Yargıtay HGK E.2025/485 K.2026/528 (23.09.2026)

Karar metni, Yargıtay Başkanlığı Karar Arama sistemindeki yayımlanmış hâliyle aynen aktarılmıştır; taraf adları kaynakta anonimdir.

Hukuk Genel Kurulu 2025/485 E. , 2026/528 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2024/205 E., 2024/262 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 22.04.2024 tarihli ve

2023/6104 Esas, 2024/2718 Karar sayılı BOZMA kararı

1. Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Antalya 9. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen davanın kabulüne ilişkin karar davalılar vekilleri tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 8. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnme kararı verilmiştir.

2. Direnme kararı davalılar vekilleri tarafından temyiz edilmiştir.

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

I. YARGILAMA SÜRECİ

Davacı İstemi

4. Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkilinin dava konusu taşınmazın 17.0 00... ’lik kısmının zilyetliğini daha önceki kullanıcısı olan dava dışı ...’tan 16.11.2005 tarihinde devraldığını, bu taşınmazı imar-ihya ederek nar bahçesi hâline getirdiğini, hâlen üretim ve kullanımının devam ettiğini, bahçenin sulaması için kullanılan su kaynağının da müvekkiline ait kaynaklardan sağlandığını, ancak davacının haberi olmadan 2/B kapsamındaki arazilerin tespit ve düzenleme işlemi sırasında dava konusu yerin yanlışlıkla davalı adına tespit edildiğini, ayrıca bu kısmın tapulama harici bırakıldığını, bu yerin davacının kullanımında olduğunu ileri sürerek davalı adına yapılan tespit ve düzenlemenin iptali ile davacı adına tespitine karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı Cevabı

5. Davalı Hazine vekili cevap dilekçesinde; öncelikle açılan davada Asliye Hukuk Mahkemesinin görevli olduğunu, ayrıca müvekkili idarenin açılan davada taraf sıfatı olmadığından davanın husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmesi gerektiğini belirterek davanın reddini savunmuştur.

Mahkemenin Birinci Kararı

6. Antalya 6. Sulh Hukuk Mahkemesinin 24.12.2012 tarihli ve 2012/667 Esas, 2012/1402 Karar sayılı kararı ile; davanın 6831 sayılı Kanun kapsamında orman sınırları dışına çıkartılarak Hazine adına tapuya tescil edilen taşınmazla ilgili olduğu, bu tür taşınmazların 5831 sayılı Kanun’un 8. maddesi ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na eklenen EK.4. maddesi uyarınca fiili kullanım durumuna ilişkin tespitler yapıldığı, yapılan kadastro tespitinin askıya çıkartıldığı ve kanunda öngörülen sürede itiraz olmadığından kesinleştiği, davanın kanunda öngörülen sürenin dolmasından sonra açıldığı ve zilyetliğin korunması niteliğinde olmadığı, ancak kadastro tespit tutanağının ya da kütüğün beyanlar hanesinde yazılı zilyetlik veya muhdesat şerhleri de aynî bir hak olmayıp kişisel hak niteliğinde olduğundan tapu sicilinden ayrı olarak alınıp satılmasının değiştirilmesinin mümkün olmadığı, şerhe ilişkin taleplerin tarafların isteğiyle dahi Tapu Sicil Müdürlüğünce yerine getirilemeyeceği ve dava yoluyla genel mahkemeden istenemeyeceği, itiraz ve dava haklarının da bu aşamada kullanılması

gerektiği, zilyetlik şerhine ilişkin itiraz, iddia ve davaların 3402 sayılı Kanun'un 11. maddesindeki askı ilan süresinde ve kadastro mahkemesinde açılması gerektiği, davanın süre dolduktan sonra açıldığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Özel Dairenin Birinci Bozma Kararı

7. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili tarafından temyiz isteminde bulunulmuştur.

8. Yargıtay (Kapatılan) 16. Hukuk Dairesinin 21.10.2015 tarihli ve 2015/10627 Esas, 2015/12403 Karar sayılı kararı ile; "...Somut olayda dava, beyanlar hanesinde yer alan kullanıcı şerhinin değiştirilmesi istemine ilişkindir. Bu tür davalar, yukarıda açıklandığı üzere çekişmesiz yargı işi sayılamayacağından görevli mahkeme Asliye Hukuk Mahkemesidir. Hal böyle olunca; görevli Asliye Hukuk Mahkemesince davanın esasına girilerek tarafların iddia ve savunmalarına ilişkin tüm deliller toplanıp sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, dosya kapsamına ve usule uygun bulunmayan gerekçe ile yazılı şekilde karar verilmesi isabetsizdir..'' gerekçesiyle hükmün bozulmasına karar verilmiştir.

Mahkemenin İkinci Kararı

9. Antalya 5. Sulh Hukuk Mahkemesinin 02.03.2017 tarihli ve 2016/664 Esas, 2017/326 Karar sayılı kararı ile; bozma kararına uyularak yapılan yargılama sonunda kullanım kadastrosu tespitlerine karşı askı ilan süresi içerisinde açılan davalarda Kadastro Mahkemesi, askı ilan süresinden sonra açılan davalarda ise Asliye Hukuk Mahkemesinin görevli olduğu gerekçesiyle dava dilekçesinin görev nedeniyle reddine, görevsizlik kararının kesinleşmesi üzerine dosyanın yetkili ve görevli Asliye Hukuk Mahkemesine gönderilmesine karar verilmiştir.

10. Antalya 9. Asliye Hukuk Mahkemesinin 09.10.2018 tarihli ve 2017/113 Esas, 2018/365 Karar sayılı kararı ile; dava konusu taşınmazın 17.0 00... 'lik kısmının zilyetliğinin davalının babası tarafından davacıya devredilmesine ilişkin konuda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmadığı, uyuşmazlığın 17 dönüm haricindeki yere ilişkin olduğu, tanık ve mahalli bilirkişi beyanları ve tüm dosya kapsamına göre davacı 17 dönüm yeri aldıktan sonra imar ihya edilmeyen kısmı da imar ve ihya ederek zilyetliğini devraldığı yerle birlikte bir bütün olarak nar bahçesi hâline getirdiği, nar ağaçlarının on-on iki yaşında olduğunun bilirkişi raporu ile tespit edildiği, bilirkişi raporunun hüküm kurmaya ve denetime elverişli bulunduğu gerekçesiyle davanın kabulü ile dava konusu taşınmazın davalı olan kullanıcısının iptali ile kullanıcısının davacı ... olduğunun tespitine karar verilmiştir.

Özel Dairenin İkinci Bozma Kararı

11. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalılar vekilleri tarafından temyiz isteminde bulunulmuştur.

12. Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 16.02.2023 tarihli ve 2022/3314 Esas, 2023/722 Karar sayılı kararı ile; "...İlk Derece Mahkemesince yukarıda (IV. C) numaralı paragrafta açıklanan gerekçe ile yazılı olduğu şekilde karar verilmiş ise de, verilen karar usul ve yasaya uygun bulunmamaktadır. Şöyle ki; dava, 3402 sayılı Kanun'na 5831 sayılı Kanun'un 8/1 inci maddesi ile eklenen Ek-4 üncü maddesi uyarınca yapılan kadastro çalışması sonucunda düzenlenen kadastro tutanağının beyanlar hanesindeki kullanım şerhinin düzeltilmesi istemine ilişkindir. Bu nitelikteki davaların görülebilmesi için kullanım kadastrosuna tabi tutulan taşınmazın Hazinenin mülkiyetinde bulunması gerekir. Eldeki davada, çekişmeli taşınmaz, dava tarihinde Hazine adına kayıtlı olmakla birlikte, yargılama sırasında 25.09.2013 tarihinde, lehine kullanım şerhi bulunan davalı ...'a 6292 sayılı Kanun uyarınca satılmış ve böylelikle taşınmaz Hazinenin mülkiyetinden çıkmıştır. Taşınmazın davalı ... adına tapuya tescil edilmesi nedeniyle artık şerhe yönelik dava konusuz kalmıştır.

Hal böyle olunca; İlk Derece Mahkemesince, davanın konusuz kalması nedeniyle, esas hakkında karar verilmesine yer olmadığına ve dava tarihi itibariyle haklılık durumuna göre yargılama giderine hükmedilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi isabetsiz olduğu gibi kabule göre de, dava, fiili kullanım şerhinin düzeltilmesine yönelik olup taraflar arasında mülkiyet ihtilafı bulunmadığından hüküm altına alınması gerekli harcın ve vekalet ücretinin maktu olması gereğinin dahi dikkate alınmaması isabetsiz olup temyiz itirazları açıklanan nedenlerle yerinde görüldüğünden kabulü ile hükmün bozulması gerekmiştir…'' gerekçesiyle hükmün bozulmasına karar verilmiştir.

13. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili tarafından karar düzeltme isteminde bulunulmuştur.

14. Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 22.04.2024 tarihli ve 2023/6104 Esas, 2024/2718 Karar sayılı kararı ile; "...Dosya kapsamına göre; davanın açıldığı 22.062012 tarihi itibariyle taşınmazın malikinin davalı Hazine olduğu, davalı ... adına kullanıcı şerhinin bulunduğu, eldeki davanın da bu nedenle şerhe yönelik olarak açıldığı, yargılama sırasında şerh sahibi ... tarafından 6292 sayılı yasaya dayalı olarak taşınmazın satın alınması nedeniyle adına tapu kaydının oluştuğu, davacı vekili 07.08.2019 tarihli dilekçe ile; davalı ...'a karşı tapu iptali ve tescil istemli olarak davanın devamını istediklerini bildirdiği, 06.02.2020 tarihli duruşmada da davacı vekili davalarını tapu iptali ve tescil olarak düzelttiklerini söylediği, yine 10.09.2020 tarihli dilekçe ile bu talebini yinelediği, davalılar vekillerine bu talebin iletildiği görülmektedir.

Mahkemece verilen temyize konu kararın gerekçesinde de; davanın başlangıçta şerhe yönelik olarak açıldığı ve davacının davasında haklı olduğu, davacıya ait bölüm üzerinde davalının adına oluşan tapu kaydının yolsuz olduğu gerekçesiyle tapu iptali ile davacı adına tesciline karar verildiği anlaşılmaktadır.

Diğer bir anlatımla; davanın başlangıçta "şerhe yönelik" olarak açılmış ise de yargılama sırasında taşınmazın satışı nedeniyle oluşan tapu kaydına yönelik olarak davacı vekili tarafından ıslah yoluyla tapu iptali ve tescil davası olarak devam edildiği, ne var ki; Dairemiz, (Kapatılan) 16. Hukuk Dairesi'nin yerleşik içtihatları uyarınca adına kullanıcı şerhi verilen kişilere yada akdi/ırsi haleflarine 6292 sayılı Sayılı yasaya dayalı olarak yapılan satışlar nedeniyle oluşan tapu kaydının dayanağı olan hukuki işlemin 6292 sayılı Kanun uyarınca Hazinenin satışına dayanan idari işlem niteliğinde olup, Hazinenin satış işlemi ortadan kaldırılmadıkça, başka bir ifade ile idari işlem niteliğindeki Hazinenin satışı idarece geri alınmadıkça ya da idari yargıda iptal edilmedikçe 3. kişi adına oluşan tapu kaydının yolsuz tescil olarak nitelendirilmesi mümkün bulunmadığına göre, eldeki davanın da bu nedenle reddine karar verilmesi gereğine değinilerek Mahkeme hükmünün bozulmasına karar verilmesi gerekirken, temyiz incelemesi sırasında; davanın konusunun tapu iptali ve tescil istemli olarak ıslah edildiği gözden kaçırılarak maddi hataya dayalı olarak "Şerhe Yönelik" olarak nitelendirilmek suretiyle bozulduğu anlaşıldığından davacı vekilinin karar düzeltme istemi bu nedenlerle kabulüne karar vermek gerekmiştir…" gerekçesiyle önceki bozma ilâmı ortadan kaldırılarak hükmün bozulmasına karar verilmiştir.

Direnme Kararı

15. Antalya 9. Asliye Hukuk Mahkemesinin 03.09.2024 tarihli ve 2024/205 Esas, 2024/262 Karar sayılı kararı ile; dava açıldığı tarihte davalı ...'un dava konusu taşınmazda sadece zilyetlik şerhinin olduğu, henüz davalı Hazineden dava konusu taşınmazın tapusunun adına tescilinin sağlanmadığı, her davada dava tarihindeki durum değerlendirilerek karar verileceğinden dava aşamasında taşınmazın tapusunun devralınmasının bu durumu etkilemeyeceği, davalı Hazine tarafından davalı ...'a dava konusu taşınmazın satılmasında Hazinenin ve ...'un iyiniyetli olduğunun kabul edilemeyeceği, zilyetliğin kimde olduğu

konusunda yargılama yapıldığı aşamada davalıların bilerek davacı aleyhine olacak şekilde tapuda işlem yapmalarının hakkaniyete uygun kabul edilemeyeceği gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi

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

II. UYUŞMAZLIK

17. Direnme Yoluyla Hukuk Genel Kurulu Önüne Gelen Uyuşmazlık; dava açıldığı tarihte tapuda lehine zilyetlik şerhi bulunan davacının taşınmaz üzerinde yalnızca zilyetlik şerhine sahip olduğu, henüz adına tescil yapılmadığı ve taşınmazın Hazine adına kayıtlı bulunduğu hâlde yargılama sırasında 6292 sayılı Kanun uyarınca Hazine tarafından dava konusu taşınmazın davalı ...'a satılarak tapuda adına tescil edilmesi karşısında, bu satış ve tescilin davacının açmış olduğu tapu iptali ve tescil davasını etkileyip etkilemeyeceği; başka bir ifadeyle, yargılama sırasında 6292 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen satış ve buna dayalı tescilin "yolsuz tescil" olarak kabul edilerek iptalinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

18. Öncelikle kullanım kadastrosunun hukuki niteliği üzerinde durulmalıdır.

19. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 4. maddesi kapsamında gerçekleştirilen kullanım kadastrosuyla, 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B maddesi kapsamında Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerdeki fiilî kullanım durumu ve varsa muhdesat belirlenmektedir.

20. Kullanıcı şerhi mülkiyet hakkı doğuran ayni bir hak niteliğinde değildir. Bununla birlikte 6292 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilecek doğrudan satışlarda hak sahibinin belirlenmesi yönünden önemli hukuki sonuçlar doğurmaktadır.

21. Nitekim somut olayda da taşınmaz, kullanım kadastrosunda Hazine adına tespit edilmiş ve beyanlar hanesinde ...'un fiilî kullanımında bulunduğu belirtilmiştir. Davacı ise bu belirlemenin gerçeği yansıtmadığını, gerçek kullanıcının kendisi olduğunu ileri sürerek eldeki davayı açmıştır. Ne var ki yargılama devam ederken 6292 sayılı Kanun kapsamında dava konusu taşınmaz davalı ...'a satılmıştır.

22. Önemle belirtilmelidir ki, kullanıcı şerhinin hatalı olup olmadığı ile bu şerhe dayanılarak gerçekleştirilen satış işleminin hukuken geçerli olup olmadığı farklı hususlardır.

23. 6292 sayılı Kanun Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılmış 2/B alanlarının hak sahiplerine satışını özel olarak düzenleyen bir kanundur. Bu kapsamda satış yapılabilmesi için hak sahipliğinin idarece belirlenmesi, kanunda öngörülen şartların araştırılması, satış bedelinin tespiti ve satış işleminin yetkili idarî makamlar tarafından gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla burada taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin tapu işleminin gerisinde 6292 sayılı Kanun'un uygulanması suretiyle tesis edilmiş bir idari işlem bulunmaktadır.

24. Somut olayda, davalı ... adına oluşturulan tapu kaydının hukuki sebebi de Hazine tarafından 6292 sayılı Kanun uyarınca gerçekleştirilen bu satış işlemidir.

25. İdarî işlemler yetkili makam tarafından geri alınmadıkları veya idari yargı merciince iptal edilmedikleri sürece hukuki varlıklarını ve sonuçlarını sürdürürler. Adlî yargı yerinin, hukuk düzeninde varlığını sürdüren idarî işlemi yok sayarak o işlemin doğurduğu hukuki sonucu ortadan kaldırması mümkün değildir.

26. Somut olayda, davalı Hazine tarafından 6292 sayılı Kanun uyarınca gerçekleştirilen satış işleminin idarece geri alındığı veya idari yargı yerince iptal edildiği yönünde herhangi bir olgu bulunmamaktadır. O hâlde 6292 sayılı Kanun uyarınca gerçekleştirilen satış işlemi hukuki varlığını korumaktadır.

27. Yolsuz tescil, geçerli bir hukuki sebebi bulunmayan veya hukuki sebebi sonradan ortadan kalkan tescildir.

28. Oysa eldeki uyuşmazlıkta davalı ... adına oluşturulan tapu kaydı sebepsiz değildir; tescilin sebebi Hazine tarafından 6292 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen satış işlemidir. Bu işlem hukuk düzeninde varlığını sürdürdüğü müddetçe tescilin hukuki sebebinin bulunmadığından söz edilemez. Davacının çekişmeli bölümün gerçek kullanıcısı olduğunun kanıtlanmış olması dahi bu sonucu değiştirmez. Zira kullanıcı şerhinin hatalı düzenlenmiş olması, bu şerh esas alınarak daha sonra tesis edilen idarî satış işlemini kendiliğinden hükümsüz hâle getirmez. Kullanım kadastrosundaki yanlışlık nedeniyle satış işleminin hukuka aykırı olduğu düşünülüyor ise öncelikle bu işlemin hukuk düzeninden kaldırılması gerekir. Satış işlemi varlığını korurken yalnızca satış sonucunda meydana gelen tapu kaydının iptal edilmesi, idari işlemin sonuçlarının adli yargı eliyle dolaylı biçimde ortadan kaldırılması sonucunu doğurur. Bu ise idari ve adli yargı ayrılığı ile bağdaşmaz.

29. Uyuşmazlığın çözümü açısından davanın başlangıçtaki niteliği ile yargılama sırasında aldığı şeklin birbirinden ayrılması gerekmektedir.

30. Davacı, dava tarihinde tapu maliki olmadığından ve taşınmaz Hazine adına kayıtlı bulunduğundan başlangıçta kullanıcı şerhinin düzeltilmesini istemiştir. Dava konusu taşınmazın dava sırasında davalıya satılması üzerine ise davacı açıkça tapu iptali ve tescil talebinde bulunmuştur. Diğer yandan davanın yalnızca kullanıcı şerhine ilişkin olduğu ve satışla birlikte tamamen konusuz kaldığı kabul edilemez. Nitekim Özel Daire de karar düzeltme aşamasında önceki bozmasındaki bu maddi hatayı gidererek uyuşmazlığı tapu iptali ve tescil istemi çerçevesinde incelemiştir.

31. Ancak davanın tapu iptali ve tescil davası niteliğini almış olması, davacıya 6292 sayılı Kanun'a dayalı idarî satış işlemini adlî yargıda hükümsüz hâle getirme imkânı vermez.

32. İlk Derece Mahkemesinin davacının çekişmeli taşınmazı fiilen kullandığı yönündeki kabulü, eldeki uyuşmazlığın çözümü bakımından tek başına yeterli değildir. Mahkemece, davacının gerçek kullanıcı olduğu kabul edilerek davalı ...'un bu bölümü satın almaya yetkili olmadığı ve bu nedenle tapu kaydının yolsuz oluştuğu sonucuna varılmıştır. Ancak bu değerlendirmede, tescilin doğrudan kullanıcı şerhinden değil, 6292 sayılı Kanun uyarınca Hazine tarafından tesis edilen satış işleminden kaynaklandığı gözden kaçırılmıştır.

33. Kullanıcı şerhi, satış işleminin gerçekleştirilmesinde esas alınan unsurlardan biri olmakla birlikte, satıştan sonra oluşan tapu kaydının doğrudan hukuki sebebi satış işlemidir. Bu nedenle davacının gerçek kullanıcı olduğunun tespit edilmesi, satış işlemi ortadan kaldırılmadıkça davalı adına oluşan mülkiyet kaydının yolsuz tescil kabul edilmesine yeterli değildir. Tarafların devam eden uyuşmazlıktan haberdar olmaları, 6292 sayılı Kanun kapsamında tesis edilen idarî satış işlemini kendiliğinden hükümsüz kılmaz. Bu durumda öncelikle satış işleminin hukuk düzenindeki varlığının ortadan kaldırılması gerekir. Aksi kabul, hukuk düzeninde geçerliliğini sürdüren bir idari işlemin adli yargı tarafından dolaylı biçimde iptal edilmesi sonucunu doğuracaktır.

34. Tüm bu açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde; 6292 sayılı Kanun uyarınca Hazine tarafından gerçekleştirilen satış işlemi idarece geri alınmadığı veya idarî yargı merciince iptal edilmediği sürece hukuki varlığını ve sonuçlarını sürdüreceği, bu satış işlemine dayanılarak davalı ... adına oluşturulan tapu kaydının yolsuz tescil olarak kabul

edilemeyeceği, davacının kullanım kadastrosu tarihinde gerçek kullanıcı olduğunun kabul edilmesinin dahi satış işlemini kendiliğinden hükümsüz hâle getirmeyeceği, bu nedenle satış işlemi hukuk düzeninden kaldırılmadan tapu iptali ve tescile karar verilemeyeceği sonucuna ulaşılmıştır.

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

36. Bu nedenle direnme kararının bozulması gerekir.

IV. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davalılar vekillerinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Geçici 3. maddesi atfıyla uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA,

Aynı Kanun'un 440. maddesi gereğince kararın tebliğinden 15 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere,

23.09.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.