

Esas No : 2022/16901

Karar No : 2025/9561

T. C.
YARGITAY
4. HUKUK DAİRESİ

TÜRK MİLLETİ ADINA
YARGITAY İLÂMI

Esas No : 2022/16901

Karar No : 2025/9561

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi

TARİHİ : 26.10.2022

SAYISI : 2022/346 E., 2022/1460 K.

DAVACI :

DAVALILAR :

İLK DERECE MAHKEMESİ : Sakarya 4. Asliye Hukuk Mahkemesi

TARİHİ : 07.10.2021

SAYISI : 2019/538 E., 2021/179 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalılar vekili tarafından duruşma istemli temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 27.05.2025 tarihinde duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir. Belli edilen gün ve saatte davalılar vekili Avukat Mert Can Hürkan ve davacı vekili Avukat Çağın Aldağ geldiler. Taraflar vekillerinin sözlü açıklamaları dinlenildikten sonra işin incelenerek karar bağlanması için uygun görülen 27.5.2025 gününde Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlenerek dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

İ.DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkilinin birikimleri ile 22.12.2000 tarihinde Sakarya İli Merkez Çerçiler Köyü sınırları içinde 3-4 parça tarla vasfında taşınmazı satın aldığını, davacının bu tarihte aynı yerde bulunan Sakarya İli Adapazarı İlçesi Çerçiler Mahallesi Alçak Tarla Mevkiinde 5.800,00 m2 tarlayı satın ve fiilen teslim aldığını, 2000 yılından itibaren bu taşınmazı fasılasız ve nizasız olarak kendi mülkü olarak ekip biçip tasarruf ettiğini, tapuda ise bu taşınmaz yerine aynı yer ve mevkii 167 Parsel sayısında kain 3.350,00 m2 miktarlı taşınmazın devredildiğini, tapuda birden fazla taşınmaz satın aldığını ve hangi tapunun hangi taşınmaza ait olduğunu farkedemediğini, devredilen taşınmazın yanlış olduğunun şimdi anlaşıldığını, davalı Nihat Şanlı'nın davacıya bizzat satın fiilen teslim ettiği Sakarya İli Adapazarı İlçesi Çerçiler Mahallesi Alçak Tarla Mevkii 160 Parsel sayısından kain 5.800,00 m2 miktarlı taşınmazı tapudaki hatayı/yanlış fırsat bilip hiçbir geliri olmayan torunu diğer davalı Burak Şanlı'ya tapuda 22.07.2019 tarihinde bila bedel satış ile devrettiğini, davalılar arasındaki satış işleminin muvazaalı olduğunu, davacının bu taşınmazın bedelini o günün rayicine göre nakden ödediğini, hata ve hile ile başlayan sürecin muvazaa ile devam ettiğini, 19 yıldan beri malik olarak kullandığı tarlanın elinden alındığını, davacı ve davalı Nihat Şanlı'nın satım iradelerinin 5.800,00 m2 miktarlı tarlaya ilişkin olduğunu ve fiilen bu tarlanın teslim edildiğini ancak 5.800,00 miktarlı tarla yerine 3.350,00 m2 tarlanın tapusunun verildiğini, hatanın ve yanlışın düzeltilmesi gerektiğini belirterek dava konusu Adapazarı İlçesi Çerçiler Mahallesi 160 Parsel sayılı 5.800,00 m2 miktarlı taşınmazın davalı adına olan tapusunun

iptali ile davacı adına, aynı yer 167 Parsel sayılı 3.350,00 m2 taşınmazın davacı adına olan tapusunun iptali ile davalı ya da davalılar adına tapuya tesciline, yargılama giderleri ve vekalet ücretinin davalılara yüklenmesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalılar vekili cevap dilekçesinde; davayı kabul etmemekle beraber davacı tarafından satın alınan 167 Parsel sayılı taşınmazın satış tarihinin 22.12.2000 olduğunu, aradan yaklaşık 19 yıl geçtiğini, bu nedenle hata ve hile nedenine dayanan davanın hak düşürücü süre ve zamanaşımına uğradığını, tapu iptali ve tescil davalarında harcın taşınmazın gerçek ve güncel değeri üzerinden belirlenmesi gerektiğini, davacı ile müvekkil Nihat Şanlı arasında 22.12.2000 tarihli satış sözleşmeleri ile Sakarya İli Adapazarı İlçesi Çerçiler Mahallesi 143 ve 167 Parsel sayılı taşınmazların satışlarının gerçekleştirildiğini, satış işleminin bizzat tapu memuru önünde resmi belge niteliğindeki satış sözleşmesi ile yapılarak tamamlandığını, dava konusu 160 Parsel sayılı taşınmazın müvekkil Nihat Şanlı tarafından davacıya satılacağına veya satıldığına ilişkin soyut iddia dışında herhangi bir yazılı delilin bulunmadığını, resmi senetle düzenlenen satış işleminin aksinin yine aynı nitelikteki resmi belge ile kanıtlanması gerektiğini, ileri sürülen iddiaların gerçeklerle bağdaşmadığını, müvekkil davalı Burak Şanlı'nın dava konusu 160 Parsel sayılı taşınmazı 22.07.2019 tarihinde satın ve devir aldığını, bu satış işleminin gerçek bir satış işlemi olduğunu ve herhangi bir muvazaa bulunmadığını, davalı Burak Şanlı'nın ileri sürülen olay ile ilgisinin bulunmadığını ve tapu siciline iyiniyetle güvenen 3.kişi olduğunu, bu nedenle müvekkil Burak Şanlı'ya husumet yöneltilemeyeceğini, davalı Burak Şanlı'nın Kadıköy 18. Noterliği'nin 09.09.2019 tarih ve 18111 yevmiye sayılı ihtarnamesi ile davacının, kendisine ait taşınmaz üzerinde herhangi bir hakkı olmadan haksız bir şekilde ekmek ve tasarrufta bulunmak suretiyle işgalci durumunda olduğunu bildirdiğini, davacının 160 Parsel sayılı taşınmazdaki işgali ile ilgili tüm yasal başvuru ve dava haklarını saklı tuttuklarını belirterek davanın reddini, yargılama giderleri ve vekalet ücretinin davacıya yükletilmesine karar verilmesini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 07.10.2021 gün, 2019/538 E- 2021/179 K sayılı ilamı ile *"tapu kayıtlarına göre; dava konusu Sakarya İli Adapazarı İlçesi Çerçiler Mahallesi Akçak Tarla Mevkii 160 Parsel sayısında kain 5.800,00 m2 miktarlı tarla vasfında taşınmazın tam pay ile davalı Mithat oğlu Burak Şanlı adına kayıtlı olup anılan davalının taşınmazı 22.07.2019 tarih ve 14354 yevmiye sayılı satış sözleşmesi (resmi senet) ile edindiği, davalıların bizzat katılımı ve imzası ile tapu memuru önünde yapılan sözleşmede taşınmazın bedelinin 43.000,00 TL olduğu; dava konusu Sakarya İli Adapazarı İlçesi Çerçiler Mahallesi Akçak Tarla Mevkii 167 Parsel sayısında kain 3.350,00 m2 miktarlı tarla vasfında taşınmazın tam pay ile davacı Salih oğlu İsmet Kartal adına kayıtlı olup anılan davalının taşınmazı 22.12.2000 tarih ve 5234 yevmiye sayılı satış sözleşmesi (resmi senet) ile edindiği; 22.12.2000 tarih ve 5234 yevmiye sayılı satış sözleşmesinin bizzat davacı ve davalı Nihat Şanlı'nın katılımı ve imzası ile tapu memuru önünde yapıldığı, söz konusu sözleşme ile davacının davalı Nihat Şanlı'dan aynı zamanda dava konusu olmayan aynı yer Ahlat Tarla Mevkii 143 Parsel sayısında kain 4.550,00 m2 miktarlı tarla vasfında taşınmazı da satın aldığı (davacının dava konusu olmayan bu taşınmazı daha sonra 04.04.2007 tarih ve 4855 yevmiye sayılı trampa sözleşmesi ile dava dışı Sami oğlu Sedat Akma'ya devrettiği), davacıya davalı Nihat Şanlı tarafından gerçekte dava konusu Sakarya İli Adapazarı İlçesi Çerçiler Mahallesi Akçak Tarla Mevkii 160 Parsel sayısında kain 5.800,00 m2 miktarlı tarla satıldığı halde söz konusu taşınmaz yerine tapuda 22.12.2000 tarih ve 5234 yevmiye resmi senet ile dava konusu aynı yer ve mevkii 167 Parsel sayısında kain 3.350,00 m2 miktarlı tarlanın devredildiği, dosyadan dinlenen tanık beyanlarına göre dava konusu edilen 5.800,00 m2 lik tarlanın davacı tarafından alındığı günden beri kullanıldığı, tapuda adına kayıtlı olan 3.350.00 m2 lik yerin ise davacı tarafından hiç kullanılmadığını*

beyan ettikleri, davalı Nihat Şanlı'nın tapuda 22.12.2000 tarihinde yapılan devir sırasında davacıyı aldattığı (hile yaptığı) sabit olmamakla birlikte; devir tarihinden sonra davacının dava konusu 160 Parsel sayılı taşınmazı teslim alıp fiilen kullandığını ve bu durumun yaklaşık 19 yıl sürdüğünü bildiği, davalı Burak Şanlı'nın söz konusu ihtarnamede geçen 'söz konusu taşınmaz yıllardır tarafınızdan haksız bir şekilde kullanılmakta olup,' şeklindeki açıklamasından anılan davalının da davacının dava konusu 160 Parsel sayılı taşınmaza zilyet olduğunu bildiği, davalı Nihat Şanlı'nın devir tarihinden sonra davacının dava konusu 160 Parsel sayılı taşınmazı teslim alıp fiilen kullandığını ve bu durumun yaklaşık 19 yıl sürdüğünü bildiği, öte yandan tanık Enver Akkaya'nın '...yaklaşık 1 sene önce bu taşınmazın değil de buraya yakın 167 parsel sayılı taşınmazın devredildiğini öğrendim...Yanlış olduğunu anlayınca ben Nihat'a gittim, durumu söyledim, tapuyu devredelim dedim, bana kimliğim yanımda yok dedi, sabah ben geleyim dedim, ertesi gün aradılar ve yeri vermeyeceez, biz satacaz dedi....Aslında Nihat önce devretme konusunda ikna olmuştu ancak torunu Burak burayı devretmek istemedi' şeklindeki anlatımından hareketle; davalıların iyi niyetli olmadıkları, davacı (alıcı) 22.12.2000 tarihinde tapu memuru önünde esaslı olarak yanılıp iradesini dava konusu 160 Parsel sayılı taşınmaz yerine 167 Parsel sayılı taşınmaz için açıklamış olduğunu, davalı Nihat Şanlı, gerçekte sahip/malik olmadığı (hakkından fazlasını) şeyi (160 parsel sayılı taşınmazı) torunu olan diğer davalı Burak Şanlı'ya devretmişse de davalı Burak Şanlı da iyiniyetli olmadığına göre tapuya güven ilkesinden yararlanamayacağı, davacı, sabit olan esaslı hata (esaslı yanılma) nedeniyle huzurdaki davayı yasal 1 (bir) yıllık hak düşürücü süre içinde açtığı, buna göre 22.12.2000 tarihindeki durum ve koşullar gözetilip dava konusu 160 Parsel sayılı taşınmazın davacı adına, dava konusu 167 Parsel sayılı taşınmazın davalı Nihat Şanlı adına kayıt ve tescili gerekeceği belirtilerek, davanın kabulüne, dava konusu Sakarya İli Adapazarı İlçesi Çerçiler Mahallesi Alçak Tarla Mevkii 160 Parsel sayısında kain 5.800,00 m2 miktarlı tarla vasfında taşınmazın davalı Mithat oğlu Burak Şanlı adına olan tapusunun iptali ile davacı adına tapuya kayıt ve tesciline, dava konusu Sakarya İli Adapazarı İlçesi Çerçiler Mahallesi Alçak Tarla Mevkii 167 Parsel sayısında kain 3.350,00 m2 miktarlı tarla vasfında taşınmazın davacı adına olan tapusunun iptali ile davalı Nihat Şanlı adına tapuya kayıt ve tesciline", karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalılar vekili istinaf başvurusunda bulunulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin 26.10.2022 gün, 2020/346 E- 2022/1460 K sayılı kararı ile "-Davalılar vekilinin Sakarya 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2019/538 Esas, 2021/179 Karar sayılı kararının kaldırılmasına yönelik istinaf kanun yolu başvurusunun HMK'nın 353/1-b.1 maddesi uyarınca esastan reddine karar verilmiştir.

Karar davalılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalılar vekili temyiz dilekçesinde; dava açmak için zamanaşımı süresinin geçtiğini, davacının doktor olup, tapu memuru önünde yapılan resmi işlemde haberdar olmamasının beklenemeyeceğini, resmi senedin resmi senet ile çürütülebileceğini, dosyada dinlenen tanıkların satış işlemi sırasında tapuda bulunmadıklarını, söz konusu satışın gerçek bir satış olduğunu, beyan ederek kararın bozulması talep edilmiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, hata hukuksal nedenine dayalı tapu iptal ve tescil istemine ilişkindir.

Bölge Adliye Mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun/HMK) 371. maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür.

Esas No : 2022/16901

Karar No : 2025/9561

Tarafların iddia, savunma ve dayandıkları belgelere, uyuşmazlığın hukuki nitelendirilmesi ile uygulanması gereken hukuk kurallarına, yargılamaya hâkim olan ilkelere, ispat kurallarına ve temyiz olunan kararda belirtilen gerekçelere,hata hukuksal nedenine dayalı tapu iptal ve tesc,il davalarının her türlü delil ile ispat edilebilmesine, tanık beyanlarının davacı iddialarını destekler nitelikte olmasına, Medeni Kanunu'nun 6. maddesi, HMK'nın 190. maddesi gereğince davacının davasını ispat etmiş olduğunun da anlaşılmasına göre davalılar vekilinin temyiz dilekçesinde ileri sürülen temyiz nedenleri kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

V. KARAR

Açıklanan sebeplerle davalılar vekilinin tüm temyiz itirazlarının reddiyle usul ve yasaya uygun bulunan hükmün **ONANMASINA**,

32.000,00 TL vekalet ücretinin davalılardan alınarak duruşmada vekille temsil olunan davacıya verilmesine,

Aşağıda yazılı temyiz harcının davalılara yükletilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 18.06.2025 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Başkan V.

Üye

Üye

Üye

Üye

Davalılar:

28.641,15 TL O.H.

7.160,20 TL P.H.

21.480,95 TL Kalan

Karşılaştırıldı.

EG

SA