Yükleniciden Daire Alanın Tapusu

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 6. Hukuk Dairesi	22.10.2025	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/3200	2025/3530	TMK 3, TMK 992, TMK 1023, TMK 1024, TBK 125, Yargıtay K. 45/5

ÖZET

Arsa sahibi, yükleniciden daire alan üçüncü kişiler ve ipotekli bankalar aleyhine tapu iptali istedi; ilk derece 'avans tapu' gerekçesiyle kabul etti. Yargıtay 6. HD, 16.05.2025 tarihli İBK uyarınca tapuya güvenen iyiniyetli üçüncü kişinin TMK 1023 ile korunacağını belirterek bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/yukleniciden-daire-alan-ucuncu-kisinin-korunmasi-2025-3530/ →

Karar metni

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

6. Hukuk Dairesi 2025/3200 E. , 2025/3530 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 10. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2021/1516 E., 2022/1333 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Çan 1. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2019/385 E., 2021/209 K.

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

I. DAVA

Davacılar vekili dava dilekçesinde; Müvekkili ile davalı yüklenici arasında Çanakkale, ... Mahallesi, 99 ada,9 parsel sayılı taşınmaz yönünden 07.04.2017 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi

düzenlendiğini, inşaatın sözleşme gereği teslim edilmesi gereken tarihte tamamlanmadığını, taşınmazın davalı yükleniciye devredildiğini ve 27... no.lu parsellere ayrıldığını, inşaat tamamlanmamakla birlikte müvekkiline devredilmesi gereken 2 bağımsız bölümün de tapusunun devredilmediğini, ... İlçesinin küçük bir yer olup herkesin birbirini tanımasına rağmen davalılarca gerekli araştırma yapılmadan alım ve ipotek tesisi işlemi yapıldığını, yüklenicinin edimini yerine getirmemiş olması nedeniyle yerleşik Yargıtay kararları ve Anayasa Mahkemesi kararları gereği iyiniyetin dikkate alınamayacağını, sözleşmede yüklenicinin cezai şart ve kira ödeyeceğinin kararlaştırıldığını belirtilen nedenlerle davalılar adına olan tapuların iptali ile müvekkili adına tesciline, tapu kayıtlarında yer alan kamu haczi, icrai haciz ve ipoteklerin fekkine ve 40.000,00 TL gecikme bedeli ile 3.000,00 TL kira bedelinin davalı yükleniciden alınarak yasal faizi ile birlikte müvekkiline verilmesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

1-Davalı ... vekili cevap dilekçesinde; müvekkilinin yüklenici şirkete ait 27 parsel numaralı taşınmazdaki 10 no.lu bağımsız bölümü devraldığını, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereği inşaatların yaklaşık %80'inin tamamlandığını, davacının sözleşme gereği teslim alacağı tüm dairelerin tamamlandığını, hiçbir alacağının olmadığını, davacının davalı yüklenici ile işbirliği yaparak piyasada güven uyandırarak, müvekkillerinin dolandırılmasına kötüniyetle sebebiyet verdiğini, davacının inşaatın tamamlanmasında zorluklar çıkararak inşaatın süresinde bitimini engellediğini, arsa sahibinin yüklenici ile inşaat sözleşmesi yaparken, 3. şahısların yanıltılabileceğini öngörerek sağlıklı bir sözleşme yapmadığını ve bu konuda yükleniciden teminat almayarak müvekkilinin ve 3. şahısların dolandırılmasına sebebiyet verdiğini belirterek haksız ve dayanaksız açılmış bulunan davanın reddine, karar verilmesini talep etmiştir.

2-Davalı ... vekili cevap dilekçesinde; davalı yüklenicinin, kredi borcunun ödenmemesi nedeniyle açılan icra takipleri neticesinde dava konusu taşınmazlar kaydına haciz tatbik edildiğini, müvekkili bankanın davanın açılmasına sebebiyet vermediğini, davanın açılmasında kusurunun bulunmadığını, belirterek yargılama giderleri ve vekalet ücretinden sorumlu tutulmamalarını ve müvekkil banka açısından davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

3-Davalı .... Madencilik Mermer Granit Yapı Mal. Nak. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. vekili cevap dilekçesinde; davanın müvekkiline karşı yöneltilemeyeceğini, husumet itirazlarının bulunduğunu, müvekkilinin iyiniyetli 3. kişi konumunda olduğunu, davacı ile davalının arasındaki hukuki ilişkiyi bilme imkanının olmadığını, alacağının tahsili amacı ile tapu siciline güven ilkesi gereği davalının üzerine kayıtlı taşınmaza haciz uygulandığını, davacının davayı kazanması durumunda zaten mülkiyet el değiştireceğinden üzerindeki hacizlerin de hukuken geçersiz olacağını belirterek, davanın müvekkili yönünden husumet ve hukuki yarar yokluğundan reddine, davanın kabulü halinde ise davanın açılmasına sebebiyet vermeyen müvekkili aleyhine yargılama gideri ve vekalet ücretine hükmedilmemesine karar verilmesini istemiştir.

4-Davalı ... cevap dilekçesinde; davacının sözleşmeden kaynaklanan 2 adet bağımsız bölüm talebi hakkı varken hakkı olmayan 5 adet bağımsız bölümün de kendi adına tescilini talep etmesinin hakkaniyete aykırı olduğunu, dava konusu taşınmazı ...'dan tapuda güven prensibine güvenerek

ve gerekli incelemeleri yaparak satın aldığını, ...'nın ekonomik durumu ve dürüst kişiliği ile aksini düşünmenin mümkün olmadığını, müvekkilinin yüklenicinin halefi ise yükleniciye düşen bağımsız bölümde yapılan inşaat bedelinin de tarafına ödenmesi gerektiğini, davanın açılmasına sebebiyet vermediğinden yargılama giderleri ve vekalet ücretinden sorumlu olmayacağını belirterek davanın reddine, yargılama giderlerinin davacıya yükletilmesine, mahkeme aksi kanaatte ise öncelikle satın aldığı bağımsız bölümdeki yapım masraflarının sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre ödenmesine karar verilmesini istemiştir.

5-Davalı ... vekili cevap dilekçesinde; müvekkilinin akit tarafı olmadığından davanın husumetten reddine karar verilmesini, davacının sözleşmedeki 2 adet bağımsız bölüm yönünden tapu iptal ve tescil talebinde bulunabileceğini, talebinin hakkaniyete aykırı olduğunu, davacının talebinin kendisinin sebepsiz zenginleşmesine yol açacağını, müvekkilinin tapuda güven prensibine güvenerek ve sözleşme gereğince müteaahhite düşen bağımsız bölümlerden 9 no.lu bağımsız bölümü tapudan satış suretiyle devir aldığını, müvekkilinin yüklenicinin halefi ise yükleniciye düşen bağımsız bölümde yapılan inşaat bedelinin de müvekkiline ödenmesine karar verilmesi gerektiğini belirterek davanın reddine karar verilmesini, mahkeme aksi kanaatte ise öncelikle müvekkilinin satın aldığı dairedeki yapım masraflarının sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre ödenmesine karar verilmesini istemiştir.

6-Davalılar ... ve ... vekili cevap dilekçesinde; müvekkillerinin, davalı yüklenici adına kayıtlı taşınmazları bedelini ödemek sureti ile devraldığını, arsa sahibi ve yüklenici arasındaki arsa karşılığı inşaat sözleşmesini bilme ihtimallerinin bulunmadığını, sözleşmenin tapuda şerh edilmediğini, tapu kaydına dayanarak hareket ettiğini, 3. kişi ve bankaların noterde yapılmış olan arsa payı karşılığı inşaat akdini bilebilecek durumda olmalarına ilişkin iddiaların hayatın olağan akışına aykırı olduğunu, yolsuz tescile dayanarak dava açılmasının hukuka aykırı olduğunu, güveni korunmaya layık olan tarafın müvekkilleri olduğunu, arsa maliki olan davacının, davranışı ile ticari bir risk aldığını ve üçüncü kişiler nezdinde güven oluşmasına neden olduğunu, yükleniciyi seçerken gerekli özeni göstermiş olması, gerekli teminatları almış olması gerektiğini, arsa malikinin, mülkiyeti baştan yükleniciye devrederek tapu sicilinde hukuken geçerli bir görüntü yaratıp risk üstlendiğini, sözleşmenin feshi halinde mahkemece ileriye etkili feshe karar verilmesi gerektiğini belirterek müvekkillerinin aleyhine açılan davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

7-Davalı ... vekili cevap dilekçesinde; davacının davalı yüklenici firma ile yapmış olduğu arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini tapuya şerh ettirmediğini ve tapuyu davalı yükleniciye devrettiğini, davalı yüklenicinin müvekkilinin müşterisi olan ...'e dava konusu 4 no.lu bağımsız bölümün satışını yaptığını ve davalı ...'in de müvekkili bankadan kullandığı krediye teminat olması için müvekkili banka lehine ipotek şerhi konulmasına rıza gösterdiğini, kredi kullanımı ve ipotek tesisi esnasında tapu kaydına güven ilkesi gereği her basiretli tacir gibi müvekkilinin banka müşterisi ... den taşınmazın tapu kaydını talep ettiğini, bankaya sunulan tapu kaydının incelenmesinde herhangi bir şerh ya da rehin ve haciz tespit edilmediğinden bahsi geçen taşınmaz krediye teminat olarak kabul edildiğini, davanın açılmasında müvekkili bankanın herhangi bir kusuru ve ihmali olmadığı gibi herhangi bir sorumluluğunun da söz konusu olmadığını belirterek davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Davalı Garanti bankası vekili cevap dilekçesinde; müvekkil banka lehine ipotekli, davaya konu, ... İli, ... İlçesi, ...Mahallesi, 99 ada, 28 parselde kain arsa vasıflı taşınmazın, müvekkil bankanın alacağının tahsili için ipoteğin paraya çevrilmesi yollu icra takibinde cebri ihale yolu ile sattırılarak paraya çevrilmesini engeller mahiyetteki ihtiyati tedbir kararının kaldırılmasını, gerçek dışı, haksız, mesnetsiz ve kötüniyetli iddialara dayalı olarak açılan davada tüm taleplerin, müvekkil bankaya yöneltilen ipoteğin terkini talepli davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile davacı arsa sahibinin sözleşme gereği arsasını davalılardan yüklenici .... Ltd. Şti'ne devir ve temlik ettiği, mülkiyet hakkı, davacıya ait olup bunu müteahhit şirketten talep edebileceği, yükleniciden taşınmaz için ipotek tesis eden bankanın hak sahibi olabilmesi için yüklenicinin arsa sahibine karşı tüm edimlerini yerine getirmesi gerektiğinden MK'nın 1023. maddesinin uygulama yeri olmadığı, davalı bankalar taşınmaz üzerine ipotek koydurmadan önce, inşaatta gerekli araştırmayı yapıp, taşınmazın yükleniciye ait olduğunu bilebilecek veya bilmesi gereken durumunda olduğu dolayısıyla iyiniyet savunmasında bulunamayacağı, sınırlı bir aynî hak olan ipotekte dahi MK'nın 1023. maddesindeki "tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur" kuralının uygulanamayacağı, dava konusu bağımsız bölümler üzerindeki hacizlerin ise aynî hak değil, nisbi hak olduğu, MK'nın 1023. maddesinin sadece "mülkiyet veya ayni haklarda" tapu kütüğüne itimattan bahsettiği ancak nisbi haklardan bahsetmediği, dolayısıyla nisbi bir hakka dayanarak başlatılan icra takibine binaen yapılan hacizler MK'nın 1023. maddesi kapsamı dışında kaldığı, inşaatın tümü itibarı ile davalı yüklenici tarafından yapılan kısmının tüm inşaata % 64,41 oranında olduğu, inşaatın süresi içerisinde bitirilmediği, bu duruma göre davalı yüklenicinin sözleşme koşullarını süresi içinde yerine getirmediği, davacı arsa sahibinin sözleşmenin geriye etkili feshini istemekte haklı olduğu, sözleşmenin geriye etkili feshi halinde yükleniciye sözleşme ile bırakılan bağımsız bölümler avans niteliği taşıdığından ve yüklenici sözleşme ile üstlendiği işi tamamlamadığı taktirde yükleniciden bağımsız bölümü devralan 3. kişilerin iyiniyeti korunamayacağından, davalılar adına kayıtlı taşınmazların da tapu kayıtlarının iptal edilerek davacılar adına tescilinin gerektiği, davanın niteliği gereği ipotek veya hacizlere konulan borç miktarının tartışıldığı bir dava olmadığından davalılardan ...Bankası A.Ş'nin ipotek bedeli üzerinden nispi harcın tamamlanması gerektiği yönündeki itirazlarının yerinde görülmediği ve taşınmazın dava tarihindeki değerinin davacıya düşen hissesi çıkartılarak 896.439,23 TL üzerinden harç ikmali yapıldığı, arsa sahibinin sözleşmenin geriye etkili feshinde menfi zararı isteyebileceği, sözleşmede düzenlenen cezai şart ve kira bedeli menfi zarar olmadığından talebin reddi gerektiği gerekçeleriyle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçmişe etkili olarak feshine, davalı yüklenicinin ve yükleniciden taşınmaz satın alan diğer davalıların adına olan tapu kayıtlarının iptali ile davacının yargılama esnasında vefat etmesi nedeniyle davaya dahil edilen mirasçıları ... ve ... adına tapuya kayıt ve tescili ile taşınmazlar üzerindeki tapu kütüğünde yazılı davalılar lehine konulmuş tüm kamu haczi, icrai haciz, ihtiyati haciz ve ipoteklerin kaldırılmasına karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde, davalılar .... Bankası A.Ş., ... Bankası, ... Bankası A.Ş., ..., ..., ..., ..., ... ve ... vekilleri tarafından istinaf başvurusunda bulunulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile istinaf başvurularının esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

1-Davalılar ... ve ... vekilleri temyiz dilekçesinde; kararın tek tarafı koruyucu, iyiniyeti ve tapu siciline güven ilkesini görmezden gelen, hakkaniyete aykırı bir karar olduğunu, müvekkillerinin iyiniyetli 3. kişi olduğunu, yolsuz tescil durumunu bilmelerinin mümkün olmadığını, tapuda malik olarak görünen yükleniciden mülkiyet devrini gerçekleştirdiklerini, arsa sahibi ve yüklenici arasındaki sözleşmenin şerh edilmediğini, tapu kaydına dayanarak hareket edildiğini, müvekkillerinin iyiniyetli olmadığını ispat etme yükünün davacıya ait olduğunu, arsa maliki davacının mülkiyeti baştan yükleniciye devrederek ticari bir risk aldığını ve üçüncü kişiler nezdinde bir güven oluşmasına neden olduğunu, bu nedenle yolsuz tescilin arsa maliki tarafından üçüncü kişiye karşı ileri sürülmesinin açıkça hakkın kötüye kullanılması olduğunu, müvekkilinin davacının arsa sahibi olduğunu bilemeyeceğini, temlik alan üçüncü kişilere hiç değilse inşaatı tamamlamak isteyip istemediklerinin sorulması gerektiğini, dava konusu taşınmazın büyük ölçüde tamamlanmış durumda olduğunu, geçmişe etkili fesih kararının hatalı olduğunu, raporun hüküm kurmaya elverişli olmadığını beyan etmektedir.

2-Davalı ... vekili temyiz dilekçesinde; bilirkişi raporunun hüküm kurmaya elverişli olmadığını, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereği yapım oranlarının tam olarak tespitinin gerektiğini, tapunun yükleniciye devredilerek müvekkilinin güven duymasının sağlandığını, davacının dürüst bir tacir gibi davranmayarak kötüniyetle hareket ettiğini, kararın TMK'nın 1023. maddesinde tapuya güven ilkesine aykırı olduğunu, tapuya güvenen kişinin iyiniyetli olduğunun kabulü gerektiğini, aksinin davacı yanca ispatının gerektiğini, müvekkilinin iyiniyetle malik olduğunu beyan etmektedir.

3-Davalı ... vekili temyiz dilekçesinde; müvekkilinin, tescilin yolsuz olduğunu bilmediğini bilmesi gereken kişilerden olmadığını, bunun dinlenen tanık beyanında da ortaya çıktığını, davacı tarafçada müvekkilinin tescilin yolsuz tescil olduğunu bildiği veya bilmesi gerektiği iddiasının ispatlanamadığını, müvekkilinin yüklenicinin halefi olması durumunda yükleniciye düşen bağımsız bölümündeki yapılan inşaatın bedelinin de müvekkiline ödenmesi gerektiğini, davacının kötüniyeti korunarak hukuka aykırılık oluşturulduğunu, yüklenici tarafa inşaatın tamamlanması için makul süre verilmeden, temerrüde düşürülmeden dava açılmasının mümkün olmadığını beyan etmektedir.

4-Davalı ... vekili temyiz dilekçesinde; sözleşmenin tapuya şerh edilmediğini, taşınmazın yükleniciye devredilerek ... tarafından satın alındığını ve satım esnasında müvekkili bankaca ipotek tesis edilerek kredi kullandırıldığını, ipotek tesis edilmeden önce gereken tüm araştırmaların yapıldığını, tapu kaydı talep edilerek gerekli incelemelerin yapıldığını, herhangi bir şerh rehin ve haciz tespit edilemediğinden ipotek tesisi işleminin gerçekleştirildiğini, ipoteğin ayni hak olup iyiniyetli kazanımın korunması gerektiğini beyan etmektedir.

5- Davalı.... Bankası temyiz dilekçesinde; davalı yüklenicinin müvekkili bankanın 07.08.2018 tarihli ipotek belgeleri ile kredi kullanıldığını, arsa karşılığı inşaat sözleşmesinin tapu kaydına şerh edilmediğini, müvekkili bankanın iyiniyetli olduğunu, tapu kaydına güvenle hareket ettiğini, iyiniyetin korunması gerektiğini, ipoteğin terkin edilemeyeceğini, ipotek bedellerin toplamı olan 1.300.000,00 TL üzerinden harcın tamamlanması gerektiğini, davacı tarafın ipoteğin fekkine dair işbu davada tapu iptal ve tescil davası henüz kesinleşmediğinden dava ve taraf ehliyeti bulunmadığını beyan etmektedir.

6-Davalı ... Garanti Bankası A.Ş. vekili temyiz dilekçesinde; ipotek bedeli üzerinden nispi harcın tamamlanması gerektiğini, ipoteğin fekki talebinin tapu iptal talebi ile birlikte istenemeyeceğini, talebin reddi gerektiğini, tapu iptal ve tescil talebi henüz kesin olarak kabul görmemiş olan davacının, ipoteğin terkini talebi yönünden dava ve taraf ehliyeti bulunmadığını, sözleşmenin tapuya şerh edilmediğini, müvekkilinin iyiniyetli olup lehine tesis edilen ipoteğin haklı ve geçerli olduğunu, ipotek nedeniyle müvekkilinin aynî hakkı ve iyiniyetinin MK'nın 1023. maddesi gereği açıkça ve tereddütsüz korumaya tabi olduğunu, kötüniyetin ispat edilmediğini, yüklenici şirketin satış yolu ile iktisap ettiği, arsa vasıflı taşınmazı müvekkili bankaya ipotek verilerek kredi kullandırımı yapıldığını, ipotek hakkı alınıp kredi kullandırıldığı tarihte, iş bu davaya konu taşınmaz üzerinde herhangi bir inşaat bulunmadığını, kat irtifakı kurulmuş olması gibi bir durum söz konusu olmadığını, ayrıca bu tarihten önce inşaat sözleşmesinin feshi yönünde verilmiş bir mahkeme kararı da olmadığını, iyiniyetli olmadıkları nedeniyle ipoteğin kaldırılmış olmasına rağmen yargılama gideri ve vekalet ücretinden sorumlu tutulmalarının çelişkili olduğunu beyan etmektedir.

7-Davalı ... vekili temyiz dilekçesinde; iyiniyetli olarak haciz tesis edildiğini, taşınmazların kaydında sözleşmeye dair şerh bulunmadığını, dava açılmasına sebebiyet verilmediğini, sözleşme şerh edilmediğinden davacının uğrayacağı zarardan kendisinin sorumlu olması gerektiğini beyan etmektedir.

8-Davalı ... vekili temyiz dilekçesinde; davalı yüklenici şirketin borçları nedeniyle adına kayıtlı olan dava konusu taşınmaza haciz konulduğunu, haciz işleminde hiçbir kanuna aykırılık olmadığını, bu nedenle haczin kaldırılması kararının doğru olmadığını, davanın açılmasına neden olunmadığından dava masrafları ve vekalet ücretinden sorumlu tutulmamaları gerektiğini beyan etmektedir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, davalı yüklenici .... şirketi ile davacı arsa sahibi arasında akdedilen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili feshi, alacak istemi, temliken tescil alan davalılar ve yüklenici davalı adına olan tapu kayıtlarının iptali ile davacı adına tecili ve yüklenici ve temliken tescil alan lehine konulan ipotek ve hacizlerin fekki istemlerine ilişkindir.

Yüklenici davalı ... şirketi ile davacı arsa sahibi arasında 07.04.2017 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi akdedilmiş, sözleşme konusu ..., ..., ... Mahallesi, 99 ada, 9 parsel sayılı taşınmaz, 99 ada, 27... no.lu parsellere ifraz edilerek davalı yüklenici adına tescil edilmiştir. 27 no.lu parselde davalı yüklenici adına kat irtifakı kurulmuş ve 28 no.lu parsel ise arsa vasıflı olarak davalı yüklenici adına kayıtlı bulunmaktadır. Dava konusu 27 no.lu parselde yer alan bağımsız bölümlerden 1, 4, 7, 9 ve 10 no.lu bağımsız bölümler davalı yüklenici tarafından diğer davalılar adına satış suretiyle

devredilmiş olup 6 ve 8 no.lu bağımsız bölümler ise davalı yüklenici adına kayıtlı bulunmaktadır. Taşınmazlarda yüklenici ve temliken tescil alan davalılar lehine konulan ipotek ve hacizler bulunmakla, davacı arsa sahibi tarafından yüklenici ... şirketi ile akdedilen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili feshi, cezai şart ve kira alacağının tahsili ile yüklenici ve temliken tescil alan davalılar adına olan tapu kayıtlarının iptali ile davacı adına tecili ve yüklenici ve temliken tescil alan lehine konulan ipotek ve hacizlerin fekki talebinde bulunulmuştur.
1-) İş Bankasının temyiz istemi yönünden; davalı ...'nın istinaf istemi bulunmamasına rağmen Bölge Adliye Mahkemesinin ilam başlığında belirtilen kararında, istinaf istemi bulunduğundan bahisle istinaf isteminin reddine karar verildiği görülmüş ve Dairemiz 2023/401 Esas, 2025/2528 Karar sayılı 25.06.2025 tarihli kararı ile davalı ... Müdürlügü'nün istinaf dilekçesi olması halinde dosya içerisine alınması ve dilekçenin dosya içerisine alınması halinde istinaf talebinin süresinde olup olmadığı yönünden değerlendirilmek suretiyle sözü geçen eksiklik giderildikten sonra temyiz incelemesi yapılmak üzere dosyanın dairemize gönderilmesi gerektiği gerekçesi ile geri çevirme kararı verilmiş, bunun üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin 11.09.2025 tarihli yazısı ile davalı .... Bankası A.Ş.....Şube Müdürlüğü tarafından verilmiş herhangi bir istinaf dilekçesinin mevcut olmadığı gibi bu davalı tarafça istinaf kanun yoluna başvuru için gerekli harcın dahi ikmal olunmadığı, istinaf edenler arasına sehven alınarak kararda belirtildiği beyan edilerek temyiz incelemesi için dosyanın tekrar dairemize gönderildiği anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda davalı ...'nın istinaf istemi bulunmadığından, istinaf etmeyen tarafın temyiz talebinde bulunamayacak olması ve yine Bölge Adliye Mahkemesi tarafından aleyhine verilen bir karar bulunmaması nedeniyle davalı ... vekilinin temyiz talebinin reddine karar vermek gerekmiştir.

2-) Davalı ... Vergi Dairesinin temyiz istemi yönünden; davalı ... Vergi Dairesinin temyiz istemi dava konusu taşınmaz üzerindeki hacze yönelik olup, hacizler nispi hak olup ayni hak niteliği taşımadığından tapuya güven ilkesinden yararlanamayacaktır. Belirtilen nedenle davalı ... Vergi Dairesinin temyiz talebinin reddine karar vermek gerekmiştir

3-) Yükleniciden temlik alan ve temyiz talebi bulunan davalılar ..., ..., ..., ... ve dava konusu taşınmazlar üzerinde ipoteği bulunan davalılar ... Bankası, ...Bankası ve...vekillerinin temyiz istemi yönünden;

Dairemizin, “arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili feshi halinde yükleniciden hisse veya bağımsız bölüm satın alan yahut lehine ipotek tesis edilen üçüncü kişilerin iyiniyetle tapuya güvenerek ayni hak iktisaplarının dinlenmeyeceğine..” dair içtihadından dönmek amacıyla Yargıtay Kanunu’nun 15/2-c maddesi gereğince Yargıtay Birinci Başkanlığı'na yaptığı başvuru neticesinde Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nca 16.05.2025 tarihli, 2024/1 Esas, 2025/2 Karar sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile Dairemizin eski içtihatlarından dönme istemi kabul edilmiştir.

16.05.2025 tarihli, 2024/1 Esas, 2025/2 Karar sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında belirtildiği gibi Yargıtay Kanunu’nun 45/5. fıkrası gereğince içtihadı birleştirme kararları benzer hukuki konularda Yargıtay Genel Kurullarını, dairelerini ve adliye mahkemelerini bağlar. İçtihadı birleştirme

öncesinde aksi yönde bir bozma olsa bile usuli kazanılmış hakkın istisnası olarak uygulanması gerekir.

Bu nedenle; Hukuk sistemimizde taşınmaz mülkiyeti edinmek ancak tapu sicili ile mümkündür. Tapu sicili herkese açıktır. İlgili herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfa ve belgelerin kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini tapu memurundan isteyebilir. Tapu kütüğüne yapılmış her tescil, bir ayni hakkı karşılar. Geçerli bir tescil, sicil dışı meydana gelen bir değişiklik sonucu sonradan yolsuz tescil haline gelebilir. Bu durumda bile iyiniyetli üçüncü kişiler bakımından, tescilin olumlu hükmü uygulanır. Yani, iyiniyetli üçüncü kişilerin böyle bir tescile güvenerek kazandıkları ayni haklar korunur (TMK. m. 1023).

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, bünyesinde gayrimenkul satış vaadi ve eser sözleşmesini barındıran karma bir sözleşmedir. Bu sözleşmede arsa sahibi, sözleşmeye uygun koşullarda arsasını yükleniciye teslim etmek; yüklenici kendisine karşı edimini yerine getirdiğinde ise yükleniciye bırakılan bağımsız bölümlerin tapusunu ona devretmek ile yükümlüdür. Sözleşmenin diğer tarafı olan yüklenicinin edim borcu ise sözleşmede kararlaştırılan nitelikteki binayı yapıp arsa sahibine teslim etmektir. Aynı zamanda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ani edimli bir sözleşmedir. Ani edimli sözleşmenin kural olarak geriye etkili feshi ve tasfiyesi mümkündür. Geriye etkili fesihte sözleşmenin tarafları verdiklerini sebepsiz zenginleşme kurallarına göre geri isteyebilirler. Uygulamada arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldıktan sonra yüklenici henüz edimlerini yerine getirmeden; arsa sahibi, arsa veya kat irtifak tapularını veya bir kısmını çeşitli saiklerle yükleniciye tapuda devretmekte ve yüklenici devraldığı bağımsız bölüm veya arsa hisselerini üçüncü kişilere satmaktadır. Arsa payı veya bağımsız bölümlerin satılmasından sonra yüklenici edimlerini yerine getirmediği için sözleşmenin geriye etkili feshi talep edilebilmektedir.

TMK'nın 3. maddesine göre, tapuya güvendiğini, iyiniyetli olduğunu beyan eden ve yükleniciden arsa payı veya bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişinin iyiniyetli olduğu Kanun gereğince karine olarak kabul edilmelidir. Aynı Kanun'un 1023. maddesine göre ise tapuya güvenerek iktisap edilen ayni hakkın korunması gerekir.

TMK'nın 3. ve 1023. maddelerine göre, yükleniciden arsa payı veya bağımsız bölüm devralan üçüncü kişi iyiniyetli ise yüklenici adına yapılan tescil başlangıçtan itibaren yolsuz olsa veya sonradan geriye etkili fesihle yolsuz hâle gelse bile devrin geçerli olacağı kabul edilmelidir. Zira tapu siciline güven ilkesi korunmazsa hukukî işlem güvenliği, dolayısıyla hukukun en temel ilkelerinden olan hukukî güvenlik ilkesi de ihlâl edilmiş olur.

Arsa sahibinin; üçüncü kişinin taşınmazı tapuda satın aldığı anda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi nedeniyle tapunun yükleniciye devredildiğini ve yüklenicinin edimlerini yerine getirmediği için sözleşmenin geriye etkili feshi ihtimalini bildiğini ve buna rağmen taşınmazı satın aldığını veya lehine ipotek tesis ettiğini bir başka deyişle üçüncü kişinin kötüniyetli olduğunu somut delil ve vakıalarla ispat etmesi halinde elbette tapunun arsa sahibine döneceğinin kabulü gerekir.

Öte yandan, arsa sahibinin yükleniciye devrettiği tapunun avans tapu olduğunun kabulü de mümkün değildir. Zira "avans tapu" kavramının Türk Medeni Kanunu ve Türk Eşya Hukuku sisteminde yerinin bulunmadığı, Doktrinde de belirtildiği gibi, arsa sahibinin yükleniciye tapu

devrinin avans tapu kavramıyla açıklanamayacağı, zira tapu devrinin şarta bağlanamayacağı; dolayısıyla, yüklenici adına kayıtlı olan arsa hissesi veya bağımsız bölümün üçüncü kişiye satılmasının geçerli olduğu kabul edilmelidir.

Arsa sahibinin yükleniciye tapuyu devretmesi, yolsuz tescil olarak da değerlendirilemez. Zira aynî hakkın kurulabilmesi için yeterli olmayan ve gerçek hak sahipliğini yansıtmayan tescil, yolsuz tescildir. (TMK.1024). TMK'nın 992. maddesi hükmü gereğince, arsa sahibinin bozucu yenilik doğuran hakkını kullanarak sözleşmeden dönme anına kadar, mülkiyet hakkına sahip yüklenicinin tasarruf işleminde hiç bir hukuki sakatlık olmayacaktır. Arsa sahibi, sözleşmeden sonradan dönse bile "yolsuz tescil" iddiasıyla yükleniciden iyiniyetle ayni hak iktisap eden üçüncü kişiden tapu iptali ve tescil talep etme hakkı bulunmayacaktır.

İzah edilen nedenlerle, tapuya güvenerek yükleniciden arsa hissesi veya bağımsız bölüm satın alan yahut lehine ipotek tesis edilen iyiniyetli üçüncü kişinin TMK'nın 1023. maddesine istinaden iktisabının korunması gerekir. Ancak, arsa sahibinin TMK'nın 3/2. fıkrası gereğince, üçüncü kişinin taşınmazı satın aldığı veya lehine ipotek tesis ettiği anda, "tapunun arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince yükleniciye devredildiğini ve sözleşmenin geriye etkili fesih koşullarının bulunduğunu" bildiğini veya bilmesi gerektiğini ispatlaması halinde arsa sahibinin tapu iptali ve tescil veya ipoteğin kaldırılması talebi kabul edilebilir.

Anılan İçtihadı Birleştirme ve Dairemizin yeni içtihatları doğrultusunda Mahkemece yapılması gereken iş; karara karşı temyiz kanun yoluna başvuran davalılar ..., ..., ..., ... ve dava konusu taşınmazlar üzerinde ipoteği bulunan davalılar .... Bankası, ... Bankası ve .... yönünden yukarıdaki açıklamamalar doğrultusunda inceleme ve değerlendirme yapılarak sonucuna göre bir karar verilmesidir.

4-) Bozma gerekçesine göre de, diğer hususların şimdilik incelenmesine yer olmadığı değerlendirilmiştir.

Kabule göre de; mahkemece taşınmazın dava tarihindeki değerinin davacıya düşen hissesi çıkartılarak 896.439,23 TL üzerinden harç ikmali yapılarak karar verilmiş olmakla birlikte, 07.12.2020 tarihli bilirkişi raporu ile, dava tarihi itibariyle 27 parselde yer alan (davacıya ait bağımsız bölümler hariç olmak üzere) dava konusu bağımsız bölümlerin ve 28 parsel no.lu arsa vasıflı taşınmazın arsa ve bina toplam değerleri 838.894,46TL+505.764,39TL=1.344.658,85TL olarak hesaplanmış olmasına rağmen, taşınmazların hesaplanan toplam değerleri üzerinden eksik harçlar ikmal edilmeden karar verilmiş olması ve yine davanın niteliğinin ipotek veya hacizlere konulan borç miktarının tartışıldığı bir dava olmadığı gerekçesi ile ipoteklerin kaldırılması talebi yönünden harç tamamlanmaksızın karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunan, İlk Derece Mahkemesi kararına karşı istinaf başvurusunun esastan reddine ilişkin Bölge Adliye Mahkemesi kararının ORTADAN KALDIRILMASINA,

İlk Derece Mahkemesi kararının temyiz eden davalılar ..., ..., ..., ..., Bankası, ... Bankası ve ... lehine BOZULMASINA,

Davalı ... ve ... Vergi Dairesi'nin temyiz taleplerinin REDDİNE

Bozma karar gerekçesine göre diğer hususların şimdilik incelenmesine yer olmadığına

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde ilgililerine iadesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

22.10.2025 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.