Aynı Taşınmaza İki Tescil Kararı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Anayasa Mahkemesi Birinci Bölüm	22.09.2026	Ret

ESAS NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2020/38054	Anayasa 36, TMK 705, TMK 1009, HMK 375, HMK 303

ÖZET

Aynı payı iki kişiye satmayı vaat eden malik nedeniyle iki tescil hükmü kesinleşti. İlk kesinleşen hükümle mülkiyet TMK 705/2 uyarınca üçüncü kişiye geçtiğinden ve başvurucunun sözleşmesi şerh edilmediğinden, sonraki hükmün tapuda uygulanmaması kararın icrası hakkını ihlal etmedi.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/ayni-tasinmaza-iki-tescil-karari-satis-vaadi-aym-2020-38054/ →

Karar metni

Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası sisteminde yayımlandığı hâliyle aktarılmıştır. Heyet, raportör ve vekil adları derlemeye alınmamıştır.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ

ANAYASA MAHKEMESİ

BİRİNCİ BÖLÜM

KARAR

(Başvuru Numarası: 2020/38054)

Karar Tarihi: 22/9/2026

(Heyet, raportör, başvurucu ve vekil adları derlemeye alınmamıştır.)

I. BAŞVURUNUN KONUSU

1. Başvuru; satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak taşınmazın tesciline hükmedilen mahkeme kararının daha önce kesinleşen başka bir mahkeme kararı sebebiyle icra edilmemesi nedeniyle kararın icrası hakkının ihlal edildiği iddiasına ilişkindir.

II. BAŞVURU SÜRECİ

2. Başvurular çeşitli tarihlerde yapılmıştır.

3. 2021/22708 numaralı bireysel başvuru dosyası konu ve kişi yönlerinden hukuki irtibat bulunması nedeniyle 2020/38054 numaralı bireysel başvuru dosyası ile birleştirilmiş ve inceleme 2020/38054 numaralı bireysel başvuru dosyası üzerinden yürütülmüştür.

4. Komisyonca makul sürede yargılanma hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın kabul edilemez olduğuna, başvurunun mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiası yönünden kabul edilebilirlik incelemesinin Bölüm tarafından yapılmasına karar verilmiştir.

5. Başvuru belgelerinin bir örneği bilgi için Adalet Bakanlığına (Bakanlık) gönderilmiştir. Bakanlık, görüşünü bildirmiştir. Bakanlık görüşü başvurucuya tebliğ edilmiştir.

III. OLAY VE OLGULAR

6. Başvuru formu ve eklerinde ifade edildiği şekliyle ilgili olaylar özetle şöyledir:

7. Başvurucu 1948 doğumludur.

A. Tapu İptali ve Tescil Davası Süreci

8. Başvurucu ile taşınmaz maliki arasında 10/5/2005 tarihinde düzenlenen Kartal 2. Noterliğinin satış vaadi sözleşmesi ile Gebze Şekerpınar köyünde yer alan 116 ada, 13 parsel sayılı malik adına kayıtlı taşınmazın 20.000 TL bedelle başvurucuya satışı vadedilmiştir. Başvurucu sözleşme tarihinden iki sene geçmesine rağmen malikin üzerine düşen edimini yerine getirmediğini belirterek 2/4/2007 tarihinde Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesinde tapu iptali ve tescil davası açmıştır. Dava 2007/156 Esas numarasını almıştır.

9. Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesi, davaya konu tapu kaydının o köy nüfusuna kayıtlı kişilere 10 yıl devir yasağı konularak tapusunun verildiği ve bu şerhin 10 yıllık süresinin 24/9/2009 tarihinde dolacağı, tapu kaydının takyidatsız hâle gelmediği gerekçesiyle 8/5/2009 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Karar temyiz edilmeksizin kesinleşmiştir.

10. Bunun üzerine başvurucu 26/10/2009 tarihinde satış vaadi sözleşmesi gereği malikin edimini yerine getirmediğini ileri sürerek Gebze 1. Asliye Hukuk Mahkemesinde (Mahkeme) tekrar tapu iptali ve tescil davası açmıştır. Dava 2009/755 Esas numarasını almıştır.

11. Yargılamanın 2. celsesinde kurulan ara kararı ile Çayırova Belediyesi tarafından davalı malik aleyhine Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesinde görülen tapu iptali ve tescil davasının sonucunun beklenmesine karar verilmiştir.

12. Yargılamanın 11. celsesinde kurulan ara kararıyla celbedilip incelenen tapu kayıtlarına göre dava konusu 116 ada, 13 parsel sayılı taşınmazın 1/6/2006 tarihinde yapılan imar uygulaması sonucu ifraz edilerek 741 ada, 14 parsel sayılı taşınmaz olduğu ve 741 ada, 14 parselde arsa olarak kayıtlı taşınmazın 299/2400 payının hazine adına ve 2101/2400 payının ise davalı malik adına kayıtlı olduğu anlaşılmıştır.

13. Yargılamanın 1/4/2014 tarihli 13. celsesinde kurulan ara kararı ile dava konusu taşınmazın beyanlar hanesinde bahsi geçen Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin E.2011/377, K.2012/367 sayılı dosyasının incelenmek üzere mahkemesinden istenilmesine karar verilmiştir.

14. Gelen dava dosyasının incelenmesi üzerine, malik ile dava dışı üçüncü kişi arasında 23/1/2008 tarihinde Gebze 5. Noterliğinde resen düzenleme şeklinde tanzim olunan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile aynı taşınmazda bulunan hissesini satmayı vadettiği anlaşılmıştır. Üçüncü kişinin düzenlenen bu sözleşmenin imzalandığı zaman tapuya şerh düşüldüğünü, malikin yapılan bu sözleşme gereği edimini yerine getirmediğini ileri sürerek Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesinde 3/4/2011 tarihinde 2011/377 Esas sayılı dosya ile tapu iptali ve tescil davası açtığı görülmüştür. 6/6/2012 tarihinde davanın kabulüne karar verildiği ve hükmün temyiz edilmeksizin 11/9/2012 tarihinde kesinleştiği anlaşılmıştır.

15. Mahkemece davanın kabulü ile malik adına olan 2101/2400 hissesinin tapusunun iptali ile başvurucu adına tapuya tesciline 17/4/2015 tarihinde karar verilmiştir. Tarafların kararı temyiz etmemesi üzerine, karar 9/9/2015 tarihinde kesinleşmiştir. Mahkeme kararının ilgili kısmı şöyledir:

"Talep, cevap, yazı yanıtları, tanık beyanları, mahalline yapılan keşif, bilirkişiler tarafından düzenlenen teknik rapor, tapu kaydı, noterde düzenlenen usulüne uygun ve geçerli satış vaadi sözleşmesi, sözleşmeye göre davacının edimini yerine getirmiş olması, engel bir durum olmadığı halde davalının edimini yerine getirmemiş olması ve tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde; genel itibariyle satış vaadi sözleşmesi yönünden davacının ferağa icbar davasının kabulü gerekir. Eldeki olay özelinde ise davada tartışılması gereken hususlardan biri, davalı tapu malikinin davacıya yaptığı satış vaadi sözleşmesinden sonra aynı yeri dava dışı/üçüncü kişiye satışını vadetmiş olmasıdır. Gerçekten dosya içerisine celbedilen Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/377-2012/367 sayılı dosyasında dava konusu yeri davalının daha sonra dava dışı [üçüncü kişiye] satmayı vadettiği, söz konusu karar ile de tapunun iptali ile davalı hissesinin [üçüncü kişi] adına tesciline karar verildiği anlaşılmıştır. Tapu kaydında şerh bulunması nedeniyle söz konusu karar uyarınca tapuda işlem yapılamamıştır. Davacıya yapılan satış vaadi sözleşmesinin tarihi 10.5.2005, dava dışı [üçüncü kişiye] yapılan satışın tarihi ise 23.1.2008'dir. 3. Asliye Hukuk Mahkemesi dosyasında davacı taraf olmadığından, davacı açısından sonuç doğurmaz. Yerleşik yargıtay uygulamasına göre birden çok satış vaadi sözleşmesinde, kadim olana değer vermek gerekeceğinden, davacının talebi konusunda engel bulunmamaktadır. Eldeki olay özelinde bilirkişi raporunda takyidatlardan bahsedilerek sözleşmedeki şartın gerçekleşmediği belirtilmiş ise de, sözleşmede işaret edilen takyidatlar 10 yıl satılamaz şerhi ile Belediye yönünden konulan şerhtir. Belediye yönünden şerh terkin edilmiş olup, 10 yıllık takyidatlar kalkmıştır. Satış vaadi noterden düzenleme şeklinde yapılmış ve yasal unsurları taşıdığından toplanan ve tartışılan deliller ve dosya kapsam itibariyle değerlendirildiğinde davanın kabulüne karar vermek gerekmiş, aşağıdaki şekilde hükümler kurulmuştur."

B. Tescil Kararının İnfazı Süreci

16. Başvurucu Çayırova Tapu Müdürlüğüne (Tapu Müdürlüğü) başvuruda bulunarak kesinleşmiş mahkeme kararı doğrultusunda tescil talebinde bulunmuştur.

i. Tapu Müdürlüğü 8/12/2015 tarihli yazı cevabı ile Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/377 Esas sayılı ve 6/6/2012 tarihli ilamı gereğince, 15/4/2013 tarihli işlemle taşınmaz üzerinde "Tescile Yönelik Kesinleşmiş Mahkeme Kararı Belirtmesi Tesisi" işlemi yapıldığı belirtilmiştir. Ayrıca sonrasında kesinleşen Gebze 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2009/755 Esas sayılı ve 17/4/2015

tarihli ilamı gereğince, 8/12/2015 tarihli işlemle taşınmaz üzerinde "Tescile Yönelik Kesinleşmiş Mahkeme Kararı Belirtmesi Tesisi" işlemi yapıldığı belirtilmiştir.

ii. Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğünün 13/3/1992 tarihli yazıları gereğince hükmen tescili yapılan yerle ilgili ikinci bir ilamın varlığının tespiti hâlinde tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh verilerek 12/1/2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu hükümleri gereğince yargılamanın yenilenmesi davası açılması ve bu konuda bir hüküm getirmeleri için taraflara duyuru yapılması gerektiği ifade edilmiştir.

iii. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 5/7/1999 tarihli talimatı gereğince, aynı taşınmaza yönelik iki farklı kararın bulunması hâlinde, taşınmaz malın beyanlar hanesine her iki kararın varlığı konusunda belirtme yapılması ve daha sonra kesinleşen mahkeme kararı lehtarına duyuruda bulunularak 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1026. maddesi gereği verilecek 30 günlük süre içinde kararın infazının durdurulmasına yönelik ihtiyati tedbir kararı ibraz edilmemesi veya bu kapsamda dava açıldığının belgelenmemesi durumunda daha önce kesinleşen kararın infaz edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

17. Başvurucu 19/1/2016 tarihinde Mahkemenin 17/4/2015 tarihli ve 2009/755 Esas sayılı ilamı ile Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 6/6/2012 tarihli ve 2011/377 Esas sayılı ilamı arasında çelişki olduğunu, bu ilamlar arasındaki çelişkinin giderilmesi için yargılamanın yeniden yapılarak çelişkinin kendisi lehine giderilmesine, ilgili taşınmazın adına tapuya tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

18. Mahkeme 3/5/2016 tarihli karar ile davaya konu taşınmaz ve davalılar aynı olmakla birlikte her iki davanın davacılarının farklı olduğunu, 6100 sayılı Kanun'un 375. maddesinde sınırlı sayıda sayılan yargılamanın yenilenmesi sebepleri mevcut olmadığı için yargılamanın yenilenmesi talebinin reddine karar vermiştir. Hüküm kanun yolu incelemesinden geçerek 7/10/2020 tarihinde kesinleşmiştir.

19. Başvurucu kararı 31/10/2020 tarihinde öğrenmiş ve 19/11/2020 tarihinde bireysel başvuruda bulunmuştur.

20. Başvurucu sonrasında 27/11/2020 tarihli dilekçesi ile Uyuşmazlık Mahkemesine başvurarak hükümler arasındaki uyuşmazlığın giderilmesini talep etmiştir. Uyuşmazlık Mahkemesi 25/1/2021 tarihinde uyuşmazlık yaratan hükümlerin, adli ve idari yargı mercileri tarafından verilmesi gerektiği oysa somut olayda hüküm uyuşmazlığı bulunduğu ileri sürülen kararların her ikisinin de adli yargı kararları olduğu gerekçesiyle başvurunun reddine karar vermiştir.

21. Başvurucu, Uyuşmazlık Mahkemesi kararına karşı 11/5/2021 tarihinde bireysel başvuruda bulunmuştur.

IV. İLGİLİ HUKUK

A. Ulusal Hukuk

1. İlgili Mevzuat

22. 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 237. maddesi şöyledir: "Taşınmaz

satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şarttır. Taşınmaz satışı vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz."

23. 4721 sayılı Kanun'un 705. maddesi şöyledir: "Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır."

24. 4721 sayılı Kanun'un 1009. maddesi şöyledir: "Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhedilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerhedilebilir. Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir."

25. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 303. maddesi şöyledir: "(1) Bir davaya ait şeklî anlamda kesinleşmiş olan hükmün, diğer bir davada maddi anlamda kesin hüküm oluşturabilmesi için, her iki davanın taraflarının, dava sebeplerinin ve ilk davanın hüküm fıkrası ile ikinci davaya ait talep sonucunun aynı olması gerekir. (2) Bir hüküm, davada veya karşılık davada ileri sürülen taleplerden, sadece hükme bağlanmış olanlar hakkında kesin hüküm teşkil eder. (3) Kesin hüküm, tarafların küllî halefleri hakkında da geçerlidir. (4) Bir dava dolayısıyla ortaya çıkan kesin hüküm, o hükmün kesinleşmesinden sonra dava konusu şeyin mülkiyetini tarafların birisinden devralan yahut dava konusu şey üzerinde sınırlı bir ayni hak veya fer'î zilyetlik kazanan kişiler hakkında da geçerlidir. Ancak, Türk Medenî Kanununun iyiniyetle mal edinmeye ait hükümleri saklıdır. (5) Müteselsil borçlulardan biri veya birkaçı ile alacaklı arasında yahut müteselsil alacaklılardan biri veya birkaçı ile borçlu arasında oluşan kesin hüküm, diğerleri hakkında geçerli değildir."

26. 6100 sayılı Kanun'un 375. maddesi şöyledir: "(1) Aşağıdaki sebeplere dayanılarak yargılamanın iadesi talep edilebilir: a) Mahkemenin kanuna uygun olarak teşekkül etmemiş olması. b) Davaya bakması yasak olan yahut hakkındaki ret talebi, merciince kesin olarak kabul edilen hâkimin karar vermiş veya karara katılmış bulunması. c) Vekil veya temsilci olmayan kimselerin huzuruyla davanın görülmüş ve karara bağlanmış olması. ç) Yargılama sırasında, aleyhine hüküm verilen tarafın elinde olmayan nedenlerle elde edilemeyen bir belgenin, kararın verilmesinden sonra ele geçirilmiş olması. d) Karara esas alınan senedin sahteliğine karar verilmiş veya senedin sahte olduğunun mahkeme veya resmî makam önünde ikrar edilmiş olması. e) İfadesi karara esas alınan tanığın, karardan sonra yalan tanıklık yaptığının sabit olması. f) Bilirkişi veya tercümanın, hükme esas alınan husus hakkında kasten gerçeğe aykırı beyanda bulunduğunun sabit olması. g) Lehine karar verilen tarafın, karara esas alınan yemini yalan yere ettiğinin, ikrar veya yazılı delille sabit olması. ğ) Karara esas alınan bir hükmün, kesinleşmiş başka bir hükümle ortadan kalkmış olması. h) Lehine karar verilen tarafın, karara tesir eden hileli bir davranışta bulunmuş olması. ı) Bir dava sonunda verilen hükmün kesinleşmesinden sonra tarafları, konusu ve sebebi aynı olan ikinci davada, öncekine aykırı bir hüküm verilmiş ve bu hükmün de kesinleşmiş olması. i) Kararın, İnsan Haklarını ve Ana Hürriyetleri Korumaya Dair Sözleşmenin veya eki protokollerin ihlali suretiyle verildiğinin, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin kesinleşmiş kararıyla tespit edilmiş olması veya karar aleyhine Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine yapılan başvuru hakkında dostane çözüm ya da tek taraflı deklarasyon sonucunda düşme kararı

verilmesi. (2) Birinci fıkranın (e), (f) ve (g) bentlerindeki hâllerde yargılamanın iadesinin istenebilmesi, bu sebeplerin kesinleşmiş bir ceza mahkûmiyet kararı ile belirlenmiş olması şartına bağlıdır. Delil yokluğundan başka bir sebeple ceza kovuşturmasına başlanamamış veya mahkûmiyet kararı verilememiş ise ceza mahkemesi kararı aranmaz. Bu takdirde dayanılan yargılamanın iadesi sebebinin, yargılamanın iadesi davasında öncelikle ispat edilmesi gerekir."

2. Yargı Kararları

27. Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 8/1/2025 tarihli ve E.2025/2282, K.2025/3413 sayılı kararının ilgili bölümü şöyledir: "...Bölge Adliye Mahkemesinin asıl kararı ile ek kararının süresi içinde davalı Hazine vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine, Dairece; '...Reyhanlı Asliye Hukuk Mahkemesinin 2008/389 Esas 2009/416 Karar sayılı dosyasında; davacılar [...] adlarına tahsis edilip kayıtlı hale gelen 386 parsel sayılı taşınmazın tapusunun 2518 sayılı Kanun uyarınca bizzat kullanmadıkları ve kiraya verdikleri gerekçesiyle iptali ile Hazine adına tesciline karar verildiği, verilen kararın taraflarca temyiz edilmemesi üzerine 29.06.2012 tarihinde kesinleştiği, davacılar [...] tarafından bu kez, hak sahipliğinin iptaline yönelik kararın İdare Mahkemesince iptal edildiği gerekçe gösterilerek bahsi geçen dosyada yargılamanın iadesi ve çekişme konusu taşınmazın adlarına tescilini talep ettikleri, İlk Derece Mahkemesince davanın kabulüne karar verildiği, Bölge Adliye Mahkemesince istinaf başvurusunun esastan reddedildiği, söz konusu kararın davalı vekilince temyiz edildiği kayden sabittir. ... İşin esasına yönelik yapılan incelemede ise; davacılar her ne kadar 6100 sayılı HMK'nın 375/1-ı maddesine dayanarak yargılamanın iadesini talep etmişlerse de; İdare Mahkemesince verilen karar ile davaya konu yargılamanın iadesi istenen hükmün konusu aynı gayrimenkul olmakla birlikte, kararlardan bir tanesi adli yargıya diğeri idari yargıya aittir. HMK'nın 375/1-ı maddesinde düzenlenen yargılamanın iadesi sebebinin uygulanabilmesi için her iki kararın da adli yargıya ait olması gerekir. Hükümlerden biri hukuk mahkemesi, diğeri idari mahkeme tarafından verilmiş ise, yargılamanın iadesi yoluna değil, hüküm uyuşmazlığının giderilmesi için uyuşmazlık mahkemesine başvurulmalıdır. Öte yandan sonuçları birbirine ters düşen ve kesin hüküm halini alan iki ilamın varlığı halinde; birinci hüküm lehine olan taraf kesin hükümden istifade eder. Bu nedenle yargılamanın iadesi talebi üzerine, ikinci hükmün iptaline karar verilir. Bundan dolayı sadece ikinci hüküm iptali için yargılamanın iadesi yoluna başvurulabilir. Yoksa birinci hükmün iptali için yargılamanın iadesi istenemez. Hal böyle olunca, yargılamanın iadesi sebeplerinden hiçbirine uymayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken yanılgılı değerlendirme ile yazılı olduğu üzere hüküm kurulması doğru olmamıştır...' gerekçesiyle Bölge Adliye Mahkemesi ek kararının ve asıl kararının ortadan kaldırılarak, İlk Derece Mahkemesi kararı bozulmuştur. ..."

V. İNCELEME VE GEREKÇE

28. Anayasa Mahkemesinin 22/9/2026 tarihinde yapmış olduğu toplantıda başvuru incelenip gereği düşünüldü:

A. Başvurucunun İddiaları ve Bakanlık Görüşü

29. Başvurucu, satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak taşınmazın tesciline hükmedilen mahkeme kararının daha önce kesinleşen başka bir mahkeme kararı sebebiyle tapuya tescil imkânının

ortadan kaldırılması nedeniyle mülkiyet hakkının ve adil yargılanma hakkının ihlal edildiğini ileri sürmüştür. Başvurucu ayrıca aynı taşınmaza ilişkin kesinleşmiş mahkeme kararları arasındaki hüküm uyuşmazlığının giderilmemesi sebebiyle mahkemeye erişim hakkının ve uzun süren yargılama sebebiyle makul sürede yargılanma hakkının ihlal edildiğini belirtmiştir.

30. Bakanlık görüşünde yapılacak incelemede Anayasa ve ilgili mevzuat hükümleri ile somut olayın kendine özgü koşullarının da dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir. Başvurucu, Bakanlık cevabına karşı bireysel başvuru formundaki iddialarını yinelemiştir.

B. Değerlendirme

31. Somut olayda başvurucunun iddiasının özü, Mahkemece verilen tescil hükmünün uygulanmaması sebebiyle mülkiyet hakkının ve adil yargılanma hakkının ihlal edildiği yönündedir. Öte yandan başvurucu her ne kadar yargılamanın yenilenmesi sonucu verilen karardan ve uyuşmazlık mahkemesi kararından sonra bireysel başvuruda bulunmuşsa da başvuru formundaki asıl yakınmalarının yargılamanın yenilenmesine ilişkin yargılamaya ait olmadığı, mahkeme kararının uygulanmamasından kaynaklandığı anlaşılmıştır. Anayasa Mahkemesi, olayların başvurucu tarafından yapılan hukuki nitelendirmesi ile bağlı olmayıp olay ve olguların hukuki tavsifini kendisi takdir eder. Başvurucunun iddialarının kararın icrası hakkı yönünden incelenmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

1. Kararın İcrası Hakkının İhlal Edildiğine İlişkin İddia

a. Genel İlkeler

32. 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 48. maddesinin (2) numaralı fıkrasında açıkça dayanaktan yoksun başvuruların Anayasa Mahkemesince kabul edilemezliğine karar verilebileceği belirtilmiştir. Bu bağlamda başvurucunun ihlal iddialarını temellendiremediği, temel haklara yönelik bir müdahalenin olmadığı veya müdahalenin meşru olduğu açık olan başvurular ile karmaşık veya zorlama şikâyetlerden ibaret başvurular açıkça dayanaktan yoksun kabul edilebilir (B. No: 2012/1334, 17/9/2013, § 24).

33. Anayasa'nın 36. maddesinin birinci fıkrasında; herkesin yargı organlarına davacı veya davalı olarak başvurabilme ve bunun doğal sonucu olarak da iddia, savunma ve adil yargılanma hakkı güvence altına alınmıştır. Anılan maddeyle güvence altına alınan adil yargılanma hakkı, kendisi bir temel hak niteliği taşımasının ötesinde diğer temel hak ve özgürlüklerden gereken şekilde yararlanılmayı ve bunların korunmasını sağlayan en etkili güvencelerden biridir. Bu bağlamda Anayasa'nın yasama ve yürütme organları ile idarenin mahkeme kararlarına uyma zorunluluğunu ve mahkeme kararlarının değiştirilemeyeceği ile uygulanmasının geciktirilemeyeceğini ifade eden 138. maddesinin de adil yargılanma hakkının kapsamının belirlenmesinde gözetilmesi gerektiği açıktır (B. No: 2013/1752, 26/6/2014, § 57).

34. Anayasa'nın 36. maddesinde ifade edilen hak arama özgürlüğü ve adil yargılanma hakkı, sadece yargı mercileri önünde davacı ve davalı olarak iddia ve savunmada bulunma hakkını değil

yargılama sonunda hakkı olanı elde etmeyi de kapsayan bir haktır (AYM, E.2009/27, K.2010/9, 14/1/2010).

35. Kararın icrası hakkı; mahkemeye erişim hakkı ve karar hakkı ile birlikte adil yargılanma hakkının güvencelerinden olan mahkeme hakkının bir unsurunu oluşturmaktadır (B. No: 2014/10305, 5/12/2017, § 29). Mahkeme kararlarının uygulanması yargılamanın dışında olmakla birlikte onu tamamlayan ve yargılamanın sonuç doğurmasını sağlayan bir unsurdur. Karar uygulanmazsa yargılamanın da bir anlamı olmayacaktır. Bu nedenle yargı kararlarının uygulanması mahkeme hakkı kapsamında değerlendirilmektedir. Buna göre yargılama sonucunda mahkemenin bir karar vermiş olması yeterli değildir, ayrıca bu kararın etkili bir şekilde uygulanması da gerekir. Hukuk sisteminde, nihai mahkeme kararlarını taraflardan birinin aleyhine sonuç doğuracak şekilde uygulanamaz hâle getiren düzenlemeler bulunması veya mahkeme kararlarının icrasının herhangi bir şekilde engellenmesi hâllerinde mahkeme hakkı da anlamını yitirecektir (benzer yöndeki değerlendirmeler için B. No: 2012/144, 2/10/2013, § 28).

36. Kural olarak mahkeme kararlarının uygulanması, ilam zamanaşımı dolmadığı sürece her zaman talep edilebilir. Bu yöndeki bir talebe rağmen mahkeme kararı uygulanmamışsa olumsuz kamu gücü işleminden kaynaklanan bir süregelen ihlalden söz edilebilir. Bu durumda başvurucu, mahkeme kararının uygulanması talebini müteakiben makul bir süre bekledikten sonra Anayasa Mahkemesine bireysel başvuruda bulunabilir. Başvurucunun talebinden vazgeçtiği ya da takipsiz bıraktığı anlaşılmadıkça bu tür başvuruların süresinde yapıldığını kabul etmek gerekir (B. No: 2012/144, § 29).

b. İlkelerin Olaya Uygulanması

37. Somut olayda başvurucu, malik ile yaptığı 10/5/2005 tarihli satış vaadi sözleşmesi gereği malikin edimini yerine getirmediğini iddia ederek 2/4/2007 tarihinde Asliye Hukuk Mahkemesinde tapu iptali ve tescil davası açmıştır. Yargılama sonucunda taşınmaz henüz satış vaadi açısından tescil isteyebilecek takyidatsız hâle gelmediği gerekçesiyle 8/5/2009 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Başvurucu, sonrasında malikin yapılan bu sözleşme gereği edimini yerine getirmediğini ileri sürerek 26/10/2009 tarihinde tekrar tapu iptali ve tescil davası açmıştır. Mahkeme 17/4/2015 tarihinde davanın kabulüne karar vermiştir. Karar temyiz edilmeksizin 9/9/2015 tarihinde kesinleşmiştir (bkz. § 15).

38. Malikin ayrıca üçüncü kişi ile arasında 23/1/2008 tarihinde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile aynı taşınmazda bulunan hissesini satmayı vaat ettiği anlaşılmıştır. Üçüncü kişi, malikin yapılan bu sözleşme gereği edimini yerine getirmediğini ileri sürerek 3/4/2011 tarihinde tapu iptali ve tescil davası açmıştır. 6/6/2012 tarihinde davanın kabulüne karar verilmiştir. Karar temyiz edilmeksizin 11/9/2012 tarihinde kesinleşmiştir (bkz. § 14).

39. Mahkeme 17/4/2015 tarihli bu kararı ile aynı taşınmaz hakkında iki farklı kişi adına tapu iptali ve tescil kararı verilerek kesinleşmiş iki ayrı mahkeme kararı ortaya çıkmasına sebebiyet vermiştir. Başvurucunun Tapu Müdürlüğüne başvurarak kararın icra edilmesi talebi üçüncü kişi adına daha önce kesinleşen mahkeme kararının varlığı sebebiyle reddedilmiştir (bkz. § 16).

40. 4721 sayılı Kanun'un 705. maddesinin (1) numaralı fıkrası uyarınca kural olarak taşınmaz üzerindeki mülkiyet tescille kazanılır. Bununla birlikte 4721 sayılı Kanun'un 705. maddesinin (2) numaralı fıkrası gereğince mahkeme kararı tescilsiz iktisap hâllerinden olup somut olayda öncelikle davaya konu taşınmazın kimin mülkiyetinde olduğu hususu çözümlenmelidir. Başvurucu lehine tapu iptali ve tescil hükmüne karar verilmeden önce üçüncü kişi lehine verilen Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 6/6/2012 tarihli kararının 11/9/2012 tarihinde kesinleştiği böylelikle 11/9/2012 tarihinde üçüncü kişinin 4721 sayılı Kanun'un 705. maddesinin (2) numaralı fıkrası gereğince tescilsiz iktisap ile dava konusu taşınmaza malik olduğu ve mülkiyet hakkını kazandığı kuşkusuzdur. Bununla birlikte başvurucu tarafından tapuda şeklen hak sahibi gözüken malike açılan davada 11/9/2012 tarihinde hükmün kesinleşmesi ile malik olan üçüncü kişinin davalı sıfatıyla yer almadığı gibi üçüncü kişiye yöneltilmiş bir dava da bulunmadığı görülmüştür.

41. Somut olayda ihtilaf konusu taşınmazın başvurucu adına tesciline hükmedilen Mahkemenin 17/4/2015 tarihli kararının, kanunlara göre kurularak faaliyette bulunduğu tereddütsüz olan bir mahkemece verildiği açıktır. Öte yandan Mahkemenin şeklen geçerli olan kararı, kendisinden önce kesinleşen karar sebebiyle normal bir hükmün doğurması gereken etkiyi doğuramamıştır. Bununla birlikte Yargıtay içtihadı uyarınca sonuçları birbirine ters düşen ve kesin hüküm hâlini alan iki ilamın varlığı hâlinde; birinci hüküm lehine olan tarafın kesin hükümden istifade edeceği kabul edilmiştir (bkz. § 27).

42. Diğer taraftan kararın icrası hakkının ihlal edildiği iddiasına konu edilen hükmün uygulanıp uygulanmadığının anlaşılabilmesi için hükmün içeriğinin saptanması gerekir. Bu bağlamda hükmün gerekçesinde yer alan hukuki değerlendirmenin belirleyici olacağı izahtan varestedir. Somut olayda Mahkemenin 17/4/2015 tarihli kararının gerekçesinde başvurucunun daha önce üçüncü kişi lehine kesinleşen davada taraf olmaması sebebiyle dava konusu taşınmaz hakkında verilen hükmün başvurucu açısından kesin hüküm teşkil etmeyeceğine ve birden çok satış vaadi sözleşmesinde, kadim olana değer vermek gerekeceğine dayanarak başvurucunun davasının kabulüne karar vermiştir. Bununla birlikte Mahkemece bu hükmün icra edilme kabiliyetini ortadan kaldıran üçüncü kişi lehine verilen ve başvurucunun taraf olmadığı 6/6/2012 tarihli karar ile dava konusu taşınmazın mülkiyetinin el değiştirmesine dair bir irdeleme, esasa dair bir değerlendirme yapılmamıştır.

43. Başvurucunun taraf olduğu satış vaadi sözleşmesi daha eski tarihli olmasına rağmen sonraki tarihli yapılan satış vaadi sözleşmesiyle mülkiyetin mahkeme kararıyla sonraki satış vaadi alacaklısına geçmesi söz konusudur. Bununla birlikte başvurucunun taraf olduğu satış vaadi sözleşmesi her ne kadar eski tarihli olsa da tapuya şerh edilmemiştir. Dolayısıyla 6/6/2012 tarihli kararı veren mahkeme, tapu kaydında satış vaadi şerhi olmadığı için başvurucuyu davaya dâhil edememiştir. Tüm bu açıklamalardan sonra belirtilmelidir ki Anayasa Mahkemesinin önündeki bireysel başvurunun konusu başvurucunun taraf olmadığı 6/6/2012 tarihli karar olmayıp 17/4/2015 tarihli kararın icra edilememesidir. Oysa başvurucunun taraf olmadığı 6/6/2012 tarihli karardan sonraki taşınmazın mülkiyet durumu doğrudan başvurucunun taraf olduğu 17/4/2015 tarihli kararın icrasına engeldir. Bu sebeplerle Mahkeme tarafından verilen tapu iptali ve tescil kararının uygulanmamasının kararın icrası hakkını ihlal etmediğinin açık olduğu sonucuna varılmıştır. Kaldı ki

başvurucunun taşınmazın yeni malikine karşı tapu iptali ve tescil davası açabileceği gibi kendisiyle satış vaadi sözleşmesi yapan eski malike karşı tazminat davası açma imkânı bulunmaktadır.

44. Açıklanan gerekçelerle başvurunun açıkça dayanaktan yoksun olması nedeniyle kabul edilemez olduğuna karar verilmesi gerekir.

VI. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Adil yargılanma hakkı kapsamındaki kararın icrası hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın açıkça dayanaktan yoksun olması nedeniyle KABUL EDİLEMEZ OLDUĞUNA,

B. Yargılama giderlerinin başvurucu üzerinde BIRAKILMASINA 22/9/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.