Mirasçılığı Düşen Eşten Pay Alan

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	10.06.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/486	2026/355	TMK 181, TMK 1023, TMK 1024, TMK 3, TMK 6, HMK 190

ÖZET

Boşanma davası sürerken ölen mirasbırakanın kusurlu eşi, sonradan iptal edilen mirasçılık belgesiyle edindiği payları sattı. HGK eşin tescilini yolsuz saydı, ancak alıcının kötüniyetinin ispatlanamadığını belirterek TMK 1023 korumasını uyguladı ve direnme kararını bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/mirascilik-dusen-esten-pay-alan-iyiniyet-hgk-2026-355/ →

Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2025/486 E. , 2026/355 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/2115 E., 2024/2628 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 11.03.2024 tarihli ve

2023/5970 Esas, 2024/1555 Karar sayılı BOZMA kararı

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

Kararın davacılar vekili ile davalı vekili (sadece vekâlet ücreti yönünden) tarafından istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesince davacılar vekilinin istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak yeniden esas hakkında hüküm kurulmak suretiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacılar vekili (sadece pay miktarı yönünden) ile davalı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 8. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda

bozulmuş, Bölge Adliye Mahkemesi tarafından Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davacılar vekili (sadece pay miktarı yönünden) ile davalı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan gündem ve dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacılar vekili dava dilekçesinde; müvekkillerinin murisi ... ...'ın ikinci eşi olan dava dışı ... ...'a karşı açtığı boşanma davası devam ederken öldüğünü, müvekkillerinin kusur tespiti yönünden boşanma davasına devam ettiklerini, Kocaali Asliye Hukuk Mahkemesinin 2013/299 Esas, 2013/313 Karar sayılı kararıyla ... ...'ın tam kusurlu olduğuna karar verildiğini, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 181. maddesi uyarınca ... ...'ın muris ... ...'ın mirasçısı olamayacağının tespit edildiğini, ancak miras hakkını kaybeden ... ...'ın muris ... ...'a ait Sakarya ili Kocaali ilçesi ... Mahallesinde kâin 6 85... , 6 84... ve 7 parsel sayılı taşınmazlarda intikalen gelen paylarını 26.06.2014 tarihinde davalı ...'a sattığını, satış işleminin geçersiz olduğunu, muris ve eşi ile müvekkillerini tanıyan davalının taraflar arasındaki olayları ve boşanma davasını bildiğini, sadece bir kısım payı satın almasının ticari açıdan anlamsız olduğunu, davalının kötüniyetle hareket ettiğini ileri sürerek dava konusu taşınmazlarda davalı adına olan payların tapu kaydının iptali ile müvekkilleri adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı ...; dava dilekçesi usulüne uygun tebliğ edilmesine rağmen cevap dilekçesi sunmamış, ön inceleme duruşmasında; ... ...'ın ilçeden gideceğini ve dava konusu payları satacağını söylemesi üzerine durumu akrabalarına sorduğunu, onların kendisine ''biz babamızın yerini para ile satın almayız'' şeklinde beyanda bulunmaları üzerine payları satın aldığını, davayı kabul etmediğini, satış bedelini öderlerse payları alabileceklerini belirterek davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARLARI VE BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ KALDIRMA KARARLARI

1. İlk Derece Mahkemesinin 05.09.2016 tarihli ve 2014/204 Esas, 2016/733 Karar sayılı kararıyla; taraf muvazaasına dayalı tapu iptali ve tescil talebinde bulunulduğu, 05.02.1947 tarih ve 20/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı gereği taraf muvazaasının yazılı delille kanıtlanması gerektiği, davacı tarafın yazılı delil sunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, kararın davacılar vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin 05.01.2017 tarihli ve 2016/36 Esas, 2017/9 Karar sayılı kararıyla; iddianın ileri sürülüş biçimi ve dosya kapsamına göre eldeki davada taraf muvazaasına değil yolsuz tescil hukuksal nedenine dayanıldığı, hukuki niteleme ve ispat koşulunda hata yapılarak sonuca gidildiği gerekçesiyle hükmün kaldırılmasına, toplanan ve toplanacak deliller değerlendirilerek yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın mahkemesine gönderilmesine karar verilmiştir.

2. İlk Derece Mahkemesinin 19.07.2018 tarihli ve 2017/129 Esas, 2018/320 Karar sayılı kararıyla; davanın, yolsuz tescil hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkin olduğu, dosya

kapsamı ve toplanan deliller uyarınca dava dışı ... ...'ın muris ... ...'ın mirasçısı olamayacağı hususunun boşanma davasının kesinleştiği 04.02.2015 tarihinde gerçekleştiği, çekişmeli payların ise öncesinde 26.06.2014 tarihinde davalıya temlik edildiği, temlik tarihinde ... ...'ın mirasçılık sıfatının bulunduğu, tescilin yolsuz olmadığı, ayrıca davalının kötüniyetli edinen olduğunun da kanıtlanamadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, kararın davacılar vekili ile davalı vekili (sadece vekâlet ücreti yönünden) tarafından istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin 13.05.2020 tarihli ve 2019/224 Esas, 2020/480 Karar sayılı kararıyla; 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 165. maddesi gereğince Kocaali Asliye Hukuk Mahkemesinin 2013/299 Esas, 2013/313 Karar sayılı kararının (doğrusu Kocaali Asliye Hukuk Mahkemesinin 2015/968 Esas, 2016/333 Karar) kesinleşmesinin bekletici mesele yapılması, kesinleştikten sonra toplanan ve toplanacak deliller değerlendirilerek bir karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle hükmün kaldırılmasına, yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın mahkemesine gönderilmesine karar verilmiştir.

3. İlk Derece Mahkemesinin 11.03.2021 tarihli ve 2020/169 Esas, 2021/108 Karar sayılı kararıyla; Kocaali Asliye Hukuk Mahkemesinin 2015/968 Esas, 2016/333 Karar sayılı kararının 20.01.2021 (doğrusu 05.01.2021) tarihinde kesinleştiği, dava konusu payların devrine konu veraset ilâmının iptali sonucunda tescil yolsuz hâle gelmiş ise de davalının boşanma davasından haberdar olduğuna ya da taraflar arasındaki olayları bildiğine dair dosya kapsamında bir delil bulunmadığı, davalının kötüniyetli edinen olduğuna yönelik iddiaların kanıtlanamadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacılar vekili ile davalı vekili (sadece vekâlet ücreti yönünden) istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 19.04.2022 tarihli ve 2021/1584 Esas, 2022/630 Karar sayılı kararıyla; boşanma ve verasetin iptali davalarının kesinleşmesi ile dava dışı ... ...'ın muris ... ...'ın mirasçısı olmadığının saptandığı, mirasçılık sıfatıyla dava konusu taşınmazlardaki devre konu payları 6292 sayılı Kanun kapsamında hak sahipliği ile kazanan ... ... adına yapılan tescilin yolsuz hâle geldiği, ikinci el konumundaki davalının iyiniyetli edinen olup olmadığı hususunun açıklığa kavuşturulması gerektiği, dosya kapsamı ve toplanan deliller gözetildiğinde, ...'ın çekişmeli payları adına tescil ettirdikten kısa süre sonra aynı bölgede kardeşi ile birlikte emlak işiyle uğraşan davalıya devrettiği, davalının, satıştan önce davacılarla görüştüğünü, onların kendisine ''babamızın yerini satın mı alacağız'' dediklerini duruşmada alınan beyanında ifade ettiği, boşanma davasının uzun süre devam ettiği, aynı bölgede yaşayan davalının durumdan haberdar olduğu, iyiniyetli edinen olarak kabul edilemeyeceği gerekçesiyle HMK'nın 353/1-b.2 maddesi gereğince hükmün ortadan kaldırılmasına, yeniden hüküm tesisi ile davanın kabulüne karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacılar vekili (sadece pay miktarı yönünden) ile davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin ilâm başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; "...Dava, tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

1-Davacı ... vd. vekilinin temyiz incelemesinde; tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kuralları ile hukuki ilişkinin nitelendirilmesine, dava şartlarına, yargılama ve ispat kuralları ile İlk Derece Mahkemesi kararlarındaki gerekçelere, 6100 sayılı Kanun'un 369/1 inci maddesi de gözetilerek yapılan incelemede aynı Kanun'un 371 inci maddesinde yer alan sebeplerden biri de bulunmadığına göre, temyizen incelenen karar usul ve kanuna uygun olup davacı vekilinin temyiz dilekçesinde ileri sürdüğü nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

2-Davalı ... vekilinin temyiz incelemesinde; dava konusu 6 85... parsel, 6 84... ve 7 parsel sayıl taşınmazların 02.07.2010 tarihinde yapılan kullanım kadastrosu çalışmaları sonucunda 6831 sayılı Orman Kanunu'nun (6831 sayılı Kanun) 2/B maddesi gereğince Hazine adına orman sınırları dışarısına çıkarıldığı, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun (3402 sayılı Kanun) Ek 4 üncü maddesi uyarınca beyanlar hanesinde işbu taşınmazların ... ...'ın kullanımda olduğunun açıklandığı, ...'ın 03.08.2010 tarihinde öldüğü ve Kocaali Noterliğince düzenlenen 15.01.2013 tarihli ve ... yevmiye nolu mirasçılık belgesine göre davacılar ile birlikte dava dışı eşi ... ...'ın mirasçı olduğunun tespit edildiği, bu mirasçılık belgesine istinaden eşi ... ...'ın 6292 sayılı sayılı Kanun uyarınca düzenlenen doğrudan satış hak sahipliği belgesi aldığı ve 6292 sayılı Kanun gereğince dava konusu taşınmazlarda ki 1/4 payın satış işlemi sonucu ... adına tescil edildiği, ...'ın da dava konusu taşınmazlarda ki iş bu 1/4 payını 26/06/2014 tarihinde davalı ...'e satış yoluyla temlik ettiği, mirasbırakan ... ...'ın eşi ... aleyhine açtığı boşanma davası devam ederken ölümü nedeniyle davacıların 4721 sayılı Kanun'un 181/2 nci maddesi gereğince kusur tespiti yönünden boşanma davasını devam ettikleri, yapılan yargılama sonucunda Kocaali Asliye Hukuk (Aile) Mahkemesinin 03.12.2013 tarihli ve 2013/299 Esas, 2013/313 Karar sayılı kararıyla davalı eş ...'ın tam kusurlu olduğunu tespitine karar verildiği ve kararın 04.02.2015 tarihinde kesinleştiği; Kocaali Asliye Hukuk Mahkemesinin 24.03.2016 tarihli ve 2015/968 Esas, 2016/333 Karar sayılı kararıyla da, 4721 sayılı Kanun'un 181 inci maddesi gereği ... ...'ın muris ... ...'ın mirasçısı durumunda olmadığı gerekçesiyle davanın kabulü ile Kocaali Noterliği'nin 15.01.2013 tarihli ve ... yevmiye nolu mirasçılık belgesinin iptali ile yalnızca davacıların mirasçı olduklarına karar verildiği, kararın 05.01.2021 tarihinde kesinleştiği anlaşılmaktadır.

Her ne kadar Bölge Adliye Mahkemesince dava dışı ... ... tarafından dava konusu taşınmazlardaki payını kısa süre sonra davalı ...'e satış suretiyle temlik ettiği, davalının duruşmada alınan beyanında satıştan önce davacılarla görüşmesi nedeniyle davadan haberdar olduğu gerekçesi ile ediniminde iyiniyetli kabul edilmesinin mümkün olmadığından istinaf talebinin kabulü ile kararın kaldırılmasına, davanın kabulüne karar verilmiş ise de; 12.05.2016 tarihli keşifte dinlene mahalli bilirkişi beyanlarından ve davalının beyanlarından dava konusu taşınmaza bitişik davalıya ait

taşınmazın olduğu ve dava konusu taşınmazda hissesini belirleyip hissesi miktarında kullandığı, ayrıca davalının 12.12.2015 tarihli beyanında dava konusu taşınmazı satın almayacaksanız kendisinin alacağını davacılara beyan ettiği ve en önemlisi davalının dava konusu taşınmazları satın aldığı tarihte dava dışı ... ile davacıların murisinin henüz boşanmadıkları anlaşıldığından muvazaanın varlığından bahsedilemez. Kaldı ki eldeki davada davaya konu taşınmaz 6292 sayılı Kanun gereğince tapuda kayden satış olmuş olup söz konusu satış idare tarafından yapıldığından Hazineye karşı muvazaa iddiası ileri sürülemeyeceği gibi Hazinenin satışı sonucunda malik olan dava dışı ...'ın 26.02.2014 tarihli satışında kayden malik olan davalıya karşı muvazaanın dinlenemeyeceği kuşkusuzdur. Bu nedenlerle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilda kabulüne karar verilmesi bozmayı gerektirmiştir" gerekçesiyle karar bozulmuştur.

B. Bölge Adliye Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

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

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Direnme kararına karşı süresi içinde davacılar vekili (sadece pay miktarı yönünden) ile davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

1. Davacılar vekili; muris ... ...'ın sadece dört mirasçısı lehine kabul kararı verildiğini, ancak diğer üç mirasçısı yönünden karar verilmediğini, üç mirasçıya düşen 3/28 payın hatalı olarak davalı üzerinde bırakıldığını, dosya içerisinde vekâletnamelerin bulunduğunu, müvekkillerinin tamamının kardeş olup muris ... ...'ın mirasçıları olduklarını, öte yandan vekâlet ücretinin de hatalı hesaplandığını, bilirkişi raporunda tespit edilen miktar üzerinden nispi vekâlet ücretine hükmedilmesi gerektiğini, davalı üzerinde bırakılan pay ve vekâlet ücreti yönünden kararın bozulmasını istemiştir.

2. Davalı vekili; iyiniyet olgusunun iyiniyet karinesine aykırılık teşkil edecek şekilde değerlendirildiğini, yetersiz deliller ile müvekkilinin kötüniyetli sayıldığını, bozma kararında belirtildiği üzere müvekkilinin iyiniyetli edinen olduğunu, müvekkilinin emlakçı değil itfaiye eri olduğunu, emlakçı olan kişinin müvekkilinin abisi olduğunu, sadece abisine danışarak yatırım yapmaya çalıştığını, müvekkilinin kurumlardan alınan yazılara güvenerek satın alma yaptığını, veraset ilâmının iptalinden önce ... ...'ın mirasçı konumunda bulunduğunu, müvekkilinin boşanma davasını ve murisin ölümü ile mirasçıların davaya devam ettiğini bilmesinin mümkün olmadığını, müvekkil ile murisin akrabaları arasında nasıl bir konuşma geçtiğinin kesin olarak bilinmediğini, müvekkilinin mahkeme heyecanı ile sözlediği sözlerin aleyhe değerlendirilmemesi gerektiğini, delillerin takdirinde hataya düşüldüğünü ileri sürerek hükmün bozulmasını istemişlerdir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; boşanma ve verasetin iptali davalarının kesinleşmesi ile 1/4 payını satış suretiyle davalıya temlik eden dava dışı ... ...'ın muris ... ...'ın mirasçısı olmadığı konusunda uyuşmazlık bulunmayan somut olayda, boşanma davasının devamı sırasında ... ...'ın ölümü üzerine mirasçı eş sıfatıyla 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan dava konusu taşınmazlarda 6292 sayılı Kanun kapsamında hak sahipliği ile intikalen miras payının mülkiyetini kazanan ... ... adına yapılan tescilin yolsuz olup olmadığı, yolsuz olduğunun saptanması hâlinde çekişmeli payları temlik alan davalı ...'ın 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi koruyuculuğundan yararlanıp yararlanamayacağı, buradan varılacak sonuca göre davanın reddine karar verilmesinin gerekip gerekmediği noktalarında toplanmaktadır.

D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

1. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 3, 6, 1021, 1022, 1023, 10 24... . maddeleri.

2. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 190. maddesi.

2. Değerlendirme

a) Davacılar vekilinin temyiz talebi yönünden yapılan incelemede

1. Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında işin esasının incelenmesinden önce, direnme kararı öncesinde verilen kararın davacılar vekili ile davalı vekili tarafından temyiz edildiği, Özel Dairece davacılar vekilinin temyiz itirazları reddedilip davalı vekilinin temyiz itirazları kabul edilerek bozma kararı verildiği, direnme kararının ise yeniden davacılar vekili ile davalı vekili tarafından temyiz edildiği dikkate alındığında, direnme öncesi verilen kararı temyiz eden ve temyiz itirazları reddedilen davacılar vekilinin direnme kararını temyizinde hukuki yararının bulunup bulunmadığı, buradan varılacak sonuca göre temyiz isteminin reddine karar verilmesinin gerekip gerekmediği hususu tartışılmıştır.

2. Hukuki yarar, dava şartı olduğundan temyiz incelemesi yapılabilmesi için de gerekli bir şarttır.

3. Bölge Adliye Mahkemesi kararını temyiz edip, bu istemi Özel Dairece reddedilen taraf yönünden karar kesinleşmiş olmakla, artık bu tarafın direnme kararını temyizde hukuki yararı bulunmamaktadır.

4. O hâlde, davacılar vekilinin direnme hükmüne yönelik temyiz isteminin hukuki yarar yokluğundan reddine karar verilmelidir.

b) Davalı vekilinin temyiz talebi yönünden yapılan incelemede

1. Dava, yolsuz tescil hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

2. TMK'nın 1021. maddesine göre kurulması kanunen tescile tâbi aynî haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz. Kanun'un 1022/1. maddesine göre de aynî haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır. Bu hükümlerden anlaşılacağı üzere aynî hakların doğumu,

devri, muhtevalarının değiştirilmesi ve ortadan kalkması kural olarak tapu siciline tescil şartına bağlanmış olup, tescil kurucu bir nitelik taşımaktadır.

3. Aynî haklar tescil ile doğmakla birlikte tapu kayıtlarının oluşumunda “illilik”, diğer bir anlatımla “sebebe bağlılık” prensibi esas alındığından, tescilin kendisinden beklenen hukuki sonucu doğurabilmesi için geçerli ve haklı bir sebebe dayanması gerekmektedir. Bu bakımdan tescil, hukuki sebebe bağlı bir tasarruf işlemidir. Tescilin geçerli bir hukuki sebebe dayanmaması, aynî hakkın doğumunda ve kazanılmasında kurucu unsur niteliğinde olan tescil işlemini temelde sakat hâle getirir.

4. Bu husus TMK’nın 1024. maddesinin 2. fıkrasında “Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur” şeklinde açıklanmıştır. Yasa maddesindeki bu tanımdan anlaşılacağı gibi gerçek hak durumuna uymayan tescil, yolsuz tescildir. Bu yolsuz tescil durumu, tescilin kurucu unsurlarından biri veya bir kaçının eksik olması nedeniyle başlangıçtan itibaren söz konusu olabileceği gibi sakat bir terkin veya tadil yüzünden sonradan da oluşabilir. Tescilin dayanağını oluşturan hukuki sebep ise genellikle bir aynî hakkın tescili ya da kaldırılması için ilgilisine hak ve mükellefiyet tanıyan satım, bağış, trampa, miras taksim sözleşmesi, ölünceye kadar bakma akdi gibi hukuki bir işlem olabileceği gibi miras, mahkeme kararı veya kamulaştırma gibi bir sebep de olabilir. Belirtilmelidir ki yolsuz tescil bir üst kavramdır. Yolsuzluk, tescil talebinde bulunan kişinin fiil ehliyetine veya tasarruf yetkisine sahip bulunmaması, tescile dayanak teşkil eden işlemin (satış, bağış vb.) şekil, irade sakatlığı, sahte vekâletnameyle veya vekâletnamede belirtilen yetkilerin aşılması suretiyle gerçekleştirilmesi, aynı taşınmaza ait birden çok tapu kaydı bulunması (çifte tapu kaydı) ya da tapu ve kadastro memurlarının kasıtlı davranışları veya hataya düşmeleri gibi çeşitli sebeplerden kaynaklanabilir. Tescilin yolsuz olması hâlinde, tescil işlemi gerçek hak sahipliğini ve hakkın kapsamını göstermez. Bu tür bir tescil yolsuzluğu nedeniyle hiçbir hüküm ve sonuç doğurmaz, diğer bir anlatımla geçerli bir sebebe dayanmayan tescil veya terkin işlemi taşınmaz üzerindeki aynî hakkın durumunu etkilemez ve böyle bir durumda gerçek hak sahipliğinde herhangi bir değişiklik meydana gelmez. Ancak, tapu sicilindeki bir kaydın gerçek hak durumunu yansıtmayıp, sadece şekli bir değer taşıması hâlinde, tapu sicilinin kendisinden beklenen fonksiyonu yerine getirmesi imkânı ortadan kalkar.

5. Bu nedenle aynî hak yolsuz olarak tescil edilmiş veya bir tescil yolsuz olarak terkin olunmuş ya da değiştirilmiş ise bu yüzden aynî hakkı zedelenen kimse, TMK’nın 1025. maddesine göre tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir. Uygulamada ise bu davaya, eldeki davada olduğu gibi tapu iptali ve tescil davası denilmektedir.

6. Bu açıklamalar ışığında öncelikle dava dışı ... ... adına oluşan tescilin yolsuz olup olmadığı hususu üzerinde durulmalıdır.

7. ... ...'ın ikinci eşi olan ... ... aleyhine 02.08.2010 tarihinde Kocaali Asliye Hukuk Mahkemesinin (Aile Mahkemesi Sıfatıyla) 2013/299 Esas sayılı dava dosyası üzerinden boşanma davası açtığı, ancak 03.08.2010 tarihinde öldüğü, ölümü üzerine boşanma davasına ilk eşinden olma çocukları tarafından kusur tespiti yönünden devam edildiği, yapılan yargılama neticesinde Kocaali Asliye

Hukuk Mahkemesinin (Aile Mahkemesi Sıfatıyla) 03.12.2013 tarihli ve 2013/299 Esas, 2013/313 Karar sayılı kararıyla davalı ... ...'ın tam kusurlu olduğunun, davacı ... ...'ın kusurunun olmadığının tespitine karar verildiği, kararın Yargıtay incelemesinden geçerek 04.02.2015 tarihinde kesinleştiği anlaşılmaktadır.

8. Boşanma davası devam ederken ... ...'ın talebi üzerine tanzim edilen Kocaali Noterliğinin 15.01.2013 tarihli ve ... yevmiye numaralı hasımsız veraset ilâmı ile; muris ... ...'ın ölümü ile geriye mirasçı olarak 7/28 miras paylı ikinci eş ... ... ile 3/28'er miras paylı ilk eşi ...'den olma çocukları ..., ..., ..., ..., ..., ... ve ...'in kaldıkları tespit edilmiştir.

9. Sakarya ili Kocaali ilçesi ... Mahallesinde kâin dava konusu 6 85... , 6 84... ve 7 parsel sayılı taşınmazların 02.07.2010 tarihinde yapılan kullanım kadastrosu çalışmaları neticesinde 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B maddesi gereğince Hazine adına orman sınırları dışına çıkarıldığı, "Parsel üzerindeki fındık ağaçları 1942 doğumlu ... oğlu ... ...'ın kullanımında olup halen kendisine aittir" şerhi işlenmek suretiyle Hazine adına tespit ve tescil edildiği kayda dayalı saptanmıştır.

10. ... ...'ın yukarıda yer verilen hasımsız veraset ilâmı ile dava konusu 6 85... , 6 84... ve 7 parsel sayılı taşınmazlarda muris ... ...'dan intikalen gelen 1/4 miras payına karşılık 6292 sayılı Kanun kapsamında doğrudan satış hak sahipliği belgelerini alarak taşınmazdaki 1/4'er payları adına tescil ettirdiği, daha sonra ... ...'ın taşınmazlardaki 1/4'er paylarını 26.06.2014 tarihli ve 4618 yevmiye numaralı işlemle davalı ...'a satış suretiyle temlik ettiği anlaşılmıştır. 11. Mirasçı ...'ın ... ...'a husumet yönelterek açtığı mirasçılık belgesinin iptali davası neticesinde Kocaali Asliye Hukuk Mahkemesinin 24.03.2016 tarihli ve 2015/968 Esas, 2016/333 Karar sayılı kararıyla davanın kabulü ile Kocaali Noterliğinin 15.01.2013 tarihli ve ... yevmiye numaralı mirasçılık belgesinin iptaline, muris ... ...'ın ölümü ile geriye mirasçı olarak sadece ilk eşinden olma çocuklarının kaldığı belirlenerek yeniden mirasçılık belgesinin düzenlendiği, kararın Yargıtay incelemesinden geçerek 05.01.2021 tarihinde kesinleştiği tespit edilmiştir.

12. Tapu kayıtlarının oluşumunda “illilik" prensibi geçerli olduğundan ... ...'ın gerçek durumu yansıtmayan Kocaali Noterliğinin 15.01.2013 tarihli ve ... yevmiye numaralı veraset ilâmı ile İdareye başvurarak dava konusu taşınmazlardaki muris ... ...'dan intikalen gelen 1/4'er payları adına tescil ettirmesinin yolsuz olduğu, bir başka ifadeyle bağlayıcı olmayan bir hukuki sebebe dayanılarak taşınmazlarda ... ... adına oluşan 1/4'er payların TMK'nın 1024. maddesi uyarınca yolsuz tescil olduğu ortadadır. Kaldı ki, Bölge Adliye Mahkemesi ve Özel Daire arasında bu konuda bir uyuşmazlık da bulunmamaktadır.

13. Asıl çözümlenmesi gereken uyuşmazlık; çekişmeli payları satış suretiyle temlik alan ikinci el konumundaki davalı ...'ın TMK'nın 1023. maddesi koruyuculuğundan yararlanıp yararlanamayacağıdır.

14. Bu aşamada, tapu sicili, iyiniyet kavramı ve TMK'nın 1023. maddesi üzerinde durulmasında fayda bulunmaktadır.

15. 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.

16. Hukukumuzda, diğer çağdaş hukuk sistemlerinde olduğu gibi kişilerin huzur ve güven içerisinde alışverişte 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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. Dolayısıyla 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. 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.

21. Öte yandan, TMK'nın 6. maddesinde; "Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, taraflardan her biri, hakkını dayandırdığı olguların varlığını ispatla yükümlüdür", HMK'nın 190. maddesinin 1. fıkrasında ise; "İspat yükü, kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vakıaya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir" düzenlemeleri uyuşmazlığın çözümünde göz önünde bulundurulmalıdır.

22. Tüm bu açıklamalara göre davalı ...'ın iktisabı değerlendirildiğinde; Kocaali Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü tarafından Kocaali Tapu Müdürlüğüne yazılan 25.09.20 13... .12.2013 tarihli yazılar ile çekişme konusu payların ... ... adına tescillerinin yapılmasının istendiği, davalının ise ... ...'ın taşınmazlardaki 1/4'er paylarını 26.06.2014 tarihinde temlik aldığı, ... adına yapılan tescilden hemen sonra bir pay satışının yapılmadığı, davacı tanıklarından ... ...'nun "..... ve ...'ın çocukları arasında geçimsizlik vardı, bu geçimsizliği taşınmazları satın alan davalının bilip bilmediğinden haberim yoktur", ...'nin "..... ve davalı arasındaki alışverişi gözümle görmedim, sadece sattığını duyma duydum, ... ölmeden önce ...'a boşanma davası açmıştı, dava devam ederken ... ... vefat etti, davalının bundan haberinin olduğunu zannetmiyorum" şeklinde beyanlarda bulundukları, davalının sosyal ve ekonomik durum araştırmasında Kocaali Belediyesinde itfaiye şoförü olarak çalıştığı, düzenli maaşının bulunduğu, kendi evinde ikamet ettiği tespit edildiğinden çekişmeli payları satın alma gücünün bulunduğu, ... ile davalı arasında sosyal ya da beşerî bir ilişki bulunduğuna dair bir delilin dosyaya yansımadığı gözetildiğinde davalının yolsuz tescili bildiği ya da kendisinden beklenen özeni göstermesi hâlinde bilebilecek durumda olduğunun kanıtlanamadığı, TMK'nın 3. maddesi gereğince Kanunun iyiniyete hukuki bir sonuç bağladığı durumlarda asıl olanın iyiniyetin varlığı olduğu, aksinin davacı tarafça TMK'nın 6. ve HMK'nın 190. maddeleri uyarınca kanıtlanamadığı anlaşılmıştır.

23. O hâlde, davalı ...'ın TMK'nın 1023. maddesi koruyuculuğundan istifade edeceği ve iktisabının korunacağı ortadadır.

24. Hukuk Genel Kurulundaki görüşmeler sırasında; dosya kapsamı ve toplanan deliller gözetildiğinde davalının boşanma davasını bildiği, hızlı hareket etmek suretiyle dava konusu taşınmaza paydaş olmaya çalıştığı, TMK'nın 1023. maddesi koruyuculuğundan yararlanamayacağı, bu nedenlerle direnme kararının onanması gerektiği ileri sürülmüş ise de bu görüş, Kurul Çoğunluğunca benimsenmemiştir.

25. Hâl böyle olunca, direnme kararının yukarıda açıklanan değişik gerekçe ve nedenlerle bozulmasına karar vermek gerekmiştir.

VII. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

I. (2-a) bendinde belirtilen gerekçeyle davacılar vekilinin direnme kararına yönelik temyiz isteminin hukuki yarar yokluğundan oy birliğiyle REDDİNE,

II. (2-b) bendinde belirtilen gerekçeyle davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının yukarıda açıklanan değişik gerekçe ve nedenlerden dolayı 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 371. maddesi gereğince oy çokluğuyla BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harçlarının yatıranlara geri verilmesine,

Dosyanın HMK'nın 373. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kararı veren İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesine gönderilmesine,

10.06.2026 tarihinde kesin olarak karar verildi.