

Usul Hukuku Açısından Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinden Doğan Davalarda Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu

Legal Status of the Third Party in Lawsuits Arising from Construction Contracts in Return for Land Share in Terms of Procedural Law

Gökhan ŞAHAN**^{ID}, Merve ÇAĞLAK MELEZ**^{ID}

ÖZ

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, arsa sahibi ile yüklenici arasında kurulan ve yalnızca taraflar arasında değil, üçüncü kişiler üzerinde de etkiler doğurabilen sözleşmelerdir. Bağımsız bölüm edinen kişiler, alacaklılar ve alt yükleniciler gibi üçüncü kişiler, bu sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklardan doğrudan veya dolaylı olarak etkilenebilmektedir. Bu çerçevede, üçüncü kişilerin hukuki durumları özellikle doktrinde maddi hukuk bakımından ele alınmış olmakla birlikte, usul hukuku açısından da değerlendirilmesi büyük önem taşımaktadır. Zira bu kişiler, medeni usul hukukunun sunduğu müdahale ve kesin hükme karşı koyma gibi yollarla haklarını koruma imkanına sahiptir. Bu çalışma, üçüncü kişilerin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinden doğan davalardaki hukuki konumlarını, özellikle usul hukuku bağlamında ele almayı amaçlamaktadır.

Anahtar Kelimeler: Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, Üçüncü kişiler, Usul hukuku, Davaya müdahale, Kesin hükmün iptali.

ABSTRACT

Construction contracts in return for land share are agreements made between a landowner and a contractor, which can produce legal effects not only between the parties but also on third persons. Individuals who acquire independent units, creditors, and subcontractors may be directly or indirectly affected by disputes arising from such contracts. Although the legal status of third parties has been addressed in the doctrine primarily from a substantive law perspective, it is equally important to examine their position within the framework of procedural law. These individuals may protect their rights through legal mechanisms such as intervention in the lawsuit and opposition to res judicata, as provided by civil procedural law. This study aims to analyze the legal standing of third parties in disputes arising from construction contracts in return for land share, with a particular focus on procedural law.

Keywords: Construction contract in return for land share, Third parties, Procedural law, Intervention in the lawsuit, Cancellation of final judgment.

* Doç. Dr. Gökhan Şahan, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi, gsahan@erciyes.edu.tr, ORCID: 0000-0002-2605-5857.

** Dr. Ar. Gör., Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Anabilim Dalı Araştırma Görevlisi, mervecaglak@erciyes.edu.tr, ORCID: 0000-0001-5659-589X.

Sorumlu Yazar/Correspondence Author: Gökhan ŞAHAN

E-posta/E-mail: gsahan@erciyes.edu.tr

Geliş Tarihi/Received: 14.04.2025

Kabul Tarihi/Accepted: 23.06.2025

How to cite this article/Atıf için: Gökhan Şahan, Merve Çağlak Melez 'Usul Hukuku Açısından Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinden Doğan Davalarda Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu' (2025) 31 (1) Prof. Dr. Havva Güzin Üçışık Armağan Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 640-666. DOI: 10.33433/maruhad.1675775.

GİRİŞ

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, uygulamada sıklıkla karşılaşılan ve taraflar arasında hukuki bağlar kurarak önemli ekonomik ve ticari sonuçlar doğuran bir sözleşme türüdür. Bu sözleşmelerde arsa sahibi ile yüklenici arasında belirli şartlar çerçevesinde bir arsa payı devri gerçekleştirilmekte, karşılığında yüklenici tarafından bir inşaat yapılması öngörülmektedir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, taraflar arasındaki ilişkinin ötesine geçerek üçüncü kişilerin de doğrudan veya dolaylı olarak etkilenebileceği bir yapıya sahiptir. Bu sözleşmelerde arsa sahibi ile yüklenici arasındaki davalar sadece tarafları değil bağımsız bölüm edinen kişiler, alacaklılar, alt yükleniciler gibi üçüncü kişilerin de haklarını ve menfaatlerini doğrudan etkileyebilmektedir. Bu durum arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin yalnızca tarafları değil çevresindeki kişilerle birlikte geniş bir etki alanına sahip olduğunu göstermektedir. Dolayısıyla arsa sahibi ile yüklenici arasındaki davaların üçüncü kişilerin hukuki durumlarını etkileyebileceği dikkate alındığında üçüncü kişilerin de bu davalarda söz sahibi olmaları gerektiği sonucuna varılmaktadır.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan davaların üçüncü kişiler üzerinde yaratabileceği etkiler ve bu kişilerin davalara müdahale imkânları, hukuki olarak büyük bir öneme sahiptir. Üçüncü kişilerin, arsa sahibi ile yüklenici arasındaki davalarda haklarını savunabilmesi medeni usul hukukunun sunduğu müdahale hakkı ve kesin hükme karşı koyma gibi önemli mekanizmalar sayesinde mümkün olmaktadır. Bu çalışma arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan davalarda üçüncü kişilerin hukuki durumlarını ve bu kişilerin usul hukuku çerçevesinde davaya nasıl müdahil olabileceklerini derinlemesine incelemeyi amaçlamaktadır.

I. GENEL OLARAK ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kanunda düzenlenmemiştir. Bu nedenle söz konusu sözleşmeye ilişkin herhangi bir kanuni tanım bulunmamaktadır. Ancak tarafların karşılıklı edimleri dikkate alınarak doktrinde ve yargı kararlarında farklı şekillerde tanımlanmaktadır. Yargıtay kararları ve doktrindeki tanımlamalar ışığında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi; yüklenicinin kendi finansı ile arsa sahibinin arsası üzerinde bağımsız bölümlerden oluşan bir ana yapı ve/veya bütünlük taşıyan bağımsız bölümler inşa etmeyi, arsa sahibinin ise bedel olarak belirli bir pay devrini taahhüt ettiği bir sözleşme olarak ifade edilebilmektedir¹.

1 Turgut Uygur, *Açıklamalı – İçtihatlı İnşaat Hukuku Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* 2. Cilt (Adil 1998) 29,30; Hasan Erman, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (3. Baskı, Der 2010) 1; Gürkan Coşkun, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Hak Kazanan Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu* (Yetkin 2010) 25; Cengiz Kostakoğlu, *İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri* (8. Baskı, Beta 2011) 1127; Mustafa Kırmızı, *Açıklamalı-İçtihatlı Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (Yetkin 2014) 625; Yasemin Durak, 'Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi' (2015) 6(3) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 207, 208; İzzet Karadaş, *Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri* (4. Baskı, Adalet 2016) 44; Mahmut Coşkun, *İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar* (Seçkin 2017) 379; Zeynep Ayar Birkin, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Taraf Değişiklikleri*, (Seçkin 2019) 31; Onur Altınkan, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Taraflarının Temerrüdü Halinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu* (Seçkin 2022) 29; Gülay Kahraman, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu* (Seçkin 2022) 17,18; Öz Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (Yetkin 2023) 5; Nezh Sütçü, *Uygulama ve Teoride Tüm Yönleriyle Kat Karşılığı İnşaat Yapım*

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, adından da anlaşılacağı üzere taraflardan birinin edimi diğerinin karşılığı olduğundan tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olarak nitelendirilmektedir². Yine bu sözleşmede, kanunda düzenlenmiş olan taşınmaz satımı ile eser sözleşmesine ait edimler kanunun öngörmediği şekilde bir araya getirildiğinden arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin çifte tipli karma bir sözleşme olduğu ifade edilmektedir³.

II. USUL HUKUKU AÇISINDAN ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN HUKUKİ DURUMU

A. GENEL OLARAK USUL HUKUKU AÇISINDAN ÜÇÜNCÜ KİŞİ

Medeni usul hukuku kapsamında yargılama, bir tarafın talebi üzerine başlar ve büyük ölçüde tarafların iradesine dayanan bir süreçtir. Bu süreç kapsamında iki taraf sistemi benimsenmiş olup her yargılamada talepte bulunan ve söz konusu talebin muhatabı olan iki taraf bulunmalıdır⁴. Yargılama temelde iki taraf üzerinden gerçekleştirildiğinden hükmün etkileri de davanın tarafları üzerinde doğmaktadır. Esasında hükmün üçüncü kişilere kesin hüküm etkisi bulunmamaktadır. Bu kapsamda da davanın tarafı olmayan üçüncü kişilerin dava neticesinde verilen hükme karşı koymaları da mümkün değildir⁵.

Hüküm, üçüncü kişiler açısından kesin hüküm etkisi doğurmasa da üçüncü kişilerin hukuki durumunu etkileyebilir. İşte böyle durumlar açısından üçüncü kişilere yargılamaya müdahale etme imkânı tanınması, hak arama özgürlüğünün bir unsuru olan hukuki dinlenilme hakkı açısından elzemdir⁶. Bu hakkın tanınması yalnızca adil yargılanma hakkı, hukuki dinlenilme hakkı açısından

Sözleşmesi Cilt 1 (8.Baskı, Seçkin 2023) 47,48. “Bir tanımlama yapmak gerekirse; arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, yüklenicinin finansını kendisi sağlayarak arsa maliklerine ait arsa üzerine bina yapımı işini yükümlendiği, arsa malikinin ise bedel olarak binadaki bir kısım bağımsız bölümlerin mülkiyetini yükleniciye geçirmeyi vaat ettiği sözleşmelerdir.” Yargıtay 14 HD, E 2013/1632 K 2013/4237, 21.03.2013.

2 Uygur (n 1) 30; Erman (n 1) 4; Kostakloğlu (n 1) 1127; Kırmızı (n 1) 627; Durak (n1) Arsa Payı, 213; Karadaş (n 1) 46; Coşkun, İnşaat (n 1) 380; Seçer (n 1) 75; Sütçü, *Cilt 1* (n 1) 55.

3 Uygur (n 1) 31; Erman (n 1) 6; Coşkun (n 1) 27; Kırmızı (n 1) 627; Durak (n 1) 211; Seçer (n 1) 76; Sütçü, *Cilt 1* (n 1) 53.

4 H. Yavuz Alangoya, M. Kâmil Yıldırım ve Nevhis Deren Yıldırım, *Medeni Usul Hukuku Esasları* (8. Baskı, Beta 2011) 113; Hanss Prütting und Markus Gehrlein, *ZPO Kommentar* (6. Auflage, Lucherhand 2014) 277; Wolfgang Grunsky und Florian Jacoby, *Zivilprozessrecht* (15. Auflage, Vahlen 2016) 115; Hans Joachim Musielak und Wolfgang Voit, *Grundkurs ZPO* (13. Auflage, C.H. Beck 2016) 229; Hakan Pekcanitez ve Hülya Taş Korkmaz ‘Taraflar’ iç Hakan Pekcanitez, Muhammet Özkes, Mine Akkan ve Hülya Taş Korkmaz (edr), *Medeni Usul Hukuku Cilt I* (On İki Levha 2017) 553,554; Ali Cem Budak ve Varol Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku* (4. Baskı, Adalet 2020) 98; Baki Kuru, *Medeni Usul Hukuku El Kitabı 1. Cilt* (Yetkin 2020) 293; Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz ve Emel Hanağası, *Medeni Usul Hukuku* (8. Baskı, Yetkin, 2022) 269. Bu durum, davalar için geçerli olup çekişmesiz yargı işlerinde ise iki taraflı bir sistemin geçerli olmadığı belirtilmektedir. Dolayısıyla çekişmesiz yargı işlerinde taraflar arasında bir uyumsuzluk bulunmadığı için, taraf kavramı yerine daha uygun bir kavram kullanılması gerektiği ifade edilmektedir. Ali Cem Budak, *Medeni Usul Hukukunda Üçüncü Kişilerin Haklarının Korunması*, (Beta 2000) 112.

5 Hakan Pekcanitez ve Nedim Meriç, *Medeni Usul Hukukunda Fer’i Müdahale*, (On İki Levha, 2020) 21; Hükmün üçüncü kişilere etkisi açısından ayrıntılı bilgi için bkz. Budak (n 4) 15-24.

6 Barış Küçük, ‘Medeni Usul Hukukunda Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu’ (Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi 2018) 9; İsmet Mazlum, ‘Medeni Usul Hukukunda Asli Müdahale’ (Doktora Tezi, Çankaya Üniversitesi 2018) 4,5.

değil usul ekonomisi ilkesinin etkin bir şekilde uygulanabilmesi açısından da büyük önem arz etmektedir.

Üçüncü kişilere hukuki dinlenilme hakkı ilk olarak yargılama sürecine katılma imkânı tanınarak davanın ilk derece mahkemesinde derdest olduğu esnada tanınabilir. Üçüncü kişinin derdest olan davada hukuki dinlenilme hakkı davanın ihbarı ile davaya müdahale olarak adlandırılan müessesler ile tanınmaktadır. Bu müesseseler sayesinde üçüncü kişilere hukuki dinlenilme hakkı tanınmakta ve söz konusu kişilerin hakları göz önünde bulundurularak yargılamanın daha kapsamlı ve adil bir şekilde yürütülmesi amaçlanmaktadır⁷. Zira üçüncü kişilere yargılamaya müdahale etme hakkı tanınması, yargılamanın yalnızca taraflar arasında değil, dolaylı olarak diğer etkilenen bireyler için de adil ve doğru bir şekilde sonuçlanmasını temin eder. Ayrıca, müdahale hakkının sağlanması, davanın her aşamasında tarafsızlık ilkesine uygun bir şekilde yürütülmesini mümkün kılar ve tarafların birbirleriyle çelişmeyen, tutarlı bir sonuç elde etmelerine olanak tanır. Bu sayede hem yargılama süreci hem de nihai hüküm yalnızca davanın tarafları değil üçüncü kişiler için de hukuki güvence oluşturan bir yapı kazanmaktadır.

Üçüncü kişilere hukuki dinlenilme hakkı, ikinci olarak hükme karşı belirli bir süre zarfında itiraz etme veya başvuruda bulunma hakkı tanınmasıyla sağlanabilir⁸. Bu hak, esasen, bir kişi veya tüzel kişinin yargılamanın tarafı olmamakla birlikte, verilen hükmün sonucundan doğrudan etkilenebileceği durumlarda önem kazanır. Hükmün verilmesinin ardından, üçüncü kişilere bu karara karşı itiraz etme veya temyiz yoluna başvurma imkânı sunulması, adaletin sağlanmasında ve olası hak ihlallerinin önlenmesinde önemli bir rol oynamaktadır. Zira yargılamanın yalnızca tarafları değil, dolaylı olarak etkilenen tüm kişiler de kendilerine tanınan başvuru hakları sayesinde, haklarını savunabilme ve hukuki güvence altına alabilme imkânına sahip olurlar.

Belirtilen bu hususlar kanun koyucu tarafından da dikkate alındığından Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda yargılamanın tarafı dışındaki üçüncü kişilerin haklarının korunmasına hizmet eden birtakım müesseselere yer verilmiştir. Bu müesseselerden ilki üçüncü kişilerin derdest olan davaya katılabilmelerine imkân tanıyan davanın ihbarı ve davaya müdahalesidir. Üçüncü kişilerin haklarının korunmasına hizmet eden müesseselerden ikinci ise verilen hükme karşı koyabilmelerine olanak tanıyan yargılamanın iadesi sebebi olarak düzenlenen üçüncü kişilerin hükmünü iptali talep ettirme hakkıdır.

B. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE ÜÇÜNCÜ KİŞİ KAPSAMI

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafları yüklenici ile arsa sahibi olsa da çeşitli hukuki ilişkiler sebebiyle üçüncü kişilerin de hukuki durumlarının etkilenmesi mümkündür. Arsa sahibi ile yüklenici arasındaki uyuşmazlıktan etkilenecek olan üçüncü kişilerin belirlenmesinde üçüncü kişinin sözleşmenin tarafları ile arasındaki hukuki ilişki önem arz etmektedir. Bu kapsamda arsa sahibi ile

7 Murat Atalı, 'Davaya Müdahale' iç Hakan Pekcanitez, Muhammet Özkes, Mine Akkan ve Hülya Taş Korkmaz (edr), *Medeni Usul Hukuku Cilt I* (On İki Levha 2017) 715; Mazlum (n 6) 5; Budak (n 4) 47.

8 Budak (n 4) 47; Küçük (n 6) 9.

yüklenici arasındaki uyumsuzlıklardan etkilenecek üçüncü kişilerin başında bağımsız bölüm edinme veya edinme hakkı kazanan kişi yer almaktadır. Bağımsız bölüm edinme hakkı kazanan üçüncü kişinin yanı sıra arsa sahibi ile yüklenici arasındaki uyumsuzlıklardan uyumsuzluğun niteliğine göre arsa sahibinin veya yüklenicinin alacaklıları da etkilenebilmektedir. Son olarak arsa sahibi ile yüklenici arasındaki uyumsuzlıktan etkilenebilecek olan üçüncü kişi kapsamında alt yüklenicinin de yer alması mümkündür. Dolayısıyla usul hukuku açısından arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde üçüncü kişinin hukuki durumunun söz konusu üçüncü kişiler dikkate alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

1. Bağımsız Bölüm Edinen Kişi

Arsa sahibi ile yüklenici arasında düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi neticesinde ortaya çıkacak veya çıkan eser üzerinde üçüncü kişilerin de hak kazanması mümkündür. Zira üçüncü kişiler gerek arsa sahibi gerekse yüklenici ile girmiş olduğu birtakım hukuki ilişkilerin sonucunda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan eser üzerinde bağımsız bölüm edinebilmektedirler. Bu kapsamda üçüncü kişi gerek arsa sahibinden gerekse yükleniciden taşınmaz satış sözleşmesi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi veya alacağın temlik yolu ile bağımsız bölüm edinme hakkı kazanabilmektedir⁹.

Üçüncü kişinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi neticesinde ortaya çıkacak olan eser üzerinde bağımsız bölüm edinebilmesini sağlayan temel hukuki ilişki taşınmaz satış sözleşmesidir. Üçüncü kişi arsa sahibi veya yüklenici ile yapacağı taşınmaz satış sözleşmesi ile bağımsız bölüm edinebilmektedir. Üçüncü kişi ile yüklenici arasında akdedilen ve halk arasında “*topraktan satış*”, “*temelden satış*” veya “*inşaattan kat satışı*” olarak adlandırılan taşınmaz satışı sözleşmesi¹⁰ uyarınca yüklenici ortaya çıkacak olan bağımsız bölümlere karşılık gelen arsa paylarını tapu sicilinde üçüncü kişiye devretmektedir. Üçüncü kişi de buna karşılık yükleniciye bedel ödemektedir. Üçüncü kişi ile yüklenici arasında bu şekilde bir satış sözleşmesinin gerçekleşebilmesi için arsa sahibinin henüz yüklenici edimini ifa etmeden paylarını devretmesi gerekmektedir. Zira yüklenici ancak bu durumda inşaatı finanse etmek veya kar elde etmek amacıyla arsa paylarını üçüncü kişiye devredebilmektedir

9 Coşkun (n 1) 37; Kostakoğlu (n 1) 1127 vd.; Coşkun, *İnşaat* (n 1), 811; Nezi̇h Sütçü, *Uygulamada ve Teoride Tüm Yönleriyle Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi* Cilt 2, (8. Baskı, Seçkin 2023) 1833,1834; Altınkan (n 1) 121 vd.; Kahraman (n 1) 72 vd..

10 Yargıtay, kararlarında yüklenici ile üçüncü kişi arasında akdedilen bu sözleşmenin niteliğinin satış sözleşmesi olduğunu belirtmektedir. *Davalının henüz inşaat halinde bulunan ve tamamlanmamış binadan bağımsız bölüm edinmeyi amaçladığı bunun içinde bağımsız bölümlerle bağlantılı arsa payı satın aldığı olayların cereyan tarzından, taraflar arasındaki ilişkiden açıkça anlaşılmaktadır. “Topraktan satış, temelden satış” şeklinde isimlendirilen bu tür satışlarda alıcı arsanın gerçekte yükleniciye ait olmadığını, kat karşılığı ona bu payın verildiğini, yüklenicinin edimini yerine getirmemesi halinde kendisine bırakılan bağımsız bölümlerde ve arsa paylarında hakkının doğmayacağını bilmekte ve dolayısı ile arsa maliki tarafından arsa payının iptal edileceği riskini göze alarak tapuyu devralmaktadır.”* Y 1 HD, E. 2000/12433 K. 2000/13094, 26.10.2000. *Yükleniciden devam eden inşaattan bağımsız bölüm arsa payını satın alanlar satın aldıkları bu bağımsız bölümlerin arsa payları ile tapularına ancak yüklenicinin arsa sahibine karşı edimini ifa etmesi durumunda hak kazanabilirler. İnşaat halindeki bir binada arsa payı (bağımsız bölüm) satanların iyi niyetli oldukları kabul edilemez.”* Y 15 HD, E 2009/1989 K 2010/3468, 17.06.2010.

¹¹. Üçüncü kişi arsa sahibi ile yapacağı taşınmaz satışı sözleşmesi neticesinde arsa sahibine vadedilen bağımsız bölümlere karşılık gelen arsa paylarını devralarak bağımsız bölüm edinebilmektedir. Ancak bu durum bağımsız bölümlerin inşaatın tamamlanmasından sonra daha çok kâr getirmesi nedeniyle nadiren gerçekleşmektedir. Böyle bir durumda ise yüklenicinin üçüncü kişiden arsa paylarının tescilini isteyebilmesi için arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmiş olması gerekmektedir¹².

Üçüncü kişinin bağımsız bölüm üzerine hak kazanabilmesini sağlayan diğer bir hukuki ilişki ise taşınmaz satış vaadi sözleşmesidir. Arsa sahibi, üçüncü kişi ile resmi yazılı şekil şartına uygun olarak noterde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yaparak satış vaadine konu olan arsa payı üzerindeki kişisel haklarını üçüncü kişiye devredebilmektedir. Böyle bir durumda yüklenicin inşaatı tamamlanmasının ardından üçüncü kişi, satış vaadi sözleşmesine dayanarak bağımsız bölümlerin kendisine teslimini isteme hakkına sahip olmaktadır. Yüklenici ile üçüncü kişi arasında bir satış vaadi sözleşmesi yapıldığında üçüncü kişi, inşa edilecek bağımsız bölümlerin mülkiyetini talep etme hakkına sahip olan bir kişisel hak elde etmektedir¹³.

Üçüncü kişinin son olarak alacağı temlik sözleşmesi ile bağımsız bölüm üzerinde hak kazanabilmektedir. Zira arsa paylarının (bağımsız bölümlerin) temlik sözleşmesine konu edilerek devri mümkün olup, sözleşmede aksine bir düzenlemeye yer verilmediği sürece tarafların üçüncü bir kişiyle temlik sözleşmesi yapmasında hukuki bir engel bulunmamaktadır. Bu kapsamda arsa sahibi yükleniciyle yaptığı kat karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan alacağını yüklenicinin rızasını almadan adi yazılı şekil şartına bağlı olarak üçüncü kişiye devredebilmektedir. Bu durumda üçüncü kişi devraldığı pay oranında arsa sahibinin halefi olmaktadır. Temlik işlemiyle birlikte, üçüncü kişi arsa sahibinin alacak hakkını ve bu hakka bağlı fer'ileri devralmaktadır. Ancak sözleşmeye dayalı borç ilişkileri temlik kapsamına girmez. Bu sebeple sözleşmenin feshi, dönmesi, iptali gibi haklar üçüncü kişiye geçmez. Yüklenici de üçüncü kişi ile yapacağı temlik sözleşmesi kapsamında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında kendisine vadedilen arsa payını temlik edebilmektedir. Ancak söz konusu temlik sözleşmesi uyarınca üçüncü kişinin arsa sahibinden arsa paylarının yahut bağımsız bölümlerin kendi adına tescilini talep edebilmesi için yüklenici tarafından taahhüt edilen inşaatın tamamlanması gerekmektedir¹⁴.

11 Erman (n 1) 175,176; Coşkun (n 1) 38; Kostakoğlu (n 1) 1129; Coşkun, İnşaat (n 1), 840; Altınkan (n 1) 121,122; Kahraman (n 1) 75,76; Seçer (n 1) 1051.

12 Kahraman (n 1) 78,79.

13 Erman (n 1) 186,187; Coşkun (n 1)92; Sütçü, *Cilt 1* (n 1) 1451; Kahraman (n 1) 72,73; Seçer (n 1) 1053, 1063; Sütçü, *Cilt 2* (n 9) 1916,1917.

14 Şahin Akıncı, 'Arsa Sahibine, Yükleniciden Bağımsız Bölüm Satın Alan Kişilere Karşı Dava Açma Hakkı Tanıyan Ve Avans Tapu Uygulamaları Olarak Bilinen Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi' (2025) 33(1) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 503; Halis Yaşar, 'Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde 3. Kişinin (Alıcı) Hak ve Sorumlulukları' (2012) 25(102) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 300-301; Filiz Yavuz İpekyüz ve Abdurrahman Aslan, 'Üçüncü Kişinin, Yüklenicinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Alacak Hakkına (Arsa Payı Ya Da Bağımsız Bölüm) Hak Kazanma Şartları' (2023) 28(49) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 539; Kübra Şen, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönmesi Üzerine Yükleniciden Bağımsız Bölüm Devralan Üçüncü Kişinin Yargıtay Kararları Çerçevesinde Durumu' (2021) 9(1) Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 33-34; Uygur (n 1) 147-175; Erman (n 1) 190-192; Coşkun (n 1) 85-90; Kostakoğlu (n 1) 1139; Kırmızı (n 1) 722; İlker Hasan Duman, *İnşaat Hukuku*, (8. Baskı, Seçkin 2016)1395; Coşkun, *İnşaat* (n 1) 825; Seçer (n 1) 1056,1057,1067,1068; Sütçü,

2. Arsa Sahibinin veya Yüklenicinin Alacaklıları

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bağlamında, arsa sahibinin veya yüklenicinin alacaklıları sözleşmeye taraf olmayan üçüncü kişiler kapsamında yer almaktadır. Bu kişiler, sözleşmede taraf olarak yer almasalar da sözleşme kapsamında ortaya çıkan hak ve yükümlülüklerden dolayı olarak etkilenebilirler. Zira, arsa sahibinin veya yüklenicinin alacaklıları, sözleşmeden doğan alacaklarının ödenmesi veya yükümlülüklerin yerine getirilmesine durumunda menfaat veya zarar ilişkisine girebilmektedirler. Örneğin, arsa sahibinin alacaklılarının sözleşme neticesinde ortaya çıkan bağımsız bölümler üzerinde haciz talep edebilmeleri mümkün olabilir¹⁵. Yine yüklenicinin alacaklıları da yüklenicinin sözleşme kapsamındaki alacakları üzerinden hak iddia edebilir. Bu nedenle, söz konusu alacaklılar sözleşme kapsamında üçüncü kişi olarak nitelendirilirse de arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin sonuçlarından etkilenebilmektedirler. Dolayısıyla usul hukuku kapsamında üçüncü kişilere tanınan haklardan yararlanabilmektedirler.

3. Alt Yüklenici

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenici, sözleşmede kararlaştırılan inşaatın finansını sağlayarak söz konusu inşaatı zamanında ve eksiksiz bir şekilde yapıp teslim etmek borcu altına girmektedir¹⁶. Yüklenicinin bu borcu yerine getirme yükümlülüğü inşaatın tamamlanmasıyla birlikte sona erer. Ancak yüklenici, bu yükümlülüğünü yerine getirirken inşaat sürecinde çeşitli yardımcı kişilerden yararlanma hakkına sahiptir. Bu bağlamda sözleşmede aksi belirtilmedikçe yüklenici, inşaat faaliyetlerini alt yüklenicilere devredebilmektedir. Alt yükleniciler, sözleşmeye taraf olmayan kişiler olarak yalnızca belirli inşaat işlerini üstlenebilmektedir¹⁷. Ancak yüklenicinin bütün inşaatı bir başka deyişle işi alt yükleniciye devretmesi inşaatı kendi yönetimi altında yürütmesi borcuna aykırılık teşkil etmektedir. Zira yüklenici, inşaatın yönetimini ve denetimini kendi sorumluluğunda tutmak zorundadır¹⁸.

Alt yüklenici ile asıl yüklenici arasındaki hukuki ilişki eser sözleşmesinden kaynaklanmakta olup alt yüklenici söz konusu ilişki nedeniyle yalnızca asıl yükleniciye karşı sorumludur. Dolayısıyla arsa sahibi, kural olarak alt yüklenicinin işini hiç veya gereği gibi yapmaması nedeniyle bir zarara uğramış olsa dahi söz konusu zararın tazminini alt yükleniciden değil asıl yükleniciden talep edebilmektedir¹⁹. Böyle bir durumda ise asıl yüklenici arsa sahibine ödemiş olduğu zararı alt yükleniciye rücu edebilir. Ancak; alt yüklenicinin arsa sahibine yükümlülüğü hususunda taahhüt vermesi, alt yüklenicilik sözleşmesinin arsa sahibi açısından üçüncü kişi lehine sözleşme hükmünde

Cilt 2 (n 9) 2139; Kahraman (n 1) 81-86.

15 Sütçü, *Cilt 1* (n 1), 1613.

16 Kırmızı (n 1)124; Karadaş (n 1) 117; Coşkun, *İnşaat* (n 1) 509; Ayar Birkin (n 1) 35.

17 Altınkan (n 1) 87.

18 Özer Seliçi, *İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu*, (Fakülteler Matbaası 1978) 25; Duman (n 14) 309; Karadaş (n 1) 122; Coşkun, *İnşaat* (n 1) 509; Yaşar Engin Selimoğlu, *Eser Sözleşmesi*, (5. Baskı, Adalet 2021) 138; Kostakoğlu (n 1) 324,325; Erman (n 1) 44.

19 Seliçi (n 18) 34,122; Kırmızı (n 1) 126; Duman (n 14) 307,308; Karadaş (n 1) 128; Coşkun, *İnşaat* (n 1) 509,510; Selimoğlu (n 18) 139; Kostakoğlu (n 1) 325; Seçer (n 1) 245, 246.

olması veya şartların varlığı halinde haksız fiil teşkil etmesi durumlarında arsa sahibinin doğrudan alt yükleniciye başvurusu mümkün olabilmektedir²⁰.

Sonuç olarak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında arsa sahibi ile yüklenici arasındaki dava kapsamında verilen hükümden uyuşmazlığın niteliğine ve kapsamında göre alt yüklenicinin de etkilenmesi mümkündür. Bu durum özellikle yüklenicinin alt yüklenicilere devrettiği inşaat faaliyetlerinde meydana gelen hatalar nedeniyle arsa sahibinin zarar görmesi halinde karşımıza çıkmaktadır. Zira böyle bir durumda arsa sahibi, kural olarak yalnızca yükleniciden tazminat talep edebilmekte, yüklenici de ödediği zararı alt yükleniciye rücu edebilmektedir. Bu bağlamda, alt yüklenicilerin de usul hukuku açısından arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde üçüncü kişi kapsamında yer alması gerekmektedir.

C. ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN DAVAYA MÜDAHALESİ

1. Davanın İhbarı

Davanın ihbarı, görülmekte olan bir davada taraflardan birinin kendisine destek olmak üzere davayı üçüncü kişiye duyurması olarak ifade edilmektedir. Bu durum özellikle tarafın görülmekte olan bir davayı kaybetmesi halinde ileride üçüncü kişiye bir rücu hakkı olduğunu veya üçüncü kişinin kendisinden bir hak isteyebileceğini düşündüğü hallerde karşımıza çıkmaktadır²¹. Nitekim 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK) m. 61/1’de davanın ihbarına; “*Taraflardan biri davayı kaybettiği takdirde, üçüncü kişiye veya üçüncü kişinin kendisine rücu edeceğini düşünüyorsa, tahkikat sonuçlanıncaya kadar davayı üçüncü kişiye ihbar edebilir.*” şeklinde yer verilmektedir. Bu kapsamda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinden doğan arsa sahibi ile yüklenici arasındaki uyuşmazlıklarda üçüncü kişi ile bir rücu ilişkisi varsa veya üçüncü kişinin hak talep etmesi söz konusu ise dava ilgili üçüncü kişiye ihbar edilebilir.

Davanın ihbarının, “*ihbarın etkisi*” de düşünüldüğünde temelde ihbar eden tarafın muhtemel rücu haklarının korunmasına ya da daha sonra kendisine karşı yöneltilebilecek tazminat taleplerine karşı ileri sürebileceği def’i veya itirazlarının saklı tutulmasına hizmet ettiği düşünülebilir. Ancak davanın ihbarı yalnızca tarafın korunmasına değil üçüncü kişinin haklarının korunmasına da hizmet etmektedir. Zira ihbar neticesinde üçüncü kişi davaya müdahil olup kendi haklarını koruyabilmektedir. Bu nedenle davanın ihbarı en az taraf kadar üçüncü kişinin de korunmasına hizmet ettiğinden salt subjektif hakların korunmasını veya gerçekleşmesini sağlamaktadır²². Örneğin; arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında arsa sahibi ile yüklenici arasındaki tapu iptal ve tesciline ilişkin davanın bağımsız bölüm edinen kişinin davaya müdahale hakkından haberdar olması hem bağımsız

20 Erman (n 1) 46 vd; Kırmızı (n 1) 127,128; Duman (n 14) 308; Karadağ (n 1) 128; Coşkun, *İnşaat* (n 1) 509; Altınkan (n 1) 105; Seçer (n 1) 246. Detaylı bilgi için bkz. Muhammet Erişen, *Alt Müteahhitlik Sözleşmesi* (Adalet 2011) 111 vd..

21 Murat Atalı, *Medeni Usul Hukukunda Davanın İhbarı* (Yetkin 2007) 41; Alangoya, Yıldırım ve Deren Yıldırım (n 4) 158; Süha Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku Cilt I* (Yetkin 2016) 556; Atalı, ‘Davaya Müdahale’ (n 7) 738; Küçük (n 6) 69; Kuru (n 4) 1000, 1001; Pekcanitez ve Meriç (n 5) 86,87; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası (n 4) 565.

22 Atalı (n 21) 43,44; Küçük (n 6) 70; Pekcanitez ve Meriç (n 5) 87.

bölümü satan davanın tarafının hem de satılan alan üçüncü kişinin yararınadır. Dolayısıyla da hem davanın tarafları hem de söz konusu davada verilecek hükümden etkilenebilecek olan üçüncü kişiler açısından davanın ihbarı önem arz etmektedir.

Davanın ihbarı, ihbarda bulunan tarafın üçüncü kişiye karşı tek taraflı bir irade açıklaması olarak nitelendirilmektedir. Dolayısıyla ihbar, üçüncü kişinin kabulü veya mahkemenin onayı aranmaksızın sonuç doğurmaktadır. Bu kapsamda davanın arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafı olmayan üçüncü kişiye ihbarı mahkeme aracılığı ile yapılabileceği gibi yazılı olmak şartıyla mahkeme dışı bir yolla ile de yapılabilmektedir²³.

Davanın ihbarı üzerine üçüncü kişi, HMK m. 63 uyarınca davaya fer'i müdahil olarak katılabileceği gibi şartların varlığı halinde asli müdahil olarak da katılabilmektedir. Ancak davanın üçüncü kişiye ihbar edilmiş olması onun davaya müdahalesini zorunlu kılmadığından üçüncü kişi davaya katılmayabilir. Böyle bir durumda ise davanın ihbar edilmesinin ihbar eden taraf açısından önemli bir etkisi bulunmaktadır. İhbarın etkisi olarak adlandırılan ve HMK m. 64'te düzenlenen hüküm uyarınca üçüncü kişi, arsa sahibi veya yükleniciye karşı açtığı davalarda ilk davada yanlış karar verildiğini iddia edememekte, söz konusu hüküm ve unsurlarını tartışmamaktadır²⁴.

2. Fer'i Müdahale

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 66-69 arasında düzenlenen fer' müdahale ile görülmekte olan bir davada taraf olarak yer almayan ancak bu dava sonucunda verilen hükümden etkilenecek olan üçüncü kişilerin korunmasını amaçlanmaktadır. Zira üçüncü kişi ancak fer'i müdahil sıfatıyla kendisine karşı açılacak muhtemel bir davayı yanında katıldığı tarafın kazanmasını sağlayarak önleme imkanına sahip olmaktadır²⁵.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında arsa sahibi ile yüklenicinin taraf olduğu davalara üçüncü kişilerin şartların varlığı halinde fer'i müdahil olarak katılmaları mümkündür. Özellikle arsa sahibinin veya yüklenicinin alacaklıları ile alt yüklenicilik ilişkisinin varlığı halinde fer'i müdahale yolu ile üçüncü kişilerin davaya katılıp lehlerine karar çıkmasına yardımcı olmaları söz konusu olmaktadır. Zira açılan davanın niteliğine göre alacaklılar veya alt yükleniciler arsa sahibi ile asıl yüklenici arasındaki davanın sonucundan etkilenebilmektedir. Özellikle arsa sahibinin alt yükleniciye doğrudan başvurmadığı ancak alt yüklenicinin sorumluluğunda olan husus kapsamında asıl davanın sonucuna göre asıl yüklenicinin alt yükleniciye rücu hakkının var olduğu uyuşmazlıklarda alt yüklenicinin fer' müdahil olarak asıl yükleniciye yardımcı olması kendi hakkını korumak açısından

23 Atalı (n 21) 92,93; Alangoya, Yıldırım ve Deren Yıldırım (n 4) 159; Tanrıver (n 21) 557; Atalı 'Davaya Müdahale' (n 7) 758; Küçük (n 6) 87; Kuru (n 4) 1002; Pekantez ve Meriç (n 5) 89; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası (n 4) 567.

24 Alangoya, Yıldırım ve Deren Yıldırım (n 4) 159,160; Tanrıver (n 21) 557, 558; Küçük (n 6) 115. İhbarın etkisi hususunda müdahalenin etkisinin düzenlendiği HMK m. 64'te, m. 69/2'ye yollama yapıldığından ihbarın etkisinin kapsamı belirlenirken müdahalenin etkisinin esas alınması gerekmektedir. Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. Atalı (n 21) 141-243; Pekantez ve Meriç (n 5) 351-398.

25 Mehmet Akif Tutumlu, '6100 Sayılı HMK'da Fer'i Müdahilin Statüsü, Konumu ve Davaya Katılmasının Koşulları' (2012) 7 (65) Terazi Hukuk Dergisi 100, 100; Musielak und Voit (n 4) 230; Tanrıver (n 21) 548, 549; Atalı, 'Davaya Müdahale' (n 7) 717,718; Küçük (n 6) 25; Pekantez ve Meriç (n 5) 22,23.

önem arz etmektedir. Yine arsa sahibinin veya yüklenicinin alacaklıların alacaklarına kavuşabilmesi arsa sahibi ile yüklenici arasındaki davanın sonucuna bağlı olabilmektedir. Nitekim arsa sahibinin alacaklıları tarafından yükleniciye kalacak bölümler üzerinde haciz konulmuş ve yüklenici tarafından tapu iptal ve tescili davası açılmışsa ise alacaklılar, arsa sahibi yanında fer'i müdahil olarak davaya katılabilirler. Zira inşaatın geldiği aşama ve hacizlerin tarihine göre alacaklıların hacizlerinin kaldırılması ve dolayısıyla hukuki durumlarının etkilenmesi söz konusu olabilmektedir.²⁶ Aynı durum arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili feshinde başlangıçta yükleniciye pay devrinin yapıldığı ve bu paylar üzerinde yüklenicinin alacaklılarının haciz koydurduğu haller için de geçerlidir. Zira Yargıtay uygulaması uyarınca sözleşmenin geriye etkili feshedildiğinin kabul edilmesi halinde söz konusu hacizlerin arsa sahibi açısından hükümsüz kalmaktadır²⁷. İşte bütün bu hallerde üçüncü kişi kapsamında yer alan alacaklıların veya alt yüklenicilerin fer'i müdahil olarak davayı kazanmasında yararı bulunan tarafın yanında davaya katılmaları gündeme gelmektedir. Belirtilen bu kişilerin arsa sahibi ile yüklenici arasındaki davaya fer'i müdahil olarak katılabilmeleri için fer'i müdahalenin şartlarının bulunması gerekmektedir.

Üçüncü kişilerin fer'i müdahil olarak davaya katılabilmeleri için öncelikle arsa sahibi ile yüklenici arasında görülmekte olan bir davanın bulunması gerekmektedir. Dolayısıyla henüz dava açılmadan üçüncü kişinin fer'i müdahale talebinde bulunması mümkün değildir. Bu kapsamda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan ve dava şartı arabuluculuk kapsamına dahil olan bir uyuşmazlık için arabuluculuğa başvurulduğu durumlarda Hukuk Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk Kanunu'nda özel bir düzenleme olmadığından fer'i müdahale mümkün değildir. Buna rağmen üçüncü kişi, arabuluculuk görüşmelerine katılmışsa bu katılımının uyuşmazlığın taraflarında biri ile arasındaki hukuki ilişkiye dair alelade bir görüşme olarak nitelendirilmesi gerektiği belirtilmektedir²⁸.

26 “...Davada, sözleşme gereğince yükleniciye devri gereken 4. Kat 7 ve 8 numaralı bağımsız bölümler ile zemin kattaki 14 numaralı bağımsız bölümdeki davalı H. A. adına kayıtlı ½ payın iptali ve davacı adına tescili ile aynı bağımsız bölümler üzerinde diğer davalılar tarafından konulan hacizlerin terkini istenmiştir. Yargılama sırasında davacı yüklenicinin 9.6.2005 tarihli sözleşme gereği tüm edimleri yerine getirdiği ve davaya konu taşınmazların tescilini istemekte haklı olduğu saptanmış bulunmaktadır. Bu durumda sözleşme uyarınca yükleniciye ait olduğu kararlaştırılan bağımsız bölümler yönünden davalılardan arsa sahibinin borçları gerekçe gösterilerek konulan haciz şerhlerinin kaldırılmasında zorunluluk vardır...” Y 15 HD, E 2011/346 K 2012/1403, 08.03.2012. Kırmızı (n 1) 942; Sütçü Cilt 2 (n 9) 2140. Davacı tarafın sözleşmenin geriye etkili feshi ile üçüncü kişiler lehine konulan ipotek, haciz ve tedbir gibi takdiyatların kaldırılmasını talep etmesi halinde ise Yargıtay kararlarında da belirtildiği üzere söz konusu hak sahiplerinin davada taraf olarak belirtilmesi zorunluluk arz etmektedir. “...Mahkemece tapu kayıtları üzerinde yüklenici veya davalıların borcu nedeniyle konulmuş olan tüm takyidatların kaldırılmasına karar verilmiş ise de lehine takyidatları kaldırılan bir kısım lehtarların işbu davada taraf olarak gösterilmedikleri anlaşılmış olup, adı geçenlerin aleyhine karar verilmiş olması nedeni ile, bu lehtarların tümünün işbu davada hasım olarak gösterilmesi zorunlu olup, bu husus gözetilmesizin ve taraf teşkili usulünce sağlanmadan yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olmuş, bozmayı gerektirmiştir.” Y 23 HD, E 2016/8636 K 2017/700, 07.03.2017. Coşkun, İnşaat (n 1) 1062,1063.

27 “...BK'nın 358/1. Maddesi uyarınca sözleşmenin geçmişe etkili olarak feshedildiğinin kabulünün gerektiği, davacılar tarafından sözleşmenin yerine getirileceği inancıyla devredilen tapuların da aynen iadesinin gerektiği, taşınmaz üzerinde davalı yüklenicinin borçlarından dolayı konan haciz ve ipoteklerin arsa sahipleri yönünden hükümsüz kaldığı gerekçesi ile davanın kabulüne...” Y 23 HD, E 2013/5121 K 2014/559, 30.01.2014. Sütçü Cilt 2 (n 9) 2087.

28 Pekcanitez ve Meriç (n 5) 103,119.

Üçüncü kişi, arsa sahibi ile yüklenici arasında görülmekte olan dava kapsamında HMK m. 66/1'de açıkça belirtildiği üzere tahkikat sona erinceye kadar fer'i müdahale talebinde bulunabilmektedir²⁹. Dolayısıyla tahkikatın bittiğinin HMK m. 184/2 veya m. 185/3 uyarınca taraflara tefhim edilmesinden sonra üçüncü kişinin fer'i müdahale talebinde bulunması mümkün değildir³⁰.

Üçüncü kişinin dava açıldıktan tahkikat sona erinceye kadar olan süreçte arsa sahibi ile yüklenici arasındaki davaya fer'i müdahil olarak katılabilmesi için taraf ve dava ehliyetinin bulunması gerektiği gibi HMK m. 66'ta da açıkça belirtildiği üzere hukuki bir yararının da bulunması gerekmektedir. Burada özellikle fer'i müdahale talebinde bulunacak olan üçüncü kişinin hukuki durumunun etkilenecek olmasına dikkat edilmesi gerekmektedir. Doktrinde bir görüşe göre sadece ekonomik yararı etkilenecek olan alacaklıların fer'i müdahale taleplerinin hukuki yarar eksikliği nedeniyle kabul edilmemesi gerektiği ifade edilmektedir³¹. Dolayısıyla bu görüş uyarınca üçüncü kişi kapsamında yer alan alacaklının arsa sahibi ile yüklenici arasında görülmekte olan davaya hukuki yararının değil de sadece ekonomik yararının bulunması nedeniyle fer'i müdahil olarak katılması mümkün olmamalıdır. Ancak davanın taraflarından birine karşı icra takibi başlatan alacaklının alacağına kavuşması hususunda davanın sonucunu etkili olaksa söz konusu görüş kapsamında artık alacaklının fer'i müdahil olarak davaya katılmasında hukuki yararının varlığından bahsedilebilir. Doktrindeki bir başka görüş kapsamında ve uygulamada³² ise salt ekonomik bir yararın dahi fer'i müdahalenin hukuki yarar şartı için yeterli görülmesi gerektiği haklı olarak belirtilmektedir³³. Bu nedenle arsa sahibi ile yüklenici arasındaki görülmekte olan bir davaya tarafların alacaklıların salt ekonomik yararı olsa da hukuki yarar kapsamında değerlendirilerek fer'i müdahil olarak katılması mümkündür.

29 Tahkikat sona erinceye kadar fer'i müdahale talebinde bulunulabileceğine ilişkin genel kuralın bazı istisnaları da bulunmaktadır. Örneğin İİK m. 173/2 uyarınca alacaklılar iflas talebinin ilanından itibaren on beş gün içinde davaya müdahale edebilmektedirler. Bu süre geçtikten sonra tahkikat sona erse de alacaklıların davaya müdahalesi mümkün değildir. Nitekim Yargıtay da kararlarından bu hususa dikkat etmektedir. Söz konusu hususta karar için bkz. Y 23 HD E 2013/9198 K 2014/3023, 17.04.2014.

30 Alman Hukukunda ise davanın kesinleşmesine kadar fer'i müdahale talebinde bulunulabilmektedir. Dolayısıyla hukukumuzda kanun yolları aşamasında fer'i müdahale talebinde bulunulmasa da Alman Hukuku'nda kanun yolları aşamasında da ZPO § 66/2 uyarınca fer'i müdahale talebinde bulunulabilmektedir. Prütting und Gehrlein (n 4) 279, 283; Musielak und Voit (n 4) 230.

31 Alangoya, Yıldırım ve Deren Yıldırım (n 4) 153; Grunsky und Jacoby (n 4) 115; Küçük (n 6) 59; Pekcanitez ve Meriç (n 5) 167,168.

32 "Asıl davada davacı vekili, davalı banka ile davacı arasında kredi sözleşmesinden doğan kefalet ilişkisi olduğunu, borçlunun müteveffa ...olduğunu, diğer davalının ilgilinin tek mirasçısı olduğunu, kredi borcunun yapılandırma sözleşmesi sonrasında davacı tarafından ödendiğini, davalı bankanın ödemelere isabet eden alacağı ve ipotek hakkını devretmediğini, diğer davalının da kredi sözleşmesi sebebiyle asıl borçlu mirasçısı olarak sorumlu olduğunu ileri sürerek, davacının kefil sıfatıyla davalı bankaya ödediği bedelin tespiti, davalı banka lehine tesis edilen ipotek hakkının davacıya devrini, davacının ödediği bedelin davalıdan tahsilini talep ve dava etmiştir./ Asıl davada davalı banka vekili, davalı bankanın kredi borçlusunun kredi borcunun yapılandırılması için müşterek borçlu müteselsil kefil olan davacı diğer kefiller ile sözleşme yaptığını, bir kısım ödemelerin ilgili ile birlikte yapıldığını, ödemelerde aksama olduğunu, borcun dava tarihi itibarıyla sona ermediğini savunarak davanın reddini istemiştir./Asıl davada davalı vekili davanın reddini istemiştir./Asıl davada feri müdahil...Ltd. Şti. vekili, şirketin davacıdan alacaklı olduğunu belirterek, davacının yanında feri müdahil olarak kabulüyle asıl davanın kabulünü istemiştir..." Y 19 HD, E 2016/18589 K 2018/1217, 14.03.2018.

33 Atalı 'Davaya Müdahale' (n 7) 725.

Üçüncü kişinin Türkiye’de mutad meskeni bulunmuyor veya ödeme güçlüğü içindeyse ve davayı kazanmasında hukuki yararı bulunan taraf davacı tarafısa fer’i müdahale talebinde bulunabilmesi için teminat göstermesi gerekmektedir³⁴. Dolayısıyla arsa sahibi ile yüklenici arasında görülmekte davalarda üçüncü kişinin fer’i müdahil olarak davaya yanında katılmak istediği taraf davalı tarafta yer alıyorsa teminat yatırma yükümlülüğü bulunmamaktadır³⁵. Hukuk Muhakemeleri Kanunu kapsamındaki teminatın yanı sıra 5718 sayılı Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun kapsamında da fer’i müdahilin teminat yatırması gerekebilmektedir. MÖHUK m. 48 uyarınca; “*Türk mahkemesinde dava açan, davaya katılan veya icra takibinde bulunan yabancı gerçek ve tüzel kişiler, yargılama ve takip giderleriyle karşı tarafın zarar ve ziyanını karşılamak üzere mahkemenin belirleyeceği teminatı göstermek zorundadır.*” Dolayısıyla yabancı bir kişinin davaya fer’i müdahil olarak katılabilmesi için teminat göstermesi gerekmektedir. Ancak Hukuk Muhakemeleri Kanunu’ndan farklı olarak Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun (MÖHUK) kapsamındaki teminat sadece müdahale giderlerini değil karşı tarafın zararlarının da giderilmesi amacıyla gösterilmektedir³⁶. Yine MÖHUK m. 48’te açıkça belirtilmese de burada yalnızca davacı taraf yanında fer’i müdahalenin söz konusu olması halinde teminat arandığı belirtilmektedir³⁷. Bu nedenle üçüncü kişinin davalı taraf yanında katılmak üzere fer’i müdahale talebinde bulunacaksa yabancı bir kişi de olsa teminat göstermesine gerek yoktur.

Üçüncü kişi şartların varlığı halinde kendiliğinden veya ihbar üzerine davanın görüldüğü mahkemeye vereceği bir dilekçe ile fer’i müdahale talebinde bulunabilir. Söz konusu dilekçede HMK m. 67/1’de belirtildiği üzere üçüncü kişinin yanında katılmak istediği tarafı, müdahale sebebini ve bunun dayanaklarını belirtmesi gerekmektedir. İlgili hükümde belirtilen üç husus dilekçenin zorunlu içeriği olduğundan bu hususlardan birinin eksikliği halinde hâkimin üçüncü kişiye süre vermesine gerek

34 Fer’i müdahilin Türkiye’de mutad meskeninin bulunmaması halinde teminat gösterme yükümlülüğü HMK m. 84/1-a’da açıkça belirtilirken ödeme güçlüğü halinde teminat gösterme yükümlülüğüne madde metninde değil gerekçesinde yer verilmektedir. Hukuk Muhakemeleri Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/574), <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c089/tbmm23089050ss0393.pdf>.

35 Fer’i müdahilin davacının yanında davaya katılması halinde teminat yatırması gerekse de harç yatırması gerekmemektedir. Kuru (n 4) 982. Bu hususu Yargıtay da bir kararında; “*Bu noktada açıklığa kavuşturulması gereken bir diğer konu ise fer’i müdahale talebinde harç yatırılmasına gerek bulunup bulunmadığı hususudur. 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 65. maddesinde asli müdahale 66. maddesinde fer’i müdahale düzenlenmiştir. Kanun metnine göre asli müdahalede “yargılama konusu hak veya şey üzerinde kısmen ya da tamamen hak iddia eden üçüncü kişinin kendi yararına hakkın tespiti istemesi” fer’i müdahalede ise “davayı kazanmasında menfaati bulunan taraf yanında ve ona yardımcı olmak amacıyla davada yer alma”, durumunun mevcut olduğu anlaşılmaktadır. Fer’i müdahale halinde, davada hüküm sadece taraflar hakkında verilir ve fer’i müdahilin lehine veya aleyhine hüküm kurulmadığından, ayrıca harç yatırılmasına gerek bulunmamaktadır. Nitekim 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu gerekçesi ile öğretide fer’i müdahalenin kabulü için gerekli şartlar ve uygulanacak usule dair açıklamalarda da harç hususuna ilişkin bir atıf yer almamaktadır.*” şeklinde ifade etmiştir. Y 9 HD, E 2021/2985 K 2021/9793, 01.06.2021.

36 Pekcanitez ve Meriç (n 5) 204. Yargıtay da bir kararında bu hususa; “*5718 Sayılı MÖHUK madde 48/1’e göre; “Türk mahkemesinde dava açan, davaya katılan veya icra takibinde bulunan yabancı gerçek ve tüzel kişiler, yargılama ve takip giderleriyle karşı tarafın zarar ve ziyanını karşılamak üzere mahkemenin belirleyeceği teminatı göstermek zorundadır.”/ Buna göre, teminatın belirlenmesinde icra takibi sebebiyle karşı tarafın uğrayabileceği zararların da dikkate alınması gerektiğinden, mahkemece yalnızca yargılama giderleri nazara alınarak teminat miktarının belirlenmesi doğru olmadığı gibi, şikayet konusu işlemde, borçlulara atfı kabil bir kusur bulunmadığı halde aleyhlerine yargılama gideri ve vekalet ücretine hükmedilmesi de isabetsizdir.*” şeklinde yer vermiştir. Y 12 HD, E 2016/8903 K 2017/552, 17.01.2017.

37 Tanrıver (n 21) 551; Pekcanitez ve Meriç (n 5) 205.

olmadığı ifade edilmektedir³⁸. Dolayısıyla üçüncü kişinin arsa sahibinin mi yüklenicinin mi yanında davaya katılmak istediği müdahale sebebi ile dayanaklarını belirten bir dilekçe ile mahkemeye sunması elzemdir.

Mahkemenin dilekçeyi inceleyerek fer'i müdahale talebinin kabulü hususunda karar vermesi üzerine üçüncü kişi davayı ancak katıldığı andan itibaren takip edebilmektedir. Dolayısıyla da müdahale talebinden önce yapılan işlemlere karşı itiraz edememektedir. Ancak davaya katıldıktan sonra fer'i müdahil, yanında katıldığı tarafın yararına olan iddia veya savunma vasıtalarını ileri sürebilmektedir. Yine yanında katıldığı tarafın işlem ve açıklamalarına aykırı olmayan her türlü usul işlemlerini yapabilmektedir. Bu kapsamda m. 68/2'ye göre mahkemenin, katıldığı noktadan itibaren, taraflara bildirilen işlemleri müdahale de tebliğ etmesi gerekmektedir.

Görüldüğü üzere, üçüncü bir kişinin, arsa sahibi ile yüklenici arasında görülen davaya fer'i müdahil olarak katılması, belirli şartların varlığı halinde davanın seyrini etkileyebilecek şekilde hareket etmesine imkân tanımaktadır. Bu durumda, üçüncü kişi, kendi hukuki durumunu korumak amacıyla davayı kazanmasında çıkarı bulunan tarafa destek olmanın önemini kavrayarak hareket etmelidir. Zira, üçüncü kişinin müdahalesi yalnızca davanın tarafları arasındaki ilişkileri değil, aynı zamanda kendi menfaatlerini de doğrudan etkileyebilecek bir sonuç doğurabilir. Bu bağlamda, davayı kazanması açısından avantaj sağlayacak tarafa yardımcı olmak, üçüncü kişinin hukuki stratejisinin bir unsuru olarak değerlendirilebilir. Ancak, fer'i müdahilin tarafla birlikte davaya katılması, davanın kazanılmasını garanti etmemektedir. Zira, fer'i müdahil bile olsa, katıldığı tarafın davayı kaybetmesi mümkündür. Bu durumda, müdahale etkileri gündeme gelir. HMK m. 69/2 uyarınca, fer'i müdahilin, yanında katıldığı tarafın aleyhine bir karar verilmesi halinde, asıl davadaki uyuşmazlıkla ilgili yanlış bir karar verildiği iddiasını ileri sürmesi mümkün değildir. Ancak, söz konusu etki mutlak değildir. Kanun'un aynı maddesinin devamında müdahilin, bu kuralın istisnası olarak bazı durumları ileri sürebileceği belirtilmektedir. Bu istisnalar doğrultusunda, fer'i müdahil, davaya geç katıldığını, ihbarın zamanında yapılmadığını veya katıldığı tarafın iddia ve savunma haklarının engellendiğini ileri sürebilmektedir. Ayrıca, müdahilin, davanın tarafının ağır kusuru nedeniyle kendisinin bilmediği iddia ve savunmaların kullanılmadığını savunması da mümkündür.

Sonuç olarak, üçüncü bir kişi, arsa sahibi ile yüklenici arasındaki davaya fer'i müdahil olarak katılmayı düşünüyorsa bu süreçte tüm bu hukuki dinamikleri dikkate alarak müdahale hakkının ve olası etkilerinin bilincinde olarak hareket etmelidir.

3. Asli Müdahale

1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'ndan farklı olarak 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda açıkça düzenlenen ve tanımlanan asli müdahale, görülmekte olan bir davanın konusunun üçüncü kişiyi de ilgilendirmesi halinde söz konusu üçüncü kişinin davaya taraf olarak katılmasını ve sağlayan bir müessesedir. Dolayısıyla asli müdahale davası, üçüncü kişinin mevcut bir hak ihlâlini

38 Atalı, 'Davaya Müdahale' (n 7) 728.

önlemek amacıyla yürütülen hukukî mücadeleye hukuki koruma sağlama imkânı sunmaktadır³⁹. Bu müessese Kanun m. 65'te yer alan hükümde; *“Bir yargılamanın konusu olan hak veya şey üzerinde kısmen ya da tamamen hak iddia eden üçüncü kişi, hüküm verilinceye kadar bu durumu ileri sürerek, yargılamanın taraflarına karşı aynı mahkemede dava açabilir.”* şeklinde ifade edilmektedir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde asli müdahale genellikle sözleşmenin taraflarından bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişilerin arsa sahibi ile yüklenici arasında açılan tapu iptal ve tescil davasında söz konusu olabilmektedir. Zira böyle bir durumda asli müdahale talebinde bulunan üçüncü kişi, arsa sahibi ile yüklenici arasındaki tapu iptal ve tescil davasının konusunu oluşturan bağımsız bölümün kendisine ait olduğu ileri sürebilmektedir. Dolayısıyla da bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişi, asli müdahale davasına ilişkin şartların varlığı halinde arsa sahibi ile yüklenici arasındaki bu davalara müdahale edebilmektedir⁴⁰. Bağımsız bölüm edinen üçüncü kişinin yanı sıra birden fazla yüklenicinin sözleşmede taraf olduğu veya yüklenicinin sözleşmeyi diğerine devrettiği

39 Prütting und Gehrlein (n 4) 277; Mehmet Kodakoğlu, ‘Medeni Usul Hukukunda Asli Müdahale’ (Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi 2017) 14,15, 109.

40 Coşkun, *İnşaat* (n 1) 1061. “Davaya davalı yanında katılan S.. K.. vekili 11.02.2012 tarihli dilekçesiyle; davacı tarafından nama ifa için satışı talep edilen 5 numaralı bağımsız bölümün müvekkili tarafından yükleniciden satın alındığını ileri sürerek, HUMK’nın 53. maddesi gereğince davalı yanında davaya kabulüne ve bilirkişi raporunda belirtilen eksiklikleri davalı yüklenici nam ve hesabına rücu talepleri saklı kalmak kaydıyla yapmak için taraflarına yetki verilmesini istemiş, daha sonra 01.04.2013 tarihli dilekçesiyle de, davaya konu taşınmazın tapu kaydının iptali ile kendisi adına tescilini istemiştir./ Mahkemece, iddia, savunma ve dosya kapsamına göre; taraflar arasındaki sözleşme uyarınca davalı yüklenici tarafça verilen sürelerle rağmen edimlerin süresinde yerine getirilmediği gerekçesiyle, 18.07.2013 havale tarihli rapor ve 12.03.2014 havale tarihli ek raporda dökümü yapılan toplam 102.704,22 TL eksik yapım bedelini karşılamak üzere tapusu davacı adına kayıtlı olan ve yükleniciye sözleşme gereği devri gereken 5 numaralı villanın bu değerle sınırlı olmak üzere satılması hususunda davacı tarafa yetki verilmesine, bedelin tahsilinden sonra bilirkişi raporlarında tespit edilen eksik yapımların tamamlanması için davacı tarafa izin verilmesine ve 72.000,00 TL kira bedeli (cezaî şartın) davalı yükleniciden tahsiline, asli müdahilin yapmış olduğu harcamaları ve tamamladığı eksiklikleri usulüne uygun delillerle ispatlamamış olduğundan ve yapmış olduğu masrafların ve tamamladığı eksikliklerin ispatı halinde ayrı bir davaya konu edilebileceğinden taleplerinin reddine karar verilmiştir./ Kararı, müdahil S.. K.. vekili temyiz etmiştir./ 1-)HMK’nın 65. maddesi, “(1) Bir yargılamanın konusu olan hak veya şey üzerinde kısmen ya da tamamen hak iddia eden üçüncü kişi, hüküm verilinceye kadar bu durumu ileri sürerek, yargılamanın taraflarına karşı aynı mahkemede dava açabilir. (2) Asli müdahale davası ile asıl yargılama birlikte yürütülür ve karara bağlanır.”, 66. maddesi ise; “Üçüncü kişi, davayı kazanmasında hukuki yararı bulunan taraf yanında ve ona yardımcı olmak amacıyla, tahkikat sona erinceye kadar, fer’i müdahil olarak davada yer alabilir.” hükmünü içermektedir. Müdahale talep eden tarafından sunulan 11.05.2012 tarihli tarihli dilekçede asli müdahil olarak katılma talebinde bulunulmasına rağmen, dilekçe içeriğinde HUMK’nın 53. maddesi (HMK’nın 66. maddesi)’nden bahsedilerek davalı yanında katılma taleplerinin kabulüyle raporda belirtilen eksikliklerin davalı yüklenici nam ve hesabına yapmak üzere yetki verilmesi isteminde bulunulmuştur. Bu istemin, gerek HUMK’nın 53. maddesinden söz edilmesi, gerek kendisi lehine birb karar verilmesinin talep edilmemesi, gerekse de davalı yanında katılmak istendiğinin belirtilmesi hususları gözününde bulundurulduğunda fer’i müdahale istemi olduğunun kabulü gerekir./ Ne varki müdahil vekiline, daha sonra sunulan 01.04.2013 tarihli dilekçeyle, bu defa HMK’nın 65. maddesindeki asli müdahaleye uygun olarak kendisi adına tapu kaydının iptaliyle tescil istenmişse de, bu dilekçede yargılamanın taraflarından sadece taşınmaz adına kayıtlı olan davacı arsa sahibi gösterilmiş, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca taşınmazın kendisine düşen ve bu taşınmazı haricen satarak müdahile devreden davalı yükleniciye husumet yöneltilmemiş ve bu dilekçe davalı yükleniciye tebliğ edilmemiştir./ Bu durumda mahkemece, müdahile, 01.04.2013 tarihli dilekçesinin HMK’nın 65. maddesindeki asli müdahale istemine uygun kendi lehine hak iddia eder nitelikte olduğu ve harcın da tamamlanmış olduğu gözetilerek, harici satış sözleşmesiyle taşınmazı müdahile devreden ve davanın tarafı olan davalı yükleniciye de dava açarak işbu dava ile birleştirilmesini sağlamak üzere süre verilmesi ve taraf delilleri toplanıp sonucuna göre müdahilin 01.04.2013 tarihli dilekçesindeki tapu iptali ve tescil istemi ile ilgili hüküm kurulması gerekirken asli müdahale davası yönünden taraf teşkili sağlanmadan müdahilin yapmış olduğu harcamalarla ilgili herhangi bir talebi olmamasına rağmen taleplerinin reddine karar verilmesi doğru olmamıştır.” Y 23 HD, E 2014/7937 K 2016/1269, 01.03.2016.

durumlarda arsa sahibi ile yüklenicilerden biri arasındaki davaya diğer yüklenicinin asli müdahale talebinde bulunması mümkündür⁴¹.

Asli müdahale ile üçüncü kişi ilk davadan bağımsız bir talepte bulunarak yeni bir dava açmaktadır. Bu nedenle üçüncü kişinin asli müdahale davası açısından, HMK m. 114, 115'te aranan genel dava şartları ile kanunda bazı davalar için öngörülen dava şartlarının davanın niteliği dikkate alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Ancak asli müdahale davasında, bu şartların yanı sıra sadece asli müdahale davasına özgülenen birtakım şartların da varlığı aranmaktadır. Asli müdahale davası açısından ayrıca aranan şartlar doktrinde özel dava şartları ile karıştırılması için “kabule şayanlık” şartları olarak da belirtilmektedir⁴².

Asli müdahale davasının kabule şayanlığı açısından her şeyden önce derdest bir davanın bulunması gerekmektedir⁴³. Bu nedenle arsa sahibi ile yüklenici arasında henüz açılmamışsa üçüncü kişinin asli müdahale talebinde bulunması mümkün değildir. Yine arsa sahibi ile yüklenici arasındaki ilk davanın davaya son veren taraf işlemleri (kabul, sulh, feragat) ile sona ermesi halinde dava artık derdest olamayacağı için asli müdahalede bulunulması mümkün değildir. Asli müdahale talebinin usulüne uygun ve yasal şartlara uygun bir sulh, kabul veya feragat işleminden sonra ancak mahkemenin bu konuda karar vermesinden önce yapıldığı durumlarda da devam eden bir dava olmadığı için asli müdahale davası ayrı ve bağımsız bir dava olarak kabul edilmesi gerektiği kabul edilmektedir⁴⁴.

41 “... Davacı arsa sahipleriyle asli müdahale talep eden yüklenici D... İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. arasında 17.10.1995 tarihli düzenleme arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış, sözleşmede devir yetkisi ve izni olmadığı halde, yükleniciyle davalı G...G...Teks. İnş. Ltd. Şti. arasındaki adi yazılı 1.1.1999 tarihli protokol ile, inşaat davalıya devredilmiş ve anılan protokole, yüklenici D...İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ne bir kısım çekler verildiği, çeklere teminat olarak, inşaatın 4 daire ve 1 adet dükkanın D...İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. üzerinde kalacağı ve çekler ödendikçe, bu bağımsız bölümlere tekabül eden hisselerin iade edileceği kararlaştırılmıştır. Daha sonra da, davacı arsa sahipleri vekili olarak İ.Ö. le de davalılardan G...G...Teks. İnş. Ltd. Şti. arasında adi yazılı, tarihsiz olarak imzalanan sözleşmede ise, 17.10.1995 tarihli asıl sözleşmenin feshi karşılığında, asıl yüklenici D... İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ne B blokta 1,9, 17,25 numaralı daireler ile 1 numaralı dükkanın verileceği bildirilmiştir. Keza, davalı G...G... Teks. İnş. Ltd. Şti. ile davalı kooperatif arasında da adi yazılı ve tarihsiz bir sözleşme imzalanmıştır. Asli müdahale talep eden D... İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. vekili, müdahale dilekçesinde, 1.11.1999 tarihli sözleşme belirlenen çeklerin ödenmediğini, 17.10.1995 tarihli asıl sözleşmenin feshedilmediğini ve yine arsa sahipleri vekili İ.Ö. ile davalı G...G... Teks. İnş. Ltd. Şti. arasındaki sözleşme dikkate alındığında, D...İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.'nin hak sahibi olduğu ileri sürerek, B blok 1, 9, 17, 25 numaralı daireler ile 1 numaralı dükkanın tapu iptal ve tescilini istemiştir. Görülüyor ki, gerek davacı arsa sahipleriyle asıl yüklenici arasındaki sözleşmeyle daha sonra yapılan adi yazılı sözleşmeleri değerlendirilmesi açısından, gerekse asli müdahale dilekçesindeki talep dikkate alındığında, asıl ve birleşen davada verilecek hükmün, D... İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. 'nin haklarını doğrudan etkileyeceği açık olduğundan D... İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.'nin asli müdahale talebinin kabulüyle delillerin toplanarak, inceleme ve değerlendirmeye yapılp, sonucuna uygun hüküm kurulması gerekirken, hukuki yararının bulunmadığından bahisle, asli müdahale talebinin reddi doğru olmuştur.” Y 23 HD, E 2014/9434 K 2015/214, 16.01.2015.

42 Kodakoglu (n 39) 75.

43 Tanrıver (n 21) 546; Atalı, ‘Davaya Müdahale’ (n 7) 768; Kodakoglu (n 39) 76; Küçük (n 6) 118; Mazlum (n 6) 89; Kuru (n 4) 992; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası (n 4) 563.

44 “HMK’nın 311. maddesine göre feragat, kesin hüküm gibi hukuki sonuç doğurur. Davadan feragat ile esas hakkın özünden vazgeçildiğinden, anılan madde gerekçesinde de maddi anlamda kesin hüküm gibi sonuç doğurduğu dile getirilmiştir. Davadan feragat ile uyumsuzluk tamamen sona ermiş olur. Davacının ileriki bir tarihte tarafları, konusu ve sebebi aynı olan bir davayı yeniden açması mümkün değildir. Maddi anlamda kesin hükmün oluşması için mahkemenin feragat hakkında bir karar vermesi ve bu kararın taraflara tebliğine gerek bulunmamaktadır. Kanunun açık hükmüne göre asli müdahale davası ile asıl yargılamanın birlikte yürütülüp, karara bağlanması gerekir. Somut olayda ise davacıların tek taraflı feragat beyanı ile asıl dava sona ermiştir. Bu nedenle, ortada müdahale edilebilecek

Bu nedenlerle üçüncü kişinin asli müdahale talebinde bulunabilmesi için arsa sahibi ile yüklenici arasındaki davanın açılmış ve görülmekte olması gerekmektedir.

Asli müdahale talebi HMK m. 65'te açıkça belirtildiği üzere Alman Hukuku'nun aksine hüküm kesinleşinceye kadar değil verilmeye kadar mümkündür⁴⁵. Dolayısıyla üçüncü kişi, arsa sahibi ile yüklenici arasında açılan davalarda verilen karara karşı kanun yollarına başvurulmuş olsa dahi asli müdahale talebinde bulunamaz. Bir başka deyişle istinaf veya temyiz aşamasında asli müdahale söz konusu olamaz. Ancak kanun yollarına başvuru neticesinde dosyanın yeniden ilk derece mahkemesine gönderildiği durumlarda üçüncü kişinin arsa sahibi ile yüklenici arasındaki davaya ilişkin asli müdahale davası açması mümkündür⁴⁶.

Üçüncü kişinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan uyumsuzluklar kapsamında asli müdahale davası açabilmesi için söz konusu davanın açılabilmesinde hukuki yararının bulunması gerekmektedir. HMK m. 65'te, asli müdahale davası açmak isteyen üçüncü kişinin bu müdahalede bulunmak için hukuki yararının bulunması gerektiği açıkça belirtilmese de doktrinde ve Yargıtay kararlarında asli müdahale açısından özel bir kabule şayanlık şartı olarak hukuki yararın varlığının aranması gerektiği kabul edilmektedir⁴⁷. Hukuki yararının varlığının tespitinde üçüncü kişinin asli

bir davanın varlığından söz edilemez. Asıl davanın konusu olan hak veya şey üzerindeki çekişme sona erdiğinden, asli müdahale davası ile birlikte yürütülecek bir yargılama konusu da kalmamıştır. Zaman bakımından, hüküm verilmeye kadar asli müdahalede bulunulması kabul edildiğinden, Hukuk Genel Kurulu çoğunluğu tarafından kesin hükmün sonuçlarını doğuran feragatten sonraki asli müdahale talebinin geçerli kabul edilemeyeceği, ortada usulüne uygun şekilde açılmış bir asli müdahale davası bulunmadığından tefrik edilerek ayrı bir esasta görülmesinin de mümkün olmadığı sonucuna varılmıştır. Asli müdahale talebi geçersiz olduğundan, ... tarafından ileri sürülen feragat beyanının hükümsüz olduğu yönündeki iddianın dinlenilmemiş olması da sonuca etkili görülmemiştir. Hukuk Genel Kurulundaki görüşmede, bir kısım üyeler tarafından; HMK'nın 65. maddesinde hüküm verilmeye kadar asli müdahale talebinde bulunulabileceği düzenlendiğinden, ilk davanın feragat karşın derdest kalıp kalmadığının açıklığa kavuşturulması ve buna göre sonuca ulaşılması gerektiği, derdestliğin bir davanın mahkemece açılmış ve halen görülmekte olduğunu ifade ettiği, derdestlik hükmün şekli anlamda kesinleşmesine kadar devam edeceğinden yargılamaya asli müdahalenin mümkün olduğu, somut olayda feragatle birlikte asıl davadaki uyumsuzluk maddi anlamda sona ermiş olsa da feragat hakkında mahkemece karar verilip, taraflarca yasa yolları tüketilmeye kadar asıl davanın derdest kalmaya devam ettiği ve şekli anlamda kesin hükmün oluşmadığı, dolayısıyla asli müdahale talebinin zaman bakımından da usulüne uygun yapıldığı, bu nedenle mahkemece asli müdahale davasının esası hakkında bir karar verilmesi için direnme kararının bu değişik gerekçeyle bozulması gerektiği görüşü ile kesin hükmün sonuçlarını doğuran feragatten sonra yapılan asli müdahale talebinin geçerli kabul edilemeyeceği, ancak ortada harcı yatırılarak açılmış ayrı bir dava bulunduğu, bu davanın tefrik edilip ayrı bir esasta görülmesinin usul ekonomisi ve mahkemeye erişim hakkına daha uygun olacağından direnme kararının Özel Daire bozma kararındaki gerekçe ile bozulması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de bu görüşler Kurul çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.” YHGK, E 202071-129 K 2020/770, 14.10.2020.

45 ZPO § 64'te açıkça asli müdahalenin ilk davanın kesin hükümle sonuçlanmasına kadar mümkün olduğuna yer verilmektedir. Dolayısıyla Alman Hukuku'nda kanun yolu aşamasında da üçüncü kişinin asli müdahale davası açması mümkündür. Prütting und Gehrlein (n 4)277,279; Musielak und Voit (n 4) 241.

46 Kodakoğlu (n 39) 152,153; Kuru (n 4) 992.

47 Tanrıver (n 21) 547; Atalı, 'Davaya Müdahale' (n 7) 770; Kodakoğlu (n 39) 110 vd.; Küçük (n 6) 124,125. "Hubyar Eğitim Vakfı, mahkemeye verdiği 15.11.206 ve 6.2.2008 tarihli müdahale dilekçeleri ile taşınmazın 1/2 payını davacı Mustafa Temel'den bağış yolu ile devir ve teslim aldığı ileri sürdüğüne göre, davaya asli müdahil olarak katılmasında hukuki yararının bulunduğu kabulü gerekir. Hal böyle olunca mahkemece asli müdahale talebinde bulunan Hubyar Eğitim Vakfı'nın müdahale talebinin kabulü ile iddia ve delillerinin sorulup saptanması ve sonucuna göre bir hüküm oluşturulması gerekirken, yöntemine uygun müdahale talebinin yersiz gerekçe ile reddine karar verilmesi isabetsiz, Hubyar Eğitim Vakfının temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde görüldüğünden kabulü ile hükmün BOZULMASINA, bozma nedenine göre sair temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına, peşin ödenen temyiz harçlarının incelenmesine yer olmadığına,

müdahale davasını açma gerekçesinin belirlenmesi önem arz etmektedir. Eğer üçüncü kişinin açtığı davada asli müdahale davasına özgü hukuki yarar bulunmuyorsa asli müdahale davası ayrılarak başka bir dava olarak görülür. Bu kapsamda üçüncü kişinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde doğan uyuşmazlıklar nedeniyle açılan davaya asli müdahil talebinde bulunmasının mümkün olup olmadığı değerlendirilirken söz konusu talebinde hukuki yararının var olup olmadığına dikkat edilmesi gerekmektedir. Nitekim üçüncü kişinin talebinin her iki tarafla değil de taraflardan birinin talebi ile çatışması halinde asli müdahaleden bahsetmek mümkün değildir. Mesela, arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçmişe etkiki feshi ve üçüncü kişilere devredilen tapuların iptali için açtığı davada, üçüncü kişinin talebi, arsa sahibinin talebi ile çatışmaktadır. Böyle bir davada yüklenici daha çok sözleşmenin feshedilmemesi için savunmada bulunur. Bu husus üçüncü kişinin menfaati ile çatışmaz. Böyle bir durumda üçüncü kişi ancak davayı kazanmasında yararı bulunan kişi lehine, misalde olduğu gibi yüklenici lehine fer'i müdahale talebinde bulunabilir. Dolayısıyla asli müdahale talebinde bulunan üçüncü kişi ister bağımsız bölüm edinen üçüncü kişi olsun isterse de yüklenicilerden biri olsun talebinin ilk davanın her iki tarafıyla çelişmesi gerekmektedir⁴⁸.

Üçüncü kişinin arsa sahibi ile yüklenici arasındaki davaya asli müdahil olarak katılabilmesi için davacı sıfatıyla davanın taraflarını birlikte göstererek dava açması gerekmektedir. Zira asli müdahale açısından asıl davanın davacısı ile davalısı arasında şekli zorunlu dava arkadaşlığı söz konusudur. Arsa sahibi ile yüklenicinin zorunlu dava arkadaşı olduğu bu dava derdest davanın görülmekte olduğu görevli ve yetkili mahkemede harç yatırılmak suretiyle açılmaktadır⁴⁹. Bu kapsamda üçüncü kişinin, asli müdahale talebinde bulunurken davalı tarafta arsa sahibin ile yükleniciyi göstermesi ve söz konusu davasına ilişkin harcını yatırması gerekmektedir.

peşin ödenen temyiz harçlarının istek halinde hükmü temyiz eden taraflara iadesine, 20.10.2010 gününde oybirliği ile karar verildi.” Y 7 HD, E 2010/4395 K 2010/5974, 20.10.2010.

48 Küçük (n 6) 126-128. Dava konusu hak veya şeye ilişkin detaylı bilgi için bkz. Mazlum (n 6) 106 vd. “Davacı arsa sahipleriyle asli müdahale talep eden yüklenici D... İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. Arasında 17.10.1995 tarihli düzenleme arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış, sözleşmede devir yetkisi ve izni olmadığı halde, yükleniciyle davalı G... G... Teks. İnş. Ltd. Şti arasındaki adi yazılı 1.11.1999 tarihli protokol ile, inşaat davalıya devredilmiş ve anılan protokolden, yüklenici D... İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti'ne bir kısım çekler verildiği, çeklere teminat olarak, inşaattan 4 adet daire ve 1 adet dükkanın D... İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti üzerinde kalacağı ve çekler ödendikçe, bu bağımsız bölümlere tekabül eden hisselerin iade edileceği kararlaştırılmıştır. Daha sonra da, davacı arsa sahipleri vekili olarak İ. Ö. le davalılardan G... G... Teks. İnş. Ltd. Şti arasında adi yazılı, tarihsiz olarak imzalanan sözleşmede ise, 17.10.1995 tarihli asıl sözleşmenin feshi karşılığında, asıl yüklenici D... İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti 'ne B blokta 1,9,17,25 numaralı daireler ile 1 numaralı dükkanın verileceği bildirilmiştir. Keza, davalı G... G... Teks. İnş. Ltd. Şti. ile davalı kooperatif arasında da adi yazılı ve tarihsiz bir sözleşme imzalanmıştır. Asli müdahale talep eden D... İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti vekili, müdahale dilekçesinde, 1.11.1999 tarihli sözleşmede belirlenen çeklerin ödenmediğini, 17.10.1995 tarihli asıl sözleşmenin feshedilmediğini ve yine arsa sahipleri vekili İ. Ö. le davalı G... G... Teks. İnş. Ltd. Şti. arasındaki sözleşme dikkate alındığında, D... İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti'nin hak sahibi olduğunu ileri sürerek, B blok 1,9,17,25 numaralı daireler ile 1 numaralı dükkanın tapu iptal ve tescilini istemiştir. Görülüyor ki, gerek davacı arsa sahipleriyle asıl yüklenici arasındaki sözleşmeyle daha sonra yapılan adi yazılı sözleşmelerin değerlendirilmesi açısından, gerekse, asli müdahale dilekçesindeki talep dikkate alındığında, asıl ve birleşen davada verilecek hükmün, D... İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti'nin haklarını doğrudan etkileyeceği açık olduğundan, D... İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti'nin asli müdahale talebinin kabulüyle delillerinin toplanarak, inceleme ve değerlendirme yapıp, sonucuna uygun hüküm kurulması gerekirken, hukuki yararı bulunmadığından bahisle, asli müdahale talebinin reddi doğru olmamıştır.” Y 23 HD, E 2014/9434 K 2015/214, 16.01.2015.

49 Tanrıver (n 21) 547, 548; Atalı, ‘Davaya Müdahale’ (n 7) 771; Kodakoğlu (n 39) 159,169; Küçük (n 6) 130; Mazlum (n 6) 124; Kuru (n 4) 993; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası (n 4) 563, 564.

Asli müdahale talebi, genel dava şartları ve kabule şayanlık koşullarına uygun olarak yapılmış olsa da talepte bulunan kişinin arsa sahibi ile yükleniciye karşı ileri sürdüğü talepler bakımından taraf sıfatına sahip olması gerekmektedir. Bu çerçevede, arsa sahibinden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafı olmadığı için satın aldığı bağımsız bölümlere ilişkin eksik veya kusurlu işler nedeniyle tazminat davası açamamakta, açılmış bir davaya ilişkin asli müdahale talebinde de bulunamamaktadır⁵⁰. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi de “...davacı Ahmet Y. dava dilekçesindeki açıklama ve celp edilen tapu kayıtlarına göre 1 nolu bağımsız bölümlere ilgili eksik ve kusurlu imalatların giderim bedelini talep etmiş ise de; 1 nolu bağımsız bölümü 20.06.2013 tarihinde ve dava tarihinden önce dava dışı olup bilahare asli müdahale talebinde bulunan Nergül Y. a satarak devretmiştir. Ahmet Y. davadan önce taşınmazı sattığı ve dava tarihi itibarıyla davacı sıfatı kalmadığından, dava tarihi itibarıyla taraf sıfatı bulunmayan Ahmet Y.’in açtığı davada asli müdahil olarak talepte bulunan Nergül Y.’in asli müdahil olarak davada taraf olması ve lehine eksik veya kusurlu işlerin giderim bedeline hükmedilmesi mümkün değildir.” değerlendirmede bulunmuştur⁵¹.

Üçüncü kişinin arsa sahibi ve yükleniciye karşı açtığı asli müdahale davası, HMK m. 65/2 uyarınca ilk dava ile yürütülerek karara bağlayabilmektedir. Ancak mahkemenin yargılamayı basitleştirmek, hızlandırmak ve esasa ilişkin karar vermeyi kolaylaştırmak amacıyla önce asli müdahale davasını inceleyip karara bağladıktan sonra asıl dava hakkında karar verebileceği de belirtilmektedir. Böyle bir durumda hâkimin üçüncü kişinin açtığı asli müdahale davasının ön sorun mu bekletici sorun mu yapabileceği hususunda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır⁵². Kanaatimizce görülmekte olan davalardan birine ilişkin karar verilebilmesi diğer davanın konusunu oluşturan bir hukukî ilişkinin varlığına ve buna bağlı olarak kısmen ya da tamamen etkilenmesine bağlı olan hususlar bekletici sorun olarak nitelendirildiğinden asli müdahale davasını bekletici sorun olarak nitelendirebileceğini ifade eden görüşler⁵³ daha makuldür. Nitekim Yargıtay da arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan uyumsuzluk kapsamında yüklenici tarafından açılan asıl dava nama ifaya izin, arsa sahibi tarafından açılan birleşen dava ise sözleşmenin feshi ve tazminat istemlerine ilişkin dava kapsamında asli müdahale davasının bekletici sorun yapılması gerektiği yönünde değerlendirmede bulunmuştur⁵⁴. Ancak söz konusu tartışmanın sonlandırılması ve uygulamada farklılık oluşmasının

50 Ancak arsa sahibi bağımsız bölümün yanı sıra sözleşmeden doğan haklarını da üçüncü kişiye devir ve temlik etmiş ise bu durumda üçüncü dava açabilmektedir. Hüseyin Kovan, 100 Soruda Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri (Adalet 2021) 384.

51 Y 15 HD, E 2018/1637 K 2019/934, 04.03.2019.

52 Ön sorun görüşü için bkz. Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası (n 4) 564.

53 Atalı, ‘Davaya Müdahale’ (n 7) 772; Kodakoğlu (n 39) 178; Küçük (n 6) 130.

54 “Bu açıklamalar çerçevesinde dosya içeriği incelendiğinde; talep eden vekili 11.11.2016 havale tarihli dilekçesi ile dava konusu taşınmazlardan 1010 ve 1014 parsellerde kayıtlı taşınmazların yarı hissesinin iptali ve adlarına tescili için dava açıldığından bahisle müdahale talep etmesine rağmen mahkemece, talebe göre yatırılması gereken peşin harcın yatırılıp asli müdahale talebinin değerlendirilerek kabul veya reddine karar verilmediği ve talep edenin karar başlığında feri müdahale talebinde bulunan olarak gösterildiği anlaşılmaktadır. Mahkemece asli müdahale talebinin değerlendirilmemesi hatalı olduğu gibi karar verilebilmesi için dava konusu taşınmazların mülkiyeti ile ilgili Gebze 4. Asliye Hukuk Mahkemesinde açılan davanın sonuçlanmasının bekletici mesele yapılmaması da doğru olmuştur./Bu durumda mahkemece yapılması gereken iş; öncelikle asli müdahale talebinde bulunup hakkında olumlu ya da olumsuz bir karar verilmeyen kişi ile ilgili noksan harcı tamamlattırılıp talebi konusunda bir karar verilmesi 6100 Sayılı HMK’nın 165/1. maddesi hükmü gereğince Gebze 4. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 2015/693 Esas sayılı dosyasının bekletici mesele yapılması ve yargılama sonucunda verilecek kararın kesinleşmesi durumunda o dosyada kesinleşen olgular göz önünde tutularak asıl ve birleşen davada karar verilmesinden ibarettir./Açıklanan nedenlerle hatalı değerlendirme ve eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi usul

önüne geçilmesi için kanaatimizce HMK m. 65/2'nin devamına hâkimin gerektiğinde Alman Medeni Usul Kanunu §5'e⁵⁵ benzer nitelikte ilk davanın, asli müdahale davasında kesin hüküm verilinceye kadar bekletici sorun olarak nitelendirilebileceği yer verilebilir.

D. ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN HÜKMÜN İPTALİNİ TALEP ETME HAKKI

Yargılama neticesinde verilen hükme karşı şartların varlığı halinde olağan veya olağanüstü kanun yollarına başvurulabilmektedir. Hükme karşı olağan veya olağanüstü kanun yollarına başvuru hakkı kural olarak yalnızca davanın taraflarına tanınmaktadır⁵⁶. Dolayısıyla üçüncü kişinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin taraflarına ilişkin yapılan yargılama neticesinde verilen hükme karşı kural olarak istinaf ve temyiz yoluna başvurması mümkün değildir. Ancak kesinleşmiş kararlara karşı başvurulabilen olağanüstü bir kanun yolu olan yargılamanın iadesi kapsamında HMK m. 376'da davada taraf olmayan üçüncü kişilere, tarafların muvazaalı davranışlarını ileri sürerek kesin hükmün iptalini talep etme hakkı tanımaktadır.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 376'ya göre; *“Davanın taraflarından birisinin alacaklıları veya aleyhine hüküm verilen tarafın yerine geçenler, borçluları veya yerine geçmiş oldukları kimselerin aralarında anlaşarak, kendilerine karşı hile yapmaları nedeniyle hükmün iptalini isteyebilirler.”* Kanun'un düzenlenmesinden anlaşıldığı ve gerekçesinde de belirtildiği üzere bu hüküm ile ilâmın taraflarının üçüncü kişi aleyhine muvazaaları önlenmek amaçlanmaktadır⁵⁷. Dolayısıyla m. 376'da yer alan yargılamanın iadesi sebebi ile kanun koyucu kesin hükmün taraflarını değil söz konusu kesin hükümden etkilenen üçüncü kişileri korumaktadır. Bu kapsamda üçüncü kişi, şartların varlığı halinde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafları arasında görülen bir davada verilen kesin hükmün iptalini talep edebilmektedir.

Üçüncü kişinin hükmün iptalini talep edebilmesi için m. 376'da *“hile”* unsurunun bulunmasına gerektiğine yer verilmektedir. Ancak bu hile kavramına ilişkin HMK'de herhangi bir tanımlamaya ya da örneklendirmeye yer verilmemektedir. Türk Borçlar Kanunu kapsamında ise hile, aldatan kişinin karşı taraf (m.36/1) veya üçüncü kişi (m.36/2) olması hususunu dikkate alarak düzenlenmektedir⁵⁸. Kanundaki söz konusu ayırım dikkate alınarak doktrinde hile, bir kişinin hukuki işlem yapmasını sağlamak amacıyla onun sözleşmenin karşı tarafı veya üçüncü bir kişi tarafından kasten hataya

ve yayaya aykırı olmuş kararın bozulması uygun bulunmuştur.” Y 6 HD, E 2022/4228 K 2023/3688, 06.11.2023.

55 ZPO § 65'te ilk davanın, taraflardan birinin talebi üzerine asli müdahale davası hakkında nihai karar verilene kadar ertelenebileceğine yer verilmektedir. Tarafın bu talebini istinaf aşamasını dahi yapabileceği belirtilmektedir. Prütting und Gehrlein (n 4) 279.

56 Fer'i müdahilin asıl taraf olağan kanun yollarına başvurmazsa tek başına olağan kanun yollarına başvurup başvuramayacağı hususu 7036 sayılı İş Mahkemeleri Kanunu'nda öngörülen istisna dışında doktrinde tartışmalıdır. Bu hususta farklı görüşler ve Yargıtay kararları için bkz. Pekantez ve Meriç (n 5) 308-331.

57 Hukuk Muhakemeleri Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/574), TBMM Kanun ve Karar Bilgi Sistemi, <https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c089/tbmm23089050ss0393.pdf>.

58 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 36: *“Taraflardan biri, diğerinin aldatması sonucu bir sözleşme yapmışsa, yanılması esaslı olmasa bile, sözleşmeyle bağlı değildir. Üçüncü bir kişinin aldatması sonucu bir sözleşme yapan taraf, sözleşmenin yapıldığı sırada karşı tarafın aldatmayı bilmesi veya bilecek durumda olması hâlinde, sözleşmeyle bağlı değildir.”*

düşürülmesi olarak tanımlanmaktadır⁵⁹. Ancak HMK m. 376'da yer alan hile kavramının hükmü etkileyen ve yargılamada yanılgıya sebep olan tüm olayları kapsayan TBK m. 36 anlamındaki hile kavramından daha geniş ve muvazaayı da kapsayan bir kavram olduğu haklı olarak ifade edilmektedir. Zira m. 376'nın gerekçesinde hükmün getiriliş amacının ilâmın taraflarının üçüncü kişi aleyhine muvazaaları önlemek olduğuna yer verilmektedir. Bu nedenle m. 376'daki hile unsurunun Türk Borçlar Kanunu anlamında muvazaa kavramına yakın olduğu belirtilmektedir⁶⁰. Muvazaa kavramı da doktrinde tarafların üçüncü kişileri aldatmak amacıyla gerçek iradeleri ile uyuşmayan ve hukuki sonuç doğurmasını istemedikleri bir görünüş meydana getirmek hususunda anlaşmaları olarak tarif edilmektedir⁶¹. Borçlar hukuku çerçevesinde muvazaaya ilişkin yapılan tanımdan hareketle m. 376'da yer alan hile kavramının davanın taraflarının karşılıklı anlaşarak mahkemeyi yanıltıp maddi gerçeğe aykırı bir karar almasına neden olarak üçüncü kişileri aldatmaları ve yargıyı etkileyen her türlü hareketleri kapsadığı ifade edilebilmektedir⁶². Yargıtay da m. 376'ya dayanılarak yargılamanın iadesinin istendiği durumlarda hilenin takdiri hususunda kanun koyucunun bilerek sınırlandırma yapmadığını ve hâkimin geniş bir takdir hakkına sahip olduğu belirtmektedir⁶³.

Bütün bu açıklamalar ışığında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan arsa sahibi ile yüklenicinin taraf olduğu bir davada; üçüncü kişileri zarara uğratmak amacıyla davalının davaya katılmaması, davalının davayı kabulü, delillerin sunulmaması, duruşmalara katılmaması, davaya süresinde cevap vermemesi, kanun yollarına başvurmaması gibi hareketler hileli davranış kapsamında

59 H. Kübra Ercoşkun Şenol, 'Türk Borçlar Hukukunda Hilenin Münferit Uygulama Alanları' (2013) 17 (4) Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 81, 82,83.

60 Mert Namlı, *Türk ve Fransız Medeni Usul Hukuku'nda Yargılamanın Yenilenmesi* (Beta 2014) 375; Nilüfer Boran Güneysu, 'Yargılamanın İadesi Sebebi Olarak Üçüncü Kişilerin Hükmün İptalini Talep Etmesi' (2016) 12 (33) Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Dergisi 23, 41; Ozan Akkuş, 'Üçüncü Kişilerin Hükmün İptalini Talep Etmesi Üzerine Bir İnceleme (HMK m. 376)' (2020) 10 (1) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 243, 251.1086 sayılı Hukuk Usulu Muhakemeleri Kanunu döneminde de m. 446'ta yer alan "bilittifak vaki hile" den anlaşılması gerekenin davacı ile davalının önceden muvazaalı bir hüküm ortaya çıkarmak konusunda anlaşmış olmaları olduğu belirtilmektedir. Ramazan Arslan, *Medeni Usul Hukukunda Yargılamanın Yenilenmesi*, (Turhan 1977) 126.

61 İsmail Atamulu, *Türk Borçlar Hukukunda Muvazaa*, (Adalet 2017) 23; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (29. Baskı, Legem 2024) 404.

62 Boran Güneysu (n 60) 43; Akkuş (n 60) 251,252.

63 "Davalı koca 14.2.1996 tarihli boşanma dava dilekçesinde İstanbul'da nüfusa kayıtlı olduklarını, tarafların Almanya'da işçi olup beş yıldır ayrı olduklarını belirtmiş, kadının tebligat adresi Şişli - İstanbul olarak göstermiştir./ Görüldüğü üzere davalı koca eşinin Almanya'da çalıştığını bildiği halde (boşanma davası sırasında dinlenen tanık sözleri ve yargılamanın iadesi davasına verilen belgeler) yanlış adres göstermek suretiyle tebligatın ilanenin yapılmasını sağlayarak boşanma kararı almıştır./Bir dava açılırken davanın yöneltileceği tarafın durumunun iyi belirlenmesi, hayatta olup olmadığı, tebligata yarar adresini belirleyip Mahkemeye bildirmek davacıya düşen önemli bir görevdir. (HUMK. 179/1) Kocanın bilerek bu yükümlülüğü yerine getirmemiş olması ile oluşan davranış HUMK. 445/7. maddesiyle belirlenen "hile ve huda" kavramına giren bir davranıştır. Hile ve huda sözleri Kanunda sınırlandırılmamış bir tanımlı yapılmamıştır. Kanun koyucunun bundan özellikle kaçındığı hükmü etkileyen hile ve huda'nın her olayın gelişim şekline göre takdirini yargıya bıraktığı anlaşılmaktadır. Zira olayların gösterdiği gelişmelere göre hükmeye etkili olan ve yargıyı yanılgıya götüren tüm olayların hile olabileceğini düşünmüştür. Somut olayda da koca bilerek yanlış adres göstermek suretiyle Yargıyı yanılgıya düşürerek kadının duruşmalara gelmesini ve delillerini göstermesini önlemiştir. Davacının yarattığı bu durumun hile ve huda olarak kabulü gerekir. Kanunî ayrıcalık dışında Hakim davanın taraflarını dinlemeden veya iddia ve savunmalarını yapmak üzere kanunî şekil ve şartlara göre çağırmadan hüküm veremez (HUMK 73) Belirtilen olayların göz önünde tutulmamasının, tebligatın hatalı yapılmasının veya hiç yapılmamasının, yargılamanın yenilenmesi için bir sebep olarak kabul edilmesi gerekir. Ayrıca koca hakkında Ağır Ceza Mahkemesinde delil yetersizliğinden verilen beraat kararı Hukuk Hakimini bağlamaz. Bu yön gözetilmeden davanın ret edilmesi doğru bulunmamıştır." Y 2 HD, E 2007/11640 K 200.771.1596, 19.07.2007.

değerlendirilebilir⁶⁴. Nitekim Yargıtay bir kararında “...Basiretli tacir olması gereken her iki davada davalı yüklenici kooperatifin, sözleşmelerde taraf olan tüm arsa sahiplerini ve onlara sözleşme uyarınca düşecek bağımsız bölümleri bilebilecek durumdadır. Davalı yüklenicinin yargılamanın yenilenmesi talep edilen dosyanın yargılaması sırasında dava dışı olarak görülen davacının tevhid sonucu oluşan arsada pay sahibi olduğunu bildiği halde bunu açıklamaksızın yargılamanın devamını sağlayarak sonuçta davacının kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan payının teslimini imkansız hale getirmesine sebebiyet verdiği göz önünde bulundurulduğunda HMK’nın 376. maddesinde tanımlanan koşullarının somut davada oluştuğunun mahkemece kabulü gerekirken reddi doğru olmamıştır.” şeklinde bilinen bir hususun açıklanmamasını hile olarak değerlendirmiştir⁶⁵.

Yüklenici tarafından kendisine düşecek bütün bağımsız bölümlerin üçüncü kişilere devredildiği bir arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi için arsa sahibi sözleşmenin geçmişe etkili feshini ve tapuların iptali talep etmiş olabilir. Yüklenici sırf üçüncü kişilerdeki bağımsız bölümlerin serbest kalması için bu davayı kabul etmiş olması veya gerektiği gibi savunmama yapmaması sebebi ile arsa sahibi davayı kazanmış olabilir. Hatta arsa sahibi, yüklenicinin bu tür davranışının karşılığında, yüklenicinin belirteceği bir başka yüklenici ile sözleşme yapılacağı konusunda taahhütte bulunmuş olabilir. Yüklenici ve arsa sahibinin bu davranışları hileli birer davranış olarak kabul edilmelidir. Bu durumda üçüncü kişi, sözleşmenin geçmişe etkili feshi ve tapuların iptaline ilişkin hükmün iptalini isteyebilir.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 376’da hükmün iptalini talep edebilecek üçüncü kişiler; davanın taraflarından birisinin alacaklıları veya aleyhine hüküm verilen tarafın yerine geçenler olarak iki gruba ayrılarak düzenlenmiştir. Söz konusu hükümde açıkça yalnızca iki grupta bahsedilmesi nedeniyle arsa sahibi ile yüklenici arasındaki dava kapsamında verilen hükme ilişkin yargılamanın iadesini yalnızca davanın alacaklılarının veya aleyhine hüküm verilen tarafın yerine geçenlerin talep edebileceği düşünülebilir. Ancak Yargıtay ilgili hükmü esas alarak vermiş olduğu kararlarda üçüncü kişi kapsamını geniş yorumlayarak hukuki durumu etkilenen bütün üçüncü kişilerin m. 376’ya dayanarak yargılamanın iadesi yoluna başvurabileceğini belirtmektedir⁶⁶. Doktrinde de hâkim görüş tarafların anlaşması sonucunda hakları zarar gören kişilerin kanunda sayılan alacaklılar ve mirasçılardan herhangi bir farkı olmadığı ve bu nedenle Yargıtay’ın yorumunun doğru olduğu yönündedir⁶⁷. Bu kapsamda HMK m. 376’da yer alan “davanın taraflarından birisinin alacaklıları veya aleyhine hüküm verilen tarafın yerine geçenler” ifadesinin “hakları ihlal edilen üçüncü kişiler” olarak

64 Boran Güneysu (n 60) 43.

65 Y 15 HD, E 2019/3555 K 2020/1665,18.06.2020.

66 “Davalı alacaklının takip konusu alacağı boşanma davasında protokole bağlanan tazminata dayanmaktadır. Davalı ilama bağlanmış alacağın muvazaalı olduğunu ileri sürerek sıra cetveline itiraz etmiştir. Bir hükmün iptalini taraf olmayan üçüncü kişi HUMK.nun 446. maddesine göre alacaklı ile borçlunun anlaşarak hile ile aleyhe hüküm verilmesini sağladıklarını ileri sürerek iade-i muhakeme yoluyla isteyebilir. Hükümden zarar gören üçüncü kişi kendisine ayrılması gereken payın azaltılması amacıyla dava açılıp karar alındığını iade-i muhakeme davası konusu yapabilir. Hükmün tarafı olmayan alacaklının hükmün lehine olan alacaklıya karşı açacağı sıra cetveline itiraz davası HUMK.nun 446. maddesinde düzenlenen iade-i muhakeme davası yerine geçer (Belgesay, M. Raşit: İcra ve İflas Hukuku, c. I, 1945, s. 437; Kuru, Baki: Hukuk Muhakemeleri Usulü, C. IV 1991 s. 3636). Mahkemece bu yön ve haciz sırasında boşanmış eşlerin aynı yerde bulunmaları hususu da gözetilerek bir karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle davanın reddinde isabet görülmemiştir.” Y 19 HD, E 2003/6106 K 2003/ 12507,11.12.2003.

67 Namli (n 60) 373; Akkuş (n 60) 259.

düzenlenmesinin daha isabetli olacağı da haklı olarak belirtilmektedir⁶⁸. Dolayısıyla kanaatimizce arsa sahibi ile yüklenici arasındaki dava kapsamında verilen ve kesinleşmiş olan hüküm nedeniyle hakkının zarar gördüğünü düşünen her üçüncü kişi söz konusu davada kendisine zarar verme kastı ile tarafların hileli davranışları ile yargıyı etkilediğini iddia ve ispat ederek yargılamanın iadesini talep edebilir.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 377/1-b'de yer alan düzenleme uyarınca üçüncü kişi, arsa sahibi ile yüklenici arasındaki davada verilen hükmün iptalini karardan usulen haberdar olduğu tarihten itibaren üç ay ve herhâlde iade talebine konu olan hükmün kesinleşmesinden itibaren on yıl içerisinde isteyebilmektedir. Söz konusu süre ve sürenin başlangıcı ile ilgili doktrinde farklı görüşler söz konusudur. Bazı yazarlara göre olması gereken hukuk bakımından lehine karar verilen tarafın hükmü etkileyen hileli bir davranışta bulunması halinde olduğu gibi sürenin hilenin öğrenildiği anda başlaması gerekmektedir⁶⁹. Başka bir görüşe göre ise hükmün üçüncü kişilerce iptali için daha uzun bir sürenin öngörülmesi gerektiği ifade edilmektedir. Zira hukuk sistemimizde, tasarrufun iptali davaları için İİK m. 284'te beş yıllık bir hak düşürücü süreye yer verilmektedir. Hükmün üçüncü kişi tarafından iptali ile benzer nitelikte olduğu kabul edilen muvazaa nedeniyle iptal davalarında ise herhangi bir zamanaşımı veya hak düşürücü süre öngörülmemektedir. Bu nedenle söz konusu görüş uyarınca hükmün üçüncü kişilerce iptali davası için de üç aydan daha uzun bir sürenin öngörülmesi daha uygun olacaktır⁷⁰. Kanaatimizce her iki görüş de hükmün üçüncü kişilerce iptalinin talep edilmesindeki süreye farklı açılardan bakarak haklı değerlendirmelerde bulunmaktadır. Dolayısıyla sürenin hilenin öğrenilmesinden itibaren başlaması ve üç aydan da uzun bir süre olması kanaatimizce olması gereken hukuk açısından en doğru yaklaşım olur.

Üçüncü kişi arsa sahibi ile yüklenicinin şekli zorunlu dava arkadaşı⁷¹ olduğu yargılamanın iadesi talebini içeren davasını HMK m. 378/1'e göre hükmü veren mahkemeye yöneltmelidir. Kanun koyucunun bu kuralı uyuşmazlığı ve yargılamayı en iyi bilen mahkemenin kararı veren mahkeme olduğu düşüncesinden kaynaklandığı ifade edilmektedir⁷². Bu kapsamda doktrinde, yargılamanın iadesi taleplerinin iş dağılımına konu olmaması gerektiğini, davanın ilk hükmü veren mahkemede açılması gerektiğini haklı olarak belirtmektedirler⁷³. Ancak bir başka görüşe göre hükmü veren mahkemenin bulunduğu yerde birden fazla aynı tür mahkeme varsa aynı mahkeme olması gerekmemektedir⁷⁴.

68 Boran Güneysu (n 60) 37.

69 Namlı (n 60) 420; Boran Güneysu (n 60) 40.

70 Akkuş (n 60) 260.

71 Gerçeğin daha iyi ortaya çıkarılması ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin daha iyi karara bağlanabilmesi için yargılamanın iadesine konu olan davanın taraflarının şekli zorunlu dava arkadaşı olduğu yönündeki görüş için bkz. Boran Güneysu (n 60) 44, 45.

72 Alangoya, Yıldırım ve Deren Yıldırım (n 4) 569; Namlı (n 60) 399; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası (n 4) 708.

73 Alangoya, Yıldırım ve Deren Yıldırım (n 4) 569; Arslan (n 60) 149, 150; Boran Güneysu (n 60) 46; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası (n 4) 708.

74 Muhammet Özkes, 'Kanun Yolları', iç Hakan Pekcanitez, Muhammet Özkes, Mine Akkan ve Hülya Taş Korkmaz (edr), *Medeni Usul Hukuku Cilt I* (On İki Levha 2017) 2339, 2340.

Yargılamanın iadesine ilişkin görevli ve yetkili mahkemenin hükmü veren mahkeme olduğu hususu uygulamada arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında da açılabilir olan taşınmaz aynına ilişkin davada verilen hüküm maddi anlamda kesinleştikten sonra dava konusu taşınmazın bulunduğu yerdeki idari sınırlarda veya yargı teşkilatında değişiklik olması halinde sorun teşkil etmiştir. Zira taşınmazın aynına ilişkin davaların kesin yetki kuralı uyarınca taşınmazın bulunduğu yerde açılması gerekmektedir. Bu kapsamda ilk davada verilen hüküm maddi anlamda kesinleştikten sonra taşınmazın bulunduğu yere ilişkin idari sınırların veya yargı teşkilatının değişmesi halinde yargılamanın iadesinin yeni idari sınırlar veya yargı teşkilatı kapsamındaki yer mahkemesinde açılması gerekmektedir. Böyle bir durumda taşınmazın aynına ilişkin öngörülen kesin yetki kuralı ile yargılamanın iadesine ilişkin öngörülen kesin yetki kuralı ile çelişmektedir. Doktrinde bir görüşe göre yargılamanın iadesi yeni bir dava niteliğinde olduğundan HMK m. 12’de yer alan taşınmazın aynına ilişkin kesin yetki kuralından ayrılmayı gerektiren bir durum söz konusu değildir⁷⁵. Bizim de katıldığımız başka bir görüşe göre ise yargılamanın iadesi davasının ilk davanın devamı niteliğinde ve HMK m. 378’in m. 12’ye nazaran özel hüküm olması nedeniyle idari sınırlarda veya yargı teşkilatında bir değişiklik olsa dahi hükmü veren mahkemede ileri sürülmesi gerekmektedir⁷⁶. Yargıtay önceki kararlarında gerek idari sınırların gerekse yargı teşkilatının değiştiği durumlarda kamu düzeni ve usul ekonomisi ilkeleri uyarınca yargılamanın iadesinin hükmü veren mahkemeden değil yeni mahkemeden talep edilmesi gerektiğini belirtmiştir⁷⁷. Ancak sonraki tarihli kararları incelendiğinde Yargıtay’ın görüş değiştirdiği, somut davayı en iyi bilen ve inceleyen mahkemenin hükmü veren

75 Ergun Önen, ‘Gayrimenkul Davalarında Yetki’ (1966) 22(1) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 567, 619.

76 Arslan (n 60) 151,152; Namli (n 60) 401.

77 “Dava, yargılamanın yenilenmesi isteğine ilişkindir./ Mahkemece, davanın Ankara 32. Asliye Hukuk Mahkemesinin görevinde bulunduğu bahisle reddine karar verilmiştir./Dosya içeriği ve toplanan delillerden; davacı Hazinesinin önceden Ankara Asliye Hukuk Mahkemesinden sadır olup keşinleşen hükme karşı, taşınmazın fiilen içinde bulunduğu Sincan İlçesinde Adalet teşkilatı kurulup, mahkemelerin faaliyete geçmesi nedeniyle Sincan Asliye Hukuk Mahkemesinden HUMK.nun 445 ve devam eden hükümleri gereğince yargılamanın yenilenmesini istediği anlaşılmaktadır./Mahkemece, yargılamanın iadesi isteğinin HUMK.nun 448/1. maddesi hükmü uyarınca hükmü veren mahkemeden istenebileceği gerekçesiyle görev nedeniyle reddine karar verilmiştir./Gerçekten de, HUMK.nun 448/1. maddesi hükmünde yargılamanın yenilenmesi isteklerinin hükmü veren mahkemeden istenebileceği öngörülmüştür./Ancak, hüküm kurulduktan sonra taşınmazın fiilen bulunduğu Sincan İlçesinde mahkemeler kurulmuş ve faaliyete geçmiştir. HUMK.nun 13. maddesi hükmü gereğince taşınmazın aynı ile ilgili çekişmelerin taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde çözüme kavuşturulacağı tartışmasıdır. Esasen, bu kural kamu düzeniyle ilgili olup, mahkemece kendiliğinden gözetilmesi gereken zorunlu bir kaidedir. HUMK.nun 448. maddesinde öngörülen “hükmü veren mahkemeden” kasıt ise, aynı yerde, aynı seviyede bir kaç mahkemenin bulunması halinde yargılamanın yenilenmesi isteğinin hangi mahkemece hükmü verilmiş ise o mahkemeden istenebileceğini işaret etmektedir./O halde, taşınmazın içinde bulunduğu ilçede sonradan mahkeme kurulduğuna ve faaliyetini sürdürdüğüne göre Sincan Asliye Hukuk Mahkemesinin daha önce hükmü veren Ankara Asliye Hukuk Mahkemesinin yerine geçtiği kabul edilmeli tarafların iddia ve savunmaları doğrultusunda delilleri toplanmalı ve ondan sonra işin esası bakımından bir hüküm kurulmalıdır. Kaldı ki, çekişmeye konu taşınmazla ilgili yapılacak keşfin gösterilen ve gösterilecek tanıkların HUMK.nun 259. maddesi gereğince taşınmazın başında yapılması ve dinlenilmesi gerekeceği, keza teknik bilirkişilerin taşınmazı görüp buna göre rapor ve kroki düzenlettilmesi görevleri taşınmazın fiilen içinde bulunduğu yer mahkemesine ait olup, bu gerek dava ekonomisi ve kamu düzeninin bir sonucudur. Nitekim, aynı husus ve ilkeler Hukuk Genel Kurulunun 21.09.1955 tarih 7/64 esas, 63 sayılı, keza 1. Hukuk Dairesinin 31.12.1968 tarih 968/8637-8507 sayılı kararında da benimsenmiş ve tekrar edilmiştir./Belirtilen bu açıklamalar ve değinilen ilkeler gözetildiğinde yargılamanın yenilenmesi isteği ile ilgili eldeki davanın çözüm yerinin yetkili Sincan mahkemesi olduğu sabittir./Öyleyse, mahkemece yazılı olduğu üzere kurulan hükmün doğru olduğu söylenemeyeceği gibi, kabul tarzı itibarı ile de yetkisizlik yerine görevsizlik kararı verilmiş olmasıda isabetli değildir.” Y 1 HD, E 2007/10797 K 2008/746, 24.01.2008, Benzer yönde; Y 2 HD, E 2011/3771 K 2011/9449, 30.05.2011.

mahkeme olduğunu belirttiği görülmektedir⁷⁸. Dolayısıyla arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan taşınmazın aynına ilişkin bir dava neticesinde verilen hükme karşı üçüncü kişinin hükmü veren mahkemeye yargılamanın iadesinde talebinde bulunması gerekmektedir.

Yargılamanın iadesi davası harç, teminat vb. hususlara uygun şekilde açıldıktan sonra mahkemenin incelemesi üç aşamalı bir süreçten oluşmaktadır⁷⁹. İlk aşamada, mahkeme talebin kabul edilebilirliğini değerlendirmektedir. Bu aşamada, yargılamanın iadesi talebinin süresinde yapılıp yapılmadığı, kararın kesin hüküm niteliğinde olup olmadığı ve ileri sürülen sebebin kanunda belirtilen sebeplerle uyumlu olup olmadığı resen araştırılmaktadır (HMK m. 379). Söz konusu koşullardan birinin eksik olması durumunda mahkeme davanın esasına girmeden reddetmektedir. İkinci aşamada, mahkeme yargılamanın iadesi sebebinin gerçekleşip gerçekleşmediğini incelemektedir. Dolayısıyla bu aşamada, arsa sahibi ve yüklenicinin üçüncü kişilere zarar vermek amacıyla hileyle yargılamayı yanıltıp yanıltmadığı değerlendirilir. Hâkim bu değerlendirmeyi yaparken üçüncü kişinin hükmün iptaline ilişkin ileri sürdüğü vakıalar ve deliller ile yaşam deneyimlerini ve mantık kurallarını göz önünde bulundurarak hayatın olağan akışına uygun bir sonuç çıkarmaya çalışır⁸⁰. Değerlendirme neticesinde hâkim, hile yapılmadığı kanaatine varırsa yargılamanın iadesi talebini reddeder, ancak hile yapıldığına kanaat getirirse üçüncü aşamaya geçmektedir. Üçüncü aşamada ise, kesinleşmiş hükmün iptal edilmesi ve yeniden yargılama yapılması söz konusu olmaktadır⁸¹.

SONUÇ

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri kapsamında arsa sahibi ile yüklenici arasında kurulan ilişki yalnızca tarafları değil üçüncü kişilerin de doğrudan ya da dolaylı şekilde etkilenebileceği bir yapıya sahiptir. Dolayısıyla arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında arsa sahibi ile yüklenici arasındaki davalardan üçüncü kişilerin de etkilennemeleri söz konusudur. Bu nedenle arsa sahibi ile

78 “Dava, yargılamanın yenilenmesi istemine ilişkindir. Karamürsel Asliye Hukuk Mahkemesince, yargılamanın yenilenmesi istenen dava tapu iptali istemine ilişkindir. Dava konusu taşınmazlar Altınova ilçesinde yer almaktadır. Altınova ilçesi Yalova Mahkemelerinin yetki sınırlarında yer alıp, bu ilçedeki davalara bakmaya Yalova Mahkemeleri yetkili ve görevlidir. HMK’nın 12/1. madde uyarınca taşınmazın aynından doğan davalarda taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkili olduğu gerekçesiyle yetkisizlik yönünde hüküm kurulmuştur. Yalova 2. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından ise yargılamanın yenilenmesi isteminin asıl hükmü veren mahkemede görülmesi gerektiğinden bahisle görevsizlik kararı verilmiştir. Somut olayda, Hukuk Usûlü Muhakemeleri Kanununun 445 ve devamı maddelerinde düzenlenen yargılamanın yenilenmesini gerektirir belge bulunduğu iddiasıyla yargılamanın yenilenmesi talep ve dava edildiği, yargılamanın iadesine konu edilen kararın Karamürsel Asliye Hukuk Mahkemesine ait olduğu anlaşılmaktadır. HUMK’nın 448/1. maddesinin “İade-i muhakeme talebini muntazamının arzuhal, hükmü veren mahkemeye verilir ve orada tetkik olunur.” hükmü gereğince davaya bakan ilk mahkeme göreve ilişkin yeni bir kanun ile görevsiz hale gelmiş olsa dahi hükmü veren ve yargılamayı yapan mahkemenin somut davayı en iyi şekilde bildiği ve incelediği düşüncesine dayalı olarak, yargılamanın yenilenmesi davası hükmü veren mahkemede açılır ve o yer mahkemesince incelenip sonuçlandırılır. Bu nedenle, uyumsuzluğun Karamürsel Asliye Hukuk Mahkemesinde görülüp, sonuçlandırılması gerekmektedir.” Y 20 HD, E 2018/666 K 2018/1442, 26.02.2018.

79 Doktrinde iki aşamalı olduğu da ifade edilmektedir. Söz konusu görüş için bkz. Arslan (n 60) 161; Boran Güneysu (n 60) 49.

80 Üçüncü kişiler açısından tarafından hükmün iptali talebine ilişkin yargılama kapsamında genel ispat kuralları geçerlidir. HMK m.190 uyarınca ispat yükü, “iddia edilen vakıaya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa ait” olduğundan üçüncü kişinin hükmün iptal edilmesine yönelik geçerli sebepleri ve vakıaları ispat etmesi gerekmektedir. Boran Güneysu (n 60) 46,47; Akkuş (n 60) 264.

81 Namli (n 60) 448; Akkuş (n 60) 262-264.

yüklenici arasındaki davalardan etkilenecek olan üçüncü kişilere hukuki dinlenilme hakkı tanınması gerekmektedir.

Arsa sahibi ile yüklenici arasındaki davalardan etkilenecek olan üçüncü kişilerin başında sözleşmenin taraflarından birinden bağımsız bölüm edinen veya edinme hakkı kazanan üçüncü kişi yer almaktadır. Bağımsız bölüm edinen üçüncü kişinin yanı sıra arsa sahibinin veya yüklenicinin alacaklıları da üçüncü kişi kapsamına dahil olmaktadır. Zira arsa sahibi veya yüklenicinin alacaklıları, sözleşmede taraf olmasalar da sözleşme kapsamında doğan hak ve yükümlülüklerden dolayı olarak etkilenebilmektedirler. Son olarak alt yükleniciler, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde önemli üçüncü kişiler arasında yer almaktadır. Zira yüklenicinin inşaatla ilişkin işleri alt yüklenicilere devrettiği durumlarda inşaatla meydana gelen hatalar kapsamında arsa sahibi kural olarak yalnızca asıl yükleniciden talepte bulunabilmekte, asıl yüklenici de alt yükleniciye rücu edebilmektedir. İşte bu kapsamda arsa sahibi ile yüklenici arasında görülmekte olan davadan alt yüklenicinin etkilenmesi söz konusu olacağından alt yükleniciler de üçüncü kişi kapsamındadır.

Medeni usul hukuku açısından davada taraf olmayan üçüncü kişilere davaya etki edebilme imkânı tanıyan müesseslerden ilki davaya müdahaledir. Bu kapsamda arsa sahibi ile yüklenici arasındaki davaya şartların varlığı halinde üçüncü kişilerin fer'i müdahil veya asli müdahil olarak müdahale etmesi mümkündür. Özellikle arsa sahibinin alt yükleniciye doğrudan başvuramadığı ancak alt yüklenicinin sorumluluğunda olan husus kapsamında asıl davanın sonucuna göre asıl yüklenicinin alt yükleniciye rücu hakkının var olduğu uyumsuzluklarda alt yüklenicinin fer' müdahil olarak asıl yükleniciye yardımcı olması kendi hakkını korumak açısından önem arz etmektedir. Yine arsa sahibinin veya yüklenicinin alacaklılarının, alacaklarına kavuşabilmesi arsa sahibi ile yüklenici arasındaki davanın sonucuna bağlı olduğu durumlarda da alacaklıların fer'i müdahil olarak davaya katılıp dava sonucunu etkilemeleri mümkündür. Ancak fer'i müdahilin, yanında katıldığı tarafın davayı kaybetmesi durumunda, HMK m. 69/2'ye göre asıl davadaki karara itiraz etmesi kural olarak mümkün olmadığından üçüncü kişilerin müdahale ederken tüm hukuki dinamikleri göz önünde bulundurmaları önem arz etmektedir.

Arsa sahibi ile yüklenici arasındaki tapu iptal ve tescil davasının konusunu oluşturan bağımsız bölümün kendisine ait olduğunu ileri süren üçüncü kişi, asli müdahale talebinde bulunabilmektedir. Böylelikle bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişi, asli müdahale davasına ilişkin şartların varlığı halinde arsa sahibi ile yüklenici arasındaki bu davalara müdahale edebilmekte ve hüküm sonucundan kendi hukuki durumunun zarar görmesini engelleyebilmektedir.

Medeni usul hukuku kapsamında davaya müdahalenin yanı sıra üçüncü kişilerin şartların varlığı halinde kesin hükme karşı koymalarına da imkân tanınmaktadır. HMK m. 376'da yer alan düzenleme kapsamında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinden doğan dava neticesinde verilen hükümden etkilenen her üçüncü kişi, davanın taraflarının kendisini zarara uğratmak amacıyla davalının davaya katılmaması, davalının davayı kabulü, delillerin sunulmaması, duruşmalara katılmaması, davaya süresinde cevap vermemesi, kanun yollarına başvurmaması gibi hileli hareketleri ile yargılamayı etkilediğini iddia ve ispat ederek yargılamanın iadesini talep edebilmektedir.

Sonuç olarak, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde taraf olmayan üçüncü kişilerin haklarının korunması ve davalara katılma imkânı medeni usul hukukunun önemli müesseselerindendir. Bu müesseseler, üçüncü kişilerin, arsa sahibi ve yüklenici arasındaki davalardan doğrudan veya dolaylı olarak etkilenebileceği durumlarda haklarını savunabilmeleri için kritik bir araç sunmaktadır. Fer'i müdahale, asli müdahale ve kesin hükme karşı koyma gibi imkanlar üçüncü kişilere davaların sonucunu etkileyebilecek, haklarını koruyabilecek ve adaletin sağlanmasına katkı sunabilecek bir mekanizma sağlamaktadır. Dolayısıyla bu müesseselerin etkin şekilde uygulanması, hem taraflar arasındaki hukuki ilişkilerin düzenlenmesi hem de üçüncü kişilerin haklarının güvence altına alınması açısından büyük önem taşımaktadır.

KAYNAKÇA

- Akıncı Ş, 'Arsa Sahibine, Yükleniciden Bağımsız Bölüm Satın Alan Kişilere Karşı Dava Açma Hakkı Tanıyan Ve Avans Tapu Uygulamaları Olarak Bilinen Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi' (2025) 33(1) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 501-558.
- Akkuş O, 'Üçüncü Kişilerin Hükümün İptalini Talep Etmesi Üzerine Bir İnceleme (HMK m. 376)' (2020) 10 (1) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 243-272.
- Alangoya H Y, Yıldırım M K ve Deren Yıldırım N, *Medeni Usul Hukuku Esasları* (8. Baskı, Beta 2011).
- Altınkan O, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Taraflarının Temerrüdü Halinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu* (Seçkin 2022).
- Arslan R, *Medeni Usul Hukukunda Yargılamanın Yenilenmesi* (Turhan 1977).
- Arslan R, Yılmaz E, Taşpınar Ayvaz S ve Hanağası E, *Medeni Usul Hukuku* (8. Baskı, Yetkin, 2022).
- Atalı M, *Medeni Usul Hukukunda Davanın İhbarı* (Yetkin 2007).
- Atalı M, 'Davaya Müdahale' iç Hakan Pekcanitez, Muhammet Özkes, Mine Akkan ve Hülya Taş Korkmaz (edr), *Medeni Usul Hukuku Cilt I* (On İki Levha 2017).
- Atamulu İ, *Türk Borçlar Hukukunda Muvazaa* (Adalet 2017).
- Ayar Birkin Z, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Taraf Değişiklikleri* (Seçkin 2019).
- Boran Güneysu N, 'Yargılamanın İadesi Sebebi Olarak Üçüncü Kişilerin Hükümün İptalini Talep Etmesi' (2016) 12 (33) Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Dergisi 23-62.
- Budak A C, *Medeni Usul Hukukunda Üçüncü Kişilerin Haklarının Korunması*, (Beta 2000).
- Budak A C ve Karaaslan V, *Medeni Usul Hukuku* (4. Baskı, Adalet 2020).
- Coşkun G, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Hak Kazanan Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu* (Yetkin 2010).
- Coşkun M, *İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar* (Seçkin 2017).
- Duman İ H, *İnşaat Hukuku*, (8. Baskı, Seçkin 2016).
- Durak Y, 'Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi' (2015) 6(3) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 207-252.
- Ercoşkun Şenol H K, 'Türk Borçlar Hukukunda Hilenin Münferit Uygulama Alanları' (2013) 17 (4) Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 81-116.
- Eren F, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (29. Baskı, Legem 2024).
- Erişen M, *Alt Müteahhitlik Sözleşmesi* (Adalet 2011).
- Erman H, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (3. Baskı, Der 2010).

- Yavuz İpekyüz F ve Aslan A, ‘Üçüncü Kişinin, Yüklenicinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Alacak Hakkına (Arsa Payı Ya Da Bağımsız Bölüm) Hak Kazanma Şartları’ (2023) 28(49) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 531-578.
- Kahraman G, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu* (Seçkin 2022).
- Karadaş İ, *Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri* (4. Baskı, Adalet 2016).
- Kırmızı M, *Açıklamalı-İçtihatlı Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (Yetkin 2014).
- Kodakoğlu M, ‘Medeni Usul Hukukunda Asli Müdahale’ (Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi 2017).
- Kostakoğlu C, *İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri* (8. Baskı, Beta 2011).
- Kovan H, *100 Soruda Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri* (Adalet 2021).
- Kuru B, *Medeni Usul Hukuku El Kitabı 1. Cilt* (Yetkin 2020).
- Küçük B, ‘Medeni Usul Hukukunda Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu’ (Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi 2018).
- Mazlum İ, ‘Medeni Usul Hukukunda Asli Müdahale’ (Doktora Tezi, Çankaya Üniversitesi 2018).
- Musielak H J und Voit W, *Grundkurs ZPO* (13. Auflage, C.H. Beck 2016).
- Namlı M, *Türk ve Fransız Medeni Usul Hukuku’nda Yargılamanın Yenilenmesi* (Beta 2014).
- Önen E, ‘Gayrimenkul Davalarında Yetki’ (1966) 22(1) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi 567-633.
- Özekes M, ‘Kanun Yolları’, iç Hakan Pekcanitez, Muhammet Özekes, Mine Akkan ve Hülya Taş Korkmaz (edr), *Medeni Usul Hukuku Cilt I* (On İki Levha 2017).
- Pekcanitez H ve Meriç N, *Medeni Usul Hukukunda Fer’i Müdahale* (On İki Levha, 2020).
- Pekcanitez H ve Taş Korkmaz H, ‘Taraflar’ iç Hakan Pekcanitez, Muhammet Özekes, Mine Akkan ve Hülya Taş Korkmaz (edr), *Medeni Usul Hukuku Cilt I* (On İki Levha 2017).
- Prütting H und Gehrlein M, *ZPO Kommentar* (6. Auflage, Lucherhand 2014).
- Seçer Ö, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (Yetkin 2023).
- Seliçi Ö, *İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu* (Fakülteler Matbaası 1978).
- Selimoğlu Y E, *Eser Sözleşmesi* (5. Baskı, Adalet 2021).
- Sütçü N, *Uygulama ve Teoride Tüm Yönleriyle Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi Cilt 1* (8.Baskı, Seçkin 2023).
- Sütçü N, *Uygulamada ve Teoride Tüm Yönleriyle Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi Cilt 2*, (8. Baskı, Seçkin 2023).
- Şen K, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönmesi Üzerine Yükleniciden Bağımsız Bölüm Devralan Üçüncü Kişinin Yargıtay Kararları Çerçevesinde Durumu’ (2021) 9(1) Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 31-56.
- Tanrıver S, *Medeni Usul Hukuku Cilt I* (Yetkin 2016).
- Tutumlu M A, ‘6100 Sayılı HMK’da Fer’i Müdahilin Statüsü, Konumu ve Davaya Katılmasının Koşulları’ (2012) 7 (65) Terazi Hukuk Dergisi 100-102.
- Uygur T, *Açıklamalı – İçtihatlı İnşaat Hukuku Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi 2. Cilt* (Adil 1998).
- Yaşar H, ‘Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde 3. Kişinin (Alıcı) Hak ve Sorumlulukları’ 2012 25(102) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 289-322.