Davada Devredilen Taşınmaz

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 1. Hukuk Dairesi	16.06.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2024/2109	2026/4777	HMK 125, HMK 111, TMK 1023, TMK 1024

ÖZET

İkrah ve muvazaa iddiasıyla açılan tapu iptali davasında taşınmazlar yargılama sırasında üçüncü kişilere devredildi. Mahkeme davalıların iyiniyetli olmadığını kabul etti ama seçimlik hakkı sormadan bedele hükmetti. Yargıtay iyiniyet tespitini yerinde buldu, HMK 125 ve 111/2 gereği bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/dava-sirasinda-devredilen-tasinmaz-hmk-125-2026-4777/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

1. Hukuk Dairesi 2024/2109 E. , 2026/4777 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2009/58 E., 2023/331 K.

Mahkemece bozmaya uyularak verilen karar, davalılar ... vekili, ... vekili ve duruşma istekli olarak davalı ... vekilince temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 24.02.2026 Salı günü duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir.

Belli edilen günde, duruşmalı temyiz eden davalı ... vekili Av. ... ve diğer temyiz eden davalı ... ve vekili Avukat ... ... ile temyiz edilen davacılar vekili Avukat ... ve davalı ... geldiler. Davetiye tebliğine rağmen başka gelen olmadı. Yokluklarında duruşmaya başlandı. Gelen vekillerin sözlü açıklamaları dinlendi, duruşmanın bittiği bildirildi. Temyiz dilekçelerinin kabulü ile önceki günlü eksiklik talep yazısıyla getirtilen evraklarla birlikte ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

-K A R A R-

Dava, ikrah ve muvazaa hukuki nedenlerine dayalı tapu iptali ve tescil, olmadığı takdirde bedel istemine ilişkindir.

Davacılar vekili; çekişme konusu 28 29... parsel sayılı taşınmazların davacı ... adına kayıtlı iken gerçekte davacı ...'a ait olduğunu, davacılardan ...'ın dava konusu taşınmazlarını borcunun teminatı olarak dava dışı ...'e devrettiğini, sonra da ...'dan aldığı borcun teminatı olarak isteği üzerine ...'den ...'ya devredildiğini, davacılardan ...'ın ...'ya borcunu ödediği halde taşınmazlarını ... üzerinde bıraktığını, ancak maruz kaldığı ikrah sonucu taşınmazın davalı ...'ye temlik edildiğini, ...'den de danışıklı işlemlerle sırasıyla diğer davalılara devredildiğini, ...'ye yapılan temlikin ikrah sonucu, diğer temliklerin de muvazaalı olduğunu ileri sürerek tapu kaydının iptali ile davacı ... adına tesciline, olmadığı takdirde bedelin tahsiline karar verilmesini istemiştir.

Davalı ...; patronunun talimatı doğrultusunda taşınmazları devraldığını, davacının iddialarının doğru olmadığını; davalılar ... ve ..., iyiniyetli olarak taşınmazları bedeli karşılığında satın aldıklarını belirterek davanın reddini savunmuşlar; davalı ... savunma getirmemiş, katıldığı duruşmada davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece davanın reddine dair verilen karar Dairece; davacı ...'ın şikayeti üzerine İstanbul 11. Ağır Ceza Mahkemesinin 2005/25 Esas sayılı dava dosyasında davalı ... ile dava dışı kişilerin yargılandıkları ve davanın halen derdest olduğu, bu davanın somut olgular bakımından sonucu itibarı ile eldeki davayı etkileyeceğine değinilerek, Ağır Ceza Mahkemesinde görülen davanın sonucunun beklenilmesi, toplanan ve toplanacak delillerin birlikte değerlendirilmesi ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle bozulmuş, Mahkemenin ilam başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; bozmaya uyularak yapılan yargılama neticesinde, bekletici mesele yapılan İstanbul 9. Ağır Ceza Mahkemesinin 2015/240 Esas sayılı dosyasında ...'ın yağma suçundan sanık sıfatı ile yargılandığı, zamanaşımından dolayı hakkında düşme kararı verildiği ve kararın kesinleştiği, taraflar arasında tanışıklık bulunduğu, davalılar tarafından satış bedeline ilişkin ödeme yaptıklarına dair somut deliller ortaya konulamadığı, kısa aralıklarla yapılan devirler ve ceza dosyası birlikte değerlendirildiğinde davalıların danışıklı hareket ettiği, dava konusu taşınmazların dava dışı kişilere devredildiği gerekçesiyle tapu iptali-tescil talebinin reddine, tazminat talebinin kabulüne karar verilmiştir.

Dosya içeriği ve toplanan delillerden; davacı ... adına çekişme konusu 28 29... parsel sayılı taşınmazların 08.12.1997 tarihinde dava dışı ...'e, ... tarafından da 15.12.1997 tarihinde diğer davacı ...'a satış suretiyle temlik edildiği, ...'nın ise taşınmazları 11.02.2004 tarihinde davalı ...'a, ...'nin 04.03.2004 tarihinde davalı ...'e, ...'in 20.05.2004 tarihinde davalı ...'a, ...'ın ise 14.07.2004 tarihinde diğer davalı ...'a satış suretiyle devrettiği; çekişme konusu taşınmazların yargılama sırasında tevhit edildiği, bilahare Kadastro Kanunu Ek 1. maddesi uygulaması yapıldığı, dava dışı üçüncü kişilere temlik edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 4721 sayılı TMK'nın "İyiniyetli üçüncü kişilere karşı" başlıklı 1023. maddesinde; "Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur" hükmü öngörülmüştür. Anılan maddeye göre, tapu sicilinde ismi geçen kişinin gerçek hak sahibi olduğuna inanan veya kendisinden beklenen tüm özeni

göstermesine rağmen gerçek malik olmadığını, tapu sicilinde yolsuzluk bulunduğunu bilmesi mümkün olmayan kişinin iktisabı korunur. Öte yandan, aynı Kanun'un "İyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı" başlıklı 1024. maddesi ise; "Bir aynî hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz." hükmünü içerir. Böylece; TMK'nın 1023. maddesi iyiniyetle mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımını korurken, tamamlayıcı madde niteliğinde bulunan 1024. madde ile de iyiniyetli olmayan üçüncü şahısların kazanımı hükümsüz sayılmıştır.

Değinmek gerekir ki, durumun gereklerine göre kendinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyiniyet iddiasında bulunamaz. Bir kişinin kendinden beklenen özeni gösterip göstermediği ise normal bir insanın hayatın olağan akışı içerisinde sergilediği davranış biçimi dikkate alınarak belirlenir. Gerçekten de kanun koyucunun iyiniyeti koruyarak gerçek hak sahibinin hakkını feda ettiği bu hâlde iyiniyetin objektif olarak mevcut olması gerekir. Buna göre makul bir insanın göstereceği özenle herkesçe bilinebilecek bir gerçeği görmeyen ve tedbirli bir insanın şüphelenebileceği bir durumu dikkate almayarak ihmalkâr davranan kişi iyiniyetli sayılamaz. Yargıtay kararlarında değinilip benimsendiği üzere, taşınmazın çok kısa bir süre içinde ve oldukça düşük bir bedelle el değiştirmesi işlemlerinin kuşkulu hareket olarak değerlendirilmesi ve davalı yönünden şüphe doğuran bir durum olarak ele alınması gerekmektedir. Tapu kütüğündeki kayıtların yolsuz olduğuna dair gerekçesiz soyut bir iddia iyiniyet karinesini ortadan kaldırmaz ise de iyiniyet karinesine dayanan ve durumdan şüphelenen kişinin de kuşkuya yer vermeyecek şekilde ciddi bir araştırma yapmadan özen yükümlülüğünü yerine getirdiği söylenemez. Çünkü, güven ilkesinden sadece iyiniyetli olduğu kesin olan kişiler yararlanabilir (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 24.05.2022 tarihli ve 2019/1-425 Esas, 2022/729 Karar sayılı kararı).

Buna göre hemen belirtmek gerekir ki; Mahkemece, hükmü temyiz eden davalılar ..., ..., ...'ın edinimlerinde iyiniyetli olduklarının kabul edilemeyeceğinin, durumu bilen ya da bilebilecek kişi konumunda bulunduklarının benimsenmesinde kural olarak bir isabetsizlik bulunmadığından davalılar vekillerinin bu yöne değinen ve yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının REDDİNE.

Ancak; Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 125/1. maddesi; "Davanın açılmasından sonra, davalı taraf, dava konusunu üçüncü bir kişiye devrederse, davacı aşağıdaki yetkilerden birini kullanabilir:

a) İsterse, devreden tarafla olan davasından vazgeçerek, dava konusunu devralmış olan kişiye karşı davaya devam eder. Bu takdirde dava davacı lehine sonuçlanırsa, dava konusunu devreden ve devralan yargılama giderlerinden müteselsilen sorumlu olur.
b) İsterse, davasını devreden taraf hakkında tazminat davasına dönüştürür." hükmünü içermektedir.

Anılan düzenleme, kendiliğinden (re'sen) gözetilmesi zorunlu bir usul kuralı olup, mahkemece davacı tarafa seçimlik hakkı hatırlatılarak davayı ne şekilde sürdüreceği sorulmalı ve sonucuna göre işlem yapılmalıdır.

Yine HMK'nın 111/2. maddesinde; "Mahkeme, davacının asli talebinin esastan reddine karar vermedikçe, fer'î talebini inceleyemez ve hükme bağlayamaz." şeklinde düzenlenmiştir.

Somut olayda; dava konusu taşınmazların dava tarihinden sonra dava dışı üçüncü kişilere temlik edildiği anlaşıldığı halde, davacı tarafa seçimlik hakkı hatırlatılmaksızın yargılamaya devam etme olanağı bulunmadığı gibi, seçimlik hak hatırlatılmaksızın yargılamaya devam edilmesinin HMK'nın 111/2. maddesine de aykırı olduğu açıktır.

Hal böyle olunca, dava konusu taşınmazların tüm tedavülleri ile birlikte güncel tapu kaydının dosya arasına alınması, taşınmazların yargılama sırasında el değiştirmiş olduğu gözetilerek 6100 sayılı HMK'nın 125/1. maddesi uyarınca gerekli usuli işlemlerinin yerine getirilmesi, ondan sonra işin esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken değinilen husus gözardı edilmek suretiyle ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.

Davalılar vekillerinin açıklanan nedenden ötürü yerinde bulunan temyiz itirazlarının kabulü ile Mahkeme kararının 6100 sayılı Kanun'un geçici 3. maddesi yollaması ile 1086 sayılı HUMK'un 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, Peşin alınan harçların istek hâlinde temyiz eden davalılara iadesine, 04.11.2025 tarihinde yürürlüğe giren ve 24.02.2026 olan duruşma tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca gelen temyiz eden davalılar vekilleri için 40.000,00 TL duruşma vekalet ücretinin temyiz edilen davacılardan alınmasına, Dosyanın Silivri 2. Asliye Hukuk Mahkemesine gönderilmesine, Kararın tebliğinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere,

16.06.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.