Zeytinlik Tapusu Hazineye Döndü

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	29.04.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/130	2026/288	3573 m.3, TMK 1023, TMK 1024, HUMK 440

ÖZET

Islah ve aşılama yapılmadan 3573 sayılı Kanun'a göre oluşturulan zeytinlik tapusu baştan yolsuz sayıldı; son alıcı TMK 1023'ten yararlanamadı. HGK karar düzeltmede önceki bozmasını kaldırıp Hazine lehine direnme kararını onadı, şerhin terkini istemi reddedildi.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/zeytinlik-tahsisi-tapu-iptali-hazine-hgk-2026-288/ →

Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2026/130 E. , 2026/288 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2022/1159 E., 2023/202 K.

1. Taraflar arasında asıl davada tapu kaydındaki şerhin terkini, birleşen davada tapu iptal ve tescil isteminden dolayı yapılan yargılama sonunda Antalya 3. Asliye Hukuk Mahkemece verilen direnme kararının Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 15.10.2025 tarihli ve 2024/8-323 Esas, 2025/625 Karar ile asıl dava bakımından onanmasına, birleşen dava bakımından bozulmasına ilişkin karara karşı taraf vekilleri tarafından karar düzeltme isteminde bulunulmuştur.

2. Hukuk Genel Kurulunca dilekçeler, düzeltilmesi istenen karar ve dosyadaki ilgili bütün belgeler okunduktan sonra gereği düşünüldü:

I. YARGILAMA SÜRECİ

Asıl Davada Davacı İstemi

3. Davacı vekili dava dilekçesinde; Antalya ili Merkez ilçesi ... Köyü 6 06... parsel sayılı taşınmazın geldisi olan kadastro parsele ait tapu kaydının, 3573 sayılı Kanun hükümlerine göre oluştuğunu,

zeytinlik vasfındaki taşınmazın beyanlar hanesine “3573 Sayılı Yasa kapsamında olup, veriliş amacı dışında kullanılamaz, miras dahil bölünemez, veriliş tarihindeki yüzölçümü küçültülemez, aksi taktirde Hazinece geri alınır” şeklinde şerh konulduğunu, şerhin mahkeme kararına dayanmadığını ileri sürerek idari işlem ile konulan şerhin silinmesini talep etmiştir.

Asıl Davada Davalı Cevabı

4. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde; dava konusu taşınmazın 3573 sayılı Kanun gereğince tahsis edildiğini ve bu konuda şerh konulduğunu, 4086 sayılı Kanun'un 2. maddesi ile değişik aynı Kanun'un 3. maddesine göre amacı dışında taşınmazın kullanılmasının mümkün olmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

Birleştirilen 2008/293 Esas Sayılı Davada Davacı İstemi

5. Davacı ... vekili, 3573 sayılı Kanun gereğince tahsis edilen taşınmazın 4086 sayılı Kanun'un 2. maddesi ile değişik aynı Kanun'un 3. maddesine göre amacı dışında kullanılmasının mümkün olmadığını, kullanılması hâlinde Hazinece geri alınacağının düzenlendiğini ileri sürerek anılan düzenleme uyarınca taşınmazın tapu kaydının iptali ile Hazine adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

Birleştirilen 2008/293 Esas Sayılı Davada Davalı Cevabı

6. Davalı ... ... vekili; on yıllık süre geçtikten sonra kadastro öncesi nedenlere dayanarak dava açılamayacağını belirterek birleşen davanın reddini savunmuştur.

Mahkemenin Birinci Kararı

7. Antalya 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 26.05.2015 tarihli ve 2008/248 Esas, 2015/326 Karar sayılı kararı ile; asıl davanın reddine, birleşen davanın kabulü ile çekişmeli 6 06... parsel sayılı taşınmazın ... adına olan tapusunun iptali ile Hazine adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir.
Özel Dairenin Bozma Kararı

8. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde taraf vekillerinin temyiz isteminde bulunması üzerine Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 21.06.2022 tarihli ve 2021/11373 Esas, 2022/6015 Karar sayılı kararı ile kararın onanmasına karar verilmiş, karara karşı asıl davada davacı birleşen davada davalı ... ... vekili karar düzeltme isteminde bulunmuştur.

9. Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 10.11.2022 tarihli ve 2022/6734 Esas, 2022/9022 Karar sayılı kararı ile;

““...somut olaya bakıldığında; davacı ... tarafından, 29.07.2008 tarihinde 3573 sayılı Kanun'un 4086 sayılı Kanun'la değişik 3. maddesi uyarınca zeytincilik parselinin bölündüğü, yüzölçümlerinin küçültüldüğü ve amaçları dışında kullanıldıkları iddiasıyla iptali istemiyle dava açılmış, davacı ... ... tarafından, çekişmeli taşınmazın tapu kaydına konulan şerhin silinmesi istemiyle dava açılmış ve anılan davalar birleştirilmiştir. Davaya konu çekişmeli taşınmaz, 3573 sayılı Kanun'a göre zeytincilik parseli olarak verilmiş ve Kanunda aranan şartlar yerine getirildikten sonra 02.02.1972 tarihli ve 2 sıra numarası ile tapu kaydı oluşturulmuş, 18.06.1981 tarihinde ... adına tapuya tescil

edilmiştir. Zeytincilik parseli olarak 3573 sayılı Kanun'a göre tahsis ve tescil işlemleri yönünden, bütün sonuçlarıyla tamamlanmış bir hukuki işlem mevcut olup, davacı-davalı ... ...'a taşınmazı 27.04.2007 tarihinde satan ... ve dolayısıyla davacı-davalı bakımından kazanılmış hak gerçekleşmiştir. 4086 sayılı Kanun'da zaman bakımından geçmişe yürürlüğüne ilişkin bir hüküm olmadığına göre, bu Kanun ile 3573 sayılı Kanun'un 3. maddesinde yapılan değişikliğe dayanılarak konulacak şerhler kanunun yürürlüğünden sonrası için olanaklıdır. Hal böyle olunca, tapu iptal ve tescil davasının reddine, yasal dayanağı bulunmayan şerhin, tapu sicilinden silinmesine ilişkin açılan davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, delillerin takdirinde yanılgıya düşülerek yazılı şekilde hüküm kurulması isabetsiz olup, Dairemizin yukarıda açıklanan gerekçelerle hükmün bozulması gerekirken, bu hususlar gözden kaçırılarak hükmün onanmasına karar verilmesi doğru olmadığından, davacı-davalı ... ... vekilinin karar düzeltme talebinin 1086 sayılı HUMK'un 440-442 maddeleri uyarınca kabulüne karar vermek gerekmiştir..." gerekçesiyle onama ilamının kaldırılmasına ve hükmün bozulmasına oy çokluğuyla karar verilmiştir.

Direnme Kararı

10. Antalya 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 04.04.2023 tarihli ve 2022/1159 Esas, 2023/202 Karar sayılı kararı ile; önceki gerekçe aynen tekrar edilmek suretiyle direnme kararı vermiştir.

Direnme Kararının Temyizi

11. Direnme kararı süresi içinde asıl davada davacı birleşen davada davalı ... ... vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Hukuk Genel Kurulu Kararı

12. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 15.10.2025 tarihli ve 2024/8-323 Esas, 2025/625 Karar sayılı kararı ile;

"...A. Asıl davaya ilişkin temyiz itirazları yönünden yapılan değerlendirme

14. Asıl davada dava konusu taşınmazın tapu kaydının beyanlar hanesindeki "3573 Sayılı Yasa kapsamında olup, veriliş amacı dışında kullanılamaz, miras dahil bölünemez, veriliş tarihindeki yüzölçümü küçültülemez, aksi taktirde Hazinece geri alınır" şeklinde şerhin terkini talep edilmiştir.

15. Deliceler (yabani zeytinlikler) Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren ihya ile mülkiyet iktisabında ayrı bir öneme sahip olmuş ve bununla ilgili 1939 yılında 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun çıkarılarak zeytinliklerin mülk edinilmesi konusunda bazı kurallar getirtilmiştir. 09.07.1956 tarihli ve 6777 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkındaki 3573 sayılı Kanun'un Sakız ve Nevileriyle Harnupluklarada Teşmiline Dair Kanun ile kapsamı genişletilmiş ve söz konusu Kanun hükümleri sakız nevileriyle harnupluklara da teşmil edilmiştir. Hâlen yürürlükte bulunan Kanun'un bazı hükümleri 28.02.1995 tarihli ve 4086 Kanun'la değiştirilmiş, bazı hükümleri de yürürlükten kaldırılmıştır.

16. 07.02.1939 tarihli ve 4126 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 26.01.1939 tarihli Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun'un 1. maddesinde alelumum aşılı zeytinlerin bakım, tımar ve toplanma ve sıklarının kökletme ve yeniden fidan dikme suretiyle meydana

getirilecek zeytinliklerin tesis ve yetiştirme, yabani zeytinliklerin açma ve aşılama işlerinin Ziraat Vekâletinin direktifi altında yapılacağı; 3. maddesinde devlet ormanları ile boş arazide muayyen bir bölgede bulunan yabani zeytinliklerin aşılanması konusunda istekli bulunanların arazinin ait olduğu kazanın en büyük mülkiye memuruna müracaat edeceği; 4. maddesinde bu sahalarda yabani zeytin ağaçlarını aşılamaya talip olacakların aşılayacakları miktarın kendilerine tevzi olunacağı, tevzi edilen bu sahaların orman mefhumu haricinde kalacağı; taliplerin, yerine göre Vekâletin tayin edeceği müddetler zarfında ve vereceği direktifler dairesinde temizlemeyi yapanlara, zeytin bakım teşkilatının müzekkeresi üzerine mahallin en büyük mülkiye amiri tarafından tapu verileceği; aşılanıp yerinde kalacak zeytinliklerin temizlenmesinden çıkan odun ve kömür, kereste vesairenin temizleyene ait olacağı ve bunların zeytin bakım memurundan parasız alınacak bir vesika ile dışarı çıkarılacağı, bunlardan hiçbir resim alınmayacağı; 18. maddesinde ise 4. madde hükmüne göre verilen müddet zarfında aşılama ve temizleme işlemi yapılmamış olursa, verilen mezuniyetin sakat olacağı ve sahanın geri alınacağı; ayrıca, aşılama ve temizleme vasıtasıyla talep ettiği sahadan elde ettiği odun, kömür ve sairenin tazmin ettirileceği hükmü yer almıştır.

17. 28.02.1995 tarihli ve 4086 Kanun ile 3573 sayılı Kanun hükümleri ıslah edilmiş, özellikle yabani zeytinlikleri aşılamak için müracaat edenlerin hak ve yükümlülükleri ile ilgili Devlet kurumlarının görev ve yetkileri daha belirgin hâle getirilmiştir. Değişiklik sonrası Kanun'un 2. maddesinde; Orman sınırları dışında bulunan ve Devletin hüküm ve tasarrufunda olan yabani zeytinlik, Antep fıstığı ve harnupluklar ve her nevi sakız nevileri ile orman sınırları dışında olup da 17.10.1983 tarih ve 2924 sayılı Kanun kapsamında bulunmayan zeytin yetiştirmeye elverişli fundalık ve makilikler Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca tespit edilip haritalanacağı belirtilmiş, 3. maddesinde de; "Yukarıdaki madde gereğince tespit edilen alanlar yerel koşullar dikkate alınmak suretiyle Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca belirlenecek esaslara göre en az 25 dönümlük parseller halinde parsellenir ve bilinen araçlarla ilan edilir.

Bu alanlarda yabani zeytin, fıstıklık ve harnupluk ile sakız nevileri olan menengiç, buttum, yabani sakız, Filistin sakızı ağaçlarını aşılayıp yetiştirecekler ile zeytin yetiştirmeye elverişli fundalık ve makilik alanlarda gerekli temizlemeyi yapıp zeytin dikim alanları meydana getirecekler, dilekçe ile arazinin bulunduğu en büyük mülki amire başvururlar. Başvuranlar arasında Bakanlıkça belirlenecek esas ve öncelik sırasına göre seçilen kişilerden, bu işlemleri yerine getireceklerine dair bir yükümlülük belgesi alınır. Fidan dikecek olanlara devletçe maliyet bedeli üzerinden zeytin fidanı sağlanır.

Beş yıl süre ile taşınmazın gayesine uygun olarak kullanıldığı Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca tespit edilenlere mahallin en büyük mülki amiri tarafından tapuları devredilir. Bu yolla verilen taşınmazlar hiç bir şekilde veriliş amacı dışında kullanılamaz. Bu taşınmazlar; miras dahil hiç bir şekilde bölünemez, veriliş tarihindeki yüzölçümü hiç bir şekilde küçültülemez. Aksi takdirde Hazinece geri alınır. Bu hususlarda taşınmaz siciline gerekli şerh verilir.
Bu maddeye göre verilen süre içinde aşılama, temizleme, dikim ve bakım işlemleri yapılmamış olursa verilen izin Bakanlıkça resen iptal edilir". düzenlemesine yer verilmiştir.

18. Bu noktada mülkiyet hakkı kavram ve içeriğine değinmekte yarar vardır.

19. Hukuk Genel Kurulunun 11.09.2013 tarihli ve 2012/5-1826 Esas, 2013/1298 Karar sayılı kararında da yer verildiği üzere modern mülkiyet anlayışında mülkiyet hakkı yetki ve ödevlerden oluşmaktadır. Malikin hem yetkileri, hem de yakınlarına ve topluma karşı ödevleri bulunmaktadır. Modern mülkiyet anlayışına göre hakkın kapsamında yer alan ödevler mülkiyet hakkına yabancı, ona dıştan ve sonradan yükletilen sınırlamalar olarak kabul edilmemeli, aksine bunları kamu yararı amacıyla malike yükletilen ve mülkiyet hakkını oluşturan ödevler olarak düşünmelidir.

20. Görülmektedir ki, mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz. Mülkiyet ancak kanunla ve kamu yararı amacı ile sınırlandırılabilir. Bu sınırlandırmanın özü "kamu yararı", şekli ise "kanun" dur. Kanun koyucunun mülkiyet üzerinde yaptığı sınırlamalar bu hakkın özüne dokunamaz.

21. 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası (Anayasa) mülkiyet hakkına saygılı ve bu hakkı koruyan bir rejimi öngörmektedir. Anayasa'nın mülkiyet hakkını düzenleyen 35. maddesi, "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz" şeklinde düzenlenmiş olup mülkiyet hakkı üç aşamalı bir anlatımla açıklanmıştır.

22. 1. fıkrasında "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir" denilerek bu hakkın anayasal bir hak olduğu saptanmıştır. Böyle bir hak sahibi bu şeylerin mülkiyetini kazanabilir. Ona sahip olabilir, mülkiyetinde olan şeyi dilediği gibi kullanabilir. Mülkiyet hakkının bu görünümü sınırsız ve kısıtlamasızdır. Kutsal, sınırlamasız ve kısıtlamasız görünen bu hak anılan maddenin 2. ve 3. fıkraları ile genel bir sınırlamaya bağlı kılınmıştır.

23. 2. fıkrasına göre de: "Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir". O hâlde kamu yararı olan yerde veya bu amaçla kullanma gereksiniminde mülkiyet hakkı sınırlanabilir. Ancak bu sınırlama da kanunla yapılabilir. Kanunsuz olarak burada kamu yararı olduğu kabul edilerek herhangi bir kamu kurumu veya tüzel kişisi tarafından mülkiyet hakkına herhangi bir sınırlama konulamaz. Öyle ise bu fıkranın içeriğine göre ancak kamu yararı bulunduğu durumlarda ve kanuna tutunarak sınırlama yapılabilir, yasal bir dayanak olmadan mülkiyet hakkı sınırlandırılamaz.

24. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. maddesinin 3. fıkrasında mülkiyet hakkına bir sınırlama daha getirilmiştir. Bu fıkrada yer alan "Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz" ifadeleriyle, mülkiyet hakkı sahibine kendi kendini sınırlaması koşulunun ne olduğunu göstermiştir.

25. Öte yandan Anayasa'da mal sahibinin kullanma hakkı, 35. maddenin 2. fıkrasında "kamu yararı", 3. fıkrasında "toplum yararı" ile sınırlanmış ise de her iki durumda da taşınmazın mülkiyetine el uzatılamamakta, sadece kullanma hakkının hangi sınırlarla bağlı olduğu ifade edilmektedir.

26. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. maddesinde mülkiyet hakkı sınırsız bir hak olarak düzenlenmemiş, bu hakkın kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabileceği öngörülmüştür. Mülkiyet hakkına müdahalede bulunulurken temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin genel ilkeleri düzenleyen Anayasa'nın 13. maddesinin de gözönünde bulundurulması gerekmektedir. Anılan madde uyarınca temel hak ve özgürlükler, demokratik toplum düzeninin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olmaksızın Anayasa'nın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Dolayısıyla mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin Anayasa'ya uygun olabilmesi için müdahalenin kanuna dayanması, kamu yararı amacı taşıması ve ayrıca ölçülülük ilkesi gözetilerek yapılması gerekmektedir (B. No: 2014/1546, 2/2/2017,§ 62).

27. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın "Toprak mülkiyeti" başlıklı 44. maddesinde; 'Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır. Kanun, bu amaçla, değişik tarım bölgeleri ve çeşitlerine göre toprağın genişliğini tespit edebilir. Topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlanması, üretimin düşürülmesi, ormanların küçülmesi ve diğer toprak ve yeraltı servetlerinin azalması sonucunu doğuramaz.

Bu amaçla dağıtılan topraklar bölünemez, miras hükümleri dışında başkalarına devredilemez ve ancak dağıtılan çiftçilerle mirasçıları tarafından işletilebilir. Bu şartların kaybı halinde, dağıtılan toprağın Devletçe geri alınmasına ilişkin esaslar kanunla düzenlenir." hükmü yer almaktadır. Görüldüğü üzere Devletin, toprağın verimli olarak işletilmesini sağlamak, yeterli toprağı olmayan çiftçileri topraklandırmak, tarım işletmelerinin büyüklüklerini belirlemek ve toprağın bölünmesini önlemek üzere reform yapma ödevi bulunmaktadır.

28. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın "Tarım, hayvancılık ve bu üretim dallarında çalışanların korunması" başlıklı 45. maddesinde "Devlet, tarım arazileri ile çayır ve meraların amaç dışı kullanılmasını ve tahribini önlemek, tarımsal üretim planlaması ilkelerine uygun olarak bitkisel ve hayvansal üretimi artırmak maksadıyla, tarım ve hayvancılıkla uğraşanların işletme araç ve gereçlerinin ve diğer girdilerinin sağlanmasını kolaylaştırır. Devlet, bitkisel ve hayvansal ürünlerin değerlendirilmesi ve gerçek değerlerinin üreticinin eline geçmesi için gereken tedbirleri alır." hükmüne yer verilmiş; maddenin gerekçesinde ise "Madde, Devlete tarım arazilerinin ve çayırlarla meraların amaç dışı kullanılmasını önleme görevini yüklemektedir. Bu ifadeyle amaçlanan tarım arazilerinin endüstri ve şehirleşme sebebiyle yok edilmesinin önlenmesidir. Devlet, bu amaçla yasal düzenleme yapmalıdır..." denilmiştir. Bu durumda çayır ve meraların amaç dışı kullanılmasının ve tahribinin önlenmesinin Devlete bir görev olarak yüklendiği açıktır.

29. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS) başlangıçta mülkiyete ilişkin bir kural içermemekle birlikte, Sözleşmenin yürürlüğe girmesinden önce mülkiyet hakkının da yer almasına yönelik bir protokol oluşturulmuş ve İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşme'ye Ek Protokol imzalanmıştır. Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinde; "Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı

sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.

Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez." hükmü öngörülmüştür. Görüldüğü üzere sözü edilen madde üç kuraldan oluşmakta olup ilki, mülkiyet hakkına saygı duyulması biçiminde genel ilke, ikincisi mülkiyet hakkından kamu yararı nedeniyle hukuka uygun olarak yoksun bırakılmasının meşruluğu ilkesi ve nihayet üçüncüsü, mülkiyet hakkının kamu yararına uygun olarak kullanılması düzenlemesinin meşru bir müdahale sayılacağı ilkesidir (Hukuk Genel Kurulu 23.02.2021 tarihli ve 2017/5-2674 E., 2021/155 K.).
30. Yukarıda vurgulanan Anayasa'nın 35. maddesine uygun olarak düzenlenen, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun'un 4086 sayılı Kanun ile değişik 3. maddesi ile taşınmaz mülkiyetinin kullanımına sınırlama getirilmiştir.

31. Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamında tahsis edilen zeytinlik vasfındaki taşınmazların bu niteliklerinin korunmasının sağlanmasına yönelik meşru bir amaç için kamu yararı doğrultusunda veriliş amacı dışında kullanılması, yüzölçümünün küçülmesinin engellenmesi için bölünmesi yasaklanmış aksi takdirde Hazinece geri alınacağı belirtilmiş, ancak satış yoluyla devredilmesinin engellenmesi yönünde bir düzenleme getirilmemiştir. Nitekim bu durumun mülkiyet hakkına müdahale ya da sınırlama olarak da nitelendirilemeyeceği açıktır. Bununla birlikte şerh konulmasına ilişkin hüküm kanun koyucunun yabani zeytinliklerle ilgili 1939 yılından beri süregelen düzenlemeleri ile uyumlu olup baştan beri var olan amaç açık hâle getirilerek kanundan beklenen amacın ileride bertaraf edilmesini engelleyici bir nitelik kazandırılmıştır. Şerh, bir kanun hükmüne dayanılarak konulduğu için dayanağını kanundan alması nedeniyle hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

32. Somut olayda 3573 sayılı Kanun'da 28.02.1995 tarihli ve 4806 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile taşınmazların tapu kaydına veriliş amacına uygun olarak düşülen şerhle, zeytinlik vasfındaki taşınmazların bu niteliklerinin korunmasının amaçlandığı, mülkiyet hakkına müdahale veya mevcut kullanım durumlarının herhangi bir şekilde sınırlandırılmasının söz konusu olmadığı, aksine taşınmazların tahsis edilmesi amacına uygun niteliklerinin korunması ve aleniyet sağlanmasının hedeflendiği kabul edilmelidir.

33. Hâl böyle olunca Mahkemesince asıl davanın reddi yönünde verilen direnme kararı usul ve yasaya uygun olup, yerinde bulunmuştur.

34. Hukuk Genel Kurulundaki görüşmeler sırasında, hukuka ve özellikle kanunlara karşı güveni sağlamak ve hatta kanun koyucunun keyfi hareketlerine engel olmak amacıyla kanunların geriye yürümemesi esasının kabul edildiği, bu nedenle kural olarak her kanunun ancak yürürlüğe girdiği tarihten sonra meydana gelen olaylara ve ilişkilere uygulanacağı, yürürlük tarihinden önce gerçekleşen olaylara ve ilişkilere uygulanmayacağı, kanunların geriye yürümemesi (geçmişe etkili olmaması) kuralının bazı istisnaları olup somut olayda istinai koşulların mevcut olmadığı, bu sebeple sonradan yürürlüğe giren Kanun ile konulan şerhin hukuka uygun olmadığı, ayrıca davaya

konu edilen şerhle ilgili olarak geriye yürüyeceği hususunda bir düzenlemenin de bulunmadığı, şerhin taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını sınırlandırdığı bu nedenle direnme kararının bozulması gerektiği ileri sürülmüş ise de bu görüş Kurul Çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

35. O hâlde direnme kararı onanmalıdır.

B. Birleşen davaya ilişkin temyiz itirazları yönünden yapılan değerlendirmede

36. Birleşen davada davacı ... vekili 3573 sayılı Kanun gereğince tahsis edilen taşınmazın 4086 sayılı Kanun'un 2. maddesi ile değişik aynı Kanun'un 3. maddesine göre amacı dışında kullanılmasının mümkün olmadığını, kullanılması hâlinde Hazinece geri alınacağının düzenlendiğini, yasaya aykırı şekilde dava konusu taşınmazın asıl davada davacı ... ...'a satıldığını ileri sürerek taşınmazın tapu kaydının iptali ile Hazine adına tescilini istemiştir.

37. Tüm dosya kapsamına göre; dava konusu taşınmazın geçmişte 317 No.lu kadastro parseli olduğu, bu parselin evveliyatının 3573 sayılı Kanun'a göre tahsis edeilen 106 sayılı zeytinlik parseli olduğu, 29.05.19 71... sayılı yazı ile taşınmazın imar ve ihya edildiğinin anlaşılması nedeniyle imarcısı ... adına tapuya tescilinin talep edildiği, 23.0 00... olarak tescil edilen taşınmazın 99 78... imar yolu ve park kesintisi ile 130 22... olarak 18.06.1981 tarihinde ... adına tahsis edildiği, Aksu Belediye Başkanlığının 07.12.2009 tarihli yazıları ile imar uygulaması sonucunda taşınmazın 6 06... parsel sayılı taşınmaz olarak parselasyon planının onaylandığı ve 3 adaya söz konusu parselin dağıtımının yapıldığı, 04.03.2013 tarihli yazı ile tapu kaydına şerh konulduğu, 6 06... No.lu parselin ...'den 06.07.2002 tarihine ... oğlu ...'a, 13.02.2007 tarihinde ...'ye 27.04.2007 tarihinde ise davacı ... ...'a satıldığı anlaşılmıştır.

38. 3573 sayılı Kanun'un ilk hâlinde orman kapsamı içerisinde kalan zeytinliklerin belli koşullar altında ıslah edilmesi koşuluyla tahsis edilmesi düzenlenmişken 28.02.1995 tarihli ve 4086 Kanun'la yapılan değişiklik sonrası orman sınırları dışında bulunan, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki zeytin, Antep fıstığı, harnup ve her nevi sakız yetiştirmeye elverişli fundalık ve makilik alanların tahsis işlemlerine konu edilebileceği belirtilmiş ve mülkiyet hakkı elde edilmiş olan zeytinliklerin veriliş amacı dışında kullanılamayacağı ve yüzölçümünün küçülmesinin engellenmesi amacıyla bölünmesi yasaklanmış ancak satış yoluyla devredilmesinin önüne bir engel getirilmemiştir.

39. Hâl böyle olunca tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki belge ve delillere, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere göre Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına birleşen dava yönünden uyulması gerekirken direnilmesi doğru olmamıştır.

40. Hukuk Genel Kurulundaki görüşmeler sırasında, dava konusu taşınmazın üzerinde malik tarafından herhangi bir imar ihya ıslah çalışması yapılmadığı, mahallinde yapılan keşif sonucunda alınan bilirkişi raporu ve tespitlere göre 3573 sayılı Yasa'nın aradığı imar ihya koşulunun oluşmadığı ve tescilin en baştan beri yolsuz nitelikte olduğu, bu nedenle direnme kararının onanması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de bu görüş Kurul Çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

41. Bu nedenle birleşen davanın kabulü yönünden verilen direnme kararı Özel Daire bozma kararında açıklanan gerekçe ve nedenlerden dolayı bozulmalıdır..." gerekçesiyle asıl dava bakımından verilen karar onanmış, birleşen dava bakımından ise direnme kararı bozulmuştur.

Hukuk Genel Kurulu Kararına Karşı Karar Düzeltme İstemi

13. Hukuk Genel Kurulu kararına karşı süresi içinde taraf vekilleri karar düzeltme isteminde bulunmuştur.

II. UYUŞMAZLIK

14. Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; asıl davada, taşınmaz üzerine 3573 sayılı Kanun'da 4086 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonrasında konulan şerhin terkini için haklı ve hukuka uygun gerektirici bir hukuki sebebin bulunup bulunmadığı, birleşen dava bakımından ise zeytinlik vasfı ile tescilli olan taşınmazın veriliş amacına aykırı şekilde kullanılıp kullanılmadığı, varılacak sonuca göre taşınmazın Hazine adına tesciline karar verilmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

A. Asıl davaya ilişkin karar düzeltme istemi yönünden yapılan değerlendirme

15. Hukuk Genel Kurulu kararında yer alan açıklamalara göre 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 440. maddesinde sayılan sebeplerden hiçbirisine uygun olmayan karar düzeltme istemi reddedilmelidir.

B. Birleşen davaya ilişkin karar düzeltme istemi yönünden yapılan değerlendirmede
16. Birleşen davada davacı ... vekili 3573 sayılı Kanun gereğince tahsis edilen taşınmazın 4086 sayılı Kanun'un 2. maddesi ile değişik aynı Kanun'un 3. maddesine göre amacı dışında kullanılmasının mümkün olmadığını, kullanılması hâlinde Hazinece geri alınacağının düzenlendiğini, yasaya aykırı şekilde dava konusu taşınmazın asıl davada davacı ... ...'a satıldığını ileri sürerek taşınmazın tapu kaydının iptali ile Hazine adına tescilini istemiştir.

17. 1939 yılında yürürlüğe giren 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun, ülkemizin zeytin üretimini artırabilmek için yabani zeytinliklerin ıslahı, zeytinciliğin özendirilmesi ve teşvik edilmesi amacıyla yürürlüğe konulmuş bir kanundur.

18. Zeytinliklerin ıslahı ve aşılanması suretiyle üretimini artırmayı ve korumayı hedef tutan 3573 sayılı Kanun'un 3. maddesinde devlet ormanları ile boş arazide muayyen bir bölgede bulunan yabani zeytinliklerin aşılanması konusunda istekli bulunanların arazinin ait olduğu kazanın en büyük mülkiye memuruna müracaat edeceği; 4. maddesinde bu sahalarda yabani zeytin ağaçlarını aşılamaya talip olacakların aşılayacakları miktarın kendilerine tevzi olunacağı, tevzi edilen bu sahaların orman mefhumu haricinde kalacağı; taliplerin, yerine göre vekâletin tayin edeceği müddetler zarfında ve vereceği direktifler dairesinde temizlemeyi yapanlara, zeytin bakım teşkilatının müzekkeresi üzerine mahallin en büyük mülkiye amiri tarafından tapu verileceği; aşılanıp yerinde kalacak zeytinliklerin temizlenmesinden çıkan odun ve kömür, kereste ve sairenin

temizleyene ait olacağı ve bunların zeytin bakım memurundan parasız alınacak bir vesika ile dışarı çıkarılacağı, bunlardan hiçbir resim alınmayacağı; 18. maddesinde ise 4. madde hükmüne göre verilen müddet zarfında aşılama ve temizleme işlemi yapılmamış olursa, verilen mezuniyetin sakat olacağı ve sahanın geri alınacağı; ayrıca, aşılama ve temizleme vasıtasıyla talep ettiği sahadan elde ettiği odun, kömür vesairenin tazmin ettirileceği hükmü yer almıştır.

19. Kanun'da 28.02.1995 tarih ve 4086 sayılı Kanun ile önemli değişiklikler yapılarak, orman sınırları dışında kalan ve Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan yabani zeytinlik, Antep fıstığı ve harnupluklar ile orman sınırları dışında olup da 17.10.1983 tarih ve 2924 sayılı Kanun kapsamında bulunmayan fundalık ve makilik alanların, en az 25 dönümlük parseller hâlinde zeytinlik saha olarak ilan edilmek suretiyle zeytin üretimine ayrılması, talep eden kişilere tahsis ve sonrasında devredilmesine imkân tanınmıştır. Bu düzenleme ile orman sınırları içindeki yerlerin tahsis ve tevziine imkân tanıyan önceki uygulama yürürlükten kaldırıldığı gibi 3573 sayılı Kanun'un 18. maddesinde yer alan ve 4. madde hükmüne göre verilen müddet zarfında aşılama ve temizleme işlemi yapılmamış olursa, verilen mezuniyetin sakat olacağı ve sahanın geri alınacağına ilişkin hüküm de 4086 sayılı Kanun'un 8. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır. Bununla birlikte, Kanun'un değişiklik öncesi 18. maddesinde yer alan amacı aynen korunarak, bu amaç doğrultusunda 3573 sayılı Kanun'un değişik 3. maddesinin 3. fıkrasında "Bu yolla verilen taşınmazlar hiç bir şekilde veriliş amacı dışında kullanılamaz. Bu taşınmazlar; miras dahil hiç bir şekilde bölünemez, veriliş tarihindeki yüzölçümü hiç bir şekilde küçültülemez. Aksi takdirde Hazinece geri alınır. Bu hususlarda taşınmaz siciline gerekli şerh verilir" hükmüne yer verilmiştir. Görüleceği üzere kanun koyucunun yabani zeytinliklerle ilgili 1939 yılından beri süregelen düzenlemeleri birbiriyle uyumlu olup, baştan beri tevzi edilen taşınmazların gerçek anlamda ıslah edilerek zeytinlik olarak kullanılması yönündeki amaç açık hâle getirilmiş ve kanundan beklenen bu amacın ileride bertaraf edilmesini engelleyici bir nitelik kazandırılmıştır.

20. Tüm dosya kapsamına göre; dava konusu taşınmazın geçmişte 317 nolu kadastro parseli olduğu, bu parselin evveliyatının 3573 sayılı Kanun'a göre tahsis edilen 106 sayılı zeytinlik parseli olduğu, 29.05.19 71... sayılı yazı ile taşınmazın imar ve ihya nedeniyle imarcısı ... adına tapuya tescilinin talep edildiği, 23.0 00... olarak tescil edilen taşınmazın 9.9 78... imar yolu ve park kesintisi ile 13.0 22... olarak 18.06.1981 tarihinde ... adına tahsis edildiği, Aksu Belediye Başkanlığının 07.12.2009 tarihli yazıları ile imar uygulaması sonucunda taşınmazın 6 06... parsel sayılı taşınmaz olarak parselasyon planının onaylandığı ve 3 adaya dağıtımının yapıldığı, 04.03.2013 tarihli yazı ile tapu kaydına şerh konulduğu, 6 06... nolu parselin ...'den 06.07.2002 tarihine ... oğlu ...'a, 13.02.2007 tarihinde ...'ye 27.04.2007 tarihinde ise davacı ... ...'a satıldığı anlaşılmaktadır.

21. Dosyada mevcut bilirkişi raporları incelendiğinde çekişmeli parselin ifraz edildiği ... Köyü 317 sayılı parselin üzerinde bulunan delicelerden hiç birisinin aşılanmadığı, tarımsal faaliyete konu olmadığı, hâlen makilik karakteri taşıdığı, bu nedenle imar ihya olgusunun tamamlandığından söz edilemeyeceği gözetildiğinde 3573 sayılı Kanun'a aykırı şekilde oluşturulan tapu kaydı davacıya hiç bir zaman mülkiyet hakkı kazandırmaz. Başlangıcından itibaren yolsuz ve geçersiz olan tapu kaydının iptaline ilişkin mahkeme kararı mülkiyet hakkının baştan beri doğmadığını belirleyen bir hüküm olup, taşınmazın niteliği göz önünde bulundurulduğunuda TMK'nın 1023. maddesindeki

"iyi niyetle edinme" kuralı da uygulanamaz. Sicil TMK'nın 1026. maddesi gereğince hiç bir süreye bağlı kalmadan her zaman iptal edilebilir.

22. Hâl böyle olunca, direnme kararının yukarıda açıklanan gerekçeyle onanması gerekmiştir.

23. Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında; İlk Derece Mahkemesince hükme esas alınan olguların dava dilekçesinde ileri sürülmediği, mülkiyet hakkına kanuni bir dayanak olmaksızın müdahale edilemeyeceği, davalının veya taşınmazın önceki maliklerinin Kanun ile öngörülen sınırlamalara aykırı bir eylemlerinin tespit edilmediği, dava konusu taşınmazın yetkili makamların tespit, karar ve işlemleriyle gerçek kişi adına tescilinin yolsuz tescil niteliğinde olmadığı gerekçesiyle karar düzeltme isteminin reddine karar verilmesi gerektiği görüşleri ileri sürülmüş ise de bu görüşler yukarıda açıklanan nedenlerle Kurul çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

24. Hâl böyle olunca karar düzeltme isteminin kabulü ile Hukuk Genel Kurulunun 15.10.2025 tarihli ve 2024/8-323 Esas, 2025/625 Karar sayılı kararında birleşen dava yönünden davacı/birleşen davada davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının bozulmasına ilişkin kararının kaldırılarak; bu defa yapılan inceleme sonucunda açıklanan gerekçelerle usul ve yasa hükümlerine uygun bulunan direnme kararının onanmasına karar vermek gerekmiştir.

IV. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Asıl dava bakımından (A) bendinde gösterilen sebeplerle davacı/birleşen davada davalı vekilinin Hukuk Genel Kurulu kararında yer alan ve yukarıda belirtilen açıklamalara göre 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 440. maddesinde sayılan sebeplerden hiçbirisine uygun olmayan karar düzeltme isteminin REDDİNE,

Aynı Kanun'un 442. maddesinin 3. fıkrası ile 4421 sayılı Kanun'un 4/b-1 maddesi uyarınca takdiren 3.760,00 TL para cezasının karar düzeltme isteyen ...'dan alınarak Hazineye gelir kaydedilmesine,

Karar düzeltme harcı peşin alındığından harç alınmasına yer olmadığına,

Birleşen dava bakımından (B) bendinde gösterilen sebeplerle davalı/birleşen davada davacı ... vekilinin karar düzeltme isteminin kabulü ile Hukuk Genel Kurulunun 15.10.2025 tarihli ve 2024/8-323 Esas, 2025/625 Karar sayılı bozmaya ilişkin kararının KALDIRILMASINA,
Direnme kararının ONANMASINA,

İlk görüşmede yeterli çoğunluk sağlanamadığından 29.04.2026 tarihinde yapılan ikinci görüşmede oy çokluğuyla karar verildi.

"K A R Ş I O Y "

Eldeki davada davacı gerçek kişi, tapuda adına kayıtlı olan taşınmazın sicilinde bulunan şerhin kaldırılmasını talep etmiş, birleşen davanın davacısı Hazine ise taşınmazın tapu kaydının iptali ile Hazine adına tesciline karar verilmesini istemiştir.

Davacı gerçek kişinin açtığı şerhin terkini davasının reddine, birleşen dosya davacısı Hazinenin davasının ise kabulüne dair Yerel Mahkemenin direnme hükmü Hukuk Genel Kurulunca (HGK) temyizen incelenmiştir. Hukuk Genel Kurulu 15.10.2025 tarihli ve 2024/8-323 Esas, 2025/625 Karar sayılı kararıyla davacı gerçek kişinin davasının reddi yönündeki direnme hükmünün onanmasına, birleşen davacı Hazinenin davasının kabulüne dair direnme hükmünün ise bozulmasına oy çokluğuyla karar vermiştir.

Taraf vekillerince karar düzeltme isteminde bulunulması üzerine Hukuk Genel Kurulunun Sayın Çoğunluğunca bu kez birleşen dava davacısı Hazinenin karar düzeltme istemi kabul edilerek, dava konusu taşınmazın davacı gerçek kişi adına olan tapu kaydının iptali ile Hazine adına tescili gerektiği sonucuna ulaşılarak bu yöndeki Yerel Mahkeme hükmünün onanması yoluna gidilmiştir.

Bu kapsamda Sayın Çoğunluk, dava konusu taşınmazın zeytinciliğin ıslahı amacıyla çıkartılan bir kanun uyarınca İdarece tevzi bir yer olmasına karşın malikince bu amaçla kullanılmadığından bahisle tapusunun iptal edilmesinde hukuka aykırılık görmemiştir.

Aşağıda açıklamış olduğumuz nedenlerle Sayın Çoğunluğun bu görüş ve kararına katılmamız mümkün olmamıştır:

Ülkemizde zeytinciliğin ıslahı ve yabani zeytinlerin aşılatılarak üretime kazandırılması amacıyla 26.01.1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun (3573 sayılı Kanun) kabul edilmiştir. Kanun koyucu böylelikle yabani zeytinlerin aşılanarak tarıma kazandırılması için kabul edilen usulü açıkça düzenleme altına almıştır.

Kanun'un 2. maddesinde, aşılamaya konu edilecek yerlerin (orman içinde yer alanlar veya orman dışında yer alıp da Devlete ait boş arazide bulunanlar) Ziraat Vekaletince tespit ve ilan olunacağı ifade edilmiştir.

Kanun'un 3. maddesinde devlet ormanları ile boş arazide muayyen bir bölgede bulunan yabani zeytinliklerin aşılanması konusunda istekli bulunanların arazinin ait olduğu kazanın en büyük mülkiye memuruna müracaat edeceği belirtilmiş; 4. maddesinde ise bu sahalarda yabani zeytin ağaçlarını aşılamaya talip olacakların aşılayacakları miktarın kendilerine tevzi olunacağı, tevzi edilen bu sahaların orman mefhumu haricinde kalacağı, taliplerin yerine göre Vekâletin tayin edeceği müddetler zarfında ve vereceği direktifler dairesinde temizlemeyi yapanlara zeytin bakım teşkilatının müzekkeresi üzerine mahallin en büyük mülkiye amiri tarafından tapu verileceği hüküm altına alınmıştır.

Bununla birlikte 28.02.1995 tarihli ve 4086 sayılı Kanun ile 3573 sayılı Kanun'da köklü değişiklikler yapılmıştır. Bu kapsamda ilk olarak 2. maddede yapılan değişiklikle orman içindeki yabani zeytinlikler Kanun kapsamından çıkartılmıştır. Ayrıca 3. maddede yapılan değişiklikle birlikte bu Kanun uyarınca tapusu verilen taşınmazların hiç bir şekilde veriliş amacı dışında kullanılamayacağı, miras dahil hiç bir şekilde bölünemeyeceği, veriliş tarihindeki yüzölçümünün hiç bir şekilde küçültülemeyeceği, aksi takdirde bu taşınmazların Hazinece geri alınacağı yönünde hükümler getirilmiştir. Maddede ayrıca bu hususlarda taşınmaz siciline gerekli şerhin verileceği de ifade edilmiştir.

Eldeki davada İlk Derece Mahkemesi, birleşen davanın davacısı Hazine tarafından açılan tapu iptali ve tescil davasının kabulü gerektiği sonucuna ulaşırken tapu malikinin 3573 sayılı Kanun kapsamındaki yükümlülüklerine uygun davranmadığını ifade etmiştir. Bu kapsamda Mahkemenin -Hukuk Genel Kurulunun Sayın Çoğunluğunca onanmasına karar verilen- direnme hükmünün gerekçesi üzerinde durulmalıdır. Mahkeme, mahallinde yapılan keşif sonucunda alınan bilirkişi raporunda taşınmazda herhangi bir zeytincilik ıslah çalışmasının yapılmadığı ve halen ağaçlık boş alan olarak kaldığının tespit edildiğine vurgu yaparak geçmişte zeytincilik parseli olarak ayrılıp tapuya tescil edilen taşınmazın, maliki tarafından üzerinde herhangi bir imar ihya ıslah çalışması yapılmadığı ve buna göre 3573 sayılı Kanun'un aradığı imar ihya koşulunun oluşmadığı ve tescilin en baştan beri yolsuz nitelikte olduğundan bahisle tapu iptali ve tescil isteminin kabulü yoluna gitmiştir.

Buna göre İlk Derece Mahkemesinin Hazine tarafından açılan tapu iptali ve tescil isteminin kabulüne karar verirken taşınmazın 3573 sayılı Kanun gereğince tapusunun verilmesi için gerekli olan ıslah, aşılama, imar, ihya çalışmalarına konu edilmemesine ve bu itibarla gerçek kişi adına tapuya tescil edilmesinin yolsuz olduğu gerekçesine dayandığı görülmektedir.

Hukuk Genel Kurulunca anılan hükmün temyiz incelemesi sonucunda verilen 15.10.2025 tarihli ve 2024/8-323 Esas, 2025/625 Karar sayılı kararda da önemle vurgulandığı üzere, davacı ... tarafından açılan davada taşınmazın tapusunun iptali talep edilirken yalnızca satılması olgusuna dayanılmıştır. Hukuk Genel Kurulu da anılan kararında Kanun'da taşınmazların satış yoluyla devredilmesinin önünde bir engel bulunmadığını belirterek İlk Derece Mahkemesi hükmünün bozulmasına karar vermiştir.

Buna karşılık anılan karara karşı davacı ... vekilinin karar düzeltme istemini inceleyen Sayın Çoğunluk tarafından, İlk Derece Mahkemesince davacı tarafça dava dilekçesinde ileri sürülmeyen olguların hükme esas alınmasında hukuka aykırılık görülmemiştir. Bu bağlamda incelemeye konu dava dilekçesinde davacı ... tarafından ileri sürülen iddia ve olguların neler olduğu açıkça ortaya konulmalıdır.

Davacı ... vekili tarafından sunulan dava dilekçesinin ilk paragrafında, dava konusu taşınmazın 3573 sayılı Kanun ile ...'e verildiği, Antalya Asliye Hukuk Mahkemesince 1996 yılında verilen bir kararla, taşınmazın tapu kaydı üzerinde 6831 sayılı Kanun'un 2. maddesine istinaden konulan "Hazine adına orman dışına çıkarılan alanda kalmaktadır" şerhinin kaldırıldığı ifade edilmiştir. Dilekçenin ikinci paragrafında yalnızca taşınmazın hâlihazırda tapuda maliki olan gerçek kişinin açtığı şerhin kaldırılması davasının bulunduğu belirtilmiştir.

Dava dilekçesinin üçüncü paragrafında ise ilk olarak 3573 sayılı Kanun'un -4086 sayılı Kanun ile değişik- 3. maddesinin 3. fıkrasının bir kısmı ("bu yolla verilen taşınmazlar hiç bir şekilde veriliş amacı dışında kullanılamaz. Bu taşınmazlar; miras dahil hiç bir şekilde bölünemez, veriliş tarihindeki yüzölçümü hiç bir şekilde küçültülemez. Aksi takdirde Hazinece geri alınır. Bu hususlarda taşınmaz siciline gerekli şerh verilir." şeklinde) aynen aktırılmıştır.

Paragrafın devamında ise yalnızca "... yasaya aykırı şekilde davaya konu taşınmazı satmış olup; taşınmazın en son maliki ...'tur" denilmiştir.

Dilekçenin dördüncü paragrafında parselin davalı adına olan tapusunun iptali Hazine adına tapuya tescili için işbu davayı açma zorunluluğunun olduğuna değinilmiştir.

Dava dilekçesinin aynen aktarılan bu içeriği karşısında İlk Derece Mahkemesince, hükme esas alınan "taşınmaz üzerindeki zeytinlerin ıslah edilmediği, herhangi bir imar ihya ıslah çalışması yapılmadığı ve buna göre tescilin en baştan beri yolsuz nitelikte olduğu" gibi olguların hiçbirisi dava dilekçesinde ileri sürülmediğinden davaya konu değilidir. Dava dilekçesinde davacı ... tarafından tapu iptali ve tescil istemine dayanak olarak ileri sürülen yegane gerekçe taşınmazın satışa konu edilmesidir.

Bu durumda İlk Derece Mahkemesinin dava dilekçesinde ileri sürülmeyen maddi olguları ve hatta iddiaları kendiliğinden değerlendirme konusu yapmasının ve resen yaptığı belirlemeleri hükme dayanak almasının hukuken mümkün olup olmadığı üzerinde durulmalıdır.

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 119. maddesinin (1) numaralı fıkrasında dava dilekçesinde bulunacak hususlar sayılırken (e) bendinde "Davacının iddiasının dayanağı olan bütün vakıaların sıra numarası altında açık özetleri" ibaresine yer verilmiştir. Buna göre hukuk yargılamalarında mahkemelere sunulan dava dilekçelerinde iddiaya dayanak yapılan bütün vakıalar sıra numarası verilmek suretiyle özetlenmelidir. Bu zorunluluk gereğidir ki dava dilekçesi davanın alın yazını belirleyen metin olarak telakki edilmektedir. Nitekim anılan maddenin (2) numaralı fıkrasında dava dilekçesinde belirtilen vakaların eksikliğinin sonradan tamamlanmasına da imkan verilmemiştir.

Esasen bu durum hukuk yargılamamıza hakim olan ilkelerin bir gereğidir. Bu kapsamda ilk vurgu yapılması gere ilke HMK'nın "Tasarruf ilkesi" kenar başlıklı 24. maddesinde yer almaktadır. Maddenin (1) numaralı fıkrasında "Hâkim, iki taraftan birinin talebi olmaksızın, kendiliğinden bir davayı inceleyemez ve karara bağlayamaz." hükmüne yer verilmiştir.

Özel hukukta egemen olan irade özerkliği ilkesinin, medeni usul hukuku alanındaki yansımasını bu ilke oluşturur. Tasarruf ilkesi uyarınca; yargılama sürecinin başlatılmasında, konusunun belirlenmesinde ve sona erdirilmesinde, taraf iradeleri egemendir. Medeni yargı alanında, mahkemenin bir hukuki uyuşmazlığı inceleyip karara bağlayabilmesinin ön şartı, o uyuşmazlığın taraflarca mahkeme önüne taşınmış bulunmasıdır. Diğer yandan; yargılama konusunu belirleme hakkı, davanın taraflarına ait olduğundan, davacı dava dilekçesinde mahkemece kendisine sağlanmasını istediği hukuki korumanın içeriğini açık bir şekilde ortaya koymalıdır (HGK'nın 08.10.2025 tarihli ve 2024/7-351 Esas, 2025/602 Karar sayılı kararı).

Bir diğer önemli ilke ise "Taraflarca getirilme ilkesi" kenar başlıklı 25. maddede güvence altına alınmıştır. Maddenin (1) numaralı fıkrasında "Kanunda öngörülen istisnalar dışında, hâkim, iki taraftan birinin söylemediği şeyi veya vakıaları kendiliğinden dikkate alamaz ve onları hatırlatabilecek davranışlarda dahi bulunamaz." denildikten sonra (2) numaralı fıkrada kanunla belirtilen durumlar dışında, hâkimin kendiliğinden delil toplayamayacağı hüküm altına alınmıştır.

İddianın ve savunmanın dayanağını oluşturan maddi vakıalarla, ispat araçlarının taraflarca mahkeme önüne getirilmesini öngören yargılama hukuku ilkesi ile özel hukukta kamu yararı değil,

birey yararının korunması esas alınmıştır (aynı yöndeki yaklaşım için bkz. HGK'nın 08.10.2025 tarihli ve 2024/7-351 Esas, 2025/602 Karar sayılı kararı).

Bir başka anlatımla hukuk yargılamalarında davanın temelini vakıalar oluşturur. Vakıa tarafların iddia ve savunmasını dayandırdığı olaylardır. HMK'nın 194., 119. ve 129. maddelerine göre taraflar dava ve cevap dilekçelerinde dayandıkları vakıaları, ispata elverişli şekilde somutlaştırmalıdırlar. Ayrıca tarafların dayandıkları delilleri ve hangi delilin hangi vakıanın ispatı için gösterildiğini açıkça belirtmeleri zorunludur. Kanunda öngörülen istisnalar dışında, hâkim, iki taraftan birinin söylemediği şeyi veya vakıaları kendiliğinden dikkate alamaz ve onları hatırlatabilecek davranışlarda dahi bulunamaz. Ayrıca kanunla belirtilen durumlar dışında, hâkim, kendiliğinden delil toplayamaz. HMK'nın 187. maddesine göre, ispatın konusunu tarafların üzerinde anlaşamadıkları ve uyuşmazlığın çözümünde etkili olabilecek çekişmeli vakıalar oluşturur ve bu vakıaların ispatı için delil gösterilir ve 189. maddesine göre ise bir vakıanın ispatı için gösterilen delilin caiz olup olmadığına mahkemece karar verilir (aynı yöndeki tespitler için bkz. HGK'nın 08.03.2023 tarihli ve 2023/1-133 Esas, 2023/189 Karar sayılı kararı).

Anılan bu yasal hüküm ve ilkelere aykırılıkların temyiz denetimin kapsamında olduğunda ise kuşku bulunmamaktadır. Nitekim Hukuk Genel Kurulu bir kararında "... mahkemenin vakıayı tespit ederken kanuna aykırı davranmış olması, örneğin taraflarca ileri sürülmeyen bir vakıanın resen dikkate alınarak hüküm verilmesi, vakıa tespitinin dosyadaki delillerle çelişik bulunması, dosyada bulunan bir delil görmezden gelinerek karar verilmiş olması, maddi vakıa tespitinin akla aykırı bir konuya ilişkin bulunması, hâkimin mantık kurallarına aykırı bir maddi vakıa tespiti yapması ve bunun sonucunda da yanlış bir hukuki sonuca varması hâlinde pek tâbi Yargıtay bu hatalı tespit ile bağlı olmayacak ve hatalı kararı denetleyecektir. Bunların yanı sıra Yargıtay maddi vakıalara bağlanan sonuçları da denetleyecektir." hususlarına vurgu yapmıştır (bkz. HGK'nın 08.03.2023 tarihli ve 2023/1-133 Esas, 2023/189 Karar sayılı kararı).

Buna göre somut olayda olduğu gibi dava dilekçesinde ileri sürülmeyen vakıaların resen dikkate alınarak hüküm verilmesi mutlak bozma nedenidir. Eldeki davada da davacı ... vekili tarafından dava dilekçesinde dava konusu taşınmazın tapusunun iptali ile Hazine adına tescili istenirken sadece taşınmazın satılmış olmasına dayanıldığı açıktır. 3573 sayılı Kanun'da ise bu kanun kapsamındaki taşınmazların satışı yasaklanmamıştır. Esasen İlk Derece Mahkemesi de davanın kabulü gerektiği yönündeki değerlendirmesinde taşınmazın satılmış olmasına değil; taşınmaz üzerinde 3573 sayılı Kanun gereğince gerekli olan, aşılama, temizleme, bakım gibi faaliyetlerin yapılmamış olmasına dayanmaktadır. Bu durumda İlk Derece Mahkemesince, dava dilekçesinde ileri sürülmeyen iddiaların ve gösterilmeyen vakıaların hukuk yargılamasında hükme esas alınması söz konusudur. İlk Derece Mahkemesinin hukuk yargılamasının temel ilkeleriyle ve açık kanun hükümleriyle bağdaşmayan bu uygulaması temyiz aşamasında Hukuk Genel Kurulu tarafından isabetli bir şekilde bozma nedeni yapılmışsa da karar düzeltme aşamasında Sayın Çoğunluk açık bu maddi olguyu gözardı etmek suretiyle hükmün onanmasına karar vermiştir.

Bu bağlamda davacı ... vekilinin dava dilekçesinde 3573 sayılı Kanun'un bir kısım hükümlerini tırnak içinde aynen yazmış olması, bu kanun metninde yasaklanan olguların varlığını ileri sürdüğü şeklinde yorumlanamaz. Bir başka deyişle dava dilekçelerinde kanun metinlerinin yazılması

oradaki her bir olgunun davanın dayanağı vakıa olarak özetlendiği anlamına gelmez. Somut olayda davacı ... vekilinin dava dilekçesinde aynen yer verdiği "bu yolla verilen taşınmazlar hiç bir şekilde veriliş amacı dışında kullanılamaz. Bu taşınmazlar; miras dahil hiç bir şekilde bölünemez, veriliş tarihindeki yüzölçümü hiç bir şekilde küçültülemez. Aksi takdirde Hazinece geri alınır." şeklinde kanuni hükümler, davalı gerçek kişinin taşınmazı veriliş amacı dışında kullandığı, böldüğü, yüzölçümünü küçülttüğü yönündeki iddia ve vakaları mahkemeye sunduğunu göstermemektedir. Aksi yöndeki bir yaklaşım, dava dilekçelerinde yer verilen kanun hükümlerinde yer alan tüm unsurların davaya konu edildiğinin kabulü gerektiği gibi hukuk yargılamalarına ilişkin tüm ilkeleri işlevsiz ve anlamsız kılan bir sonuca sebebiyet verir.

Dolayısıyla birleşen davanın davacısı olan Hazinenin davasının kabulüne dair İlk Derece Mahkemesi hükmünün bozulması yönündeki Hukuk Genel Kurulu kararının (15.10.2025 tarihli ve 2024/8-323 Esas, 2025/625 Karar sayılı) isabetli olduğunun kabulü gerekmektedir. Bu itibarla anılan karara yönelik Hazine vekilinin karar düzeltme isteminin kabulü ile İlk Derece Mahkemesi hükmünün onanması yönündeki Sayın Çoğunluğun kararına katılmamız mümkün değildir.

Diğer yandan somut olayda İlk Derece Mahkemesince hükme esas alınan olgular dava dilekçesinde ileri sürülmüş olsaydı dahi bunlar davanın kabulünü gerektirmemektedir.
Şöyle ki, dava konusu taşınmazın geçmişte 317 numaralı kadastro parseli olduğu, bu parselin evveliyatının 3573 sayılı Kanun'a göre tahsis edeilen 106 sayılı zeytinlik parseli olduğu, dava konusu taşınmazın da içinde bulunduğu 106 sayılı zeytinlik parselinin 3573 sayılı Kanun (ilk hali) uyarınca gerekli bakım ve temizlik işlerinin yapıldığının idari makamlarca tespit edilmesi üzerine imarcısı ... adına tapuya tescilinin talep edildiği, böylelikle 23 dönüm olarak tapuya tescil edilen taşınmazın 9.9 78... imar yolu ve park kesintisi ile 13.0 22... olarak 18.06.1981 tarihinde ... adına tahsis edildiği, Aksu Belediye Başkanlığının 07.12.2009 tarihli yazıları ile imar uygulaması sonucunda taşınmazın 6 06... parsel sayılı taşınmaz olarak parselasyon planının onaylandığı ve 3 adaya söz konusu parselin dağıtımının yapıldığı, 04.03.2013 tarihli yazı ile tapu kaydına şerh konulduğu, 6 06... parselin ...'den 06.07.2002 tarihine ... oğlu ...'a, 13.02.2007 tarihinde ...'ye, 27.04.2007 tarihinde ise davacı ... ...'a satıldığı anlaşılmıştır.

Dolayısıyla taşınmazın Hazineye ait iken 3573 sayılı Kanun uyarınca kişilere tahsis edildiği ve sonrasında Kanun ile öngörülen koşulların sağlandığının tespiti üzerine tapularının bu kişilere verildiği konusunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Anılan Kanun ile orman alanları içindeki veya boş yerdeki yabani zeytinliklerin aşılanmasının sağlanmasının ve böylelikle bu yerlerin tarım ürünü veren bir niteliğe dönüştürülmesinin amaçlandığı görülmektedir. Kanun koyucu bu yerlerde, ilgili kamu makamlarının vereceği direktifler çerçevesinde gerekli aşı, temizleme ve bakım gibi yükümlülüklerini yerine getirenlere mahalli mülki amir tarafından tapu verileceğini hükme bağlamıştır. Kanun'da bu şekilde taşınmazın tapusu kendilerine verilen kişiler bakımından ayrıca bir yükümlülük öngörülmüş değildir.

Eldeki davanın konusunu oluşturan taşınmazın bu kapsamda kişiler adına tapuya tescil edilen yerlerden olduğu, davalının ise bu taşınmazı sonradan (adına tapu verilen kişilerin sattığı kimselerden) devraldığı anlaşılmaktadır.

Kişiler adına taşınmazın tapusunun verilmesinden sonra 4086 sayılı Kanun ile 3573 sayılı Kanun'da bir takım değişikliler yapılmıştır. Buna göre başvuru üzerine Bakanlıkça belirlenecek esas ve öncelik sırasına göre seçilen kişilerden, öngörülen (aşılama, temizlik bakım gibi) işlemleri yerine getireceklerine dair bir yükümlülük belgesi alınacak; beş yıl süre ile taşınmazın gayesine uygun olarak kullanıldığı tespit edilenlere mahallin en büyük mülki amiri tarafından tapuları devredilecektir.

Yeni getirilen bu düzenleme ile ayrıca bu yolla verilen taşınmazların hiç bir şekilde veriliş amacı dışında kullanılamayacağı, bu taşınmazların miras dahil hiç bir şekilde bölünemeyeceği, veriliş tarihindeki yüzölçümünün hiç bir şekilde küçültülemeyeceği, aksi takdirde taşınmazların Hazinece geri alınacağı hüküm altına alınmış; yine bu hususlarda taşınmaz siciline gerekli şerhin verileceği belirtilmiştir. Anılan Kanun 08.03.1995 tarihli ve 22221 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu kapsamda dava konusu taşınmazın mülkiyetinin evvelki malik olan ...'e Hazine tarafından devredildiği sırada (1972 yılında) bu taşınmazların sonrasında geri alınabileceğini ifade eden ya da ima eden herhangi bir kanun hükmü mevcut değildir. Bu taşınmazların veriliş amacı dışında kullanılamayacağı, bölünemeyeceği, yüzölçümünün küçültülemeyeceği yönündeki sınırlamalar ve aksi durumda taşınmazların geri alınabileceği yönündeki hüküm 4086 sayılı Kanun ile daha sonra (1995 yılında) kabul edilmiştir.

Esasında bu sınırlamalar ve bunlara aykırılık nedeniyle taşınmazın geri alınabilmesi 4086 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonrasında kişilere verilen araziler için geçerlidir. Zira 4086 sayılı Kanun'da bu sınırlamaların daha önce mülkiyeti gerçek kişilere devredilmiş taşınmazları da kapsadığını ifade eden bir hüküm bulunmamaktadır.
Hukuk Genel Kurulu kararlarında da ifade edildiği üzere; toplum barışının temel dayanağı olan hukuka ve özellikle kanunlara karşı güveni sağlamak ve hatta kanun koyucunun keyfi hareketlerine engel olmak için, öğretide kanunların geriye yürümemesi esası kabul edilmiştir. Buna göre, gerek Özel Hukuk ve gerekse Kamu Hukuku alanında kural olarak her kanun, ancak yürürlüğe girdiği tarihten sonra meydana gelen olaylara ve ilişkilere uygulanır; yürürlük tarihinden önce gerçekleşen olaylara ve ilişkilere uygulanmaz. Bu ilke ile güdülen amaç; hukuki güvenliği temin etmek, kişileri ancak işlemi yaptıkları sırada yürürlükte olan kurallara göre sorumlu tutmak, böylece kazanılmış haklara saygıyı ve kazanılmış hakların korunmasını sağlamaktır. Zira hukuki güvenlik; hukuk devletinin temel taşlarındandır. Hukuki güvenlik ilkesi, herkesin bağlı olacağı hukuk kurallarını önceden bilmesi, tutumunu ve davranışlarını buna göre güvenle düzene sokabilmesi anlamına gelir. Kişilerin davranışlarını düzenleyen kurallar onlara güvenlik sağlamalıdır. Bu güvenliğin sağlanabilmesi her şeyden önce, devletin kendi koyduğu hukuk kurallarına kendisinin uymasına bağlıdır (HGK'nın 24.05.2022 tarihli ve 2019/14-798 Esas, 2022/730 Karar sayılı kararı; aynı yöndeki bir başka karar için bkz. HGK'nın 20.02.2008 tarihli ve 2008/13-160 Esas, 2008/147 Karar sayılı kararı).

Esasen hukuk devletinde devlet, hukuk güvenliğini sağlamakla yükümlüdür. Hukuki güvenlik ilkesi kural olarak yasaların geriye yürütülmemesini gerekli kılar. "Yasaların Geriye Yürümezliği İlkesi" uyarınca yasalar kural olarak yürürlük tarihlerinden sonraki olay, işlem ve eylemlere uygulanmak

üzere çıkarılırlar. Yürürlüğe giren yasaların geçmişe ve kesin nitelik kazanmış hukuksal durumlara etkili olamaması hukukun genel ilkelerinden "Kazanılmış Hakların Korunması" ilkesinin gereğidir (HGK'nın 24.05.2022 tarihli ve E.2019/14-798, K.2022/730 sayılı kararı).

Bununla birlikte kanunların geriye yürümemesi (geçmişe etkili olmaması) kuralının istisnaları da vardır. Bunlardan birini, beklenen (ileride kazanılacağı umulan) haklar oluşturmaktadır. Diğerini ise; kamu düzeni ve genel ahlâka ilişkin kurallar oluşturmaktadır. Bu iki hâlde kanunların geriye yürümesi söz konusudur. Ayrıca; Yargılama hukukunu düzenleyen (usul hukukuna ilişkin) kanunlar da ilke olarak geçmişe etkilidir (HGK'nın 20.02.2008 tarihli ve E.2008/13-160 E, K.2008/147 sayılı kararı).

Yine bu ilkenin istisnalarından biri de geçmişe etkililik konusunda ilgili kanunda açık bir hükmün bulunması; başka bir ifadeyle, kanunun geçmişe etkili olarak uygulanacağına dair açık bir hükmü bizzat içermesidir (HGK'nın 17.06.2021 tarihli ve E.2017/2211, K.2021/797 sayılı kararı).

Yapılan bu açıklamalar çerçevesinde somut olay incelendiğinde kişiler adına 3573 sayılı Kanun ile mülkiyeti verilen taşınmazların tapu kaydının sonradan yürürlüğe giren bir kanun hükmüne dayalı olarak iptal edilmesinin, bir başka anlatımla 4086 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemenin, önceden Devlet tarafından kişilere tapusu verilmiş taşınmazlara da şamil kılınmasının "kanunların geçmişe yürümezliği" ilkesiyle bağdaştığını söylemek mümkün değildir. Eldeki davada 4086 sayılı Kanun ile yapılan düzenlemenin kamu düzeni veya genel ahlakla ilgili olduğu da söylenemez. Dahası, 4086 sayılı Kanun'da öngörülen taşınmazın geri alınmasına dair hükümlerin geçmişte 3573 sayılı Kanun'a göre tapusu kişilere verilmiş taşınmazları da kapsayacağına dair bir hüküm bulunmadığı gibi bu yönde bir çıkarım yapılmasına olanak sağlayan herhangi bir ibare de yer almamaktadır. Dolayısıyla davalı adına tapuya tescilli olan taşınmazın tescil tarihinden sonra yapılan kanun değişikliğinden bahisle geri alınması (tapusunun iptal edilmesi) anılan Kanun'un lafzıyla açıkça çelişmektedir.

Diğer yandan Sayın Çoğunluğun ulaştığı sonucun temel hak ve özgürlükler bağlamında da incelenmesinde yarar bulunmaktadır. Anayasanın 35. maddesinde bir temel hak olarak güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkı, kişiye başkasının hakkına zarar vermemek ve yasaların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, onun semerelerinden yararlanma ve ondan tasarruf etme olanağı veren bir haktır (B. No: 2013/817, 19/12/2013). Dolayısıyla malikin mülkünü kullanma, mülkün semerelerinden yararlanma ve mülkü üzerinde tasarruf etme yetkilerinden herhangi birinin sınırlanması mülkiyet hakkına müdahale teşkil eder (B. No: 2014/1546, 2/2/2017).

Somut olayda davalı adına tapuda zeytinlik vasfıyla kayıtlı olan taşınmazın tapusu iptal edilmiştir. Davalının tapusunun iptal edilmesi, mülkiyet hakkına yönelik mülkten yoksun bırakma şeklinde bir müdahaledir.

Anayasanın 35. maddesinin 2. fıkrasında, mülkiyet hakkının ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceği belirtilmek suretiyle mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin kanunda öngörülmesi gereği ifade edilmiştir. Öte yandan temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin genel ilkeleri düzenleyen Anayasa'nın 13. maddesi de hak ve özgürlüklerin ancak kanunla

sınırlanabileceğini temel bir ilke olarak benimsemiştir (B. No: 2014/13916, 12/1/2017, § 69). Dolayısıyla Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerine göre mülkiyet hakkına yönelik müdahaleler kanuna dayalı olmadığı sürece hukuka uygun kabul edilemez.

Kanunun varlığı kadar kanun metninin ve uygulamasının da bireylerin davranışlarının sonucunu öngörebilecekleri kadar hukuki belirlilik taşıması gerekir. Bir diğer ifadeyle kanunun kalitesi de kanunilik koşulunun sağlanıp sağlanmadığının tespitinde önem arz etmektedir (B. No: 2013/1301, 30/12/2014, § 56).

Anayasa Mahkemesine göre de hukuk güvenliği, ilke olarak kanunların geriye yürütülmemesini gerekli kılar. Bu ilke uyarınca kamu yararı, kamu düzeni, kazanılmış hakların korunması, malî haklarda iyileştirme gibi kimi ayrıksı durumlar dışında sonradan çıkan bir kanun, yürürlüğe girdiği tarihten önceki olaylara uygulanmaz (AYM, E.2011/74, K.2012/15, 26/1/2012).

Buna göre davalıya ait taşınmazın tapusunun iptal edilerek Hazine adına tesciline karar verilmesinin "kanunların geçmişe yürümezliği", "hukuk güvenliği" ve "kazanılmış haklara saygı" gibi hukukun evrensel ilke ve esaslarıyla bağdaşmadığının kabulü gerekmektedir. Dahası bu uygulama davalı gerçek kişinin mülkiyet hakkına (mülkiyeti ortadan kaldırma şeklindeki) müdahalenin kanuni bir dayanak olmadan yapılması sonucunu doğurmaktadır.

Bununla bağlantılı olarak mahkemelerin hukuk kurallarını ve özel hukuk alanına ilişkin olarak tarafların konumlarını yorumlama yetkisi, bunların Anayasa kuralları ışığında yorumlanması yükümlülüğünü de beraberinde getirmektedir. Buna göre mahkemeler, önlerindeki uyuşmazlığa uygulayacakları mevzuat hükümlerini ve diğer olguları; anayasal ilke ve güvenceleri gözeterek ve temel haklara ilişkin Anayasa Mahkemesinin değerlendirmelerini dikkate alarak yorumlamalıdır. Dolayısıyla yargı makamlarının bir hukuk kuralının veya olgusunun anlam ve kapsamını tespit ederken Anayasa'yı ve anayasal ilkeleri hesaba katmaması Anayasa'nın normlar hiyerarşisinin tepesinde yer almasını anlamsız hale getirir. Bu bağlamda Anayasa, kağıt üzerinde kalan bir metin değil yaşayan, hukuk sistemini yönlendiren, her türlü kamusal tasarrufta gözetilmesi gereken hukuki bir belgedir (benzer yöndeki değerlendirmeler için bkz. [GK] B. No: 2019/26274, 27.10.2022, § 76; [GK] B. No: 2022/44255, 15.05.2025, § 37).

Öte yandan somut olayda dava konusu taşınmaza ilişkin olarak 4086 sayılı Kanun ile getirilen kısıtlamalara aykırılığın bulunduğu da söylenemez. Bu bağlamda taşınmazın veriliş amacı dışında kullanıldığı tespit edilmiş değildir. Taşınmaz üzerine yapı yapılması veya taşınmazın bitki örtüsünün değiştirilmesi yönünde bir tespit dosyaya yansımamıştır. Bu çerçevede taşınmaz üzerindeki delicelerin bakımsız olması, taşınmazın taşlık olması veriliş amacı dışında kullanım olarak kabul edilebilecek olgular değildir. Nitekim taşınmaz tapuda da halen zeytinlik vasfında kayıtlıdır. Yine taşınmazın bölünmesi ve yüzölçümünün küçülmesi taşınmaz maliklerinin eylemleri sebebiyle değil taşınmazın imar planına dahil edilmesi sonucunda gerçekleşmiştir. Dolayısıyla imar çalışmalarıyla taşınmazın bölünmesiyle ilgili olarak davalı gerçek kişiye ya da taşınmazın ondan önceki maliklerine sorumluluk yüklenmesi hukuken olanaklı değildir.

Ayrıca İlk Derece Mahkemesinin taşınmazın 3573 sayılı Kanun ile öngörülen bakım, aşılama temzilik gibi yükümlülükler yerine getirilmeden gerçek kişi adına tapuya tescil edildiği, dolayısıyla

tapuya tescilin baştan beri yolsuz olduğu yönündeki değerlendirmesinde de hukuka uygunluk bulunmamaktadır.

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. Bu husus Türk Medeni Kanunu'nun 1024. maddesinin ikinci 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 (HGK'nın 16.04.2025 tarihli ve 2024/1-123 Esas, 2025/241 Karar sayılı kararı).

Somut olayda dava konusu taşınmaz, kamu makamlarınca 3573 sayılı Kanun uyarınca yapılan işlemler sonucunda taşınmazın ilk maliki olan ... adına tapuya tescil edilmiştir. Bu kapsamda dosya içindeki belgelere özellikle dikkat çekilmelidir. Antalya Valiliği tarafından Tarım Bakanlığına yazılan 25.08.1970 tarihli yazıda dava konusu 106 nolu parsel (22... metrekare) zeytinliğin kanuni müddeti içinde imar ihya edildiği mahallinde yapılan keşiften anlaşılmakla buna dair rapor ve kroki eklenerek imarcısı ... adına tapulanması için izin istenmiştir. Bakanlık tarafından söz konusu talebin bizzat Bakan Olur'u ile 07.09.1970 tarihinde uygun görülmesi üzerine Valilik, Tapu İdaresine 29.05.1971 tarihinde taşınmazın imarcısı ... adına tapuya tescili için yazı yazmıştır. Dolayısıyla Kanun tarafından yetkili kılınan idari makamların tespit ve onayları sonucunda kişi adına tapuya tescili yapılan taşınmazın bu tescilinin yolsuz olduğunu söylemek mümkün değildir. Dahası dava konusu taşınmaz 1981 yılında kesinleşen kadastro tutanağı ile söz konusu tapu kaydına istinaden ... adına tespit görmüştür.

Sonuç olarak;

i. Hazine tarafından açılan tapu iptali tescil davasına ilişkin olarak dava dilekçesinde yalnızca taşınmazın satılmış olması olgusuna dayanılması ve 3573 sayılı Kanun'da (4086 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önceki veya sonraki haliyle) bu Kanun uyarınca kişiler adına tapuya tescil edilen taşınmazların satışına yasak getirilmemesi,

ii. İlk Derece Mahkemesince dava dilekçesinde ileri sürülmeyen iddia ve vakıaların resen hükme esas alınması suretiyle hukuk yargılamasına ilişkin temel ilkelere ve yasal düzenlemelere aykırı hareket edilmesi;

iii. 4086 sayılı Kanun ile getirilen kısıtlamaların ve bunlara aykırılık halinde uygulanacak geri alma müessesinin bu Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce kişiler adına tapulanmış taşınmazlara da -Kanun'da bu yönde hiçbir hüküm bulunmamasına rağmen- sirayet ettirilmesi suretiyle Anayasa'nın 35. maddesiyle güvence altına alınan mülkiyet hakkına kanuni bir dayanak olmaksızın müdahale edilmesi;

iv. Davalının veya taşınmazın önceki maliklerinin Kanun ile öngörülen sınırlamalara aykırı bir eylemlerinin tespit edilmemiş olması

v. Taşınmazın, Kanun ile yetkili kılınmış idari makamların tespit, karar ve işlemleri ile gerçek kişi adına tapuya tescilinin yolsuz tescil niteliğinde bulunmaması

nedenleriyle açıkça hukuka aykırı olan İlk Derece Mahkemesinin birleşen davada verdiği kabul kararının bozulması gerektiği ve buna göre de Hukuk Genel Kurulunun 15.10.2025 tarihli ve E.2024/8-323, K.2025/625 sayılı kararına yönelik karar düzeltme isteminin reddi gerektiği kanaatinde olduğumuzdan Sayın Çoğunluğun aksi yöndeki görüşlerine ve karar düzeltme isteminin kabulü ile İlk Derece Mahkemesi hükmünün onanması yönündeki kararına katılmıyoruz.