D. 15/2023 Yargıtay/Hukuk No: 147/2016

(Girne Dava No: 1584/2013)

YÜKSEK MAHKEME HUZURUNDA.

Mahkeme Heyeti: Bertan Özerdağ, Beril Çağdal, Peri Hakkı

İstinaf eden: Margaret Rimmer, Esentepe – Girne

(Davacı)

ile

Aleyhine istinaf edilen: Coşkun Can, Çatalköy – Girne

(Davalı)

A r a s ı n d a.

İstinaf eden namına: Avukat Burcu Sertbay

Aleyhine istinaf edilen namına: Avukat Seyhan İ. Yıldırım

Girne Kaza Mahkemesi Kıdemli Yargıcı Fadıl Aksun’un, 1584/2013 sayılı davada, 31.8.2016 tarihinde verdiği karara karşı, Davacı tarafından yapılan istinaftır.

------------

**K A R A R**

Bertan Özerdağ: Bu istinafta, İstinaf Eden/Davacı kararda bundan böyle sadece Davacı ve Aleyhine İstinaf Edilen/Davalı ise, sadece Davalı olarak anılacaktır.

OLGULAR

Bu meseledeki olguları özetlerken, Alt Mahkemenin ihtilafsız olgu olarak kaydettiği olgulara aynen yer vermeyi uygun gördük;

**“İhtilafsız olgular:**

**a) Davacı Birleşik Krallık (UK) vatandaşı olup 68 yaşındadır.**

**b) Davacının anadili İngilizcedir; Türkçe konuşamaz ve anlamaz.**

**c) Davacı ile Davalı 2007 yılından 2013 yılına kadar duygusal bir birliktelik yaşadılar.**

**d) Davacının mali kaynakları ile Lapta Başpınar Bölgesinde 3482 kayıt numaralı ev 55,000 Stg karşılığında alındı.**

**e) Bahsi geçen ev Davalı adına kaydolundu.**

**f) Davalı bu evi Davacı adına yed-i emin olarak tuttuğunu beyan ettiği Emare 1 senedi imzaladı.**

**g) Lapta’da kâin ev 2008 yılında 69,950 Stg’ye satıldı.**

**h) Esentepe’de, Kayıt No.14456 olan, Pafta/Harita: XIII/23.W.1 Parsel No.72/1/2/1’de kâin evin satın alınması için 12.12.2008 tarihli satış sözleşmesi Davalı ile Şükriye Abanoz tarafından imzalandı.**

**i) Evin bedeli için Davacı tarafından Şükriye Abanoz’a 200 Stg kaparo verilmiş geriye kalan satış bedeli 20,000 Stg ve 7,800 Stg’lik Davacının HSBC Bankasındaki hesabından çıkan 2 çekle 12.12.2008 tarihinde Şükriye Abanoz’a ödendi. (Emare 2)**

**j) Davalı Esentepe’de kain evin devrini 15.5.2009 tarihinde aldı.**

**k) Davacı ile Davalı arasında Esentepe’deki ev ile alakalı 14.7.2010 tarihinde Emare 26 kira sözleşmesi imzalandı.**

**l) Davacı ile Davalı arasında Esentepe’deki ev ile alakalı 19.7.2012 tarihinde Emare 28 kira sözleşmesi imzalandı.**

**m) Davalı KKTC’de oturum izni alabilmek ve iznini yenileyebilmek için bahsi geçen kira sözleşmelerini Resmi Makamlara ibraz etti ve işlem görmesini sağladı.”**

Yukarıda alıntılanan ihtilafsız olguların yanında Davacı, Davalının, aralarındaki duygusal birliktelik ve arkadaşlıktan dolayı üzerindeki etkinliğini kötüye kullanarak Esentepe’de kain evin kendi adına koçan edilmesini sağlamak suretiyle hile yaptığını ileri sürerek huzurumuzdaki davayı dosyaladı. Davacı davası ile Davalı adındaki koçanın iptalini talep etti. Davacı alternatif olarak 90.000 Stg.’nin tazminat olarak kendisine ödenmesini talep etti.

Davalı ise Müdafaa Takriri dosyalayarak Davacının iddialarını reddetti. Davacının Müdafaaya Cevap Takriri dosyalanmasının ardından davanın duruşması yapıldı.

Huzurumuzdaki istinafa konu dava, Alt Mahkeme tarafından Davalının Davacı aleyhine ikame ettiği 3278/2013 sayılı tahliye davası ile birlikte konsolide edilerek dinlendi.

Alt Mahkeme duruşma neticesinde, Davacının, dava konusu Esentepe’deki evin Davalının adına kaydolunacağını bilerek ve isteyerek, serbest iradesi ile evin eski mal sahibi olan Şükriye Abanoz’a kendi banka hesabından ödeme yapmış olduğuna, böylece dolaylı olarak mezkûr evi Davalıya hibe ettiğine bulgu yapmıştır. Bu bulgusu ışığında, dava konusu işlemin nüfuz suistimali, hile veya yanıltıcı beyan sonucu yapıldığı ispat edilemediğinden davanın reddine karar verdi. Keza, Alt Mahkeme Davalının dosyaladığı 3278/2013 sayılı davayı da ret ve iptal etti.

İstinaf, Davacı tarafından davasının ret ve iptali kararından dosyalandı. Davalı ise 3278/2013 sayılı davanın reddinden dolayı herhangi bir istinaf dosyalamadı.

İSTİNAF SEBEPLERİ

Davacının istinaf ihbarnamesinde 6 başlık altında ileri sürdüğü istinaf sebeplerini 4 başlık altında toplamak mümkündür;

1. **Muhterem Alt Mahkeme, Davacının talep ettiği şekilde koçanın iptaline emir verilmesi halinde koçanın eski mal sahibi olan Şükriye Abanoz adına döneceğine bulgu yapmakla ve Davacı adına koçan edilmesine emir verme yetkisi olmadığına karar vermekle hata etti.**
2. **Muhterem Alt Mahkeme, Davalının, Davacının üzerindeki etkinliğini kötüye kullanarak nüfuz suistimali ve hile yaptığı bulgusuna varmamakla ve dava konusu evin Davalı adındaki koçanını iptal etmemekle hata etti.**
3. **Muhterem Alt Mahkemenin, dava konusu evin satın alınması için ödenen bedelin Davacı tarafından Davalıya hibe edildiği bulgusu hatalıdır.**
4. **Muhterem Alt Mahkeme, Davalının itibar edilmez şahadetine ve bilhassa evin bedelini ödediğine dair iddiasını ispat edememesine rağmen Davacı lehine emir ve hüküm vermemekle hata etti.**

TARAFLARIN İDDİA VE ARGÜMANLARI

Davacı Avukatı istinafında aşağıdaki iddia ve argümanlarda bulundu;

Davacı istinafa konu davayı dosyalayarak, Davalıya yapılan tapu devri nüfuzun suistimal edilmesi veya kötüye kullanılması **(undue influence)** sonucu yapıldığından iptalini talep etti. Davacı alternatif olarak, devir edilen taşınmaz için ödenen meblağları veya taşınmazın rayiç bedelini tazminat olarak talep etti.

Davalı ise Davacının dosyaladığı davaya karşılık, Davacı aleyhine dava konusu taşınmazdan tahliye edilmesini talep eden 3278/2013 sayılı davayı dosyaladı.

Alt Mahkeme tarafından her iki dava konsolide edilerek dinlenmiştir. Alt Mahkeme Davalının tahliye davasını reddetmiş olmasına karşın, bu karardan Davalı istinaf dosyalamış değildir.

Davacı, Davalıdan 20 yaş büyük bir kişidir. Davalı, Davacıyı kendisine aşık ederek, güvenini kazanarak onu tahakkümü altına aldı. İhtilafsız olgulara göre Davacı babasının vefatından sonra KKTC’ye arkadaşlarının bulunduğu Lapta’ya yerleşerek yan tarafta oturan Davalı ile arkadaşlık kurmaya başladı.

Bu arkadaşlığın sonucunda Davalı, Davacıyı hiçbir arkadaşı bulunmayan Esentepe’de ev almaya ikna etti. Davacının Lapta’daki evini 70.000 Stg.’ye satarak Davacının yaptığı ödemeler ile Esentepe’de dava konusu evi satın aldı. Davacı, Davalı tarafından organize edilen bu satış sürecinde evin koçanının kendisi adına çıkacağını sanmaktaydı. Davalının bu evin satın alınma sürecinde herhangi bir ödeme yapmadığı ihtilaf konusu olmayan, taraflarca kabul edilen bir durumdur.

Davacı koçanın Davalı adına çıktığını fark etmesi üzerine evin koçanının kendi adına devretmesini Davalıdan talep etti. Ancak bu talepleri ile ilgili halen Davalının tahakkümü altında olduğundan, keza, Davalının onunla evleneceği vaatlerinden dolayı Davalının istekleri doğrultusunda davrandı. Davacı yabancı uyruklu bir kişi olduğundan, ikamet izni çıkarmak için kira mukavelesi yapılması gerektiği hususundaki Davalının beyanlarına itibar ederek bu maksatla iki adet kira mukavelesine imza attı. Davalının, Davacının bir arkadaşı ile ilişkiye girmesi nedeniyle aralarındaki ilişki bozuldu.

Alt Mahkeme yukarıda belirtilen olgular çerçevesinde, Davacı ile Davalı arasındaki ilişkide Davalının Davacı üzerindeki nüfuzunu kötüye kullandığını belirlememekle hata yaptı. Davalı ayrıca, Davacının yabancı uyruklu olmasından dolayı Davacı üzerinde nüfuzunu kötüye kullanmak suretiyle tüm işlemleri yürütüp dava konusu evin koçanını kendi adına kaydetmiş, Davacıya hile yapmıştır.

Alt Mahkeme, polise yapılan şikâyet sonrasında Davacının o zamanki avukatı Emine Dağyaran’ın evin Davacıya ait olduğuna yönelik mavi 434’deki şahadetini ve/veya Davalının ifadesini ve/veya evin Davacıya ait olduğuna ilişkin beyanları ve/veya Davalının polise verdiği ifade olan Emare 9’u dikkate almamakla hata yapmıştır. Davalı Alt Mahkeme huzurunda bu konuda şahadet verirken tamamıyla yalan beyanlarda bulunmuş, bu nedenle Mahkeme tarafından uyarılmıştır.

Alt Mahkemenin, Davacının Davalıyla kira sözleşmesi akdetmesi nedeniyle tüm haklarından feragat ettiği bulgusu hatalıdır. Çünkü, Davacının imzaladığı iki sözleşme de Davalının yönlendirmesiyle ve hilenin meşrulaştırılması amacıyla yapılmıştır.

Bu meselede Alt Mahkemenin, Davacının mezkûr evi Davalıya hibe ettiğine ilişkin bulgusu hatalıdır çünkü, Davalının veya herhangi tanığının mezkûr evin Davalıya hibe edildiğine dair herhangi bir şahadeti Alt Mahkeme huzurunda yoktur.

Davacı, KKTC’de daha önce satın aldığı Başpınar Lapta’daki evin koçanının emanet sözleşmesi tahtında Davalı adına kaydedilmesine onay verdi. Daha sonra bu ev satılarak dava konusu Esentepe’deki ev satın alındı. Mezkûr ev yine Davalı adına koçan edildi. Bu evle ilgili Alt Mahkemenin, Davacının Davalı ile emanet sözleşmesi yapmamasına ilişkin değerlendirmesi hatalıdır. Davacı, Davalıya aralarındaki ilişkinin derinleşmesi sebebiyle daha fazla güven duymaya başladığından, tekrardan emanet sözleşmesi yapma ihtiyacı duymamıştır. Diğer taraftan, Davalı tamamen gerçek dışı beyanlarla bu ev için para verdiğini iddia etmesine karşın iddiasını Alt Mahkeme huzurunda hiçbir şekilde ortaya koyamamıştır.

Alt Mahkeme Davalı adındaki koçanın kırılması ile ilgili yasal yetkisi bulunmadığına bulgu yapmış olup bu bulgusu hatalıdır. Bir taşınmazın hile ile kaydının yapılması halinde kaydın iptal edilmesi mümkündür.

Tüm bu iddia ve gerekçeler ışığında, Davacının istinafının kabul edilmesi gerekmektedir.

Davalı Avukatı ise istinaftaki hitabında aşağıdaki iddia ve argümanlarda bulundu;

Davacı tanığı Av. Emine Dağyaran’ın şahadeti şayia (hearsay) şahadet olup istintakta ciddi şekilde sarsılmıştır. Ayrıca, Av. Emine Dağyaran, emare kira mukavelelerinin bir tanesini kendisinin hazırladığını, Davacının da bunu anlayarak imzaladığını teslim etmektedir.

Davacı taraf, Davacının dava konusu evde kiracı, Davalının ise mal sahibi olduğu Emare 26 ve 28 kira sözleşmelerini Alt Mahkemeden gizlemiştir. Keza, Davacının bu kira sözleşmelerini maliyeden mühürlettirerek ikamet izni aldığı olgusu da Davacı tarafça Alt Mahkemeden gizlenmiştir.

Davacı Lapta’daki evi ile ilgili Av. Funda Kuşadalı tarafından emanet sözleşmesi (trustdeed) hazırlanırken evini başka bir kişinin adına yapması durumunda oluşabilecek riskleri kendisine söylediğini, kendisinin de bunları anladığını ve emanet sözleşmesi yaptığını Alt Mahkeme huzurunda ifade etmiştir. Davacı ayrıca, dava konusu evin başka bir kişinin adına kaydedilmesi ve bu kişiyle emanet sözleşmesi yapmaması halinde oluşabilecek risklerin veya hukuki durumun da farkındaydı.

Bu meselede iptidai itiraz olarak ileri sürülen iddialarla ilgili verilen kararda bir hata bulunmaktadır. Dava konusu ev Davalıya Şükriye Abanoz adlı kişiden geçmiştir. Davacı bir an için davasında haklı çıksa ve koçan iptal edilse bile ev Davacı adına geçemezdi, evin Şükriye Abanoz adına dönmesi gerekirdi. Davacının uğradığı hileden dolayı ödediği paranın iadesine yönelik parasal talepleri de bulunmamaktadır. Davacının iddia ve talepleri arasında hibenin parasal değerine yönelik bir talep yoktur.

Davacı istintakında kira mukavelelerini imzaladığında Türkçe bilmediğini duruşma safhasında ise öğrendiğini ifade etti. Buna karşın, İçişleri Bakanlığına gittiğinde Alt Mahkemede şahadet veren yetkiliye evin Davalıya ait olduğunu ifade etmiştir. Ayrıca kira mukavelenamesinin stopajını da ödemiştir.

Davacı taşınmazın bir başka kişinin adında olması halinde oluşabilecek risklerle ilgili Avukat Funda Kuşadalı’dan hukuki görüş almıştır. Davacı, Davalıya güvendiğini söylemiştir. Davacının, taşınmazın tapu kaydının Davalı adına yapılması halinde ortaya çıkacak risklerle ilgili hukuki görüş alması nedeniyle hile iddiasını ileri sürmesi mümkün değildir. Dolayısı ile başkasının adına tapu kaydı yapılması halinde oluşacak sakıncalarla ilgili bu kadar derin hukuki görüş alan bir kişinin kandırıldığı ve kendisine karşı hile yapıldığını iddia etmesi mümkün değildir.

Davacı, Alt Mahkemede nisfet hukuku **(equitable)** doktrini ile çare aramasına karşın, kendisi Mahkemeye temiz ellerle gelmemiştir. Davacı, devlet yetkililerine evin Davalıya ait olduğunu söylemekle kalmamış, Davalı ile kira mukavelesi akdetmiştir. Dolayısıyla, Davacı Mahkemede çare ararken temiz ellerle Mahkeme huzuruna gelmediğinden, davasının reddedilmesi gerekirdi.

Davacı, satın alınan ve sözleşmenin alıcı kısmında Davalının adının bulunduğu evin satış sözleşmesinde şahit kısmını imzalamışken, evin Davalı adına alındığından haberdar olmadığını ve kandırıldığını iddia ederek kendisiyle çelişmektedir. Davacı ayrıca, kira mukavelelerinde kiracı olduğunu beyan etmekte, Davalının mal sahibi olduğunu kabul etmektedir. Dolayısıyla, hile iddialarının mesnetsiz olduğu açıktır.

Davacı, Davalının arkadaşı ile birlikte olması ve kendisinden ayrılması sebebiyle bu davayı dosyalamıştır.

Davacının imzaladığı 3 evrak vardır, bunların hepsinde evin sahibi Davalıdır bu nedenle, bunun aksini iddia eden Davacının kendi hilesinden fayda sağlamaması gerekmektedir.

Belirtilenlerle istinafın reddi gerekir.

İNCELEME

Tarafların iddia ve argümanlarını, dosya içerisindeki şahadeti, meseleyle ilgili olguları hukuki durum ışığında inceleyip değerlendirdik. Davacının 1.istinaf başlığı ön itiraza ilişkin olduğundan öncelikle incelemeyi, Davacının 2, 3 ve 4.İstinaf başlıklarını ise birbirleri ile bağlantılı olduğu cihetle, birlikte incelemeyi uygun gördük.

1. **Muhterem Alt Mahkeme, Davacının talep ettiği şekilde koçanın iptaline emir verilmesi halinde koçanın eski mal sahibi olan Şükriye Abanoz adına döneceğine bulgu yapmakla ve Davacı adına koçan edilmesine emir verme yetkisi olmadığına karar vermekle hata etti.**

Alt Mahkeme, Davacı tarafından dosyalanan davayı başlıklar altında inceleyerek, Davalı tarafından Müdafaa Takririnde ileri sürülen ön itirazları öncelikle ele aldı.

Alt Mahkeme dava konusu ve iptali talep edilen koçan devrinin Davalıya bu davada taraf olmayan Şükriye Abanoz isimli kişiden yapıldığını belirledikten sonra eski hale iade talep edilen bu davada (**restitutio in integrum**) koçanın iptal edilip eski hale iade edilmesi durumunda koçanın tekrardan Şükriye Abanoz adına döneceğini belirtti.

Alt Mahkeme böyle bir ahvalde, koçanın Şükriye Abanoz adından Davacı adına koçan edilmesine emir verme yetkisinin herhangi bir mevzuat tahtında kendisine bahşedilmediğini belirttikten sonra Davalının Müdafaa Takririndeki 3. ön itirazında haklı olduğuna bulgu yaptı.

Alt Mahkeme Davalının Müdafaa Takririnde ileri sürülen 1.ön itirazı da tezekkür ettikten sonra yukarıda yer verdiğimiz bulgusunda belirttiği üzere, koçanın iptal edilmesi halinde koçanın tekrardan adına dönecek kişi olan Şükriye Abanoz davada taraf yapılmadığından, davanın **action in personam** olarak ileriye götürülemeyeceğine, sadece parasal talepler içeren **action in rem** talepleri ile ilgili olarak ileriye gidebileceğine karar verdi.

Davacı ise Alt Mahkemenin koçan iptal edildikten sonra taşınmazın Davacı adına koçan edilmesine ilişkin emir verme yetkisi olduğunu ileri sürmektedir.

Bir taşınmazın devrinin hileli yapıldığının ispat edilmesi durumunda, talep edilmesi halinde, hile ile yapılan koçan devrinin iptaline Mahkemeler emir verebilir. Haliyle böyle bir durumda, koçanın iptal edilmesi neticesinde taşınmazın eski koçan sahibinin adına döneceği aşikârdır.

Bu davada eski koçan sahibi Şükriye Abanoz taraf yapılmadığı gibi yapıldığı iddia edilen hilenin tarafı da değildir. Bu kişi ile aleyhine dava sebebi ileri sürülmediği gibi hileye dayalı bir talep de yapılmamıştır.

Hile ile yapıldığı iddia edilen bir koçan devrinin iptal edilmesindeki amaç, eski hale dönüşün (**restitutio in integrum**) sağlanmasıdır. Eski hale dönüşten kastedilen, hileye maruz kalan kişinin hileden önceki hale dönüşünün sağlanması suretiyle uğradığı zararın giderilmesidir.

Bu durumda, yapılan koçan devrinin Alt Mahkeme tarafından iptal edilmesi halinde dava konusu evin koçanı eski mal sahibi olan Şükriye Abanoz adına döneceğinden, bu sonuç karşısında Davacı açısından eski hale dönüşün olası olmayacağı başka bir ifadeyle, verilecek böyle bir emrin Davacının uğradığı zararın giderilmesine hiçbir katkısının olmayacağı ortadadır.

Diğer taraftan, koçanın iptal edilerek Şükriye Abanoz adına dönmesi halinde Mahkemenin, koçanın Şükriye Abanoz tarafından Davacı adına koçan edilmesine emir verme yetkisi bulunmadığı da açıktır. İlaveten, eski mal sahibinin yapıldığı iddia edilen hilenin tarafı olmadığı ve davada taraf yapılmadığı da göz önüne alındığında, Davacının Talep Takririndeki bu hususa ilişkin taleplerinin uygulanmasına yönelik bir emir verilemeyeceğinden, bu taleplerin ön itirazlar muvacehesinde iptaline emir veren Alt Mahkemenin hata yapmadığı aşikârdır. Dolayısıyla, Davacının 1.istinaf başlığı reddedilir.

Bununla birlikte, Davacının davasında başarılı olması halinde Davacıya bahşedilebilecek çareleri inceleyen Alt Mahkeme, Davalının ön itirazlarında başarılı olmasının Davacının parasal talepleri hakkında emir verilmesine engel yaratmadığını ve karar verilmesi gereken konunun satış bedelinin Şükriye Abanoz’a Davacı tarafından serbest iradesi ile verilip verilmediğinin belirlenmesi olduğunu belirtti.

Alt Mahkemenin belirttiği üzere, koçan devrinin iptal edilmesine ilişkin emir verilemese de Davacı tarafından hilenin ispat edilmesi durumunda, hile nedeniyle uğranılan zarar ziyanının ödenmesine emir verilebileceği açıktır. Bu durumda, Alt Mahkemenin bu bulgusunda hata bulunmamaktadır.

1. **Muhterem Alt Mahkeme, Davalının, Davacının üzerindeki etkinliğini kötüye kullanarak nüfuz suistimali ve hile yaptığı bulgusuna varmamakla ve dava konusu evin Davalı adındaki koçanını iptal etmemekle hata etti.**
2. **Muhterem Alt Mahkemenin, dava konusu evin satın alınması için ödenen bedelin Davacı tarafından Davalıya hibe edildiği bulgusu hatalıdır.**
3. **Muhterem Alt Mahkeme, Davalının itibar edilmez şahadetine ve bilhassa evin bedelini ödediğine dair iddiasını ispat edememesine rağmen Davacı lehine emir ve hüküm vermemekle hata etti.**

Alt Mahkeme ön itirazları değerlendirdikten sonra meselenin esası ile ilgili incelemelerde bulunarak, Davacının nüfuz suistimali ve hile iddialarını ispat edemediği gerekçesiyle davasının reddine karar verdi.

Alt Mahkeme Davacı tarafından satın alınan evle ilgili işlemin nüfuz suistimali mi yoksa serbest muvafakat mı olduğu hususundaki ihtilaf konusunu başlıklar halinde incelemeye tabi tuttu.

Alt Mahkeme, Davacı, Davalının kendisine nüfuz suistimali yaptığı iddiasını ileri sürdüğünden, meseleyi Fasıl 149 Sözleşmeler Yasası’nın 16.maddesi altında inceledi. Alt Mahkeme nüfuz suistimali olduğunu iddia eden tarafın bu iddiasını ispat etmekle yükümlü olduğunu, bazı istisnai hallerin varlığı halinde ise nüfuz suistimali ile ilgili karine oluştuğunu, böyle bir durumda ispat külfetinin yapılan işlemin nüfuz suistimali olmadığını ispat etmekle yükümlü olan Davalı tarafa geçtiğini belirtti.

İstinaf sebeplerinden de görüleceği üzere, Davacının iddiaları; Davalıya hibede bulunmadığına, satın alınan evin esasen kendisi tarafından satın alındığına, Davalının dava konusu evi kendisi adına emaneten adında tutacağı hususunda aralarında anlaşmaları bulunduğuna, buna rağmen Davalının aralarındaki güvene dayalı ilişkiyi suistimal ederek, etkinliği kötüye kullandığına, dava konusu evi adına kaydettirip kendisi adına koçan ve devir etmeyerek hilede bulunduğuna yöneliktir.

Davalı ise Davacı ile ortak hesaplarındaki paranın Davalıya ait kısmından evin satış bedelinin ödenerek dava konusu evin satın alındığını, bu evin Davacı tarafından satın alınmadığını, her hâlükârda Davacı tarafından ödenen paranın hibe olarak addedilmesi gerektiğini ileri sürmektedir.

Layihalar incelendiğinde, Davacı Talep Takririnde nüfuz suistimali ve hile tafsilatı başlığı altında; Davalının önce, Davacının kendisine güven duymasını sağladığını, sonra bu güvenini suistimal ettiğini, Girne Esentepe’de ev alındıktan sonra evin koçanını Davacı adına kaydettireceğini belirtmesine rağmen kendi adına kaydettirip Davacıyı yanılttığını, bu niyetini Davacıdan gizlediğini, Davacının yegâne evini ve/veya mal varlığını hiçbir ödeme yapmadan kendi adına kaydettirerek insafsız bir işlem yaptığını, Davalının, Davacının Türkçe lisanına vakıf olmamasını bir fırsat bilip dava konusu evi kendi adına kaydettirdiğini, Davacı adına devredeceğini beyan etmesine rağmen Davacıya devretmekten kaçındığını ve hile yaptığını ileri sürmektedir.

Davalı ise Müdafaa Takririnde bu iddialara cevaben, dava konusu evin Şükriye Abanoz’dan bizzat kendisi tarafından satın alındığını, dava konusu evin Davacı tarafından kendisine hibe edilmediğini, Lapta’da Davacının 55.000 Stg.’ye aldığı evin kendisinin inkişafı neticesinde 70.000 Stg.’ye satılmasına binaen bu elde edilen meblağın Davacı ile kendisinin ortak malı olduğunu, Davacının dava konusu ev için yaptığı ödemenin kendisinin Başpınar Lapta’daki evdeki payı olduğunu, bu nedenle dava konusu evin bizzat kendisi tarafından parasıyla satın alındığını, Esentepe’deki evin satış sözleşmesinin Davalı adına yapıldığını, koçanın da Davalı adına kaydedil-diğini, bu nedenle Davacının Davalı ile kira sözleşmesi imzaladığını ve dava konusu evde herhangi bir mülkiyet hakkı bulunmadığını ileri sürdü.

Bu iddiaları özetlersek, Davacının dava sebebi, aralarındaki güven ilişkisine binaen nüfuz suistimalinde bulunan Davalının, Davacıya satış sözleşmesine konu evi devretmeyeceğini bildiği halde devredeceğini beyan edip devretmemek suretiyle hilede bulunduğuna dayanmaktadır. Davalının müdafaası ise Davacı tarafından satış bedeli için ödenen meblağın Davacı ile Davalının ortak parasındaki Davalının hakkı olan kısım olduğu yönünde olup bu evin kendisi tarafından satın alındığıdır.

Yargılama usulümüzdeki kurallara göre, Davacı kendi davasını ispat etmekle yükümlü olan taraftır. Davacı kendi davasındaki iddialarını ispat ederek davasında başarılı olabilir ve ispat külfetini Davalının zayıf müdafaasına dayandıramaz. Bu durumda Davacının davasında başarılı olabilmesi için Talep Takririnde dava sebebi olarak ileri sürdüğü hileye ilişkin iddiaların ispat edilip edilemediğinin belirlenmesi gerekmektedir. Bu ispat külfeti incelenirken, Davalının müdafaasında ileri sürdüğü hususlar da tarafların iddialarının muteberliği ve doğruluğu açısından dikkate alınacaktır.

Alt Mahkemenin kararı irdelendiğinde, Davacının ispat külfetini “nüfuz suiistimali”, “yanıltma”, “hile” ve “nisfet hukuku” başlıkları altında ayrı ayrı incelediği görülmektedir. Alt Mahkeme nüfuz suistimali iddialarını değerlendirirken, Davacının satın alınan ev için ödenen meblağı Davalıya yapılan hibe olarak kabul etmiştir. Davacı, Alt Mahkemenin ödenen meblağı hibe olarak telakki etmesinin hatalı olduğunu, bu iddia taraflarca ileri sürülmeyen, şahadetle desteklenmeyen bir iddia olmasına karşın, Alt Mahkeme tarafından bu konuda bulgu yapılmasının hatalı olduğunu ileri sürmüştür.

Alt Mahkeme bu konuyla alakalı olarak mavi 412’de, Davacının, Davalıya satış bedeline konu parayı ödemekle, dolaylı olarak hibede bulunduğu bulgusuna vardı.

Talep Takriri irdelendiğinde, Davacı tarafından Davalıya hibede bulunulduğuna yönelik bir iddia ileri sürülmediği gibi Davalının Müdafaa Takririnde de bu işlemin hibe olduğuna ilişkin bir iddia yapılmış değildir. Bu durumda Alt Mahkemenin hibe bulgusunun hatalı olduğu ve Davacının hibeye ilişkin istinaf sebebinde haklı olduğu sonucuna varırız.

Bu safhada öncelikle, Davacının iddiaları çerçevesinde ihtilafla ilgili hukuki duruma açıklık getirmeyi uygun görürüz.

Fasıl 149 Sözleşmeler Yasası’nın 16.maddesi nüfuz suistimalini düzenlemektedir. Bu madde, “**Haddinden fazla nüfuz kullanma veya etki altında bırakmanın tanımlanması.”** yan başlığını taşımakta olup aynen şöyledir;

**“16.(1)Taraflar arasında var olan ilişki dolayısıyla taraflardan biri öteki tarafın iradesine tahakküm etme durumunda ise ve o taraf bu durumunu öteki tarafa karşı bir haksız istifade elde etmek için kullanırsa, sözleşme haddinden fazla nüfuz kullanma veya etki altında bırakma sonucu yapılmış sayılır.**

**(2) Özellikle ve yukarıda ifade edilen ilkenin genelliğine halel gelmeksizin, bir kişi**

**(a) diğer bir kişi üzerinde gerçekte veya görünürde bir nüfuz sahibiyse veya diğeriyle güvene dayanan bir ilişki içindeyse, veya**

**(b) akli yetisi; geçici veya sürekli olarak, yaş, hastalık veya ruhsal veya bedensel ızdırab veya sıkıntı nedeniyle etkilenmiş bulunan bir kişiyle bir sözleşme yaparsa, böyle bir kişi ötekinin iradesine tahakküm etme durumunda olan bir kişi sayılır.**

**(3) Diğer bir kişinin iradesine tahakküm etme durumunda olan bir kişi bu diğer kişiyle bir sözleşme yaptığında, ilgili muamelenin görünürde veya ibraz edilen şahadet üzerine vicdansızca yapılan bir muamele olduğu görülürse, söz konusu sözleşmenin haddinden fazla nüfuz kullanma veya etki altında yapılmadığını kanıtlama yükü öteki kişinin iradesine tahakküm etme durumunda olan kişiye ait olur.”**

Buna göre, sözleşmedeki taraflardan birinin, özgür iradesini serbestçe kullanamayacak kadar bir başkasının etkisi altında bırakılması sonucu sözleşmeye taraf yapılması halinde nüfuz suistimali söz konusu olabilir ve böyle bir durumda haksız etkileme altında kalan tarafın iradesindeki bu sakatlık sözleşmeyi iptali istenebilen bir sözleşme (**voidable contract**) kılar.

Fasıl 149 Sözleşmeler Yasası uyarınca bir sözleşme hile (fraud), zorlama (coercion), yanıltma (misrepresentation) ile sağlandığı durumlarda olduğu gibi nüfuz suistimali kullanıldığının ispatlanması halinde de iptali istenebilen bir sözleşme haline gelmektedir.

Bir sözleşmenin nüfuz suistimali sonucu yapıldığına bulgu yapılıp işlemin iptal edilmesini gerektirecek en önemli husus, işlemin lehtarı olan tarafın işlemi gerçekleştiren taraf üzerinde etkinliğinin bulunması ve bu etkinliğini kötüye kullanması sonucunda işlemin gerçekleştirilerek ilgili tarafın serbest iradesi ile hareket etmediğinin ispat edilmesidir.

Bir nüfuz suistimali davasında, nüfuz suistimali bulunduğunu iddia eden taraf bu iddiasını ispat etmekle yükümlüdür. Bu iddiada olan taraf, nüfuz suistimaline konu işlemde, nüfuz suistimali yaptığını iddia ettiği tarafın iradesini serbestçe kullanmasını engelleyecek kadar etkili olduğunu ve iradesinin bu kişi tarafından yönlendirildiğini şahadetle ispat etmekle yükümlüdür.

Bununla birlikte, bazı durumlarda ispat külfeti nüfuz suistimalini iddia eden taraftan nüfuz suistimalini yaptığı iddia edilen tarafa geçmektedir. Bu, kendisine nüfuz suistimalinin yapıldığını iddia eden tarafa karşı nüfuz suistimalinin var olduğu varsayımının karine olarak kabul edilmesi ve bu karinenin nüfuz suistimalinin mevcut olduğu hususunda doğduğu durumlarda söz konusu olmaktadır. (**Yargıtay/Hukuk 73/2002 D. 6/2007** **Hüseyin Kaymak ile Adnan Fatin arasında)** sayılı kararda belirtildiği üzere, etkinliğin kötüye kullanılmasında ve nüfuz suistimalinde iki varsayım olabileceği kabul edilmelidir; bunlar, **“etkinin varlığı”** ile **“etkinliğin kötüye kullanıldığı”** varsayımlarıdır.

Etkinin varlığı, taraflar arasındaki ilişkinin niteliğinden kaynaklanan otomatik bir varsayım (**automatic presumption**) olmasına karşın, etkinliğin kötüye kullanılması (**evidentiual presumption**) şahadetten sonucu ortaya çıkan varsayımdır. Etkinliğin varlığı taraflar arasında etkinliğe dayalı belirli bir ilişkinin mevcudiyeti halleridir. Etkinliğin kötüye kullanılması ise iddia konusu işlemin bir izahata muhtaç olduğu durumlardır.

Taraflar arasındaki bazı özel ilişkilerde (anne-baba ve çocuk, nişanlılar, avukat – müvekkil vb.), diğer tarafın işlemi yapan taraf üzerinde hakimiyet kullandığı ve etkinliğin var olduğu karine olarak kabul edilmektedir.

Nüfuz suiistimali olduğu iddia edilen işlemin lehtarı olan Davalı aleyhine hangi hallerde karine oluşabildiği **Chitty on Contracts’da 23. Edition Vol. 1 sayfa 173-176’da** **sıralanmakta**, bu listenin nüfuz suistimalinde sıralanan ilişkilerle sınırlı olmadığı ayrıca belirtilmektedir. Yine aynı eserin **173. sayfasının 356. paragrafında** belirtilenlere göre, tarafların işlemin yapıldığı dönemde birbirlerine karşı güvene dayalı bir ilişki içerisinde olmaları halinde nüfuz suistimalinin mevcut olduğu kabul edilmektedir **(If the parties were at the time of the transaction in a particular relationship of confidence with each other, undue influence is presumed).**

Diğer taraftan, Fasıl 149 Sözleşmeler Yasası’nın 16.maddesinin (3).fıkrasında bir kişinin, diğer bir kişinin iradesi üzerinde tahakküm etme durumunda olması halinde söz konusu sözleşmenin veya işlemin haddinden fazla nüfuz kullanma veya etki altında yapılmadığını kanıtlama yükünün diğer tarafta, yani öteki kişinin iradesine tahakküm etme durumunda olduğu kabul edilen kişide olduğu belirtilmektedir. Belirtilenlerden anlaşılacağı üzere, yukarıda belirttiğimiz tipte özel ilişkilere istinaden oluşan karinenin aksinin yani ihtilaf konusu işlemin haddinden fazla nüfuz suistimali yapılmaksızın işlemi yapanın serbest iradesi ile yapıldığını ispat edip bu karineyi çürütme görevinin, etkinliği kötüye kullandığı veya nüfuz suistimali yaptığı iddia edilen tarafa geçtiği kabul edilmektedir.

Yer verdiğimiz **Yargıtay/Hukuk 73/2002 D.6/2007** sayılı kararda etkinliğin kötüye kullanıldığı varsayımı ile ilgili olarak şu görüşe yer verilmiştir;

**“Yakınma konusu olan ve iptali istenen işlem, bir izahat gerektirecek nitelikte, hayatın normal akışı içerisinde makul olarak görülmeyecek, taraflar arasındaki ilişkiden kolayca açıklanamayacak vicdanın kabul etmeyeceği bir işlem ise ve bu işlemden etkili olan taraf ciddi bir yarar sağlıyor veya karşı taraf açıkça zarar görüyorsa, bu işlem nedeni ile etkinin kötüye kullanıldığı varsayılır.”**

Bu prensipler tahtında taraflar arasındaki ilişkiyi inceleyen Alt Mahkeme, istisnai haller arasında nişanlılığın yer almasına karşın Davacı ile Davalı arasında nişan ilişkisi mevcut olduğuna dair bir olgu ve hatta iddia yapılmadığını belirledi. Alt Mahkeme taraflar arasında bir nişan bulunmadığından, nişana bağlı özel ilişkiye istinaden bir karinenin mevcut olduğu bulgusunun yapılamayacağını belirtti. Alt Mahkeme nüfuz suistimali ile ilgili istisnai hallerin sınırlı olmadığını, bir kişinin diğerinin üzerinde hakimiyet kullanması durumunda da karine kapsamında aralarında bir özel ilişkinin varlığının kabul edilmesi gerektiğini ifade etti.

Alt Mahkeme, Davacı ile Davalı arasında bir gönül ilişkisi bulunduğunun ihtilaf konusu olmadığını, bunun yanında Davacının yabancı kişi olarak sadece İngilizce diline vakıf olduğundan resmi ve gayriresmi işlerini çoğunlukla Davalının takip ettiğini belirtti.

Alt Mahkeme keza, Davalının Davacı üzerinde dava konusu satın alma işlemi ile alakalı bir hakimiyeti olduğu noktasında bulguya vararak bu bulgusu ışığında Davalı aleyhine nüfuz suistimali olmadığını ispat etmekle yükümlü kılan bir karine oluştuğu sonucuna vardı.

Alt Mahkeme ayrıca karine konusunu, 65 yaşındaki Davacının yaşı açısından da değerlendirerek, Davacı malul olmadığından ve fiziki durumunu gözlem altında tutarak yaşlı addetmediğinden dolayı Davalı aleyhinde Davacının yaşından dolayı bir karine oluşturmayı uygun bulmadı.

Alt Mahkeme bu inceleme ve bulguları sonucunda belirlediği karineden dolayı ispat külfetinin, karineyi çürütme noktasında Davalıda olduğuna karar verdi. Kararın ilgili kısmı aynen şöyledir;

**“Hakimiyet noktasından hareketle kurulan karinenin sonucu, Davacının kendi mali kaynağı ile Davalı adına bir ev alması ve/veya evin değerini kendine hibe etmesi işleminin prima facie haddinden fazla nüfuz kullanımı neticesinde yapıldığının kabulü olmalıdır. Bunun şahadet hukukundaki yansıması ise bu noktada oluşmuş karineyi çürütmede (rebut) ispat külfetinin Davalıda oluşudur.”**

Alt Mahkeme kararı irdelendiğinde, dava konusu taşınmazın satın alınmasıyla ilgili zamanlarda Davacının, KKTC’de ailesinden herhangi bir kimse yaşamayan yabancı uyruklu bir kişi olduğu, İngilizce dili konuşmakta olup Türkçe diline vakıf olmadığı ve Davalı ile gönül ilişkisi içerisinde olduğu anlaşılmaktadır. Bu olgular yanında, Davacının Lapta’da daha önce satın aldığı evle ilgili olarak Davalı ile emanet sözleşmesi düzenleyerek kendi talimatı ile Davalının bu taşınmazı Davacının sattığı kişi adına devrettiği dikkate alındığında Davacı ile Davalı arasında güvene dayalı bir ilişkinin mevcut olduğu kabul edilmelidir.

Alt Mahkemenin huzurundaki şahadete dayanarak Davacı ile Davalı arasında bir gönül ilişkisinin mevcut olduğu, Davacının KKTC’de yaşayan yabancı bir kişi olduğu ve bu taşınmaz satışına ilişkin işlemlerin yapıldığı dönemde sadece İngilizce dilini konuşup Türkçe diline vakıf olmadığı olguları göz önüne alındığında, bulgularının hatalı olmadığı sabittir.

Bu esastan hareketle Alt Mahkemenin, güvene dayalı bu ilişki neticesinde Davalının Davacı üzerinde bir hakimiyeti bulunduğu hususunda karine oluştuğuna bulgu yapması hatalı değildir. Bu durumda Alt Mahkemenin bu konudaki bulgularında hata bulunmadığının yanında belirlediği karine ve ispat külfetine ilişkin tüm bulguların aleyhinde herhangi bir istinaf bulunmadığını belirtmek isteriz.

Belirtilen gerekçelerle, bu meselede Alt Mahkemenin nüfuz suistimali olduğu karinesinin aksini ispat etmekle yükümlü olan tarafın Davalı olduğu bulgusunda da hata yoktur.

Bu meselede Davalı, etkinliğin kötüye kullanıldığı varsayımıyla ortaya çıkan, etkinliğin kötüye kullanıldığına ilişkin karinenin aksini ispat etmekle yükümlü olduğundan, Davalı tarafından Alt Mahkeme huzurunda sunulan şahadet ve emareler tahtında bu karineyi çürütmeyi başarıp başaramadığını belirlememiz gereklidir.

Alt Mahkeme, huzurundaki şahadeti irdeledikten sonra Davacının Kraliyet Hava Kuvvetlerinde onbaşı olarak çalışmış bir kişi olduğunu, herhangi bir mental sıkıntısının bulunmadığını, sorulan soruları anlayarak cevapladığını, dava konusu devir işleminin Davacının KKTC’deki ilk devir işlemi olmadığını, Lapta’da satın aldığı ev için yabancı uyruklu bir kişi olarak avukatları vasıtasıyla Bakanlar Kuruluna müracaat yaptığını, bahsi geçen taşınmaz için Emare 18 emanet sözleşmesini (trust deed) Avukatı marifetiyle hazırladığını, Davalının bahse konu taşınmazı Davacı adına yediemin olarak tuttuğunu, Davalının Davacının talimatı doğrultusunda ilgili taşınmazı devrettiğini ve bu belgeyi hazırlayan Tanık Av. Funda Kuşadalı’nın bu belgenin içeriğini ve sonuçlarını Davacıya izah ettiğini tespit etmiştir.

Alt Mahkeme, bu olguları dikkate aldıktan sonra Davacının taşınmaz mal alımı için daha önceleri avukatlardan hizmet aldığını, yabancı bir kişi olarak KKTC`de taşınmaz mal alabilmek için Bakanlar Kuruluna müracaat yapılmasının gerekli olduğunu bilen veya bilebilecek bir kişi olduğunu, Emare 1’de görüleceği üzere kendi adında olmayan bir gayrimenkul için hukuki önlem babında emanet sözleşmesi hazırlatmasının hukuki güvenceden haberdar olduğunu gösterdiğini belirttikten sonra, Davacının buna rağmen daha önce takip ettiği yöntemi dava konusu taşınmaz için takip etmediğini, satın alma işlemi için avukat ile çalışmadığı ve adına devir almak için izin başvurusu yapmadığını, bu nedenle, Davacının hukuki müşavere alma imkânı varken bundan kendi iradesi ile feragat ettiğini tespit etti.

Alt Mahkeme, Davacının, dava konusu evin devrinin kendi adına yapılacağı düşüncesinde olsaydı, noterdeki işlemin ardından Bakanlar Kuruluna izin başvurusu yapması gerektiğini, daha önce satın aldığı taşınmazları adına kaydettirdiğinden, bu hususu bildiğini veya bilebilecek durumda olduğunu ve Davacının bu noktada makul bir izahatının olmadığını belirtti.

Alt Mahkeme, Davacının, Davalı ile gönül ilişkisi içerisinde olduğu bir zamanda daha önce satın aldığı bir taşınmazla ilgili emanet sözleşmesi hazırlamışken veya o metodu takip ederken, dava konusu işlem için bu yöntemi takip etmemesine getirdiği makul bir izahatının bulunmadığını da belirtti.

Alt Mahkeme Davacının haberdar olduğu hukuki müşavere hakkı ve/veya hukuki himayeden yararlanmasının Davalı tarafından engellendiği noktasında huzurunda şahadet bulunmadığını da belirledi.

Alt Mahkeme yukarıda özetlediğimiz incelemeleri sonucunda aşağıdaki sonuca ulaştı;

**“Bu olguların sonucu olarak, Davacının dava konusu işlemi kendi maddi kaynakları ile Davalının adına ev satın alınmasını içerdiğinin farkında olduğu, sahip olduğu bağımsız tavsiye hakkını kendi iradesi ile reddettiği yönündeki bulgularım ışığında davalının aleyhinde oluşan karineyi çürüttüğü ve dava konusu işlemin haddinden fazla nüfuz suiistimali neticesinde yapılmadığını ispat ettiği noktasında bulgu yaparım.”**

Alt Mahkemenin bulgularını değerlendirildiğimizde, ihtilafsız olduğu üzere, dava konusu taşınmaz KKTC’de Davacı tarafından alınan ilk taşınmaz değildir. İhtilafsız olgulara göre Davacı önceleri Lapta-Başpınar’da satın aldığı evi yabancı uyruklu olduğu için adına kaydettiremediğinden Davalı ile aralarında akdeyledikleri Emare 1 emanet senediyle Davalının adına kaydolunmasını sağladı. Davacı bu emanet senedini Av.Funda Kuşadalı’ya hazırlattı. Av.Funda Kuşadalı’nın bu konudaki itibar edilir şahadeti değerlendirildiğinde, Davacının ilgili avukattan bu konuda hukuki müşavere aldığı anlaşılmaktadır.

Alt Mahkeme huzurundaki ihtilaf konusu olmayan bir diğer şahadete göre, Davacı dava konusu zamanlardan önce de Ozanköy’de satın aldığı başka bir taşınmaz mal ile ilgili olarak Av. Münür Akil vasıtasıyla, Lapta’da aldığı taşınmaz ile ilgili olarak ise Tanık Av.Funda Kuşadalı’nın o dönemde çalıştığı Av. Güneş Menteş vasıtasıyla yabancı uyruklu bir kişi olarak taşınmazın adına kaydedilmesine izin verilmesi için Bakanlar kuruluna müracaatta bulundu. Emare 19’a göre Bakanlar Kurulu, Davacıya Fasıl 109 Taşınmaz Mal Edinme (Yabancılar) Yasası uyarınca Lapta’daki taşınmazın adına kaydettirmesi için 4.6.2008 tarihinde izin verdi.

Davacı huzurumuzdaki istinafa konu davasının Talep Takrirince, dava konusu Esentepe’deki taşınmazın satış bedelini kendisinin ödediğini ileri sürerek, Davalının bu taşınmazın kendisine devredeceğini beyan edip devretmemekle hilede bulunduğunu iddia etmektedir. Davacı taşınmazın kendisi tarafından alındığını, adına kaydedileceğini zannettiğini, Davalının kendi adına yürüttüğü işlemlerin sonucunda yabancı olmasını, Türkçe bilmemesini ve aralarındaki güvene dayalı ilişkiyi kullanarak taşınmazın kendi adına devrini sağladığını ve daha sonra kendisine devretmekten imtina ettiğini, bunun hile teşkil ettiğini ileri sürmektedir.

Alt Mahkemenin kararında belirttiği üzere, Davacı bu taşınmazla ilgili olarak, daha önce satın aldığı taşınmazlarda yaptığı gibi, Davalı ile ne bir emanet sözleşmesi akdeylemiş ne de Bakanlar Kuruluna izin almak için başvuruda bulunmuştur.

Davacının bu davadaki iddiaları değerlendirilirken, önceki davranışları ve izahatına bakılması gerekmesinin yanında özellikle üzerinde durulması gereken konu, karinenin çürütülmesi noktasında ispat külfeti üzerinde bulunan Davalının müdafaasının ve sunduğu şahadetin ne olduğudur.

Davalı Müdafaa Takririnde Lapta-Başpınar’da Davacıya ait olan evin satışından elde edilen paranın ilk olarak Türkiye İş Bankası A.Ş ve daha sonra ise HSBC bankasında açılan hesaba yatırıldığı, bu hesaptaki meblağdan dava konusu evin satın alınması için yapılan ödemenin hesaptaki paranın kendisine ait kısmından yapıldığını, dava konusu evi kendi adına bu parayla aldığını ileri sürmektedir. Davalı, Davacıya ait Lapta- Başpınar’daki evde yaptığı işlerin karşılığı olarak bu evin satışından elde edilen satış bedelinin **28.000 Stg**’lik kısmının, yapmış olduğu evin değerini artıran işlerin karşılığı dolayısıyla, kendisine ait bir para olduğunu beyan ve iddia etmektedir.

Davacıya ait Lapta Başpınar’da bulunan evin satışından sonra bu satıştan elde edilen paranın öncelikle Davacı ile Davalı adına Türkiye İş Bankası A.Ş’de müştereken açılan hesaba yatırıldığı, daha sonra bu paranın Davacı tarafından çekilerek kendisine ait HSBC bankasındaki hesaba yatırıldığı, dava konusu evin satış bedelinin de Davacı tarafından bu hesaptan yazılan çeklerle ödendiği ihtilaf konusu olmayan olgulardır.

Davacı tarafından dinletilen Tanık No.3 Avukat Funda Kuşadalı’nın, Avukat Güneş Menteş ile birlikte çalıştığı dönemde Davalının kendisine müracaat ettiğini, Lapta- Başpınar’daki evin kendisine ait olduğunu, Davalı ile aralarında bir emanet sözleşmesi yapmak istediklerini beyan ettiğini şahadetinde ifade ettiği görülmektedir. Davalı bu avukatı kendisi belirlemiş ve Davacıyı da bu avukata kendisi götürmüştür.

İlgili avukat tarafından hazırlanan Alt Mahkemeye sunulmuş Emare 1 emanet sözleşmesi bu şahadeti teyit eden beyanlar içermektedir. Şöyle ki;

**“Margaret Rimmer has paid the amount of 55.000 Stg. … I hold this hereby immovable property in Trust for and on behalf of Margaret Rimmer.”**

Davalı polise verdiği ifadede ise Lapta’daki ev ile ilgili aynen aşağıdaki beyanlarda bulundu;

**“Margaret’in Lapta’da bir evi vardı. Bu evi ilk başlarda tamirattaydı. Tamirat bittikten sonra Laptaya yerleştik. Margaret yanından kaçmayım diye beni ev sahibi yapmak için Lapta’daki evi bana satmaya karar verdi. 20000 Euroya anlaştık. Ona ayda 1000 Euro taksitlerle 20000 Euroyu ödedim. Koçanı da Güneş Menteş’in ofisinde üzerime çevirdim.”**

Davalının Lapta’da satılan evden dolayı elde edilen satış bedeline kendisinin ortak olduğu iddiaları ile Emare 1 emanet sözleşmesi ve polise vermiş olduğu ifadelerdeki beyanlarının çeliştiği aşikârdır. Nitekim, Alt Mahkemenin Davalıyı daha önce polise verdiği yazılı ifadesiyle çelişen bu şahadeti nedeniyle uyardığı zabıtlardan görülmektedir. Bu durumda Davacının Lapta’daki evin satışından elde edilen satış bedelinin Davacı ile ortak malı veya parası olduğu veya ödenen 28.000 Stg’nin kendi parası olduğu iddiasına itibar edilmesi mümkün değildir.

Yukarıda yer verdiğimiz Davalının çelişkili beyanları dikkate alındığında, Davalının iddiaları itibar edilemez olduğundan, Lapta’daki evin satışından elde edilen satış bedelinin sadece Davacının parası olduğu ve dava konusu ev için ödenen paranın Davacı tarafından ödendiği sonucuna varırız.

Davalı polise verdiği ifadede (mavi 434’de) evin alımını kısaca şöyle anlatmaktadır; **“Margeret de gidip evi gördü ve o da beğendi. Bu evi almaya karar verdik... Zaten Margeret ile konuşmuştuk. Bu ev benim adıma olacaktı. Kendisinin bundan haberi vardı. Zaten kendisi adına ev istemiyordu.”**

Davacı ise polise Davalı aleyhine yaptığı şikâyette verdiği ifadesinde (mavi 433), evin alımını aşağıdaki gibi anlatmaktadır;

**“Coşkun ile bu evi gidip gördük ve beğendik ve evi almaya karar verdik… Şükriye Hanım’a iki adet biri yirmi bin Stg olan Şükriye Abanoz adına yazılı HSCB Bankası diğeri de gene Şükriye Abanoz adına HSBC Bankası çeki olan yedi bin sekiz yüz olan iki adet çek yazıp verdim.”**

Bu şahadet, dava konusu evin, Davalının iddiasının aksine, Davalı tarafından satın alınmadığını göstermektedir.

Davacı tarafından dinletilen Tanık Avukat Emine Dağyaran ise dava konusu işlemin yapıldığı ilgili tarihlerde Davalının avukatlığını yapan kişidir. Bu tanık şahadetinde Davalının kendisine yaptığı beyanlarla ilgili aşağıdaki ifadelerde bulunmuştur;

**“Mavi 143-144**

**C: Ben kendisine bu kira sözleşmesi ile ilgili neyini ihlal etti bu kira sözleşmesini ki bir ihbar göndermek istersiniz diye kendisini sorguladığımda bana öncelikle esasında bu evin Margaret’ın kendinin olduğunu ancak Bakanlar Kurulundan bu evi yabancı olduğu için henüz izni çıkmadığı için Coşkun Bey kendi adına tuttuğunu bu ihbarla da Margaret Hanımı harekete geçirip üzerinde bu malı artık tutmak istemediğini iyilik yapmak istemediğini söyledi ben kendisine sözleşme ile alakalı olmadığını izah ettim bunların çünkü sözleşmenin şartlarında bu tarz bir madde yoktu sadece sözleşmede var olan maddeleri ihlal ettiyse bunun üzerine de bana zaten kira vermedi, kirayı da biz ortaya zaten tamamen oturum izni alabilsin diye bu kira sözleşmesini……**

**………………………………**

**S: Şimdi söylediğiniz son olarak siz…**

**C: Başından sonuna isterseniz aklımda kaldığı kadarını izah edeyim. Bu kira sözleşmesinden sonra bir süre sonra hatırlamıyorum tam olarak kaç ay sonraydı Coşkun Bey bana geldi dedi ki Emine Hanım daha önce yaptığımız o kira sözleşmesi ile ilgili bir ihbar göndermek isterim Margaret Hanıma ben da kendisine hangi maddeyi ihlal ettiğini sorduğumda bana o sözleşmenin yaptığımız daha önceki kira sözleşmesinin esasen zaten o ev Margaret hanımındı, Margaret Hanımın kendisinindi ve bu kira sözleşmesini daha önce yaptığımız kira sözleşmesini yapma amacımızın tamamen dedi bana Bakanlar Kurulundan izini çıkmadığı için evi adına alamadı ve oturum izni alsın diye yapmıştık biz daha önce bu sözleşmeyi kira sözleşmesini o nedenle dedi şu anda ben iyilik yapardım adımda tutardım bu evi ancak tartıştık ve adımda tutmak istemiyorum.”**

Bu şahadete bakıldığında, Davalının avukatı ile yapmış olduğu konuşmalardaki ifadeleri, dava konusu evin Davalının iddiasının aksine Davacı tarafından satın alındığını, teyit eder niteliktedir.

Alt Mahkeme, Davalının Av.Emine Dağyaran’a evin kendisine ait olmadığını itiraf ettiği iddiasının önemsiz kaldığını belirtmiştir.

Alt Mahkemenin Davalı avukatının, Davalının beyanlarına ilişkin dava konusuna yönelik bu şahadeti önemsiz addetmesi hatalı olmuştur.

Yukarıda yer verdiğimiz şahadet dikkate alındığında, parası Davacı tarafından ödenen dava konusu evin Davacı tarafından satın alındığı ortaya çıkmaktadır. Bu durumda Alt Mahkemenin Av. Emine Dağyaran’ın şahadetine itibar etmemesi hatalı olmuştur.

Alt Mahkeme ayrıca, Davacı Lapta-Başpınar’da satın aldığı evle ilgili olarak Davalı ile emanet sözleşmesi akdeylemişken, dava konusu Esentepe’deki evle ilgili emanet sözleşmesi yapılmamasının evin Davacıya ait olmadığının bir göstergesi olduğunu belirtti. Alt Mahkeme bu sonuca varırken; Davacı ile Davalının aralarındaki ilişkinin 2005 yılında başladığını, Lapta-Başpınar’daki evin 2007 yılı başında alındığını, Lapta- Başpınar’daki evin satılarak satıştan elde edilen meblağla dava konusu evin satın alındığını, dava konusu Esentepe’deki evin ise 2008 yılı sonunda alındığını, Davacı ile Davalı arasında güvene dayalı bir ilişkinin uzun süren birlikteliklerinin sonucunda daha da artmış olduğunu göz ardı ettiği anlaşılmaktadır.

Diğer taraftan, Davacının yabancı statüsünden dolayı Esentepe’deki evin adına kaydedilebilmesi için Bakanlar Kuruluna izin başvurusunda bulunmamasını Davacı aleyhine alan Alt Mahkemenin bu bulgusu, Tanık Avukat Emine Dağyaran’a Davalı tarafından yapılan, evin Davacıya ait olduğuna ilişkin beyanlarının, Davacı ile aralarındaki güvene dayalı ilişki dikkate aldığında, Davacının iddiaları aleyhine alınabilecek bir olgu olmadığı açıktır.

Bunun yanında KKTC’de emekli olarak yaşayan Davacının yegâne malvarlığı olan Lapta’daki evini satarak satıştan elde ettiği satış bedeli ile yeni bir ev almak yerine bu meblağı Davalının ev alması için ödemiş olmasının; bir izahat gerektirecek nitelikte, hayatın normal akışı içerisinde makul olarak görülmeyecek, taraflar arasındaki ilişki ile kolayca açıklanamayacak vicdanın kabul etmeyeceği bir işlem olduğu, bu işlemden etkili olan Davalı tarafın ciddi bir yarar sağladığı, buna karşın Davacının ödenen para nedeniyle büyük zarar gördüğü açıktır.

Davalının bir diğer hukuki iddiası, kira sözleşmeleri taraflar açısından yazılı sözleşme niteliğinde olduğundan, bu sözleşmelerin içerikleri dışında, “parol evidence” kuralı tahtında sunulamayacağı yönündedir.

Alt Mahkeme, huzurundaki diğer şahadeti incelemeden önce Davalının üzerinde durduğu parol evidence kuralı ile ilgili bazı hususlara değinmek istemekteyiz. Parol Evidence, yazılı bir sözleşmenin sözlü bir sözleşme ile değiştirilemeyeceğine ilişkin bir hukuk kuralıdır. Bu kural, sözleşmedeki taraflardan birinin sözleşmenin yazılı kuralları dışında sözlü olarak yazılı anlaşma dışında başka koşulların bulunduğunu ileri sürmesine engel olur. Tabii ki bu kuralın istisnasları da mevcuttur. Hile, nüfuz suistimali ve benzeri durumlarda yazılı bir belgenin içeriğinin aksini iddia etme ve şahadet sunma hususunda, hile iddiasında bulunan tarafın sözlü şahadet sunmasına engel bulunmamaktadır. Aksi takdirde, yazılı bir belgenin içeriğinin hile, nüfuz suistimali veya zorlama gibi hile unsurunun bir ürünü olduğunu ispat edilebilmesi mümkün olamaz. Bu nedenle, Alt Mahkeme huzurundaki yazılı belgelerin hile ve nüfuz suistimali iddiaları muvacehesinde değerlendirileceğini belirtiriz **(Bkz. Jacobs v. Batavia and General Plantations Trade (1924) 1 Ch. 287).**

Bu noktada, Davacı ile Davalı arasındaki yazılı kira sözleşmelerine bakılması gerekmektedir. Kira sözleşmelerinin Davacının KKTC’deki ikâmetgah sorununun giderilmesi için yapıldığını sadece Davacı değil, Davalı da kabul etmektedir. Davalı polise vermiş olduğu ifadesinde (mavi 434) aynen şöyle demiştir;

**“2010 yılında Margaret’in oturma izni bitmişti ve oturma izni alabilmesi için ben bu ev ile ilgili kira sözleşmesi yaptım. Üç senedir Margaret’e kira sözleşmesi yapıyorum.”**

Alt Mahkeme, Davacının yaptığı bu kira sözleşmelerinin kanuna karşı hile olduğunu, Davacının kira sözleşmesiyle ilgili mezkûr beyanları yaptıktan sonra, Davalının hilesini içeren olgulardan neşet eden bir davanın devam etmesinin mümkün olmadığına karar verdi.

Alt Mahkemenin kanuna karşı hile olarak addettiği bu husus yalnız Davacı tarafından değil, Davacı ile Davalı tarafından birlikte yapılmış bir işlemdir. Yapılan bu işlemin gerekçesinin taraflarca beyan edildiği üzere, oturma izni elde etmek olduğu, Davacı ile Davalı tarafından müştereken yapıldığı göz önünde tutulduğunda, bu işlemin bu davadaki iddialar açısından, Davalının nüfuz suistimali sonucu kendisinin satın aldığı evle ilgili yapılan kira sözleşmesinin Davacının davasını ileri götürmesine bir engel oluşturmadığı sonucuna varırız.

Alt Mahkeme nüfüz suistimaline ilişkin bulgularında hatalı olması ihtimaline binaen, kira sözleşmelerinin tedavüle sokulmasıyla hileli işlemin onandığı sonuç ve bulgusuna da vardı. Alt Mahkeme, Davacının Davalı ile iki kez kira sözleşmesi akdeylediğini, bu kira sözleşmelerinde Davalının mal sahibi Davacının ise kiracı olduğunu belirttikten sonra yapılan işlemi iptal ettirme hakkının, nüfuz suistimalinin üzerinden uzun bir süre geçmesi veya hibe işleminin onanması üzerine kaybedebilebileceğini belirtmiştir. Bu meselede kira sözleşmelerinin yapılış amacının gerek Davacı ve gerekse Davalı tarafından açıkça ifade edildiğini yukarıda belirtmiştik. Sonuç olarak, kira sözleşmelerinin yukarıda ifade edilen yapılış amacı göz önüne alındığında, bu kira sözleşmelerinin Davalının nüfuz suistimali sonucunda yapılan işlemin onanması olarak addedilmesi hatalıdır.

Davalı sunduğu şahadet ile satış bedelinin HSBC bank nezdindeki hesapta bulunan kendisine ait paradan ödendiğini ortaya koyamadığı gibi bu işlemin aralarındaki ilişki dolayısıyla Davacı üzerinde etkinliğin suistimal edilmesi sonucu yapılmadığı, izahat gerektirmeyecek nitelikte ve hayatın normal akışı içerisinde makul olduğu hususlarını da ortaya koymayı başaramamıştır.

Alt Mahkemenin belirtilenlerle, Davacının daha önceleri aldığı hukuki müşavereye istinaden taşınmazı kendi adına devralması için ne şekilde davranabileceğini bilebilecek durumda olduğuna, daha önce benzeri bir durumda avukatlardan hukuki müşavere aldığına, ihtilaf konusu huzurumuzdaki taşınmazla ilgili olarak da hukuki müşavere alabilmesinde herhangi bir engel bulunmadığına, bunu yapmamakla Davacının bağımsız tavsiye hakkından kendi iradesi ile feragat ettiğine yönelik bulgularının yukarıdaki incelememizin sonucu olarak, Davalı Davacı üzerindeki etkinliğini kötüye kullanarak ilgili işlemin gerçekleşmesini sağladığından, hatalı olduğu sonucuna varırız.

Yukarıdaki incelememiz sonucunda ispat külfeti üzerinde bulunan Davalı tarafından nüfuz suiistimaline ilişkin karinenin çürütülemediği, Davalının dava konusu evin kendisi tarafından satın alındığı iddiasının ispat edilemediği, bizzat Davacı tarafından satış bedeli ödenen dava konusu evin Davalının Davacı üzerinde etkinliğini ve aralarındaki güvene dayalı ilişkiyi kötüye kullanarak adına devredilmesini sağladığı sonucuna varırız.

İlaveten, Davacının itibar edilir bulduğumuz şahadeti ışığında, dava konusu evin satış bedelini ödediğini, bu evi kendi adına satın almış olduğunu, Davalının adına olan Davacı tarafından satın alınan istinafa konu evi Davacıya devretmeyerek hilede bulunduğu hususlarının ihtimaller dengesi prensipleri tahtında ispat edilebildiği sonucuna varırız. Bu sonuçtan hareketle Davacının, Davalı aleyhindeki davasını ispat etmeyi başardığı sonucuna varırız.

Davacı davasındaki nüfus suistimali ve hile iddialarını ispat etmeyi başardığından, abildiğinden Mahkeme tarafından Davacıya bahşedilmesi gereken çarenin ne olduğunun belirlenmesi gerekir.

Davacının talebi 90.000 Stg.’nin tazminat olarak ödenmesidir. Alt Mahkeme huzurundaki şahadeti değerlendirerek evin değerinin 38.000 Stg. olduğuna bulgu yapmıştır. Alt Mahkeme ilaveten, Davacının davasında başarılı olması halinde Davalıdan talep edebileceği yegâne rakamın evin alımı için ödenen 28.000 Stg. ve faiz olacağı noktasında tespitte bulunmuştur.

Davacının davasında başarılı olduğu durumda kendisine bahşedilebilecek çare, eski hale iadenin **(restitutio in integrum)** olabildiğince sağlanabileceği oranda tazminata hükmedilmesidir.

Alt Mahkeme evin değerini 38.000 Stg belirlemiş olmakla birlikte, Davacının davasında başarılı olması halinde almaya hakkı olan meblağın sadece ödediği meblağ olduğuna bulgu yapmıştır. Bir kişinin bir ev satın alması halinde eski hale iadenin, satış bedeli için ödediği meblağla sınırlı olmayıp satış konusu evin rayiç bedelinin belirlenmesiyle sağlanması gerekir. Alt Mahkemenin evin değerinin 38.000 Stg. olduğu bulgusunun ardından Davacının tazminat talepleri ile ilgili iddialarında muvaffak olmasını gerektirecek bir husus sunulmamış olduğuna ikna olmadık. Dolayısıyla, Davacı davasında başarılı olduğundan, almaya hakkı olan meblağ uğradığı zarar ziyana tekabül eden 38.000 Stg.’dir.

Bu dava haksız fiil davası olduğundan, Davacının haksız fiile konu işlemin yapıldığı tarihten itibaren 9/1976 sayılı Mahkemeler Yasası’nın 42.maddesinin (2).fıkrası tahtında haksız fiillere ilişkin olarak öngörülen oranda faiz almaya hakkı olduğu sonucuna varırız.

Tüm yukarıdaki incelememiz ışığında, Davacının davasını ve davasındaki iddialarını ispat edemediği sonucuna vararak davayı iptal edip Davacı lehine emir ve hüküm vermeyen Alt Mahkemenin kararı hatalı olduğundan iptal edilmesi gerekir. Bu sonuçtan hareketle Davacının 2, 3 ve 4.istinaf başlıklarının kabul edilmesi gerekir.

NETİCE

Davacı istinafında kısmen başarılı olur ve Alt Mahkemenin davayı ret ve iptal eden kararı iptal edilir. Netice itibarıyla, Davacı lehine Davalı aleyhine;

1. 38.000 Stg meblağ ödenmesine,
2. Bu meblağ üzerinden dava tarihinden yasal faiz (haksız fiil) ödenmesine,
3. İstinaf masraflarının Davalı tarafından ödenmesine

KARAR VE EMİR VERİLİR

Bertan Özerdağ Beril Çağdal Peri Hakkı

Yargıç Yargıç Yargıç

6 Temmuz, 2023