# Yüzde 87 İnşaatta Geriye Fesih

| MAHKEME | KARAR TARİHİ | SONUÇ |
|---|---|---|
| Yargıtay Hukuk Genel Kurulu | 08.04.2026 | Bozma |

| ESAS NO | KARAR NO | İLGİLİ HÜKÜMLER |
|---|---|---|
| 2025/72 | 2026/231 | TBK 96, HMK 304, HUMK 429, HMK Geçici 3 |

ÖZET

Yüzde 87 seviyede, ruhsat eksikliği dışında tamamlanmış yapıda yükleniciye yetki ve süre verilmeden geriye etkili fesih yapılamaz; açık maddi hataya dayalı bozmaya uyulması usulî kazanılmış hak doğurmaz. Direnme kararı bozuldu.

**Bu kararın özeti ve değerlendirmesi**
savun.av.tr/arsa-payi-insaatta-yuzde-87-geriye-etkili-fesih-hgk-2026-231/ →

## Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2025/72 E. , 2026/231 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2024/99 E., 2024/303 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 15.02.2024 tarihli ve

2024/172 Esas, 2024/626 Karar sayılı BOZMA kararı

1. Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Kayseri 2. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen davanın kısmen kabulüne ilişkin karar davalılar vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 6. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

2. Direnme kararı davalılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

3. Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği düşünüldü:

I. YARGILAMA SÜRECİ

Davacı İstemi

4. Davacılar vekili dava dilekçesinde; müvekkillerinin murisi ile davalı yüklenici şirket arasında 20.07.2009 tarihinde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlendiğini, davalı yüklenici edimini tam olarak yerine getirmediği hâlde murisin yaşlılık ve tecrübesizliğinden istifade edilerek sözleşmeye konu parselin yüklenici şirketin ortaklarından diğer davalı ...'e devrettirildiğini ileri sürerek arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi ile dava konusu taşınmazın tapu kaydının iptaline ve müvekkilleri adına tesciline, sözleşmenin yerine getirilmemesi nedeniyle taşınmazlar üzerindeki inşaatın yapımı için davalı şirket tarafından harcanan bedelin hesaplanarak davalının kusuru neticesinde uğradıkları zararların mahsubundan arta kalan bedelin davalı şirkete iadesine veya zararın yapılan işten fazla çıkması hâlinde taraflarına iadesine esas olmak üzere şimdilik 2.000,00 TL tazminatın davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiş, 26.03.2016 havale tarihli dilekçesi ile tazminat taleplerinden feragat etmiştir.

Davalılar Cevabı

5. Davalılar vekili cevap dilekçesinde; müvekkillerinden ...'ün sözleşmeye dayalı bir sorumluluğunun olmadığını, hata ve hile iddiaları yönünden davanın zamanaşımına uğradığını, ortada bir zarar varsa bunun ayrı ayrı tespit edilmesi gerektiğini, inşaatın arsa sahibinin talebiyle inşaat ruhsatı beklenmeden yapıldığını, sözleşmenin feshi talebinin kötüniyetli olduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur.

İlk Derece Mahkemesinin Birinci Kararı

6. Kayseri 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 14.10.2015 tarihli ve 2013/354 Esas, 2015/457 Karar sayılı kararı ile; her ne kadar davacıların murisi ile davalı yüklenici şirket arasında adi yazılı şekilde düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi geçersiz ise de tapu devri yapıldığından sözleşmenin geçerli hâle geldiği, ancak yüklenici şirketin inşaat ruhsatını almadığı, resmî işlemleri başlatmadığı, edimlerini tam olarak yerine getirmediği ve edimin ifasında temerrüde düştüğü gerekçesiyle davanın kısmen kabulü ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili olarak feshine, dava konusu bağımsız bölümün davalı ... adına olan tapu kaydının iptaline ve davacılar adına veraset ilâmındaki payları oranında tesciline, davacıların tazminat talebinin feragat nedeniyle reddine karar verilmiştir.

Özel Dairenin Birinci Bozma Kararı

7. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalılar vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

8. Yargıtay (Kapatılan) 23. Hukuk Dairesinin 30.05.2017 tarihli ve 2015/9260 Esas, 2017/1604 Karar sayılı kararı ile;

Davalılar vekilinin diğer temyiz itirazlarının reddine karar verildikten sonra, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde kendi edimini yerine getirmeyen tarafın karşı taraftan edimini ifa etmesini isteyemeyeceği, bu nedenle teslim süresinin başlayabilmesi için arsa sahibinin hukuki ve fiili ayıptan ari olarak arsayı yükleniciye teslim etmesi gerektiği, somut olayda 4 ve 5 numaralı parseller üzerinde yapı ruhsatı alınabilmesi için parsellerde bulunan belediyeye ait arkın ilave edilmek suretiyle parsellerin tevhit işlemlerinin yapılması zorunlu olduğundan ve bu hususta

yükleniciye herhangi bir yetki verilmediğinden, arsa sahiplerinin sözleşmeden kaynaklanan hukuki ve fiili ayıptan ari olarak arsayı teslim ettiği ve yüklenicinin teslimde geciktiğinin söylenemeyeceği, bu nedenle arsa sahiplerinin inşaatın süresinde teslim edilmediği gerekçesiyle sözleşmenin feshi talebinin reddi gerekirken kabulüne karar verilmesinin yerinde olmadığı, sözleşmede arsanın devri, yapılacak işin seviyesine bağlanmasına rağmen sözleşmedeki işler tamamlanmadan arsanın devredilmesinin erken ifa mahiyetinde olduğu, bu durumda sözleşme içeriğine göre tapu iptali ve tescil koşullarının oluşup oluşmadığı araştırıldıktan sonra sonucuna göre karar verilmesi gerekirken bu husus göz ardı edilerek tapu iptal ve tescil talebinin kabulüne karar verilmesinin doğru olmadığı gerekçesiyle karar bozulmuştur.

İlk Derece Mahkemesinin İkinci Kararı

9. Kayseri 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 24.02.2021 tarihli ve 2018/792 Esas, 2021/130 Karar sayılı kararı ile; Özel Dairenin bozma kararına uyularak yapılan yargılama sonucunda, sözleşmeye konu 4 ve 5 numaralı parseller üzerinde yapı ruhsatı alınabilmesi için parsellerde bulunan belediyeye ait arkın ilâve edilmek suretiyle parsellerin tevhit işlemlerinin yapılmasının zorunlu olduğu, bu hususta yükleniciye herhangi bir yetki verilmediği, arsa sahiplerinin hukuki ve fiili ayıptan ari olarak arsayı teslim yükümlülüklerini yerine getirmedikleri ve yüklenicinin teslimde geciktiğinin söylenemeyeceği dolayısıyla arsa sahiplerinin fesih talebinin yerinde olmadığı, öte yandan ruhsat alınması ve resmî işlemlerle ilgili eksiklikler de davacı arsa sahiplerinden kaynaklandığından tapu iptali ve tescil talebinin de dinlenemeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Özel Dairenin İkinci Bozma Kararı

10. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacılar vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

11. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 08.02.2022 tarihli ve 2021/4237 Esas, 2022/623 Karar sayılı kararı ile;

Yerleşik içtihatlara göre arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin ileriye etkili feshedilebilmesi için inşaat seviyesinin %90 ve üzeri orana ulaşmış olması gerektiği, bunun için yüklenicinin işten el çektiği tarihte inşaatın fiziki durumunun tespitinde ve yapılan işin tüm işe oranının saptanmasında zorunluluk bulunduğu, dosyada mevcut bilirkişi raporunda inşaatın gerçekleştirme seviyesinin %87 olarak tespit edildiği, yargılama sırasında davalı yüklenicinin inşaatı bitirmeye yönelik eyleminin de olmadığı, bu durumda mahkemece, taraflar arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin inşaatı gerçekleştirme seviyesi dikkate alınarak geriye etkili feshi ile sözleşme gereğince davalı ...'e verilen dava konusu taşınmaza ilişkin tapu kaydının iptaline karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulmasının yerinde olmadığı gerekçesiyle karar bozulmuştur.

İlk Derece Mahkemesinin Üçüncü Kararı

12. Kayseri 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 06.04.2023 tarihli ve 2022/304 Esas, 2023/114 Karar sayılı kararı ile; Özel Dairenin bozma kararına uyularak yapılan yargılama sonucunda, inşaatın fiziki seviyesinin %87 oranında olduğu, bu durumda sözleşmenin ileriye etkili feshinin mümkün

olmadığı, yargılama sırasında yüklenici şirketin inşaatı bitirmeye yönelik eyleminin de olmadığı gerekçesiyle davanın kısmen kabulü ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili olarak feshine, dava konusu taşınmazın tapu kaydının iptali ile davacılar adına miras payları oranında tesciline, davacıların tazminat talebinin feragat nedeniyle reddine karar verilmiştir.

Özel Dairenin Üçüncü Bozma Kararı

13. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalılar vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

14. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 16.10.2023 tarihli ve 2023/2487 Esas, 2023/3329 Karar sayılı kararı ile;

"...1. Yargıtay (kapatılan) 23. Hukuk Dairesinin 30.05.2017 tarih ve 2015/9260 Esas, 2017/1604 Karar sayılı bozma ilamında, arsayı hukuki ve fiili ayıplardan ari olarak yükleniciye teslim etme yükümlülüğünün davacı arsa sahiplerine ait olduğu, yapının ruhsatının alınabilmesi için parsellerin tevhid edilmesi gerektiği, bunun için de belediyeye ait arkın ilave edilmesi gerektiği, davacı arsa sahiplerinin bu hususta yükleniciye yetki vermedikleri, bu nedenle yüklenicinin teslimde geciktiğinin söylenemeyeceği belirtilmiştir.

2. Dairemizin 08.02.2022 tarihli ve 2021/4237 Esas, 2022/623 Karar sayılı bozma ilamında davalı yüklenicinin inşaatı bitirmeye yönelik eylemi olmadığı belirtilmiş ise de bu tespitin maddi hataya dayalı olduğu anlaşılmıştır. Zira, dosya arasında bulunan belediye yazılarına göre inşaat ruhsatının alınamamasının nedeni sözleşmeye konu 31... no.lu parselin bitişiğinde bulunan ve mülkiyeti belediyeye ait arkın tevhid edilmemesi olup davalı yüklenici şirketin söz konusu tevhid işlemlerini gerçekleştirmek üzere gerekli girişimlerde bulunduğu, bu kapsamda; daha sonra hazine adına 31... parsel olarak tescil edilen 16 m² büyüklüğündeki bu alanın, talep üzerine 25.12.2013 tarihinde satışı çıkarıldığı ve yüklenici şirket tarafından satın alındığı, davacı arsa sahiplerinin, yüklenici şirketi vekaletten azletmeleri nedeniyle tevhid işlemlerinin tamamlanamadığı, yüklenici şirketin yargılama sırasında bir başka mahkemede (Kayseri 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2017/200 Esas sayılı dosyası) resmi işlemleri tamamlamak üzere yetki ve izin talepli dava açtığı ve eldeki davada da aynı konuda talepte bulunduğu anlaşılmıştır.

3. Dosya kapsamında alınan bilirkişi raporlarında, 31... ve 5 no.lu parseller üzerinde inşa edilen yapının tüm kaba ve ince işlerinin tamamlandığı, yapıda ikamet edildiği, sadece bahçe duvarı imalatında bir takım eksiklikler bulunduğu, bunun yanında esas itibariyle yapı ruhsatı ve iskan ruhsatının alınmadığı, yapı kayıt belgesi bulunduğu, yapı ve iskan ruhsatı alınmamasından kaynaklı eksikliğin %13 oranına tekabül ettiği, sonuç olarak inşaatın seviyesinin %87 olduğu belirtilmiştir.

4. Bu tespitler karşısında, sözleşmenin geriye etkili olarak feshine karar verilmesinin nedeni yapı ruhsatı ve iskan ruhsatı alınmamış olmasıdır. Yapının kaba ve ince imalatı tamamlanmış olup, uzun yıllardır içerisinde ikamet edilmektedir. Belediye yazılarında tehvid işlemlerinin tamamlanması halinde yapı ruhsatı verilmesine engel bir hal bulunmadığı belirtilmiştir. Bu durumda, mahkemece, bu hususta açılan diğer davanın sonucu beklenmeden eldeki davada, yüklenici şirkete, yapının yasal hale getirilmesi için gerekli tüm yetki, izin ve süreler verilerek, yapının yasal hale getirilmesi,

bilirkişi raporunda belirtilen diğer eksik imalatların tamamlanması ve yapı kayıt belgesi alınması için arsa sahiplerince yapılan masrafların depo edilmesi halinde sözleşmenin geriye etkili feshi talebinin reddine karar verilmesi, aksi takdirde şimdi olduğu gibi kabulüne karar verilmesi gerekmektedir.

5. Diğer yandan, sözleşmenin 4 üncü maddesinde, işlerin tamamlanması ve nakit 20.000,00 TL ödenmesi karşılığında arsa sahibinin yüklenici şirkete 31... no.lu parseli devredeceği kararlaştırılmıştır. Yüklenici şirket, bu hükme dayalı olarak 5.000,00 TL ödediğini başkaca borcu kalmadığını savunmuş ise de bu ödemeyi, sözleşmenin tarafı olan kök muris ...'ın mirasçılarından davacı ...'a yapmıştır. Davacı ...'ın miras payı 3/20 olup ancak kendi payı kadar tahsile yetkilidir. Diğer mirasçıların hakları yönünden yükleniciyi ibra etme yetkisi bulunmamaktadır. Yüklenici şirketin tapuya hak kazanabilmesi için tüm arsa sahiplerinin paylarını ödemiş olması gerekir. Dava tarihi itibariyle bu ödemenin yapılmadığı sabit olduğundan, yüklenici şirkete yapılan tapu devri TBK 96 ncı maddesi uyarınca erken ifa mahiyetinde olup tapu iptal ve tescil isteminin bu nedenle kabulü gerekmekte ise de mahkemece, usul ekonomisi gözetilerek, söz konusu talep reddedilmeden, yukarıdaki 4 no.lu bentte belirtilen edimlerin ifa edilmesi halinde, yüklenici şirkete, 20.000,00 TL'lik ödemeye ilişkin diğer tüm mirasçılara düşen payları da mahkeme veznesine depo etmesi için süre verilmesi, söz konusu ödeme yapıldığında, tapu iptal ve tescil isteminin reddine karar verilmesi ve bunun yanında, davacı arsa sahiplerinin, bu taleple ilgili olarak dava tarihi itibariyle haklı oldukları gözetilerek, tapu iptal ve tescil istemi yönünden yargılama giderleri ve vekalet ücretinden sorumlu tutulmamaları gerekir.

6. Mahkemece bu hususlar gözetilmeksizin eksik incelemeye dayalı olarak yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamış, hükmün davalılar yararına bozulması gerekmiştir,..." gerekçesiyle karar bozulmuştur.

Karar Düzeltme Talebi Üzerine Özel Dairece Verilen Bozma Kararı

15. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacılar vekilinin karar düzeltme talebi üzerine, Özel Dairenin 15.02.2024 tarihli ve 2024/172 Esas, 2024/626 Karar sayılı kararı ile;

"...2. Dosyadaki yazılara, mahkeme kararında belirtilip Yargıtay ilamında benimsenen gerektirici sebeplere göre davacılar vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan ve HUMK'un 440. maddesinde sayılan nedenlerden hiçbirisine uymayan diğer karar düzeltme itirazlarının reddine karar verilmiştir.

3. Dairemiz 16.10.2023 tarihli bozma ilamının 4 üncü sayfasındaki 3 numaralı değerlendirme bölümünün 2 numaralı paragrafında her ne kadar "davacı arsa sahiplerinin, yüklenici şirketi vekaletten azletmeleri nedeniyle tevhid işlemlerinin tamamlanamadığı" belirtilmişse de bu kez yapılan incelemede iş bu tespitin maddi hataya dayalı olduğu anlaşılmıştır. Zira davacı arsa sahipleri murisi tarafından 21/07/2009 tarihli düzenleme şeklinde vekaletname ile yüklenicinin gösterdiği kişilerin vekil tayin edildiği ancak davalı yüklenici tarafından yargılamanın her aşamasında vekaletten azledildiklerine dair savunmada bulunulmuş ve bu hususta Kayseri 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2017/200 Esas (yeni esası Kayseri 10. Asliye Hukuk Mahkemesi

2021/35) sayılı dosyasında yetki ve süre verilmesi talepli dava açılmışsa da davacı arsa sahiplerince vekaletten azil olgusu hiç bir aşamada kabul edilmediği gibi dosya kapsamında ve yüklenici delilleri arasında herhangi bir azilnamenin mevcut olmadığı anlaşılmış olup, davacı arsa sahiplerinin bu hususa ilişkin karar düzeltme itirazının kabulü ile bozma ilamından maddi hataya dayalı bu kısım çıkartılarak eş deyişle bozma ilamının gerekçesi bu yönden daraltılarak, ilamdaki sair hususlar aynen muhafaza edilmek kaydıyla yerel mahkemenin 06/04/2023 tarihli hükmünün aşağıdaki gerekçelerle temyiz eden davalılar yararına bozulmasına karar verilmiştir.

4. Yargıtay (Kapatılan) 23. Hukuk Dairesinin 30.05.2017 tarih ve 2015/9260 Esas, 2017/1604 Karar sayılı bozma ilamında, arsayı hukuki ve fiili ayıplardan ari olarak yükleniciye teslim etme yükümlülüğünün davacı arsa sahiplerine ait olduğu, yapının ruhsatının alınabilmesi için parsellerin tevhid edilmesi gerektiği, bunun için de belediyeye ait arkın ilave edilmesi gerektiği, davacı arsa sahiplerinin bu hususta yükleniciye yetki vermedikleri, bu nedenle yüklenicinin teslimde geciktiğinin söylenemeyeceği belirtilmiştir.

5. Dairemizin 08.02.2022 tarihli ve 2021/4237 Esas, 2022/623 Karar sayılı bozma ilamında davalı yüklenicinin inşaatı bitirmeye yönelik eylemi olmadığı belirtilmiş ise de bu tespitin maddi hataya dayalı olduğu anlaşılmıştır. Zira, dosya arasındaki belediye yazılarına göre inşaat ruhsatının alınamamasının nedeni sözleşmeye konu 31... no.lu parselin bitişiğinde bulunan ve mülkiyeti belediyeye ait arkın tevhid edilmemesi olup, davalı yüklenici şirketin söz konusu tevhid işlemlerini gerçekleştirmek üzere gerekli girişimlerde bulunduğu bu kapsamda; daha sonra Hazine adına 31... parsel olarak tescil edilen 16 m² büyüklüğündeki bu alanın, talep üzerine 25.12.2013 tarihinde satışı çıkarıldığı ve yüklenici şirket tarafından satın alındığı ancak tevhid işlemlerinin tamamlanmadığı, yüklenici şirketin yargılama sırasında bir başka mahkemede (Kayseri 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2017/200 Esas sayılı dosyası) resmi işlemleri tamamlamak üzere yetki ve izin talepli dava açtığı ve eldeki davada da aynı konuda talepte bulunduğu anlaşılmıştır.

6. Dosya kapsamında alınan bilirkişi raporlarında, 31... ve 5 no.lu parseller üzerinde inşa edilen yapının tüm kaba ve ince işlerinin tamamlandığı, yapıda ikamet edildiği, sadece bahçe duvarı imalatında bir takım eksiklikler bulunduğu, bunun yanında esas itibariyle yapı ruhsatı ve iskan ruhsatının alınmadığı, yapı kayıt belgesi bulunduğu, yapı ve iskan ruhsatı alınmamasından kaynaklı eksikliğin %13 oranına tekabül ettiği, sonuç olarak inşaatın seviyesinin %87 olduğu belirtilmiştir.

7. Bu tespitler karşısında, sözleşmenin geriye etkili olarak feshine karar verilmesinin nedeni yapı ruhsatı ve iskan ruhsatı alınmamış olmasıdır. Yapının kaba ve ince imalatı tamamlanmış olup, uzun yıllardır içerisinde ikamet edilmektedir. Belediye yazılarında tehvid işlemlerinin tamamlanması halinde yapı ruhsatı verilmesine engel bir hal bulunmadığı belirtilmiştir. Bu durumda, mahkemece, bu hususta açılan diğer davanın sonucu beklenmeden eldeki davada, yüklenici şirkete, yapının yasal hale getirilmesi için gerekli tüm yetki, izin ve süreler verilerek, yapının yasal hale getirilmesi, bilirkişi raporunda belirtilen diğer eksik imalatların tamamlanması ve yapı kayıt belgesi alınması için arsa sahiplerince yapılan masrafların depo edilmesi halinde sözleşmenin geriye etkili feshi talebinin reddine karar verilmesi, aksi takdirde şimdi olduğu gibi kabulüne karar verilmesi gerekmektedir.

8. Diğer yandan, sözleşmenin 4 üncü maddesinde, işlerin tamamlanması ve nakit 20.000,00 TL ödenmesi karşılığında arsa sahibinin yüklenici şirkete 31... no.lu parseli devredeceği kararlaştırılmıştır. Yüklenici şirket, bu hükme dayalı olarak 5.000,00 TL ödediğini başkaca borcu kalmadığını savunmuş ise de bu ödemeyi, sözleşmenin tarafı olan kök muris ...'ın mirasçılarından davacı ...'a yapmıştır. Davacı ...'ın miras payı 3/20 olup ancak kendi payı kadar tahsile yetkilidir. Diğer mirasçıların hakları yönünden yükleniciyi ibra etme yetkisi bulunmamaktadır. Yüklenici şirketin tapuya hak kazanabilmesi için tüm arsa sahiplerinin paylarını ödemiş olması gerekir. Dava tarihi itibariyle bu ödemenin yapılmadığı sabit olduğundan, yüklenici şirkete yapılan tapu devri TBK 96 ncı maddesi uyarınca erken ifa mahiyetinde olup tapu iptal ve tescil isteminin bu nedenle kabulü gerekmekte ise de mahkemece, usul ekonomisi gözetilerek, söz konusu talep reddedilmeden, yukarıdaki 4 no.lu bentte belirtilen edimlerin ifa edilmesi halinde, yüklenici şirkete, 20.000,00 TL'lik ödemeye ilişkin diğer tüm mirasçılara düşen payları da mahkeme veznesine depo etmesi için süre verilmesi, söz konusu ödeme yapıldığında, tapu iptal ve tescil isteminin reddine karar verilmesi ve bunun yanında, davacı arsa sahiplerinin, bu taleple ilgili olarak dava tarihi itibariyle haklı oldukları gözetilerek, tapu iptal ve tescil istemi yönünden yargılama giderleri ve vekalet ücretinden sorumlu tutulmamaları gerekir.

9. Mahkemece bu hususlar gözetilmeksizin eksik incelemeye dayalı olarak yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamış, hükmün temyiz eden davalılar yararına bozulması gerekmiştir,..." gerekçesiyle davacılar vekilinin karar düzeltme talebinin kabulü ile bozma ilâmının kaldırılmasına, mahkeme kararının 4 ve devamındaki paragraflarda açıklanan sebeplerle bozulmasına karar verilmiştir.

Direnme Kararı

16. Kayseri 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 13.06.2024 tarihli ve 2024/99 Esas, 2024/303 Karar sayılı kararı ile; Özel Dairenin 08.02.2022 tarihli ve 2021/4237 Esas, 2022/623 Karar sayılı kararı ile "...mahkemece, taraflar arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin inşaatı gerçekleştirme seviyesi dikkate alınarak geriye etkili feshi ile sözleşme gereğince davalı ...'e verilmiş dava konusu taşınmaza ilişkin tapu kaydının iptaline karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir..." denilerek mahkeme kararı bozulduktan sonra bozma ilâmına uyularak 06.04.2023 tarihli ve 2022/304 Esas, 2023/114 Karar sayılı karar ile bozma ilâmındaki gibi taraflar arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili feshi ile sözleşme gereğince davalı ...'e verilmiş dava konusu taşınmaza ilişkin tapu kaydının iptaline karar verilmesinin davacılar lehine usulî kazanılmış hak teşkil ettiği, bozma ilâmına uyulmakla artık bozma kararında belirtilen çerçevede işlem yapma ve hüküm kurma zorunluluğunun bulunduğu, mahkemece de bu zorunluluğa göre karar verildiği, somut olayda usulî kazanılmış hak ilkesinin istisnalarından birinin de bulunmadığı gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi

17. Direnme kararı süresi içinde davalılar vekilleri tarafından temyiz edilmiştir.

II. UYUŞMAZLIK

18. Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; Mahkemece, Özel Dairenin 08.02.2022 tarihli ve 2021/4237 Esas, 2022/623 Karar sayılı bozma ilâmına uyulduktan sonra 06.04.2023 tarihli ve 2022/304 Esas, 2023/114 Karar sayılı karar ile taraflar arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili feshi ile sözleşme gereğince davalı ...'e verilen dava konusu taşınmaza ilişkin tapu kaydının iptaline karar verilmesinin davacılar lehine usulî kazanılmış hak teşkil edip etmediği, buradan varılacak sonuca göre mahkemece verilen direnme kararının yerinde olup olmadığı noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

19. Uyuşmazlığın çözümü açısından öncelikle usulî kazanılmış hak ilkesi ile ilgili açıklamaların yapılmasında yarar bulunmaktadır.

20. Usule ait kazanılmış hak müessesi, Usul Hukukunun dayandığı ana esaslardandır ve kamu düzeni ile de ilgilidir. Mülga 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu (HUMK)'nda "usulî kazanılmış hak" kavramına ilişkin açık bir hüküm bulunmamaktaydı.

21. Usulî kazanılmış hak kurumu, davaların uzamasını ve kararlara karşı genel güvenin sarsılmasını önlemek, hukuki alanda istikrar sağlamak amacıyla Yargıtay içtihatları ile geliştirilmiş, öğretide kabul görmüş ve usul hukukunun vazgeçilmez, ana ilkelerinden biri hâline gelmiştir. 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.
22. Türk Hukuk Lûgatında da "kazanılmış hak" daha önce yürürlükte olan hükümlere göre bir kişi yararına kazanılmış olan hak şeklinde ifade edilmiştir (doktrindeki bir esere atıf).

23. Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde çıkarılan 09.05.1960 tarihli ve 1960/21 Esas, 1960/9 Karar sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında; Yargıtay bozma kararına uyulmakla orada belirtilen biçimde işlem yapılması yolunda lehine bozma yapılan taraf yararına usulî kazanılmış hak, aynı doğrultuda işlem yapılması yolunda yerel mahkeme için de zorunluluk doğacağı, usulî kazanılmış hakka ilişkin açık kanun hükmü olmasa da temyiz sonucu verilecek bozma kararının hakka ve usule uygun karar verilmesini sağlamaktan ibaret olan amacı ve muhakeme usulünün hakka varma ve hakkı bulma maksadıyla kabul edilmiş olması yanında hukuki alanda istikrar sağlamak amacıyla kabul edilmiş bulunması bakımından usulî kazanılmış hak müessesesi usul hukukunun dayandığı ana esaslardan olup kamu düzeniyle de ilgili olduğu belirtilmiştir.

24. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda (HMK) da usulî kazanılmış hakka ilişkin açık bir düzenleme bulunmamakta ise de, bu ilkenin uygulanma gerekliliği HMK hükümleri karşısında da varlığını sürdürmektedir. Yargıtayın bozma kararına uyan mahkeme, bozma kararı uyarınca işlem yapmak ve hüküm vermek zorundadır; çünkü mahkemenin bozma kararına uyması ile, bozma kararı lehine olan taraf yararına usulî bir kazanılmış hak doğmuştur.

25. Bununla birlikte bazı konuların bozma kararı kapsamı dışında kalması yolu ile de usulî kazanılmış hak gerçekleşebilir. Yargıtay tarafından bozulan bir hükmün bozma kararının kapsamı dışında kalmış olan kısımları kesinleşir. Bozma kararına uymuş olan mahkeme kesinleşen bu

kısımlar hakkında yeniden inceleme yaparak karar veremez. Bir başka anlatımla, kesinleşmiş bu kısımlar, lehine olan taraf yararına usulî kazanılmış hak oluşturur (Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kurulunun 04.02.1959 tarihli ve 1957/13 Esas, 1959/5 Karar sayılı kararı).

26. Yargısal ve bilimsel içtihatlarda “usulî kazanılmış hak” ya da “usulî müktesep hak” olarak adlandırılan bu ilke Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 10.02.1988 tarihli ve 1987/2-520 Esas, 1988/89 Karar sayılı kararında “Mahkemenin bozma kararına uymasıyla meydana gelen bozma gereğince işlem yapma ve hüküm verme durumu, taraflardan birisinin lehine ve diğeri aleyhine hüküm verme neticesini doğuracak bir durumdur ve buna usulî kazanılmış hak denilmektedir...” şeklinde tanımlanmakta ve ayrıca Yargıtay içtihatları ile geliştirilmiş istisnaları bulunmaktadır.

27. Bu aşamada usulî kazanılmış hak kurumunun istisnalarından da bahsetmek gerekir.

I- Mahkemenin görevi ile ilgili usulî kazanılmış haktan söz edilemez. Şöyle ki; Yargıtay yerel mahkemenin kararını, görev itirazı olmaksızın görev dışında bir sebeple bozar ve mahkeme bu karara uyarsa bozma dışında kalan görev hususu usulî kazanılmış hak oluşturmayacak, yeniden yapılan yargılamada mahkeme tarafların itirazı üzerine ya da kendiliğinden görevsizlik kararı verebilecektir. Ancak temyizde açıkça görev itirazı ileri sürülmüş ve bu husus Yargıtay tarafından nazara alınmamış açık ya da zımni olarak reddedilmiş ise bu takdirde usulî kazanılmış hak görev konusunda da oluşacak ve yeniden yargılama yapan mahkeme görev konusunda karar veremeyecektir.

II- Karar henüz kesinleşmeden geçmişe etkili olarak çıkarılan bir kanun hükmü de usulî kazanılmış hakkın istisnasını oluşturur. Böyle bir hâlde de usulî kazanılmış hakka aykırı olsa da yeni çıkarılan ve geçmişe etkili olan kanun hükmünün uygulanması gerekir.

III- Yargıtayın bozma kararından sonra yeni bir içtihadı birleştirme kararının çıkarılmış olması da usulî kazanılmış hakkın istisnasıdır. Yukarıda bahsedilen 09.05.1960 tarihli içtihadı birleştirme kararına göre, içtihadı birleştirme kararları usulî kazanılmış hakka rağmen görülmekte olan davalara da uygulanır. İlk Derece Mahkemesi usulî kazanılmış hakka aykırı olsa bile yeni içtihadı birleştirme kararına göre karar verecektir.

IV- Benzer şekilde uygulanması gereken bir kanun hükmü Anayasa Mahkemesince iptal edilirse öncelik usulî kazanılmış hakta değil Anayasa Mahkemesinin iptal kararında olacaktır. Diğer bir deyişle kanun hükmünün, hüküm kesinleşmeden önce Anayasa Mahkemesince iptaline karar verilirse, usulî kazanılmış hakka göre değil, Anayasa Mahkemesinin iptal kararından sonra oluşan yeni duruma göre karar verilebilecektir.

V- Usulî kazanılmış hakkın bir diğer istisnası ise kesin hükümdür. Bozmadan sonra usulî kazanılmış hak ile kesin hüküm çelişiyorsa öncelik usulî kazanılmış hak da değil, kamu düzeninden sayılan ve dava şartı olarak resen nazara alınması gereken kesin hükümdedir.

VI- Kamu düzenine aykırılık da usulî kazanılmış hakkın istisnalarından bir diğeridir. Gerçekten de kamu düzeninden sayılan bir husus ile usulî kazanılmış hak çelişiyorsa bu hâlde kamu düzeninden sayılan hâl usulî kazanılmış hakkın önüne geçecektir.

VII- Nihayet son olarak; Yargıtayın kararı her türlü yorumun, hukuki değerlendirme veya delil takdiri dışında, açıkça ve tartışmasız şekilde başka bir şekilde, yorumlanamayacak açıklıkta maddi hataya dayalı ise ve onunla sıkı sıkıya bağlı olduğu hâlde usulî kazanılmış hak ilkesi uygulanmayacaktır. Yargıtay tarafından dosya kapsamına uygun olmayacak şekilde açık ve tartışmasız bir maddi hata yapılması hâlinde, bu hata, usulî kazanılmış hak oluşturmayacaktır.

28. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 17.12.2025 tarihli ve 2024/10-358 Esas, 2025/832 Karar ve 25.06.2025 tarihli ve 2023/5-1067 Esas, 2025/388 Karar sayılı kararları da aynı doğrultudadır.

29. Usulî kazanılmış hakka ilişkin yapılan bu açıklamalardan sonra usulî kazanılmış hakkın istisnalarından olan maddi hata kavramı üzerinde durmakta yarar vardır.

30. Maddi hata (hukuki yanılma), maddi ya da hukuksal bir olayın olup olmadığında ya da koşul ve niteliklerinde yanılmadır (doktrindeki bir esere atıf).

31. Bilindiği üzere HUMK'nın 459. maddesi ile HMK'nın 304. maddesinin 1. fıkrası gereğince hükümdeki "yazı ve hesap hataları ile diğer benzeri açık hatalar" düzeltilebilir. Öte yandan uygulamada zaman zaman görüldüğü gibi Yargıtay denetimi sırasında da uyuşmazlık konusuna ilişkin maddi olgularda, davanın taraflarında, uyuşmazlık sürecinde, uyuşmazlığa esas başlangıç ve bitim tarihlerinde, zarar hesaplarına ait rakam ve olgularda ve bunlara benzer durumlarda yanlış algılama sonucu, açık ve belirgin yanlışlıklar yapılması mümkündür. Bu tür açık hatalarda ısrarla maddi gerçeğin göz ardı edilmesi, yargıya duyulan güven ve saygınlığı, adalete olan inancı sarsacaktır. O nedenledir ki, Yargıtay bugüne değin maddi hatanın belirlendiği durumlarda soruna müdahale etmiş, baştan yapılmış açık maddi yanlışlığın düzeltilmesini kabul etmiştir.

32. Burada belirtilen maddi hata kavramından amaç, hukuksal değerlendirme ve denetim dışında, tamamen maddi olgulara yönelik, ilk bakışta yanılgı olduğu açık ve belirgin olup her nasılsa inceleme sırasında gözden kaçmış ve bu tür bir yanlışlığın sürdürülmesinin kamu düzeni ve vicdanı yönünden savunulmasının mümkün bulunmadığı, yargılamanın sonucunu büyük ölçüde etkileyen ve çoğu kez tersine çeviren ve düzeltilmesinin zorunlu olduğu açık yanılgılardır.

33. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 21.01.2026 tarihli ve 2025/10-386 Esas, 2026/21 Karar, 17.12.2025 tarihli ve 2024/10-543 Esas, 2025/831 Karar sayılı kararlarında da; maddi hataya dayalı onama ve bozma kararlarının karşı taraf lehine sonuç doğurmayacağı benimsenmiştir. Bu husus, 30.11.1988 tarihli ve 1988/2-776 Esas, 1988/985 Karar sayılı kararında "...Yargıtay bozma ilâmına uyulmakla meydana gelen usulî kazanılmış hak kuralı usul hukukunun ana esaslarından olmakla ve Yargıtay'ca titizlikle gözetilmekle birlikte bu kuralın açık bir maddi hata hâlinde dahi katı bir biçimde uygulanması bazı Yargıtay kararlarında adalet duygusuyla, maddi olgularla bağdaşmaz bulunmuş ve dolayısıyle giderek uygulamada uyulan bozma kararının her türlü hukuki değerlendirme veya delil takdiri dışında maddi bir hataya dayanması hâlinde usulî kazanılmış hak kuralının hukuki sonuç doğurmayacağı esası benimsenmiştir..." şeklinde ifadesini bulmuştur.

34. Tüm bu açıklanan maddi ve hukuki olgular ışığında somut olay değerlendirildiğinde, davacılar vekili müvekkillerinin murisi ile davalı yüklenici şirket arasında 20.07.2009 tarihinde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlendiğini, yüklenici tarafından murisin yaşlılık ve tecrübesizliğinden istifade edilerek edimler tam olarak yerine getirilmediği hâlde sözleşmeye konu parselin davalı yüklenici şirketin ortaklarından diğer davalı ...'e devrettirildiğini ve edimin hâlen ifa edilmediğini ileri sürerek arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi ile dava konusu taşınmazın tapu kaydının iptaline ve müvekkilleri adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

35. Mahkemece 24.02.2021 tarihli ve 2018/792 Esas ve 2021/130 Karar sayılı karar ile Özel Dairenin birinci bozma kararına uyularak davanın reddine karar verilmiş, verilen kararın davacı arsa sahipleri vekili tarafından temyizi üzerine Özel Dairenin 08.02.2022 tarihli ve 2021/4237 Esas ve 2022/623 Karar sayılı kararı ile, bilirkişi raporunda inşaatın gerçekleştirme seviyesinin %87 olarak tespit edildiği, yargılama sırasında davalı yüklenicinin inşaatı bitirmeye yönelik eyleminin de bulunmadığının anlaşıldığı, bu durumda mahkemece, taraflar arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin inşaatı gerçekleştirme seviyesi dikkate alınarak geriye etkili feshi ile sözleşme gereğince davalı ...'e verilmiş olan dava konusu taşınmaza ilişkin tapu kaydının iptaline karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulmasının doğru olmadığı gerekçesiyle karar bozulmuştur.

36. Özel Dairenin bozma kararı üzerine mahkemece, bozma kararına uyulduktan sonra inşaatın fiziki seviyesinin %87 oranında olduğu, bu durumda sözleşmenin ileriye etkili feshinin mümkün olmadığı, yargılama sırasında yüklenici şirketin inşaatı bitirmeye yönelik bir eyleminin de olmadığı gerekçesiyle davanın kısmen kabulü ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili olarak feshine, dava konusu taşınmazın tapu kaydının iptali ile davacılar adına miras payları oranında tesciline karar verilmiştir.

37. Her ne kadar Özel Dairenin 08.02.2022 tarihli ve 2021/4237 Esas, 2022/623 Karar sayılı bozma ilâmında, bilirkişi raporuna göre inşaatın gerçekleştirme seviyesinin %87 olarak tespit edildiği ve davalı yüklenicinin inşaatı bitirmeye yönelik eylemi olmadığı belirtilmiş ise de dosya arasında bulunan Talas Belediyesinin 10.07.2014 tarihli yazısına göre, inşaata yapı ruhsatı verilmemesinin nedeninin sözleşmeye konu 31... numaralı parselin bitişiğinde bulunan ve mülkiyeti belediyeye ait arkın tevhid edilmemesi olduğu, davalı yüklenicinin söz konusu tevhid işlemlerini gerçekleştirmek üzere gerekli girişimlerde bulunduğu, Kayseri Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğünün 01.10.2014 tarihli yazısına göre, Maliye Hazinesi adına kayıtlı 31... parsel olarak tescil edilen 16,12 m² büyüklüğündeki alanın talep üzerine 25.12.2013 tarihinde satışa çıkarıldığı ve yüklenici şirket tarafından satın alındığı, yüklenici şirketin yargılama sırasında Kayseri 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2017/200 Esas sayılı dosyasında resmî işlemleri tamamlamak üzere yetki ve izin talepli dava açtığı ayrıca uyuşmazlığa konu bu dosyada da aynı konuda talepte bulunduğu görülmektedir.

38. Dosya içerisinde yer alan bilirkişi raporları dikkate alındığında, inşa edilen yapının tüm kaba ve ince işlerinin tamamlandığı, yapıda ikamet edildiği, sadece bahçe duvarı imalatında bir takım eksiklikler bulunduğu, binanın yapı ruhsatı ve iskân ruhsatının alınmadığı, yapı kayıt belgesi

bulunduğu, inşaatın seviyesinin %87 olarak belirlendiği, %13 oranındaki eksikliğin yapı ve iskân ruhsatı alınmamasından kaynaklandığı anlaşılmaktadır.

39. Mahkemece sözleşmenin geriye etkili olarak feshine karar verilmesinin gerekçesi inşaatın yapı ruhsatı ve iskân ruhsatının alınmaması olduğu, ancak binanın kaba ve ince imalatının tamamlandığı, içerisinde ikamet edildiği, belediyeden gelen yazı cevabında da tehvid işlemlerinin tamamlanması hâlinde yapı ruhsatı verilmesine engel bulunmadığının belirtilmesi karşısında, Özel Dairenin 08.02.2022 tarihli ve 2021/4237 Esas, 2022/623 Karar sayılı bozma ilâmında davalı yüklenicinin inşaatı bitirmeye yönelik eylemi olmadığı yönündeki tespitin maddi hataya dayalı olduğu anlaşılmaktadır.

40. Bu durumda mahkemece yapılması gereken iş, davalı yükleniciye bilirkişi raporunda belirtilen eksikliklerin giderilmesi için gerekli tüm yetki, izin ve süreler verilerek, yapının yasal hâle getirilmesi ve davacı arsa sahipleri tarafından yapı kayıt belgesi alınması için yapılan masrafların depo edilmesi durumunda sözleşmenin geriye etkili feshi talebinin reddine karar verilmesi, aksi takdirde şimdi olduğu gibi kabulüne karar verilmesi gerekmektedir.

41. O hâlde mahkemece, Özel Dairenin 08.02.2022 tarihli ve 2021/4237 Esas, 2022/623 Karar sayılı bozma ilâmına uyulmakla usulî kazanılmış hakkın oluştuğu gerekçesiyle verilen direnme kararı yerinde değildir.

42. Diğer taraftan dava tarihi 09.10.2012 olmasına rağmen, direnmeye ilişkin gerekçeli karar başlığında 18.11.2013 olarak hatalı gösterilmiş ise de, bu husus mahallinde düzeltilebilir maddi hata niteliğinde olup esasa etkili olmadığından ayrıca bozma nedeni yapılmamıştır.

43. Hâl böyle olunca direnme kararı yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı bozulmalıdır.

IV. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davalılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının yukarıda belirtilen nedenlerden dolayı 6217 sayılı Kanun'un 30. maddesi ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na eklenen "Geçici Madde 3" atfıyla uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatıranlara geri verilmesine,

Aynı Kanun'un 440. maddesi uyarınca kararın tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere,

08.04.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.