Ehliyetsiz Satışta Bankanın İpoteği

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	08.04.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/473	2026/221	TMK 1010, TMK 1020, TMK 1023, TMK 1024

ÖZET

Ehliyetsiz malikin taşınmazı satıldıktan sonra kısıtlama ve tedbirden önce banka lehine kurulan ipotek, bankanın kötüniyeti ispatlanamadığından TMK 1023 uyarınca korunmuş; tedbir şerhinden sonra konulan hacizlerin terkini yerinde görülmüştür.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/ehliyetsiz-satista-iyiniyetli-banka-ipotegi-hgk-2026-221/ →

Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2025/473 E. , 2026/221 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/2040 E., 2025/143 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 16.05.2024 tarihli ve

2023/2963 Esas, 2024/2681 Karar sayılı BOZMA kararı

Taraflar arasındaki tapu kaydındaki şerhin terkini davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kabulüne karar verilmiştir.

Kararın davalı ...Ş. vekili ve davalı ... vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince davalı ... vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine, davalı ...Ş. vekilinin istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak yeniden hüküm kurulmak suretiyle, Türkiye ...Bankası A.Ş. aleyhine açılan davanın reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı vekili ve davalı ... vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 7. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Bölge Adliye Mahkemesi tarafından Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

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

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; Bursa ili, ... ilçesinde bulunan 5783 ada, 4 parsel sayılı taşınmazdaki 9 No.lu bağımsız bölümün ... adına kayıtlı iken 22.01.2014 tarihinde ... Metal Profil İnşaat Taah. San. Tic. Ltd. Şti. adına satış suretiyle tescil edildiğini, satıcı ...'ın hukuki ehliyeti olmadığı gerekçesiyle Bursa 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/639 Esas, 2017/35 Karar sayılı kararı ile yolsuz tescil nedeniyle kaydın iptaline dair verilen kararın kesinleşerek 20.03.2017 tarihinde tapu kaydının düzeltildiğini; yeni tapu kaydı davacı adına oluşturulmasına rağmen önceki malikin borçları nedeniyle tapu kaydına konulan haciz ve ipotek gibi şerhlerin hâlen devam ettiğini ileri sürerek dava konusu taşınmaz üzerindeki şerhlerin yolsuz tescilin hukuki sonuçlarına dayalı olarak terkinini talep etmiştir.

II. CEVAP

1. Davalı ... Nakliyat Tarım Tur. İnşaat Gıda San. Tic. Ltd. Şti. vekili cevap dilekçesinde; müvekkilinin kusuru olmadığını, haciz işleminin yolsuz olduğunun iddia edilmesi hâlinde yolsuz işlemi kaldırma ve gerekli olan harçları yatırma yükümlülüğünün davacı tarafta olduğunu belirtilerek davanın reddini savunmuştur.

2. Davalı ...Ş. vekili cevap dilekçesinde; taşınmaz üzerine ... Tapu Müdürlüğünün 30.01.2014 tarih ve ... yevmiye numaralı ipotek belgesi ve resmî senet akit tablosu ile müvekkili banka lehine 100.000,00 TL bedelli ipotek tesis edilerek dava dışı ... Metal Profil İnş. Taah. San ve Tic. Ltd. Şti'ye kredi kullandırıldığını, davanın haksız ve hukuki dayanaktan yoksun olduğunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 1023. maddesi gereği iyiniyetli üçüncü kişi konumundaki müvekkilinin aynî hakkının korunacağını belirtilerek davanın reddini savunmuştur.

3. Davalı ... vekili 14.11.2018 tarihli duruşmada davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

Bursa 6. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.01.2019 tarihli ve 2017/1080 Esas, 2019/72 Karar sayılı kararı ile; davacının yolsuz tescile dayalı olan tüm hak ve mükellefiyetlerin terkinini istemekte haklı olduğu, ... Metal Profil İnşaat Taahhüt San. Tic. Ltd. Şti. aleyhine konulan tüm sınırlama ve şerhlerin hukuki dayanağının ortadan kalktığı gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir. IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı ...Ş. vekili ve davalı ... vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur. B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 08.03.2023 tarihli ve 2020/1459 Esas, 2023/413 Karar sayılı kararı ile; somut olayda ilk el konumundaki ... Metal Profil İnş. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. adına oluşan kaydın yolsuz nitelik taşıdığı, ancak kullandırdığı kredi nedeniyle taşınmaz üzerinde ipotek tesis ettiren Türkiye ...Bankası A.Ş'nin üçüncü kişi konumunda bulunduğu ve koşulların gerçekleşmesi hâlinde TMK'nın 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanabileceği, ipoteğin Bursa 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/639 Esas, 2017/35 Karar sayılı dosyasında 13.06.2014 tarihinde tapuya işlenen ihtiyati tedbir kararından önce 30.01.2014 tarihinde konulduğu, davacı tarafça Türkiye ...Bankası A.Ş'nin davacının satış tarihinde ehliyetsiz olduğunu bilen veya bilmesi gereken kişi olduğu hususunun ispat edilemediği gerekçesiyle, davalı ...Ş. vekilinin istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesince verilen kararın kaldırılmasına ve Türkiye ...Bankası A.Ş. aleyhine açılan davanın reddine, diğer yandan davacı lehine ihtiyati tedbir şerhi işlenerek aleniyet kazandıktan sonra mevcut şerhe rağmen başkaca kısıtlamalar işlenmişse "tapu sicilinin aleniyeti" prensibi gereği sonraki şerh lehdarlarının önceki şerhi gördüklerinin kabul edileceği, bu nedenle dava konusu taşınmaz kaydına 13.06.2014 tarihinde işlenen ihtiyati tedbir kararından sonra Bursa 9. İcra Müdürlüğünün 2015/11450 Esas sayılı dosyasında 28.12.2015 tarihinde işlenen haciz şerhinin terkinine karar verilmesinde isabetsizlik bulunmadığı gerekçesiyle davalı ... vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine, bu davalı aleyhine açılan davanın kabulü ile Bursa 9. İcra Müdürlüğünün 2015/11450 Esas sayılı dosyası üzerinden konulan haczin terkinine, davalı ... Nakliyat Tarım Tur. İnşaat Gıda San. Tic. Ltd. Şti. aleyhine açılan davanın da kabulü ile Milas 1. İcra Müdürlüğünün 2014/2634 Esas sayılı dosyası üzerinden konulan haczin terkinine karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

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

2. Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 16.05.2024 tarihli ve 2023/2963 Esas, 2024/2681 Karar sayılı kararı ile;

“...Somut uyuşmazlıkta; ... TMK'nın 405 inci maddesi uyarınca mahkeme kararıyla kısıtlanmış ve kendisine vasi atanmış ve vesayet kararı ise 08.05.2014 tarihinde kesinleşmiştir.

Bilindiği üzere ehliyetsizlik hukuki sebebine dayalı açılan dava sonucu tescilin yolsuzluğu tespit edilerek tapu kaydı iptal edilmişse işlemin mutlak butlanla batıl olmasından dolayı ilk devir tarihinden itibaren temlik yok hükmünde sayılır. Böyle bir durumda geçersiz devirden sonra taşınmazda kısıtlayıcı nitelikteki her türlü şerhe ve TMK'nın 1010 uncu maddesine göre kütüğe işlenmiş şerhlere de hukuki sonuç bağlanamaz.

Somut olayda; mutlak butlan sebebi olan ehliyetsizlik hukuki sebebine dayalı olarak açılan tapu iptal ve tescil davası sonucu verilen hüküm 03.03.2017 tarihi itibariyle kesinleşmiş olduğuna göre davalı ... Metal Profil İnş. Taah. San. Tic. Ltd. Şti.'nin, temlik edenin ehliyetsiz olduğunu bilip bilmemesinin sonuca etkili olmadığında kuşku bulunmamaktadır. Hâl böyle olunca; TMK'nın 1010 uncu maddesi kapsamında devirden sonraki bütün şerhler yolsuz olduğundan davaya konu tüm

haciz ve ipotek şerhlerinin kaldırılması ve davanın tümüyle kabulü gerekirken mahkemece kısmen kabul kısmen ret yönünde hüküm kurulması doğru görülmemiş hükmün bu nedenle bozulması gerekmiştir...” gerekçesiyle karar bozulmuştur.

B. Bölge Adliye Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

Bölge Adliye Mahkemesinin ilâm başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; önceki gerekçeye ek olarak davalılar ... Ltd. Şti. ve ... lehine konulan hacizlerin, davacının kısıtlanma kararının kesinleştiği 08.05.2014 tarihinden ve ihtiyati tedbir kararının tapu kaydına işlendiği tarihten sonra konulması nedeniyle bu davalılar lehine olan hacizlerin kaldırılması gerektiği, davalı ... lehine olan ipoteğin ise 30.01.2014 tarihinde tesis edildiği, bu tarihte davacının henüz kısıtlanmadığı ve taşınmazın tapu kaydına herhangi bir ihtiyati tedbir kararı konulmadığı gözetildiğinde, davalı ... Bankasının davacının satış tarihinde ehliyetsiz olduğunu bilen veya bilmesi gereken kişi olduğu kabul edilemeyeceği gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Direnme kararına karşı süresi içinde davacı vekili ve davalı ... vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

1. Davacı vekili; mutlak butlanla batıl olan işlemlere hukuki sonuç bağlanamayacağını, lehine ipotek kurulan bankanın tacir olması nedeniyle basiretli davranması ve kendisinden beklenen ihtimamı göstermesi gerekirken gerekli ihtimamı göstermemesi sebebiyle TMK'nın 1023. maddesinden yararlanamayacağını, banka lehine bulunan haciz şerhlerinin devam etmesinin hukuka aykırı olduğunu ileri sürerek, direnme kararının bozulmasını talep etmiştir.

2. Davalı ... vekili; dava konusu taşınmazın ... Metal Profil İnş. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. adına yolsuz olarak tescil edildiğini müvekkilinin bilemeyeceğini, TMK'nın 1023. maddesine göre tapu siciline dayanarak aynî hak kazanan kişinin kazanımının korunacağını ileri sürerek, direnme kararının bozulmasını talep etmiştir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; yolsuz tescil hukuki sebebine dayalı şerhin terkini talebiyle açılan eldeki davada, geçersiz devirden sonra taşınmaz tapu kaydına TMK'nın 1010. maddesine göre işlenmiş şerhlere hukuki sonuç bağlanıp bağlanamayacağı noktasında toplanmaktadır.

D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

4721 sayılı Türk Medenin Kanunu'nun (TMK) 405.,1009.,1010.,1023.,1024.,1025. maddeleri

2. Değerlendirme
1. Uyuşmazlığın çözümü için konu ile ilgili kavram ve yasal mevzuatın incelenmesinde fayda

bulunmaktadır.

2. Tapu sicili, TMK'nın 7. maddesi uyarınca içeriğinin doğruluğu karine olarak kabul edilen bir resmî sicildir. Devlet, nüfus sicilleri gibi tapu sicillerinin de tutulmasını üstlenmiş, bunların aleniliğini (herkese açık olmasını) sağlamış, iyi ve doğru tutulmamasından doğan sorumluluğu kabul etmiş, değinilen tüm bu sebeplerin doğal sonucu olarak da tapuya itimat edip, taşınmaz mal edinen kişinin iyiniyetini korumak zorunluluğunu duymuştur.

3. Hukukumuzda, diğer çağdaş hukuk sistemlerinde olduğu gibi kişilerin huzur ve güven içerisinde alış verişte bulunmaları, satın aldıkları şeylerin ileride kendilerinden alınabileceği endişelerini taşımamaları, dolayısıyla toplum düzenini sağlamak düşüncesiyle, satın alan kişinin iyiniyetinin korunması ilkesi kabul edilmiştir. Bu kapsamda TMK'nın 3. maddesinin genel hükmü yanında menkul mallarda 9 88... tapulu taşınmazların el değiştirmesinde ise 1023. maddesinin özel hükümleri getirilmiştir.

4. Yolsuz tescilin üçüncü kişiler bakımından doğuracağı sonuçlar iyiniyetli olup olmadıkları esas alınarak düzenlenmiş ve "İyiniyetli üçüncü kişilere karşı" başlıklı 1023. maddesinde; "Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur" hükmü öngörülmüştür. Anılan bu maddeye göre, tapu sicilinde ismi geçen kişinin gerçek hak sahibi olduğuna inanan veya kendisinden beklenen tüm özeni göstermesine rağmen gerçek malik olmadığını, tapu sicilinde yolsuzluk bulunduğunu bilmesi mümkün olmayan kişinin iktisabı korunur.

5. Öte yandan aynı Kanun'un "İyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı" başlıklı 1024. maddesi ise; "Bir aynî hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz.

Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.

Böyle bir tescil yüzünden aynî hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz olduğunu iyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir" hükmünü içermekte olup, bu madde ile de iyiniyetli olmayan kimsenin iktisabının korunmayacağına vurgu yapılmıştır. TMK'nın 1023. maddesi iyiniyetle mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımını korurken; tamamlayıcı madde niteliğinde bulunan 1024. madde ile de iyiniyetli olmayan üçüncü şahısların kazanımı hükümsüz sayılmıştır.

6. Görüldüğü üzere, tapuda taşınmazla ilgili kayıtlara ilişkin olarak "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.

7. 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 TMK'nın 3. maddesi uyarınca kanunun iyiniyete hukuki bir sonuç bağladığı durumlarda, asıl olan iyiniyetin varlığıdır. Uyuşmazlığın dayanağını oluşturan TMK'nın 1023. maddesi de bu genel hükümde bahsi geçen; kanunun, iyiniyete hukuki 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 gerekmektedir.

8. Diğer yandan TMK'nın 1010. maddesi uyarınca tasarruf yetkisi kısıtlamaları şerh verilmekle taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir. Tapu sicili aleni olup, ilgilinin tapu kaydının beyanlar hanesinde bulunan şerhleri bilmediği düşünülemeyeceği gibi kişinin tapu kaydının beyanlar hanesinde bulunan yükümlülükler ile davalı taşınmazı aldığı kabul edilir. Şerhten sonra ise üçüncü kişinin tasarruf yetkisi kısıtlamalarını bildiğinin ispatına gerek olmadığı gibi TMK'nın 1020. maddesi gereğince üçüncü kişi, tapu kütüğündeki şerhi bilmediğini ileri süremez.

9. 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.

10. Tapu kaydı ve dosyadaki belgelerden davalı ... lehine olan ipoteğin 30.01.2014 tarihinde konulduğu, davacının kısıtlılığına ilişkin kararın 08.05.2014 tarihinde kesinleştiği, Bursa 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/639 Esas, 2017/35 Karar sayılı dosyasında verilen ihtiyati tedbirin 13.06.2014 tarihinde tapuya işlendiği, davalı ... Nakliyat Tarım Ltd. Şti. lehine Milas 1. İcra Dairesinin 2014/2634 Esas sayılı dosyasındaki haczin 29.12.2014 tarihinde konulduğu, davalı ... lehine Bursa 9. İcra Dairesinin 2015/11450 Esas sayılı dosyasındaki haczin de 28.12.2015 tarihinde konulduğu anlaşılmaktadır.

11. Tüm bu açıklamalar kapsamında somut olaya gelindiğinde; dava konusu taşınmazın ilk el konumunda olan dava dışı ... Metal Profil İnş. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. adına tesciline ilişkin işlemin yolsuz tescil niteliği taşıdığı hususunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Dava konusu bağımsız bölüm üzerine davalı ... lehine olan ipoteğin tesis edildiği 30.01.2014 tarihinde davacı henüz

kısıtlanmamış ve taşınmazın tapu kaydına da herhangi bir ihtiyati tedbir kararı konulmamış olduğundan, davalı bankanın davacının satış tarihinde ehliyetsiz olduğunu bilen veya bilmesi gereken kişi konumunda olduğu kabul edilemez, dolayısıyla TMK'nın 1023. maddesi koruyuculuğundan faydalanacağı açıktır. Asıl olan iyiniyettir ve tapudaki kayda güvenerek ipotek koyduran davalı banka, aksi ispat edilmediği sürece iyiniyetli üçüncü kişi olarak kabul edilmelidir. Davacı tarafından davalı bankanın kötüniyetli olduğunu ispatlamaya elverişli herhangi bir delil de sunulmadığına göre şerhin kaldırılmasına ilişkin istem reddedilmelidir.

12. Öte yandan davalılar ... Nakliyat Tarım Ltd. Şti. ve ... lehine konulan hacizlerin, davacının kısıtlanma kararının kesinleştiği 08.05.2014 ve Bursa 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/639 Esas sayılı dosyasında ihtiyati tedbirin konulduğu 13.06.2014 tarihinden sonra olması nedeni ile bu davalılar lehine işlenen haciz şerhlerinin terkinine karar verilmesinde isabetsizlik bulunmamaktadır.

13. Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında; başlangıcından itibaren yolsuz ve geçersiz olan tapu kaydının iptaline ilişkin mahkeme kararının yenilik doğuran ve mülkiyet hakkını sona erdiren bir hüküm olmayıp mülkiyet hakkının baştan beri kurulmadığını açıklayıcı nitelik taşıdığı, bu tür tescillerde TMK'nın 1023. maddesindeki iyiniyetle edinme kuralının uygulanmayacağı, tescilin bütün sonuçlarıyla hükümsüz olması nedeniyle malikine mülkiyet hakkı kazandırmadığı gibi şerh sahibine de herhangi bir hak kazandırmayacağı, ... Metal Profil İnş. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. aleyhine kurulan tüm sınırlama ve şehlerin hukuki dayanağı bulunmadığından Bölge Adliye Mahkemesi kararının Özel Daire bozma kararındaki gerekçelerle bozulması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de, bu görüşler yukarıda açıklanan nedenlerle Kurul Çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

14. Hâl böyle olunca Bölge Adliye Mahkemesince verilen direnme kararı usul ve yasaya uygun olduğundan onanmasına karar vermek gerekmiştir.

VII. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davacı vekili ve davalı ... vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile direnme kararının ONANMASINA,

Harçlar peşin alındığından harç alınmasına yer olmadığına,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin direnme kararını veren Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

İlk görüşmede yeterli çoğunluk sağlanamadığından 08.04.2026 tarihinde yapılan ikinci görüşmede oy çokluğuyla kesin olarak karar verildi.

"K A R Ş I O Y"

Dava konusu Bursa ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, 57 83... parsel 9 No.lu bağımsız bölüm ... adına kayıtlı iken, vekâleten ... tarafından, 28.000,00 TL bedel ile 22/01/2014 tarihinde ... Metal Profil İnşaat Taahhüt San. Tic. Ltd. Şti'ne satış ve tescil edildiği, Bursa 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/6

39... /35 Karar sayılı dosyasında 12.01.2017 tarihli kararı ile Adli Tıp Raporu doğrultusunda kısıtlı ...'ın fiil ehliyetine haiz olmadığından düzenleme şeklinde vekâletname ile dava konusu taşınmazın satış işleminin ehliyetsizlik nedeniyle geçerli olamayacağından davalı adına tapu kaydının iptaline, kısıtlı adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiş, karar itiraz edilmediğinden 03.03.2017 tarihinde kesinleşmiştir.

Baştan beri yolsuz tescil niteliğindeki tapu kaydı hiç bir zaman mülkiyet hakkı kazandırmaz. Başlangıcından itibaren yolsuz ve geçersiz olan tapu kaydının iptaline ilişkin mahkeme kararı yenilik doğuran (inşai) mülkiyet hakkını sona erdiren bir hüküm olmayıp, mevcut durumu saptayıp hukuksallaştıran, açıklayıcı (ihzari) başka bir anlatımla; mülkiyet hakkının baştan beri doğmadığını belirleyen bir hüküm olup, bu tür kayıtlarda T.M.K'nın 1023. (E.M.K. İsviçre - M.K. 974) maddesindeki "iyiniyetle edinme" kuralı da uygulanamaz (T.M.K'nın 1025. md.). Bu tescil bütün sonuçlarıyla hükümsüz olması nedeniyle malikine mülkiyet hakkı kazandırmadığı gibi şerh sahibine de her hangi bir hak kazandırmaz. T.M.K'nın 1026. (E.M.K'nın 934 - İsviçre 976) maddesi gereğince sicil hiç bir süreye bağlı kalmadan her zaman iptal edilebilir ve üzerindeki haciz ve şerhler kaldırılabilir. Davalı ...Ş. ... Metal Profil İnşaat Taahhüt San. Tic. Ltd. Şirketinden başka teminatlar isteyebilir.

... Metal Profil İnşaat Taahhüt San. Tic. Ltd. Şti. aleyhine konulan tüm sınırlama ve şerhlerin hukuki dayanağı ortadan kalktığından, İlk Derece Mahkemesi kararının bozulmasına karar verilmesi gerektiğinden Sayın Çoğunluğun onama görüşüne katılamıyorum.