



T.C.
YARGITAY

5. Hukuk Dairesi

Esas No: 2025/8532

Karar No: 2026/3553

Karar Tarihi: 02-03-2026

YARGITAY KARARI

YARGITAY KARARI

MAHKEMES : Konya Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi

SAYISI: 2024/820 Esas, 2025/625 Karar

KARAR: Ret

Taraflar arasındaki tapu inmazın tapuda sahte vekâletname ile işlem yapılması nedeniyle u rarılan zararın Hazine aleyhine 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun (4721 sayılı Kanun) 1007 nci maddesi uyarınca, ahıslar 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 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 artı 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 dü ünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; müvekkilinin Konya ili, ... ilçesi, ... Mahallesi 498 parselde bulunan tapu inmazı emlakçı ...'nın aracılığıyla 459.000,00 TL karılında ... isimli kişiden satın aldı nı, 10.08.2006 tarihinde tapusunu alan müvekkilinin bedeli elden nakit olarak davalı ...'a ödedi ini, 15.08.2006 tarihinde ... isimli ahsın tapu inmazın elden rızası dı nda çıktı ndan bahisle tapu iptali için dava açtı nı, ..., sahte evraklarla devir yapanlar ve müvekkili hakkında suç duyurusunda bulundu nu, savcılık tarafından sahte satı organizasyonunun ... tarafından yapıldı nın tespit edilmesiyle müvekkili hakkında kovu turmaya yer olmadığı na dair karar verildi ini, davalı ... hakkında evrakta sahtecilik ve nitelikli dolandırıcılık suçlarından verilen cezanın kesinleşti ini, ...'ün açımı oldu u dava neticesinde tapunun iptaliyle ... adına tesciline karar verildi ini, tapu inmazı Tapu Müdürlü üne güvenerek ve bedelini ödeyerek satın alan müvekkilinin madduriyetinin ve zararının kesinleşti ini, müvekkiline satı yapan sözde ...'in gerçekte ... oldu nu, sahte vekâletle sözde tapuyu devreden ...'un gerçekte ... oldu nu, ... ve ...'nin ev ve iş yerinde yapılan aramada müvekkilinin dolandırılmasında kullanılan sahte vekâletin bulundu nu, davalı ...'ın ikayet dilekçesine göre davalı ...'ın da bu kişilerle birlikte hareket ederek müvekkilini dolandırdı nı ileri sürerek meydana gelen zararın davalılardan mü tereken ve müteselsilen tahsilini talep etmiştir.

II. CEVAP

1. Davalı Hazine vekili cevap dilekçesinde özetle; bu davada Hazineye husumet dü meyece ini,

vekâletnamede gayrimenkulün sahibi ...'e ait renkli foto rafı oldu unu ve so uk mühürle mühürlendi ini, mevzuata uygun olarak düzenlendi ini, satı esnasında evrak kontrolü yapan müdür yardımcısının i lem tarihinde noterli i arayarak vekâletnameyi telefonla teyit ederek i lem yaptı ını, bu nedenlerle vekâletnamenin sahteli i konusunda müdürlük elemanlarını ku kuya dü ürecektir veya tereddüt ettirecek en küçük bir durumun olmadığı ını, davacının iyi niyetli olmadığı ı gibi a ır kusurlu oldu unu ileri sürerek davanın reddini talep etmiştir.

2. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde özetle; müvekkilinin söz konusu olaylar ve ki ilerle yakından uzaktan bir ilgisinin ve irtibatının olmadığı ını, hayatında hiç Konya iline gitmedi ini, tapu i lemlerinde bulunmadığı ını, kendisine ili kin bilgilerin nasıl elde edildi ini de bilmedi ini, ma dur edildi ini ileri sürerek davanın reddini talep etmiştir.

3. Davalı ... vekili beyan dilekçesinde özetle; müvekkilinin tapu takip i leri yaptı ını, emlakçı ...'ın kendisine telefon ederek "Sana ... isminde birini gönderiyorum, tapu i lemlerine yardımcı ol" dedi ini, tapu dairesinde ... isimli ahsın tapudaki evrak i lemlerinde yardımcı olup kar ılı ında 300,00 TL takip ücreti aldı ını, davalı ... dı ındaki di er davalıları tanımadığı ını ileri sürerek davanın reddini savunmuştur.

III. LK DERECE MAHKEMES 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. ST NAF

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 ahsılar yönünden davanın kabulüne di erleri yönünden davanın reddine karar verilmesinin yerinde olduğu u, Hazine açısından 4721 sayılı Kanun'un 1007 nci maddesindeki artların gerçekleşmedi inden bahisle davanın reddine karar verilmesinin yerinde olduğu u, 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 SONRAK 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 konulan tapu inmazı satın aldığı ını, noterde düzenlenen vekâletnamede kimliği i tespit edilemeyen ve ...'e hiç benzemeyen bir ahsın foto rafının kullanıldığı ını, akabinde tapuda i lemde kullanılan sahte vekâletnamede kimlik bilgileri do ru ise de ...'ün foto rafı eklenerek \"suret\" ekinde sahte düzenleme yapıldığı gözetildi inde, i lem yapılırken tapu memurunca telefonla teyit alınması ise de denetim görevinin yeterli özenle yapılmadığı ını anlaşıldığı ından 4721 sayılı Kanun'un 1007 nci maddesi açısından kabul edilen kusursuz sorumluluk halinde, Hazinesinin sorumlu tutulabilmesi bakımından aranan; Tapu sicilinin tutulmasından dolayı bir zararın do mu bulunması, hukuka aykırı eyleminin

olması, zarar ile eylem arasında illiyet ba ı bulunması arları denetlendi inde Hazine açısından illiyet ba ının kesilmi olmasından söz edilemeyece inden davalı Hazine yönünden de davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken davanın reddine karar verilmesinin bozmayı gerektirdi i belirtilerek 4721 sayılı Kanun'un 1007 nci maddesi gere ince açılan davalarda, tapu kaydının iptali nedeniyle tapu sahibinin olu an gerçek zararı neyse tazminatın miktarı da o kadar olaca ından ve gerçek zarar, tapu kaydının iptali nedeniyle tapu malikinin mal varlı ında meydana gelen azalma olup tazminat miktarı zarar verici eylem gerçekte memi olsaydı zarar görenin mal varlı ı ne durumda olacak idiyse aynı durumun tesis edilebilece i miktarda olmak zorunda oldu undan zarara u rayan ki inin gerçek zararı ise tazminat miktarının belirlenmesinde esas alınacak de erlendirme tarihine göre belirlenecek olup bu tarihe göre tapusu iptal edilen ta ınmazın niteli i ve de eri belirlenmelidir. Ta ınmazın niteli i arazi ise net gelir metodu yöntemi ile arsa vasfında ise de erlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satı lara göre hesaplanması suretiyle gerçek de er belirlenmesi gerekti inden dava konusu ta ınmazın de eri tespit edilirken öncelikle ta ınmazın niteli inin tespit edilmesi gerekli olup, dava konusu ta ınmazın de erlendirme tarihi olan dava tarihi itibarıyla imar planı içerisinde olup olmadığı , imar planı içerisinde ise tarihi, ölçe i ve türü (1/1000, 1/1500, 1/25000 uygulama, nazım ..) ara tırılarak 1/1000 ölçekli Uygulama mar Planı içerisinde olmadığı ının tespiti durumunda belediye veya mücavir alan sınırları dahilinde bulunup bulunmadı ı, belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadı ı ve etrafının meskun olup olmadığı di er ölçekli plan dahilinde ise plandaki konumu, plan kapsamına alınma amacı, yerle im yerine uzaklı ı, ehri geli me istikametinde olup olmadığı hususları ilgili Belediye Ba kanlı ından sorulduktan sonra, arsa mı yoksa arazi mi oldu u tespit edilerek sonucuna göre seçilecek bilirki i kurulu e li inde ke if yapılarak arsa ise taraflara, dava konusu ta ınmaza yakın bölgelerden ve yakın zaman içinde satı ı yapılan benzer yüzölçümlü satı ları bildirmeleri için imkan tanınması, lüzumu halinde resen emsal celbi yoluna gidilmesi, ta ınmazın, de erlendirme tarihi itibarıyla, emsal alınacak ta ınmazın ise satı tarihi itibarıyla imar ya da kadastro parselleri olup olmadığı ilgili Belediye Ba kanlı ı ve Tapu Müdürlü ünden sorulması, ayrıca dava konusu ta ınmazın imar planındaki konumu, emsallere ve de erini etkileyen merkezi yerlere olan uzaklı ını da gösterir krokisi ve dava konusu ta ınmaz ile emsal ta ınmazların resen belirlenen vergi de erleri ve emsal ta ınmazların satı akit tablosu getirtilerek, dava konusu ta ınmazın de erlendirmeye esas alınacak emsallere göre ayrı ayrı üstün ve eksik yönleri ve oranları açıklanmak suretiyle kar ıla tırma yapılarak, arazi ise lçe Tarım ve Orman Müdürlü ü verileri getirtilerek verilere uygun ekilde üzerine ekilebilecek münavebe ürünlerine göre gelir metodu esas alınarak, bedel belirlenen rapora göre karar verilmesi ve tespit edilecek ta ınmaz de erine 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 verilmi tir.

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 davalılar Maliye Hazinesi, ..., ... ve ... yönünden kabulüne di er davalılar yönünden reddine karar verilmi tir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Ba vuranlar

İk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına kar ı süresi içinde davacı ve davalı Hazine vekilleri temyiz isteminde bulunmu tur.

B. Temyiz Sebepleri

1. Davacı vekili temyiz dilekçesinde özetle; davalılar ... ve ... aleyhine usuli kazanılmı haklar gözetilmeden yüksek vekalet ücretine hükmedildi ini ileri sürerek Bölge Adliye Mahkemesi kararının düzeltilmesini talep etmi tir.

2. Davalı Hazine vekili temyiz dilekçesinde özetle; tapu sicilinin tutulmasında bir hatanın mevcut olmadığını, olayın çok iyi hazırlanmış sahte resmî belgelerle gerçekleştirilen bir tapu devirleri niteliğinde bulunduğunu, 4721 sayılı Kanun'un 1024 üncü maddesinin birinci fıkrası ile "bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz" hükmü kapsamında davacının tapu sicilinin hatalı tutulduğu iddiasıyla zararının tazmininden Hazinesinin 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 nedeniyle oluşan zararın tazmini istenimine ilgilidir.

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 kararı taraf yararına kazanılmış hak durumunu oluşturan yönlerin ise yeniden incelenmesine hukukça imkân bulunmadığı anlaşılmakla, davalı Hazine vekilinin tüm, davacı vekilinin a) idaki paragrafın kapsamı dışındaki temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

3. Kendilerini vekille temsil ettiren ve haklarında açılan dava reddedilen davahılar ... 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 olduğu ve harç alınmasına yer olmadığına,

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