

Yargıtay 3. HD E.2025/3334 K.2026/656 (12.02.2026)

Karar metni, Yargıtay Başkanlığı Karar Arama sistemindeki yayımlanmış hâliyle aynen 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

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

Uyumsuzluk, 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 -rayıçten- 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.