Taksim Dışı Kalan Oda Terekeye Ait

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	24.06.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/93	2026/415	3402 s. Kadastro K. 12, 14, 15, TMK 6, HMK 190

ÖZET

Mirasbırakanın sağlığında odaları çocukları arasında paylaştırıp ölünceye kadar kendisinin kullandığı arka odayı taksime konu etmediği olayda, taksim kanıtlanamadığından oda tereke malı sayıldı; davacıların miras payları oranında tescil gerektiği belirtilerek direnme kararı bozuldu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/murisin-sagliginda-taksim-edilmeyen-oda-tereke-hgk-2026-415/ →

Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2025/93 E. , 2026/415 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2023/2327 E., 2024/467 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 03.10.2023 tarihli ve

2021/10544 Esas, 2023/5089 Karar sayılı BOZMA kararı

Taraflar arasındaki kadastro öncesi nedene dayalı tapu iptali ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Kararın davacılar vekili ve davalı tarafından istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesince davalının istinaf başvurusunun esastan reddine, davacılar vekilinin istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak yeniden esas hakkında hüküm kurulmak suretiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalı tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 1. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Bölge Adliye Mahkemesi tarafından Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

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

I. DAVA

Davacılar vekili dava dilekçesinde; muris ...'dan kalan Zonguldak ili Ereğli ilçesi ... Köyünde bulunan 1 06... sayılı parselin müvekkilleri adına, 1 06... sayılı parselin ise davalı adına tescil edildiğini, murisin sağlığında yaptığı paylaştırma neticesinde hâlihazırda 1 06... sayılı parsel içerisinde bulunan ve ekli krokide (A) harfi ile gösterilen odanın müvekkillerine bırakıldığını, uzun yıllar müvekkilleri tarafından kullanıldığını, davalı tarafından oda hiç kullanılmadığı gibi tek giriş kapısının müvekkillerine ait taşınmaza açılması nedeniyle kullanılmasının da mümkün olmadığını, ancak kadastro çalışmaları sırasında anılan odanın davalı adına olan 1 06... sayılı parsel içerisinde tespit gördüğünü, davalı tarafından müvekkilleri aleyhine açılan el atmanın önlenmesi davasının Kdz. Ereğli 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2016/136 Esas, 2017/372 Karar sayılı kararıyla reddedildiğini ileri sürerek 1 06... sayılı parsel içerisinde kalan çekişmeli odanın bulunduğu alanın tapu kaydının iptali ile 1 06... sayılı parsele ilave edilerek tesciline, mümkün olmaması hâlinde ayrı parsel numarası verilmek suretiyle müvekkilleri adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı cevap dilekçesinde; davanın süresinde açılmadığını, iddianın haksız ve yersiz olduğunu, dava konusu yerin muris babası ... tarafından tanzim edilen "Anlaşma Senedi" başlıklı ve 27.12.1987 tarihli senet uyarınca kendisine düştüğünü, kadastro sırasında senede uygun tespit gördüğünü, çekişmeli odanın kendi tarafında kaldığını ve babası tarafından kendisine bırakıldığını, bir süre kullandığını, ancak daha sonra davacılar tarafından kilitlendiğinden kullanamadığını, el atmanın önlenmesi davasının istinaf aşamasında olduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 11.12.2019 tarihli ve 2018/344 Esas, 2019/270 Karar sayılı kararıyla; 1 06... ve 63 sayılı parsellerin öncesinde muris ...'a ait olduğu ve sağlığında iken taksim suretiyle taraflar arasında paylaşıldığı konusunda uyuşmazlık bulunmadığı, uyuşmazlığın 1 06... sayılı parsel içerisinde kalan ve fen bilirkişi raporunda (A) harfi ile gösterilen 23, 41... 'lik odaya ilişkin olduğu, dosya kapsamı ve toplanan delillere göre muris ...'ın çekişmeli odayı ölünceye kadar kendisinin kullandığı, sağlığında taksime konu etmediği, çekişmeli yerin terekeye ait bir mal olduğu ve tüm mirasçılara miras payları oranında intikal ettiği, davalının tutunduğu 27.12.1987 tarihli senette çekişmeli odaya ilişkin bir açıklamanın bulunmadığı gerekçesiyle davanın kısmen kabulü ile fen bilirkişi raporunda (A) harfi ile gösterilen 23, 41... 'lik alanın 1 06... sayılı parselden ifrazına, tapu kaydının iptaline, yeni bir parsel numarası verilmek suretiyle 3/20 payın davacı ..., 5/20 payın davacı ... adına tesciline, bakiye payın davalı üzerinde bırakılmasına, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacılar vekili ve davalı asıl istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 16.09.2021 tarihli ve 2020/1535 Esas, 2021/709 Karar sayılı kararıyla; dosya kapsamı ve toplanan delillere göre muris ...'ın sağlığında dava konusu taşınmaz üzerinde yer alan odaları paylaştırdığı, bu paylaştırmaya göre fen bilirkişi raporunda (A) harfi ile gösterilen 23, 41... 'lik alan üzerinde bulunan odayı davacılara verdiği, davacılar tarafından kullanıldığı, 1 06... sayılı parselin geri kalan kısmını davalıya verdiği, davalının tutunduğu 27.12.1987 tarihli senette çekişmeli odaya ilişkin bir açıklamanın bulunmadığı, davacı tarafın taksim iddiasını kanıtladığı gerekçesiyle davalı tarafın istinaf başvurusunun esastan reddine; davacılar vekilinin istinaf başvurusunun kabulü ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 353/1-b.2 maddesi gereğince hükmün ortadan kaldırılmasına, yeniden hüküm tesisi ile davanın kabulüne, fen bilirkişi raporunda (A) harfi ile gösterilen 23, 41... 'lik alanın 1 06... sayılı parselden ifrazına, tapu kaydının iptaline, yeni bir parsel numarası verilmek suretiyle 2/3 payın davacı ..., 1/3 payın davacı ... adına tesciline karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı asıl temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin ilâm başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; "...Somut olayda, dava konusu 63 parsel sayılı taşınmazın ve davacıların maliki oldukları dava dışı 62 parsel sayılı taşınmazın tarafların mirasbırakanı olan ...'tan geldiği konusunda ihtilaf bulunmamaktadır. Uyuşmazlık, 63 parsel sayılı taşınmazın içerisinde yer alan "A" harfi ile gösterilen ve mirasbırakanın ölene kadar kullandığı odanın kime ait olduğu noktasında toplanmaktadır.

Mahalli bilirkişi ve tanıkların beyanlarından, dava konusu edilen kısmın bölünmesine ilişkin bilgi sahibi olmadığı yönündeki; ...'ın mirasbırakanın sağlığında dava konusu odada kaldığı, kendisine ara sıra ileride dava konusu yeri damatlarına ve kızlarına vereceği, oğullarının kızları ve damatlarına yer göstermeyeceği, onları eve almayacağını söylediği yönündeki; davacı ... ...'nun mirasbırakanın odaları böldüğü, iki odayı davalıya, diğer iki odayı da davacıya verdiği, kullanımın bu şekilde devam ettiği, dava konusu odayı ise kendisinin tasarruf ettiği yönündeki; davacı ... ...'nun mirasbırakanın ön taraftaki iki odayı davacıya, diğer iki odayı davalıya bıraktığı, arkadaki iki odayı ise kendisi ile birlikte davacı ...'nin kullandığı, mirasbırakanın ...'ye kim bakar ise odayı ona vereceği yönündeki, ...'ın ise mirasbırakanın binayı ikiye böldüğü, dava konusu arkadaki odayı ise kendisinin kullandığı, öldükten sonra burayı kimin kullandığını bilmediği yönündeki beyanları dikkate alındığında, mirasbırakanın dava konusu odayı davacılara ya da davalıya bağışlamadığı, ölene kadar kendisinin kullanımında bulunduğu, diğer bir deyişle "A" harfi ile gösterilen kısmın

mirasbırakan tarafından taksim edilmediği, mirasbırakanın terekesine ait bir mal olduğu sonuç ve kanaatine varılmıştır.

Hal böyle olunca, İlk Derece Mahkemesi kararında olduğu gibi davacıların miras payları oranında davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yanılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması doğru değildir..." gerekçesiyle karar bozulmuştur.

B. Bölge Adliye Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

Bölge Adliye Mahkemesinin ilâm başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; önceki gerekçeye ek olarak, taşınmazlar üzerinde bitişik nizam inşa edilen binanın yapısına göre davalı tarafından çekişmeli odaya geçebilmek için 1 06... sayılı parsel üzerindeki evin içerisinden geçilmesi gerektiği, aynı yere ilişkin el atmanın önlenmesi talebiyle görülen Kdz. Ereğli 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2016/136 Esas, 2017/372 Karar sayılı dosyasında yapılan keşif sırasındaki beyanlar da gözetildiğinde davacı tarafın taksim iddiasını kanıtladığı belirtilerek direnme kararı verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Direnme kararına karşı süresi içinde davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili; davacı tanıklarının net olmayan beyanlarına göre karar verildiğini, anne ve oğul olan davacıların müvekkilini mağdur etmeye çalıştıklarını, dava konusu yerin muris ... tarafından düzenlenen 27.12.1987 tarihli "Anlaşma Senedi" başlıklı belge uyarınca müvekkiline verildiğini, müvekkilinin çekişmeli odayı bir müddet kullandığını, ancak daha sonra davacılardan kaynaklı nedenlerle kullanamadığını, davacıların iddialarını kanıtlayamadığını, davacılara karşı açtığı el atmanın önlenmesi davasının kabul ile sonuçlandığını, bu durumda davacıların iddialarının temelsiz kaldığını, davalı tanıklarının mazeretleri olduğu için keşif sırasında dinlenemediğini, yargılama sürecinde müvekkiline tanıkları dinletmek isteyip istemediği konusunda beyanda bulunmak üzere süre verilmediğini, dava konusu yerin terekeye ait bir yer olduğu kararının müvekkilinin hakkını kısmen koruyan bir karar olması nedeniyle bu yönde karar verilmesi gerekirken direnme kararı verilmesinin hatalı olduğunu ileri sürerek direnme kararının bozulmasını talep etmiştir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; Zonguldak ili Ereğli ilçesi ... Köyünde bulunan 1 06... ve 63 sayılı parsellerin muris ...'dan intikal ettiği ve 62 sayılı parselin davacılara, 63 sayılı parselin davalıya taksim suretiyle isabet ettiği konusunda uyuşmazlık bulunmayan somut olayda, 1 06... sayılı parsel içerisinde tesis kadastrosu sırasında bırakılan ve fen bilirkişi raporunda (A) harfi ile gösterilen 23, 41... 'lik alanın (odanın) murisin terekesine ait bir mal mı yoksa taksim nedeniyle davacılara isabet eden bir mal mı olduğu, taksim hususunun davacı tarafça kanıtlanıp kanıtlanamadığı noktalarında toplanmaktadır.

D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

1. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun (3402 sayılı Kanun) 7, 14... . maddeleri.

2. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 6. maddesi.

3. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 190. maddesi.

2. Değerlendirme

1. Dava, kadastro öncesi nedene dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

2. Dava konusu taşınmazlar tesis kadastrosu sırasında irsen intikal, taksim ve kazandırıcı zamanaşımı zilyetliğine dayalı olarak taraflar adına tespit gördüğünden uyuşmazlığın çözümüne geçilmeden önce 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 14. ve 15. maddeleri ile ispat külfeti yönünden açıklamalarda bulunulmasında fayda vardır.

3. Kadastro Kanunu'nun 14. maddesinin 1. fıkrasında; "Tapuda kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40... dönüm dahil) bir veya birden fazla taşınmaz mal, çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla ispat eden zilyedi adına tespit edilir" düzenlemesine yer verilmiştir.

4. Aynı Kanun'un "Taksim ve kısmi iktisap hali" kenar başlıklı 15. maddesinde ise; "Tapuda kayıtlı taşınmaz malların malikleri veya bunların mirasçıları arasında, tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların ise ondördüncü madde gereğince belirlenen zilyetleri arasında taksim edildikleri belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanları ile sabit olduğu takdirde bu mallar taksim gereğince zilyetleri adına tespit olunur.

Taşınmaz mal tapuda kayıtlı olsun veya olmasın, onun ayrılması mümkün bir kısmının veya belirli bir payının, bu Kanunda zilyet lehine kabul edilen sebeplerle iktisabı caizdir.

İştirak halinde mülkiyet hükümlerinin söz konusu olduğu hallerde, iştirakçilerinden biri veya birkaçının belirli bir taşınmaz maldaki hissesinin diğer iştirakçilere devir ve temliki; tapulu taşınmaz mallarda yazılı, tapusuzlarda ise her türlü delille ispat edilebilir.

(Değişik son fıkra: 22/2/2005 – 5304/5 md.) Kadastrodan önce hissedarlar veya mirasçılar arasında ayırma veya birleştirme suretiyle taksime konu edilmiş ve sınırları doğal veya yapay işaret ya da tesislerle belirlenmiş taşınmaz malların, imar plânı bulunmayan yerlerde zeminde fiilen oluşmuş sınırlarına göre tespiti yapılır" düzenlemesi ile 14. maddeyi tamamlayan bir Kanun maddesi ihdas edilmiştir.

5. 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.

6. Davacı taraf, ortak murisleri ...'dan kalan 1 06... sayılı parselin kendileri adına, 1 06... sayılı parselin ise davalı adına tespit gördüğünü, murisin sağlığında yaptığı paylaşım ile kadastro tespiti sırasında 63 sayılı parsel sınırları içerisinde bırakılan 23, 41... 'lik alanın (fiili olarak oda) kendilerine düştüğünü ileri sürerek eldeki davayı açmıştır. Bu durumda, davacı taraf çekişmeli alanın murisin sağlığında yaptığı paylaşım ile kendilerine düştüğünü ve kadastro tespiti sırasında kazandırıcı zamanaşımı zilyetliği ile kazanım koşullarının kendileri lehine oluştuğunu kanıtlaması gerekmektedir.

7. Bölge Adliye Mahkemesince, davacı tarafın iddiasını kanıtladığı gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiş, Özel Dairece; çekişmeli alanın muris tarafından yapılan taksim ile davacı tarafa verildiğinin kanıtlanamadığı ve murisin terekesine ait bir mal olduğu, bu nedenle davacıların miras payları oranında davanın kabulüne karar verilmesi gereğine değinilerek bozma kararı verilmiştir. Bölge Adliye Mahkemesince direnme kararı verilmiş, direnme kararı sadece davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

8. Gelinen aşamada, tesis kadastrosu sırasında 63 sayılı parsel sınırları içerisinde bırakılan ve 07.10.2019 tarihli fen bilirkişi raporunda (A) harfi ile gösterilen 23, 41... 'lik alanın (fiili olarak oda) kime ait olduğu hususu çözümlenmelidir.

9. Muris ...'ın 26.12.2006 tarihinde ölümü ile geriye mirasçı olarak ilk eşinden olma çocuğu davalı ... ile ikinci eşi davacı ..., ondan olma çocukları davacı ... ve dava dışı kızlarını bıraktığı, 18.09.2008 tarihinde bölgede yapılan tesis kadastrosu neticesinde, 1 06... parsel sayılı taşınmazın senetsizden, 108, 89... 'lik kagir bir katlı ev ve bahçesi niteliğiyle 1/3 payı davacı ... ve 2/3 payı davacı ... adına tespit gördüğü; 1 06... parsel sayılı taşınmazın ise senetsizden, 118, 33... 'lik kagir bir katlı ev ve bahçesi niteliğiyle tam paylı olarak davalı ... adına tespit gördüğü, tespitlerin 18.11.2008 tarihinde kesinleştiği, eldeki davanın 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12/3. maddesinde düzenlenen on yıllık hak düşürücü süre geçmeden 01.10.2018 tarihinde açıldığı kayda dayalı tespit edilmiştir.

10. Öncelikle belirtmek gerekir ki, davalı tarafından tutunulan 27.12.1998 tarihli ve ''Anlaşma Senedi'' başlıklı adi yazılı belgede çekişmeli odaya ilişkin herhangi bir açıklama bulunmadığı, murisin kendisine ait taşınmazların bir başkasına satılmaması konusundaki irade beyanına ilişkin olduğu, bu nedenle murisin sağlığında çekişmeli odayı davalı tarafa verdiği savunmasının yerinde olmadığı anlaşılmıştır. Kaldı ki, Bölge Adliye Mahkemesi ve Özel Daire arasında bu konuda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Uyuşmazlık bulunmayan bir diğer husus ise, 1 06... ve 63 parsel sayılı taşınmazların evvelinde muris ...'a ait olduğu ve sağlığında taksim suretiyle taraflar arasında paylaşıldığı konusudur.

11. Mahkemece, 04.10.2019 tarihinde dava konusu taşınmazda keşif icra edilmiştir. Keşif sırasında yapılan gözlemde dava konusu edilen alanın davalıya ait binadan farklı bir yapıda ve görünümde olduğu, davalının kendi parseli üzerindeki binada kısmen tadilat yaptığı, binasını boyadığı ancak çekişmeli alanda herhangi bir tamirat veya tadilat yapmadığı tespit edilmiştir. Keşif sırasında

dinlenilen mahalli bilirkişiler ve taraf tanıkları özetle; muris ...'ın sağlığında çekişmeli odada kaldığını, öncesinde binanın bir bütün olarak aile tarafından kullanıldığını, ancak daha sonra ön taraftaki iki odayı davacıya, diğer iki odayı davalıya verdiğini, ancak arka taraftaki dava konusu odayı ise eşiyle birlikte ölünceye kadar kendisinin kullandığını, kullanımın bu şekilde devam ettiğini beyan etmişlerdir.

12. İnşaat, fen ve harita bilirkişilerin raporları incelendiğinde; 1 06... ve 63 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde bitişik nizam tek katlı bir bina bulunduğu, yola bakan ön cephesinde iki ayrı giriş kapısının bulunduğu, parsel sınırının mimari olarak binayı ortadan ikiye böldüğü, dava konusu 23, 41... 'lik odanın 63 sayılı parselin içerisinde ve binanın arka odası olarak kaldığı anlaşılmaktadır.

13. Dosya kapsamı, toplanan deliller ve bilirkişi raporları bir bütün hâlinde değerlendirildiğinde; muris ...'ın sağlığında binanın sağ ön cephesine bakan iki odayı davacı tarafa, sol ön cephesine bakan iki odayı ise davalı tarafa verdiği, kendisinin ise eşiyle birlikte ölünceye kadar arka taraftaki çekişmeli odayı kullandığı, mirasçıları arasında taksim etmediği, bir başka ifadeyle 63 sayılı parsel sınırları içerisinde bırakılan ve 07.10.2019 tarihli fen bilirkişi raporunda (A) harfi ile gösterilen 23, 41... 'lik alanın (fiili olarak oda) murisin terekesine ait bir mal olduğu ve tüm mirasçılara miras payları oranında intikal ettiği tespit edilmiştir.

14. Hâl böyle olunca; Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulması gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

15. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

VII. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı HMK'nın 371. maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine,

Dosyanın HMK'nın 373. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kararı veren Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesine gönderilmesine,

24.06.2026 tarihinde oy birliğiyle kesin olarak karar verildi.