Ölü Malik Adına Tapuda Zilyetlik

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 7. Hukuk Dairesi	18.05.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/1909	2026/2785	TMK 713, TMK 706, TBK 237, HMK 303

ÖZET

Davacılar murislerinin 1968 senedi ve zilyetliğine dayanarak tapu iptali istedi. Daire harici satışı geçersiz, 1969 kararını maliklere karşı kesin hüküm saymadı; malik ölüm tarihleri ve mirasçıları belirlenip 17.03.2011'e kadar TMK 713 koşullarının araştırılması için bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/olu-malik-adina-kayitli-tasinmazda-zilyetlik-tmk-713-2026-2785/ →

Karar metni

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

7. Hukuk Dairesi 2026/1909 E. , 2026/2785 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2024/18 E., 2025/299 K.

Mahkemece bozmaya uyularak verilen karar; davalılar 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 Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacılar vekili dava dilekçesinde; davaya konu Kırşehir ... 18 60... parselde tapuya kayıtlı 7 45... miktarındaki taşınmazın, 18 60... parselde kayıtlı 5 33... miktarındaki taşınmazın ve 40... parselde kayıtlı 9 48... miktarındaki taşınmazın, davacıların müşterek murisi ... 'ın vefatından önce nizasız fasılasız yaklaşık 50-60 yıldır kullanıldığını, murislerinin 14.01.1969 tarihinde Kırşehir 1. Asliye Hukuk Mahkemesinde 1969/31, Esas 1969/1572 Karar sayılı dosya ile tapu iptali ve tescil davası açtığını, Mahkemece bilirkişi raporunda A harfiyle gösterilen 2579, 50... kısmın muris ... adına tesciline karar verildiğini fakat tapuya tescil edilmediğini, taşınmazın daha sonra imar gördüğünü,

muris vefat edene kadar muris tarafından, 13.05.2012 tarihinde vefatından sonra davacılar tarafından kullanıldığını bu nedenle davaya konu taşınmazların Kırşehir 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 1969/31 Esas, 1969/1572 Karar sayılı dosyadaki bilirkişi raporunda A harfiyle gösterilen 2579, 50... ile aynı taşınmaz olduğunun tespitine, davaya konu taşınmazların mülkiyetinin davacıların murisi .... oğlu 1927 doğumlu ... 'a ve davacılara ait olduğunun tespitine, taşınmazların malikler hanesindeki ..., ... isimlerinin silinerek mirasçılık belgesindeki payları oranında davacılar adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalılar cevap dilekçesi vermemiştir.

III. MAHKEME KARARI

Mahkemenin 02.10.2013 tarihli ve 2013/239 Esas, 2013/495 Karar sayılı kararı ile; davaya konu taşınmazlara ait tapu kayıtlarının 10 yıldan fazla bir süre önce kesinleşen kadastro tutanakları neticesinde davalılar adına tapuya kayıt ve tescil işlemlerinin yapıldığı, Kadastro Kanunu'nun 12/3. maddesinde düzenlenen hak düşürücü sürenin geçirilmiş olması nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir.

IV. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

1. Mahkemenin 02.10.2013 tarihli ve 2013/239 Esas, 2013/495 Karar sayılı kararının süresi içinde davacılar vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 08.06.2020 tarihli ve 2017/13674 Esas, 2020/3086 Karar sayılı kararında dava dilekçesinde, davacıların murisinin eklemeli zilyetliğine ve 1969 tarihinde açmış olduğu dava dosyasına dayandığı, murisin 1969 tarihinde açmış olduğu davada 1968 tarihli senede ve kazandırıcı zamanaşımına dayandığı, davaya konu taşınmazların tapulama çalışmalarının 1939 yılında yapıldığı, davacılar vekilinin dava dilekçesinde tespit öncesi değil tespit sonrası nedene dayandığının kabulü gerektiği gerekçesiyle Mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir.

2. Mahkemece bozmaya uyularak yapılan yargılama sonucunda yukarıda karar başlığında yer alan 17.10.2025 tarihli ve 2024/18 Esas, 2025/299 Karar sayılı karar ile; davanın kabulüne, 18 60... ve 6 parsel (yeni 71 12... parsel) ile yine aynı yer 40... parsel (yeni 71 14... parsel) sayılı taşınmazların malikler hanesindeki ..., ..., ... adına olan tapu kaydının iptali ile muris ... 'ın mirasçıları adına mirasçılık belgesinde belirtilen hisseleri oranında tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

1. Davalı Tapu Sicil Müdürlüğü vekili ve davalı Hazine vekili ayrı ayrı verdikleri dilekçeler ile; davaya konu taşınmazlar gerçek kişilere ait olup ...'nin ve Tapu Sicil Müdürlüğünün söz konusu davada husumet ehliyeti olmadığını, Hazinenin harçtan muaf olması, husumet ehliyetinin bulunmamasına rağmen Hazine aleyhine harca ve yargılama giderlerine hükmedilmesinin usul ve yasalara aykırılık teşkil ettiğini belirterek kararın bozulmasını talep etmişlerdir

2. Bir kısım davalılar Kayyımı vekili; mahkeme kararının eksik inceleme ile verildiğini, kayyım atanılan hissedarların keşif aşamasında temsil edilmediğini ve bilirkişi raporlarına karşı itirazda bulunamadığını, kayyım atanılan davalıların savunma hakkının kısıtlandığını,dava konusu taşınmazların imar uygulaması gördüğünü ve imar uygulamasının iptali için bir dava açılmadığını, zilyetlikle kazanma şartlarının gerçekleşmediğini, bilirkişi raporunun hatalı olduğunu, dava açılmasına sebebiyet vermediklerini, alehlerine vekâlet ücretine hükmedilmesinin hatalı olduğunu belirterek kararın bozulmasını talep etmiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Dava; 1968 tarihli senede ve TMK'nın 713/2. maddesinde belirtilen ölüm hukuki sebebine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Toplanan deliller ışığında, davaya konu 40... parselde kayıtlı 9 48... miktarlı ve bağ vasıflı taşınmazın "...", "...", "..." adlarına ayrı ayrı 1/3'er hisseli olarak kadastro yoluyla 26.09.1939 tarihinde tescil edildiği, taşınmazın 20.08.1987 tarihinde imar gördüğü, davaya konu 18 60... parselde kayıtlı 7 45... miktarlı bağ ile 18 60... parselde kayıtlı 5 33... miktarlı bağ vasıflı taşınmazların 20.08.1987 tarihinde imar yoluyla oluştuğu anlaşılmıştır.

Tapuda kayıtlı taşınmazların harici satışı TMK'nın 706, 6098 sayılı TBK'nun 237, 818 sayılı BK'nun 213, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26 ve Noterlik Kanunu'nun 60... . maddeleri gereğince resmi şekilde yapılmadıkça hukuken geçerli bir sonuç doğurmaz ve satın alana herhangi bir hak bahşetmez. TMK'nun 706. maddesinde öngörülen resmi şekil bir ispat şartı olmayıp bir geçerlilik şekil şartıdır. Bu husus 6098 sayılı TBK'nun 237.maddesinde "Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için resmi şekilde düzenlenmesi şarttır." şeklinde açıklanmıştır. Bu sebeple resmi memur önünde yapılmayan harici satış senetlerine değer verilemez ve buna dayalı olarak iptali ve tescil isteğinde bulunulamaz.

Kural olarak, tapulu bir taşınmazın olağanüstü zamanaşımı yoluyla iktisabı mümkün değildir. Ancak kanunun açıkça izin verdiği ayrık durumlarda tapulu bir taşınmazın tamamının veya belli bir payının koşulları oluştuğu takdirde olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün olabilir. Kanunda düzenlenen ayrık hallerden biri de TMK'nın 713/2. maddesidir. Anılan fıkranın önceki düzenlemesinde "aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılmayan veya 20 yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir" denilmiştir. Kanun maddesinde yazılı her üç neden ayrı davaların konusudur.

Aynı maddenin 1. fıkrasında ise; "tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak 20 yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir." düzenlemesine yer verilmiş, 5. fıkranın son cümlesinde de; "Mülkiyet, birinci fıkrada öngörülen koşulların gerçekleştiği anda kazanılmış olur." ilkesi getirilmiştir.

Anılan kanuni düzenlemelere göre; tapulu bir taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi adına tesciline karar verilmesi için, malikin ya da paydaşın ölmüş olması, yukarıda açıklanan koşullarda en az 20 yıl süre ile zilyet olunması ve bu süre içinde tapu kaydının intikal görmemesi gerekmektedir. Başka bir anlatımla, belirtilen koşulların tamamlanmasıyla mülkiyet kendiliğinden zilyede geçmiş olur. Mahkemece, sonradan verilen iptal ve tescile ilişkin karar yenilik doğurucu (inşai) nitelikte olmayıp, önceden doğmuş mülkiyet hakkının belirlenmesi niteliğindedir.

Her ne kadar, TMK'nın 713. maddesinin 2. fıkrasında yer alan "...ölmüş..." sözcüğü, Anayasa Mahkemesinin 17.03.2011 tarihli ve 2009/58 Esas, 2011/52 Karar sayılı kararıyla iptaline ve yürürlüğünün durdurulmasına karar verilmişse de; Anayasa'nın 153/5. fıkrasında "iptal kararlarının geriye yürüyemeyeceği" açıklanmıştır. Nitekim Anayasa Mahkemesi de, 12.12.1989 tarihli ve 1989/11 Esas, 1989/48 Karar sayılı kararında iptal kararlarının geriye yürümezliği kuralını kabul etmek suretiyle, hukuksal ve nesnel alanda sonuçlarını doğurmuş bulunan durumların iptal kararlarının yürürlüğe gireceği güne kadar ki dönem için geçerli sayılması sağlanmıştır.

Tüm bu açıklamalar birlikte değerlendirildiğinde; TMK'nın 713/1 ve 2. fıkralarına dayalı olarak açılan tapu iptal ve tescil davalarında, koşullarına uygun olarak 20 yıllık zilyetlik süresinin tamamlandığı anda mülkiyetin kazanıldığının ve zilyet lehine kazanılmış hak doğduğunun kabulü gerekmektedir. Şu halde, Anayasa Mahkemesince yürürlüğün durdurulması kararının verildiği 17.03.2011 tarihi ya da davanın açıldığı tarihten hangisi önce ise, o tarihe kadar zilyet lehine mülkiyeti kazanma koşulları tamamlanmışsa, tapunun iptaliyle zilyet adına tesciline karar verilmesi gerekmektedir.

Az yukarıda da belirtildiği üzere, TMK'nın 713/2. fıkrasına dayalı olarak açılan davaların başarıya ulaşması için bu fıkrada belirtilen koşullar yanında aynı zamanda 713/1. fıkrasındaki koşulların da gerçekleşmiş bulunması gerekir. Çünkü 2. fıkrada; "aynı koşullar altında..." denilmek suretiyle aynı maddenin 1. fıkrasına atıfta bulunduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle 1. fıkradaki koşulların araştırılıp belirlenmesi zorunludur. Başka anlatımla mülkiyetin kazanılabilmesi için diğer kazanma koşullarının yanında dava konusu taşınmazda davacı tarafın aralıksız, çekişmesiz, malik sıfatıyla ve 20 yıl süreyle zilyet ve tasarrufta bulunması gerekir.

Dosyanın incelenmesinde, davacılar üstün hakkını, davacıların murisinin eklemeli zilyetliğine ve 1969 tarihinde açmış olduğu dava dosyasına dayanıldığı, murisin 1969 tarihinde açmış olduğu davada 1968 tarihli senede ve kazandırıcı zamanaşımına dayandırdığı, davaya konu taşınmazların tapulama çalışmalarının 1939 yılında yapıldığı anlaşıldığına göre yukarıda belirtildiği tapuda kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetinin naklinin hüküm ve sonuç doğurabilmesi için sözleşmenin 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 70, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 237, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26... sayılı Noterlik Kanunu'nun 89. maddesi uyarınca resmî biçim koşuluna uyularak yapılmasının zorunlu olduğu, buna göre tapulu taşınmaza ilişkin yapılan harici satış sözleşmesinin geçersiz olduğu anlaşılmıştır.

Davacıların murisinin Kırşehir 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 1969/31 Esas, 1969/1572 Karar sayılı dosyası ile Hazine ve Belediyeye karşı 14.01.1969 tarihinde dava açtığı, Kırşehir ... Mahallesi, ... Mevkiinde kain hudutlarını belirttiği 5 dönüm tarla ve bahçeyi 19.08.1968 tarihli

senetle tapusuzdan satıcı ... oğlu ....'dan aldığını, tapusuz olan bu taşınmazda nizasız fasılasız 20 seneyi aşkın zilyetlik nedeniyle tapuya tescilini talep ettiği, Mahkemece krokide A harfiyle gösterilen bölüm yönünden 2.579, 50... kısmın davacıların murisi adına tesciline karar verildiği, kararın temyiz edilmeksizin kesinleştiği anlaşılmaktadır.

Hukuk düzeninde istikrar sağlama amacı taşıyan kesin hüküm, hükme karşı yasa yollarının tükenmesi (şekli anlamda kesin hüküm) ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin bir daha dava konusu yapılmaması (maddi anlamda kesin hüküm) şeklinde hukuk yargılama sistemimizde yer almaktadır. Şekli anlamda kesinleşmeyi zorunlu kılan, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin yeniden dava konusu yapılamaması amacını güden maddi anlamda kesin hüküm HMK'nın 303. maddesinde düzenlenmiştir.

Anılan maddeye göre kesin hükmün oluşabilmesi için;

1. Dava konusunun, diğer bir anlatımla dava ile elde edilmek istenen sonucun aynı olması,

2. Dava sebebinin yani davanın dayanağı olan vakıaların aynı olması,

3. Davanın taraflarının aynı olması gereklidir.

Dava konusu taşınmazlarda tapu kayıt maliki olan "...", "...", "..." Kırşehir 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 1969/31 Esas, 1969/1572 Karar sayılı dosyasında taraf olmadığından adı geçen mahkeme kararı tapu kayıt malikleri yönünden kesin hüküm teşkil etmez.

Ne var ki davacılar murislerinin 1968 tarihinden beri dava konusu taşınmazlara zilyet olduğunu beyan ederek TMK'nın 713/2. maddesinde belirtilen ölüm hukuki sebebine dayalı olarak tapu iptal ve tescil talep ettikleri anlaşılmıştır. Bu durumda, tapu kayıt maliki olan ..., ..., ...'ın kimlik bilgileri ve ölüm tarihlerinin belirlenerek, mirasçılarının tespiti ile bunlara husumet yöneltilerek, Anayasa Mahkemesince yürürlüğün durdurulması kararının verildiği 17.03.2011 tarihine kadar davacılar lehine yasanın aradığı kazanma koşullarının tamamlanıp tamamlanmadığının araştırılması, koşullar tamamlanmış ise tapunun iptaliyle zilyet adına tescile karar verilmesi gerektiği hususu gözetilmeden, eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunan Mahkeme kararının BOZULMASINA,

Bozma nedenine göre davalı Tapu Sicil Müdürlüğü vekili ve davalı Hazine vekilinin temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine yer olmadığına,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek hâlinde ilgiliye iadesine,

Dosyanın Mahkemesine gönderilmesine,

Kararın tebliğinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 18.05.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.