

6. Hukuk Dairesi 2025/2811 E. , 2026/1813 K.
"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Gaziantep Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi
SAYISI : 2022/270 E., 2025/789 K.
İLK DERECE MAHKEMESİ : Şanlıurfa 1. Tüketici Mahkemesi
SAYISI : 2015/873 E., 2021/826 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalılar ... ile ... vekilleri tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, davalı ... vekilinin temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hakimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü :

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkilinin ... İnşaat ünvanıyla faaliyet gösteren ... ve ...'a ait yüklenici firmadan yüklenici tarafından arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi karşılığı yapılan taşınmazdan daire satın aldığı, taşınmazın 2013 Kasım ayında müvekkiline fiilen teslim edildiğini, 2013 Aralık ayında taşındıklarını, doğalgaz aboneliklerini ve adres nakillerini de yaptırdıklarını, tapu devri taleplerine rağmen yüklenicinin müvekkilini oyaladığını, 02.05.2014 tarihinde konutun davalı ...'a satıldığını öğrendiklerini, davalı ...'ın da inşaat ve emlak işiyle uğraşan ve yüklenicilerle ortak iş yapan kişi olduğunu, aynı binadan üç adet dairenin 28.01.2014 tarihinde davalı ...'a devredildiğini, devrin yapılış şekli, aynı tarihte yapılmış olması, devrin taşınmazın değerinden çok düşük yapılmış olması ve yükleniciyle ... arasındaki yakın ticari ilişkinin de karine olarak müvekkiline ait konutun muvazaalı olarak mal kaçırma kastıyla devredildiğini gösterdiğini, kaldı ki ...'ın taşınmazı tapuda devraldığı tarihte taşınmazlarda müvekkillerinin ikamet ettiğini, taşınmazın onlara satıldığını bildiğini, kötü niyetli olduğunu ileri sürerek, B blok 6. katta bulunan dairenin davalı ... adına olan tapu kaydının iptali ile müvekkili adına kayıt ve tescilini talep etmiştir.

II. CEVAP

1.Davalı ... vekili cevap dilekçesinde; müvekkilinin davaya konu edilen daireleri tapu maliki olan kişilerden satın aldığını, davacıların davaya konu daireleri aldığından müvekkilinin haberi olmadığını, yüklenicilerin müvekkilini de dolandırdığını, bu nedenle savcılığa şikayette bulunduğunu, muvazaalı hareket ettiği iddiasının soyut kaldığını, davacının daireyi haksız işgal ettiğini öğrenir öğrenmez davacı hakkında da yasal yollara başvurduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

2. Diğer davalılar ... ve ... davaya cevap vermemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile dava konusu B blok 6. katı ...'ın fiili olarak kullandığı, davalı ... ile diğer davalılar ... ve ... arasında ticari ilişki olduğu, aralarında Noterliği'nin 15.02.2013 tarih ve ... yevmiye no'lu iş takibi vekalet ve 15.02.20 15... yevmiye nolu arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi olduğu, dava konusu yerde kat irtifakının 17.12.2013 tarihinde tesis edildiği, davalı ...'ın B blok 6. kat 5 numaralı bağımsız bölümdeki daireyi ...'na vekaleten ...'dan 28.01.2014 tarihinde satın aldığı, tefrik edilen dosyadaki dava konusu B blok 7 numaralı dairenin de aynı şekilde davalı ... tarafından ...'e vekaleten ...'dan aynı tarihte satın aldığı, ...'ün ...'nın yanında çalıştığının tespit edildiği, dahili davacı ...'nın dava dışı ...'nın babası olduğu, taraflar arasında ticari ilişki bulunduğu, davalı ...'ın savcılığın KYOK'da dava konusu daireyi görmeden aldığını belirttiği, bu durumun hayatın olağan akışına ters olduğu, davalılar ... ve ...'ın kaçtığı iddia edilen tarihlerden sonra ihbarname ile aralarındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini tek taraflı feshettiğini bildirdiği, ihbarnamenin tebliğinden önce davalı ...'ın 15.05.2014 tarihli ihbarnamesi ile söz konusu fesihden haberdar olduğunu ve kendisinin de arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini iptal ettiğini ihtaren bildirdiği, dinlenen tanık beyanlarına göre davacının söz konusu daireyi aldığı ve 2013 yılından beri ikamet ettiği, davalılar arasında ticari ilişki olduğu, muvazaa olduğu gerekçesiyle davanın kabulüyle B blok 5 no'lu bağımsız bölümün davalı ... adına olan tapu kaydının iptaliyle davacı adına tesciline karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı ... vekili ile dahili davalı ... vekili tarafından istinaf başvurusunda bulunulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile B blok 4. kat 5 no'lu bağımsız bölümün dahili davalı ... adına kayıtlı iken vekaleten, yüklenici ...'ın eşi ... tarafından ...'a 28.01.2014 tarihinde satıldığı, 5 no'lu bağımsız bölümün hala davalı ... adına tescilli olduğu, taşınmaz üzerinde 17.12.2013 tarihinde kat irtifakı kurulduğu, davacının bu tarihten önce 09.09.2013 tarihinde davaya konu bağımsız bölümün doğalgaz aboneliğini yaptırdığı, polis merkezi amirliğinde 21.07.2014 tarihinde ifade veren davalı ...'ın da satın aldığı tarih itibarıyla taşınmazda davacının oturduğunu kabul ettiği, buna göre davacının adi yazılı sözleşmeyle temlik aldığı bağımsız bölüme davalı ... tarafından satın alınmadan önce yerleştiğinin sabit olduğu, içinde malik sıfatıyla üçüncü şahısların oturduğu bir bağımsız bölümün satın alınmış olmasının hayatın olağan akışına aykırı olduğu, yüklenici sıfatıyla hareket eden davalı ...'ın arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince hak sahibi olduğu B blokta bulunan ve davacıya temlik ettiği daireyi vekil sıfatı ile davalı ...'a tapu dairesinde temlik ettiği, davalı ...'ın yukarıdaki çerçevede iyi niyetinden söz edilemeyeceği, muvazaalı olarak taşınmazın davalıya temlik edildiğinin sabit olduğu, öte yandan ...'nın arsa sahibi sıfatıyla zorunlu dava arkadaşı olarak davaya dahil edilmesinde isabetsizlik bulunmadığı gerekçesiyle istinaf başvurularının ayrı ayrı esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

1.Davalı ... vekili temyiz dilekçesinde;

a. Herhangi bir somut delil olmadan soyut beyanlar ile muvazaa iddiasının kabul edildiğini, yapı kullanım belgesinin tarihinin 20.05.2015 olup, bu tarihten önce davacıların binada oturmaya başladığı iddiasının hayatın olağan akışına aykırı olduğunu,

b. Müvekkilinin dava konusu daireyi görmeden aldım şeklinde bir beyanı bulunmadığını,

c. Müvekkilinin olaylardan habersiz olarak dava konusu daireyi ...'ndan parasıyla yani 2. satışta satın aldığını, müvekkilin iyiniyetinin korunması gerektiğini beyan etmektedir.

2. Dahili davalı ... vekili temyiz dilekçesinde;

a. Usule uygun tapuda satışı tamamlanmış alışverişin taraflarına adi yazılı belgeyle dava açılmasının abesle iştigal olduğunu, satışın hukuka uygun olup olmadığı konusunda bu satışın gerçek bir satış olmadığı olup olmadığına ilişkin delillerin sunulması için süre verilmesi gerektiğini, sözleşmenin tarafı olan müvekkilinin mahkeme huzurunda dinlenilmediğini, hatta dava dosyasında taraf olup olmadığına karar duruşmasında karar verildiğini, dava dosyasından haberi olmayan müvekkilinin yıllar önce yaptığı bir alışverişle alakalı olarak dava dosyası kapsamında borçlandırıldığını, savunma imkânı verilmediğini,

b. Daireyi yapım işini üstlenen firmayla ilgisi olmayan üçüncü kişiden satın alındığını,

c. Miray rezidanstaki dairenin verilir verilmediğinin araştırılmadığını, dosyanın eksik incelendiğini, dinlenmesi gereken dahili davacıların dinlenmediğini,

e. Müvekkilinin arsa sahibi değil, arsa sahibinden satın alan 3. kişi olduğunu, kararın hatalı, yanlış olduğunu ve eksik araştırma ile verildiğini beyan etmektedir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, yükleniciden temlik alınan şahsi hakka dayalı tapu iptal ve tescil istemine ilişkindir.

1-Davalı ... vekilinin temyiz istemi yönünden;

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun "Vekilin azli ve istifasının şekli" başlıklı 81. maddesi; vekilin azli veya istifasının, mahkeme ve karşı taraf bakımından hüküm ifade edebilmesi için, bu konudaki beyanın dilekçeyle bildirilmesi veya tutanağa geçirilmesi ve gerektiğinde ilgisine yapılacak tebligat giderinin de peşin olarak ödenmesi zorunludur." hükmünü, yine aynı Kanunun "Vekilin istifası" başlıklı 82. maddesi "istifa eden vekilin vekalet görevi, istifanın müvekkiline tebliğinden itibaren iki hafta süreyle devam eder. " hükmünü içermektedir.

Aynı Kanunu'nun 361/1 hükmü uyarınca İlk Derece Mahkemesince verilen kararlara karşı tebliğ tarihinden itibaren iki hafta içinde temyiz yoluna başvurulabilir. Temyiz dilekçesinin süresinden sonra verilmesi hâlinde anılan Kanun'un 366. maddesi atfıyla aynı Kanun'un 352/1-c hükmü uyarınca temyiz dilekçesinin reddine karar vermek gerekir.

Somut olayda; Bölge Adliye Mahkemesi ilamının davalı ... vekili Av. ...'ya 30.06.2025 tarihinde tebliğ edildiği, adı geçen vekilin çekilme beyanını içeren 26.06.2025 tarihli dilekçesinin ve karar ilamının davalı asıla 09.07.2025 tarihinde tebliğ edildiği, davalı vekili olarak Av. ...'ın 09.07.2025 tarihinde vekalet sunması üzerine Bölge Adliye Mahkemesince kararın yeniden davalı vekili Av. ...'a 14.07.2025 tarihinde tebliğ edildiği, bu vekil tarafından 22.07.2025 tarihinde temyiz başvuru dilekçesi sunulduğu görülmüştür.

Av. Vedat Yırtıcı'nın vekalet görevinin, vekillikten çekilme dilekçesinin müvekkili asıla tebliğinden itibaren Avukatlık Kanunu gereği 15 gün (Hukuk Muhakemeleri Kanunu gereği iki hafta) süre ile devam edeceği dikkate alındığında; vekillikten çekilme dilekçesinin müvekkili asıla tebliğ edildiği 09.07.2025 tarihinden itibaren iki hafta süre ile vekalet görevinin yasal olarak devam ettiği açıktır.

Davalı vekili Av. ...'a, Bölge Adliye Mahkemesi kararının yeniden tebliğ edilmiş olması, adı geçen davalıya temyiz süresi bakımından ek bir hak bahşetmez.

Bölge Adliye Mahkemesi tarafından verilen karar, davalı ... vekiline 30.06.2025 tarihinde tebliğ edilmiş; temyiz dilekçesi ise yasal süre geçirildikten sonra 22.07.2025 tarihinde verilmiştir.

2- Dahili davalı ... vekili temyiz istemi yönünden;

Bölge Adliye Mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 371. maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı halinde mümkündür.

Temyizen incelenen karar, tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kuralları ile hukuki ilişkinin nitelendirilmesine, dava şartlarına, yargılama ve ispat kuralları ile kararda belirtilen gerekçelere göre usul ve kanuna uygun olup, dahili davalı ... vekilince temyiz dilekçesinde ileri sürülen nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1.Davalı ... vekilinin temyiz dilekçesinin süreden REDDİNE,

2.Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Kanun'un 370/1 hükmü uyarınca ONANMASINA,

Peşin alınan harcın istek halinde davalı ...'a iadesine,

Aşağıda yazılı temyiz giderinin temyiz eden davalı ...'na yükletilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,30.04.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.