Sahte Vekâletle Tapu: TMK 1007

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 5. Hukuk Dairesi	02.03.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/8532	2026/3553	TMK 1007, TMK 1024, TBK 49, HMK 370, HMK 371

ÖZET

Sahte vekâletnameyle yapılan tapu devrinde tapusu iptal edilen alıcının zararından, telefonla teyit alınmış olsa da denetim görevinin özenle yapılmadığı ve illiyet bağının kesilmediği gerekçesiyle Hazine TMK 1007 uyarınca sorumlu tutuldu; karar vekâlet ücreti düzeltilerek onandı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/sahte-vekaletname-ile-tapu-devri-hazine-sorumlulugu-2026-3553/ →

Karar metni

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

5. Hukuk Dairesi 2025/8532 E. , 2026/3553 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Konya Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/820 Esas, 2025/625 Karar

KARAR : Ret

Taraflar arasındaki taşınmazın tapuda sahte vekâletname ile işlem yapılması nedeniyle uğranılan zararın Hazine aleyhine 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun (4721 sayılı Kanun) 1007 nci maddesi uyarınca, şahıslar aleyhine 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 49 uncu maddesi uyarınca tazmini davasında verilen karar hakkında yapılan temyiz incelemesi sonucunda, Dairece Bölge Adliye Mahkemesi kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesince bozmaya uyularak yeniden yapılan yargılama sonucunda davanın davanın davalılar Maliye Hazinesi, ..., ... ve ... yönünden kabulüne diğer davalılar yönünden reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı ve davalı Hazine 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 dava dilekçesinde özetle; müvekkilinin Konya ili, ... ilçesi, ... Mahallesi 498 parselde bulunan taşınmazı emlakçı ...'nın aracılığıyla 459.000,00 TL karşılığında ... isimli kişiden satın aldığını, 10.08.2006 tarihinde tapusunu alan müvekkilinin bedeli elden nakit olarak davalı ...'a ödediğini, 15.08.2006 tarihinde ... isimli şahsın taşınmazın elden rızası dışında çıktığından bahisle tapu iptali için dava açtığını, ..., sahte evraklarla devir yapanlar ve müvekkili hakkında suç duyurusunda bulunduğunu, savcılık tarafından sahte satış organizasyonunun ... tarafından yapıldığının tespit edilmesiyle müvekkili hakkında kovuşturmaya yer olmadığına dair karar verildiğini, davalı ... hakkında evrakta sahtecilik ve nitelikli dolandırıcılık suçlarından verilen cezanın kesinleştiğini, ...'ün açmış olduğu dava neticesinde tapunun iptaliyle ... adına tesciline karar verildiğini, taşınmazı Tapu Müdürlüğüne güvenerek ve bedelini ödeyerek satın alan müvekkilinin mağduriyetinin ve zararının kesinleştiğini, müvekkiline satışı yapan sözde ...'in gerçekte ... olduğunu, sahte vekâletle sözde tapuyu devreden ....'un gerçekte ... olduğunu, ... ve ...'nin ev ve iş yerinde yapılan aramada müvekkilinin dolandırılmasında kullanılan sahte vekâletin bulunduğunu, davalı ...'ın şikayet dilekçesine göre davalı ...'ın da bu kişilerle birlikte hareket ederek müvekkilini dolandırdığını ileri sürerek meydana gelen zararın davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsilini talep etmiştir.

II. CEVAP

1. Davalı Hazine vekili cevap dilekçesinde özetle; bu davada Hazineye husumet düşmeyeceğini, vekâletnamede gayrimenkulün sahibi ...'e ait renkli fotoğrafı olduğunu ve soğuk mühürle mühürlendiğini, mevzuata uygun olarak düzenlendiğini, satış esnasında evrak kontrolü yapan müdür yardımcısının işlem tarihinde noterliği arayarak vekâletnameyi telefonla teyit ederek işlem yaptığını, bu nedenlerle vekâletnamenin sahteliği konusunda müdürlük elemanlarını kuşkuya düşürecek veya tereddüt ettirecek en küçük bir durumun olmadığını, davacının iyi niyetli olmadığı gibi ağır kusurlu olduğunu ileri sürerek davanın reddini talep etmiştir.

2. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde özetle; müvekkilinin söz konusu olaylar ve kişilerle yakından uzaktan bir ilgisinin ve irtibatının olmadığını, hayatında hiç Konya iline gitmediğini, tapu işlemlerinde bulunmadığını, kendisine ilişkin bilgilerin nasıl elde edildiğini de bilmediğini, mağdur edildiğini ileri sürerek davanın reddini talep etmiştir.

3. Davalı ... vekili beyan dilekçesinde özetle; müvekkilinin tapu takip işleri yaptığını, emlakçı ...'ın kendisine telefon ederek "Sana ... isminde birini gönderiyorum, tapu işlemlerine yardımcı ol" dediğini, tapu dairesinde ... isimli şahsın tapudaki evrak işlemlerinde yardımcı olup karşılığında 300,00 TL takip ücreti aldığını, davalı ... dışındaki diğer davalıları tanımadığını ileri sürerek davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 09.06.2022 tarihli 2013/5 91... /436 Karar sayılı kararı ile davanın davalılar Hazine, ..., ..., ... yönünden reddine, davalılar ..., ... ve ... yönünden kabulüne karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile aleyhine ceza davaları ile mahkumiyet hükmü kurulan gerçek şahıslar yönünden davanın kabulüne diğerleri yönünden davanın reddine karar verilmesinin yerinde olduğu, Hazine açısından 4721 sayılı Kanun'un 1007 nci maddesindeki şartların gerçekleşmediğinden bahisle davanın reddine karar verilmesinin yerinde olduğu, ancak davalılar lehine hükmedilen vekâlet ücretinde hata yapıldığı belirtilerek başvurunun kısmen kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak düzeltilerek yeniden esas hakkında hüküm kurulmak suretiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı ve davalı Hazine vekilleri temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Dairece yapılan temyiz incelemesi sonucunda; davacının tapu kaydına güvenerek davaya konu taşınmazı satın aldığı, noterde düzenlenen vekâletnamede kimliği tespit edilemeyen ve ...'e hiç benzemeyen bir şahsın fotoğrafının kullanıldığı, akabinde tapuda işlemde kullanılan sahte vekâletnamede kimlik bilgileri doğru ise de ...'ün fotoğrafı eklenerek "suret" şeklinde sahte düzenleme yapıldığı gözetildiğinde, işlem yapılırken tapu memurunca telefonla teyit alınmış ise de denetim görevinin yeterli özenle yapılmadığı anlaşıldığından 4721 sayılı Kanun'un 1007 nci maddesi açısından kabul edilen kusursuz sorumluluk halinde, Hazinenin sorumlu tutulabilmesi bakımından aranan; Tapu sicilinin tutulmasından dolayı bir zararın doğmuş bulunması, hukuka aykırı eyleminin olması, zarar ile eylem arasında illiyet bağı bulunması şartları denetlendiğinde Hazine açısından illiyet bağının kesilmiş olmasından söz edilemeyeceğinden davalı Hazine yönünden de davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken davanın reddine karar verilmesinin bozmayı gerektirdiği belirtilerek 4721 sayılı Kanun'un 1007 nci maddesi gereğince açılan davalarda, tapu kaydının iptali nedeniyle tapu sahibinin oluşan gerçek zararı neyse tazminatın miktarı da o kadar olacağından ve gerçek zarar, tapu kaydının iptali nedeniyle tapu malikinin mal varlığında meydana gelen azalma olup tazminat miktarı zarar verici eylem gerçekleşmemiş olsaydı zarar görenin mal varlığı ne durumda olacak idiyse aynı durumun tesis edilebileceği miktarda olmak zorunda olduğundan zarara uğrayan kişinin gerçek zararı ise tazminat miktarının belirlenmesinde esas alınacak değerlendirme tarihine göre belirlenecek olup bu tarihe göre tapusu

iptal edilen taşınmazın niteliği ve değeri belirlenmelidir. Taşınmazın niteliği arazi ise net gelir metodu yöntemi ile arsa vasfında ise değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması suretiyle gerçek değer belirlenmesi gerektiğinden dava konusu taşınmazın değeri tespit edilirken öncelikle taşınmazın niteliğinin tespit edilmesi gerekli olup, dava konusu taşınmazın değerlendirme tarihi olan dava tarihi itibarıyla imar planı içerisinde olup olmadığı, imar planı içerisinde ise tarihi, ölçeği ve türü (1/1000, 1/1500, 1/25000 uygulama, nazım ..) araştırılarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde olmadığının tespiti durumunda belediye veya mücavir alan sınırları dahilinde bulunup bulunmadığı, belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı ve etrafının meskun olup olmadığı diğer ölçekli plan dahilinde ise plandaki konumu, plan kapsamına alınma amacı, yerleşim yerine uzaklığı, şehrin gelişme istikametinde olup olmadığı hususları ilgili Belediye Başkanlığından sorulduktan sonra, arsa mı yoksa arazi mi olduğu tespit edilerek sonucuna göre seçilecek bilirkişi kurulu eşliğinde keşif yapılarak arsa ise taraflara, dava konusu taşınmaza yakın bölgelerden ve yakın zaman içinde satışı yapılan benzer yüzölçümlü satışları bildirmeleri için imkan tanınması, lüzumu halinde resen emsal celbi yoluna gidilmesi, taşınmazın, değerlendirme tarihi itibarıyla, emsal alınacak taşınmazın ise satış tarihi itibarıyla imar ya da kadastro parselleri olup olmadığı ilgili Belediye Başkanlığı ve Tapu Müdürlüğünden sorulması, ayrıca dava konusu taşınmazın imar planındaki konumu, emsallere ve değerini etkileyen merkezi yerlere olan uzaklığını da gösterir krokisi ve dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazların resen belirlenen vergi değerleri ve emsal taşınmazların satış akit tablosu getirtilerek, dava konusu taşınmazın değerlendirmeye esas alınacak emsallere göre ayrı ayrı üstün ve eksik yönleri ve oranları açıklanmak suretiyle karşılaştırma yapılarak, arazi ise İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü verileri getirtilerek verilere uygun şekilde üzerine ekilebilecek münavebe ürünlerine göre gelir metodu esas alınarak, bedel belirlenen rapora göre karar verilmesi ve tespit edilecek taşınmaz değerine emlak komisyon bedeli, tapu harcı, emlak vergisi, tapu iptal davasındaki yargılama giderleri eklenmemelidir gerekçeleriyle davalı Hazine vekilinin tüm, davacı vekilinin açıklanan sebepler haricindeki temyiz itirazları reddedilerek Bölge Adliye Mahkemesi kararının bozulmasına karar verilmiştir.

B. Bölge Adliye Mahkemesince Bozmaya Uyularak Verilen Son Karar

Konya Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesinin 16.04.2025 tarihli ve 2024/820 Esas, 2025/625 Karar sayılı kararı ile davanın davanın davalılar Maliye Hazinesi, ..., ... ve ... yönünden kabulüne diğer davalılar yönünden reddine karar verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı ve davalı Hazine vekilleri temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

1.Davacı vekili temyiz dilekçesinde özetle; davalılar ... ve ... aleyhine usuli kazanılmış haklar gözetilmeden yüksek vekalet ücretine hükmedildiğini ileri sürerek Bölge Adliye Mahkemesi

kararının düzeltilmesini talep etmiştir.
2. Davalı Hazine vekili temyiz dilekçesinde özetle; tapu sicilinin tutulmasında bir hatanın mevcut olmadığı, olayın çok iyi hazırlanmış sahte resmî belgelerle gerçekleştirilen bir tapu devirleri niteliğinde bulunduğu, 4721 sayılı Kanun' un 1024 üncü maddesinin birinci fikrası ile "bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz" hükmü karşısında davacının tapu sicilinin hatalı tutulduğu iddiasıyla zararının tazmininden Hazinenin de sorumluluğuna karar verilmesi yönündeki kararın usul ve kanuna aykırı olduğunu ileri sürerek kararın bozulmasını talep etmiştir.

C. Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, 4721 sayılı Kanun uyarınca tapu sicilinin hatalı tutulması nedeni ile uğranılan zararın tazmini istenime ilişkindir.

2. Değerlendirme

1. Temyiz olunan nihai kararların bozulması 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 371 inci maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür.

2. Temyizen incelenen Bölge Adliye Mahkemesi kararının bozmaya uygun olduğu, kararda ve kararın gerekçesinde hukuk kurallarının somut olaya uygulanmasında bir isabetsizlik bulunmadığı, bozma ile kesinleşen ve karşı taraf yararına kazanılmış hak durumunu oluşturan yönlerin ise yeniden incelenmesine hukukça imkân bulunmadığı anlaşılmakla,davalı Hazine vekilinin tüm, davacı vekilinin aşağıdaki paragrafın kapsamı dışındaki temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

3. Kendilerini vekille temsil ettiren ve haklarında açılan dava reddedilen davalılar ... ve ... Karar lehine karar tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi'nin 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca maktu vekâlet ücreti takdiri yerine nispi vekâlet ücretine hükmedilmesi bozmayı gerektirmiştir.

Ne var ki bu hatanın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden 6100 sayılı Kanun'un 370 inci maddesinin ikinci fıkrası hükmü uyarınca mahkeme kararının düzeltilerek onanması gerekir.

VII. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. Davalı Hazine vekilinin tüm, davacı vekilinin diğer temyiz itirazlarının reddine,

2. Davacı vekilinin Bölge Adliye Mahkemesi kararına yönelik temyiz itirazının kısmen kabulü ile Bölge Adliye Mahkemesi kararının hüküm fıkrasının (4) numaralı bendinde yer alan "87.070,00 TL " ibaresinin çıkartılması, yerine "30.000,00 TL" ibaresinin yazılması suretiyle DÜZELTİLEREK ONANMASINA,

Davacıdan peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde iadesine, davalı Hazine harçtan muaf olduğundan harç alınmasına yer olmadığına,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,02.03.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.