Aile Konutunda İyiniyetli Alıcı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	15.04.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/373	2026/257	TMK 194, TMK 1023, TMK 1024, TMK 3, HMK 371

ÖZET

Eşin rızası alınmadan şirkete, ardından üçüncü kişiye satılan aile konutunda, şirket yetkilisiyle yakın ilişkisi bulunan, daireyi görmeden ve yüklü ipotekle alan son malik TMK 1023 anlamında iyiniyetli sayılmadı; direnme kararı bozuldu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/aile-konutu-ikinci-alici-iyiniyet-tmk-1023-hgk-2026-257/ →

Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2025/373 E. , 2026/257 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 11. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/1077 E., 2024/1143 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 2. Hukuk Dairesinin 14.05.2024 tarihli ve

2023/8604 Esas, 2024/3388 Karar sayılı BOZMA kararı

Taraflar arasındaki aile konutu şerhi nedeniyle tapu iptal ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kabulüne karar verilmiştir.

Kararın davalı ... vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesince istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılması suretiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 2. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Bölge Adliye 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 inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne verildikten sonra Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan gündem ve dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkili ile davalılardan ...'un 18.09.2010 tarihinde evlendiklerini, tarafların aile konutu olarak kullandıkları ve mülkiyeti davalı ... adına kayıtlı olan dava konusu taşınmazın davacının rızası alınmaksızın diğer davalı şirkete 22.02.2016 tarihinde muvazaalı olarak satış yoluyla devredildiğini, şirket yetkilisinin davacının abisi olması nedeniyle taşınmazın aile konutu olarak kullanıldığını bildiğini, sonrasında taşınmazın şirketin borçları nedeniyle 06.10.2017 tarihinde yine akraba olan davalı ...'ya bedelsiz şekilde devredildiğini, tüm davalıların el ve işbirliği içinde olduklarını ve taşınmazın aile konutu niteliğinde olduğunu bildiklerini ileri sürerek Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi uyarınca tüm devirlerin iptali ile taşınmazın davalı ... adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

1. Davalı şirket vekili cevap dilekçesinde; davacının şirketin sahibi olan ...'un kız kardeşi olduğunu, taşınmaza ait kredi taksitlerinin eşler tarafından ödenememesi nedeniyle haciz yoluyla satılmasını engellemek için kendisinden yardım istediklerini, taraflara yardımcı olmak amacıyla daireyi satın aldığını ve kredi borcunu ödediğini, ayrıca ...'un sahibi bulunduğu marketin kurulması esnasında sermaye ödemesinin ... tarafından karşılandığını, taşınmazın gerçek değerinin çok çok üzerindeki bir bedelin taraflara ödendiğini, dolayısıyla davacının taşınmazın satıldığından haberdar olduğunu, ne var ki 2017 yılından sonra müvekkil şirketin ekonomik anlamda sıkıntıya girdiğini, durumu kız kardeşi ve eniştesi ile paylaşan müvekkilin evin tekrar kendilerine satılması yönündeki teklifine karşılık taraflardan olumlu bir cevap alamadığını, böyle olunca taşınmaza dışarıdan alıcı bulmaya çalıştığını ve bu esnada sadece iki alışverişinin bulunduğu ve başkaca samimiyeti olmadığı ...'ya daireyi sattığını, bu kişinin akraba olmadığını, açılan davanın 4721 sayılı Kanun'un 2. maddesi uyarınca haksız ve kötüniyetli olduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur.

2. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde; müvekkilinin taraflarla akrabalık bağının bulunmadığını ancak diğer davalı şirket ile aynı sektörde bulunduğunu, ...'un ekonomik durumundan haberdar olan müvekkilinin konut ihtiyacını karşılamak için taşınmaza baktığını ve konutu beğendiğini, dairede oturan davacının ...'ın kız kardeşi ve aynı zamanda kiracısı olduğunu kendisine söylediklerini, taşınmazın alımından sonra dairenin boşaltılması için taraflara noter kanalıyla ihtarname gönderildiğini, bu aşamada eldeki haksız davanın açıldığını, müvekkilinin taşınmazı tapuda malik olarak görünen şirketten satın aldığını, taraflar arasındaki iç ilişkiyi bilebilecek durumda olmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

3. Davalı ... usule uygun tebligata rağmen cevap dilekçesi sunmamış, katıldığı 24.05.2018 tarihli duruşmada davayı kabul ettiğini, taşınmazı eşinin kardeşine 2016 yılında devrettiğini, devri yaparken eşinin rızasını almadığını beyan etmiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 25.03.2021 tarihli ve 2017/1020 Esas, 2021/230 Karar sayılı kararı ile; somut olayda davalı eş adına kayıtlı dava konusu aile konutunun diğer davalı ... Yapı Şirketin'e devredildiği, işlem sırasında davacı eşin açık rızasının alınmadığı, taşınmazı ilk alan şirketin davacının abisine ait olması nedeniyle konutun aile konutu olarak kullanıldığını bilmemesinin imkânsız olduğu, taşınmazı şirketten satın alan davalı ...'nın ise şirket ve şirket ortaklarıyla iş ilişkileri içinde olması ve aralarında akrabalık ilişkisi olması gözetildiğinde dava konu taşınmazın aile konutu niteliğinde olduğunu bildiği veya bilmesi gerektiği, Türk Medeni Kanunu'nun 194/1. maddesi uyarınca eşin açık rızası alınmadan yapılan işlemlerin geçerli olarak kabul edilemeyeceği gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı ... vekili tarafından istinaf başvurusunda bulunulmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 21.06.2023 tarihli ve 2021/1277 Esas, 2023/1125 Karar sayılı kararı ile; dava konusu taşınmazın davalı eş ... adına kayıtlıyken 22.02.2016 tarihinde davalı şirkete, şirket tarafından da 06.10.2017 tarihinde diğer davalı ...'ya satış suretiyle devredildiği, her ne kadar ilk satış anında davacı eşin aile konutunun devrine ilişkin rızası alınmamış ise de ikinci satışın on sekiz ay sonra şirketin ekonomik durumunun bozulması nedeniyle diğer davalı ... adına gerçekleştirildiği, somut olayda davalı ...'ın "...tarafından ... İnşaat Şirketinin satışı sırasındaki tescilin yolsuz olduğunu bildiği" hususunun ispatlanamadığı, 4721 sayılı Kanun'un 1023. maddesinde yazılı "tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka ayni hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur" hüküm gereğince davalı ...'ın iyiniyetli olduğu ve kazanımın korunması gerektiği gerekçesiyle davanın reddine 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 2. Hukuk Dairesinin ilâm başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararı ile;
"...Dosya kapsamına göre dava konusu taşınmazın aile konutu olarak kullanıldığı, dava açıldığında da halen kullanılmaya devam ettiği sabittir. Taşınmazın, davacının eşi davalı ... tarafından davalı şirkete, davalı şirket tarafından da davalı ...'a satıldığı anlaşılmaktadır. Davalı şirketin ortağı ... ile davacı kardeş olduklarından, şirket ortağı ...'ın dava konusu taşınmazın aile konutu olduğunu bilmemesi hayatın olağan akışına aykırıdır. Kaldı ki şirkete yapılan devirde davacı eşin rızası ispat edilemediğinden taşınmazın şirket adına tescili geçersizdir. Toplanan deliller ve tanık beyanlarına göre, taşınmazı şirketten devir alan davalı ...'ın ise davalı şirketin ortağı ... ile iş ve akrabalık ilişkisi içinde olduğu, ayrıca dava konusu taşınmazı üzerinde yüklü miktarda ipotek bedeli ile satın aldığı

anlaşıldığından, yolsuz tescili bildiği veya bilmesi gerektiği bu hale göre davalılar arasında dava konusu taşınmazın ve satımı ile ilgili el ve işbirliği bulunduğunun kabulü gerekir. Bu hale göre üçüncü kişi konumundaki davalı ...'ın iyi niyetinden bahsedilemez. Hal böyle iken Mahkemece aile konutu olan taşınmazda davacının rızası olmaksızın yapılan tasarrufların geçersiz olduğu düşünülmeksizin davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken reddine karar verilmesi doğru görülmemiş ve bozmayı gerektirmiştir..."

gerekçesiyle karar bozulmuştur.

B. Bölge Adliye Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

Bölge Adliye Mahkemesinin ilâm başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararı ile önceki kararda yer alan gerekçe tekrar edilmek suretiyle direnme kararı verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Direnme kararına karşı süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili, Yargıtay bozma ilâmı doğrultusunda davanın kabulüne karar verilmesi gerektiğini belirterek hükmün bozulması talep etmiştir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesine dayalı tapu iptali ve tescili istemiyle açılan eldeki davada; davalı ...'nın aynı Kanun'un 1023. maddesi uyarınca iyiniyetli üçüncü kişi sayılıp sayılamayacağı noktasında toplanmaktadır.

D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

Türk Medeni Kanunu'nun (4721 sayılı Kanun) 1 93... ile 1023. maddeleri.

2. Değerlendirme

1. Uyuşmazlığın çözümü bakımından ilgili kanun maddelerinin incelenmesinde yarar görülmektedir.

2. Bilindiği üzere 4721 sayılı Kanun'un "Eşlerin hukuki işlemleri" başlıklı 193. maddesi "Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, eşlerden her biri diğeri ve üçüncü kişilerle her türlü hukukî işlemi yapabilir" hükmünü taşımaktadır.

3. Aynı Kanun'un 194/1.maddesinde ise "Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz" hükmü düzenleme altına alınmıştır. Anılan maddenin gerekçesine

göre aile konutu; eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı anılarla dolu bir alan olarak tanımlanmıştır.

4. Türk Medeni Kanunu'nun 193. maddesi dikkate alındığında kural olarak eşlerin birbirleri ve üçüncü kişilerle her türlü hukuki işlem yapma serbestisi kabul edilmişken, aynı Kanun'un 194. maddesi ile bu kurala istisna getirilmiş ve aile konutu üzerindeki hakların sınırlandırılması esası kabul edilmiştir. Bu düzenleme ile malik olmayan eşe, aile konutu ile ilgili tapu kütüğüne şerh verilmesini isteme hakkı tanınmış, eşlerin aile konutu ile ilgili bazı hukuksal işlemlerinin diğer eşin rızasına bağlı olduğu kuralı getirilerek eşlerin hukuki işlem özgürlüğü "aile birliğinin" korunması amacıyla sınırlandırılmıştır. Tapu kaydında aile konutu şerhi bulunmasa dahi aile konutuna ilişkin olarak; eşlerden biri diğer eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutuyla ilgili kira sözleşmesini feshedemeyecek, aile konutunu devredemeyecek ve aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamayacaktır. Malik olmayan eşin izni için şekil şartı bulunmamakla birlikte, iznin açık olması gerekmektedir. Açık rızanın varlığını ispat yükü ise aile konutu ile ilgili tasarrufta bulunana aittir.

5. Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesinde öngörülen sınırlandırma, taşınmazın tapu kaydına aile konutu şerhi konulduğu için değil, konut aile konutu vasfı taşıdığı için getirilmiştir. Bu sebeple taşınmazın tapu kaydında aile konutu şerhi bulunmasa bile o konut aile konutu özelliğini taşır. Nitekim aile konutu şerhi kurucu değil açıklayıcı niteliktedir. Aksi düşünce ile tasarruf yetkisine ilişkin sınırlamanın şerh ile başlayacağı kabul edilmiş olur. Anılan madde hükmü ile getirilen sınırlandırma, emredici niteliktedir. Dolayısıyla bu haktan önceden feragat edilemeyeceği gibi eşlerin anlaşmasıyla da bu vasıf ortadan kaldırılamaz ve açık rıza ancak "belirli olan" bir işlem için verilebilir.

6. Bir başka deyişle; malik olan eş, aile konutundaki yaşantıyı güçlüğe sokacak biçimde tek başına aile konutunu ayni bir hakla sınırlandıramaz. Bu sınırlandırma ancak diğer eşin açık rızası alınarak yapılabilir. Nitekim bu ilkeler Hukuk Genel Kurulunun 24.05.2017 tarihli ve 2017/2-1604 Esas, 2017/967 Karar; 30.03.2021 tarihli ve 2017/2-2809 Esas, 2021/367 Karar; 26.04.2023 tarihli ve 2022/2-761 Esas, 2023/379 Karar sayılı kararlarında da aynen benimsenmiştir.

7. Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi yetkili eşin izni için bir geçerlilik şekli öngörmemiştir. Bu nedenle söz konusu izin bir şekle tâbi olmadan, sözlü olarak dahi verilebilir. Ancak maddenin ifadesinden de anlaşılacağı üzere, iznin "açık" olması gerekir (doktrindeki bir esere atıf). Bu durumda; 4721 sayılı Kanun'un 194. maddesi uyarınca malik olan eş tarafından diğer eşin açık rızası alınmadan aile konutu üzerindeki hakların sınırlandırılması durumunda yapılan bu işlemin "geçerli" kabul edilemeyeceği emredici hüküm gereğidir. Diğer eşin, geçerli olmayan işlemin iptali için dava açabileceği kuşkusuzdur.

8. Diğer yandan TMK'nın 1023. maddesinde yer alan hükme göre, tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur. Ne var ki, bir aynî hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz. Böyle bir tescil yüzünden aynî hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz olduğunu iyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir (TMK md. 1024/1-3).

9. Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi ile "tapu siciline güven ilkesi” benimsenmiştir. Ne var ki; tapulu taşınmazların intikallerinde, huzur ve güveni koruma, toplum düzenini sağlama uğruna, tapu kaydında ismi geçmeyen ama asıl malik olanın hakkı feda edildiğinden iktisapta bulunan kişinin, iyiniyetli olup olmadığının tam olarak tespiti büyük önem taşımaktadır. Gerçekten bir yanda tapu sicilinin doğruluğuna inanarak iktisapta bulunduğunu ileri süren kimse diğer yanda ise kendisi için maddi, hatta bazı hâllerde manevi büyük değer taşıyan aynî hakkını yitirme tehlikesi ile karşı karşıya kalan önceki malik bulunmaktadır. Bu nedenle, yüzeysel ve şekilci bir araştırma ve yaklaşımın büyük mağduriyetlere yol açacağı, kişilerin Devlete ve adalete olan güven ve saygısını sarsacağı ve yasa koyucunun amacının ilk bakışta, şeklen iyiniyetli gözükeni değil, gerçekten iyiniyetli olan kişiyi korumak olduğu hususlarının daima göz önünde tutulması, bu yönde tüm delillerin toplanıp derinliğine irdelenmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir.

10. Tapu siciline güven ilkesi, gerçek hak sahipliğine dayanmayan bir tescile (yolsuz tescile) dayanılarak iyiniyetle kazanılan aynî hakkın geçerli olarak hükümlerini doğurması demektir. İyiniyet hakkın doğumunda temel unsurlardan biri olduğundan tapu siciline inanarak iktisapta bulunduğunu ileri süren kişi aleyhine açılan davalarda iyiniyet veya kötüniyet olgusunun ispatı büyük bir önem taşımaktadır. Genel hüküm niteliğindeki 4721 sayılı Kanun'un 3. maddesi uyarınca kanunun iyiniyete hukukî bir sonuç bağladığı durumlarda, asıl olan iyiniyetin varlığıdır. Uyuşmazlığın dayanağını oluşturan 4721 sayılı Kanun'un 1023. maddesi de bu genel hükümde bahsi geçen; kanunun, iyiniyete hukukî sonuç bağladığı durumlardan biridir. Dolaysıyla iyiniyetin varlığı kanun tarafından öngörülen bir karine olduğundan, tapu siciline güvenerek iyiniyetle hak kazandığını savunan kişi aleyhine açılan bu tür davalarda, davalının iyiniyetli olmadığını iddia eden davacının bunu ispat etmesi gerekir. İspat yükü, üçüncü kişinin kötüniyetli olduğunu ileri süren tarafa ait olmakla birlikte kötüniyet iddiasının hukuki niteliği uyarınca ispat edilmesi çoğu zaman zordur. Bu nedenle uygulamada üçüncü kişinin kötüniyetli olduğunu ileri süren davacının bazı fiili karinelerden yararlanabileceği kabul edilmiştir. Yargıtay kararlarında taşınmazın çok sık aralıklarla el değiştirmesi ya da rayiç değerinin çok altındaki bir fiyatla satın alınması gibi durumlar, fiili birer karine olarak kabul edilmektedir.

11. Ayrıca bu konu hakkında, 14.02.1951 tarihli ve 1949/17 Esas, 1951/1 Karar sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında; “...Vakıa ve karinelerden olayda kanunen iyi niyet iddiasında bulunmayacak durumu belirmiş olan kimsenin kötü niyetinin diğer tarafa ispat ettirilmesine sebep ve vecih kalmayacağından dava hakkının doğumunu sağlayan ve bertaraf eden iyi veya kötü niyetin bu durumda mahkemece re’sen nazara alınabileceğine...”, 08.11.1991 tarihli ve 1990/4 Esas, 1991/3 Karar sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında ise; “...Tapuda kayıtlı bulunan bir taşınmaz malı iktisap eden kimseye karşı TMK.nun 931. maddesinde öngörülen iyi niyet kurallarına aykırılık nedeniyle açılan tapu iptali davalarında, dava açma iradesinin iktisabın kötü niyete dayalı olduğu iddiasını da taşıdığına, kaldı ki öyle olmasa bile buradaki kötü niyet iddiasının hukukî mahiyeti itibariyle itiraz niteliğinde bulunduğu ve bu nedenle de yargılama sona erinceye kadar iddia ve savunmanın genişletilmesi yasağına tabi olmadan her zaman ileri sürülebileceğine...” karar verilmiştir.

12. 14.02.1951 tarihli ve 1949/17 Esas, 1951/1 Karar sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ile kabul edilen kötüniyet iddiasının mahkemece kendiliğinden (resen) nazara alınabileceği ilkesi 08.11.1991 tarihli ve 1990/4 Esas, 1991/3 Karar sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında da benimsenerek; kötüniyet iddiasının def'i değil itiraz olduğu, iddia ve savunmanın genişletilmesi yasağına tâbi olmaksızın her zaman ileri sürülebileceği ve mahkemece resen nazara alınacağı kabul edilmiş, bilimsel görüşler de aynı doğrultuda gelişmiştir.

13. Üçüncü şahsın iyiniyetli olup olmadığı ve satışın kötüniyete dayandığının hangi hâllerde bilinmesi gerektiği araştırılırken kesin bir ölçü koymak mümkün değil ise de, genel bazı kriterlerle önemli özel durumların araştırılması gerekir. Genel kriter olarak, davalının dayandığı tescilin kötüniyetli olduğunu ve taraflar arasındaki uyuşmazlığın genel hayat tecrübelerine ve hayatın doğal akışına göre bilip bilmediği veya normal görünüşlü bir insanın sarf etmesi gereken dikkati sarf etseydi yolsuzluğu ve uyuşmazlığı bilecek durumda olup olmadığı araştırılmalıdır.

14. Yapılan açıklamalar çerçevesinde somut olaya gelince; dava konusu taşınmazın satın alındığı tarihten itibaren aile konutu olarak kullanıldığı, davalılardan malik olan eş ... tarafından davacının kardeşlerinin sahibi olduğu şirkete yapılan devir sırasında davacı eşin açık rızasının alınmadığı hususunda Özel Daire ile Bölge Adliye Mahkemesi arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Uyuşmazlık son malik ...'nın davalı şirket yetkilisi ... ile el ve işbirliği içinde olduğunun ispatlanıp ispatlanmadığı noktasında toplanmakta olup dosya kapsamı bu yönden değerlendirildiğinde; davacı tarafından ... ile ...'ın akrabalığa dayalı yakın ilişki içerisinde olduklarına dair dosyaya sunulan fotoğraflar ile sosyal medya görüntüleri yanında tanık olarak dinlenen ...'un "...'nın ise ...'un eşinden dolayı akraba olduğunu biliyorum" şeklinde beyanda bulunduğu, aynı şekilde ...'nun da "... beyin kayınbiraderi olarak bildiğin ...'ya buranın devredildiğini duydum" diyerek konu hakkında bilgi sahibi olduğu, bunlara göre somut olayda tarafların yakın ilişki içerisinde olduğu şüphesizdir. Diğer yandan dava konusu taşınmazı "konut ihtiyacı" nedeniyle aldığını savunan ... tarafından bu iddiasını ispata yarar delil sunulmadığı gibi taşınmazı hiç görmeden satın almasının da hayatın olağan akışına uygun olduğunu söyleme imkânı bulunmamaktadır.

15. Belirtmek 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 ihmâlkâr davranan kişi iyiniyetli sayılamaz. Yargıtay kararlarında değinilip benimsendiği üzere, konut ihtiyacı nedeniyle alındığı iddia edilen taşınmazın gezip görmeden ve üzerinde mevcut yüklü miktarda ipotek bedeli ile satın alınması kuşkulu hareket olarak değerlendirilmesi ve davalı yönünden şüphe doğuran bir durum olarak ele alınması gerekir. Nitekim tapu kütüğündeki kayıtların yolsuz olduğuna dair gerekçesiz soyut bir iddia iyiniyet karinesini ortadan kaldırmaz ise de, iyiniyet karinesine dayanan 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.

16. Toplanan delillere göre davalılar arasında dava konusu taşınmazın satımı ile ilgili el ve işbirliği bulunduğu, taraflarla yakın ilişki içerisinde olan ve dava konusu taşınmazın üzerinde mevcut yüklü miktarda ipotek bedeli ile satın alan ...'nın yolsuz tescili bildiği veya bilmesi gerektiği, dolayısıyla 4721 sayılı Kanun'un 1023. maddesinde belirtilen iyiniyetli üçüncü kişi sayılamayacağı kabul edilmelidir.

17. Hâl böyle olunca Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulması gerekirken önceki hükümde direnilmesi doğru olmamıştır.

18. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

VII. KARAR

Açıklanan sebeple;

Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen 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 2. fıkrası uyarınca İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 11. Hukuk Dairesine gönderilmesine,

15.04.2026 tarihinde oy birliğiyle kesin olarak karar verildi