

**Vekaletin Kötüye Kullanılması Suretiyle Yapılan
Taşınmaz Satışlarında Vekil ve Vekil İle
Sözleşme Yapan Alıcının Sorumluluğu**

Av. Mehmet Can SEYHAN

İSTANBUL – 2020

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR LİSTESİ.....	iii
GİRİŞ.....	1
BİRİNCİ BÖLÜM - VEKALET SÖZLEŞMESİ	2
1. Vekalet Sözleşmesinin Tanımı.....	2
2. Nitelikleri	2
2.1. Vekalet Sözleşmesi Bir Borç Sözleşmesidir	2
2.2. Vekalet Sözleşmesi İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşmedir	3
2.3. Vekalet Sözleşmesi İlke Olarak İvazsız Bir Sözleşmedir	3
2.4. Vekalet Sözleşmesi Sürekli Sözleşme Benzeri Bir Sözleşmedir	3
3. Unsurları	4
3.1. Bir İşin Görülmesi, Bir İşlemin Yapılması	4
3.2. İşin Vekalet Veren Yararına Görülmesi	5
3.3. Anlaşma Unsuru	6
3.4. Tarafların Her Zaman Vekaleti Sona Erdirme Yetkisi Unsuru	6
3.5. Ücret Unsuru	6
İKİNCİ BÖLÜM - VEKALET GÖREVİNİN KÖTÜYE KULLANILMASI	7
1. Genel Olarak	7
2. Vekalet Görevinin Kötüye Kullanılması Kurumunun Unsurları	8
2.1. Zararlandırma Kastı	8
2.2. Vekil Edenin Zarar Görmesi	9
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM - VEKALET GÖREVİNİN KÖTÜYE KULLANILMASINDAN KAYNAKLANAN SORUMLULUK	10
1. Genel Olarak.....	10
2. Üçüncü Kişinin Durumunun Değerlendirilmesi	10
2.1. Vekil İle Sözleşme Yapan Kişinin Vekalet Görevinin Kötüye Kullanıldığını Bilmemesi veya Bilecek Durumda Olmaması	10
2.2. Vekil İle Sözleşme Yapan Kişinin Vekalet Görevinin Kötüye Kullanıldığını Bilmesi ve Bilecek Durumda Olması	11
2.3. Vekil İle Sözleşme Yapan Kişinin El ve İşbirliği İçerisinde Olması	11
3. Vekalet Görevinin Kötüye Kullanılmasının Hüküm ve Sonuçları	
SONUÇ	14
KAYNAKÇA	16

KISALTMALAR LİSTESİ

a.g.e.	: adı geçen eser
a.e.	: aynı eser
bkz.	: Bakınız
bs.	: baskı
C.	: Cilt
c.	: cümle
Dp.	: dipnot
f.	: Fıkra
H.D.	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
m.	: madde numarası
N.	: Kenar numarası
s.	: sayfa numarası
Sa.	: Sayı
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBK	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
vd.	: ve devamı
Y.	: Yargıtay

GİRİŞ

Günümüz uygulamasında, taşınmaz satışlarının büyük ölçüde vekaleten yapıldığı bilinmektedir. Haliyle bu ilişkide TBK kapsamında temsil ve vekalet sözleşmesi hükümleri uygulama alanı bulur.

Bu çalışmada, vekil vasıtası ile yapılan satışlardaki yukarıda zikredilen hukuki kavramların dışında çokça uygulama alanı bulan, kaynağını dürüstlük kuralı ve haksız fiil hukukundan alan vekaletin kötüye kullanılması müessesesi üç bölümde incelenecektir.

Birinci bölümde vekalet sözleşmesi ana hatları ile anlatılacak, ikinci bölümde vekaletin kötüye kullanılması kurumu genel olarak işlenecek ve üçüncü bölümde ise vekaletin kötüye kullanılması kapsamında sorumluluk ele alınacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

VEKALET SÖZLEŞMESİ

1. Vekalet Sözleşmesinin Tanımı

Türk Borçlar Kanunu m.502/1'e göre "Vekalet sözleşmesi, vekilin vekalet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir."¹ Vekalet sözleşmesi vekilin, vekalet verenin menfaat ve iradesine uygun olarak belirli bir işi görmeyi, bir işlem yapmayı borçlandığı sözleşmedir.² Geniş anlamda bir işgörme sözleşmesi olan vekalet sözleşmesiyle vekil, kendisine verilen işin ya da işlemin vekalet verenin irade ve yararına uygun olarak görülmesini, yapılmasını üstlenir.

Vekalet sözleşmesi, bir şemsiye ya da torba (Sammelbecken) işgörme sözleşmesidir. Zira vekaletle ilişkin hükümler, niteliklerine uygun düştükleri ölçüde TBK' de düzenlenmemiş olan (isimsiz) işgörme sözleşmelerine de uygulanırlar. (TBK m.502/2) Böylece mesela, hekimlik, mimarlık, mühendislik, hukuk danışmanlığı gibi serbest meslek faaliyetleri yanında bankaların gördükleri işlerle eksper ve hakemlerin, malvarlığı ve taşınmaz yöneticilerinin, özel ders ve kurs verenlerin, kişi taşıma işi yapanların gördükleri işler ilke olarak vekalet sözleşmesi kapsamında yer alırlar.³

2. Nitelikleri

2.1. Vekalet Sözleşmesi Bir Borç Sözleşmesidir.

Vekalet sözleşmesi ile vekil vekalet verenin bir işini görmeyi, bir işlemini yapmayı borçlanırken, vekalet veren de onun yapmış olduğu giderleri vb. ödemeyi borçlandığı için vekalet sözleşmesi, hukuki niteliği itibarıyla bir borç sözleşmesidir.⁴

¹ Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, 2019, s.715 ; Eraslan Özkaya, **Vekalet Sözleşmesi ve Kötüye Kullanılması**, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara,2016, s.32.

² Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, 5. Baskı, Cilt 2, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, s.355; Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, **Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler**, 10. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2014, s.1119; Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s.387; Aydın Zevkliler, K. Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, 18. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2018, s.590.

³ Eren, **a.g.e.**, s.716.

⁴ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s.1134-1135; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s.387.

2.2. Vekalet Sözleşmesi İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşmedir.

Vekalet sözleşmesi ilke olarak eksik iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Bu sözleşmede vekilin borçlandığı işgörme edimi, asli bir edim iken, vekalet veren ilke olarak asli edim niteliğinde bir ücret değil, ikinci derecede, tali bir edim üstlenmektedir. TBK m.502/3'e göre vekil, ancak sözleşmede özel bir hüküm mevcutsa veya teamül varsa ücrete hak kazanır. Bu nedenle, vekilin ücret alma hakkı yoksa, vekalet sözleşmesi, eksik iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir.⁵Buna karşılık, vekil ücret alıyorsa, vekalet sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme niteliğini kazanır.⁶ Ancak, vekalet sözleşmesi günümüzde TBK m.502'deki ifadenin aksine artık ilke olarak tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme haline gelmiştir. Buna göre, TBK m.502/2'deki istisnai nitelik taşıyan ücret unsurunun kural haline dönüştüğünü söylemekte bir sakınca yoktur.⁷

2.3. Vekalet Sözleşmesi İlke Olarak İvazsız Bir Sözleşmedir.

Vekalet sözleşmesi ilke olarak ivazsız bir sözleşmedir. İvazsızlık sözleşmenin tarihi gelişiminden, özellikle Roma Hukuku uygulamasından kaynaklanmaktadır. Roma hukukunda vekalet, dostların ya da soyluların gördükleri bir iş sayıldığı için ücret söz konusu olmamaktaydı.⁸ TBK da bu kurala bağlı kalarak vekalet sözleşmesinin ivazsızlığından hareket etmiş, TBK m. 502/3'te ancak sözleşme veya teamül varsa, vekilin ücret alacağını hükme bağlamıştır. Ne var ki, günümüzde artık bu anlayış ve kural özellikle bankalar, serbest meslek faaliyetleri vb. yönünden uygulama kabiliyetini tamamen veya büyük oranda kaybetmiş bulunmakta, vekilin gördüğü işle vekalet verenin ödediği ücret tam bir karşılıklık ilişkisi içinde gerçekleşmektedir. Bu gelişim ve uygulama sonunda da ivazlı vekalet sözleşmesi kural, ivazsız vekalet sözleşmesi ise istisna haline gelmiş bulunmaktadır.⁹

2.4. Vekalet Sözleşmesi Sürekli Sözleşme Benzeri Bir Sözleşmedir.

Vekil sürekli bir iş görüyorsa, vekalet sözleşmesi sürekli sözleşmedir. Mesela bir malvarlığının yönetilmesi, taşınmaz malların yönetimi işlerinde, görülen iş sürekli dir.¹⁰

⁵ Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s.388; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s.1134.

⁶ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s.1134.

⁷ Eren, **a.g.e.**, s. 717.

⁸ Tandoğan, **a.g.e.**, s.365.

⁹ Eren, **a.g.e.**, s.717.

¹⁰ Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 388.

Buna karşılık, vekilin gördüğü iş yukarıda zikredilen işler gibi sürekli olmamakla birlikte, uzunca bir zaman devam ediyorsa, işgörme borcu, az çok zamana yayıldığı için vekalet sözleşmesi sürekli sözleşme benzeri sözleşme olarak nitelendirilebilir. Mesela belirli bir davanın görülmesi için bir avukata verilen ya da özel bir hastalık, dolayısıyla konsültasyon için hekime verilen vekalette durum böyledir. Bu işler az çok zamana yayıldıkları için konusu bu tür işler olan vekalet sözleşmeleri, sürekli sözleşmelere benzer sözleşme niteliğindedir.¹¹ Buna karşılık, arızı bir iş için verilen olağan bir vekalet sözleşmesi, niteliği itibari ile ani edimli bir vekalet sözleşmesidir.¹²

3. Unsurları

3.1. Bir İşin Görülmesi, Bir İşlemin Yapılması

Vekalet sözleşmesi, işgörme sözleşmeleri arasında yer alır. İşgörme kavramı, fiziki veya fikri nitelikte ya da her ikisini de içeren irade ürünü olumlu bir insan davranışını ifade eder.¹³ Bu sözleşmenin konusu, kural olarak “yapma borcu”, yani müspet bir işgörme edimidir. Buna karşılık, yapmama şeklinde işgörme edimleri, tek başına vekalet sözleşmesinin konusu olamaz.

Vekalet sözleşmesinde işgörme kavramı, bir işin görülmesini veya bir işlemin yapılmasını kapsar. TBK m.502 bu anlamda, işin görülmesi, işlemin yapılması ifadelerini kullanmaktadır.

Vekalet sözleşmesi, kişisel bir nitelik taşır. Bu sözleşmeye göre vekilin göreceği iş, onun kişiliği ve kişisel niteliğiyle yakın bir ilişki içindedir. Vekalet sözleşmesi taraflar arasındaki özel güven ilişkisine dayanır. Bu sözleşmede tarafların kişilikleri belirleyici rol oynar.¹⁴ Ayrıca vekil, genellikle belirli bir meslek sahibi, dolayısıyla uzman kişidir. Bu nedenle de vekil, vekalet verene karşı bağımsız bir kişidir.

Vekalet sözleşmesinin konusu maddi bir fiil olabileceği gibi hukuki bir fiil de olabilir.¹⁵ Bir avukatın vekalet vereni temsil etmesi, vekilin vekalet veren adına hukuki bir işlem yapması; hukuki fiile, bir hekimin hastasını ameliyat etmesi, bir hukukçunun

¹¹ Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s.593.

¹² Eren, **a.g.e.**, s. 718.

¹³ Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s.595.

¹⁴ Eren, **a.g.e.**, s.719.

¹⁵ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s.1121.

belirli bir konuda mütalaa vermesi veya bir mimarın bir inşaatı yönetmesi ise, maddi fiile örnek gösterilebilir.¹⁶

Vekalet ile temsil arasında yakın bir ilişki mevcuttur. Vekalet, genellikle temsil yetkisini içeren bir işlemdir. Ancak, temsil yetkisinin vekalet dışında başka sözleşmelerle, mesela hizmet veya ortaklık sözleşmesiyle verilmesi de mümkündür. Tüzel kişilerin organ ilişkisi de temsil yetkisinin kaynağı olabilir.¹⁷

Temsil ile vekalet kurumlarını birbirinden ayırmak gerekmektedir. Temsil ile vekalet genellikle aynı sözleşme içinde birlikte bulunabilir. Ancak, bu şart değildir. Dolayısıyla vekalet olmadan yetki olabileceği gibi, yetkiyi içermeyen vekalet sözleşmesi de mevcut olabilir.¹⁸

Vekalet hukuki niteliği itibari ile bir sözleşme iken, temsil tek taraflı bir işlemdir. Ayrıca, vekalet sözleşmesi sebebe bağlı iken, temsil yetkisi illiyetten mücerrettir. Dolayısıyla vekalet sözleşmesi geçersiz olsa bile, onun içerdiği temsil yetkisi ondan bağımsız olarak geçerliliğini sürdürür.¹⁹

Vekalet, vekil ile vekalet veren arasındaki iç ilişkiyi, temsil ise vekalet verenle üçüncü kişi arasındaki dış ilişkiyi ifade eder.

Vekil, işi belirli bir sonuca ulaşmak için üstlenmekle birlikte, bu sonucu borçlanmaz. Vekil, işi sözleşmeye uygun olarak gördüğü, beklenen amaca ulaşmak için gerekli özen ve çabayı sarf ettiği takdirde, sonuç gerçekleşmese bile, vekil işgörme borcunu yerine getirmiş olur.

3.2. İşin Vekalet Veren Yararına Görülmesi Unsuru

Vekil işi bir başkası yararına görmelidir. Vekalet sözleşmesi, başkasının işini görmeye ilişkin bir sözleşme olduğu için de, bu işin o kimsenin yararına görülmesi mantıki bir zorunluluktur. Bir kısım yazarlar bu unsuru, TBK m. 502/1'deki "vekilin vekalet verenin bir işini görmeyi" , "bir işlemini yapmayı üstlendiği" ifadesinden çıkarmaktadırlar.²⁰

¹⁶ Eren, **a.g.e.**, s.719.

¹⁷ Tandoğan, **a.g.e.**, s.357.

¹⁸ Eren, **a.g.e.**, s.719.

¹⁹ Eren, **a.e.**, s.720.

²⁰ Tandoğan, **a.g.e.**, s.361.

3.3. Anlaşma Unsuru

Vekalet sözleşmesi, vekili vekalet verene karşı bir işgörme borcu altına sokar. Sözleşmenin konusunu işgörme borcu oluşturur. İşin görülmesi borcu değil, borcun yerine getirilmesini ifade eder.²¹

3.4. Tarafların Her Zaman Vekaleti Sona Erdirme Yetkisi

TBK m.512'ye göre vekalet sözleşmesi, her zaman vekalet veren ve vekil tarafından sona erdirilebilir. Vekaleti her zaman geri alabilmeye dair hak vekalet verene, feshetme hakkı ise vekile ait bir haktır. Bu hak niteliği itibari ile bozucu yenilik doğuran bir haktır. Bu nedenle şarta bağlı kullanılamayacağı gibi, kullanıldıktan sonra bundan dönme veya bunu geri alma da mümkün değildir.

3.5. Ücret Unsuru

TBK m. 502/3'e göre vekil, ancak sözleşmede hüküm bulunması veya teamülün mevcut olması halinde ücrete hak kazanır. Hekimin, bankanın, özel ders veren öğretmen, mimarın gördüğü iş karşılığında ücret alacağı, temüle dayanan ücrete örnek gösterilebilir. Avukatlık Kanununa (m.163/2,8, m.168) göre de avukatla vekalet veren arasında yapılan vekalet sözleşmesi ücrete tabidir.

²¹ Eren, **a.g.e.**, s.721.

İKİNCİ BÖLÜM

VEKALET GÖREVİNİN KÖTÜYE KULANILMASI

1. Genel Olarak

Vekalet sözleşmesi büyük ölçüde tarafların karşılıklı güvenine dayanır. Vekilin borçlarının çoğu bu güven unsurundan, onun vekil edenin yararına ve iradesine uygun hareket etme yükümlülüğünden doğar. Aynı zamanda vekil görevini yaparken sadakat ve özen göstermek zorundadır. Vekilin sadakat ve özen borcu da vekil edene karşı, önde gelen borçlarındandır.

Bu borcun mevcudiyetini, nitelik ve kapsamını, TBK'nin temsile ilişkin 40 ve devamı maddeleri ile vekalet sözleşmesine dair TBK'nin 502 ve devamı maddelerinden çıkarmak mümkünse de esas kaynağını TBK'nin 506. Maddesinin 2. Fıkrası "vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekalet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür." Şeklindeki açık hükmünde bulur.²²

Bu borcun bir gereği olarak vekil, vekil edenin daima yararına ve çıkarına hareket etme, vekil edeni zararlandırıcı, onun iradesine aykırı eylem ve işlemlerden kaçınma, yükümlülüğü altındadır. Sözleşmede vekaletin nasıl yerine getirileceği yönünde bir açıklama bulunmasa dahi vekilin görevini yaparken vekil edenin yararını ve çıkarını daima gözetmesi, kendi veya üçüncü bir kişinin yararından ve çıkarından üstün tutması gerekir.²³ Hatta vekalet sözleşmesinde vekil çok geniş yetkilerle donatılsa, örneğin vekil edene ait bir malı dilediği bedelle dilediği kimseye satış yapabileceği hususunda yetki verilse, satacağı kimse vekil eden tarafından belirtilse dahi vekile vekil edenin zararına satış yapma, onu zararlandırma hakkı vermez. Bu husus MK 2 dürüstlük kuralının ve vekilin sadakat borcunun bir gereğidir. Yargıtay²⁴ da, yerleşik içtihatlarında "Vekilin dilediği bedelle dilediği kimseye satış yapmakta yetkili kılınması ona dürüstlük kurallarını, sadakat ve özen borcunu göz ardı ederek başkasına satış hakkı bahşetmeyeceğini" belirtmiştir.

²² Özkaya, **a.g.e.**, s. 1229.

²³ Tandoğan, **a.g.e.**, s.407.

²⁴ Y. HGK. 5.5.1993 T. 1993/1-79 E. 1993/195 K. www.sinerjimevzuat.com.tr Son Erişim Tarihi: 20.05.2020.

2. Vekalet Görevininin Kötüye Kullanılması Kurumunun Unsurları

Vekil, vekalet görevini dürüstlük kurallarına, vekil edenin irade ve amacına uygun olarak, sadakat ve özenle yapma yükümlülüğü altındadır.

Vekilin sadakat ve özellikle özen borcunu yerine getirmemesi mutlaka vekalet görevinin kötüye kullanılması sonucunu doğurmaz. Vekilin vekalet sözleşmesinde belirtilen yetkilerin dışına çıkması (TBK m.504), vekil edenin talimatına uygun hareket etmemesi (BK. M. 505), vekalet görevini iyi biçimde yerine getirmemesi (TBK. m.506), elbette sorumluluğunu doğuracaktır. Bu sorumluluk vekil edenin vekile karşı olan güveninin, vekilin, vekil edenin yararına, irade ve talimatına uygun hareket etme zorunluluğunun, sadakat ve özen borcunun, dürüstlük kuralının doğal bir sonucudur. Ne var ki vekilin, vekil edenin iradesine uygun hareket etmediği, özen borcunu tam olarak yerine getirmediği, vekil edenin zarar gördüğü her olay vekalet görevinin kötüye kullanıldığı anlamına gelmez. Sadakat borcunun gereği gibi yerine getirilmediği bazı olaylar dahi, vekalet görevinin kötüye kullanılması şeklinde nitelendirilemez. Bu itibarla vekil temsil yetkisinin sınırları içerisinde kalmak suretiyle vekalet görevini kötüye kullanabileceği gibi, her temsil ve talimat dışına çıkma hali de vekalet görevinin kötüye kullanılması olarak kabul edilemez. Vekalet görevinin kötüye kullanılmasından söz edilebilmesi için, zararlandırma kastının bulunması, vekil edenin zararlandırma kastıyla hareket eden vekilin eylem ve işlemlerinden zarar görmesi gerekir.

2.1. Zararlandırma Kastı

Vekalet görevinin kötüye kullanılmasıdaki en önemli unsur kasıttır. Vekilin kasten vekil edenin yararına ve çıkarına aykırı hareket etmemesi gerekir. Vekil bilmeden, gerekli özeni göstermeden vekil edenin zararına sebebiyet veren bir işlem yapmışsa, burada vekalet görevinin kötüye kullanılması değil, vekalet görevinin gereği gibi yerine getirilmemesi söz konusu olur.²⁵

Vekalet görevinin kötüye kullanılmasında, vekil eden zararlandırılırken, vekil çok zaman kendisine veya başka bir kimseye çıkar da sağlar. Yani vekil genellikle vekil edenin zararı pahasına kendisine veya bir başkasına yarar sağlamak amacıyla hareket eder. Ancak vekalet görevinin kötüye kullanılmasında asıl unsur kasıt iken vekilin mutlaka kendisine veya bir başkasına çıkar sağlaması gerekmez. Vekil, kendi

²⁵ Özkaya, **a.g.e.**, s. 1230.

veya üçüncü kişinin çıkarı için kasten vekil edenin zararına hareket edebileceği gibi, vekalet görevini kötüye kullanırken, kendisini veya üçüncü kişiyi faydalandırmayı düşünmeyerek sırf vekil edeni zararlandırmak amacıyla da bir eylem veya işlem yapabilir. Örneğin bir doktorun kasten hastasına yanlış tedavi uygulaması veya bir avukatın sırf vekil edeni zararlandırma amacıyla sırrını açıklaması gibi hallerde vekil bir yararı olmadığı halde yine de vekalet görevini kötüye kullanmış olur.²⁶

Vekalet görevi, hukuki işlemlere ait vekalette de, maddi eylemlere ilişkin vekalette de kötüye kullanılabilir. Zarar verme kastı malvarlığı haklarına “maddi haklara” yönelik olabileceği gibi kişisel haklara zarar verme gibi manevi haklara ilişkin de olabilmektedir. Sırrın zarar vermek kastıyla, intikam duygusuyla açıklanması buna örnek gösterilebilir. Vekil edenin doğrudan kendi çıkarını düşünmeksizin zarar verme kastıyla hareket etmesi ile kendisine çıkar sağlamak için vekil edene zarar vermesi arasında hukuki sonuç itibarıyla bir fark bulunmamaktadır.

2.2. Vekil Edenin Zarar Görmesi

Vekilin yaptığı işlem veya eylem sonucu vekil edenin zarar görmesi gerekir. Vekil edenin zararı yukarıda açıklandığı gibi maddi veya manevi olabilir. Vekil edenin hiçbir zararı doğmamışsa vekalet görevinin kötüye kullanılmasından söz edilemez. Vekalet bir başkası yararına işlem yapmak üzere verilmiş, vekil kasten o kişiyi zarara uğratmış ise, yine vekalet görevini kötüye kullanmış olur.

²⁶ Özkaya, **a.g.e.**, s. 1230.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

VEKALET GÖREVİNİN KÖTÜYE KULLANILMASINDAN

KAYNAKLANAN SORUMLULUK

1. Genel Olarak

Vekalet görevinin kötüye kullanılması için her zaman üçüncü bir kişinin bulunması zorunlu değildir. Özellikle maddi eylemlere ilişkin vekalette genellikle üçüncü kişi bulunmadığı halde vekalet görevi kötüye kullanılabilir. Bu durumda vekil üçüncü bir kişiyle hukuki bir ilişkiye girmeden ve bir sözleşme yapmadan kasten vekil edenin zararına hareket edebilmektedir. Bu takdirde vekalet görevinin kötüye kullanılması nedeniyle ancak vekilin sorumluluğu söz konusu olabilir.

Uygulamada daha çok vekilin, vekil eden adına ve hesabına başka bir kimse ile yaptığı hukuki işlem veya sözleşme ile vekalet görevini kötüye kullanma örneğine rastlanmaktadır. Bu gibi olaylarda vekilin hukuki işlem veya sözleşme yaptığı kişinin durumu, yapılan işlem veya sözleşmenin geçerliliği yönünden büyük önem taşımaktadır.

2. Üçüncü Kişinin Durumunun Değerlendirilmesi

2.1. Vekil İle Sözleşme Yapan Kişinin Vekalet Görevinin Kötüye Kullanıldığını Bilmemesi ve Bilecek Durumda Olmaması

Karşı taraf vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını bilmiyor ve bilmesine olanak yoksa yapılan işlem veya sözleşme geçersiz sayılamaz. Vekil edeni yapılan sözleşme bağlar. Bu durumda sorumluluk vekil ile vekil eden arasındaki iç ilişkiden dolayı tamamen vekile aittir. Vekil edene, uğradığı tüm zararlarını vekalet sözleşmesine veya haksız fiil hükümlerine göre vekilden isteyebilir. Vekil edenin vekaletin kötüye kullanılması nedeniyle iyi niyetli üçüncü kişiden isteyebileceği bir tazminat yoktur. Vekil eden vekilini iyi seçmemenin sonucuna katlanmalıdır.²⁷

²⁷ Y.HGK. 25.04.2001 T. E. 2001/1-306 K. 2001/404, www.sinerjimevzuat.com.tr, Son Erişim Tarihi: 20.05.2020.

2.2. Vekil İle Sözleşme Yapan Kişinin Vekalet Görevinin Kötüye Kullanıldığını Bilmesi veya Bilecek Durumda Olması

Vekil ile sözleşme yapan kişinin kötü niyetli olması yani vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını bilmesi halinde vekil edenin sözleşmenin geçersizliğini isteyip isteyemeyeceği gerek doktrinde gerekse de tatbikatta tam açıklık kazanmış değildir. Pek çok içtihatlar ve bilimsel görüşlerde vekil edenin vekilin vekalet görevini kötüye kullanarak yaptığı kişinin el ve işbirliği içerisinde bulunmasından söz edilmekte, onun iyi niyetli veya kötü niyetli olup olmadığı üzerinde durulmamaktadır. Son görüşlere göre ise vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını bilmesine rağmen onunla sözleşme yapan kişi, bir bakıma vekil ile düşünce birliğine girmektedir. Kötüniyet hiçbir hukuk sisteminde korunamaz. Bu itibarla kötüniyetli kişinin yaptığı sözleşme ile vekil eden bağlı sayılamaz. Vekil eden vekalet görevini kötüye kullanan vekil ile sözleşme yapan kötü niyetli kişiye karşı her zaman dava açarak sözleşmenin feshini isteyebilirler.²⁸

Gerçekten vekilin, vekalet görevini kötüye kullandığını bilen veya bilecek durumda olan, buna rağmen vekille sözleşme yapan kişiye karşı vekil edenin sözleşme ile bağlı sayılmaması TMK m.2'de düzenlenen dürüstlük kuralının doğal bir sonucu olarak kabul edilmelidir. Hatta söz konusu madde buyurucu içerik taşıdığından iyiniyetin hakim tarafından kendiliğinden göz önünde tutulması zorunludur.²⁹ Aksi düşünce kabul edildiği takdirde kötüniyet teşvik edilmiş, en azından kötüniyete göz yumulmuş olur. Oysa hukuk düzeninde kötüniyet hiçbir zaman korunmamış, daima mahkum edilmiştir.

2.3. Vekil İle Sözleşme Yapan Kişinin El ve İşbirliği İçerisinde Olması

Uygulamada genellikle vekilin sözleşme yaptığı kişi ile el ve işbirliği içerisinde hareket etmek suretiyle vekalet görevini kötüye kullandığı görülmektedir. Vekil bu işbirliği sonucu kendisine veya sözleşmenin karşı tarafına vekil edenin zararına çıkar sağlamaktadır. Esasen uygulamada vekil ile sözleşme yapan kişinin el ve işbirliği içerisine girmeksizin, salt vekalet görevinin kötüye kullanıldığını bilerek sözleşme yapması haline çok az rastlanılmaktadır. Vekil ile karşı tarafın iş ve elbirliği içerisinde sözleşme yapması haline çok az rastlanılmaktadır. Vekil ile karşı tarafın iş ve elbirliği

²⁸ Özkaya, **a.g.e.**, s.1233.

²⁹ Özkaya, **a.e.**, s.1233.

içerisinde sözleşme yapmaları halinde vekil edenin sözleşme ile bağlı sayılamayacağı kuşkusuz olduğu gibi, uğradığı zararını her ikisinden müteselsilen isteme hakkı da bulunmaktadır.³⁰

3. Vekalet Görevinin Kötüye Kullanılmasının Hüküm ve Sonuçları

Vekalet görevinin kötüye kullanılması TMK m. 2 dürüstlük kuralı ve TBK 49 vd. maddelerinde yer alan haksız fiil kurumlarının vekalet sözleşmelerindeki görünümüdür. Her ne kadar bizzat vekil eden ile taşınmaz alıcısı bir araya gelerek bir anlaşma yapmasa da, taşınmaz alıcısının sorumluluğuna TBK m. 61’de yer alan “Birden çok kişi birlikte bir zarara sebebiyet verdikleri veya aynı zarardan çeşitli sebeplerden dolayı sorumlu oldukları takdirde, haklarında müteselsil sorumluluğa ilişkin hükümler uygulanır” düzenleme kapsamında gidilebilecektir.

Vekalet görevi kötüye kullanılmış ve vekille sözleşme yapan kişi vekil ile el ve işbirliği içinde ise veya en azından vekalet görevinin kötüye kullanıldığını biliyorsa yahut bilmesi gerekiyorsa vekil eden, sözleşmenin feshini, bu sözleşmeye göre tapuda intikal yaptırılmışsa tapunun iptalini her zaman isteyebilir. Vekalet görevinin kötüye kullanılması hukuki sebebine dayanılarak açılan tapu iptal ve tescil davaları hiçbir süreye bağlı değildir.³¹ Vekalet görevini kötüye kullanan vekil veya karşı taraf vekil eden istemediği takdirde zararını karşılamak suretiyle sözleşmeyi ayakta tutamazlar. Vekil eden dilerse, sözleşmenin feshini isteme yerine vekilden uğradığı zararın tazminini isteyebilir. Sözleşmenin feshi davası işle vekile yöneltilecek tazminat davasının kademeli olarak veya ayrı ayrı davalar şeklinde açılmasını engelleyecek bir kanun hükmü bulunmamaktadır. Ancak her iki dava ayrı ayrı açılmışsa sözleşmenin feshi davasının vekil aleyhine açılan tazminat davası yönünden ön mesele yapıp sonucunun beklenmesi gerekmektedir. Vekil eden, vekil aleyhine tazminat davası açarak zararının karşılanması yönünden karar almış ve verilen karar kesinleşmişse tercih hakkını bu yönde kullanan vekilin bundan sonra sözleşmenin feshi davası açamaması, açılmış bir dava varsa bunun reddedilmesi gerekir.³²

³⁰ Özkaya, **a.g.e.**, s.1233.

³¹ Y.1.H.D., T. 05.07.2018, E. 2015/13512, K. 2018/11863, www.sinerjimevzuat.com.tr, Son Erişim Tarihi: 20.05.2020.

³² Özkaya, **a.g.e.**, s.1234.

Vekil eden vekilin yaptığı sözleşmeye bizzat katılmış veya sözleşmeden haberdar olduğu halde sözleşmeye zımnen muvafakat etmiş, örneğin vekilden malın bedelini almış yahut ona icazet vermiş ise artık vekalet görevinin kötüye kullanıldığı iddiasını ileri sürmesine olanak yoktur.

Kural olarak, vekalet görevinin kötüye kullanılması nedeniyle açılacak sözleşmenin feshi davasının vekil ile sözleşme yapan kişiye yöneltilmesi, bu sözleşme taşınmazın devrine ilişkin ise tapu malikine açılması gerekmektedir. Ne var ki bu tür iptal ve tescil davalarının aynı zamanda vekile de yöneltmesini engelleyen bir kanun hükmü yoktur. Bilakis olayın içinde olan vekile karşı da açılmasında davanın daha iyi aydınlatılması, ileride açılması muhtemel rücu davalarına sebebiyet verilmemesi açısından yarar vardır. Vekil eden tarafından açılan tazminat davasında ise vekilin hasım gösterilmesi zorunludur. Vekalet görevinin kötüye kullanılması nedeniyle açılacak tapu iptal ve tescil davasının konusu olan taşınmaz sonradan kötüniyetli bir başka kişiye devredilmişse davanın bu kişiye yöneltmesi esastır.

Yargıtay uygulamasında, “taşınmazın satış tarihindeki rayiçten düşük bir fiyata satılması”³³, “taşınmazı gerçek değeri ile satmaması”³⁴ vekilin zararlandırma kastına ve vekil edenin zararına, “taşınmaz alıcısının vekil ile yakinen tanışması, eski arkadaş olmaları”³⁵ da taşınmaz alıcısının iyi niyetli olmamasına karine olarak kabul edilmektedir. Vekalet ile ilgili mevzuat düşünüldüğünde, vekilin kanundan kaynaklı borçlarının ayrıntılı olarak düzenlenmiş olduğu dikkate alındığında, vekalet görevinin kötüye kullanılması hukuki kurumunun serbest piyasa ekonomisinin uygulandığı ülkemizde satış bedelinin az da olsa düşük olması halinde doğrudan dikkate alınması ve böylelikle çok geniş yorum yapılmasının yerinde olmadığı kanaatindeyiz. Taşınmaz satışının ülkemiz uygulamasında belediye rayicinden gösterilmesi ve kimsenin kendi muvazaasından faydalanamayacağı ilkelerinden hareketle, kötüye kullanma müessesesinin hemen hemen tüm uyuşmazlıklarda kötü niyetli vekil edenler tarafından kullanabilmesi gibi bir ihtimal vardır. Ayrıca, vekilin satış yaptığı kişi ile tanışık olmasının çok olağan olması gözetildiğinde, Yargıtay uygulamasının vekalet görevinin

³³ Y.HGK. 17.06.1992 T. 1992/1-27 E. 1992/391 K, www.sinerjimevzuat.com.tr, Son Erişim Tarihi: 20.05.2020.

³⁴ Y.1.H.D. 28.01.1993 T. 1993/13629 E. 1993/606 K, www.sinerjimevzuat.com.tr, Son Erişim Tarihi: 20.05.2020.

³⁵ Y.HGK. 05.05.1993 T. 1993/1-79 E. 1993/195 K, www.sinerjimevzuat.com.tr, Son Erişim Tarihi: 20.05.2020.

kötüye kullanılması kurumunun uygulanması açısından tehlikeli şekilde geniş olduğunu ve böylelikle yerinde olmadığını ifade etmek gerekir.

SONUÇ

1. Vekilin eylem ve işlemleri vekalet görevinin kötüye kullanılması niteliğini kazanmamış, vekalet görevinin gereği gibi yerine getirilmemesi aşamasında kalmışsa dış ilişkide kural olarak sözleşme feshedilemez. Ancak koşulları oluşmuşsa vekil maddi ve manevi tazminatla sorumlu tutulabilir.

2. Uygulamada bazen vekilin vekalet görevini gereği gibi yerine getirmemesi, başka bir anlatımla, sadakat ve özen borcuna, vekil edenin talimatına uygun hareket etmemesi, özellikle TBK'nin 504-506 arası maddelerinde sayılan yükümlülüklerini tam olarak yapmaması ile vekalet görevini kötüye kullanması birbirlerine benzerlikler göstermekte olup, birbirleriyle karıştırılmaktadır. Oysa her ikisinin doğuş sebepleri, hüküm ve sonuçları tamamen farklıdır. Bu sebeple somut olayın hangi hukuki duruma uygun olduğunun tam olarak tespiti ile doğru olarak değerlendirilmesinde zorunluluk vardır.

3. Vekilin, TBK'nin yukarıda zikredilen maddeler ile özel konulardaki vekaletle ilişkin hükümlere aykırılıkları, vekalet görevini kötüye kullanma boyutuna ulaşmadığı sürece sorun vekil eden ile vekil arasında iç ilişki olarak kalır, dışa yansımaz. Vekilin gördüğü iş veya yaptığı sözleşme geçerli kalır. Vekil eden, uğradığı maddi ve manevi zararını sadece vekilden isteyebilir. Vekille sözleşme yapan kişi, vekilin özen ve sadakat borcunu yerine getirmediğini bilse veya bilecek durumda olsa dahi yapılan sözleşme geçersiz duruma düşmez. Karşı taraf vekil edenin zararlarından sorumlu tutulamaz.

4. Vekalet görevinin kötüye kullanılması ise daha ağır bir durum arz eder. Vekalet görevinin kötüye kullanılmasından vekil ile iş veya işlem yapan kişi çok zaman eylem ve düşünce birliği içerisinde hareket ederler. Böyle olmasa dahi iş veya sözleşmenin karşı tarafı vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını bilmektedir veya bilecek durumdadır. Hal böyle olunca vekil eden sözleşme ile bağlı tutulamaz. Vekalet görevinin kötüye kullanılmasında vekil kasten vekil edenin zararına hareket ederek onu maddi veya manevi zarara uğratmakta kendisi veya üçüncü kişi yararına haksız kazanç sağlamaktadır. Vekil eden vekalet görevinin kötüye kullanılarak yapılan iş veya işlemin feshini isteyebileceği gibi bunun yerine maddi veya manevi tazminat da

isteyebilir. Vekil ile eylem veya düşünce birliği içerisinde hareket eden veya vekilin görevi kötüye kullandığını bilen veya bilecek durumda olan karşı taraf vekille birlikte müteselsilen sorumlu olur.

5. Karşı taraf vekil ile işlem ve düşünce birliği içerisinde değilse veya vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını bilmiyor yahut bilecek durumda değilse yapılan işlem veya sözleşme geçerli kalır. Bu durumda karşı tarafın kötünietinden söz edilemez.

6. Nihayet, vekalet görevinin kötüye kullanılması nedeniyle iş veya işlemin geçersiz sayılabilmesi, bir başka deyişle vekil edenin vekil marifetiyle satılan taşınmaz hakkında tapu iptal ve tescil talebinde bulunabilmesi veya vekil ve alıcıdan zararlarını tazmin ettirme talebi için, vekilin zararlandırma kastı ile hareket etmesi, eylemin iki taraflı olması ve vekil edenin zararının doğması şarttır.

7. Yargıtay uygulamasında, “taşınmazın satış tarihindeki rayiçten düşük bir fiyata satılması”³⁶, “taşınmazı gerçek değeri ile satmaması”³⁷ vekilin zararlandırma kastına ve vekil edenin zararına, “taşınmaz alıcısının vekil ile yakinen tanışması, eski arkadaş olmaları”³⁸ da taşınmaz alıcısının iyi niyetli olmamasına karine olarak kabul edilmektedir. Vekalet ile ilgili mevzuat düşünüldüğünde, vekilin kanundan kaynaklı borçlarının ayrıntılı olarak düzenlenmiş olduğu dikkate alındığında, vekalet görevinin kötüye kullanılması hukuki kurumunun serbest piyasa ekonomisinin uygulandığı ülkemizde satış bedelinin az da olsa düşük olması halinde doğrudan dikkate alınması ve böylelikle çok geniş yorum yapılmasının yerinde olmadığı kanaatindeyiz. Taşınmaz satışının ülkemiz uygulamasında belediye rayicinden gösterilmesi ve kimsenin kendi muvazaasından faydalanamayağı ilkelerinden hareketle, kötüye kullanma müessesesinin hemen hemen tüm uyuşmazlıklarda kötü niyetli vekil edenler tarafından kullanılabilmesi gibi bir ihtimal vardır. Ayrıca, vekilin satış yaptığı kişi ile tanışık olmasının çok olağan olması gözetildiğinde, Yargıtay uygulamasının vekalet görevinin kötüye kullanılması kurumunun uygulanması açısından tehlikeli şekilde geniş olduğunu ve böylelikle yerinde olmadığını ifade etmek gerekir.

³⁶ Y.HGK. 17.06.1992 T. 1992/1-27 E. 1992/391 K, www.sinerjimevzuat.com.tr, Son Erişim Tarihi: 20.05.2020.

³⁷ Y.1.H.D. 28.01.1993 T. 1993/13629 E. 1993/606 K, www.sinerjimevzuat.com.tr, Son Erişim Tarihi: 20.05.2020.

³⁸ Y.HGK. 05.05.1993 T. 1993/1-79 E. 1993/195 K, www.sinerjimevzuat.com.tr, Son Erişim Tarihi: 20.05.2020.

KAYNAKÇA

- Aydın Zevkliler, K.Emre Gökyayla **Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, 18. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2018.
- Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özmen **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 10. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- Eraslan Özkaya **Vekalet Sözleşmesi ve Kötüye Kullanılması**, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.
- Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı **Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, 11. Baskı, Yetkin Yayınlar, Ankara, 2018.
- Haluk Tandoğan **Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, 5. Baskı, 2. Cilt, Vedat Kitapçılık, 2010.
- Fikret Eren **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.

ELEKTRONİK KAYNAKÇA

www.sinerjimevzuat.com.tr