D. 11/2024 Yargıtay/Hukuk No: 31/2019

(Gazimağusa Dava No: 436/2014)

YÜKSEK MAHKEME HUZURUNDA.

Mahkeme Heyeti: Bertan Özerdağ, Beril Çağdal, Peri Hakkı

İstinaf eden: Remzi Evram, Konak Sokak, No.93, Gazimağusa

(Davalı No.1)

ile

Aleyhine istinaf edilen: Mehmet Ali Oğur Garip, Londra

(Davacı)

A r a s ı n d a.

İstinaf eden namına: Avukat Gizem Erciyas

Aleyhine istinaf edilen namına: Avukat Kaan Özanıl

Gazimağusa Kaza Mahkemesi Başkanı Füsun Cemaller’in, 436/2014 sayılı davada, 28.11.2017 tarihinde verdiği karara karşı, Davalı No.1 tarafından yapılan istinaftır.

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

**K A R A R**

Bertan Özerdağ: Bu istinafta, İstinaf Eden/Davalı No.1 kararda bundan böyle sadece Davalı ve Aleyhine İstinaf Edilen/Davacı ise, sadece Davacı olarak anılacaktır.

OLGULAR

Bu meseledeki olguları aşağıda özetledik;

Davacı, Davalılar aleyhine dosyaladığı davada, adına kayıtlı olan taşınmazların Davalıların hile ile ve/veya meşveretleşerek ve/veya iptal ettiği vekâletname kullanılarak Davalı No.2 tarafından Davalı No.1’e devredildiğini, taşınmazlar 142.185 Stg.’e satılmış gibi gösterilmesine rağmen değerinin 800.000 Stg. olduğunu, yapılan satış ve devir hileli olduğundan iptalini alternatif olarak, 800.000 Stg. tazminat ödenmesini talep etti.

Davalı No.1 ise Müdafaa Takririnde, Davalı No.2’nin Davacının yetkili vekili olarak taşınmazları yasal ve usulüne uygun olarak kendisine devrettiğini, vekâletnamenin iptal edilmediğini, taraflar arasında uyuşulmuş satış bedelinin ödendiğini, ödemeyi bir villa, bir daire, 5555, 10052, 10053, 10610 ve 10611 nolu taşınmazlar ile bir adet “Jeep” marka aracı devretmek suretiyle yaptığını, hatta anlaşmaya göre Davacının ödenen parayı iade etmesi koşulu ile kendisi tarafından Davacıya iade edileceğini, anlaşma ve devir işleminin yasal ve geçerli olduğunu ileri sürerek, davanın reddini talep etti.

Davalı No.2 ise dava kendine tebliğ olmasına rağmen ispatı vücut dosyalamadığı gibi Müdafaa Takriri de dosyala-madı.

Layiha teatisi sonrası taraflar arasında uzlaşı olmaması üzerine Alt Mahkeme davanın duruşmasına geçti. Alt Mahkeme, aşağıdaki olguların ihtilafsız olduğuna bulgu yaptı:

“1- Davacı dava konusu olan Kumyalı köyünde kain 6043, 6044, 6077, 6078, 6037, 6040, 1493, 2543, 1486, 6038, 6041, 1485 kayıt nolu taşınmaz malların Davalı No.1’den önceki mal sahibi idi.

2- Davacı Davalı No.2’ye, KKTC sınırları içerisinde adına kayıtlı bulunan tüm taşınır ve taşınmaz mallarını satması için 28.10.1996 tarihinde yazılı bir vekaletname vermiştir.

3- Dava konusu taşınmaz mallar Davacının Davalı No.2’ye vermiş olduğu 28.10.1996 tarihli vekaletname kullanılarak Davalı No.2 tarafından Davalı No.1’e satış yolu ile Tapu Dairesi nezdinde devredilmiştir.

4- Dava konusu malların Davalı No.1 tarafından Davacıya 142,185 Stg’ye satılması ile ilgili 16.7.2012 tarihli satış sözleşmesi yapılmış, bu sözleşme Davalı No.1 ile Davacının vekili sıfatı ile Davalı No.2 tarafından imzalanmıştır.

5- Dava konusu taşınmaz malların Davalı No.1 adına devredilmesinden sonra, 1486 ve 6038 nolu taşınmaz mallar Davalı No.1 tarafından Soner Demir isimli şahsa satış yolu ile devredilmiş, bu taşınmazlar dışında kalan dava konusu mallar ise halen Davalı No.1 adına kayıtlı bulunmaktadır.”

Alt Mahkeme duruşma neticesinde Davacının vekâletnameyi sözlü olarak iptal ettiğini ve vekâletname iptal edilmesine rağmen Davalıların hile ile dava konusu devirleri yaptığını ispat edebildiğine bulgu yaptıktan sonra yapılan devirlerin iptaline ve taşınmazların Davacı adına tekrardan kaydedilme-sine emir verdi. İstinaf Davalı No.1 tarafından bu karara karşı dosyalandı.

İSTİNAF SEBEPLERİ

Davalı tarafından dosyalanan istinaf ihbarnamesinde 20 başlık altında yer alan istinaf sebeplerini aşağıdaki 6 başlık altında özetledik:

1. **Muhterem Alt Mahkeme, Davacının Talep Takririnde hileye ilişkin fiillerin tafsilatı yer almamasına karşın, hile iddiasını dikkate almakla ve hileye dair esasa ilişkin olguların eksik olduğu bulgusuna varmamakla hata etti.**
2. **Muhterem Alt Mahkeme, vekâletnamenin iptal edildiğine bulgu yapmakla hata etti.**
3. **Muhterem Alt Mahkeme, Davacının, Davalı No.1 ile Davalı No.2 arasındaki 16.7.2012 tarihli** **anlaşmadan haberdar olduğuna bulgu yapmamakla hata etti.**
4. **Muhterem Alt Mahkeme, Davalı No.2’nin davada isbatı vücut etmeyip huzurunda şahadet vermemesini Davalı No.1 aleyhindeki iddiaların kabulü olarak addetmekle hata etti.**
5. **Muhterem Alt Mahkeme, Davalı No.1’in iyi niyetli alıcı olarak satış bedelini Davalı No.2’ye ödediği ve Davalı No.1’in Davacının vekili olan Davalı No.2’ye satış bedelini ödemekle Davacıya ödemeyi gerçekleştirmiş olduğu bulgusuna varmamakla hata etti.**
6. **Muhterem Alt Mahkeme Davalı No.1’in 3.kişilere satıp devrettiği taşınmazların bir kısmı için de devirlerin iptaline emir vermekle hata etti.**

TARAFLARIN İDDİA VE ARGÜMANLARI

Davalı Avukatının istinaftaki hitabında ileri sürdüğü argümanlar özetle şöyledir;

Davacının, Davalı aleyhindeki davasında başarılı olabilmesi için hile yapıldığına ilişkin bir dava sebebi olması ve layihasında bunun açıkça belirtilmesi gerekir. Ancak Davacının Talep Takriri incelendiğinde, hileye konulduğu iddia edilen vekâletnamenin hangi tarihte ve nasıl iptal edildiğine, bunun Davalı No.2’ye hangi yolla ihbar edildiği veya bildirildiğine ilişkin herhangi bir iddia veya ibare bulunmamaktadır. Davacı hile iddiasına yönelik esasa ilişkin olguları layihasında ileri sürmediği gibi davasının ispatı için bu yönde herhangi bir şahadet de sunamamıştır. Davacı verdiği vekâletnameyi ne zaman verdiğine ve geri aldığına ilişkin hiçbir şey hatırlamamış, şahadetinde bu hususa hiç değinmemiştir. Keza, annesinin ve aile fertlerinin vekâletnamenin geri alındığı hususunda bilgileri olduğunu ileri sürmesine karşın bu kişileri Alt Mahkeme huzurunda dinletmemiş ve neden dinletmediği hususunda da Mahkemeye geçerli bir sebep sunmamıştır. Dolayısıyla, hile iddiası ile ilgili esasa ilişkin olgunun eksikliği yanında bu iddiayı teyit edici şahadet de Alt Mahkemeye sunulabilmiş değildir. Neticede, Davacı, Yargıtay/Hukuk 23/1974 sayılı içtihat uyarınca bu vekâletnamenin iptal edildiğini ve iptalin ihbar edildiğini ispatla yükümlü olan taraf olmasına karşın, bu iddiasını ispat edebilmeyi başaramamıştır.

Bu nedenle, Davacının teyit edilmemiş şahadetine dayanılarak vekâletnamenin iptal edildiğine bulgu yapılması hatalıdır. Ayrıca, Davacı tarafından vekâletnamenin iptal edildiğine ilişkin tapuya herhangi bir bilgi de verilmiş değildir.

Davalı tapuda, devir işlemi esnasında vekâletnamenin geçerliliğini sorgulamış ve vekâletnamenin geçerli olduğunun kendisine söylenmesi üzerine devir işlemini gerçekleştirmiş-tir.

Diğer taraftan, Davacı tanığı Pembe Arıbey, şahadetinde bu vekâletnamenin geçerli olduğunu ve onun üzerine devri gerçekleştirdiklerini ifade etmiştir. Ayrıca hukuken vekâletnamenin sona erdirildiği vekile bildirilmeden bu iptalin geçerli olması mümkün değildir. Davacı, vekâletnamenin iptal edildiğine ilişkin tapudan veya İçişleri Bakanlığından tanık da dinletmemiştir. Netice itibarıyla, Alt Mahkemenin vekâletnamenin iptal edildiğine ilişkin bulgusu hatalıdır.

Alt Mahkemenin, Davalı No.2’nin isbatı vücut etmemesinin, huzuruna gelip kendisini müdafaa etmemesinin, Davacının iddialarını kabul ettiği veya bu iddiaların ispatı olduğu sonucunu doğurduğu hususunda bulgu yapması hatalıdır. Alt Mahkemenin, Davacının davasını ispat etmesi gerektiği prensibini huzurundaki meseleye uygulamaması hatalıdır.

Taraflar arasında 16.7.2012 tarihinde yazılı bir sözleşme yapılmış olduğu ihtilafsız olmakla birlikte, bu sözleşme emare değildir. Bu sözleşmede Davalı tarafından satın alınan taşınmazların tekrardan vekil Yurdaer Garip’e satılması şartı bulunmakta idi. Davacı bu sözleşmeden haberdar olduğunu beyan etmiştir. “Davacının yetkili vekilinin imzaladığı bu sözleşme, 2012 yılında Davacının bilgisine getirildi mi?” sorusuna Davacı evet cevabı vermiştir. Ayrıca, sözleşme imzalandığı tarihte Davacı KKTC’de olup sözleşmenin imzalanmasının ertesi günü yurtdışına gitmiştir. Dolayısıyla, devirden 1 sene sonra halen daha geçerli bir vekâletname olduğu ortaya çıkmaktadır.

Alt Mahkemenin, Davalı No.1’in satış bedelini Davalı No.2’ye Müdafaa Takririnde tafsilatı verilen taşınmazlar karşılığı ödediğine bulgu yapmış olmasına karşın, bu satış bedelinin Davacı tarafından alınmadığı bulgusu hatalıdır. Alt Mahkeme satışın Davacının vekili vasıtasıyla yapıldığını göz önüne almış olsaydı, vekile yapılan ödemenin asıla yapılmış ödeme olarak addedilmesi gerektiğine karar verecekti. Ödemenin vekil tarafından asıla ödenip ödenmemesi, satın alan Davalı No.1’in sorumluluğunda olmayıp bu sorun tamamen asıl ve vekil arasındadır. Alt Mahkemenin keza, satış bedelinin Davalı No.1 tarafından Davalı No.2’ye hileyle ödendiği veya taşınmazların rayiç bedelinin çok aşağısında bir fiyata satın alındığı veya hile yapıldığına ilişkin bir bulgusu da yoktur.

Davalı No.2, Davacının kardeşidir. Davacının kendi kardeşini Mahkemeye getirtip iddialarını ortaya koyması gerekirdi. Bu nedenle Alt Mahkeme, Davalı No.2’nin huzurunda isbatı vücut etmemesini Davacı aleyhine almayıp Davalı No.1 aleyhine almakla hata etti.

Alt Mahkeme, Davalı No.1’in Davalı No.2’ye satış bedelini ödediğine bulgu yapmıştır. Davalı No.2 ise bu satış bedelini Davacıya taşınmaz araç devrederek vermiştir. Tapu Dairesinden gelen tanık da bu devrin yapıldığını teyit etmiş ve Davalı No.1’in bu iddiası ispat edilmiştir. Davacı ise Tapu Dairesi nezdinde görülen bu devrin başka bir borca ilişkin olduğunu ileri sürmüş olsa da bu iddiasını ispat edebilmiş değildir. Bu nedenle, bu iddia dikkate alındığında dahi Davalı No.1 aleyhine hüküm verilmemesi gerekirdi.

Davacı Davalı No.1 ile vekâletname sahibi Davalı No.2 arasında satış sözleşmesi yapıldığı konusunda bilgi sahibi olduğunu kabul ettiğinden, vekâletnamenin devir tarihinden önce iptal edilmiş sayılması hatalıdır. Bu nedenle, devir tarihlerinde vekâletname geçerli idi. Davacı sözleşmenin yapıldığı bilgisinde olmasına karşın, dava açmak için neden 2014 yılına kadar beklediğine dair makul bir izahat yapabilmiş değildir. Diğer taraftan, dava konusu taşınmazlardan 6041, 6038, 1485 ve 1486 nolu taşınmazlar Davalı No.1 tarafından Soner Demir ve Adnan Demir isimli kişilere devredilmiştir. Bu kişiler davada taraf olmamasına, onlara söz hakkı verilmeme-sine karşın bu taşınmazların konu şahıslar adına olan tapu kaydının iptaline emir verilmiştir. Dolayısıyla, Alt Mahkemenin bu kararı da hatalıdır.

Davacı, tüm belirtilenlerle Davalı No.1 ile ilgili hile iddiasını ispat edemediğinden, istinafın kabul edilerek Davalı No.1 aleyhindeki hükmün iptal edilmesi gerekir.

Davacı Avukatı ise istinaftaki hitabında aşağıdaki iddia ve argümanlarda bulundu;

Davalı No.1, Davacının KKTC’de olduğu bir tarihte Davalı No.2’nin Davacının vekili sıfatıyla kendisiyle sözleşme yaptığını ve bu sözleşmenin de Davacının bilgisinde olduğunu ileri sürdü. Sözleşmenin yapıldığı tarihte KKTC’de olan Davacının sözleşmeyi neden kendisi yapmayıp vekil vasıtasıyla akdettiğine ilişkin ise herhangi bir açıklama getirmedi.

Davalı No.1’in sözleşmede satın aldığı taşınmazları geri iade edeceğini taahhüt etmesine karşın, 1 sene sonra 4 adet taşınmazı 3.kişilere satıp devretmesi, işlemin hile ve meşveretle yapıldığının göstergesidir.

Davalı No.1, tapudaki devir esnasında Davalı No.2’nin kardeşi Davacı tarafından telefoniyen arandığını söylemesine karşın, telefon görüşmeleri ile ilgili Mahkemeye herhangi bir şahadet sunmamıştır. Prensip kararlara göre Davalı No.1’in iddiayı ileri süren taraf olarak, bu konuda iddiasını ispat için şahadet bulunmasına karşın mahkemeye bu şahadeti getirmemesi ve neden getirmediğine ilişkin makul bir izahat yapmaması halinde bu durum iddiayı ileri süren taraf aleyhine alınmalıdır.

Davacı, bu vekâletname iptal edilmesine rağmen taşınmaz-ların vekil sıfatıyla devredildiği yanında çok ucuz fiyatta satıldığını da ileri sürmektedir. Davalı No.1 bu taşınmazların ucuz bedelle satılmadığına ilişkin herhangi bir ekspertiz raporunu Alt Mahkemeye sunmuş değildir. Davalı No.1’in 142.000 Stg.’ye aldığını söylediği taşınmazların değeri Davacı tarafından sunulan rapora göre 270.000 Stg.’dir. Davalı No.1’in taşınmazları hile sonucu değerinin çok altında aldığı ortadadır. Davalı No.1, Davacının adında kayıtlı olup Davalı No.2 tarafından kendisine devredilen taşınmazları ödediği paranın iade edilmesi koşuluyla satıcıya devredeceğini beyan etmesine rağmen bunlardan 4 tanesini 3.kişilere satmıştır. Bu husus, Davalı No.1’in haksız menfaat sağlama niyetinde olduğu-nun ve hilenin tafsilatına uygun hareket ettiğinin göstergesi-dir. Ayrıca, 3.kişiler davada taraf yapılmamış olsa da hile ile devredilen adlarındaki taşınmazlarla ilgili emir verilme-sinde hata yoktur.

Dava konusu devir tamamen Davacının bilgisi dışında, Davalı No.2’nin paraya sıkışık olduğu bir dönemde ve tamamen Davalı No.2’nin kişisel menfaatleri için yapılan bir işlemdir. Bu vekâletname sözlü olarak Davacı tarafından iptal edildiği cihetle, davaya konu devir işlemi geçersizdir.

Alt Mahkemenin, Davalı No.2’nin Mahkemeye gelmemesini veya şahadet vermemesini Davalılar aleyhine almasında hata yoktur. Ortada Davalı No.2’yi mahkemeye celp etmesine engel bir durum olmamasına karşın, Davalı No.1’in bunu yapmaması ve neden yapmadığına ilişkin makul bir izahati Alt Mahkemeye sunmaması nedeniyle bu durumun aleyhine alınması gerekmekte-dir.

Davalı No.1 müdafaasında bu taşınmazlara karşılık yaptığı taşınmaz devirleri, takas veya araç devirlerine ilişkin iddia-ları hakkında hiçbir emare veya dikkate alınabilecek şahadet sunabilmiş değildir. Bu işlemler farklı kişilere ve bağış yolu ile yapılan işlemler olup Davalı No.1’in iddialarının aksine olgular içermektedir, bir başka ifade ile iddialarını teyit etmemektedir.

Tüm belirtilenlerle, Alt Mahkemenin bulguları ve kara-rında hata yoktur dolayısıyla, istinafın masraflarla reddi gerekir.

İNCELEME

Tarafların iddia ve argümanlarını, dosya içerisindeki emare ve şahadeti, istinaf sebeplerini inceleyip değerlendir-dik.

1. **Muhterem Alt Mahkeme, Davacının Talep Takririnde hileye ilişkin fiillerin tafsilatı yer almamasına karşın, hile iddiasını dikkate almakla ve hileye dair esasa ilişkin olguların eksik olduğu bulgusuna varmamakla hata etti.**

Davalı, Davacının Talep Takririnde hile ile ilgili tafsi-lat yer almadığından veya hile iddialarına yer verilmediğin-den, Alt Mahkemenin hile ve meşveretleşmenin yapıldığına yönelik bulguya varmasının hatalı olduğunu ileri sürdü.

Davalının iddiası bu çerçevede değerlendirildiğinde, Davacının Tafsilatlı Talep Takririnin 4.paragrafında a’dan e’ye kadar olan sub paragraflarda hileye ilişkin iddiaların sıralandığı görülmektedir. Bunun yanında, Tafsilatlı Talep Takririnin diğer paragrafları incelendiğinde, istinafa konu davada ihtilaf konusu yapılan hile fiillerinin yer aldığı, ezcümle vekâletname sözlü olarak iptal edilmesine karşın, Davacının onayı ve rızası hilafına kullanılarak anlaşma yapıldığı ve taşınmazların devredildiğinin ileri sürüldüğü görülmektedir.

Tafsilatlı Talep Takririnin 3.paragrafında Davacının Davalı No.2’ye vekâletname verdiği, ancak bu vekâletnameyi daha sonra sözlü olarak iptal ettiği ve bunu Davalı No.2’ye bildirdiği ileri sürülmektedir. Tafsilatlı Talep Takririnin 4.paragrafında ise bu vekâletnamenin sözlü olarak iptal edilmesine karşın Davalı No.2’nin vekâletnameyi kullanarak devirler yaptığı iddia edilmektedir.

Bu iddialardan anlaşılacağı üzere, Davacının Davalı No.2’ye verdiği dava konusu taşınmazları devretme yetkisi içeren vekâletnameyi sözlü olarak devirlerden önce iptal ettiği iddiasının Tafsilatlı Talep Takririnde ileri sürüldüğü, bu devirler iptal edilen vekâletname tahtında yapıldığından hileli olduğunu iddia ettiği anlaşılmakta olup hile tafsilatı açısından yeterli olguların layihada yer aldığı kanaatindeyiz.

Belirtilenlerle, Davalının 1.istinaf başlığındaki iddialarına ilişkin istinaf sebebinin reddine karar verilir.

Bu safhada Davalının 2, 3, 4 ve 5.istinaf başlıklarını birlikte inceleriz.

1. **Muhterem Alt Mahkeme, vekâletnamenin iptal edildiğine bulgu yapmakla hata etti.**
2. **Muhterem Alt Mahkeme, Davacının, Davalı No.1 ve Davalı No.2 arasındaki 16.7.2012 tarihli anlaşmadan haberdar olduğuna bulgu yapmamakla hata etti.**
3. **Muhterem Alt Mahkeme, Davalı No.2’nin davada isbatı vücut etmeyip huzurunda şahadet vermemesini Davalı No.1 aleyhindeki iddiaların kabulü olarak addetmekle hata etti.**
4. **Muhterem Alt Mahkeme, Davalı No.1’in iyi niyetli alıcı olarak satış bedelini Davalı No.2’ye ödediği ve Davalı No.1’in Davacının vekili olan Davalı No.2’ye satış bedelini ödemekle Davacıya ödemeyi gerçekleştirmiş olduğu bulgusuna varmamakla hata etti.**

Alt Mahkeme, Davalı No.1, Davacının vekâletnameyi sözlü olarak iptal ettiğine ilişkin iddiada bulunarak bu konuda şahadet vermesine karşın, Davalı No.2’nin davada Müdafaa Takriri dosyalayıpbu yöndeki iddiaları reddetmediğini, Davalı No.1’in ise Davalı No.2’nin taşınmazların devredilmesi esnasında Tapu Dairesinde Davacıyı aradığını ileri sürmesine karşın Davalı No.2’yi Mahkemeye tanık olarak celbetmediğini, duruşma esnasında telefon görüşmelerine ilişkin detayları sunmadığını veya bu iddiasını ispat edemediğini tespit edip Davacının sözlü olarak vekâletnameyi iptal ettiğine bulgu yapmıştır.

Davalı No.1, Davacının şahadetine atfen, Davacının vekâletnamenin iptal edildiğinin tüm aile bireyleri tarafından bilindiğini söylemesine karşın bu iddiasını teyit etmek amacıyla aile bireylerinden herhangi birini Mahkemeye getirip şahadet sundurmadığı gibi neden getirmediğine ilişkin bir izahatta da bulunmadığını ileri sürdü. Davalı No.1, ispat külfeti Davacıda olmasına karşın, Alt Mahkemenin Davalı No.1’e ispat külfeti yüklemekle ve Davacının, Davalı No.2’yi Mahkemeye celbetmemesine karşın bu durumu Davalı No.1 aleyhine almakla hata ettiğini ileri sürdü.

Hile iddiasına dayanan bu davada, Fasıl 148 Haksız Filler Yasası’nın 36.maddesinde öngörüldüğü şekilde, bir gerçeğin veya olgunun gerçek dışı olduğu bilinci içinde veya doğru olduğuna inanılmaksızın veya kayıtsızca veya doğru veya gerçek dışı olup olmadığına özen gösterilmeden yapıldığının kanıtlanması davanın ispatı açısından zorunludur.

Yukarıda belirlediğimiz üzere Davacının iddiası, Davalı No.1 ve Davalı No.2’nin vekâletnamenin iptal edildiğini bilme-lerine ve/veya Davalı No.2’nin Davacının vekili olmadığını, keza, Davacının mal satışına ilişkin herhangi bir onayı olma-dığını bilebilmelerine veya bilebilecek olmalarına rağmen Davacının taşınmazlarının devrini gerçekleştirerek hilede bulunduklarıdır. Davacı hile iddiasında bulunan taraf olarak bu iddiasını ispat etmekle yükümlüdür. Davacının, davasını ispat edip başarılı olabilmesi için gerek Davalı No.1’in ve gerekse Davalı No.2’nin, kendisinin Davalı No.2’ye verdiği vekâletnameyi iptal ettiğini, bildirdiklerini iptal edildiğini bilmelerine rağmen bu vekâletname kullanılarak dava konusu devirlerin yapılmasını sağladıklarını ve kendisinin bu devir-lerde onayı bulunmadığını kanıtlaması gerekir.

Davacı hile iddiasını ileri süren ve bunu ispatlaması gereken taraf olmasının yanında, davasında devir esnasında kullanılan vekâletnameyi sözlü olarak iptal ettiğini ileri süren taraf olarak bu iddiasını da ispat etmekle yükümlüdür.

Alt Mahkeme, Davacının şahadetini inceleyerek çelişkisiz ve itibar edilir bulmuştur. Davalı ise istinafında bu bulgunun hatalı olduğunu ileri sürmektedir. Davalının bu konudaki iddiaları, Davacının vekâletnameyi iptal ettiği annesi veya ailesi tarafından bilinmesine karşın bu iddianın mezkûr kişi-ler tarafından mahkemede şahadet verilerek teyit edilmediği, bu nedenle Davacının şahadetine itibar edilmemesi gerektiği yönündedir. Davalı, Davacının vekâletnamenin iptal edildiğin-den annesinin de haberi olduğunu ileri sürmesine karşın, annesini bu iddiasını teyit etmek amacıyla mahkemeye celbetme-mesinin Davacının aleyhine alınması gerektiğini iddia etmektedir.

Davacının şahadeti incelendiğinde, İngiltere’de olduğu bir dönemde Davalı No.2’ye vekâletnameyi iptal ettiğini telefoniyen bildirdiğini söylediği görülmektedir. Alt Mahkeme, huzurunda şahadet veren Davacının bu şahadetini değerlendir-dikten sonra itibar edilir bulmuştur. Davacının annesi Davacı ile Davalı No.2 arasındaki telefon görüşmesindenbilgi sahibi olmadığı gibi bu görüşmenin içeriğini teyit etmesi olasılığı da yoktur. Bu nedenle, Davacının vekâletnameyi sözlü olarak iptal ettiğine yönelik daha etkin teyit edilmesi gerekirken teyit edilmediği iddiasının bir mesnedi olmadığıgibi Alt Mahkemenin huzurundaki şahadeti hatalı değerlendirdiğine veya hata yaptığına da ikna olmuş değiliz.

Diğer taraftan Davalı No.1, Davalı No.2’nin Tapu Dairesindeyken Davacıya telefoniyen ulaşarak, taşınmazı Davalı No.1’e devredeceğini söylediğini ve bu konuda onayını aldığını ileri sürmüştür.

Davalı, müdafaasının esası olan bu iddiasını teyit etmek amacıyla, Alt Mahkemenin kararında belirttiği üzere ne Davalı No.2’yi mahkemeye celbetmiş ne de görüşmeye ilişkin detaylı telefon dökümlerini Alt Mahkemeye sunmuştur. Bu durumda Davalı No.1’in, Davalı No.2’nin Tapu Dairesindeyken Davacıyı aradığı, devir konusunda bilgilendirdiği ve onayını aldığı iddialarını içeren müdafaasına itibar edilmemesi gerekir.

Alt Mahkeme, Davalı No.1’in müdafaasında ve şahadetinde ileri sürdüğü üzere, Davacının devredilen taşınmazları 1-2 ay gibi kısa bir zaman sonra geri almak için Davalı No.1’e teklifte bulunduğu iddiasını değerlendirmiş, Davacının bu malları satmak niyetinde olsaydı neden 1-2 ay sonra geri almak istediğini sorgulamıştır. Alt Mahkeme bizzat Davalı No.1 tarafından ileri sürülen bu iddianın Davacının satışa onayının olmadığını gösterdiğini belirtmiştir. Alt Mahkeme ayrıca, Davalı No.1’in şahadetine dayanarak, Davalı No.2’nin paraya sıkışık olduğu için bu malları kendisine satmak istemesinin de bu satıştan Davacının haberdar olmadığını gösterdiğine bulgu yapmıştır.

Alt Mahkemenin dikkate aldığı Davalı No.1’in şahadeti ihtimaller dengesi prensipleri tahtında değerlendirildiğinde, Davacı taşınmazları vekili vasıtasıyla Davalı No.1’e satıp devretmek niyetinde olsaydı, Davalı No.1’e 1-2 ay sonra tekrardan geri almayı teklif etmesinin mantıklı olmadığı açıktır dolayısıyla, Alt Mahkemenin şahadete dayanarak bu yönde kanaat getirmesi hatalı değildir.

Ayrıca Davalı No.2’nin, vekil sıfatıyla satmaya yetkili olduğu taşınmazları, vekâlet veren Davacının yetkisi bulunma-dan geri almaya ilişkin bir anlaşma yapmasının izahatı bulun-mamakta olup bu husus da Davacının iddialarını destekler mahiyettedir.

Davalı No.1, dava konusu taşınmazların devri esnasında sadece Davalı No.2 ile görüştüğünü açıkça belirtmesinin yanında Davalı No.2’nin paraya sıkışması üzerine dava konusu taşınmaların devrini kendisine teklif ettiğini ifade etmiştir. Davalı No.1 tarafından sunulan bu şahadeti değerlendirdiği-mizde, Davalı No.1 vekil olan Davalı No.2’nin paraya sıkışması üzerine, para ihtiyacını karşılamak amacıyla Davacıya ait malı devredermiş gibi hareket ettiğini, Davacının yetkili vekili sıfatıyla hareket etmediğini, Davacının bu devirden haberdar edilmediğini ve Davacınındevirden önce telefoniyen arandığı iddiasının ortaya konamadığını göstermektedir.

Davalı No.1’in bir taraftanbu taşınmazları yatırım için aldığını ileri sürerken, diğer taraftanDavalı No.2’ye parala-rın iade edilmesi halinde taşınmazları iade edeceğini söyle-mesi, birbirleriiletutarlı iddialar değildir.

Davalı No.1 bir taraftan yatırım amacıyla satın aldığı bu taşınmazları devralırken Davacının bilgisi bulunduğunu iddia etmiş, diğer tarafın 16 Temmuz 2012’de taşınmazların tekrardan ödediği paranın iadesi koşulu ile Davacıya geri verilmesine ilişkin sözleşmeyi Davacı istediği için imzaladığını ileri sürmüştür. Bu iddialar tutarsız ve inanılır olmaktan uzaktır.

Davacının, dava konusu devirler gerçekleştirilen sonra akdolunan yazılı sözleşmeden, sözleşme yapıldıktan sonra haberdar olduğu şahadetten görülmekte olup bunun aksini gösteren şahadet Alt Mahkeme huzurunda bulunmamaktadır. Ayrıca, Davalı No.1’in şahadetinde yazılı sözleşmenin Davalı No.2 tarafından hazırlandığını ve kendisine verildiğini ifade etmesi de Davacının bu sözleşmeden sonradan haberdar olduğunun bir göstergesidir. Davalı No.1’in, Davacı ile önceden bu konuda görüşme yaptığını iddia etmesine karşın, sözleşme tarihinde KKTC’de olan Davacıyla bir sözleşme yapmak yerine neden Davacının gıyabında ve taraflar arasında ihtilaflı şekli ile sözleşme yapmayı tercih ettiğine ilişkin de bir izahatı yoktur.

Alt Mahkeme huzurundaki tüm şahadet tezekkür edildiğinde, Davacı, Davalı No.2’ye verdiği vekâletnameyi iptal etmesine rağmen Davalı No.2’nin bir vekâletnamenin iptal edildiğini bilerek bu vekâletnameyi kullanıp Davacının vekili gibi hareket etmek suretiyle hileli davrandığı sonucuna ulaşılmak-tadır. Bunun yanında, Davalı No.1’in, Davalı No.2’nin paraya sıkışması üzerine bu devirlerin gerçekleştiğini kabul etmesi göz önüne alındığında, Davalı No.2’nin vekil sıfatıyla Davacının namına hareket etmediğini bilebilecek durumda oldu-ğu, bu olguyu bilebilmesine rağmen vekâletname ile devirlerin yapılmasını sağlayarak bu hileye taraf olduğu ortaya çıkmak-tadır. Huzurunda şahadet veren tanıkları doğru bir şekilde gözlemleyip taraflarıniddialarını tezekkür ederek yapılan devir işleminde hile olduğu sonuca ulaşan Alt Mahkemenin, tanıkları değerlendirmesinde ve bulgularında hata yaptığına ikna olmadık.

Davalı No.1 satış bedellerini Davalı No.2’ye ödediği cihetle, satış bedellerinin Davacıya ödenmiş addolunmasını talep etti.

Davalı No.1 müdafaasında, iyi niyetli alıcı olarak satış bedelini Davalı No.2’ye ödediğini, Davalı No.2’nin de bu bedellere karşılık Davacıya ödemede bulunduğunu ileri sürerek, hukuken korunması gerektiğini iddia etmektedir.

Davalı No.1’in bu iddiasını değerlendirdiğimizde, Davalı No.1’in hile ile ve Davacının bilgisi olmadan, Davacı ile hiçbir zaman görüşmeden ve sadece Davalı No.2’nin paraya sıkışık olması nedeniyle Davacı tarafından satış yetkisi verilmemiş tamamıyla yetkisiz ve iptal edilen vekâletname ile yapılan bu devir işleminde iyi niyetli alıcı olduğu iddiasına itibar edilmesi olası değildir. Davalı No.1’in, Davalı No.2’nin Davacıya bu taşınmazların bedelini ödediği iddiası ise hile iddiası ispatlandığından dikkate alınamayacak,Davalı No.2 tarafından kabul edilmemiş bir iddiadan öteye gidemedi-ğinden olmadığından dikkate almayı uygun görmeyiz.

Tüm bu nedenlerden dolayı, Davacının davasını ispat edebildiğine, dava konusu tapu devirlerinin Davalılar tarafından Davacının bilgisi dışında ve hile ile yapıldığı sonucuna varırız.

Yukarıda belirlediğimiz gibi Davalı No.1 ve Davalı No.2 tarafından gerçekleştirilen devir, iptal edilen vekâletname kullanılarak hile ile ve Davacının bilgisi dışında yapıldığın-dan bu devrin geçersiz addolunması gerekir.

Belirtilenlerle, Davalının 2, 3, 4 ve 5.istinaf başlık-ları ve bu başlıklar altında yer alan istinaf sebeplerinin ret ve iptal edilmesi gerekir ve reddedilir.

Son olarak 6.istinaf başlığını incelemeyi uygun gördük.

1. **Muhterem Alt Mahkeme, Davalı No.1’in 3.kişilere satıp devrettiği taşınmazların bir kısmı için de devirlerin iptaline emir vermekle hata etti.**

Alt Mahkeme, dava konusu 1486 ve 6038 koçan nolu taşınmazların Davalı No.1 tarafından Soner Demir isimli kişiye devredildiği hususundaki Davalı No.1 in şahadet ve iddiasını değerlendirdikten sonra bu şahsın (Soner Demir) davada taraf olmadığına, bu şahısla ilgili ortada herhangi bir iddia bulunmadığından bir inceleme yapılmasının mümkün olmadığına, ancak Davalı No.1’e yapılan devir işlemleri iptal edileceğinden, bu şahsın uğrayacağı zarar ziyanı Davalı No.1’den talep etmesi gerektiğine bulgu yapıp Soner Demir adına devredilen 1486 ve 6038 koçan nolu taşınmazların devirlerinin iptal edilerek taşınmazların yeniden Davacı adına kaydedilmesine karar verdi.

Öncelikle, Davalı No.1 tarafından sadece Soner Demir`e değil aynı zamanda Adnan Demir’e de devir yapıldığı ve dava konusu taşınmazlardan devredilenlerin 1485, 1486, 6038 ve 6041 nolu koçanlar olduğunu belirterek Alt Mahkemenin bu husustaki eksikliğini tamamlamayı uygun gördük.

Davalı No.1 davada taraf olmayan bu şahıslarla ilgili bir emir verilmesinin hatalı olduğunu, Davacı ise devredilen taşınmazlar hile ile devredildiğinden bu taşınmazlarla ilgili verilen emrin hatalı olmadığını ileri sürdü.

İstinafa konu davada Davalı No.1’in 1486, 6038 ve 6041 nolu taşınmazları devrettiği Soner Demir ve 1485 nolu taşınmazı devrettiği Adnan Demir’in taraf yapılmadığı ihtilafsız bir olgudur. Alt Mahkemenin verdiği karar sonrasında 1485, 1486, 6038 ve 6041 nolu koçanların iptal edilerek Davacı adına döndürülmesi sonucunda Soner Demir ve Adnan Demir isimli kişilerin haklarının etkileneceği de tartışmasızdır.

Bilindiği üzere, mahkemeler huzurlarındaki meselelerde hakları etkilenecek şahıslarla ilgili davada taraf yapılıp söz hakkı verilmeden haklarını etkileyecek kararlar vermekten kaçınmaktadır. Mahkemeler huzurlarındaki ihtilafları sadece huzurda olan tarafların hak ve menfaatlerini ilgilendirdiği ölçüde ele almaktadır. Bu konuda **Yargıtay/Hukuk 126/2015**

**D. 11/2021** sayılı kararda belirtilenlere burada yer vermeyi uygun görürüz;

**Hukuk Muhakemeleri Usulü Tüzüğü Emir 9 Nizam 10’a göre davaya taraf yapılması gereken kişilerin taraf yapılmamış olması veya davaya taraf yapılmaması gereken kişilerin taraf yapılmış olması herhangi bir sebep veya meselenin ortadan kalkmasına neden olmaz. Mahkeme her sebep veya meselede, ihtilaf konusu sorunları Mahkemede hazır bulunan tarafların hak ve menfaatlerini ilgilendirdiği ölçüde ele alır.**

Huzurumuzdaki istinafa konu davada, Davacı tarafından taraf yapılmayan Soner Demir ve Adnan Demir’in haklarını olumsuz etkileyecek şekilde, Davalı No.1 tarafından adlarına devredilen 1485, 1486, 6038 ve 6041 koçan nolu taşınmazların iptaline ve Davacı adına kaydedilmesine emir verilmiştir. Davalı No.2 tarafından Davalı No.1’e devredilen taşınmazların hile ile devredildiği sonucuna varılarak iptaline karar verilmiş olmakla birlikte, Soner Demir ve Adnan Demir’in bu taşınmazları Davalı No.1’denhile ile devraldığına yönelik bir iddia Alt Mahkeme huzurunda bulunmadığı gibi bu kişiler davaya taraf da yapılmamıştır. Böyle bir durumda Soner ve Adnan Demir adına yapılan devirlerle ilgili Alt Mahkeme huzurunda hiçbir iddia yapılmadan ve kendilerine söz hakkı verilmeden adların-daki taşınmazların devrinin iptaline emir verilmesi hatalı olmuştur. Dolayısıyla, bu taşınmazlarla ilgili verilen, Adnan Demir ve Soner Demir ile yapılan devirlerin iptal edilerek Davacı adına kaydedilmesine yönelik emirdeki ilgili kısmın iptal edilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, Davacının alternatif olarak yaptığı talep dikkate alındığında Soner Demir ve Adnan Demir’e devredilen bu taşınmazlarla ilgili Davalı No.1’den tazminat almaya hakkı bulunmaktadır.

Alt Mahkeme kararını irdelediğimizde, meselenin istinafa gitmesine binaen, alternatif olarak, Davacının layihasında yer alan tazminat taleplerini incelemediği ve bir bulguya varmadığı görülmektedir.

Alt Mahkeme huzurundaki şahadeti tazminat talepleri açısından değerlendirdiğimizde, Davacı Tanığı No.3 Mustafa Çelebi tarafından Soner Demir adına devredilen taşınmazların değerinin 80.000 Stg. olduğu beyan edilmiş olup bu şahadetin aksine bir şahadet sunulmamıştır. Diğer taraftan, Davalı No.1 tarafından Adnan Demir’e devredilen 1485 nolu koçan referanslı taşınmazın değeri Emare 3 rapora göre 35.000 Stg. olup bunun aksine bir şahadet de sunulmuş değildir.

Bu durumda Alt Mahkeme, huzurundaki şahadeti dikkate alarak bu taşınmazların toplam değeri olan 115.000 Stg.`nin Davalı No.’2 tarafından Davacıya tazminat olarak ödenmesine emir verilmesi gerekmektedir.

Netice itibarıyla, Davalı 6.istinaf başlığında ve altında yer alan istinaf sebeplerinde başarılı olur.

NETİCE

Davalı No.1 istinafında kısmen başarılı olur ve Alt Mahkemenin hükmü sadece 1485, 1486, 6038 ve 6041 nolu koçanların Davacı adına kaydedilmesine ilişkin kısmı iptal edilerek aşağıdaki şekilde tadil edilir;

1. Koçan No. 6043, 6044, 6077, 6078, 6037, 6040, 1493 2543 tahtında kayıtlı Kumyalı köyü Gazimağusa`da kain taşınmazların, Gazimağusa tapu dairesi tarafından Davalı No.1 adına yapılan devir işleminin iptal edilerek taşınmazların be tekrar Davacı adına kaydedilmesine,
2. Davalı No.1 ve No.2’nin Davacıya müştereken ve münferiden 115.000 Stg. tazminat ödemesine,

KARAR VE EMİR VERİLİR.

İstinaf masrafları ile ilgili emir verilmez.

Bertan Özerdağ Beril Çağdal Peri Hakkı

Yargıç Yargıç Yargıç

14 Mayıs 2024