Yolsuz Tescilde Ara Malikler

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	18.06.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/50	2026/378	TMK 3, TMK 1023, TMK 1024, TMK 1025, HMK 125

ÖZET

Satışa dayanak meclis kararı iptal edilince belediye arsasındaki tescil yolsuz hâle gelmiştir. HGK, maddi hataya dayalı bozmaya uyulmasının usuli kazanılmış hak doğurmadığını ve kısa aralıklı, düşük bedelli devirlerdeki ara maliklerin TMK 1023 korumasından yararlanamayacağını kabul etmiştir.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/belediye-satisi-iptal-yolsuz-tescil-ara-malik-iyiniyet-hgk-2026-378/ →

Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2025/50 E. , 2026/378 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/888 E., 2024/1282 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 07.11.2023 tarihli ve

2023/4204 Esas, 2023/6338 Karar sayılı BOZMA kararı

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

Kararın davacı vekili ile davalı ... vekili tarafından katılma yoluyla vekâlet ücreti yönünden istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesince taraf vekillerinin istinaf başvurularının kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak yeniden esas hakkında hüküm kurulmak suretiyle davalılar ..., ... ve ... yönünden davanın pasif husumet yokluğundan reddine, davalı ... yönünden davanın kabulüne karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı vekili, davalı ... vekili, davalılar ... ve ... vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 1. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 125. maddesinin uygulanması gereğine değinilerek bozulmuş, Bölge Adliye Mahkemesince bozma ilâmına uyularak yapılan yargılama neticesinde davanın kabulüne karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalılar vekilleri tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 1. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda davanın reddine karar verilmesi gereğine değinilerek bozulmuş, Bölge Adliye Mahkemesince bozma ilâmına uyularak yapılan yargılama neticesinde davanın reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 1. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda davanın kabulüne karar verilmesi gereğine değinilerek bozulmuş, Bölge Adliye Mahkemesi tarafından Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davacı vekili ile davalı ... vekili tarafından katılma yoluyla vekâlet ücreti yönünden 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

Davacı vekili dava dilekçesinde; İstanbul ili Silivri ilçesi ... mahallesinde kâin 8 34... parsel sayılı taşınmaz müvekkili belediyeye ait iken 06.07.2009 tarih ve 53 sayılı belediye meclis kararı uyarınca belediye encümenince yapılan ihale ile 03.06.2010 tarih ve 834 sayılı kararla davalı ...'a satıldığını, satışın dayanağı olan belediye meclis kararının İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 2009/14 10... /942 Karar sayılı kararıyla iptal edildiğini ve Danıştay incelemesinden geçerek kesinleştiğini, yapılan tescilin yolsuz hâle geldiğini, dava konusu taşınmazın iptal kararını bertaraf etmek amacıyla davalılar arasında devredildiğini, davalıların kötüniyetli olduklarını, taşınmazın son olarak davalı ... adına tescil edildiğini ileri sürerek çekişmeli taşınmazın tapu kaydının iptali ile her türlü haciz ve takyidattan ari olarak ... adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.
II. CEVAP

1. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde; müvekkilinin tapu kaydına güvenerek taşınmazı ihaleyle iyiniyetli olarak satın aldığını, satış sırasında taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığını, belediye meclis kararının iptaline ilişkin idari davada müvekkilinin taraf olmadığı gibi bilgisinin de bulunmadığını, belediyenin iç organları arasındaki çekişmenin müvekkilini ilgilendirmediğini, hukuka aykırı bir işlem olmadığından yolsuz tescilden bahsedilemeyeceğini belirterek davanın reddini savunmuştur.

2. Davalı ...; dava dilekçesi usulüne uygun tebliğ edilmesine rağmen cevap dilekçesi sunmamış, davalı ... vekili ön inceleme duruşmasında; müvekkilinin taşınmaz maliki olmadığını, husumet yöneltilmesinin hatalı olduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur.

3. Davalılar ... ve ... vekili cevap dilekçesinde; müvekkili ...'ın tapu kaydına güvenerek taşınmazı satın aldığını ve ihtiyacı nedeniyle diğer müvekkili ...'e sattığını, müvekkili ...'ın kayıt maliki

olmaması nedeniyle hakkındaki davanın husumet yokluğundan reddi gerektiğini, diğer müvekkili ...'in iyiniyetli olarak taşınmazı 220.000,00 TL ödeme yaparak satın aldığını, taşınmazın evveliyatını bilebilecek durumda olmadığını, davacı belediyenin kendi kusurundan yararlanmaya çalıştığını, taşınmazı yedi yıl önceki bedeli üzerinden geri almak istediğini belirterek davanın reddini, aksi durumda taşınmazın gerçek değerinin tespiti ile bu bedelin müvekkiline ödenmesi kaydıyla tapunun iadesi gerektiğini savunmuştur.

4. Yargılama sırasında taşınmazı devralan davalı ... vekili; müvekkilinin tapu kaydına güvenerek ve iyi niyetli olarak taşınmazı satın aldığını, satış tarihinde taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığını, aslolanın iyiniyet olduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİNİN BİRİNCİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 27.02.2018 tarihli ve 2017/17 Esas, 2018/106 Karar sayılı kararıyla; çekişme konusu taşınmazın satışına dair meclis kararının idari yargı mercinde iptal edildiği, böylece sicilin dayanağı işlem ortadan kalktığından davalı ... adına oluşan tescilin yolsuz hâle geldiği, diğer davalıların tapu kaydına güvenerek iyiniyetli edinen olup olmadıklarının incelenmesi gerektiği, davalıların nüfus, adli sicil ve vergi dairesi kayıtları incelendiğinde aralarında sosyal ve hukuki bir ilişki bulunmadığı, satışların sık aralıklarla yapılmadığı, davacının eldeki davayı idare mahkemesi kararı kesinleştikten sonra açtığı, satışların idare mahkemesi kararı kesinleşmeden önce yapıldığı, son malik davalı ...'in taşınmazı satın alırken kredi kullandığı, daha sonra kredi borcunu ödeyerek konulan ipoteği terkin ettirdiği, satışın gerçek bir satış olduğu, son malik ...'in meclis kararının iptal edildiğini bildiği ya da bilebilecek durumda olduğunu gösterir bir kanıt sunulmadığı, davalıların iyiniyetli olmadıklarının ispatlanamadığı 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 katılma yoluyla vekâlet ücreti yönünden istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 19.12.2019 tarihli ve 2018/2088 Esas, 2019/1838 Karar sayılı kararıyla; idare mahkemesince satışa dayanak yapılan belediye meclis kararı iptal edildiğinden davalı ... adına yapılan tescilin yolsuz hâle geldiği, ikinci ve üçüncü el ile son kayıt malikinin iyi niyetli alıcı olup olmadıklarının tespiti gerektiği, dosya kapsamından belediyeye ait kamu malı niteliğindeki 94 adet taşınmazın 06.07.2009 tarihli meclis kararına istinaden ihale yoluyla muhtelif şahıslara satışının yapıldığı, meclis kararının iptali için 2009 yılında dava açıldığı, ilgili meclis kararının yerel ve ulusal basında haber konusu yapıldığı, kamuoyunun bilgi sahibi olduğu, davalıların Silivri ve civarı ilçelerde yaşadıkları, Silivri ilçesinde taşınmaz sahibi oldukları, son kayıt maliki ...'in kullandığı kredinin genel kredi niteliğinde olduğu, ...'in Silivri ilçesinde ikamet ettiği, taşınmaz satın alanın sarfedeceği basit bir araştırmayla yolsuzluğu ve uyuşmazlığı bilebilecek durumda olduğu, bu durumda davalılar ..., ... ve ...'in iyiniyet iddiasında bulunamayacağı, ayrıca

kötüniyet iddiasının eldeki dava açılmış olmakla ileri sürüldüğü, bunun bir itiraz olup olayda iyi niyet iddiasında bulunulamayacak durumun belirmiş olması karşısında kötü niyetin davacıya ispat ettirilmesine gerek bulunmadığı, tapu iptali ve tescil davaları son kayıt malikine yöneltileceğinden devir silsilesinde yer alan alıcılar yönünden davanın husumetten reddi gerektiği gerekçesiyle 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 353/1-b.2 maddesi gereğince hükmün ortadan kaldırılmasına, yeniden hüküm tesisi ile davalılar ..., ... ve ... yönünden davanın pasif husumet yokluğundan reddine, davalı ... yönünden davanın kabulüne, dava konusu 8 34... parsel sayılı taşınmazın tapu kaydının iptali ile ... adına tesciline karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Birinci Bozma Kararı

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

2. Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 26.04.2021 tarihli ve 2020/1225 Esas, 2021/2561 Karar sayılı kararıyla; "...bölge adliye mahkemesi kararından sonra tapu müdürlüğünün cevabi yazısından anlaşıldığı üzere; dava konusu taşınmazın davalı ... tarafından 16.05.2018 tarihinde dava dışı ...'a satış suretiyle temlik edildiği dosya kapsamı ile sabittir.

Bu durumda, davacı 11.01.2017 tarihli dava dilekçesi ile tapu iptali ve tescil isteğinde bulunmuş olup dava konusu taşınmazın yargılama sırasında dava dışı kişilere devredildiği dosya kapsamı ile sabittir.

Bilindiği üzere; dava açıldıktan sonrada sınırlayıcı bir neden bulunmadığı takdirde dava konusu malın veya hakkın üçüncü kişilere devredilebilmesi tasarruf serbestisi kuralının bir gereği, hak sahibi veya malik olmanında doğal bir sonucudur. Usul Hukukumuzda da ayrık durumlar dışında dava konusu mal veya hakkın davanın devamı sırasında devredilebileceği kabul edilmiş 6100 s. Hukuk Muhakemeleri Kanununun (HMK) 125. maddesinde dava konusunun taraflarca üçüncü kişiye devir ve temliki halinde yapılacak usulü işlemler düzenlenmiştir. Söz konusu maddede, "dava konusunun devri" kenar başlığı altında; "Davanın açılmasından sonra, davalı taraf, dava konusunu üçüncü bir kişiye devrederse, davacı aşağıdaki yetkilerden birini kullanabilir:

a) İsterse, devreden tarafla olan davasından vazgeçerek, dava konusunu devralmış olan kişiye karşı davaya devam eder. Bu takdirde davacı davayı kazanırsa, dava konusunu devreden ve devralan yargılama giderlerinden müteselsilen sorumlu olurlar.

b) İsterse, davasını devreden taraf hakkında tazminat davasına dönüştürür." şeklinde düzenleme getirilmiştir.

O halde, kendiliğinden (resen) gözetilmesi zorunlu bulunan anılan yasal düzenlemeler gözetilmek suretiyle, mahkemece davacı tarafa seçimlik hakkının hatırlatılması, bu yöndeki usulü eksikliğin giderilmesi ve sonucuna göre işlem yapılarak ondan sonra bir karar verilmesi gerekirken, yazılı olduğu üzere hüküm kurulmuş olması doğru değildir'' gerekçesiyle kararın bozulmasına, bozma nedenine göre sair hususların incelenmesine şimdilik yer olmadığına karar verilmiştir.

B. Bölge Adliye Mahkemesince Birinci Bozmaya Uyularak Verilen Karar

Bölge Adliye Mahkemesinin 23.02.2022 tarihli ve 2021/1229 Esas, 2022/265 Karar sayılı kararıyla; bozma ilâmına uyularak yapılan yargılama neticesinde, dava konusu taşınmaz yargılama sırasında dava dışı kişiye devredildiği, davacı vekilinin 01.11.2021 tarihli dilekçesiyle HMK'nın 125. maddesi uyarınca seçimlik hakkını son kayıt maliki davalı ...'a tapu iptali ve tescil talepli yönelttiği, taşınmaz üzerinde davalıdır şerhiyle temlik alan davalı ...'ın iyi niyet iddiasında bulunamayacağı belirtilerek ve ilk karar gerekçesi tekrar edilerek davanın kabulüne, dava konusu 8 34... parsel sayılı taşınmazın tapu kaydının iptali ile ... adına tesciline karar verilmiştir.

C. İkinci Bozma Kararı

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

2. Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 29.11.2022 tarihli ve 2022/3833 Esas, 2022/7805 Karar sayılı kararıyla; "...Hemen belirtmek gerekir ki, dava konusu taşınmazın satışına dair Belediye Meclis kararının idarî yargı merciinde iptal edilmesi ile sicilin dayanağı işlemin ortadan kalktığı ve davalı ... adına oluşan tescilin yolsuz hale geldiği ancak ikinci el konumunda olan davalıların iyiniyetli olması durumunda bu kazanlarının korunması gerektiği açıktır.

Somut olayda, İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 31.05.2010 tarihli ve 2009/1410 Esas, 2010/942 Karar sayılı kararı ile 06/07/2009 tarihli 53 karar sayılı Silivri Belediye Meclisi Kararının iptal edildiği, kararın Danıştay 8. Dairesinin 2011/892 Esas, 2015/1585 Karar sayılı kararı ile onandığı, aynı Dairenin 2015/11981 Esas, 2016/3497 Karar sayılı kararı ile karar düzeltme talebinin reddedildiği ve kararın 08/04/2016 tarihinde kesinleştiği, ilk el davalı ...'nın ise dava konusu taşınmazı 16.03.2011 tarihinde davalı ...'a, ...'nın da 20.05.2011 tarihinde davalı ... ...'a, ...'ın da 3 yıl sonra 09.04.2014 tarihinde davalı ...'e temlik ettiği, taşınmazda 04.09.2014 tarihli, ... yevmiye sayılı resmi senetle dava dışı ... Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. derecede, 390.000,00 TL miktarında ipotek tesis edildiği, ipoteğin 03.12.2015 tarihli, ... yevmiye sayılı işlemle terkin edildiği, taşınmaza 11.0.2017 tarihinde "davalıdır" şerhi koyulduğu ve 16.05.2018 tarihinde dahili davalıya devredildiği, bu durumda dahili davalının anılan şerhin tesis edilmesinden sonra taşınmazı devralması nedeniyle iyi niyet savunmasında bulunamayacağı ancak önceki maliklerin kötüniyetli olduklarının ispat külfetinin davacıda olduğu gözetildiğinde, davacının bu yöne ilişkin bir takım yerel gazete haberi dışında delil bildirmediği, tanık göstermediği, kötüniyet iddiasının usulünce kanıtlanamadığı sonucuna varılmaktadır.

Hal böyle olunca, kanıtlanamayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken yanılgılı değerlendirme ile yazılı olduğu üzere hüküm kurulması isabetsizdir'' gerekçesiyle karar bozulmuştur.

D. Bölge Adliye Mahkemesince İkinci Bozmaya Uyularak Verilen Karar

Bölge Adliye Mahkemesinin 10.05.2023 tarihli ve 2023/699 Esas, 2023/767 Karar sayılı kararıyla; bozma ilâmına uyularak yapılan yargılama neticesinde, idare mahkemesince satışa dayanak yapılan belediye meclis kararı iptal edildiğinden davalı ... adına yapılan tescilin yolsuz hâle geldiği,

ikinci ve üçüncü el ile son kayıt malikinin iyi niyetli alıcı olup olmadıklarının tespiti gerektiği, yargılama sırasında taşınmazı devralan davalı ...'ın "davalıdır" şerhi tesis edilmesinden sonra taşınmazı devralması nedeniyle iyiniyet savunmasında bulunamayacağı, ancak önceki maliklerin kötüniyetli olduklarını ispat külfetinin davacıda olduğu gözetildiğinde, davacının bu yöne ilişkin bir takım yerel gazete haberi dışında delil bildirmediği, tanık göstermediği, kötüniyet iddiasının usulünce kanıtlanamadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

E. Üçüncü Bozma Kararı

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

2. Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 07.11.2023 tarihli ve 2023/4204 Esas, 2023/6338 Karar sayılı kararıyla; "...Bilindiği üzere, bir mahkemenin Yargıtay Dairesince verilen bozma kararına uyması sonunda kendisi için o kararda gösterilen şekilde inceleme ve araştırma yaparak yine o kararda belirtilen esaslar gereğince hüküm verme yükümlülüğünün meydana geleceği 09.05.19 60... /9 sayılı Yargıtay İnançları Birleştirme Kararı gereğidir. Usuli kazanılmış hak olarak tanımlayabileceğimiz bu hal, usul hukukunun vazgeçilmez temellerinden birisi olup kamu düzeni ile ilgilidir. Ne var ki, usuli kazanılmış hak kuralının istisnalarından birisi de yanılgıya dayalı bozma kararına uyulmuş olmasıdır.

Bu kapsamda vurgulanmalıdır ki, maddi hataya dayalı olan bir bozma kararına uyulmuş olunması halinde usuli kazanılmış hakka değer verilmesi mümkün değildir. Maddi hataya dayalı bozma kararına uyulmuş olması itibariyle kazanılmış hakkın bulunmadığından söz edilebilmesi için ancak Yargıtay Dairesinin vardığı sonuç her türlü değer yargısının dışında, hiçbir suretle başka biçimde yorumlanamayacak, tartışmasız ve açık bir maddi hata olarak belirlenmelidir.

Hemen belirtilmelidir ki, hükmüne uyulan önceki tarihli bozma kararında davalıların edinimlerinde kötüniyetli oldukları iddiasının usulünce ispatlanamadığı kabul edilmiş ise de, dosya kapsamına yansıyan delillere göre bu değerlendirmenin maddi hataya dayalı olduğu anlaşılmaktadır.

Somut olaya gelince; tüm dosya kapsamından, dava konusu taşınmazın ihale yoluyla satışına dayanak olan Belediye Meclis Kararının idarî yargı merciinde iptal edildiği ve kararın deracattan geçerek kesinleştiği, ilk el davalı ... adına oluşan tescilin yolsuz hale geldiği, taşınmazın ilk el ... tarafından davalı ...'a, adı geçenin davalı ...'a, ... tarafından da davalı ...'e kısa aralıklarla devredildiği, ilgili meclis kararının yerel ve ulusal basında haber konusu yapıldığı, kamuoyunun bilgi sahibi olduğu, davalıların Silivri ve çevre ilçelerde yaşadıkları, Silivri'de taşınmaz sahibi oldukları, yapacakları basit bir araştırmayla yolsuzluğu ve uyuşmazlığı bilebilecek durumda olmaları karşısında davalılar ..., ... ve ...'ın edinimlerinde iyiniyetli kabul edilemeyeceği açıktır. Dava konusu taşınmazı yargılama sırasında devralan son kayıt maliki dahili davalı ...'ın ise, taşınmazda "davalıdır" şerhi tesis edilmesinden sonra üzerinde şerh varken taşınmazı devraldığı, diğer yandan 3. el davalı ...'ın öz yeğeni olduğu ve ediniminde iyiniyetli olmadığı sabittir.

Hal böyle olunca, davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde reddine karar verilmiş olması doğru değildir'' gerekçesiyle karar oy çokluğuyla bozulmuştur.

F. Bölge Adliye Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

Bölge Adliye Mahkemesinin 29.05.2024 tarihli ve 2024/888 Esas, 2024/1282 Karar sayılı kararıyla; önceki gerekçeye ek olarak, Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 29.11.2022 tarihli bozma ilâmına uyulmasına karar verilerek davanın reddine karar verildiğinden davalı taraf lehine usuli kazanılmış hak doğduğu, Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 07.11.2023 tarihli bozma kararında ise maddi hataya dayalı olan bir bozma kararına uyulmuş olması halinde usuli kazanılmış hakka değer verilemeyeceği belirtilerek ve delil değerlendirmesi ile davanın kabulüne karar verilmesi gereğine değinilerek hüküm bozulmuş ise de, Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin delilleri değerlendirerek hukuki nitelendirme yapmak suretiyle bozma kararı verdiği, 29.11.2022 tarihli bozma ilâmı doğrultusunda bir karar verildiği, bu kez görüş değişikliği ile delillerin hatalı takdir edildiğinin benimsenmesinde maddi hatadan söz edilemeyeceği belirtilerek direnme kararı verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Direnme kararına karşı süresi içinde davacı vekili ile davalı ... vekili katılma yoluyla vekâlet ücreti yönünden temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

1. Davacı vekili; dosya içerisindeki tüm delillerin davalıların iyiniyetli olmadıklarını kanıtlamaya yeterli olduğunu, önceki bozma kararında bu konuda maddi hataya düşüldüğünü, satışın yapıldığı tarihte arsa satışlarının mahkeme kararı ile iptal edildiğini ve haberin basına düştüğünü, yerel gazete haberlerinin kötüniyeti ispata elverişli delil olduğunu, davalıların birbirini tanıyarak kasıtlı bir şekilde temlik işlemlerini yaptığının açık olduğunu, davalıdır şerhiyle taşınmazı alan son kayıt malikinin iyiniyetli olamayacağını ileri sürerek hükmün bozulmasını istemiştir.

2. Davalı ... vekili; davanın reddi kararının her bir davalı yönünden farklı hukuksal gerekçeye dayandığını, ancak tek bir vekâlet ücretine hükmedildiğini, her bir davalı için ayrı ayrı vekâlet ücretine hükmedilmesi gerektiğini ileri sürerek hükmün düzeltilerek onanmasına, aksi durumda bozulmasına karar verilmesini istemiştir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; dava konusu taşınmazın satışına dayanak teşkil eden belediye meclis kararının kesinleşmiş idare mahkemesi kararıyla iptal edilmesi nedeniyle ilk el konumundaki davalı ... adına oluşan tescilin yolsuz olduğu ve yargılama sırasında "davalıdır" şerhiyle taşınmazı temlik alan son kayıt maliki davalı ...'ın iyiniyet savunmasının dinlenmeyeceği konularında uyuşmazlık bulunmayan somut olayda;

1. İkinci el konumundaki davalılar ..., ... ve ... yönünden Bölge Adliye Mahkemesince Özel Dairenin 29.11.2022 tarihli bozma ilâmına uyulmakla davalı taraf lehine usuli kazanılmış hak oluşup oluşmadığı,

2. Usuli kazanılmış hak oluşmadığının kabulü halinde, anılan davalıların 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi koruyuculuğundan yararlanıp yararlanamayacakları, buradan varılacak sonuca göre davanın kabulüne karar verilmesinin gerekip gerekmediği,

noktalarında toplanmaktadır.

D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

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

2. Değerlendirme

a) Bir numaralı uyuşmazlık yönünden yapılan incelemede

1. Bilindiği üzere, usuli kazanılmış hak kavramı, davaların uzamasını önlemek, hukuki alanda istikrar sağlamak ve kararlara karşı genel güvenin sarsılmasını önlemek amacıyla Yargıtay uygulamaları ile geliştirilmiş, öğretide kabul görmüş ve usul hukukunun vazgeçilmez, ana ilkelerinden biri hâline gelmiştir.
2. Anlam itibariyle bir davada mahkemenin ya da tarafların yapmış olduğu bir usul işlemi ile taraflardan biri lehine doğmuş ve kendisine uyulması zorunlu olan hakkı ifade etmektedir.

3. Örneğin mahkemenin Yargıtay bozma kararına uymasıyla bozma kararı lehine olan taraf bakımından kazanılmış hak doğar.

4. Bir mahkemenin Yargıtay Dairesince verilen bozma kararına uyması sonunda kendisi için o kararda gösterilen biçimde inceleme ve araştırma yapmak ve yine o kararda belirtilen hukuksal esaslar gereğince karar vermek yükümlülüğü oluşur. Bu itibarla mahkemenin sonraki hükmünün bozma kararında gösterilen ilkelere aykırı bulunması usule uygun olmadığından bozma nedenidir.

5. Bozma kararı ile dava usul ve yasaya uygun bir hâle sokulmuş demektir. Bozmaya uyulduktan sonra buna aykırı karar verilmesi usul ve yasaya uygunluktan uzaklaşılması anlamına gelir ki; böyle bir sonuç kamu düzenine açıkça aykırılık oluşturur. Buna göre Yargıtayın bozma kararına uymuş olan mahkeme bu uyma kararı ile bağlıdır. Daha sonra bu uyma kararından dönerek direnme kararı veremez; bozma kararında gösterilen biçimde inceleme yapmak ya da gösterilen biçimde yeni bir hüküm vermek zorundadır.

6. Ancak, Yargıtay içtihatları ile kabul edilen usuli kazanılmış hak olgusunun, birçok hukuk kuralında olduğu gibi yine Yargıtay içtihatları ile geliştirilmiş istisnaları bulunmaktadır. Mahkemenin bozmaya uymasından sonra yeni bir içtihadı birleştirme kararı (YİBK, 09.05.1960 tarihli ve 1960/21 Esas, 1960/9 Karar) ya da geçmişe etkili yeni bir kanun çıkması karşısında Yargıtay bozma kararına uyulmuş olmakla oluşan usulî kazanılmış hak hukukça değer taşımayacaktır. Benzer şekilde uygulanması gereken bir kanun hükmünün hüküm kesinleşmeden önce Anayasa Mahkemesince iptaline karar verilmesi hâlinde usulî kazanılmış hakka göre değil Anayasa Mahkemesinin iptal kararından sonra oluşan yeni duruma göre karar verilmesi gerekmektedir

(doktrindeki bir esere atıf; ayrıca Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 21.01.2004 tarihli ve 2004/10-44 Esas, 2004/19 Karar ile 20.12.2017 tarihli 2017/5-2575 Esas, 2017/1906 Karar sayılı kararları).

7. Bu belirtilenlerin dışında ayrıca görev, hak düşürücü süre, kesin hüküm itirazı, harç ve maddi hataya dayanan bozma kararlarına uyulmasında olduğu gibi kamu düzeni ile ilgili konularda da usulî kazanılmış haktan söz edilemez (doktrindeki bir esere atıf).

8. Bu açıklamalar ışığında yapılan değerlendirmede; Özel Dairenin 29.11.2022 tarihli bozma kararına Bölge Adliye Mahkemesince uyularak davanın reddine karar verilmiş ise de, anılan bozma kararında sadece ispat külfeti kendisinde olan davacı tarafın delil bildirmediği ve kötüniyet iddiasını ispat edemediği üzerinde durulmuştur. Kötüniyet iddiasının def'i değil itiraz olduğu, iddia ve savunmanın genişletilmesi yasağına tabi olmaksızın her zaman ileri sürülebileceği ve mahkemece re'sen nazara alınacağı muhakkaktır. Ne var ki, Özel Dairenin 29.11.2022 tarihli bozma kararında dosyaya yansıyan deliller dikkate alınmadan ispat külfeti üzerinden neticeye gidilmiştir.

9. Bu durumda, Özel Dairenin 29.11.2022 tarihli maddi hataya dayanan bozma kararına uyulmuş olması davalı taraf lehine usuli kazanılmış hak oluşturmaz.

10. Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında, Özel Dairenin 29.11.2022 tarihli bozma kararında davalıların iyiniyetli edinen olup olmadıklarına karar verirken dosyada mevcut delilleri değerlendirdiği, delil değerlendirmesi neticesinde verilen bozma kararının maddi hataya dayalı olduğundan bahsedilemeyeceği, davalı taraf yararına usuli kazanılmış hak oluştuğu, direnme kararının onanmasına karar verilmesi gerektiği ileri sürülmüş ise de bu görüş Kurul çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

11. Hâl böyle olunca; bir numaralı uyuşmazlık yönünden direnme kararının, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Dairenin 07.11.2023 tarihli bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı bozulmasına 13.05.2026 tarihinde yapılan ilk görüşmede yeterli çoğunluk sağlanamadığından, 20.05.2026 tarihinde yapılan ikinci görüşmede oy çokluğuyla kesin olarak karar verilerek, iki numaralı uyuşmazlığın incelemesine geçilmiştir.

b) İki numaralı uyuşmazlık 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 davalı ... adına oluşan tescilin yolsuz olup olmadığı hususu üzerinde durulmalıdır.

7. ... Meclisinin 06.07.2009 tarih ve 53 numaralı kararı ile dava konusu 8 34... parsel sayılı taşınmazın (1.314, 16... 'lik arsa) da içerisinde yer aldığı çok sayıda taşınmazın satışı hususunda Belediye Encümenine yetki verildiği, verilen yetkiye dayalı olarak ... Encümeninin 03.06.2010 tarihinde yaptığı ihale ile 8 34... parsel sayılı taşınmazın davalı ...'a 160.000,00 TL üzerinden ihale edilmesine karar verildiği, taşınmazın 23.06.2010 tarihinde davalı ... adına tapuda tescil edildiği anlaşılmaktadır.

8. İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 31.05.2010 tarih ve 2009/14 10... /942 Karar sayılı kararıyla, ... Meclisinin 06.07.2009 tarih ve 53 numaralı kararının iptaline karar verildiği, kararın Danıştay incelemesinden geçerek 16.06.2016 tarihinde kesinleştiği kayda dayalı saptanmıştır.

9. Tapu kayıtlarının oluşumunda “illilik" prensibi geçerli olduğundan ve davalı ... adına yapılan tescilin hukuki sebebini oluşturan 06.07.2009 tarih ve 53 numaralı belediye meclis kararı kesinleşen idare mahkemesi kararıyla iptal edildiğinden davalı ... adına oluşan tescilin TMK'nın 1024. maddesi uyarınca yolsuz tescil olduğu ortadadır. Kaldı ki, İlk Derece Mahkemesi, Bölge Adliye Mahkemesi ve Özel Daire arasında bu konuda bir uyuşmazlık da bulunmamaktadır.

10. Gelinen aşamada uyuşmazlık bulunmayan bir diğer husus ise, dava açıldıktan sonra 16.05.2018 tarihinde dava konusu taşınmazı tapu kaydındaki "davalıdır" şerhiyle satın alan son kayıt maliki dâhili davalı ...'ın TMK'nın 1023. maddesi koruyuculuğundan yararlanamayacağıdır.

11. Asıl çözümlenmesi gereken uyuşmazlık; dava konusu taşınmazı satış suretiyle temlik alan ikinci el konumundaki ara malikler-davalılar ..., ... ve ...'in TMK'nın 1023. maddesi koruyuculuğundan yararlanıp yararlanamayacağıdır. Bilindiği üzere, kötüniyet zincirinin kopması hâlinde son kayıt malikinin iyiniyetli edinen olup olmadığına bakılmaksızın mülkiyet iktisabının korunması mümkündür.

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

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. Ayrıca bu konu hakkında, 14.02.1951 tarihli ve 1949/17 E., 1951/1 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. 20. 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 tabii olmaksızın her zaman ileri sürülebileceği ve mahkemece resen nazara alınacağı kabul edilmiş, bilimsel görüşler de aynı doğrultuda gelişmiştir.

21. 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.

22. Tüm bu açıklamalara göre somut olay değerlendirildiğinde; davalı ...'ın dava konusu 8 34... parsel sayılı taşınmazı 16.03.2011 tarihinde 162.000,00 TL üzerinden davalı ...'a, davalı ...'ın 20.05.2011 tarihinde 163.000,00 TL üzerinden davalı ...'a, davalı ...'ın 04.09.2014 tarihinde 80.000,00 TL üzerinden davalı ...'e ve davalı ...'in yargılamanın devamı sırasında 16.05.2018 tarihinde son kayıt maliki dâhili davalı ...'a satış suretiyle temlik ettiği, taşınmazın davalı ...'dan davalı ...'a temliki sırasında ... Katılım Bankası A.Ş'den kullanılan 220.000,00 TL'lik ticari kredi nedeniyle banka lehine 300.000,00 TL üzerinden genel kredi ipoteği tesis edildiği kayda dayalı tespit edilmiştir.

23. Temlik tarihleri ve gösterilen satış bedelleri dikkate alındığında ilk el konumundaki davalı ... ile ara malik davalı ...'e kadar olan devirlerin kısa aralıklarla ve taşınmazın rayiç değerinin altında yapıldığı, davalı ... tarafından temlik sırasında ticari kredi kullanıldığı, dava açıldıktan sonra davalı ...'in taşınmazı önceki malik ...'ın kardeşinin oğlu olan dâhili davalı ...'a davalıdır şerhiyle geri devrettiği, temlik tarihlerinde davalıların Silivri ve çevre ilçelerde yaşadıkları, Silivri ilçesinde başka taşınmazlarının bulunduğu, davalılar arasında satış bedelinin ödendiğine dair kayda dayalı bir delil ibraz edilmediği, kaldı ki iyiniyet savunmasından yararlanmak isteyen davalı tarafın bedel ödeyip ödemediği hususunun tek başına 4721 sayılı Kanun'un 1023. maddesi koruyuculuğundan yararlanacağını ya da yararlanmayacağını da göstermeyeceği, önemli olan hususun davalı tarafın durumu bilmesi ya da kendisinden beklenen özeni göstermesi hâlinde bilebilecek durumda olup olmadığıdır.

24. Öte yandan, İdare Mahkemesinin 31.05.2010 tarihli kararı ile satışlara dayanak yapılan belediye meclis kararının iptal edildiği, bu konunun ara maliklere yapılan temliklerden önce 27.07.2010 tarihinde dava konusu taşınmazın bulunduğu Silivri ilçesinde yayım yapan yerel basında yer aldığı anlaşılmıştır.

25. Olayların gelişimi ve ortaya konulan tespitler ışığında; davalılar ..., ... ve ...'in dava konusu taşınmazı temlik aldıkları sırada sergiledikleri tutumun hayatın olağan akışına uygun olduğunu söyleme imkânı bulunmamaktadır. Belirtmek gerekir ki, durumun gereklerine göre kendinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyiniyet iddiasında bulunamaz. Normal bir insanın hayatın olağan akışı içerisinde sergilediği davranış biçimi dikkate alındığında davalılar ..., ... ve ...'in 4721 sayılı Kanun'un 1024. maddesine göre yolsuz tescili bilen ya da bilmesi gereken kişi konumunda oldukları, kötüniyet zincirinin devam ettiği ve aynı Kanun'un 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanamayacakları sonucuna varılmıştır.

26. Hukuk Genel Kurulundaki görüşmeler sırasında; davalı ... adına yapılan tescilin yolsuz olduğu, ancak ikinci el konumundaki davalılar ..., ... ve ...'in iyiniyetli edinen olmaları hâlinde kazanımlarının korunması gerektiği, dosya kapsamı ve toplanan deliller gözetildiğinde anılan davalıların durumu bilen ya da bilmesi gereken kişi konumunda olduklarının kanıtlanamadığı, bu nedenlerle direnme kararının onanması gerektiği ileri sürülmüş ise de bu görüş, Kurul çoğunluğunca benimsenmemiştir.

27. Hâl böyle olunca; iki numaralı uyuşmazlık yönünden de Hukuk Genel Kurulunca benimsenen Özel Dairenin 07.11.2023 tarihli bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı direnme kararı bozulmalıdır.

VII. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

I. Bir numaralı uyuşmazlık yönünden

(2-a) bendinde gösterilen gerekçelerle davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Dairenin 07.11.2023 tarihli bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı HMK'nın 371. maddesi gereğince BOZULMASINA,

13.05.2026 tarihinde yapılan ilk görüşmede yeterli çoğunluk sağlanamadığından, 20.05.2026 tarihinde yapılan ikinci görüşmede oy çokluğuyla kesin olarak,

II. İki numaralı uyuşmazlık yönünden

(2-b) bendinde gösterilen gerekçelerle davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Dairenin 07.11.2023 tarihli bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı HMK'nın 371. maddesi gereğince BOZULMASINA,

Bozma nedenine göre davalı ... vekilinin vekâlet ücretine ilişkin temyiz itirazlarının İNCELENMESİNE ŞİMDİLİK YER OLMADIĞINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatıranlara geri verilmesine,

Dosyanın 6100 sayılı Kanun'un 373. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kararı veren İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesine gönderilmesine,

20.05.2026 tarihinde yapılan ilk görüşmede yeterli çoğunluk sağlanamadığından, 18.06.2026 tarihinde yapılan ikinci görüşmede oy çokluğuyla kesin olarak karar verildi.

"K A R Ş I O Y"

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

Dava konusu taşınmazın satışına dayanak teşkil eden belediye meclis kararının kesinleşmiş idare mahkemesi kararıyla iptal edilmesi nedeniyle ilk el konumundaki davalı ... adına oluşan tescilin yolsuz olduğu ve yargılama sırasında "davalıdır" şerhiyle taşınmazı temlik alan son kayıt maliki davalı ...'ın iyiniyet savunmasının dinlenmeyeceği konularında uyuşmazlık bulunmayan somut olayda Bölge Adliye Mahkemesi ve Özel Daire arasındaki uyuşmazlıklar;

1. İkinci el konumundaki davalılar ..., ... ve ... yönünden Bölge Adliye Mahkemesince Özel Dairenin 29.11.2022 tarihli bozma ilâmına uyulmakla davalı taraf lehine usuli kazanılmış hak oluşup oluşmadığı,

2. Usuli kazanılmış hak oluşmadığının kabulü hâlinde, anılan davalıların 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 1023. maddesi koruyuculuğundan yararlanıp yararlanamayacakları, buradan varılacak sonuca göre davanın kabulüne karar verilmesinin gerekip gerekmediği, noktalarında toplanmaktadır.

(1) Numaralı Uyuşmazlık Yönünden:
Değerli Çoğunluk ile aramızda Bölge Adliye Mahkemesince, Özel Dairenin 29.11.2022 tarihli maddi hataya dayanan bozma kararına uyulmakla davalı taraf lehine usuli kazanılmış hak oluşmadığı konusunda görüş ayrılığı bulunmamaktadır.

Bir numaralı uyuşmazlık yönünden direnme kararı, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Dairenin 07.11.2023 tarihli bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı bozulmalıdır. Bu nedenle, iki numaralı uyuşmazlığın incelenmesine geçilmelidir.

(2) Numaralı Uyuşmazlık Yönünden:

Dava konusu 8 34... parsel sayılı taşınmazın 03.06.2010 tarihinde davalı ...'a ihale edilmesine dayanak teşkil eden Silivri Belediye Meclisinin 06.07.2009 tarihli ve 53 numaralı kararı, İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 31.05.2010 tarih ve 2009/14 10... /942 Karar sayılı kararıyla iptal edilmiş ve karar 16.06.2016 tarihinde kesinleşmiştir.

Bilindiği üzere, TMK'nın 1022. maddesi gereğince aynî haklar, tapu kütüğüne tescil ile doğar ve tescilin hukuki netice doğurabilmesi için de geçerli bir hukuki sebebinin bulunması zorunludur. Bu husus, Türk taşınmaz hukukunda geçerli olan illilik, bir başka ifadeyle sebebe bağlılık prensibinden kaynaklanmaktadır.

Somut olayda, çekişmeli taşınmazın davalı ...'a satışına dayanak teşkil eden idari işlem kesinleşmiş mahkeme kararıyla iptal edildiğinden davalı ... adına oluşan tescil TMK'nın 1024/2. fıkrası uyarınca yolsuz tescildir. Bölge Adliye Mahkemesi ile Özel Daire arasında bu konuda bir uyuşmazlık bulunmadığı gibi Sayın Çoğunluk ile aramızda da bu konuda bir görüş ayrılığı yoktur.

Değerli Çoğunluk ile aramızda ikinci el konumundaki davalılar ..., ... ve ...'in TMK'nın 1023. maddesi koruyuculuğundan yararlanıp yararlanamayacakları noktasında bir görüş ayrılığı bulunmaktadır.

Uyuşmazlığın çözümü için öncelikle tapu sicili, iyiniyet kavramı ve TMK'nın 1023. maddesi üzerinde durulmasında fayda bulunmaktadır.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Tüm bu açıklamalara göre ikinci el konumundaki davalıların iktisabı değerlendirildiğinde; dava konusu 1.314, 16... 'lik arsa niteliğindeki 8 34... parsel sayılı taşınmaz İstanbul ili Silivri ilçesi ... Mahallesinde bulunmaktadır. İlk el konumundaki davalı ... çekişmeli taşınmazı 16.03.2011 tarihinde 162.000,00 TL'ye davalı ...'a, davalı ... 20.05.2011 tarihinde 163.000,00 TL'ye davalı ...'a, davalı ... 04.09.2014 tarihinde 80.000,00 TL'ye davalı ...'e ve davalı ... yargılamanın devamı sırasında 16.05.2018 tarihinde son kayıt maliki dâhili davalı ...'a satış suretiyle temlik etmiştir.

Son kayıt maliki dâhili davalı ..., dava konusu taşınmazı yargılamanın devamı sırasında "davalıdır" şerhiyle iktisap ettiğinden TMK'nın 1023. maddesi koruyuculuğundan yararlanamayacaktır. Ancak, ara malikler ..., ... ve ...'in iyiniyetli edinen olmaları ya da herhangi birinin iyiniyetli olması nedeniyle kötüniyet zincirinin kopması hâlinde son kayıt malikinin mülkiyeti korunacaktır.

Yukarıda yer verildiği üzere dava konusu taşınmaz İstanbul ili Silivri ilçesinde arsa niteliğindedir. Açık kaynaklara yansıyan verilere göre temlik tarihleri gözetildiğinde Silivri ilçesinin 2011 yılında yaklaşık 145.000, 2014 yılında 160.000 nüfusa sahip büyük bir ilçe olduğu ortadadır. İdare Mahkemesinin belediye meclis kararını iptal ettiğine dair 27.07.2010 tarihli haberin Silivri ilçesinde yayım yapan yerel basında yer alması nedeniyle ara maliklerin durumdan haberdar olduğunun kabulü hayatın olağan akışına uygun düşmemektedir. 31.08.2016 tarihinde yerel basında yer alan haber ise temliklerden sonra olduğundan iyiniyet değerlendirmesinde dikkate alınamayacaktır.

Dava konusu taşınmazı davalı ... 20.05.2011 tarihinde satın almış ve üzerinde yaklaşık üç yıl dört ay tuttuktan sonra 04.09.2014 tarihinde davalı ...'e satmıştır. Aradan geçen süre dikkate alındığında taşınmazın çok sık aralıklarla el değiştirdiğinden bahsedilemez.

Öte yandan, ara malikler ..., ... ve ...'in nüfusa kayıtlı oldukları yer, temlik tarihlerindeki ikamet adresleri, celp edilen vergi kayıtlarına göre yaptıkları iş ve çalışma alanları birlikte

değerlendirildiğinde aralarında sosyal ya da beşerî bir ilişki tespit edilememiştir.

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. Ara maliklerin iyiniyetli olmadığını iddia eden davacı tarafın bunu kanıtlaması gerekmektedir. Ne var ki, davacı tarafın delil olarak meclis kararına, idare mahkemesi kararına, tapu kayıtlarına delil olarak dayandığı, dava dilekçesinde "tüm yasal deliller" şeklinde beyanda bulunmasına rağmen tanık bildirmediği gibi dava dosyasına bir delil ibraz etmediği ya da başka yerden getirtilecek belgelerin getirtilebilmesi amacıyla herhangi bir açıklama yapmadığı anlaşılmaktadır.

Ortaya konulan tüm tespitler ışığında, davalılar ..., ... ve ...'in yolsuz tescili bildiği ya da kendilerinden beklenen özeni göstermeleri hâlinde bilebilecek durumda olduklarının davacı tarafça TMK'nın 6. ve HMK'nın 190. maddeleri uyarınca kanıtlanamadığı sonucuna varılmıştır.

Yukarıda açıklanan değişik gerekçe ve nedenlerle Bölge Adliye Mahkemesinin direnme kararının onanması gerektiği kanaatiyle direnme kararının Özel Dairenin bozma kararındaki nedenlerle bozulmasına dair Değerli Çoğunluk görüşüne katılamıyorum.

"K A R Ş I O Y"

Dava, yolsuz tescil hukuki sebebine dayalı tapu iptal-tescil isteğine ilişkindir.

Dava süreci çoğunluk görüşüne ilişkin bölümde ayrıntısıyla belirtilmiştir.

Sayın çoğunluk ile aramızda oluşan uyuşmazlık, tapunun intikal zincirinde iyiniyetle malik bulunup bulunmadığı, varsa bunun son malikin kazanımına etkisinin ne olacağına ilişkindir.

Bilindiği üzere, yolsuz tescil hukuki sebebine dayalı tapu iptal tescil davalarında ilk el alıcının iyiniyet savunmasında bulunamayacağı tartışmasızdır. Bundan sonraki alıcıların ise kural olarak tapuya güven ilkesi gereğince iyiniyetli olduklarının kabulü ile aksinin yani kötüniyetli olduklarının ispatı gerekir. Müddei iddiasını ispatla mükelleftir kaidesince ispat külfeti davacıya düşmektedir. Tapunun intikal zincirine bakıldığında davalı ...'ın taşınmazı bankadan kredi çekerek aldığı, satıcılar ile ilişkisine yönelik herhangi bir delil bulunmadığı, dosyada bulunan tek somut delil olan mahalli gazetenin de ...'ın satın alma tarihinden yaklaşık dört yıl önce yayınlandığı, o tarihlerde Silivri ilçesinin yaklaşık 150.000 civarında nüfusa sahip olduğu nazara alındığında alıcının bu gazeteden ve ilgili haberden bilgisi olduğunun kabulü mümkün değildir. Aksi de davacı tarafından ispat edilmemiştir.

Alıcılardan birinin iyiniyetli olması nedeniyle intikal zincirinin kopması hâlinde artık iyiniyetli alıcıdan sonraki alıcıların iyi veya kötüniyetli olup olmadıklarının bir önemi bulunmamaktadır.

Açıklanan bu nedenlerle ve Mahkemenin direnme kararı ile ...'in muhalefet şerhinde belirtilen gerekçelerle kararın onanması gerekirken bozulması yönünde oluşan Sayın Çoğunluk görüşüne katılmıyorum.
"K A R Ş I O Y"

"Bir mahkemenin Temyiz Dairesince verilen bozma kararına uyması sonunda kendisi için o kararda gösterilen şekilde inceleme ve araştırma yaparak yine o kararda belirtilen hukuki esaslar gereğince karar verme mükellefiyeti meydana gelir ve bu itibarla mahkemenin sonraki hükmünün bozmada gösterilen esaslara aykırı bulunması, usule uygun sayılamaz ve bozma sebebidir, meğer ki bu aykırılık sadece bozma kararında gösterilen bir usul kaidesine ilişkin bulunsun ve son kararın neticesini değiştirecek bir mahiyet arz etmesin. Mahkemenin bozma kararına uymasıyla meydana gelen bozma gereğince muamele yapma ve hüküm verme durumu, taraflardan birisi lehine ve diğeri aleyhine hüküm verme neticesini doğuracak bir durumdur ve buna usuli müktesep hak yahut usule ait müktesep hak denilmektedir. Usul Kanunumuzda bu şekildeki Usule ait müktesep hakka ilişkin açık bir hüküm konulmuş değilse de Temyizin bozma kararının hakka ve usule uygun karar verilmesini sağlamaktan ibaret olan gayesi ve muhakeme usulünün hakka varma ve hakkı bulma maksadıyla kabul edilmiş olması yanında hukuki alanda istikrar gayesine dahi ermek üzere kabul edilmiş bulunması bakımından usule ait müktesep hak müessesesi; usul kanununun dayandığı ana esaslardandır ve amme intizamıyla da ilgilidir.

Mahkemenin doğru bularak uyduğu ve yahut kanun gereğince uymak zorunda olduğu bozma kararı ile dava, usul ve kanuna uygun bir çığıra sokulmuş demektir. Buna aykırı karar verilmesi, usul ve kanuna uygunluktan uzaklaşılması manasına gelir ki, böyle bir netice asla kabul edilemez. Bundan başka, mahkemenin bozma kararına uygun karar vermesine rağmen Temyiz Dairesinin ilk bozmasıyla benimsenmiş olan kanuna veya usule ait hükümlere aykırı şekilde ikinci bir bozma kararı vermesi, usul hükümleriyle hedef tutulan iktikrarı zedeler ve hatta kararlara karşı umumi güveni dahi sarsar" (Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 09.05.1960 gün ve 1960/21 Esas, 1960/9 Karar sayılı kararı).

Taraflardan biri lehine doğan usuli kazanılmış hakkın kamu düzenine ilişkin olduğu, Mahkemenin ve Yargıtay'ın da buna uymak zorunda olup usuli kazanılmış hakka aykırı karar veremeyeceği, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 04.02.1959 gün ve 1957/13 Esas, 195959 Karar sayılı kararında da belirtilmiş olup şöyle ifade edilmiştir:

"Temyizce bir kararın bozulması ve mahkemenin bozma kararına uyması hâlinde bozulan kararın bozma sebeplerinin şumulü dışında kalmış cihetlerinin kesinleşmiş sayılması, davaların uzamasını önlemek maksadiyle kabul edilmiş çok önemli bir usuli hükümdür. Bir cihetin bozma kararının şumulü dışında kalması da iki şekilde olabilir. Ya o cihet, açıkca bir temyiz sebebi olarak ileri sürülmüş fakat dairece itiraz reddedilmiştir. Yahudda onu hedef tutan bir temyiz itirazı ileri sürülmemiş olmasına rağmen dosyanın Temyiz Dairesince incelediği sırada dosyada bulunan yazılardan onun bir bozma sebebi sayılması mümkün bulunduğu hâlde o cihet dairece bozma sebebi sayılmamıştır. Her iki hâlde de o konunun bozma sebebi sayılmamış ve başka sebeplere dayanan bozma kararına mahkemece uyulmuş olması, taraflardan birisi lehine usuli bir mükteseb hak meydana getirir ki, bu hakkı ne mahkeme, ne de Temyiz Mahkemesi halele uğratabilir. Zira usuli mükteseb hakkın tanınması da amme intizamı düşüncesiyle kabul edilmiş bir esastır".

Yukarıda belirtilen hususlar içtihadı birleştirme kararlarının künyelerine de yer verilmek suretiyle Yargıtay Hukuk Daireleri ile Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun yeni tarihli pek çok kararında usuli kazanılmış hakkın varlığına ve uyulması zorunluluğuna ilişkin gerekçe olarak yazılmak suretiyle

benzer uygulama sürdürülmektedir (Örnek Yargıtay HGK'nın 26.11.20 19... /2337 Esas, 2019/1200 Karar, 24.02.20 22... /783 Esas, 2022/202 Karar, 24.04.20 24... /918 Esas, 2024/202 Karar sayılı kararları).
Bu içtihadı birleştirme kararları, taraflar lehine diğer bir ifadeyle taraflar nezdinde doğan usuli kazanılmış hakkın kamu düzenine ilişkin olduğunu, hem mahkemenin hem Yargıtay'ın usuli kazanılmış hakka aykırı karar veremeyeceğini açıkça belirtmektedir. Bu içtihadı birleştirme kararlarından sonra bu esaslardan ayrılmayı gerektirir yeni bir kanun çıkmamıştır. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK)'da aksine bir düzenleme getirmemiştir. O halde bu içtihadı birleştirme kararlarında belirtilen esaslardan ayrılmayı gerektiren bir neden bulunmamaktadır.

6100 sayılı HMK 373/6. maddede; "Davanın esastan reddi veya kabulünü içeren bozmaya uyularak tesis olunan kararın önceki bozmayı ortadan kaldıracak şekilde yeniden bozulması üzerine alt mahkemece verilen kararın temyiz incelemesi, her hâlde Yargıtay Hukuk Genel Kurulunca yapılır" hükmü bulunmaktadır. Benzer bir hüküm Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununa da eklenmiştir. Bu hüküm HMK'ya 2013 yılında yapılan değişiklikle eklenmiş olup bu yeni hükmün Mahkeme veya Yargıtay için usuli kazanılmış hakka uyma zorunluluğunu ortadan kaldırıp kaldırmadığı üzerinde de durulmalıdır.

Bu hüküm ile usuli kazanılmış hakka aykırı karar verilebileceğine dair bir hüküm getirilmiş olmayıp temyiz incelemesinin Özel Dairece değil Hukuk Genel Kurulunca yapılacağı şeklinde genel kuraldan ayrılan ve temyiz incelemesini yapacak kurulu gösteren hüküm konulmuştur.

Belirtilen maddelere eklenen fıkrayla ilgili olarak Adalet Komisyonu Raporunda şu açıklamalara yer verilmiştir:

Dairenin birinci kesin bozmasından, bozmaya uyma kararından sonra dönmesi (2. kez bozması) üzerine alt mahkemece verilen kararın yargı yolu denetiminin Yargıtay Hukuk Genel Kurulunca yapılması, ikinci kesin bozmaları gereklilik sınırlarına indirecek bir hukuk disiplinini de beraberinde getirir. Sözgelimi, birinci bozmadan dönme formülü olarak sıkça kullanılan “maddi hata” gerekçesinin somut olay bağlamında realizasyonu, görüş ve içtihat farkı mı? Farklı delil değerlendirmesi mi? Bu bağlamda usule ilişkin kazanılmış hakkın ihlâli mi? Yoksa usule ilişkin kazanılmış hakkın istisnası olan ve tipik tarifine uygun maddi hata mı?” sorularını ele alan bir yaklaşımla Yargıtay Hukuk Genel Kurulunca gerçekleştirilecektir. Nitekim benzeri olaylarda ikinci kesin bozmaya karşı direnme kararlarının temyizinde Yargıtay Hukuk Genel Kurulunca aynı realizasyon yapılmaktadır. Model, bu yönüyle, usuli kazanılmış hak kurumunda tereddütlere yol açması bir yana, onu pekiştirmektedir. Çünkü ikinci bozma, genellikle uyma kararı ile teşekkül eden usulî kazanılmış hakkı bertaraf etmeye yönelik olarak kurulmaktadır. Yargıtay kararları üzerinde yapılacak ampirik incelemeler, usuli kazanılmış hak sonrası ikinci bozmaya karşı oluşturulan direnme kararlarının birinci bozma doğrultusunda (Yargıtay Hukuk Genel Kurulunca); uyma kararlarının ise ikinci bozma doğrultusunda (Özel Dairece) genel olarak onandıklarını göstermektedir. Bu veri, bizatihi sorun alanının varlığına delalet etmektedir. Bu bağlamda Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun hakemliğine başvurmak, bir yargılama hukuku zaruretidir. Bu tür bir sistem dönüşümü, yargılama hukuku bakımından pozitif bir önem taşımaktadır. Yeni usul, içtihat istikrarı bakımından da işlevseldir. Bu gibi hâllerde bozma kararını ittihaz eden daire veya daireler

yönünden işe bakma yasağı derpiş edilmektedir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun yapacağı inceleme, hiçbir şekilde bozma dairesince gerçekleştirilemeyecektir. Buradaki derecelendirme, hukuk güvenliği noktasından da anlamlıdır (Anayasa md. 2). Ayrıca model iki zıt bozmanın taraflarda meydana getirebileceği güven erozyonunu giderme ve objektif tarafsızlık yönünden yeni yapı oluşturma işlevini de görmektedir.

Alt komisyon, mevzuat değişikliğine dayalı ikinci kesin bozmaların dahi Yargıtay Hukuk Genel Kurulunda incelenmesi sonucuna varmış, usulî kazanılmış hakkın korunması duyarlılığına dayalı bu formül, esas komisyonca da benimsenmiştir. Esas komisyon, Tasarıdakinin aksine yeni sistemi yalnızca şu anda uygulanan usul kanununa özgü olarak değil, bölge adliye mahkemeleri döneminde uygulanacak usul kanunu bakımından da benimsemiştir

Vurgulanmalıdır ki, yeni sistem, birinci veya ikinci kesin bozma kararı lehine bir doğruluk veya kesinlik karinesi ihdas etmemektedir. Başta usulî kazanılmış hak olmak üzere, hukuk ve somut olay ekseninde iki zıt bozma kararından hangisinin uygun olduğuna, yahut bunların dışında başka bir çözüm seçeneğinin bulunup bulunmadığına -üçüncü defa Özel Daire değil Yargıtay Hukuk Genel Kurulu karar verebilecektir. Bu model, üçüncü kararların türlerine bakılmaksızın temyizen incelenmesi yönünden direnme kararlarındaki rejimi bu kararlara da bir tür teşmil etmektedir.

Bu gerekçelere karşı olarak, yeni düzenlemenin hukuk güvenliğini yok edeceği, usulî hak kurumunu örseleyeceği, içtihat istikrarı için tehlike oluşturacağı ileri sürülmüştür. Aynı görüşler, alt ve esas komisyon raporlarına düşülen muhalefet şerhlerinde de dile getirilmektedir. Yukarıda ortaya konduğu üzere yeni düzenleme, tam da bu görüşlerde ortaya konan semptomları bertaraf edecek yapı özelliğini taşımaktadır.

Raporda yer alan bu açıklamalar da getirilen yeni hükmün usuli kazanılmış hakka bir istisna olarak getirilmeyip özellikle ortada usuli kazanılmış hak mı bulunduğu yoksa usuli kazanılmış hakkın istisnası olan açık maddi hata mı bulunduğu hususunun zıt iki kararı vermiş dairece değil, Hukuk Genel Kurulunca incelenmesi için getirildiğini ortaya koymaktadır. Usulî kazanılmış hakkın korunması duyarlılığına dayalı bu formülün benimsendiğinin belirtilmiş olması da değişiklik gerekçesinin bir özeti olarak yeni hükmün usuli kazanılmış hakka bir istisna oluşturmadığını ortaya koymaktadır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun çelişkili bozmalar sonrası yaptığı temyiz incelemelerinde bu kuralın usuli kazanılmış hakkın istisnalarından olduğu her iki bozma kararının da usuli kazanılmış hak oluşturmayacağı kabul edilerek ön sorunun aşıldığı bazı kararları var ise de bu dosyada farklı bir durum vardır. Zira bu dosyada mahkeme çelişkili ikinci bozmaya uymamış ve ortada bir maddi hatadan söz edilemeyeceği ve ilk bozma kararı ile oluşan usuli kazanılmış hakka aykırı olarak karar verilemeyeceği gerekçesiyle hükmünde direnmiştir.

Mahkemenin usuli kazanılmış hakka rağmen çelişkili bozma yapılamayacağına dair direnme gerekçesi yerinde ise de usuli kazanılmış hakkın da istisnaları bulunmaktadır. Bunlardan birisi de maddi hatadır. Maddi hata hâlinde usuli kazanılmış hakka aykırı olarak farklı bir bozma yapılabilecektir.

Maddi hata konusu ise heyette bulunmadığımız birinci görüşmede ön sorun olarak görüşülmüş ve ilk bozma kararının maddi hataya dayandığı kabul edilerek ön sorun aşılmıştır. Katıldığımız ikinci oturumda artık burada bir maddi hata bulunmadığı görüşünü savunmamız mümkün olmaktan çıkmıştır. Bu durumda ilk bozmanın maddi hata niteliğinde olduğu kabul edildiğinden ve maddi hata da usuli kazanılmış hakkın istisnası olduğundan farklı yönde ikinci bozma kararı verilebileceğini de kabul etmek gerekecektir.

İlk bozma kararı ile usuli kazanılmış hak oluşmadığı sonucunu kabul etmek durumu doğduğundan bu durumda mahkeme kararının delil değerlendirmesine göre yerinde olup olmadığının değerlendirilmesi gerekir.

Temyizen incelenen karar, tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kuralları ile, hukuki ilişkinin nitelendirilmesine, dava şartlarına, yargılama ve ispat kuralları ile kararda belirtilen gerekçelere göre usul ve kanuna uygun olup özellikle Silivri'nin herkesin birbirini tanıyacağı ve her şeyden haberdar olacağı küçük bir yer olmadığı, 2009 nüfus sayısının dahi 2009'da ilçe merkezi için 60.000'in üzerinde olduğu, çok sayıda göç alan bir yer olup zamanla nüfusun 300.000'in üzerine çıktığı bu ölçekte bir yerde mahalli gazetede bir haber yer almış olmasının tüm yaşayanlar yönünden iyiniyet karinesini ortadan kaldıracağı sonucuna varılamayacak olması, kaldı ki Silivri dışından dahi ihaleye girilebildiği, toplanan delillerin davalının kötüniyetli olduğunu ispatlamaya yeterli olmadığı ve davalının TMK 1023. madde korumasından yararlanması gerektiği anlaşılmakla ispatlanamayan davanın reddine karar verilmesi yerinde olup davacı vekilince temyiz dilekçesinde ileri sürülen nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

Açıkladığım nedenlerle direnme hükmünün onanması gerektiği görüşünde olduğumdan Özel Dairenin son kararı gibi hükmün bozulması yönünde oluşan Değerli Çoğunluk görüşüne katılamıyorum.