

**Davacı, kayden paydaşı olduğu
.. ada .. parsel sayılı
taşınmazın kat karşılığı
inşaat sözleşmesi gereğince
kendilerine isabet edecek
dairelerle ilgili olarak
kardeşleri ile taksim
sözleşmesi yaptıklarını, buna
göre 23 bağımsız bölüm
numaralı taşınmazın kendisine
ait olacağını kabul
ettiklerini, kardeşi olan
davalı N..'ın da taksim
sözleşmesini imzaladığını,
daha sonra kendilerine isabet
eden taşınmazlardaki
elbirliği mülkiyetinin ferdi
mülkiyete dönüştürülmesi için**

davalı N..'ın güvenilir kişi olduğunu, kendisinin de aynı kişiye vekalet vereceğini söylemesi neticesinde davalı B. G.'e vekalet verdiğini, bu davalının vekalet görevini kötüye kullanarak taşınmazı muvazaalı olarak davalı M.. D..'ya temlik ettiğini, ondan da yine muvazaalı olarak davalı N..'a satış gibi gösterilerek temlikinin yapıldığını ileri sürerek, hile, muvazaa ve vekalet görevinin kötüye kullanılması sebebi ile tapu iptali ve tescil, olmazsa dava konusu taşınmazın dava tarihi

**itibariyle belirlenecek
değerinin yasal faizi ile
birlikte davalı B. G.'den
tazminini istemiştir. ...**

T.C.

Yargıtay

1. Hukuk Dairesi

Esas No:2010/12472

Karar No:2010/13803

K. Tarihi:

MAHKEMESİ: ANKARA 21. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

TARİHİ : 12/05/2010

NUMARASI : 2009/177-2010/144

Taraflar arasında görülen davada;

Davacı, kayden paydaşı olduğu .. ada .. parsel sayılı taşınmazın kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince kendilerine isabet edecek dairelerle ilgili olarak kardeşleri ile taksim sözleşmesi yaptıklarını, buna göre 23 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın kendisine ait olacağını kabul ettiklerini, kardeşi olan davalı N..'ın da taksim sözleşmesini imzaladığını, daha sonra kendilerine isabet eden taşınmazlardaki elbirliği mülkiyetinin ferdi mülkiyete dönüştürülmesi için davalı N..'ın güvenilir kişi olduğunu, kendisinin de aynı kişiye vekalet vereceğini söylemesi neticesinde davalı B. G.'e vekalet verdiğini, bu davalının vekalet görevini kötüye kullanarak taşınmazı muvazaalı olarak davalı M.. D..'ya temlik ettiğini, ondan da yine muvazaalı olarak davalı N..'a satış gibi gösterilerek temlikinin yapıldığını ileri sürerek, hile, muvazaa ve vekalet görevinin

kötüye kullanılması sebebi ile tapu iptali ve tescil, olmazsa dava konusu taşınmazın dava tarihi itibarıyla belirlenecek değerinin yasal faizi ile birlikte davalı B. G.'den tazminini istemiştir.

Davalılar, davanın reddini savunmuşlardır.

Mahkemece, hile ve muvazaa iddialarının ispatlanamadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir.

Karar, davacı vekili tarafından süresinde duruşma istemli temyiz edilmiş olmakla; Tetkik Hakimi raporu okundu. Düşüncesi alındı. Dosya incelendi. Duruşma isteği dava değeri yönünden reddedildi. Gereği görüşülüp, düşünüldü.

Dava, tapu iptal ve tescil isteğine ilişkindir.

Mahkemece, davanın reddine karar verilmiştir.

Dosya içeriği ve toplanan delillerden; çekişme konusu taşınmaz ile birlikte dava dışı bağımsız bölümlerin öncesini teşkil eden 2 nolu parselde davacı F..'nin hak sahibi olup, tüm maliklerce taşınmaz üzerine bina yapılması konusunda kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığı ve buna göre meydana gelecek 20 nolu bağımsız bölümün kardeşlerden C..'a, 24 nolu bağımsız bölümün kardeşlerden F..'e, 3 sayılı parseldeki 16 nolu bağımsız bölümün kardeşlerden C..'e, 3 parseldeki 22 nolu bağımsız bölümün davalı Nihat'a, 2 parseldeki 23 nolu çekişme konusu bağımsız bölümün ise kendisine ait olacağı yönünde kardeşler arasında anlaştıklarını, buna göre sicil kayıtlarının oluşturulması bakımından davalılardan B..'a 23.03.2009 tarihinde vekalet verildiğini, oysa vekil B..'ın, davacıya isabet edecek 23 nolu bağımsız bölümü, kendisi adına yazdıracağı yerde, davalı M..'e satış yolu ile temlik ettiğini ve onun adına sicil kaydının oluşturulduğunu, ondan da N..'a aynı sebeple intikal ettiğini ileri sürerek, eldeki davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Dava dilekçesinin içeriği ve iddianın ileri sürülüş biçimine göre; taraflar arasındaki çekişmenin vekalet görevinin kötüye kullanılıp kullanılmadığı hususundan kaynaklandığı ve bunun açıklığa kavuşturulması ile çekişmenin çözüme kavuşturulacağı açıktır.

Bilindiği üzere; Borçlar Kanununun temsil ve vekalet bağıtını

düzenleyen hükümlerine göre, vekalet sözleşmesi büyük ölçüde tarafların karşılıklı güvenine dayanır. Vekilin borçlarının çoğu bu güven unsurundan, onun vekil edenin yararına ve iradesine uygun davranış yükümlülüğünden doğar.

Borçlar Kanununda sadakat ve özen borcu, vekilin, vekil edene karşı en önde gelen borcu kabul edilmiş ve 390/2 maddesinde " vekil, müvekkiline karşı vekaleti hüsnüniyetle ifa ile mükelleftir... " hükmüne yer verilmiştir. Bu itibarla vekil, vekil edenin yararına ve iradesine uygun hareket etme, onu zararlandırıcı davranışlardan kaçınma yükümlülüğü altındadır. Sözleşmede vekaletin nasıl yerine getirileceği hakkında açık bir hüküm bulunmasa veya yapılan işlem dış temsil yetkisinin sınırları içerisinde kalsa dahi vekilin bu yükümlülüğü daima mevcuttur. Hatta malik tarafından vekilin bir taşınmazın satışında, dilediği bedelle dilediği kimseye satış yapabileceği şeklinde yetkili kılınması, satacağı kimseyi dahi belirtmesi, ona dürüstlük kuralını, sadakat ve özen borcunu gözardı etmek suretiyle, makul sayılacak ölçüler dışına çıkarak satış yapma hakkını vermez. Vekil edenin yararı ile bağdaşmayacak bir eylem veya işlem yapan vekil, değinilen maddenin birinci fıkrası uyarınca sorumlu olur.

Öte yandan, vekil ile sözleşme yapan kişi Medeni Kanunun 3. maddesi anlamında iyi niyetli ise, yani vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını bilmiyor veya kendisinden beklenen özeni göstermesine rağmen bilmesine olanak yoksa, vekil ile yaptığı sözleşme geçerlidir ve vekil edeni bağlar. Vekil, vekalet görevini kötüye kullansa dahi bu husus vekil ile vekalet eden arasında bir iç sorun olarak kalır, vekil ile sözleşme yapan kişinin kazandığı haklara etkili olamaz.

Ne varki, üçüncü kişi vekil ile çıkar ve işbirliği içerisinde ise veya kötü niyetli olup vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını biliyor veya bilmesi gerekiyorsa, vekil edenin sözleşme ile bağlı sayılmaması, Medeni Kanunun 2. maddesinde yazılı dürüstlük kuralının doğal bir sonucu olarak kabul edilmelidir. Söz konusu yasa maddesi buyurucu nitelik taşıdığından hakim tarafından kendiliğinden (resen) göz önünde tutulması zorunludur. Aksine düşünce kötü niyeti teşvik etmek

en azından ona göz yummak olur. Oysa bütün çağdaş hukuk sistemlerinde kötü niyet korunmamış, daima mahkum edilmiştir. Nitekim uygulama ve bilimsel görüşler bu yönde gelişmiş ve kararlılık kazanmıştır.

Somut olaya gelince; mahkemece yapılan araştırma ve incelemenin, yukarıda değinilen ilkeler gözetildiğinde, hüküm kurmaya yeterli ve elverişli olduğunu söyleme olanağı yoktur. Hal böyle olunca; değinilen ilkelerde gözetilerek, tarafların iddia ve savunmaları doğrultusunda, ileri sürdükleri delillerin toplanması, toplanan ve toplanacak delillerin birlikte değerlendirilmesi, bundan sonra hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik incelemeyle yetinilerek yazılı olduğu şekilde karar verilmesi doğru değildir.

Davacının, temyiz itirazları yerindedir. Kabulüyle, hükmün açıklanan nedenlerle HUMK.'nın 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine, 22.12.2010 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.