



T.C.
YARGITAY

. Büyük Genel Kurul

Esas No: 2024/1

Karar No: 2025/2

Karar Tarihi: 16-05-2025

ÇİT HADİN B RLE T R LMES İSTEM - YÜKLEN C N N ARSA PAYI VEYA BA İMSİZ BÖLÜMLER ÜÇÜNCÜ K İLERE SATMASI VEYA İPOTEK TES İ ETMES İ - ÜÇÜNCÜ K İLER N TAPUYA GÜVENEREK VE Y N YETL OLARAK AYN HAK ED ND KLER İDD ALARININ D NLENMES İ N N MÜMKÜN OLDU U

ÖZET: Özel Dairenin arsa payı karar ılı 1 in aat sözleşmelerinde, arsa sahibinin sözleşme düzenlendikten sonra yükleniciye yaptığı ta ınmaz devrinin avans niteli inde olduğu ve sözleşmenin geriye etkili feshi halinde istenebilece i, yüklenicinin aldığı bu payları üçüncü kişilerle devretmesi durumunda üçüncü kişilerin TMK'nın 1023. maddesinden yararlanamayacakları ve iyiniyet savunmasında bulunamayacaklarına dair yerle ik içtihadından dönülmek suretiyle arsa payı karar ılı 1 in aat sözleşmesine konu ta ınmazın tapuda yükleniciye devredilmesinden sonra yüklenicinin arsa payı veya ba ımsız bölümleri üçüncü kişilere satması veya ipotek tesis etmesi üzerine, sözleşmenin geçersizli inin tespiti veya geriye etkili olarak feshedilmesi halinde; üçüncü kişilerin tapuya güvenerek ve iyiniyetli olarak aynı hak edindikleri iddialarının dinlenmesi mümkün olup, yapılan delil de erlendirmesi sonucu üçüncü kişilerin kötüniyetli olduklarının ispatlanmaması halinde iyiniyetin varlığı kabul edilerek iktisap edilen mülkiyet veya ipotek hakkının korunması gerekti ine, ancak somut olaya göre üçüncü kişilerin iktisap anında iyiniyetli olmadıklarının anlaşılması halinde ta ınmazların arsa sahibine dönebilece ine karar verilmiştir.

(4721 S. K. m. 2, 3, 692, 705, 719, 787, 992, 1009, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025) (6098 S. K. m. 97, 123, 124, 125, 237, 479) (2797 S. K. m. 15) (818 S. K. m. 106, 107, 108) (2644 S. K. m. 26) (1512 S. K. m. 60, 89) (Y BK 25.01.1984 T. 1983/3 E. 1984/1 K.) (Y BK 30.09.1988 T. 1987/2 E. 1988/2 K.) (YHGK 09.03.2016 T. 2014/15-605 E. 2016/293 K.) (YHGK 21.01.2020 T. 2018/23-240 E. 2020/43 K.) (15. HD. 24.06.1998 T. 1998/2147 E. 1998/2779 K.) (15. HD. 07.02.2002 T. 2002/191 E. 2002/560 K.) (15. HD. 15.09.2005 T. 2004/7533 E. 2005/4701 K.) (15. HD. 14.05.2012 T. 2011/6559 E. 2012/3377 K.) (15. HD. 21.06.2018 T. 2018/1025 E. 2018/2629 K.) (15. HD. 20.02.2019 T. 2018/5388 E. 2019/692 K.) (23. HD. 15.10.2014 T. 2014/6486 E. 2014/6291 K.)

I. G R

A. ÇİT HATLARI B RLE T RME KONUSUNDAK İ BA VURU

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin (Özel Daire) 21.05.2024 tarihli ve 21317395-2024/384 sayılı yazısı ile;

Dairenin görev alanı itibariyle bakmakta olduğu arsa payı karar ılı 1 in aat sözleşmelerinden doğan uyu mazlıklarda, yüklenicinin süresinde edimini ifa etmemesi üzerine açılan sözleşmenin geçersizli inin tespiti veya geriye etkili olarak feshi davalarında aynı zamanda üçüncü kişilere devredilen ta ınmazların tapu kayıtlarının iptali ile arsa sahibi adına tescilin de talep edildi i, Dairenin çok uzun zamandır uygulamasıyla yeknesaklık kazanması ve kamuoyuna mal olmu içtihadı ile, tarafların birbirlerine bu sözleşme gere ince yapması oldukları devirlerin avans niteli inde olduğu ve yüklenici ile üçüncü kişilere yapılan tapu devirlerinin sözleşmenin geriye etkili olarak, feshi halinde hukuki dayana ının ortadan kalkacağı, bu nedenle de yükleniciden ta ınmaz devralan üçüncü kişilerin 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun (TMK) 1023. maddesine dayalı iyiniyet savunmalarının dinlenemeyece inin kabul edildi i,

Sözle menin geriye etkili olarak feshi talebinin uygulamayla ortaya çıkmı bir ifade olup, aslında 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 125. maddesinde düzenlenen sözleşme meden dönmenin söz konusu oldu u, TBK'nın 125. maddesi gere ince sözleşme meden dönülmesi halinde, tarafların bu amaçla birbirlerine verdiklerini iade etmeleri gerekti i, iadenin kapsamının ise tarafların bu sözleşme gere ince di er taraftan aldıkları olup, iade edilemeyen bir ey varsa bunun bedelinin tazmini gerekti i, söz konusu uyu mazlıkların da bu noktada ortaya çıktığı, sözleşme gere ince in aat yapılacak ta nınmazın yükleniciye devredilmesi ve onun da bu ta nınmazı veya bu ta nınmazdan hisseyi ya da ba ımsız bölümü üçüncü ki iye devretmesi durumunda üçüncü ki inin iyiniyet iddiasının dinlenip dinlenemeyece i, bunun sonucu olarak da üçüncü ki inin elinde bulunan ta nınmazın tapu kaydının iptal edilerek arsa sahibine dönüp dönmeyece inin uyu mazlık konusu oldu u,

Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi gere ince, tapu kütü ündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir ba ka aynı hak kazanan üçüncü ki inin bu kazanımın korunaca ı, tapu siciline güvenin do al sonucu olarak da bir aynı hak satın alan ki inin iyiniyete dayalı olarak edindi i bu kazanımının korunması gerekti i, TMK'nın 3. maddesi gere ince, kanunun iyiniyete hukuki bir sonuç ba ladı ı durumlarda asıl olanın iyiniyetin varlı ı oldu u, ancak durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimsenin de iyiniyet iddiasında bulunamayaca ı, iyiniyetin varlı ının asıl olup bunun bulunmadı ını iddia eden tarafın bu iddiasını ispat etmesi gerekti i, arsa payı kar ılı ı in aat sözleşme mesinin geriye etkili olarak feshi talep edildi inde de sözleşme meye konu ta nınmazdan pay satın alan üçüncü ki ilerinin iyiniyetli olmadı ım iddia eden arsa sahibinin bu iddiasını usulüne uygun delillerle ispatlaması gerekti i,

Dairede yapılan görü meler neticesinde ço unluk tarafından, arsa payı kar ılı ı n aat sözleşme mesinin geçersizli inin tespiti veya geriye etkili olarak feshi üzerine üçüncü ki ilere devredilen ta nınmazların tapu kayıtlarının iptali ile arsa sahibi adına tescilinin talep edilmesi halinde, üçüncü ki ilerinin iyiniyet savunmalarının dinlenebilece i ve ancak somut olaya göre iyiniyetli olmadıklarının arsa sahibince ispat edilmesi halinde ta nınmazların arsa sahibine dönebilece i dü üncesi ile Dairenin yerle ik içtihadından dönülmesi gerekti inin kabul edildi i, 2797 sayılı Yargıtay Kanunu'nun 15/2-c maddesi gere ince, Yargıtay Dairelerinden birisinin yerle ik içtihadından dönmek istemesi durumunda bu hususun içtihatların birle tirilmesi yoluyla kesin olarak karara ba lanmasının Hukuk Genel Kurulunun görevleri arasında sayıldı ı belirtilerek içtihatların birle tirilmesi talebinde bulunulmu tur.

B. ÇT HADI B RLE T R MEN N KONUSU

Yargıtay Birinci Ba kanlık Kurulunun 05.12.2024 tarihli ve 274 sayılı kararı ile çtihadı Birle tirme Büyük Genel Kurulu dosyasının konusu her ne kadar "Arsa payı kar ılı ı in aat sözleşme melerinden do an uyu mazlıklarda, gerek sözleşme menin geriye etkili olarak feshi gerek bu sözleşme menin geçersiz oldu unun tespiti davalarında, sözleşme meye konu olup üçüncü ki ilere devredilen ta nınmazların da tapu kayıtlarının iptali ile arsa sahipleri adına tesciline karar verilmesi talep edilmektedir" olarak belirlenmi olsa da, Yargıtay Birinci Ba kanlık Kurulunun 28.04.2025 tarihli ve 91 sayılı kararı ile konunun "Arsa payı kar ılı ı in aat sözleşme mesine konu ta nınmazın, tapuda yükleniciye devredilmesinden sonra, yüklenicinin arsa payı veya ba ımsız bölümleri üçümü ki ilere satması veya ipotek tesis etmesinden sonra, sözleşme menin geçersizli inin tespiti veya geriye etkili olarak feshedilmesi halinde: üçüncü ki ilerinin tapuya güvenerek ve iyiniyetli olarak aynı hak edindikleri iddialarının dinlenip dinlenmeyece i, dolayısıyla iktisap edilen mülkiyet veya ipotek hakkının korunup konulmayaca ı" olarak de i tirilmesinin ihtiyacı daha iyi kar ılayaca ı hususu belirtilmi oldu undan içtihadı birle tirme konusunun bu ekinde de i tirilmesine karar verilmi tir.

C. ÇT HADI B RLE T R ME KONUSU HAKKINDA HUKUK GENEL KURULUNUN GÖRÜ ÖZET

çtihatların birle tirilmesi talebinin ön de erlendirmesi a amasında Hukuk Genel Kurulunun görü üne ba vurulmu ; görü üne ba vurulan Hukuk Genel Kurulu Ba kanlı ının 18.07.2024 tarihli ve 35613334-2024/417 sayılı yazısında;

Arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşme mesine göre in aat yapan yüklenicinin, yaptığı 1 in kar ılı 1 olan arsa payını, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 479. maddesi hükmü doğrultusunda, kural olarak arsa sahibine verilmesi gereken dairelerin teslimi anında talep hakkı doğuca 1, ancak tarafların yasa hükmünün aksine, arsa payının devrine ilişkin özel ko ullar kararlarla tırabilece k, örne in üzerinde in aat yapılacak arsanın yükleniciye verilmesi öngörülen payının pe inen devri kabul edilebilece i gibi, yükleniciye isabet edecek ba ımsız bölümlerin kat irtifaklı arsa paylarının in aatın belirli a amalarında devrinin de kararlarla tırabilece i, in aatın tamamlanmasından önce yükleniciye pay devri yapılmasının in aatın yapımı sırasında yükleniciye gerekli olan sermayenin sa lanarak i in bir an önce bitirilmesi amacını ta ıdı 1, pe inen tapuda yapılan bu pay devrinin bir nevi avans niteli inde oldu u,

Arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşme meleri kar ılıklı edimler içerdi inden, yüklenicinin pe inen kendisine devredilen tapuya hak kazanabilmesi için sözleşme mede açık bir hüküm bulunmadıkça kendi edimini yükledi i özen borcu uyarınca kanuna, sözleşme hükümlerine, fen ve sanat kurallarına uygun olarak ifa etmi olması gerekti i, ba ka bir anlatımla yüklenicinin edimini tam olarak yerine getirdi inde kendi adına dü en ba ımsız bölümlerin tescilini isteyebilece i, yükleniciden pay satın alan üçüncü ki ilerin de yüklenicinin halefi olduklarından ancak, yüklenici edimini tam olarak yerine getirip tapuyu almaya hak kazandı 1 takdirde hak sahibi olacakları, nitekim yüklenici edimini yerine getirmedi i takdirde arsa sahibinin sözleşme menin feshi ile devredilen tapunun iptalini isteme hakkının do du u, zira ani edimli türden olan eser sözleşme melerinin kural olarak geriye etkili olarak sonuç do urdu u, Yargıtay çtihadı Birle tirme Genel Kurulunun 25.01.1984 tarihli ve 1983/3 Esas, 1984/1 Karar sayılı kararında da arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşme melerinde yüklenicinin kendi kusuruyla i i muayyen bir zamanda bitirmeyerek temerrüde dü mesi halinde, uyu mazlı ın kural olarak mülga 818 sayılı Borçlar Kanununun (mülga BK) 106-108. maddeleri (TBK m. 125) gere ince çözümlenmesi gerekti i, ancak olayın niteli i ve özelli i haklı gösteriyorsa TMK'nın 2. maddesi uyarınca sözleşme menin feshinin ileriye etkili sonuç do uraca ına karar vermek gerekti inin belirtildi i,

in aatın kısa sürede tamamlanması amacıyla in aatın ba ında, sözleşme uyarınca tapuda devir yapılmasına ra men, yüklenicinin edimini yerine getirmemesi nedeniyle sözleşme meden dönüldü ünde artık tapuda yapılan devrin sebebinin ortadan kalkaca 1 ve kaydın yolsuz tescile dönü ece i, avans niteli indeki bu payların, yüklenici temerrüde dü tü ünde arsa sahibi tarafından geri istenebilece i ve yüklenici ile ba ımsız bölüm almak üzere sözleşme yapan üçüncü ki ilerin tapuda yapılan devre ra men bu payları arsa sahibine iade etmek zorunda oldukları, bu durumda üçüncü ki iler için TMK'nın 1023. maddesinin uygulanamayaca 1, zira üçüncü ki ilerin yüklenicinin halefi oldukları, tescile dayanak devir i leminin arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşme mesine istinaden yapıldı ını, yüklenicinin in aatı tamamladı ında ba ımsız bölüme malik olabilece ini bildikleri veya bilmeleri gerekti i, bu sebeple TMK'nın 1023. maddesi hükmünün uygulanması için aranan iyiniyet artının, üçüncü ki i açısından gerçekleştirilemeyece i,

Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun;

09.03.2016 tarihli ve 2014/15-605 Esas, 2016/293 Karar;

21.01.2020 tarihli ve 2018/23-240 Esas, 2020/43 Karar;

23.12.2021 tarihli ve 2018/(23)6-1057 Esas, 2021/1756 Karar;

28.06.2022 tarihli ve 2022/6-69 Esas, 2022/1050 Karar;

21.12.2022 tarihli ve 2021/(15)6-493 Esas, 2022/1803 Karar;

28.12.2022 tarihli ve 2021/(15)6-108 Esas, 2022/1929 Karar;

03.05.2023 tarihli ve 2021/(15)6-194 Esas, 2023/411 Karar;

08.11.2023 tarihli ve 2022/(23)6-290 Esas, 2023/1072 Karar sayılı kararlarında da aynı ilkelerin vurgulandı 1,

6. Hukuk Dairesinin arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşmelerinin geçersizli inin tespiti veya geriye etkili olarak feshi üzerine, in aatın ba langıcında arsa sahiplerince yükleniciye tapuda devredilen, yüklenici tarafından da üçüncü ki ilere devredilen ta ınmazların tapu kayıtlarının iptali ile arsa sahibi adına tescilin talep edilmesi halinde üçüncü ki ilerin iyiniyet savunmalarının dinlenebilece i ve ancak somut olaya göre iyiniyetli olmadıklarının ortaya çıkması halinde ta ınmazların arsa sahibine geri verilebilece i dü üncesi ile Dairenin yerle ik içtihadından dönme talebinin 2797 sayılı Yargıtay Kanunu'nun 15/2-c maddesi gere ince içtihatların birle tirilmesi yoluyla karara ba lanması gerekti i belirtilmi tir.

II. ÖN SORUN

çtihatları Birle tirme Büyük Genel Kurulundaki görüşler sırasında, esasa ili kin görüşü meye geçilmeden önce içtihatları birle tirmenin konusu hakkında ön sorunun bulunmadı ı sonucuna varılarak içtihadı birle tirme konusunun esasının incelenmesine geçilmi tir.

III. ÇT HADI B RLE T RMEYE KONU DAVALARA L K N ÖZEL DA REN N UYGULAMASI

Arsa payı kar ılı 1 in aat yapını sözleşmesi uyarınca yüklenicinin sözleşme kararla tırılan tapu kaydı ya da ba ımsız bölümlere hak kazanabilmesi için in aatı sözleşme ve eklerine, tasdikli ruhsat ve projesine, imar ile fen ve tekni ine uygun olarak tamamlayıp teslim etmesi gerekti i, in aatın yapılaca ı arsanın mülkiyetinin tamamının veya bir kısım paylarının ya da kurulmu sa kat irtifakı tapularının yükleniciye devredilmesine ra men, yüklenicinin edimini hiç ya da gere i gibi yerine getirmemesi halinde, arsa sahibi sözleşme dönü ünde artık tapuda yapılan devrin sebebinin ortadan kalkaca ı ve kaydın yolsuz tescil haline gelece i, arsa sahibinin sözleşme düzenlendikten sonra yaptı ı pay devrinin avans niteli inde oldu u ve avans niteli indeki bu tapu ve payların yüklenici temerrüde dü tü ünde arsa sahibi tarafından geri istenebilece i, yüklenici ile ba ımsız bölüm almak üzere sözleşme yapan üçüncü ki ilerin de bu payları arsa sahibine iade etmek zorunda oldukları, bu durumdaki üçüncü ki iler hakkında TMK'nın 1023. maddesinin uygulanamayaca ı ve üçüncü ki ilerin iyiniyet savunmasında bulunamayacaksan, zira üçüncü ki ilerin yüklenicinin halefi oldukları ve bu devirlerin arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşmesine istinaden yapıldı ını, yüklenici in aatı tamamladı nda ba ımsız bölümü alabileceklerini bildikleri veya bilmeleri gerekti i, bu nedenle TMK 1023. maddenin uygulanması için aranan iyiniyet artının üçüncü ki iler açısından gerçekleşmedi i, hatta üçüncü ki i, yükleniciden devraldı ı payı ba ka bir ki iye satarsa o ki i için de TMK m. 1023'ün artlarının olu mayaca ı, tapuların varsa bu devirlerden sonra üçüncü ki i alıcıların tapuya erh ettirdikleri ipotek, haciz vs. takyidatların kaldırılarak arsa sahibine iadesinin gerekti i, aynı hususun lehine ipotek konulan banka için de geçerli oldu u ve fesih halinde banka lehine konulan ipote in de kaldırılmasının istenebilece i,

Aynı hususlara Yargıtay (Kapatılan) 15. Hukuk Dairesinin;

24.06.1998 tarihli ve 1998/2147 Esas, 1998/2779 Karar;

07.02.2002 tarihli ve 2002/191 Esas, 2002/560 Karar;

15.09.2005 tarihli ve 2004/7533 Esas, 2005/4701 Karar;

14.05.2012 tarihli ve 2011/6559 Esas, 2012/3377 Karar;

21.06.2018 tarihli ve 2018/1025 Esas, 2018/2629 Karar;

20.02.2019 tarihli ve 2018/5388 Esas, 2019/692 Karar;

09.06.2021 tarihli ve 2021/3256 Esas, 2021/2583 Karar sayılı kararlarında;

Yargıtay (Kapatılan) 23. Hukuk Dairesinin;

15.10.2014 tarihli ve 2014/6486 Esas, 2014/6291 Karar;

05.04.2018 tarihli ve 2015/9007 Esas, 2018/2661 Karar sayılı kararlarında;

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin;

30.10.2023 tarihli ve 2022/2836 Esas, 2023/3557 Karar;

23.02.2024 tarihli ve 2023/2979 Esas, 2024/340 Karar sayılı kararlarında ve daha pek çok kararında yer verildi i belirtilmi tir.

IV. ÇT HADI B RLE T RME KONUSU LE LG L KAVRAM, KURUM VE YASAL DÜZENLEMELER

A. GENEL OLARAK ARSA PAYI KAR ILI I N AAT SÖZLE MES

Türk Hukuk lugatında arsa payı kar ılı ı in aat sözleşmesinin hukuki niteli i itibariyle ta ınmaz satı sözleşmesi ile eser sözleşmesinden olu an karma bir sözleşme türü oldu u ve ta ınmaz satı ını da içerd i için resmi biçimde yapılmasının zorunlu oldu u vurgulanmı tır (Türk Hukuk Lügati, Türk Hukuk Kurumu, Cilt I, Ankara 2021, s, 669),

Hukuki niteli i itibariyle ta ınmaz satı sözleşmesi ile eser sözleşmesinden olu an bir sözleşme türü olarak vurgulanan arsa payı kar ılı ı in aat sözleşmesi, 6098 sayılı Kanun'da açıkça düzenlenmemi olup, bir yönüyle arsa sahibinin ko ullar gerçekte ti inde sahibi oldu u ta ınmazın mülkiyetinin bir kısmını yükleniciye devretmesini öngörürken, di er yönüyle de, yüklenicinin yapaca ı in aat bakımından arsa sahibine kar ı yükümlülüklerini gösteren, tapulu ta ınmazın mülkiyetinin bir kısmının devrine ili kin vaadi ve eser sözleşmesini içeren, iki tipli-karma özel nitelikte bir sözleşme türüdür. Ba ka bir anlatımla yüklenici yönünden in aat yapma yükümlülü ünü, arsa sahibi yönünden ise tapuda pay intikal ettirme yükümlülü ünü içeren arsa payı kar ılı ı in aat sözleşmesi, hem in aat yapma hem de satı vaadi sözleşmesini bünyesinde birle tiren özel bir sözleşme niteliindedir.

Arsa payı kar ılı ı in aat sözleşmesinin konusu, arsa sahibinin maliki oldu u arsa üzerine yapılacak bina in aatıdır. Yüklenici, finansmanını sa layarak, lüzumunda sanat beceri ve emek sarfıyla bir bina (in aat) meydana getirmeyi üstlenirken, arsa sahibi de buna kar ılı k arsa payı devri suretiyle bir bedel ödemeyi borçlanmaktadır. Bu sözleşmede ücret (bedel) arsa sahibi tarafından ayın olarak ödenmektedir. Böylece malik arsasını de erlendirerek ayrıca para ödemeksizin ba ımsız bölüm veya ba ımsız bölümler elde etmekte; yüklenici ise, devredilen ya da devri taahhüt edilen payları üçüncü ki ilere satmak suretiyle hem in aatı tamamlamak için sermaye hem de kar elde etmektedir.

Ta ınmazlar üzerindeki ayni hakları açıklamak üzere Medeni Kanunumuzda düzenlenen tapu sicili sistemi, ta ınmaz malikinin ve ta ınmazlar üzerindeki di er ayni hakların sahiplerinin bilinmesini mümkün kıldı ı gibi ta ınmazın alacaklıya teslim edilmeden yapılacak bir kayıtla rehnedilmesi imkanını da verir. Böylece bir taraftan ta ınmazlarla ilgili i lemlerde kamuya açıklık ve buna ba ılı güven sa lanmı , di er taraftan ta ınmazı elden çıkarmadan kredi elde edilmesi imkanı sa lanmı olur (M. Kemal O uzman, Özer Seliçi, aibe Oktay Özdemir, E ya Hukuku, stanbul, 2020, s. 150).

Ta ınmaz üzerinde ayni hak kazanılması, bu ayni hakkın ta ınmaza ait sayfaya tescil edilmesine ba lıdır. Tescil, tapu kütü ünde ta ınmaza ait sahifeye, o ta ınmaz üzerindeki ayni hakların yazılmasını ifade eden özel, teknik bir deyimdir ve tescil, ayni hakkın kazanılması için kurucu bir unsurdur. Ba ka bir anlatımla ta ınmazlar üzerindeki ayni haklar ancak tapu siciline tescille do ar.

Nitekim 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) "Ta'ınmaz mülkiyetinin kazanılması' ba'lıklı 705. maddesinin birinci fıkrasında; "Ta'ınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur.",

Aynı Kanununun 1022/1. maddesinde de; "Aynı haklar kütü'e tescil ile do'ru; sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır" düzenlemesi bulunmaktadır. Aynı hakların sıralarını ve tarihlerini tescile göre alacağı ifade, yevmiye defterine kayıt tarihini ifade eder.

Prensip itibarıyla tescil yapılmadıkça aynı hak kazanılmaz. Bu durum TMK'nın 1021. maddesinde; "Kuruluşu kanunen tescile tabi aynı haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz" ekinde ifade edilmiştir. Fakat bu prensibin bazı istisnaları bulunmakta olup, bu istisnai hallerde tescil sadece do'ru hakkı kamuya açık hale getirir.

Tapu sicil kurumunun amacı ta'ınmaz üzerindeki herkese karşı ileri sürülecek aynı hakları açıklamak olup, bu sicilin kamuya açık yani ilgili kişilerin incelemesine açık olması gereklidir. Bu nedenle TMK'nın 1020. maddesi;

"Tapu sicili herkese açıktır.

İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütü'ündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir.

Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez" hükmünü haizdir.

Tapu sicillerinin ta'ınmazlar üzerindeki aynı hakları do'ru ve gerçeğe uygun olarak tanımlama, kamuya yansıttığı herkesçe kabul edilir. TMK'nın 1020. maddesinden anlaşıldığı üzere ilgisinin olduğu inanılır kılan herkes için, kamuya açıklık prensibine dayanarak tapu sicilinde inceleme yapılabilir. İlgili herkes için tapu sicilini inceleme imkanına sahip olup sicildeki kaydı görebileceği için bu olanağı kullanmayanlar gerekli özeni göstermemiş olmayacağından hiç kimse sicilde var olan bir kaydı bilmediğini konusunda iyiniyetli olduğunu ileri süremez.

Bununla birlikte tapu sicilindeki kayıtlara iyiniyetle dayanarak aynı hak edinen kimsenin de bu edinimi korunur. Hatta o ta'ınmaz üzerinde böyle bir hakkın mevcut olmadığı sonradan anlaşılabilir veya tapudaki tescilin do'ru olmadığı sonradan ortaya çıkarsa bile o hak yine de geçerli bir şekilde edinilmiş olur. Bütün bunlar tapu sicilinin açıklık ilelinin gereğidir. Tapu sicili, tapuya kayıtlı olan ta'ınmazlarda, zilyetlinin ta'ınmazlardaki ileline benzer bir illevi ifade eder. Bunun içindir ki, iyiniyetli kişiler tapu sicilindeki kayıtların do'ru olduğunu araştırmak zorunda değildir. Açıklık ilelinin, bir başka sonucu daha vardır, o da tapu sicillerinin yıllarca sonra dahi ta'ınmazlar üzerindeki aynı hakları ispata yarayan en güvenilir kanıt (delil) olmasıdır. Örneğin tapu sicilinde malik olarak gözüken kimseden bu hakkın varlığını ispat etmesi istenemez. Tapu sicilindeki tescil, hakkın halen dahi mevcut olduğunu karine oluşturur. İspat yükü bunun aksini iddia eden diler, Bu işe, ancak tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılması yoluyla olur (Jale Akipek, Turgut Akıntürk, Derya Ateş; Eya Hukuku, İstanbul, 2018, s. 229), Uygulamada bu davaya tapu iptali ve tescil davası da denilmektedir.

Hemen belirtmelidir ki; TMK m. 1023 hükmüne göre, "tapu kütü'ündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişilerin bu kazanımı korunur"; yani bu kişilerin kazanımı geçerli olur. İşte güven ilkesi veya daha açıklıkla "tapu siciline güven ilkesi" bu korumayı ifade eden ve düzenleyen ilkedir. Başka bir deyişle güven ilkesi, bir bakıma tescilin olumlu hükmünün bir sonucudur.

Güven ilkesi, tapu kütü'ündeki bir tescile iyiniyetle dayanılarak bu tescilden anlaşılacak mahiyet, kapsam ve sırada bir aynı hak kazanılması ve bu kazanımın herkese karşı korunması demektir. Güven ilkesi, tapu kütü'ünün iyiniyetli üçüncü kişilere karşı fiili durumu, maddi hukuk bakımından aynı hak durumunu tam olarak yansıttığının ve do'ru olduğunu kanun tarafından kesin bir karine olarak kabul edildiğini gösterir. Bunun içindir ki tescilsiz do'ru olan aynı haklar ile geçerli bir sebep olmaksızın terkin edilen hakların varlığı, iyiniyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez, Aynı şekilde, tescilin

geçerli olmadı ı veya haklı bir sebebe dayanmadı ı ya da hak sahibinin tapu kütü ünde gösterilenden ba ka birisi oldu u iddialarının da kütü e iyiniyetle güvenenlere kar ı ileri sürülmesine imkan yoktur. Bunun içindir ki, ta ınmazlar üzerindeki aynı hakların, hak sahibi olmayan bir kimseden kazanılması, güven ilkesine dayanılmak suretiyle mümkün olabilmektedir.

O halde güven ilkesi, tapu sicilinin sadece ona iyiniyetle güvenenler hakkında kesin olarak do ru kabul edildi i anlamına gelmektedir. Tapu sicilinin içeri i fiili duruma uymasa, içindeki i lemler maddi hukuk bakımından geçerli olmasa bile, sicile güvenerek iyiniyetle hak kazananlara kar ı durum böyledir (Akipek vd, s. 358).

Güven ilkesinin amacı, tapu kütü üne iyiniyetle dayanarak aynı hak kazananları korumak olup, güven ilkesinden ancak tapu siciline dayanarak aynı hak kazanan iyiniyetli üçüncü ki iler yararlanır. Aynı hak kazanmamı olan üçüncü ki ilerın güven ilkesiyle korunmasından söz edilemez.

Tapulu ta ınmazların intikallerinde, huzur ve güveni koruma, toplum düzenini sa lama u runa, tapu kaydında ismi geçmeyen ama asıl malik olanın hakkı feda edildi inden iktisapta bulunan ki inin, iyiniyetli olup olmadı ının tam olarak tespiti büyük önem ta ımaktadır. Gerçekten bir yanda tapu sicilinin do rulu una inanarak iktisapta bulundu unu ileri süren kimse di er yanda ise kendisi için maddi, hatta bazı hallerde manevi büyük de er ta ıyan aynı hakkını yitirme tehlikesi ile kar ı kar ıya kalan önceki malik bulunmaktadır. Bu nedenle, yüzeysel ve ekilci bir ara tırma ve yakla ımın büyük ma duriyetlere yol açaca ı, ki ilerın Devlete ve adalete olan güven ve saygısını sarsaca ı ve yasa koyucunun amacının ilk bakı ta, eklen iyiniyetli gözükeni de il, gerçekten iyiniyetli olan ki iyi korumak oldu u hususlarının daima göz önünde tutulması, bu yönde tüm delillerin toplanıp derinli ine irdelenmesi ve de erlendirilmesi gerekmektedir.

C. ARSA PAYI KAR ILI I N AAT SÖZLE MES N N GER YE ETK L FESH YA DA GEÇERS ZL N N TESP T

Borçlunun temerrüdü halinde alacaklının seçimlik haklarını düzenleyen 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 125/2. maddesinde;

"Alacaklı, ayrıca borcun ifasından ve gecikme tamimimi isteme hakkından vazgeçti ini hemen bildirerek, borcun ifa edilmemesinden do an zararın giderilmesini isteyebilir veya sözleşme meden dönebilir " denilmektedir.

Görüldü ü üzere TBK'nın 125/2-son maddesi gere ince borçlunun temerrüdü halinde borcun ifasını ve gecikme tazminatını isteme hakkını seçmeyen ve borcun ifası ile gecikme tazminatı isteme hakkından vazgeçti ini hemen bildirerek borcun ifa edilmemesinden do an zararım istemek hakkım seçmeyen alacaklı sözleşme meden dönme hakkını kullanabilir.

Sözleşme meden dönme ilkin irade beyanı, tek taraflı bozucu yenilik do uran haklardan olup kar ı tarafa ulaşmasıyla (vusulü ile) hüküm do urur. Seçimlik hakkın kullanılmasından sonra rızayı ifsat eden herhangi bir sebep olmadıkça artık bundan tek yanlı dönülemez. Dönme açıklamasına de er verilebilmesi, dönme iradesinin kar ı tarafa ula tırıldı ının ispatına ba lıdır (Turgut Uygur, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu erhi, C. 1, Ankara, 2013, s, 83 J).

Ani edimli sözleşmelerde, sözleşme meden dönme kuralı olarak geriye etkili sonuç do urur. Geçici sürekli karma ı eser sözleşmesinin bir türü olan in aat sözleşmelerinde yüklenicinin kendi kusuruyla olsa dahi i i muayyen zamanda bitirmeyerek temerrüde dü mesi halinde olayın niteli i ve özelli inin haklı gösterdi i durumlarda TMK'nın 2. maddesi hükmü gözetilerek sözleşme meden dönmenin ileriye etkili sonuç do uraca ı 25.01.1984 tarihli 1983/3 Esas, 1984/1 Karar sayılı Yargıtay çtihadı Birleştirme Kararında kabul edilmi bulunmaktadır.

Eser sözleşmesinin bir türü olan in aat sözleşmeleri de ani edimli sözleşmelerdendir. Bu bakımdan yüklenicinin kendi kusuruyla i i muayyen zamanda bitirmeyerek temerrüde dü mesi nedeniyle

sözle menin i sahibi tarafından feshi halinde uyu mazlı ın kural olarak TBK'nın 123,124 ve 125. maddeleri hükümleri çerçevesinde çözümlenmesi gerekir (Uygur s. 832).

Arsa payı kar ılı 1 in aat yapım sözleşmeleri tapuda pay devrini de içerdi inden geçerli olmaları noterden düzenleme ekinde yapılmasını zorunlu kıldı ı gibi sona ermeleri de bedeli nakit olarak kararla tırılan eser sözleşmelerinden farklıdır. Yine aynı nedenle yani arsa payı kar ılı 1 in aat yapım sözleşmeleri tapuda pay devrini içerdi i ve sonucu itibarıyla tapuda bu sözleşmeye göre yapılan devirlerin iptal edilip kayıtların arsa sahibine dönmesi sonucunu do uraca ından tek taraflı irade beyanı ve bunun kar ı tarafa ulaşmasıyla dönme-feshin hukuki sonuçlarını do urması mümkün de ildir. Arsa payı kar ılı 1 in aat yapım sözleşmeleri tarafların dönme-fesihte anlaşmaları yani iradelerin uyu masıyla sona erer ise de, tarafların anlaşmalarını halinde ancak mahkemenin dönme-fesih kararı alınması zorunludur (Muammer Öztürk, Zeki Gözütok, Usul ve Esaslarıyla Eser Sözleşmesi Uygulaması, Ankara, 2023, s. 470). Bir başka deyi le arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşmeleri arsa payının devrini içermesi nedeniyle kar ı tarafın kabulü yoksa tek taraflı feshedilemez, feshe hakim karar verir, yani bu sözleşmeler ancak taraf iradelerinin birleşmesi ile ya da mahkeme kararı ile feshedilebilirler.

Uygulamada sıkça rastlanılan arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşmesinin geçerli olabilmesi için yasada belirlenen ekle uygun olarak yapılması zorunludur.

Türk Medeni Kanununun "Hukuki işlem" başlıklı 706. maddesi, "Ta ınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi ekinde düzenlenmiş bulunmalarını gerektirir" ekinde, TBK'nın 237. maddesinde "Akdin ekinde" başlıklı 1 altında, ta ınmaz satımının geçerli olması için getirilen resmi senede başlanması şartı, ta ınmaz satı vaadi sözleşmeleri için de öngörülmü tür. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesine göre ta ınmaz satı ları için tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri yetkili iken, 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 60/3. ve 89. maddelerinde ta ınmaz satı vaadi sözleşmelerinin noterlerce resen düzenleme ekinde yapılacağı kuralı getirilmiştir.

Anılan düzenlemeler uyarınca tapulu ta ınmazlarda mülkiyetin devrini öngören sözleşmelerin geçerli olmaları için resmi ekinde yapılması zorunlu olup; arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşmeleri, arsa sahibi yönünden ta ınmaz mülkiyetinin ileride yükleniciye devrine ilişkin bir yükümlülü ü (mülkiyetin nakline yönelik vaadi) içerdi inden, bu tür sözleşmelerin noterde resen düzenleme ekinde yapılması geçerlilik koş uludur. Emredici kural gere i, resmi ekle uyulmadan yapılan sözleşmeler geçersizdir.

Ancak Yargıtay ekinde koş uluna uygun olmadığı için geçersiz olan arsa payı kar ılı 1 in aat yapım sözleşmesinin fiilen hayata geçirildi i, tarafların edimlerini a ırlıkla yerine getirdi inin anlaşılması durumlarda bu sözleşmelere geçerlilik tanınmaktadır.

ekin zorunlulu unun birinci istisnası; "Sözleşme adi yazılı ekinde olsa bile, yüklenici edimini (bina meydana getirme borcunu) tamamen veya reddolunmayacak oranda yerine getirmişse, arsa sahibinin artık bu sözleşmenin geçersizliği ileri süremeyecek olmasıdır." Zira böyle bir davranış TMK'nın 2. maddesinde tanımlanan "Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz" kuralına aykırı değildir.

ikinci istisnası ise, "Sözleşmeyle yükleniciye bedel olarak verilmesi kararla tırılan ta ınmazın devrim ilişkin yükümü, ta ınmaz tapuda yükleniciye devredilerek gerçekleştirilmişse, başlangıçta geçersiz olan sözleşmenin geçerli hale gelmesidir." Zira karma nitelikteki sözleşmenin diğer kısmı, yani "in aat sözleşmesi" zaten biçim koş uluna baş lı de ildir.

Gerek edimlerin kar ılıklı olarak tümüyle veya önemli oranda yerine getirilmesi ve gerekse ekinde koş uluna uyulmadan yapılan sözleşmeye rağmen, arsa payının tapuda yükleniciye geçirilmesi halinde ekinde eksikliklerin ileri sürülmemesi kuralı, dayana ım Yargıtay çetihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 30.09.1988 tarihli ve 1987/2 Esas, 1988/2 Karar sayılı kararının gerekçesinden almaktadır. Nitekim Yargıtay çetihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 30.09.1988 tarihli ve 1987/2 Esas, 1988/2 Karar sayılı kararında belirtildi i üzere, tapuda kayıtlı bir ta ınmazın mülkiyetini devir borcu

do uran ancak Yasa'nın öngördü ü biçim ko ullarına uygun olarak yapılmadı ndan geçersiz bulunan sözleşme meye dayanılarak açılan bir cebri tescil davası kural olarak kabul edilmeyecektir, bununla beraber bazı istisnai hallerin gerçekleşmesi durumunda, TMK'nın 2. maddesi gereince zorunlu ekil ko uluna uygun ekilde yapılmayan arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşmesi de tarafları ba layıcı nitelikte olabilmektedir. Öngörülen bu ekle uymaksızın imzalanan sözleşmelerin sonradan geçerlilik kazanması için ya tapuda pay devrinin yapılmı olması ya da ifanın tamamlanmı olması gerekir. Yine, ekil bakımından geçersiz olan bir arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşmesine göre yapılan kar ılıklı ve kısmi ifade da tarafların yaptıkları sözleşme de ba lı oldukları kabul edilmelidir.

Di er taraftan TMK m. 692'de, paylı malın özgülendi i amacın de i tirilmesi, korumanın veya ola an ekilde kullanmanın gerekli kıldı ı ölçüyü a an yapı i lerine giri lmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf i lemlerinin yapılması, bütün payda ların kabulüne ba lıdır. Ancak bunun aksi oybirli i ile kararla tırılabilir. Kat kar ılı 1 in aat sözleşmesi ile sözleşme meye konu ta ınmaz üzerine bina in aatı yapılması söz konusudur. Bunun da ola an ekilde kullanmanın gerekli kıldı ı ölçüyü a an yapı i lerine giri lmesi niteli inde oldu u tartışmalıdır. Ayrıca bu ekilde, paylı mal arsa niteli inden çıkıp, üzerinde Kat Mülkiyeti Kanununa tabi ba ımsız bölümlerin bulundu u, ana ta ınmaza dönü mekte ve paylı malın özgülendi i amaçta da de i iklik olu maktadır. Bu tür bir de i ikli in paylı malın bütününe kapsadı ı da dikkate alındı ında TMK m. 692'deki artların tamamının bulundu u sonucuna varılır (Nezih Sütçü, Uygulama ve Teoride Tüm Yönleri ile Kat Kar ılı 1 n Aat Yapım Sözleşmesi, C. 1, Ankara, 2024; s. 139).

Arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşmelerinin TMK'nın 692. maddesi gereince bütün payda ların kabulü ve uygun irade beyanları ile yapılması gerekir. Tüm payda ların aynı anda sözleşmeyi imzalamaları zorunlu de ilse de, makul süre içinde payda lardan bir veya birkaçı ile yapılan sözleşme icazet vermeleri yahut ek sözleşmelerle asıl sözleşme meye katılmaları zorunludur. Tüm payda ların katılmadı ı veya icazet vermedi i sözleşme geçersizdir.

Arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşmesi, TMK'nın 692. maddesi uyarınca sözleşme konusu in aatın yapılacağı arsanın tüm maliklerinin katılımı ile yapılmamı ve di er arsa sahiplerinin tamamı ile de ayrıca usulüne uygun arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşmesi düzenlenmemi olması nedeniyle yapıldı ı tarihte geçersiz ise de; sözleşme meye katılmayan arsa sahiplerinin hissesinin yüklenici veya di er arsa sahiplerince ortaklı ın giderilmesi davası veya tapuda yapılan i lemlerle satın alınmı olması durumunda sözleşme geçerli hale gelecek ve sözleşmenin geçersizli i ileri sürülemeyecektir.

D. ARSA PAYI KAR ILI I N AAT SÖZLE MES N N GER NE ETK L FESH VEYA GEÇERS ZL N N TESP T HAL NDE ÜÇÜNCÜ K LER N HUKUK DURUMU

Türk Borçlar Kanununun 97. ve 479/1. maddesi hükümlerince arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşmelerinde, arsa sahibinin borcu ancak yüklenicinin i i tamamlayıp, arsa sahibine teslim etmesi ile muaccel hale gelir. Fakat arsa sahibi bazen arsa paylarını devir borcunu yüklenici in aatı tamamlamadan önce yerine getirerek yükleniciye devretmekte, tapuda malik olarak görünen yüklenici de in aatın finansmanını sa lamak amacıyla müstakbel ba ımsız bölümlere özgülenen arsa paylarını veya tesis edilen kat irtifak tapusuyla ba ımsız bölümleri üçüncü ki ilere satmaktadır.

Yüklenicinin tapu sicilinde malik olarak görünmesi, arsa sahibinin borcunu ba langıçta yerine getirerek arsa paylarının tamamını veya belli bir kısmını tapuda yükleniciye devretmesi durumunda olabilece i gibi; arsa paylarının in aatın yapıldı ı ölçüde kısım kısım yükleniciye devredilmesi (kademeli devir) halinde de söz konusu olabilir.

Ba ka bir ekilde ifade etmek gerekir ise; arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşmelerinde i bedelinin pe in ödemesi, yükleniciye isabet edecek ba ımsız bölümlerin tapularının ya da arsa paylarının yükleniciye devri suretiyle gerçekleşmesi tirilmesidir. Bu durumda arsa sahibi de güvenceyi, tapuda yükleniciye devretti i tapu paylarına ipotek tesis ettirmek veya sözleşmeyi erh ettirmek eklinde sa lamaktadır. Nitekim ki sel haklarda erhleri düzenleyen TMK'nın 1009. maddesinde;

“Arsa payı kar ılı ın aat, kısınmaz satı vaadi, kira, alım, onalım, gerialım sözleşmelerinden do an haklar ile erhedilebilece i kanunlarda açıkça öngörülen di er haklar tapu kütü üne erhedilebilir.

Bunlar erh verilmekle o ta ınmaz üzerimde sonradan kızımdan hakların sahiplerine kar ılı er sürülebilir” hükmüne yer verilmiştir.

Hukumumuzda, di er ça da hukuk sistemlerinde oldu u gibi ki ilerin huzur ve güven içerisinde alı veri te bulunmaları, satın aldıkları eylerin ileride kendilerinden alınabilece i endi esini ta ımamaları, dolayısıyla toplum düzenini sa lamak dü üncesiyle, satın alan ki inin iyiniyetinin korunması ilkesi kabul edilmiştir. Bu kapsamda bir tanımlama yapmak gerekirse, iyiniyetten maksat “hakkın do umuna engel olacak bir hususun, hak iktisap edilirken kusursuz olarak bilememesidir”,

Anılan ilke Türk Medeni Kanunu’nun 3. maddesinde;

“...Kanunun iyiniyete hukuki bir sonuç ba ladı ı durumlarda, asıl olan iyiniyetin varlı ıdır.

Ancak, durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyiniyet iddiasında bulunamaz” ekinde genel hüküm olarak düzenlenmiştir; tapulu ta ınmazların el de i tirmesi halinde ise aynı Kanun’un 1023. maddesinin özel hükümleri getirilmiştir.

Türk Medeni Kanunu’nun 1023. maddesinde;

"Tapu kütü ündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir ba ka aynı hak kazanan üçüncü ki inin bu kazanımı korunur" hükmü öngörülmü tür. Bu maddeye göre, tapu kaydında adı yazılı ki inin gerçek hak sahibi oldu una inanan veya kendisinden beklenen tüm özeni göstermesine ra men gerçek malik olmadı ını, tapu sicilinde yolsuzluk bulundu unu bilmesi mümkün olmayan iyiniyetli üçüncü ki inin iktisabı korunur.

TMK’nın 1023. maddesinin uygulanması için a a ıdaki artlar gerçekte melidir:

a) Koruma sadece üçüncü ki iler içindir:

Böylece, adına yolsuz tescil bulunan kimse ve külli halefleri için tescilin olumlu hükmü cereyan etmez. Yani tescil, hükümsüz bir hak kazanmayı geçerli hale getirmez. Yolsuz tescille hak sahibi gözükene ki i ölse, tescilin yolsuzlu u onun mirasçılara kar ılı da ileri sürülebilir.

b) Koruma sadece sicil kaydına dayanan kazanımlar içindir:

Kütükteki tescil ancak üçüncü ki ilerin kazanmalarına dayanak olabilir. Bununla birlikte kütükteki kaydın plan ve belgeler ile tamamlandı ı hallerde (TMK m. 719/2, 787/2, 1022) bu belgeler de üçüncü ki inin kazanmasına dayanak te kil edebilir.

Aynı hakkı kazanan kimsenin kendisinin sicili incelemi olmaması sicildeki kayda dayanmasına engel olmaz.

c) Koruma sadece aynı hak kazanılması içindir:

Üçüncü ki ilerin sicildeki yolsuz kayda dayanan kazanmalarından sadece aynı hak kazanından korunur. Ancak aynı hakkın kazanılma sebebinin ne oldu unun Önemi yoktur. Kamula tırma, mahkeme kararı olabilece i gibi satı , cebri icra vb. olabilir. Sicil kaydına dayanarak ki isel hak kazanılması korumadan faydalanamaz,

Tapu sicilindeki yolsuz tescile dayanarak TMK m. 1023 uyarınca ipotek hakkı kazanılabilir. Fakat ayet ipote in teminat altına aldı ı alacak geçerli de ilse veya ba kasına devredilmi ise, TMK m. 1023’e dayanarak alaca ı ye buna ili kin ipote i kazanmak mümkün olmaz.

d) Üçüncü ki inin kazanması iyiniyetle olmalıdır:

Üçüncü ki i yolsuz kayda dayanarak aynı hak kazanırken, tescilin yolsuzluğuunu bilmemeli ve bilecek durumda olmamalıdır (TMK m. 3). İyiniyetin ispatı TMK m. 3'teki esaslara tabidir. Fakat "Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez" hükmünü getiren TMK m. 1020'nin son cümlesi, bu konuda özel bir önem taşır.

Aranan iyiniyet tescil esnasında, daha doğrudan doğruya bir ifade ile tescil talebinin yevmiye defterine kaydı esnasında mevcut olmalıdır. Tescil esnasında iyiniyetli kişi, kazanıma dayanak olan kaydın yolsuz olduğuunu sonradan öğrenirse, bu öğrenme kazanmasını etkilemez. Üçüncü ki inin iyiniyetle hakkı kazanmasından sonra ondan hak kazanacakların da iyiniyetli olup olmamaları artık önem taşımaz.

e) Üçüncü ki inin aynı hak kazanması için gerekli diğer kurucu unsurlar geçerli olmalıdır:

İyiniyetli üçüncü ki i adına yapılan tescilin hukuki sebebi geçerli değilse veya tescil talebinde bulunan kişi ayırt etme gücünden yoksun ya da tasarruf yetkisine sahip değilse üçüncü ki i adına yapılan tescil de ayrıca yolsuz olacaktır ve bu sebeple üçüncü ki i aynı hakkı kazanmayacaktır. Üçüncü ki inin iyiniyetinin korunması da söz konusu olmaz.

Eğer taşınmaz özel mülkiyete elverişli değilse, bu taşınmaz tapuya kaydedilmiş olsa bile bu kayda dayanarak mülkiyet kazanılamaz (Özkan vd., s. 267-274).

Öte yandan TMK'nın "iyiniyetli olmayan üçüncü ki ilere karşı" bakanlıklı 1024. maddesi;

Bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü ki i bu tescile dayanamaz.

Bakanlıklı olmayan bir hukuki işlemeye dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.

Böyle bir tescil yüzünden aynı hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz olduğuunu iyiniyetli olmayan üçüncü ki ilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir" hükmünü içermekte olup, bu madde ile de iyiniyetli olmayan kimsenin iktisabının konulmayacağına vurgu yapılmıştır. TMK'nın 1023. maddesi iyiniyetle mülkiyet veya bir bakanlıklı aynı hak kazanan üçüncü ki inin bu kazanımını korurken; tamamlayıcı madde niteliğindeki 1024. madde ile de iyiniyetli olmayan üçüncü şahısların kazanımını hükümsüz sayılmıştır.

Görüldüğü üzere gerçek hak durumuna uymayan tescil "yolsuz tescil" olup, bu yolsuzluk tescilin kurucu unsurlarındaki sakatlık sebebiyle tescilin yapıldığı andan itibaren mevcut olabileceği gibi, sakat bir terkin ya da tadilden dolayı da olabilir. Yolsuz tescile taraf olarak katılanlar ve iyiniyetli olmayan üçüncü ki iler tapuya güven ilkesinden yararlanamazlar, yolsuz tescile dayanarak hak kazanamazlar, iyiniyetli olmayan üçüncü ki iler, geçerli olmadıklarını bildikleri veya bilmeleri gerekli olan bir tescille hak sahibi olarak görünen kişiden bir aynı hak kazanamazlar.

Türk Medeni Kanununun 1025/1. maddesine göre bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bu yüzden aynı hakkı zedelenen kimse tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir. Fakat iyiniyetli bir üçüncü ki i bu yolsuz tescile güvenerek düzeltmeden önce bir aynı hak kazanmışsa, onun bu kazanımını TMK'nın 1025/2. maddesi gereğince saklı tutulmuştur.

E. ÇİT HADİ B İLE İT İMEN İN KONUSU HAKKINDA DOKTR İNDEKİ GÖRÜ İLER

Prof. Dr. Şahin Akıncı; Yargıtay'ın yerleşik içtihadının hatalı olduğuunu, böyle ki üçüncü ki ilerın yüklenicinin halefi olmadıklarını, arsanın yükleniciye devrinin avans olarak nitelendirilemeyeceğini, çünkü avansın para borçlarında söz konusu olduğuunu, Yargıtay'ın arsa payı kararlılığını inşaat sözleşmesinde üçüncü ki inin TMK'nın 1023. maddesinden yararlanamayacağı yönündeki görüşüne

katılma imkanı bulamadıklarım, zira TMK m. 992'ye göre tapu kütüğüne tescil edilmiş bir aynı hakkın mevcut ve geçerli olduğuunun karine olarak kabul edildiğini, böyle bir tescile dayanarak iyiniyetli üçüncü kişiler TMK'nın 1023. maddesine göre tapu siciline güven ilkesi gereğince aynı hak iktisap edebileceklerini, yükleniciden arsa payı devralan kişilerin arsa sahibi ile yüklenici arasındaki sözleşmenin tarafı olmadığını, arsa payı karılığının aat sözleşmesinde yüklenicinin hakkının da, ondan bağımsız bölüm satın alan kişinin hakkının da aynı hak olduğunu, Yargıtay'ın üçüncü kişilerin aatın fiziki durumuna bakarak arsa payı karılığının aat sözleşmesi yapıldığını bilmesinin gerektiğinden hareketle üçüncü kişi iyiniyetli kabul etmediğini, oysa her şeyden önce üçüncü kişinin aatını incelemek gibi bir yükümlülüğü bulunmadığını, üçüncü kişilerin arsa tırması gereken tek şeyin satıcının arsanın maliki olup olmadığı hususu olduğunu ve tapuyu incelediklerinde malik olarak satıcıyı görmü lerse devletin tuttuğu tapu siciline güvenmekte haklı olduklarını belirtmiştir (Ahin Akıncı, Arsa Sahihine, Yükleniciden Bağımsız Bölüm Satın Alan Kişilere Karşı Dava Açma Hakkı Tanıyan ve Avans Tapu Uygulamaları Olarak Bilinen Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi, SÜHFD, C. 33, S.1,2025, s. 501, 517-525).

Prof. Dr. Çiğdem Kırca; Yargıtay'ın kararlarında TMK m. 1023'ün uygulanması için gerekli koşullara uyulmadığının görüldüğünü, böyle bir yaklaşımla veri hayatının güvenliğini sarstığını, TMK'nın 1023. maddesi ile aranan iyiniyetin, edinenin tescilin yolsuz olduğunu bilmemesi ve bilmesinin gerekmemesi olduğunu, arsa payı karılığının aat sözleşmelerine istinaden yükleniciye devredilen payları devralarak buna bağlı bağımsız bölüm edinmek isteyen kişinin aynı zamanda taınmaz üzerinde bir mülkiyet payı devraldığını, üçüncü kişilerin yüklenici adına tapudaki kaydın yolsuz olduğunu bilmedikleri ve zaten bilmelerinin de mümkün olmadığını, çünkü üçüncü kişinin taınmaz payını devraldığı anda yüklenicinin tasarruf yetkisine sahip olduğunu, dolayısıyla tasarruf yetkisine sahip olan kişiden edindiği aynı hakkın korunduğunu ifade etmiştir (Çiğdem Kırca, Arsa Payı Karılığının aat Sözleşmelerinde Sözleşme Döneminin Üçüncü Kişilere Etkisi, Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu -Bildiriler- Tanımlar, Ankara 2007, s. 77-98).

Prof. Dr. Emrehan Kal; arsa sahibi ile yüklenici arasındaki arsa payı karılığının aat sözleşmesinin geçmi e etkili olarak ortadan kaldırılması durumunda, arsa sahibinin mi yoksa in aattan bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişilerin mi korunması gerektiği konusunda Yargıtay'ın aksine yapılacak tercihte özellikle alıcı-üçüncü kişi lehine tapuda arsa payı devri yapılması halinde arsa sahibinin de il, alıcı-üçüncü kişiler lehine bir sonucun benimsenmesinin zorunlu olduğunu, bu zorunluluğun menfaatler dengesi, in aatın büyük oranda alıcı-üçüncü kişiler tarafından ödenen bedellerle finanse edilmesi, kişinin arsa sahibi açısından da ticari bir yatırım niteliğindeki taınması, alıcı-üçüncü kişinin devraldığı payların yolsuz tescil niteliğindeki taınması, arsa sahibinin yükleniciye arsa paylarını devretmek suretiyle yolsuz tescile kendisinin sebep olması, arsa sahibi ile yüklenici arasında menfaat birliğinin bulunması, bağımsız bölümlerin aynen paylaşılması ile satılarak gelirinin paylaşılması arasında alıcı-üçüncü kişilerin hukuki durumu bakımından farklılık bulunmaması gibi gerekçelere dayandı rılmış, alıcı-üçüncü kişilere tapuda devir yapılmış olan hallerde, arsa sahibi ile yüklenici arasındaki sözleşmenin geçmi e etkili olarak sona erdirilmesinin bu devri etkilememesi gerektiği belirtilmiştir (Emrehan Kal, Bağımsız Bölüm Satın Alan Kişilerin aat Sözleşmelerinde ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında in aat Sözleşmelerinin Sözleşme Taraf Olmayan Üçüncü Kişilere Etkisi, in aat Hukuk ve Uygulaması, İstanbul 2017, s. 371-394),

Prof. Dr. Abdülkerim Yıldırım; Yargıtay'ın yerleşik uygulamasının isabetli olmadığını, her şeyden önce arsa sahibi tarafından yükleniciye yapılan mülkiyetin devrini "in aatı sözleşmeye uygun olarak tamamlama" şartına bağlı kılmamanın tapu sicili mevzuatına uygun olmadığını, çünkü tescil talebinin geçerli olması için arsa bakiye olmaması gerektiğini, TBK m. 243/11 uyarınca, taınmaz satışında mülkiyeti saklı tutma şartının da tescil edilemeyeceğini, tescil talebinin arsa bakiye olmamasının, tapu sicilinin aynı hakları kesin ve açık bir şekilde göstermesi gerekliliğinden kaynaklandığını, bu nedenle arsa sahibi tarafından geçerli bir sözleşmenin ifası amacıyla yükleniciye yapılan devrin yükleniciyi artsız olarak malik kıldığını ve yüklenici lehine yapılan tescilin geçerli olduğunu, yükleniciden pay devralan üçüncü kişiler bakımından TMK m. 1023 hükmünü uygulamaya gerek bile olmadığını, zira bu hükmün tasarruf yetkisi olmayan yani sözde aynı hak sahibinden onun adına var olan yolsuz tescile güvenilerek gerçekleştirilen kazanından korumak için öngörüldüğünü, oysa yükleniciden pay devralan

üçüncü ki ilinin payı malikten aldığı, yüklenici adına yapılan tescil yolsuz olmadığından, burada teknik anlamda tapuya güven yoluyla hak kazanma değil, malikten hak kazanma durumunun söz konusu olduğu, üçüncü ki ilinin payı devraldığı sırada yüklenicinin bu payın maliki olduğu ve tescilde yolsuzluk bulunmadığı, üçüncü ki ilinin bu payın ileride sözleşme üzerine yolsuzla alınması bilmesi gerektiğini ileri sürerek hak edinmesini geçersiz saymanın hak ve adillem güvenliği ile bağdaşmadığı ifade etmiştir (Abdulkerim Yıldırım, Türk Hukukunda Tapuya Güven Yoluyla Aynı Hak Kazanımı (TMK m. 1023), Ankara, 2016, s. 222-224).

Prof. Dr. Zafer Kahraman; Yargıtay'ın yerleşik içtihadında arsa payı karışılmasının sözleşmelerinde yükleniciden arsa payı devralan üçüncü ki ilinin adeta kendiliğinden, sırf satın alması ile inşaat bitmemi ken yapımı olan malın nedeniyle kötüniyetli sayılmaları sonucunun kabul edildiğini, kanaatlerince üçüncü ki ilinin inşaatın henüz tamamlanmamış olduğunu bildiğini, ancak geçerli olarak tapuya malik olarak kaydedilmiş yükleniciden belirli arsa paylarını devralırken, yüklenici ile arsa sahibi arasındaki fiili ilişkiyi, inşaatın gelecekte tamamlanıp tamamlanmayacağına bilemeyeceğini, bunu bilmesinin de kendisinden beklenemeyeceğini, bu durumda yükleniciden arsa payı satın alan üçüncü ki ilinin, tapudaki geçerli tescile güvenmiş olduklarını kabul etmek gerektiğini, üçüncü ki ilinin sırf inşaat bitmemi ken yükleniciden arsa payı satın aldığı için iyiniyetli olmadığı yönündeki kabulün kanun koyucu tarafından ihdas edilen tapu siciline güven ilkesini zedelediğini, öte yandan kanuni yükümlülüğü olmadığı halde arsa sahibinin peşinen arsa paylarının mülkiyetini yükleniciye devretmesiyle tapuda gerekli işlemleri yapmasıyla tasarruf işlemi tamamlanması ve mülkiyetin geçişini sağlamış olduğu, taahhütlere ilişkin tapuda yapılan bu tescil işlemlerinin artırlanamayacağı, bu işlem yapılmış olmakla sonuçlarını doğuracağı düşünüldüğünde yüklenicinin mülkiyeti peşinen kazandığını bu durumda arsa sahibi sözleşme meden döndüğünde söz konusu arsa payları üçüncü ki ilinin malvarlığına geçmişi, arsa sahibinin bu üçüncü ki ilere değil sebepsiz zenginleşmenin iade borçlusunu olan yükleniciye başvurabileceğini, ayrıca arsa sahibinin hiçbir yasal zorunluluk olmadan bazı arsa paylarını inşaatın bitmesini beklemeksizin yükleniciye devretmekle risk aldığı, kendi üzerine düşen borcu karışıldığını ifasını beklemeksizin kendi seçtiği ve güvendiği yükleniciye karışılmasına yerine getirdiğini, artık bu andan sonra yüklenici lehine tapudaki geçerli tescile dayanarak yükleniciden arsa payı alan üçüncü ki ilinin söz konusu arsa paylarının mülkiyetini arsa sahibine iade etmesi için herhangi bir neden bulunmadığını, arsa sahibinin yeterli güvenceleri almadan hiçbir yasal zorunluluğu bulunmamasına rağmen arsa paylarını yükleniciye devretmesinin sonuçlarına kendisinin katlanması gerektiğini, bu konuda üçüncü ki ilinin kötüniyeti ispat edilmedikçe, arsa sahibinin üçüncü ki iline arsa paylarının mülkiyetinin iadesi talebiyle başvurmasının kabul edilemeyeceğini belirtmiştir (Zafer Kahraman, Arsa Payı Karışılmasının Sözleşmelerinde Arsa Sahibinin Sözleşme Meden Dönmesi Halinde Yükleniciden Arsa Payı Satın Almış Olan Üçüncü Ki ilinin Hukuki Durumu, Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağanı, İstanbul, 2015, s. 452-453).

V. GEREKÇE

İçtihadı birleştirme konusuna; arsa payı karışılmasının sözleşmelerine konu taahhüdün, tapuda yükleniciye devredilmesinden ve yüklenicinin de arsa payı veya bağımsız bölümleri üçüncü ki ilere satması yahut ipotek tesis etmesinden sonra, sözleşme meden geçersizliğin tespiti veya geriye etkili olarak feshedilmesi halinde; üçüncü ki ilinin tapuya güvenerek ve iyiniyetli olarak aynı hak edindikleri iddialarının dinlenip dinlenmeyeceğine, dolayısıyla iktisap edilen mülkiyet veya ipotek hakkının korunup korunmayacağına ilişkinidir.

Özel Dairece arsa payı karışılmasının sözleşmelerinin geriye etkili olarak feshi üzerine, inşaatın başlangıcında arsa sahiplerince yükleniciye tapuda devredilen, yüklenici tarafından da üçüncü ki ilere devredilen taahhüdların tapu kayıtlarının iptali ile arsa sahibi adına tescilinin talep edilmesi halinde üçüncü ki ilinin iyiniyetli savunmalarının dinlenebileceği, ancak somut olaya göre üçüncü ki ilinin iyiniyetli olmamaları halinde taahhüdların arsa sahibine dönebileceği ile ilgili çok sayıda görüşün olduğu gerekçesiyle Yargıtay Kanunumun 15/2-c maddesi gereğince Dairenin yerleşik içtihadından dönme konusunda içtihadı birleştirme talep edilmiştir.

Yukarıda izah edildiği üzere; Özel Dairenin yerleşik içtihatlarında arsa sahibinin arsa payı karışılması

in aat sözle mesi gere ince yükleniciye isabet eden arsa paylarını in aatın ba langıcında yükleniciye devrinin yüklenicinin in aatı finanse etmesi amacıyla ona verilen "avans" niteli inde oldu u, yükleniciye devredilen bu payların devir sebebi ortadan kalkınca avans niteli indeki bu payların geri verilmesini arsa sahiplerinin her zaman isteyebilece i, yüklenicinin edimini hiç ya da gere i gibi yerine getirmemesi halinde, arsa sahibi sözle meden döndü ünde artık tapuda yapılan devrin sebebinin ortadan kalkaca ı ve kaydın yolsuz tescil haline gelece i, arsa sahibinin sözle meden dönmesi ile malik olan yükleniciden arsa payı ya da ba ımsız bölüm satın alan üçüncü ki ilerin TMK m. 1023'ün korumasından yararlanamayacakları ve iyiniyet savunmasında bulunamayacakları, zira üçüncü ki ilerin yüklenicinin halefi oldukları ve bu devirlerin arsa payı kar ılı ı in aat sözle mesine istinaden yapıldı ım, yüklenici in aatı tamamlayıp edimini tam olarak yerine getirdi i takdirde arsa payı ya da ba ımsız bölümlere hak kazanabileceklerini bildikleri veya bilmeleri gereken ve in aatın tamamlanmaması riskini üstlenen ki iler oldukları, TMK 1023. maddenin uygulanması için aranan iyiniyet artının üçüncü ki iler açısından gerçekte medi i kabul edilmektedir.

Oysa Hukukumuzda ta ınmaz mülkiyeti edinmek ancak tapu sicili ile mümkündür. Tapu sicili herkese açık olup, ilgili herkes, tapu kütü ündeki ilgili sayfa ve belgelerin kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini tapu memurundan isteyebilir. Tapu kütü üne yapılmı her tescil, bir ayni hakkı kar ılar. Geçerli bir tescil, sicil dı ı meydana gelen bir de i iklik sonucu sonradan yolsuz tescil haline gelebilir. Bu durumda bile TMK'nın 1023. maddesi gere ince iyiniyetli üçüncü ki iler bakımından, tescilin olumlu hükmü uygulanır ve iyiniyetli üçüncü ki ilerin böyle bir tescile güvenerek kazandı kılan ayni haklar korunur.

Üçüncü ki ilerin TMK'nın 3. maddesi çerçevesinde iyiniyetli olması asildir. Burada aranan iyiniyet, tescil isteminin yevmiye defterine kaydı esnasında mevcut olmalıdır. Ancak, üçüncü ki i kütükteki tescilin belgelerle çeli ti ini bilmesine ya da üphelenmesine ra men bunu incelemekten veya gerekli özeni göstermekten kaçınır ise, iyiniyet iddiasında bulunamaz, Üçüncü ki inin iyiniyetli olmadığını ispat etme yükü, iddia eden tarafa aittir. Ancak iyiniyetin olmadığını kanıtlamak zor oldu undan bunu iddia eden arsa sahihi bazı fiili karinelere yararlanarak üçüncü ki inin kötüniyetli oldu unu ispat edebilir. Örne in, üçüncü ki inin yapaca ı küçük bir ara tırmayla, ta ınmazın gerçek sahibini ö renmesinin mümkün oldu unu, yüklenici ile ayni hak kazanan ki inin yakın akraba veya yakın ili ki içinde olduklarını, malın kısa sürelerde el de i tirdi i veya dü ük bedelle el de i tirdi ini iddia ve ispat ederek, iyiniyetle ayni hak iktisap etti ini iddia eden üçüncü (bazen dördüncü, be inci) ki inin iyiniyet iddiasını çürütebilir.

Uygulamada arsa payı kar ılı ı in aat sözle mesi yapıldıktan sonra yüklenici henüz edimlerini yerine getirmedi; arsa sahibi, arsa veya kat irtifak tapularını ya da bir kısmım yüklenici adına tescil ettirmekte ve yüklenici finansman ihtiyacını kar ılamak için devredilen ba ımsız bölüm veya arsa paylarını üçüncü ki ilere satmaktadır. Arsa payı veya ba ımsız bölümlerin satılmasından sonra yüklenici edimlerini yerine getirmedi i için sözle me geriye etkili olarak feshedilmekte, ba ka bir anlatımla sözle meden dönülmektedir.

Türk Hukuk sisteminde tapu kayıtlarının olu umunda "illilik", di er bir ifadeyle "sebebe ba lılık" ilkesi geçerli oldu undan tescilin geçerli ve haklı bir sebebe dayanması zorunlulu u bulunmaktadır. Bu husus TMK'nın 1024. maddesinde yer alan;

"Bir ayni hak yolsuz olarak tescil edilmi ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü ki i bu tescile dayanamaz.

Ba layıcı olmayan bir hukuki i leme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.

Böyle bir tescil yüzünden ayni hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz oldu unu iyiniyetli olmayan üçüncü ki ilere kar ı do rudan do ruya ileri sürebilir."

Hükmü ile açıkça düzenlenmi tir.

Hukukumuzda illilik prensibi geçerli olsa da TMK'nın 1023. maddesiyle kurala ba lanmı olan tapuya güven ilkesi bunun istisnası olarak iyiniyetli üçüncü ki iler hakkında uygulama alanı bulacaktır.

Yukarıda açıklandı ı gibi, yükleniciden arsa payı veya ba ımsız bölüm satın alan iyiniyetli üçüncü ki inin TMK'nın 1023. maddesine istinaden "tapu siciline güven ilkesi" gere ince iktisabının korunması gerekir, Bu ilkeden ancak, üçüncü ki inin ta ınmazı satın alırken kötünietli oldu unun ispatlanması halinde vazgeçilebilir. Yüklenici adına yapılan tescil i lemimi her durumda "yolsuz tescil" kabul etmek, toplumda onarılmaz zararlara sebep olmakta ve adalet duygusuna zarar vermektedir.

Arsa payı kar ılı ı in aat sözleşme istinaden tapu intikali yapılan yükleniciden iyiniyetli olarak arsa payı veya ba ımsız bölüm satın alanın bu iktisabını geçersiz saymak TMK'nın 1023. maddesi kar ısında açıkça Kanuna aykırı davranmak olacaktır. Zira arsa sahibi tapu devrinin, sözleşme nedeniyle yapıldı ını tapunun beyanlar hanesine erh vermek suretiyle üçüncü ki ilerinin iyiniyet iddialarını bertaraf edebilir.

Yukarıda açıklanan esaslar, yükleniciden arsa payı veya ba ımsız bölüm devralan üçüncü ki iler için oldu u kadar, ta ınmaz üzerinde mülkiyet dı ında bir aynı hak, bu arada ipotek hakkı kuran üçüncü ki iler için de geçerlidir.

Hal böyle olunca Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin arsa payı kar ılı ı in aat sözleşme melerinden do an uyu mazlıklarda gerek sözleşme menin geriye etkili olarak feshi gerekse bu sözleşme menin geçersiz oldu unun tespiti davalarında üçüncü ki ilerinin iyiniyet iddiaları dinlenmeksizin sözleşme meye konu ve üçüncü ki ilere devredilen ta ınmaz tapularının iptali ile arsa sahipleri adına tesciline karar verilmesi konusundaki yerle ik içtihadı Medeni Hukuk ve Borçlar Hukukunun alacak hakkının nisbili i (ki iselli i), tapu sicilinin açıklı ı, tapu siciline güven ve iyiniyetin korunması ilkelerine aykırıdır.

Tüm bu açıklamalar kapsamında yapılan görü meler sonucunda; Özel Dairenin arsa payı kar ılı ı in aat sözleşme melerinde, arsa sahibinin sözleşme düzenlendikten sonra yükleniciye yaptı ı ta ınmaz devrinin avans niteli inde oldu u ve sözleşme menin geriye etkili feshi halinde istenebilece i, yüklenicinin aldı ı bu payları üçüncü ki ilere devretmi olması durumunda üçüncü ki ilerinin TMK'nın 1023. maddesinden yararlanamayacakları ve iyiniyet savunmasında bulunamayacaklarına dair yerle ik içtihadından dönülmek suretiyle arsa payı kar ılı ı in aat sözleşme mesine konu ta ınmazın tapuda yükleniciye devredilmesinden sonra yüklenicinin arsa payı veya ba ımsız bölümleri üçüncü ki ilere satması veya ipotek tesis etmesi üzerine, sözleşme menin geçersizli inin tespiti veya geriye etkili olarak feshedilmesi halinde; üçüncü ki ilerinin tapuya güvenerek ve iyiniyetli olarak aynı hak edindikleri iddialarının dinlenmesi mümkün olup, yapılan delil de erlendirmesi sonucu üçüncü ki inin kötünietli oldu unun ispatlanmamı olması halinde iyiniyetin varlı ı kabul edilerek iktisap edilen mülkiyet veya ipotek hakkının korunması gerekti ine, ancak somut olaya göre üçüncü ki ilerinin iktisap anında iyiniyetli olmadıklarının anla ılması halinde ta ınmazların arsa sahibine dönebilece ine karar verilmi tir.

VI. SONUÇ:

Yukarıda açıklanan nedenlerle;

Arsa payı kar ılı ı in aat sözleşme mesine konu ta ınmazın, tapuda yükleniciye devredilmesinden sonra yüklenicinin arsa payı veya ba ımsız bölümleri üçüncü ki ilere satması veya ipotek tesis etmesi üzerine, sözleşme menin geçersizli inin tespiti veya geriye etkili olarak feshedilmesi halinde; üçüncü ki ilerinin tapuya güvenerek ve iyiniyetli olarak aynı hak edindikleri iddialarının dinlenmesi, dolayısıyla iktisap edilen mülkiyet veya ipotek hakkının korunması gerekti ine, ancak somut olaya göre üçüncü ki ilerinin iyiniyetli olmadıklarının anla ılması halinde ta ınmazların arsa sahibine dönebilece ine,

16.05.2025 tarihinde yapılan birinci toplantıda oybirli i ile karar verilmi tir. (๓๓)