Yükleniciden Pay Alanın İyiniyeti

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	06.05.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/31	2026/300	TMK 1023, TMK 1009, TMK 692, TMK 706, TBK 237

ÖZET

Arsa sahibinin yükleniciye tapuda satış olarak devrettiği pay, ödeme yapılmadığına ilişkin bilirkişi raporu ve tanık beyanıyla kat karşılığı sözleşmenin ifası sayıldı. Ancak yükleniciden pay alanların TMK 1023 iyiniyeti araştırılmadan tapu iptali kararı verilemez.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/yukleniciden-pay-alan-iyiniyet-ispat-hgk-2026-300/ →

Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2025/31 E. , 2026/300 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Ticaret Mahkemesi

SAYISI : 2024/241 E., 2024/428 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 01.02.2024 tarihli ve

2022/3990 Esas, 2024/471 Karar sayılı BOZMA kararı

Taraflar arasındaki sözleşmenin feshi ile tapu iptali ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın reddine karar verilmiştir.

Kararın davacı vekili ile davalı ... vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince başvurunun esastan reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 6. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda karar bozulmuş, İlk Derece Mahkemesi tarafından Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan gündem ve dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkilinin Konya ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı 947, 82... yüzölçümüne sahip arsa vasfındaki taşınmazın 337, 60... 'sinin maliki olduğunu, müvekkili ile davalılardan ... İnşaat firmasının sahibi ... arasında 30.09.2017 başlangıç tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlendiğini, sözleşme gereğince müvekkilinin maliki olduğu hisseyi davalı ...'e 09.10.2017 tarihinde devrettiğini, sözleşmenin 15/A maddesinde yüklenici ...'in müvekkili arsa sahibinin muvafakatı olmadan taşınmazı başkasına devredemeyeceği ve satamayacağının kararlaştırıldığını, buna rağmen davalı ...'in iki ay gibi çok kısa bir süre içinde bu payı diğer davalılara devrettiğini, taşınmaz hisselerini satın alan diğer davalıların iyiniyetli olmadıklarını, ayrıca sözleşmeden bu yana dokuz ay geçtiği hâlde davalı ...'in inşaat ruhsatı almadığını, inşaata hiç başlamadığını ve sözleşmeye aykırı davrandığını ileri sürerek sözleşmenin geriye etkili olarak feshine, diğer davalılar ..., ..., ... ve ... adına kayıtlı hisselerin tapu kayıtlarının iptali ile müvekkili adına kayıt ve tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

1. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde; müvekkili ile davacı arasında imzalanmış bir sözleşme bulunmadığını, dava dilekçesi ekinde sunulan sözleşmeyi kabul etmediklerini, müvekkilinin dava konusu hisseleri davacı şirketten bedelini ödemek suretiyle satın aldığını, müvekkili tarafından hukuken iyiniyetli üçüncü kişi olan diğer davalılara yapılan devirlerin de geçerli olduğunu, bu devirlere ilişkin müvekkili ile diğer davalılar arasında yapılan sözleşmeler bulunduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur.

2. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde; davacı ile davalı yüklenici ... arasında yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin noter huzurunda düzenleme şeklinde yapılmadığından geçersiz olduğunu, davacı ile davalı ... arasında adi yazılı şekilde yapılan sözleşmenin iyiniyetle hak iktisap eden üçüncü kişilerin hakkına zarar vermek amacıyla her zaman ve istenildiği şekilde düzenlenebileceğini, müvekkilinin dava konusu arsa payını davalı ...'ten devralırken iyiniyetli olduğunu ve kazanımının korunması gerektiğini belirterek davanın reddini savunmuştur.

3. Davalı ... cevap dilekçesinde; dava konusu arsa payını davalı ...'ten sözleşme karşılığında tapu kütüğündeki tescile güvenerek iyiniyetle satın aldığını, kendisinin iyiniyetli üçüncü kişi konumunda olduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur.

4. Davalı ... cevap dilekçesinde; dava konusu hisseyi davalı ...'ten bedelini ödeyerek satın aldığını, tapuda şerh ya da başka bir kayıt olmadığını, davacı ile herhangi bir ilgisinin bulunmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

5. Davalı ... cevap dilekçesinde; davada belirtilen taşınmazı davacının beyan ettiği gibi ...'ten değil, dava dışı ...'dan 27.04.2018 tarihinde satın aldığını, davalı ...'i tanımadığını ve ... ile hiçbir bağlantısının olmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 08.06.2021 tarihli ve 2021/11 Esas, 2021/225 Karar sayılı kararı ile; Bölge Adliye Mahkemesinin kaldırma kararı üzerine, dava dışı ... Yatırım Yapı A.Ş'nin 24.05.2021 havale tarihli dilekçesi ile davaya muvafakat ettiğini bildirdiği belirtilerek dosyaya hem davacının hem de davalı ...'in ellerinde bulunan sözleşme asıllarını sundukları, davalı ...'in sunmuş olduğu sözleşme aslında davacı ... Bilişim şirketinin kaşe ve imzasının bulunmadığı, dava dışı ... Yatırım Yapı A.Ş'nin imzasının bulunduğu, davacının dava konusu taşınmazdaki hissesini 175.000,00 TL bedelle 09.10.2017 tarihli resmî senetle davalı ...'e sattığı ve arsa satışına yönelik olarak davalı ...'e fatura düzenleyip bu faturayı ticari defterlerine kaydettiği, davacının bahsettiği sözleşmenin davalı ile yapılmadığı, tapuda satış yoluyla hissesini 175.000,00 TL bedel karşılığında davalı ...'e devrettiği, davalılardan ...'e yöneltilen tüm taleplerin reddi gerektiği, diğer davalıların ise kendilerine ait hisseleri davalı ...'ten tapuda satış suretiyle devralan üçüncü kişiler oldukları, dosyada davalıların kötüniyetli olduklarına dair herhangi bir hususun tespit edilmediği, diğer davalıların dava konusu hisseleri davalı ...'ten bedelini ödemek suretiyle satın aldıkları, hukuken iyiniyetli üçüncü kişi olarak kabul edilen diğer davalılara yapılan devirlerin de geçerli olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili ile davalı ... vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 23.06.2022 tarihli ve 2022/1030 Esas, 2022/958 Karar sayılı kararıyla; dosyaya içeriği aynı ancak tarafları farklı iki ayrı sözleşme aslı sunulduğu, davalı ...'in sunduğu sözleşme karşısında davacının kendi sözleşmesinin geçerli olduğunu ve davalının sözleşmeyi sonradan düzenlediğini ispatlamak zorunda olduğu, davalının sunduğu sözleşme karşısında davacının davalıyla sözleşme yapıldığını ispatlayamadığı, dava sebebi ortak olduğundan davalılar lehine tek bir vekâlet ücretine hükmedilmesinde usul ve yasaya aykırılık bulunmadığı, İlk Derece Mahkemesinin davanın reddine dair verdiği kararın usul ve yasaya uygun olduğu gerekçesiyle davacı vekilinin ve davalı ... vekilinin istinaf başvurularının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 353/1-b-1. maddesi uyarınca esastan reddine oy çokluğuyla karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 01.02.2024 tarihli ve 2022/3990 Esas, 2024/471 Karar sayılı kararı ile,

“…Davacı vekili tarafından dosyaya sunulan adi yazılı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi arsa malikleri davacı şirket, dava dışı ... Yatırım Yapı A.Ş. ve yüklenici davalı ... arasında düzenlenmiştir. Davalı ... vekili tarafından sunulan sözleşme ise, dava dışı ... Yatırım Yapı A.Ş. ve davalı ... arasında düzenlenmiş olup, davacının isim ve imzası bu sözleşmede bulunmamaktadır. Dava konusu taşınmazın 337,60 m² kısmı davacı şirket tarafından davalı ...'e 09/10/2017 tarihinde ve ... yevmiye numaralı satış işlemiyle 175.000,00 TL bedelle devredilmiş olup, davalı ... devralmış olduğu hisseyi değişik tarihlerde diğer davalılara devretmiştir. Dava dışı ... Yatırım Yapı A.Ş yetkilisi yazılı beyanında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin davacı şirket, ... Yatırım Yapı A.Ş ve davalı ... arasında akdedildiğini ve davacı tarafından dosyaya sunulan sözleşme aslını kabul ettiğini bildirmiştir. İlk Derece Mahkemesince görüşüne başvurulan mali müşavir bilirkişinin düzenlediği raporda, davacı şirketin ticari defterlerinin incelenmesinde taşınmazın devri karşılığında herhangi bir ödemenin olmadığı, dava dışı diğer arsa sahibi olan ... Yatırım Yapı A.Ş.'nin ticari defterlerinde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan devir nedeniyle para giriş çıkışının olmadığı, davalı defterlerinde de ödemeye ilişkin bir kaydın olmadığı bildirilmiştir.

Taraflarca dosyaya sunulan iki sözleşme içerik olarak aynı olup, imza kısımlarının farklı olduğu, davalı ... sözleşmeyi dava dışı arsa sahibi ... Yatırım Yapı A.Ş. ile imzaladığını, davacının sözleşmede taraf olmadığını, tapu payını bedel karşılığında davacıdan satın almış olduğunu savunmuş ise de, davacıya ödeme yaptığını ispat edemediği, devralmış olduğu payı kısa zaman aralıkları ile diğer davalılara devrettiği, dava dışı şirketin davacının sözleşmenin tarafı olduğunu kabul ettiği hususları birlikte değerlendirildiğinde, davacı arsa maliki davalı yüklenici ... ile aralarındaki sözleşme ilişkisinin varlığını ispat etmiştir.

Öte yandan davacı tarafından davalı yüklenici ...'e yapılan temlik arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında avans mahiyetinde olup, davalı yüklenici sözleşmeden kaynaklanan edimini yerine getirmediğinden davalı yükleniciden pay satın alan diğer davalıların da TMK’nın 1023. maddesi kapsamında iyiniyetinin korunması mümkün değildir.

O halde mahkemece yapılacak iş, sözleşmenin geriye etkili olarak feshi ile tapu iptali ve tescile karar verilmesinden ibaret olup, eksik incelemeye dayalı olarak davacı vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddi kararı doğru olmamış, istinaf mahkemesi kararı kaldırılarak İlk Derece Mahkemesi kararının bozulması uygun görülmüştür..." gerekçesiyle karar oy çokluğuyla bozulmuştur.

B. İlk Derece Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; önceki karar gerekçesi ve bozma kararındaki karşı oy görüşü aynen tekrarlanmak suretiyle direnme kararı verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen direnme kararına karşı süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; direnme kararının dosya kapsamına, hukuka ve Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına açıkça aykırı olduğunu, davalı ...'in dava konusu taşınmazı bedelini ödeyerek satın aldığına yönelik iddiasına ilişkin mahkemenin tapu kaydında işlemin satış olarak göründüğü ve davacının defterlerinde iş bu satışın faturasının işlendiğini gerekçe olarak göstermesinin dosyada bulunan delillerle tamamen çeliştiğini, davalı ... tarafından dava konusu taşınmazla ilgili müvekkili şirkete yapılan herhangi bir ödemenin mevcut olmadığını ve bu durumun alınan bilirkişi raporu ile de tespit edildiğini, davalının dosyaya herhangi bir ödeme belgesi sunamadığını ve iddialarını ispatlayamadığını, mahkemece diğer davalılar yönünden 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 1023. maddesi gereğince iyiniyetle ayni hak kazandıkları ve kötüniyetli olduklarına dair herhangi bir hususun tespit edilemediği yönündeki gerekçenin de doğru olmadığını, üçüncü kişi davalıların mülkiyet hakkının doğabilmesi için kendisine pay devredilen yüklenicinin edimini yerine getirmesi ve mülkiyete hak kazanması gerektiğini, somut olayda davalı yüklenici ...'in akdedilen sözleşme gereğince üzerine düşen yükümlülüğü ifa etmediğini ve mülkiyete hak kazanamadığını belirterek direnme kararının bozulmasını talep etmiştir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; somut olayda, davacı arsa sahibinin davalı yüklenici ... ile aralarındaki sözleşme ilişkisinin varlığını ispatlayıp ispatlayamadığı, buradan varılacak sonuca göre davacı tarafından davalı yükleniciye yapılan temliğin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında avans mahiyetinde olup olmadığı, davalı yükleniciden pay satın alan diğer davalıların TMK'nın 1023. maddesinde düzenlenen tapuya güven ilkesinden yararlanıp yararlanamayacakları ve iyiniyetli üçüncü kişi olarak kabul edilip edilmeyecekleri noktasında toplanmaktadır.

D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

1. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 470 vd. maddeleri

2. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi

2. Değerlendirme

1. Doktrinde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin hukuki niteliği itibariyle taşınmaz satış sözleşmesi ile eser sözleşmesinden oluşan karma bir sözleşme türü olduğu ve taşınmaz satışını da içerdiği için resmî biçimde yapılmasının zorunlu olduğu vurgulanmıştır (doktrindeki bir esere atıf).

2. Hukuki niteliği itibariyle taşınmaz satış sözleşmesi ile eser sözleşmesinden oluşan bir sözleşme türü olarak vurgulanan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, TBK'da açıkça düzenlenmemiş olup, bir yönüyle arsa sahibinin koşullar gerçekleştiğinde sahibi olduğu taşınmazın mülkiyetinin bir kısmını yükleniciye devretmesini öngörürken, diğer yönüyle de, yüklenicinin yapacağı inşaat bakımından arsa sahibine karşı yükümlülüklerini gösteren, tapulu taşınmazın mülkiyetinin bir

kısmının devrine ilişkin vaadi ve eser sözleşmesini içeren, iki tipli-karma özel nitelikte bir sözleşme türüdür. Başka bir anlatımla yüklenici yönünden inşaat yapma yükümlülüğünü, arsa sahibi yönünden ise tapuda pay intikal ettirme yükümlülüğünü içeren arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, hem inşaat yapma hem de satış vaadi sözleşmesini bünyesinde birleştiren özel bir sözleşme niteliğindedir.

3. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin konusu, arsa sahibinin maliki olduğu arsa üzerine yapılacak bina inşaatıdır. Yüklenici, finansmanını sağlayarak, lüzumunda sanat, beceri ve emek sarfıyla bir bina (inşaat) meydana getirmeyi üstlenirken, arsa sahibi de buna karşılık arsa payı devri suretiyle bir bedel ödemeyi borçlanmaktadır. Bu sözleşmede ücret (bedel) arsa sahibi tarafından ayın olarak ödenmektedir. Böylece malik arsasını değerlendirerek ayrıca para ödemeksizin bağımsız bölüm veya bağımsız bölümler elde etmekte; yüklenici ise, devredilen ya da devri taahhüt edilen payları üçüncü kişilere satmak suretiyle hem inşaatı tamamlamak için sermaye hem de kâr elde etmektedir.

4. Uygulamada sıkça rastlanılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerli olabilmesi için yasada belirlenen şekle uygun olarak yapılması zorunludur.

5. Türk Medeni Kanunu'nun "Hukukî işlem" başlıklı 706. maddesi, "Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır'' şeklindedir. TBK'nın 237. maddesinde "Akdin şekli" başlığı altında; taşınmaz satımının geçerli olması için getirilen resmî senede bağlanması şartı, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri için de öngörülmüştür. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesine göre taşınmaz satışları için tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri yetkili iken, 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 60/3. ve 89. maddelerinde taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin noterlerce resen düzenleme şeklinde yapılacağı kuralı getirilmiştir.

6. Anılan düzenlemeler uyarınca tapulu taşınmazlarda mülkiyetin devrini öngören sözleşmelerin geçerli olmaları için resmî şekilde yapılmaları zorunlu olup; arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, arsa sahibi yönünden taşınmaz mülkiyetinin ileride yükleniciye devrine ilişkin bir yükümlülüğü (mülkiyetin nakline yönelik vaadi) içerdiğinden, bu tür sözleşmelerin noterde resen düzenleme şeklinde yapılmaları geçerlilik koşuludur. Emredici kural gereği, resmî şekle uyulmadan yapılan sözleşmeler geçersizdir.

7. Ancak Yargıtay şekil koşuluna uygun olmadığı için geçersiz olan arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin fiilen hayata geçirildiği, tarafların edimlerini ağırlıkla yerine getirdiğinin anlaşıldığı durumlarda bu sözleşmelere geçerlilik tanımaktadır.

8. Şekil zorunluluğunun birinci istisnası; "Sözleşme adi yazılı şekilde olsa bile, yüklenici edimini (bina meydana getirme borcunu) tamamen veya reddolunmayacak oranda yerine getirmişse, arsa sahibinin artık bu sözleşmenin geçersizliğini ileri süremeyecek olmasıdır" Zira böyle bir davranış TMK'nın 2. maddesinde tanımlanan "Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz" kuralına aykırı düşer.

9. İkinci istisnası ise, “Sözleşmeyle yükleniciye bedel olarak verilmesi kararlaştırılan taşınmazın devrine ilişkin yüküm, taşınmaz tapuda yükleniciye devredilerek gerçekleşmişse, başlangıçta geçersiz olan sözleşmenin geçerli hâle gelmesidir” Zira karma nitelikteki sözleşmenin diğer kısmı, yani “inşaat sözleşmesi” zaten biçim koşuluna bağlı değildir.

10. Gerek edimlerin karşılıklı olarak tümüyle veya önemli oranda yerine getirilmesi ve gerekse şekil koşuluna uyulmadan yapılan sözleşmeye rağmen, arsa payının tapuda yükleniciye geçirilmesi hâlinde şekil eksikliğinin ileri sürülmemesi kuralı, dayanağını Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 30.09.1988 tarihli ve 1987/2 Esas, 1988/2 Karar sayılı kararının gerekçesinden almaktadır.

11. Nitekim Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 30.09.1988 tarihli ve 1987/2 Esas, 1988/2 Karar sayılı kararında belirtildiği üzere, tapuda kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetini devir borcu doğuran ancak Yasa'nın öngördüğü biçim koşullarına uygun olarak yapılmadığından geçersiz bulunan sözleşmeye dayanılarak açılan bir cebri tescil davası kural olarak kabul edilmeyecektir, bununla beraber bazı istisnaî hâllerin gerçekleşmesi durumunda, TMK’nın 2. maddesi gereğince zorunlu şekil koşuluna uygun şekilde yapılmayan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi de tarafları bağlayıcı nitelikte olabilmektedir. Öngörülen bu şekle uymaksızın imzalanan sözleşmelerin sonradan geçerlilik kazanması için ya tapuda pay devrinin yapılmış olması ya da ifanın tamamlanmış olması gerekir. Yine, şekil bakımından geçersiz olan bir arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre yapılan karşılıklı ve kısmî ifada da tarafların yaptıkları sözleşme ile bağlı oldukları kabul edilmelidir (Hukuk Genel Kurulunun 14.02.2024 tarihli ve 2023/6-293 Esas, 2024/107 Karar; 24.05.2023 tarihli ve 2022/(15) 6-1195 Esas, 2023/507 Karar sayılı kararları).

12. Diğer taraftan TMK md. 692’de, paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır. Ancak bunun aksi oy birliği ile kararlaştırılabilir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile sözleşmeye konu taşınmaz üzerine bina inşaatı yapılması söz konusudur. Bunun da olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi niteliğinde olduğu tartışmasızdır. Ayrıca bu şekilde, paylı mal arsa niteliğinden çıkıp, üzerinde Kat Mülkiyeti Kanununa tâbi bağımsız bölümlerin bulunduğu ana taşınmaza dönüşmekte ve paylı malın özgülendiği amaçta da değişiklik oluşmaktadır. Bu tür bir değişikliğin paylı malın bütününü kapsadığı da dikkate alındığında TMK md. 692’deki şartların tamamının bulunduğu sonucuna varılır (doktrindeki bir esere atıf).

13. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin TMK’nın 692. maddesi gereğince bütün paydaşların kabulü ve uygun irade beyanları ile yapılması gerekir. Tüm paydaşların aynı anda sözleşmeyi imzalamaları zorunlu değilse de, makul süre içinde paydaşlardan bir veya birkaçı ile yapılan sözleşmeye icazet vermeleri yahut ek sözleşmelerle asıl sözleşmeye katılmaları zorunludur. Tüm paydaşların katılmadığı veya icazet vermediği sözleşme geçersizdir.

14. Türk Borçlar Kanunu’nun 97. ve 479/1. maddesi hükümlerince arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, arsa sahibinin borcu ancak yüklenicinin işi tamamlayıp, arsa sahibine teslim

etmesi ile muaccel hâle gelir. Fakat arsa sahibi bazen arsa paylarını devir borcunu yüklenici inşaatı tamamlamadan önce yerine getirerek yükleniciye devretmekte, tapuda malik olarak görünen yüklenici de inşaatın finansmanını sağlamak amacıyla müstakbel bağımsız bölümlere özgülenen arsa paylarını veya tesis edilen kat irtifak tapusuyla bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satmaktadır.

15. Yüklenicinin tapu sicilinde malik olarak görünmesi, arsa sahibinin borcunu başlangıçta yerine getirerek arsa paylarının tamamını veya belli bir kısmını tapuda yükleniciye devretmesi durumunda olabileceği gibi; arsa paylarının inşaatın yapıldığı ölçüde kısım kısım yükleniciye devredilmesi (kademeli devir) hâlinde de söz konusu olabilir.

16. Başka bir şekilde ifade etmek gerekir ise; arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde iş bedelinin peşin ödemesi, yükleniciye isabet edecek bağımsız bölümlerin tapularının ya da arsa paylarının yükleniciye devri suretiyle gerçekleştirilmesidir. Bu durumda arsa sahibi de güvenceyi, tapuda yükleniciye devrettiği tapu paylarına ipotek tesis ettirmek veya sözleşmeyi şerh ettirmek şeklinde sağlamaktadır. Nitekim kişisel haklarda şerhleri düzenleyen TMK'nın 1009. maddesinde; "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" hükmüne yer verilmiştir.

17. Hukukumuzda, diğer çağdaş hukuk sistemlerinde olduğu gibi kişilerin huzur ve güven içerisinde alış verişte bulunmaları, satın aldıkları şeylerin ileride kendilerinden alınabileceği endişesini taşımamaları, dolayısıyla toplum düzenini sağlamak düşüncesiyle, satın alan kişinin iyiniyetinin korunması ilkesi kabul edilmiştir. Bu kapsamda bir tanımlama yapmak gerekirse, iyiniyetten maksat "hakkın doğumuna engel olacak bir hususun, hak iktisap edilirken kusursuz olarak bilinmemesidir".

18. Anılan ilke TMK'nın 3. maddesinde;

"...Kanunun iyiniyete hukukî bir sonuç bağladığı durumlarda, asıl olan iyiniyetin varlığıdır.

Ancak, durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyiniyet iddiasında bulunamaz" şeklinde genel hüküm olarak düzenlenmiş; tapulu taşınmazların el değiştirmesi hâlinde ise aynı Kanun'un 1023. maddesinin özel hükümleri getirilmiştir.

19. Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesinde;

"Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur" hükmü öngörülmüştür. Bu maddeye göre, tapu kaydında adı yazılı kişinin gerçek hak sahibi olduğuna inanan veya kendisinden beklenen tüm özeni göstermesine rağmen gerçek malik olmadığını, tapu sicilinde yolsuzluk bulunduğunu bilmesi mümkün olmayan iyiniyetli üçüncü kişinin iktisabı korunur.

20. Görüldüğü üzere yükleniciden arsa payı veya bağımsız bölüm satın alan iyiniyetli üçüncü kişinin TMK'nın 1023. maddesine istinaden "tapu siciline güven ilkesi" gereğince iktisabının

korunması gerekir. Bu ilkeden ancak, üçüncü kişinin taşınmazı satın alırken kötüniyetli olduğunun ispatlanması hâlinde vazgeçilebilir. Yüklenici adına yapılan tescil işlemini her durumda "yolsuz tescil" kabul etmek, toplumda onarılmaz zararlara sebep olmakta ve adalet duygusuna zarar vermektedir.

21. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden tapu intikali yapılan yükleniciden iyiniyetli olarak arsa payı veya bağımsız bölüm satın alanın bu iktisabını geçersiz saymak TMK'nın 1023. maddesi karşısında açıkça Kanuna aykırı davranmak olacaktır. Zira arsa sahibi tapu devrinin, sözleşme nedeniyle yapıldığını tapunun beyanlar hanesine şerh vermek suretiyle üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarını bertaraf edebilir.

22. Nitekim aynı hususlar Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 16.05.2025 tarihli ve 2024/1 Esas, 2025/2 Karar sayılı kararında da vurgulanmıştır.

23. Hukukumuzda illilik prensibi geçerli olsa da TMK'nın 1023. maddesiyle kurala bağlanmış olan tapuya güven ilkesi bunun istisnası olarak iyiniyetli üçüncü kişiler hakkında uygulama alanı bulacaktır.

24. Tüm bu açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde; dosyaya içerikleri aynı olan 30.09.2017 başlangıç tarihli iki adet arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi asıllarının sunulduğu, davacı tarafından sunulan sözleşmenin davacı şirket, dava dışı ... Yatırım Yapı A.Ş. ve davalı yüklenici ... (... İnşaat) arasında düzenlendiği; davalı yüklenici ... tarafından ibraz edilen sözleşme aslında ise dava dışı ... Yatırım Yapı A.Ş. ile davalının adının yer aldığı ve bu sözleşmede davacının isim ve imzasının bulunmadığı görülmektedir.

25. Davalı yüklenici ...'in eşi olup, 03.12.2019 tarihli duruşmada tanık olarak ifadesine başvurulan ..., dosyada bulunan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde kefil olarak yer aldığını, eşi adına inşaat işlerini kendisinin yaptığını, dava dışı ... Yatırım Yapı A.Ş. ile de kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlediğini, inşaat ruhsat projesinin belediyeden onaylandığını beyan etmiştir.

26. Dosyada bulunan tedavüllü tapu kaydına göre davacı arsa sahibi şirket ile dava dışı ... Yatırım Yapı A.Ş. 04.10.2017 tarihinde satış ve birleştirme suretiyle taşınmazda paydaş olmuşlardır. Davacı arsa sahibi kendi payına düşen 337, 60... 'lik hissesini 09.10.2017 tarihli resmî senetle davalı yüklenici ...'e devretmiştir. Az yukarıda belirtildiği gibi paylı mülkiyete tâbi taşınmazlarda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin TMK'nın 692. maddesi gereğince bütün paydaşların kabulü ve uygun irade beyanları ile yapılması gerekli olup, tüm paydaşların katılmadığı veya icazet vermediği sözleşme geçersizdir. Dava dışı arsa sahibi ... Yatırım Yapı A.Ş. ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlendiği de davalı yüklenicinin kabulündedir. Davalı yüklenici ..., hem davacı şirket ile hem de dava dışı ... Yatırım Yapı A.Ş. ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlemiştir.

27. Mahkemece mahallinde 09.05.2019 tarihinde yapılan keşif sonucu bilirkişi heyetinden alınan 23.05.2019 tarihli raporda davacının ticari defterlerinin yeminli mali müşavir bilirkişi tarafından incelendiği ve dava konusu gayrimenkul şirket hesaplarının arsalar hesabı adına kayıtlı iken yapılan sözleşme gereği diğer ortak maliyetler hesabına aktarıldığı, davacının yaptığı bu işlemde

kat karşılığı devirlerde KDV zayii olmaması için fatura düzenlendiği ve KDV'li toplam tutarın şirket hesaplarının maliyet hesaplarına kayıt işlemi yapıldığının görüldüğü, bu işlemle birlikte davacı şirketin devir işlemi karşılığında banka hesaplarında herhangi bir ödemenin olmadığı belirtilmiştir.

28. Bu durumda hisseli tapu kaydı, mali müşavir bilirkişinin raporundaki tespitler ve davalı yüklenici ...'in eşi ...'in tanık olarak verdiği ifadesi birlikte değerlendirildiğinde, davacı arsa sahibi ile davalı ... arasında düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin varlığının ispatlandığı, böylece davalı ... adına yapılan satışın gerçekte hisse satışı olmayıp arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince yapılan satış olduğu ve davacı tarafından yapılan pay devrinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden dolayı gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır.

29. Öte yandan yüklenici ...'ten hisse satın alan diğer davalılar, söz konusu hisseleri iyiniyetli olarak satın aldıklarını, davacı arsa sahibi ile davalı yüklenici arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden haberdar olmadıklarını savunduklarından, anılan bu davalıların tapu sicilinde mülkiyeti devraldıkları anda TMK'nın 1023. maddesi anlamında korunması gereken iyiniyete sahip olup olmadıklarının araştırılması, başka bir ifadeyle hisselerin tescili anında kötüniyetli olduklarının ispatı konusunda davacı arsa sahibinden delillerini sunmasının istenilmesi, ibraz edilecek deliller ile birlikte dosya arasında bulunan tüm bilgi ve belgeler birlikte incelenerek davalı ..., ..., ... ve ...'ın satın aldıkları hisselerin tapularına hak kazanıp kazanamayacakları hususunun değerlendirilmesi suretiyle hâsıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekmektedir.

30. Hâl böyle olunca; direnme kararının yukarıda açıklanan değişik gerekçe ve nedenlerle bozulması gerekmiştir.

31. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

VII. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının yukarıda belirtilen değişik gerekçe ve nedenlerden dolayı 6100 sayılı Kanun’un 371. maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine,

Dosyanın 6100 sayılı Kanun’un 373. Maddesinin 1. fıkrası uyarınca İlk Derece Mahkemesine, karardan bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

06.05.2026 tarihinde oy birliğiyle kesin olarak karar verildi.