

Esas No : 2024/2743

Karar No : 2025/3743

T. C.
YARGITAY
3. HUKUK DAİRESİ

TÜRK MİLLETİ ADINA
YARGITAY İLÂMI

Esas No : 2024/2743

Karar No : 2025/3743

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 19. Hukuk Dairesi

TARİHİ : 24.05.2024

SAYISI : 2024/739 E., 2024/1260 K.

DAVACILAR :

DAVALI :

MİRASÇILARI :

İLK DERECE MAHKEMESİ : İstanbul Anadolu 2. Asliye Hukuk Mahkemesi

TARİHİ : 14.09.2023

SAYISI : 2014/150 E., 2023/207 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacılar vekili tarafından duruşma istemli temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 01.07.2025 tarihinde duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir. Belli edilen günde gelen davacı S.S. Kobi Koop. İstanbul Mak. End. San. Toplu İşyeri Yapı Koop. vekili Avukat Tuğçe Ala ile davalı vekili Avukat Şevval Yılmaz'ın sözlü açıklaması dinlenildikten sonra işin incelenerek karara bağlanması için uygun görülen saat 14.00'te Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlenerek dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacılar vekili; davacı Kooperatif tarafından Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Dilovası, Köşeler Köyü, Seki Bölgesinde arazi temin edildiğini, davalı Muhsin Tahsin Akalın ile 06.04.2006 tarihinde yapılan ön protokol ve 06.05.2006 tarihinde yapılan protokol gereği Köşeler Köyü Seki Bölgesindeki 350.000,00 m² arazinin tapusunun alımı, imar planlarının yapılması, alanın nevi değiştirilerek sanayi alanına dönüştürülmesi ve orman alanından çıkarılmış çalılık arazinin kooperatife tashihihinin kararlaştırıldığını, sözleşme süresinin 1 yıl olarak belirlendiğini, bilahare arazi miktarının 453.000,00 m² olması hususunda anlaşıldığını, davacı kooperatif genel kurullarında tüm ortakların bilgisi dahilinde sözkonusu alımların kooperatif ortağı davacı Mustafa Aktaş üzerinden yapılmasına karar verildiğini, sözkonusu bölgede davacı kooperatif adının duyulması halinde arazi değerlerinin suni artışa yol açılmaması için alım sürecinin Mustafa Akçay üzerinden yapılmasına karar verildiğini, ancak devam eden süreçte davalının getirdiği vekaletnamede kooperatif vekili olarak davacılar vekilinin adının yer aldığını, düzenlenen vekaletler ile tapuda işlem yapılamayacağını davalıya açıklanması üzerine davalının birlikte çalıştığı arsa malikleri ile bizzat görüşüğünü ifade ettiği Halil Şengül adına vekaletlerin düzenlendiğini, davacı

kooperatife arsa alımında mutlak şart olan noterden düzenlenmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin düzenlenmediğini ve kooperatife teslim edilmediğini, bu nedenle davalı ile yapılan görüşmelerden sonuç alınamadığını, hedeflenin bir kısım taşınmazların davalı adına verilen arsa alım parasının taşınmaz değerini karşılamadığını, tapu bilgileri ile vekaletname veren kişilerin uyumlu olmadığını, davalının gerçekte malik olmayan kişilerden vekaletname getirerek kooperatiftan para tahsil ettiğinin tespit edildiğini ve davalı ile 19.04.2011 tarihinde yapılan sözleşmede Kocaeli ilinde adına tapuda kayıtlı olan tüm gayrimenkullerin teminat olarak davacı kooperatif adına devredilmesini, aksi halde bugüne kadar aldığı ve tapuda devri yapılmayan taşınmazlarla ilgili avansın güncellenmiş değerinin iade edileceği hususunda anlaşma sağlandığını, davalının taahhütlerini yerine getirmediği gibi üstlendiği işi sonuçlandırmak için de hiçbir çaba harcamadığını, kendisi ile irtibat kurulamadığı için 29.07.2011 tarihli 220 sayılı yönetim kurulu kararı ile davalı ile yapılan tüm sözleşmelerin feshi ve tapuya dönüştürülme imkanı olmayan arazi ile ilgili ödemelerin güncellenmiş hali ile tahsiline karar verildiğini, bu karar doğrultusunda Kartal 23. Noterliği aracılığıyla 01.08.2011 tarihli 36415 yevmiye nolu ile keşide edilen ihtarname ile davalıdan 19.000.000,00 TL'yi iade etmesi aksi takdirde kooperatif yedinde tutulan arazilerin üçüncü kişilere satılarak borcundan mahsup edileceğinin davalıya bildirildiğini, davalıya 13.10.2010 tarihli protokol gereği kooperatif arazisi üzerinden geçen yolun güzergahının değiştirilmesi için 1.000.000,00 TL verildiğini, yol güzergahının değiştirilmesi sağlanamaması takdirde söz konusu bedelin iadesinin kararlaştırıldığını, davalının bu amaçla Tavşanlı köyünde bulunan 1558 ve 1559 parsel sayılı gayrimenkulleri teminat amaçlı olarak kooperatife verdiğini, davalının eylemleri ile davacı kooperatifi zarara uğrattığı göz önüne alınarak davacıların davalıya vermiş olduğu avansa karşılık fazlaya dair haklar saklı tutularak 5.000,00 TL'nin, kooperatife verilen zarar karşılığı ise fazlaya dair haklar saklı tutularak 5.000,00 TL'nin avansın verildiği ve zararın oluştuğu tarihten itibaren işleyen avans faizi ile birlikte tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı, davaya cevap vermemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davacı Mustafa Akçay ile, ölü davalı Muhsin Tahsin Aklın arasındaki anlaşma gereği ölü davalının davacı kooperatif adına Köşeler Köyü Seki Bölgesindeki 350.000 m² arazinin satın alınması, imar planının yapılması ve alanın nevi değişikliği ile sanayi alanına dönüştürülmesi işlemlerinin yürütülmesi ayrıca orman alanından çıkartılan çalılık arazinin kooperatife tahsisine sağlanması, işlerinin yürütülmesi hususunda anlaşıldığı, bilahere arazi miktarının 453.000 m²'ye çıkartıldığı ve anlaşma kapsamında arazi temini için davalıya her iki davacı hesabından ödemeler yapıldığı, ancak davalının üstlendiği edimi gereği gibi yerine getirmediği, eksik arazi temin ettiği iddiası ile Kartal 23. Noterliği aracılığı ile keşide edilen ihtarnemeye müteakip davalıdan kendisine yapılan avans ödemelerinin iadesi ve kooperatife verilen zarar ile 13.10.2010 protokol kapsamında kooperatif arazisi üzerinden geçen yolun güzergahının değiştirilmesi için verilen 1.000.000,00 TL'nin iadesi talebi ile iş bu davanın açıldığı görülmekle, hükme esas alınan 08.02.2021 tarihli bilirkişi heyeti raporunda ayrıntılı olarak belirtildiği üzere, ölü davalıya 06.05.2006 tarihli protokol kapsamında yapılan ödeme tutarının 15.266.266,56 TL olduğu, ölü davalının kooperatif lehine 14.449.240,93 TL arsa alımına aracılık ettiği, hak ettiği komisyon tutarının 117.038,85 TL olacağı, ayrıca taşınmazların nevi değişikliği için başvuru ücretinin 823.743,00 TL olduğu, buna göre ölü davalının protokol kapsamında davacılarından 123.759,22 TL alacaklı olduğu, iddia edildiği gibi davalıya yapılan avans ödemelerinden iadesi istenebilecek kısmın bulunmadığı, ayrıca 13.10.2010 tarihli protokol kapsamında kooperatif taşınmazından geçen yol güzergahının değiştirilmesi kararının davalıya ait olmadığı, idarece alınacak bir kararın gereği için davalıya yapılan ödemenin kanuni kapsamda yapılan bir

ödeme olmadığı, gayriresmi iş takibi için verildiği kabul edilen tutarın iadesinin talep edilemeyeceği, davalıya verilen avansın toplamda 450 dönüm taşınmaz için verildiği kabul edilerek eksik taşınmaz temiminden dolayı iade talebinin yapılan ödemelerin peyder pey avans mahiyetinde yapıldığı, taşınmazlarında kısım kısım temin edildiği gözönüne alındığında ödemelerin 450 dönüm için yapılacağı kabul edilemeyeceğinden davacı vekilinin beyanlarına itibar edilmeksizin davalının iddia edildiği gibi sözleşmeye aykırı hareketle davacıları zarara uğrattığı iddiasının kabule şayan olmadığı, bu nedenle gerek avans iadesi altında gerekse kooperatife verilen zarar tazmini adı altında istemlerin yerinde olmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davacılar vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; alınan 08.02.2021 tarihli ve aynı içerikli 25.04.2022 tarihli bilirkişi raporlarının taraf, mahkeme ve istinaf kanun yolu denetimine olanak sağlayacak şekilde düzenlenip, hükme esas alınmaya yeterli olduğu, raporlardaki tespitlere göre, davacı Kooperatifin ve diğer davacı Mustafa Akçay tarafından arsa alımı için davalı müteveffa Muhsin Tahsin Akalın'a 06.05.2006 tarihli protokol kapsamında arsa alımı için 14.999.047,31 TL, komisyon ödemesi olarak 167.213,25 TL ve arsaların sanayiye çevrilmek için verilen avans olarak 100.000,00 TL olmak üzere toplam 15.266.260,56 TL ödeme yaptığı, davalı müteveffanın 274.580,00 m2 arsa alımında bulunduğu ve davacı kanuni defterlerindeki değerinin 14.449.240,93 TL olduğu, davalının hak etmiş olduğu komisyon tutarının 117.038,85 TL ve arsaların sanayiye çevrilme ücretinin 823.740,00 TL olmak üzere toplam 15.390.019,78 TL davacı kooperatifin ödeme yapması gerektiği, davalı Muhsin'in davacı Kooperatiften 06.05.2006 tarihli protokol kapsamında (15.390.019,78-15.266.260,56) 123.759,22 TL alacaklı olduğu, bu sebeple davacının herhangi bir zarar görmediği, davacı Kooperatifin davalı Muhsin Akalın'a 06.05.2006 tarihli protokol kapsamında yapmış olduğu ödemelerden 872.377,39 TL'nin borçlandırıcı işlem olmadığı, bu sebeple davalının taahhüdünü yerine getirdiği, iade etmesi gereken bir tutar olmadığı anlaşılmakla, davacılar vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davacılar vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacılar vekili; Mahkemece verilen kararın usul ve yasaya aykırı olduğunu, davalının ikrarının dikkate alınmadığını, davalının gerek dava öncesinde gerek dava sırasında kooperatife 450 dönüm arazi teslim ettiğini beyan ve ikrar ettiğini, bilirkişi raporunun eksik ve hatalı olduğunu, itirazların dikkate alınmadığını, dosya içerisinde bulunan tapu senedindeki vekaletnamelerin incelenmediğini, bilirkişi tarafından sadece defter kaydı üzerinden inceleme yapıldığını, yeni bir heyet oluşturularak inceleme yapılması taleplerinin mahkemece değerlendirilmediğini ve aleyhe karar verildiğini, eksik inceleme ve hatalı bilirkişi raporuna dayalı verilen kararın usul ve kanuna aykırı bulunduğunu ileri sürerek; kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, davacı kooperatif adına arsa temini hususunda taraflar arasında yapılan protokoller gereği edimlerin usulünce yerine getirilmeyerek kooperatiften yersiz avans alındığı ve kooperatifin zarara uğradığı iddiasına dayalı alacak istemine ilişkindir.

Temyizen incelenen kararda, davacı Kooperatifin ve diğer davacı Mustafa Akçay tarafından için davalı müteveffa Muhsin Tahsin Akalın'a 06.05.2006 tarihli protokol kapsamında arsa alımı için 14.999.047,31 TL, komisyon ödemesi olarak 167.213,25 TL ve arsaların sanayiye çevrilmek için verilen avans olarak 100.000,00 TL olmak üzere toplam 15.266.260,56 TL ödeme yaptığı, davalı müteveffanın 274.580,00 m2 arsa alımında bulunduğu, davacının kanuni defterlerindeki değerinin 14.449.240,93 TL olduğu, davalının hak etmiş olduğu komisyon tutarının 117.038,85 TL ve arsaların sanayiye çevrilme ücretinin

Esas No : 2024/2743

Karar No : 2025/3743

823.740,00 TL olmak üzere toplam 15.390.019,78 TL davacı kooperatifin ödeme yapması gerektiği, davalı Muhsin'in davacı Kooperatiften 06.05.2006 tarihli protokol kapsamında 123.759,22 TL alacaklı olduğu, bu sebeple davacının herhangi bir zarar görmediği, 13.10.2010 tarihli protokol kapsamında kooperatif taşınmazından geçen yol güzergahının değiştirilmesi kararının davalıya ait olmadığı, idarece alınacak bir kararın gereği için davalıya yapılan ödemenin kanuni kapsamda yapılan bir ödeme olmadığı, gayriresmi iş takibi için verildiği kabul edilen tutarın iadesinin talep edilemeyeceği, Mahkemece alınan 08.02.2021 ve 25.04.2022 tarihli bilirkişi raporlarının Yargıtay, taraf ve Mahkeme denetimine açık, denetlenebilir olduğu anlaşılmakla, davacılar vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun olan kararın onanmasına karar vermek gerekmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

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

28.000,00 TL Yargıtay duruşması vekalet ücretinin davacılardan alınıp davalıya verilmesine,

Fazla alınan temyiz harcının istek halinde temyiz eden davacılar iadesine,

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

01.07.2025 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Başkan

Üye

Üye

Üye

Üye

Davacılar:

855,20 TL Peşin

615,40 TL Harç

239,80 TL İade

MA - BE - BB -