde, temyiz başvurusu yapılmamış sayılır.

Dosya içeriğine göre Mahkemesince ödenmeyen temyiz harç ve giderlerinin bir haftalık kesin sürede ödenmesi için usulüne uygun olarak düzenlenen muhtıra, 03.02.2025 tarihinde tebliğ edilmiş, temyiz harç ve giderleri, asıl dava davalısı ... vekili tarafından bir haftalık yasal süre içerisinde mahkeme veznesine yatırılmamıştır.

Temyiz başvurusunun yapılmamış sayılmasına ilişkin İlk Derece Mahkemesince verilen ek karar yukarıda anılan Kanun hükümlerine uygun olduğundan asıl dava davalısı ... vekilinin temyiz isteminin reddi ile söz konusu ek kararın onanması gerekir.

Asıl ve birleşen dava davalısı ... vekilinin asıl ve birleşen davada verilen kararlara yönelik temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

1. Davacı vekili; 2012/180 E. sayılı asıl davada; müvekkilinin ticari ilişki içerisinde iken tanıştığı ... ile tanıştığını, ...'ın da kendisini İstanbul'da galericilik yapan amcasının oğlu davalı ... ile tanıştırdığını, ...'ın 2011 yılı Ekim ayı başlarında ... mevkiinde ... Club isimli iş yerinin satılık olduğunu duyduğunu, iyi bir yatırım olabileceğini davacıya söylemesi üzerine, davacının Kazakistan'dan gelerek, ... ile birlikte ... İlçesinde emlakçılık yapan ... ile birlikte satışa konu yere giderek gezdiklerini ve taşınmazın satın alınması ile ilgili işlemleri yürütmek üzere ..., ... ve ... ... isimli kişilere ...'ın isteği üzerine ... . Noterliğin 26.10.2011 tarihli vekaletnamesini verdiğini, bu işlemden bir hafta sonra davalı ...'ın müvekkilini arayarak taşınmazın alımı ile ilgili olarak mal sahibi ... ile 3.287.000,00 TL bedelle anlaştığını, buna ilişkin adi bir satış vaadi sözleşmesi imzaladığını belirterek e-mail yoluyla bir nüshasını müvekkiline gönderdiğini, ancak sözleşmenin ... imzasının taklit edilmesi nedeniyle sahte olduğunu, 31.10.2011 tarihinde müvekkilinin babası tarafından davalı ... ...'a ait İşbankasında bulunan hesabına 400.000 USD yine müvekkilin babası tarafından davalılardan ...'ın isteği ile 02.11.2011 tarihinde 300.000 USD ve 10.11.2011 tarihinde de 220.000 USD yatırıldığını, ...'in bu paraları oğlu davacı müvekkili adına gönderdiğini, müvekkilinin paranın ödenmiş olması nedeniyle, taşınmazın adına tescilini beklerken 03.11.2011 tarihinde müvekkil adına alınması gereken taşınmazın davalı ... ... adına tapuda tescilinin yapıldığını, buna rağmen tescil davacı adına yapılmış gibi sahte tapu senedi düzenlenerek davacıya gönderildiğini ancak E-devlet sistemi üzerinden tapu kaydını göremediğini, bu durumun ortaya çıkması üzerine davalıların tapuyu davacıya devredebileceğini ancak, 450.000 USD ve ayrıca Silivri' de bulunan 4 adet dairenin kendisine verilmesi gerektiğini bildirdiğini, müvekkilinin parasını ödemiş olmasına rağmen kendi adına tescil ettirebilmek için kardeşi ... tarafından 07.02.2012 tarihinde 265.000 USD bedelli blokeli çek ile 08.02.2012 tarihli 175.000 USD bedelli blokeli çeki verdiğini ve taşınmazın 08.02.2012 tarihinde müvekkili adına tescil edildiğini, ancak müvekkili adına tescil edilen taşınmaz üzerinde önceki satış bedelinden kaynaklanan 300.000,00 TL bedelli ipotek bulunduğunu, davalıların daha satış gerçekleşmeden müvekkilini zarara uğratma kastı ile hareket ettiklerini; taşınmazın gerçek satış bedeli olan 1.675.000,00 TL olmasına rağmen kendisinin toplamda 2.622.228,00 TL ödeme yapmak zorunda kaldığını, 947.228,00 TL'nin haksız yere ödendiğini, paranın davalılar arasında paylaştırıldığını, davalı ...'ın vekalet görevini kötüye kullandığını, diğer davalı ...'in ise sebepsiz zenginleşme nedeniyle her ikisinin de karı koca olması ve menfaat birliği

içinde hareket ettiklerini ileri sürerek; fazladan alınan 947.228,00 TL alacağın davalılardan tahsiline karar verilmesini istemiştir.

2. Birleşen 2018/374 E. sayılı dosyada ise; davalı ile aralarında 07.02.2012 tarihli resmi biçimde düzenlenmiş, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bulunduğunu, bu sözleşmenin irade sakatlığı nedeniyle geçersiz olduğunu, bedelini ödeyerek satın aldığı işyerinin tapusunun devri için tehdit ve baskı ile nakit para alındığını ve bu sözleşmenin düzenlendiğini; hata, hile, ikrah nedenlerinin de sözleşmeyi geçersiz kıldığını ileri sürerek, 07.02.2012 tarihli satış vaadi sözleşmesinin iptaline karar verilmesini istemiştir.

II. CEVAP

Asıl ve birleşen davada davalılar vekili; davacının davasını ne üzerine dayandırdığını anlamadıklarını, iddiaların asılsız ve gerçek dışı olduğunu, taraflar arasında ticari ilişki bulunduğunu aynı zamanda davacının tefecilik yaptığını, geçerliliği şekil şartına bağlı satış vaadi sözleşmesinin tüm şekil şartlarını taşıdığını, her iki davayı da kabul etmediklerini savunarak asıl ve birleşen davaların reddini dilemişlerdir.

III. MAHKEME KARARI

Birleşen dava olan ... Asliye Hukuk Mahkemesinin 16.10.2014 tarihli kararı ile; davacının, ... ili, ... İlçesi, ... mahallesi ... mevkii, 999 parsel nolu taşınmazın gerçek satış bedeli olan 1.675.000 TL'sını aşan miktarda yani 920.000 USD ödeme yapmasına rağmen tapunun davalı adına tescil edildiği olayın ortaya çıkması üzerine bu taşınmazın tapusunu alabilmek için dava konusu satış vaadi sözleşmesi yapmaya zorlandığı ve aksi takdirde tapusunun verilmeyeceği şeklinde korkutulduğu ve bu zor durumda kalmış olmasından faydalanılarak 340.000,00 TL değerindeki satış vaadine konu 4 bağımsız bölümü 24.000,00 TL bedelle davalıya satış vaadinde bulunduğu anlaşıldığından; iradeyi sakatlayan sebeplerden korkutma ve aşırı yararlanmanın şartlarının aynı anda oluşması nedeniyle Türk Borçlar Kanunu 39/1 maddesi ve Türk Borçlar Kanunu 28/2 maddesi gereğince davanın kabulüne karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle davanın kabulü ile, ... Noterliğinin 07.02.2012 tarih ve ... yevmiye nolu düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin iptaline karar verilmiş, karara karşı, süresi içinde davalı ... vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

IV. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

1.Yargıtay (kapatılan) 13. Hukuk Dairesinin 09.06.2016 tarihli ilamı ile; davacının, ... Asliye Hukuk Mahkemesinin 2012/180 esasında açtığı davada aynı olay nedeniyle fazladan ödemek zorunda kaldığı paranın iadesi için dava açtığını, bu dava ile ilgili ve ilintili olduğunu belirttiği, davaların aynı veya birbirine benzer sebeplerden doğması ya da biri hakkında verilecek hükmün diğerini etkileyecek nitelikte bulunması halinde davalar arasında bağlantı varsayılacağından HUMK 166. madde hükmü uyarınca bu davaların birleştirilerek görülmesi gerektiği ve 2. bentte ise davacının şikayeti üzerine davalı ve arkadaşları hakkında dolandırıcılık, özel belgede de sahtecilik suçlarından Asliye Ceza Mahkemesinin 2013/181 esasında kamu davası açıldığının anlaşıldığı, Borçlar Kanunu'nun 74. maddesine göre hukuk hakimi, ceza hakiminin beraat kararı ile bağlı olmasa da ceza yargılamasında sabit olan maddi olgular ile bağlı olduğu, ceza davasının sonucu

bu davanın sonucunu etkiler nitelikte olduğundan, ceza davası sonucu beklenerek hüküm kurulması gerektiğinden bahisle kararın bozulmasına karar verilmiştir.

2.Bozmaya uyan Mahkemenin 22.09.2021 tarihli kararıyla; bozma ilamında belirtildiği şekilde ceza davasının sonuçlanması beklenmiş ve davalar birleştirildikten sonra, asıl davada, davaya konu edilen iadesi istenilen alacağa ilişkin ödemelerin davacı tarafından yapılmadığı, davacı tarafından yapıldığına ilişkin dekont ve sözleşmeler bulunmadığı anlaşıldığından, davacının işbu asıl davasının husumet nedeniyle reddine, birleşen dava dosyası yönünden ise; ... Asliye Ceza Mahkemesinde davalılar aleyhine mahkumiyetle sonuçlanıp, kesinleşen dosya kapsamı ve tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde; davacının, ... ili, ... İlçesi, ... Mahallesi ... Mevkii, 999 parsel nolu taşınmazın gerçek satış bedeli olan 1.675.000,00 TL'yi aşan miktarda yani 920.000 USD ödeme yapmasına rağmen tapunun davalı adına tescil edildiği olayın ortaya çıkması üzerine bu taşınmazın tapusunu alabilmek için dava konusu satış vaadi sözleşmesi yapmaya zorlandığı ve aksi takdirde tapusunun verilmeyeceği şeklinde korkutulduğu ve bu zor durumu nedeniyle 340.000,00 TL değerindeki satış vaadine konu 4 bağımsız bölümü 24.000,00 TL bedelle davalıya satış vaadinde bulunduğu anlaşıldığından; iradeyi sakatlayan sebeplerden korkutma ve aşırı yararlanmanın şartlarının aynı anda oluşması nedeniyle Türk Borçlar Kanunu 39/1 maddesi ve 28/2 maddesi gereğince davanın kabulü ile 07.02.2012 tarihli satış vaadi sözleşmesinin iptaline karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde asıl ve birleşen davada davacı vekili ile birleşen davada davalı ... vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

3.Dairece verilen 03.04.2023 tarihli ilamla; asıl dava için oluşturulan gerekçede, davaya konu edilen ve iadesi istenen alacağa ilişkin ödemelerin davacı tarafından yapılmadığı, davacı tarafından yapıldığına ilişkin dekont ve sözleşmeler bulunmaması nedeniyle husumetten red kararı verilirken, birleşen davanın kabul gerekçesinde ise "davacının taşınmazın gerçek satış bedeli olan 1.675.000,00 TL'yi aşan miktarda yani 920.000 USD ödeme yapmasına rağmen tapunun davalı adına tescil edildiği" şeklinde ifade bulunduğunun görüldüğü, bu hali ile asıl ve birleşen davaların gerekçeleri arasında çelişki yaratılarak hüküm kurulmuş olmasının usul ve yasaya aykırı olduğu gerekçesiyle, kararın bozulmasına karar verilmiş, bozma nedenine göre, tarafların temyiz itirazlarının bu aşamada incelenmesine gerek görülmediği belirtilmiştir.

4.Bozmaya uyan Mahkemenin ilam başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; sonuçlanıp kesinleşen dosya kapsamı ile mahkeme dosyası birlikte değerlendirildiğinde; davacının, ... ili, ... İlçesi, ... mahallesi ... mevkii, 999 parsel nolu taşınmazın gerçek satış bedelini aşan miktarda davalılara ödeme yapmasına rağmen tapunun davacı adına değil davalı ... ... adına tescil edildiği, nitekim İş bankasına yazılan müzekkere cevabına göre de davacının iddasını doğrular nitelikte 265.000 USD ile 175.000 USD bedelli çeklerin davalı ...'e ödendiğinin anlaşıldığı, bu olayın ortaya çıkması üzerine taşınmazın tapusunu alabilmek için davacının dava konusu satış vaadi sözleşmesi yapmaya zorlandığı ve aksi takdirde tapusunun verilmeyeceği şeklinde korkutulduğu ve bu zor durumu nedeniyle davacının davalıya satış vaadinde bulunduğu anlaşıldığından; iradeyi sakatlayan sebeplerden korkutma ve aşırı yararlanmanın şartlarının aynı anda oluşması nedeniyle ve mevcut ceza mahkumiyeti de nazara alındığında Türk Borçlar Kanunu 39/1 maddesi ve Türk Borçlar Kanunu 28/2 maddesi gereğince taleple bağlılık ilkesi uyarınca davacının fazla ödeme

yaptığı miktar itibariyle davasının kabulüne, birleşen 2018/374 Esas sayılı dava dosyası yönünden ise iradeyi sakatlayan hallerin mevcudiyeti doğrultusunda satış vaadi sözleşmesinin yapıldığı, haliyle anılan satış sözleşmesinin hukuken geçerli bir sözleşme olmaktan çıktığı ve iptali gerektiği gerekçesiyle asıl dava yönünden davacının davasının kabulüyle; 947.228,00 TL alacağın dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsili ile davacıya verilmesine, birleşen dava yönünden davacının davasının kabulüyle, ... Noterliğinin 07.02.2012 tarih ve ... yevmiye nolu düzenleme şeklindeki gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin iptaline karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde asıl dava davalısı ... vekili ile asıl ve birleşen dava davalısı ... vekili temyiz isteminde bulunmuştur. Mahkemenin 13.02.2025 tarihli ek kararıyla; 06.12.2024 tarihli karar davalı ... tarafından 29.01.2025 tarihinde temyiz edildiği, temyiz posta giderlerinin ve eksik harcın tamamlatılması konusunda 03.02.2025 tarihinde tebliğ olunan muhtıraya rağmen yasal süre içerisinde eksiklik tamamlanmadığından, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 434/3 maddesi gereğince davalı ... vekilinin temyiz isteminden vazgeçmiş sayılmasına karar verilmiş, ek karara karşı, süresi içinde asıl dava davalısı ... vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Asıl ve birleşen dava davalısı ... vekili; asıl dava yönünden, hangi gerekçe ile önceki karardan dönüldüğüne dair gerekçeli kararda yapılmış bir açıklama olmadığını, ödemeleri yapan kişilerin davacı konumunda olmadığını, ödemeleri neye istinaden yapıldığının ispatlanmadığını, davacı tarafın soyut beyanlarına istinaden karar verildiğini, dava yeteri kadar aydınlatılmadan davanın kabulüne dair karar verilmesinin hatalı olduğunu, birleşen dava yönünden ise; iki hüküm arasında tutarsızlık ve çelişki olduğunu, bahse konu 4 adet bağımsız bölümün de noterde satış bedellerinin düşük gösterilmesinin aşırı yararlanma olgusunu tek başına ispata elverişli olmadığını, bu tür taşınmaz satışlarında taraflarca daha düşük harç, vergi vs ödemek için her zaman satış bedelleri düşük gösterildiğini, bu satışta da harç, vergi vs bedelleri davacı tarafından ödenmiş olduğundan bu tutarlar düşük bedeller üzerinden gösterildiğini, tanık ifadelerinde korkutma olgusuna değinilmediğini, ceza dosyasında herhangi bir tehdit eylemi olmadığını, diğer davalının da tehdit suçundan beraat ettiğini, o nedenle korkutma gerekçesinin hatalı olduğunu, aşırı yararlanma hususunun da söz konusu olmadığını, davacının kendi rızası ile taşınmazların devrini vermeyi taahhüt ettiğini ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, taşınmaz satışı için fazladan yapıldığı iddia olunan bedellerin tahsili ile irade sakatlığı nedeniyle satış vaadi sözleşmesinin iptali istemine ilişkindir.

Temyize konu edilen Mahkeme kararının; uyulan bozma ilamında gösterildiği şekilde inceleme yapılarak verildiği, hukuki ilişkiye ve bu ilişki nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlığa ilgili kanun maddelerinin doğru şekilde uygulandığı, ödemelerin davacı adına davacının babası tarafından yapıldığının anlaşıldığı, davalıların dolandırıcılık suçundan mahkumiyetlerine karar verildiği, Yargıtay denetiminden geçerek kesinleşen ceza mahkemesi kararıyla davalıların hukuka aykırı

eylemleriyle davacının iradesinin sakatlandığının sabit olduğunun anlaşılmasına göre, asıl ve birleşen dava davalısı ... vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun bulunan kararın onanmasına karar verilmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;
1. Asıl dava davalısı ... vekilinin ek karara yönelik temyiz isteminin reddi ile İlk Derece Mahkemesince verilen 13.02.2025 tarihli ek kararın ONANMASINA,

2. Temyiz olunan Mahkeme kararının1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 439. maddesi gereğince ONANMASINA,

3.Aşağıda yazılı bakiye temyiz karar harçlarının temyiz edenlere yükletilmesine,

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Geçici 3.maddesi atfıyla 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 440. maddesi gereğince karar tebliğinden itibaren 15 günlük süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere,

04.05.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.