

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun T. 16.05.2025, E. 2024/1, K. 2025/2 Sayılı Kararının Arsa Sahibinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Dönmesi Hâlinde Yükleniciden Bağımsız Bölüm Satın Alan “Üçüncü (?)” Kişinin Hukuki Durumuna Etkisi

The Effect of the Grand General Assembly of the Unification of Case Law of the Court of Cassation's Decision, Dated 16.05.2025, Case No. 2024/1, Decision No. 2025/2 on the Legal Status of “Third (?)” Person Who Purchased an Independent Section from the Contractor Upon the Landowner Rescission of a Construction Contract in Return for Land Share

İlyas SAĞLAM 

ÖZ

Arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden dönmesinin, dönmeden önce yükleniciden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişilere etkisine dair Yargıtay uygulaması, öğretide uzun yıllardır eleştirilmiştir. Avans tapu, sözleşmeden dönmenin yüklenici adına yapılan tescili yolsuz tescil hâline getireceğinin kabul edilmesi, üçüncü kişinin iyiniyet iddiasının dinlenmemesi özellikle eleştiriye konu olan hususlardır. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun T. 16.05.2025, E. 2024/1, K. 2025/2 sayılı kararıyla uzun yıllardır sürdürülen içtihatla değişikliğe gidilmiştir. Nitekim 18.07.2025 tarihinde 32959 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan bu kararla birlikte iyiniyet karinesiyle bağdaşmayan uygulamadan dönülmüştür. Çalışmada yükleniciden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişinin hukuki durumu, içtihadı birleştirme kararı öncesi ve içtihadı birleştirme kararına göre olacak şekilde ikiye ayrılarak incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, Sözleşmeden dönme, Tapu sicili, Yolsuz tescil, İyiniyet karinesi.

* Öğr. Gör. Dr., Antalya Bilim Üniversitesi, Meslek Yüksekokulu, Antalya, Türkiye, ilyas.saglam@antalya.edu.tr, ORCID: 0000-0003-1635-0008.

Sorumlu Yazar/Correspondence Author: İlyas SAĞLAM

E-posta/E-mail: ilyas.saglam@antalya.edu.tr

Geliş Tarihi/Received: 30.09.2025

Kabul Tarihi/Accepted: 21.12.2025

ABSTRACT

The Court of Cassation's practice regarding the effect of the landowner's rescission of the construction contract in return for land share on third parties who purchased independent sections from the contractor before the rescission of the contract has been criticized in the doctrine for many years. Land register as advance payment, the acceptance that the rescission of the contract will turn the registration on behalf of the contractor into wrongful entry, and the failure to listen to the good faith claim of the third party are the issues that are especially subject to criticism. With the decision of the Grand General Assembly of the Unification Of Case Law of the Court of Cassation, dated 16.05.2025, case no. 2024/1, decision no. 2025/2 changes were made to the jurisprudence that had been maintained for many years. As a matter of fact, with this decision published in the Official Gazette numbered 32959 on 18.07.2025, the practice that was incompatible with the presumption of good faith was abandoned. In the study, the legal situation of the third party who purchased an independent section from the contractor was examined in two parts: before the decision on the unification of case law and after the decision on the unification of case law.

Keywords: Construction contract in return for land share, Rescission of contract, Land registry, Wrongful entry, The presumption of good faith.

GİRİŞ

İnşaat sözleşmesinin türlerinden biri olarak kabul edilen¹ arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahibinin arsasının belirli paylarının mülkiyetini yükleniciye devretmeyi borçlandığı, yüklenicinin de buna karşılık olarak söz konusu arsa üzerinde bağımsız bölümlerden oluşan bir yapı inşa ederek bu yapının arsa sahibine ait olan bağımsız bölümlerini ona teslim etmeyi borçlandığı sözleşmedir². Yargıtay ise bu sözleşmeyi, “yüklenicinin finansı kendisi tarafından sağlanarak arsa malikinin arsası üzerine bina yapım işini üstlendiği, arsa malikinin ise bedel olarak binadaki bir kısım bağımsız bölüm mülkiyetini yükleniciye geçirmeyi vaat ettiği sözleşmeler³” olarak tanımlamaktadır. Ayrıca Yargıtay kararlarında, “Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi” terimine karşılık gelecek şekilde “kat karşılığı inşaat sözleşmesi⁴” ve “daire karşılığı inşaat sözleşmesi⁵” terimleri de kullanılmıştır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK)⁶ m. 1009/1 ile Tapu Sicili Tüzüğü (TST)⁷ m. 47/1-c geçen “arsa payı karşılığı inşaat” ve 2644 sayılı Tapu Kanunu (TK)⁸ m. 26/8’de geçen “arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri”

- 1 Köksal Kocağa, *İnşaat Sözleşmeleri* (Genişletilmiş 3. Baskı, Adalet 2025) 659; Zekeriya Kurşat, *İnşaat Sözleşmesi* (1. Baskı, Filiz Kitapevi 2017) 7; Cengiz Kostakoğlu, *İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri* (8. Baskı, Beta 2011) 61; Efrail Aydemir, *Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku* (2. Baskı, Seçkin 2012) 42.
- 2 Köksal Kocağa, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımında Ortaya Çıkan “İlave İş” ve “İlave Bağımsız Bölüm” Sorunu’ (2009) (85) TBB Dergisi 86, 86; Öz Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (Yetkin 2023) 7; Tuğba Gül Selçuk, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayrıptan Doğan Sorumluluğu* (On İki Levha 2021) 3-4.
- 3 Yargıtay 23 HD, E 2016/2313 K 2019/232, 31.01.2019.
- 4 Bkz. Yargıtay 1 HD, E 2001/10200 K 2001/10747, 16.10.2001; Yargıtay 15 HD, E 2013/2856 K 2013/4498, 09.07.2013; Yargıtay 15 HD, E 2002/367 K 2002/1946, 18.04.2002.
- 5 Bkz. Yargıtay 15 HD, E 2007/1709 K 2008/1486, 07.03.2008.
- 6 Türk Medeni Kanunu, Kanun Numarası: 4721, Kabul Tarihi: 22.11.2001, RG 08.12.2001/24607.
- 7 Tapu Sicili Tüzüğü, Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi: 22.07.2013, RG 17.08.2013/28738.
- 8 Tapu Kanunu, Kanun Numarası: 2644, Kabul Tarihi: 22.12.1934, RG 29.12.1934/2892. Belirtmek gerekir ki “Arsa

ifadeleri dikkate alınarak kanun koyucunun terim tercihinine uygun olması için bu çalışmada “*arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi*” terimi tercih edilmiştir⁹.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi 818 sayılı Borçlar Kanunu¹⁰ (BK)’nda düzenlenmediği¹¹ gibi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu¹² (TBK) ve mevzuattaki herhangi bir özel kanunda düzenleme alanı bulmamış olan bir sözleşmedir¹³. Nitekim bu sözleşme, isimsiz (atipik) bir sözleşmedir¹⁴. Kanaatimizce arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin, oldukça geniş bir uygulama alanına sahip olması, taraflar ve ayrıca bağımsız bölüm alan üçüncü kişiler açısından önemli bir ekonomik etkiye sahip olması nedenleriyle kanun tarafından düzenlenmesine ihtiyaç olduğu tartışmasızdır. Bu sözleşmenin kanun tarafından düzenlenmesi yönündeki ihtiyacın, sadece hukuki değil aynı zamanda ekonomik ve sosyolojik boyutları da bulunmaktadır. Zira gerek arsa sahibi gerekse yüklenici bu tür sözleşmelerde ekonomik değeri oldukça yüksek borçlar altına girmektedir. Arsa sahibi, taşınmazının tamamını ya da belirli paylarını devretme borcu altına girerek, belki de uzun yıllardır yaptığı birikimiyle elde ettiği, bir malvarlığı değerini sözleşmeye konu etmektedir. Diğer taraftan yüklenici yapıyı inşa edebilmek amacıyla yüklü bir sermaye kullanmakta ve/veya finansman ihtiyacını giderebilmek için borç altına girmektedir. Dolayısıyla sözleşmenin her iki tarafı da önemli bir ekonomik riziko üstlenmektedir. Kaldı ki sözleşmenin tarafları dışındaki kişilerin de bu sözleşmeden etkilenebildiği görülmektedir. Şöyle ki henüz inşaat devam ederken yüklenici ya da arsa sahibi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında inşa edilecek bağımsız bölümleri başkalarına satabilmekte veya onlarla satış vaadi sözleşmesi yapabilmektedir. Bu nedenle inşaatın tamamlanamaması ve dolayısıyla taraflar arasında yaşanan uyuşmazlık, sözleşmenin tarafı olmayan birçok kişiyi de etkilemektedir. Ayrıca inşaat sektöründe azımsanamayacak sıklıkta uygulama alanı bulan bir sözleşme türü olduğu da göz önünde bulundurulduğunda, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin ülke ekonomisini etkileyebilecek boyutta bir ekonomik hareketliliğe, hukuki zemin oluşturduğu söylenebilir. Bu derece önemli bir sözleşmenin ayrıntılı şekilde pozitif hukuktaki yerini alması konusunda kanun koyucunun ihmalkâr davranması, isabetli bir hukuk politikası değildir.

payı karşılığı inşaat sözleşmeleri” ifadesi, 15.01.2009 tarihli ve 5831 sayılı Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun m. 1 ile eklenmiştir.

- 9 Aynı yönde bkz. Etem Saba Özmen ve Tuba Akçura Karaman, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Konusunda Uygulama Hataları’ (2013) 87(1) İstanbul Barosu Dergisi 47, 48. Öğretide Erman, “*arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi*” teriminin bu sözleşmeyi daha iyi ifade ettiğine inandığını ifade etmiştir (Hasan Erman, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (Gözden Geçirilmiş 3. Basım, Der 2010) 1, dipnot 1).
- 10 Borçlar Kanunu, Kanun Numarası: 818, Kabul Tarihi: 22.04.1926, RG 29.04.1926/359.
- 11 Erman, *Sözleşme* (n 9) 1.
- 12 Türk Borçlar Kanunu, Kanun Numarası: 6098, Kabul Tarihi: 11.01.2011, RG 04.02.2011/27836.
- 13 Ali Avcı, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmelerinde Bağımsız Bölüm Alan Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumları* (Yetkin 2021) 13; Onur Altınkan, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Taraflarının Temerrüdü Halinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu* (Seçkin 2022) 41.
- 14 Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 17. Baskı, Beta 2021) 592; Burak Yakan ve Murat Doğan, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Şerhi ve Yüklenicinin Temerrüdü Sebebiyle Aynen İfadan Vazgeçilerek Müspet Zararın İstendiği Hâllerde Sözleşmenin Şerhinin Hukuki Akıbeti’ (2024) 14(2) Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1299, 1302; Duygu Koçak Diker, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi’ (2023) 72(3) AÜHFD 1427, 1434; Derya G. Büttün Yılmaz, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi’ (2019) (38) TAAD 107, 108.

Nitekim 12-13 Ocak 2023 tarihinde Adalet Bakanlığı’nca düzenlenmiş olan “10. Yılında Türk Borçlar Kanunu Çalıştayı”nda da çeşitli katılımcılar tarafından arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin kanun tarafından düzenleme altına alınması gerektiği belirtilmiştir¹⁵.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, sözleşme yapma özgürlüğü kapsamında tarafların ihtiyaçları nedeniyle ve aynı zamanda iradelerinin de örtüşmesiyle ortaya çıkan bir sözleşmedir¹⁶. Nitekim bu sözleşme, tarafları iki ayrı sözleşme yapma yükünden kurtarmaktadır¹⁷. Ayrıca arsa sahibi yeterli bilgi ve tecrübeye sahip olmadığı inşaat sektöründe, bu tür faaliyetleri meslek edinmiş yüklenicinin uzmanlığından faydalanmış olmaktadır. Zira inşaat işlerinde uzman olan arsa sahibi değil, yüklenicidir. Bununla birlikte yüklenici de sözleşme gereği kendisinin hak edeceği bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satmak suretiyle inşaatın tamamlanması için finansman elde etmektedir¹⁸.

Karma sözleşmeler, sözleşme özgürlüğünün bir neticesi olarak ortaya çıkmaktadır¹⁹. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi de çifte (iki) tipli karma sözleşme niteliğini haizdir²⁰. Yargıtay da çeşitli kararlarında bu sözleşmenin “iki tipli karma bir sözleşme” olduğunu belirtmektedir²¹. Zira arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahibinin asli edimi yönünden satış sözleşmesinin, yüklenicinin asli edimi yönünden ise eser sözleşmesinin unsurlarını içermekte olup söz konusu unsurlar kanun koyucu tarafından öngörülmeyle şekilde mübadele ilişkisi içindedir²². Gerçekten bu sözleşmede, arsa sahibinin taşınmaz mülkiyetini devretme borcu ile yüklenicinin eser meydana getirme ve

- 15 Bkz. Şebnem Akipek Öcal, 10. Yılında Türk Borçlar Kanunu Çalıştayı, 12-13 Ocak 2023, İstanbul, Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü (Yayına Hazırlayan) <<https://higm.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/140.720.23125623tbk.pdf>> Erişim Tarihi 31.05.2025, 106; Eren Güven, 10. Yılında Türk Borçlar Kanunu Çalıştayı, 12-13 Ocak 2023, İstanbul, Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü (Yayına Hazırlayan) <<https://higm.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/140.720.23125623tbk.pdf>> Erişim Tarihi 31.05.2025, 114; Şahin Akıncı, 10. Yılında Türk Borçlar Kanunu Çalıştayı, 12-13 Ocak 2023, İstanbul, Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü (Yayına Hazırlayan) <<https://higm.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/140.720.23125623tbk.pdf>> Erişim Tarihi 31.05.2025, 127.
- 16 Burçak Baysal Atalay, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesinin Sözleşmenin Tarafı Olmayan Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumuna Etkisi* (Platon Plus 2023) 26.
- 17 Gülay Kahraman, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Üçüncü Kişinin Durumu* (Seçkin 2022) 18.
- 18 Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Genişletilmiş 2. Baskı, Turhan Kitapevi 2020) 509.
- 19 Gürkan Coşkun, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Hak Kazanan Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu* (Yetkin 2010) 26; Dilek Sertler, *Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu* (On İki Levha 2021) 11.
- 20 Kahraman, (n 17) 32; İlker Öztas, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Arsa Sahibi Tarafından Haksız Olarak Sona Erdirilmesine İlişkin Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi’ iç Hayrunnisa Özdemir (ed), *Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi İnşaat Hukuku Sempozyumu Seçilmiş Makaleler ve Tebliğ Özetleri 19 Şubat 2021* (Seçkin 2022) 51; Semih Yünlü, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Temerrüdü Sonucu Dönme Hakkının Kullanılması ve Etkileri’ iç Tufan Ögüz, Halil Akkanat, Emrehan İnal, Bilgehan Çetiner, Başak Zeynep Baysal ve Doruk Gönen (edr), *Prof. Dr. Hasan Erman’a Armağan* (Der 2015) 909; Çiğdem Kırcı, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilere Etkisi’, *Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu (Bildiriler-Tartışmalar) XXII*, 15 Aralık 2006 (Banka ve Ticaret Hukuku Entitüsü 2007) 81; Baysal Atalay (n 16) 27; Erman, *Sözleşme* (n 9) 6; Coşkun (n 19) 26; Sertler (n 19) 12; Yavuz, Acar ve Özen (n 14) 593; Ş. Barış Özçelik, *Tapu Siciline Güven İlkesi* (Yetkin 2016) 186.
- 21 Bkz. Yargıtay HGK, E 2022/290 K 2023/1072, 08.11.2023; Yargıtay HGK, E 2021/194 K 2023/411, 03.05.2023; Yargıtay HGK, E 2021/108 K 2022/1929, 28.12.2022; Yargıtay HGK, E 2022/69 K 2022/1050, 28.06.2022.
- 22 Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı* (Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 5. Baskı, Filiz Kitapevi 2020) 8; Kocağa, *İnşaat* (n 1) 706-707; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (9. Baskı, Yetkin 2021) 954-955; Yavuz, Acar ve Özen (n 14) 593; Altınkan (n 13) 43; Kırcı, ‘Dönme’ (n 20) 81. Aynı yönde bkz. Baysal Atalay (n 16) 27; Avcı (n 13) 13.

meydana getirdiği bağımsız bölümleri arsa sahibine teslim etme borcu mübadele hâlinde²³. Ayrıca belirtmek gerekir ki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin düzenleniş şekline göre arsa sahibinin edimi açısından taşınmaz satış sözleşmesinden değil de taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden bahsedilmesi de mümkündür. Bu nedenle yüklenicinin edimi açısından eser sözleşmesinden, arsa sahibinin edimi açısından ise taşınmaz satış ya da taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden söz edilebileceği görülmektedir²⁴.

Arsa yapı karşılığı inşaat sözleşmesi uygulamada çeşitli şekillerde düzenlenebilmektedir. İlki, henüz başlangıçta, inşaat başlamadan, arsanın tamamının ya da belirli paylarının mülkiyetinin tapu sicilinde arsa sahibi tarafından yükleniciye devredildiği arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleridir²⁵. Bu tür sözleşmelerde mülkiyetin başlangıçta yükleniciye geçmesi sayesinde, yüklenici bağımsız bölümleri inşaat sürecinde satmak suretiyle inşaatının tamamlanabilmesi için kaynak elde edebilme imkânına sahip olmaktadır²⁶. Dolayısıyla yüklenici arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan inşaat yapma/eser meydana getirme borcunu²⁷ yerine getirmeden önce bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satabilmektedir. İkincisi, arsa sahibinin arsa paylarının mülkiyetini inşaatın belirli seviyelere ulaşması neticesinde kısım kısım, yani kademeli şekilde, yükleniciye devrettiği veya üçüncü kişilere arsa paylarını satabilmesi maksadıyla yükleniciye vekâlet verdiği arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleridir²⁸. Uygulamada arsa sahibi tarafından arsa paylarının inşaatın ulaştığı seviye göz önünde bulundurulmak suretiyle devredildiği sözleşmeler, “Ankara usulü” olarak da isimlendirilebilmektedir²⁹. Oysa “İstanbul usulü” olarak isimlendirilen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, taraflarca belirlenen arsa payları peşinen devredilmektedir³⁰. Yükleniciye kademeli olarak devir yapılmasının temelinde, yüklenicinin üçüncü kişilere satış yapmak suretiyle inşaat sırasında ortaya çıkan nakit para ihtiyacını karşılanabilmesi yer almaktadır³¹. Diğer taraftan devir maksadıyla vekâlet verildiği durumda da yüklenici, arsanın arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince kendine ait olacak paylarını üçüncü kişilere satabilmektedir³². Bununla birlikte yüklenici satış sözleşmesini arsa sahibini vekâleten yapmış da olsa gerçek satıcı yüklenicinin kendisidir³³.

23 Erman, *Sözleşme* (n 9) 6; Aydın Zevkliler ve K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (21. Bası, Vedat Kitapçılık 2021) 19.

24 Aynı yönde bkz. Hasan Erman, ‘Karar İncelemesi: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’ (1984) 50(1-4) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası 505, 511.

25 Seçer (n 2) 114; Baysal Atalay (n 16) 54; Altınkan (n 13) 71; Erman, *Sözleşme* (n 9) 11-12.

26 Seçer (n 2) 114.

27 Bu borca için açıklamalar için bkz. Avcı (n 13) 74-79; Baysal Atalay (n 16) 47-50.

28 Erman, *Sözleşme* (n 9) 14; Altınkan (n 13) 73; Emrehan İnal, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine İlişkin Bazı Hukuki Çözümlerin Gözden Geçirilmesi İhtiyacı’ iç Şebnem Akipek Öcal, Özge Uzun Kazmacı, Ahmet Ayar, Zeliha Gizem Sayın, Nesli Şen Özçelik (edr) *Medeni Kanun’un ve Borçlar Kanunu’nun 90. Yılı Uluslararası Sempozyumu, 1926’dan Türk İsviçre Medeni Hukuku II. Cilt* (Yetkin 2017) 1202.

29 Mehmet Özyürek, ‘Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü ve Sonuçları’ (2019) 2(2) Selçuk Üniversitesi Adalet Meslek Yüksekokulu Dergisi 65, 71.

30 Nesrin Akın Sunay, ‘Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Kapsamında Akdedilen Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Karşılaşılan Hukuki Sorunlar ve Çözümler’ (2019) 93(2) İstanbul Barosu Dergisi 272, 281.

31 Altınkan (n 13) 74.

32 Coşkun (n 19) 31; Seçer (n 2) 117; Erman, *Sözleşme* (n 9) 14; Kahraman (n 17) 58.

33 Ayşe Arat, *Konut Satışında Üç Köşeli İlişkilerden Doğan Sorumluluk* (On İki Levha 2018) 79; Kahraman (n 17) 58; Erman, *Sözleşme* (n 9) 14.

Zira bu sözleşmeden elde edilen satış bedelini yüklenici almaktadır³⁴. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin üçüncü düzenleniş şekli ise arsa sahibinin belirli arsa paylarının satışını vaat ettiği, bunun karşılığı olarak yüklenicinin de inşaat yapma taahhüdü altına girdiği sözleşmelerdir³⁵. Bu şekilde yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi, yüklenicinin sözleşmeden kaynaklanan borçlarını ifa etmesinden sonra sözleşme gereği ona ait olacağı kararlaştırılan arsa paylarının devrini gerçekleştirmektedir³⁶. Bu tür sözleşmelerin uygulama alanı oldukça geniştir. Nitekim uygulamada en çok yer bulan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin bu şekilde düzenlenen sözleşmeler olduğu belirtilmektedir³⁷.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi özellikle yukarıda açıklanan ilk iki şekilde düzenlendiği takdirde, inşaat aşamasında yükleniciden bağımsız bölüm satın almış olan üçüncü kişilerin durumu önem arz etmektedir. Şöyle ki “*temelden satış*”, “*inşaattan satış*” ya da “*maketten satış*” olarak da isimlendirilen, inşaat sürecinde yüklenicinin arsa sahibi ile aralarındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereği kendisine ait olacak olan bağımsız bölümlere karşılık gelen arsa paylarını üçüncü kişilere satışı³⁸ arsa sahibi ve yüklenici açısından inşaatın tamamlanabilmesine hizmet etmesi sebebiyle kıymetli bir yere sahiptir. Zira uygulamada arsa sahibi yüklenicinin inşaat yapma borcunu yerine getirebilmesine yardımcı olabilmek için arsa paylarını henüz yüklenici inşaata başlamadan ya da inşaatın devam ettiği süreçte inşaatın ulaştığı seviyeyi göz önünde bulundurarak ona devretmektedir. Bunun üzerine yüklenici de çoğunlukla kat irtifakı tapusuyla bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satmak suretiyle elde ettiği gelirle inşaatı tamamlamaktadır³⁹. Dolayısıyla satış bedeli, inşaatın tamamlanmasına kaynak teşkil etmektedir⁴⁰. Ancak bu tür satışlar, yükleniciden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişiler açısından riziko içermektedir. Nitekim yüklenici, inşaat yapma borcunun ifasında temerrüde düşebilir. Arsa sahibinin de yüklenicinin temerrüdü nedeniyle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden dönmesi durumunda, üçüncü kişilerin yükleniciyle yaptığı satış sözleşmesine dayanarak elde ettiği mülkiyet hakkının bu dönmeden etkilenip etkilenmeyeceği gündeme gelir.

Bu çalışmada “*üçüncü kişi*”, yukarıdaki açıklamalardan da anlaşıldığı üzere, yükleniciden bağımsız bölüm satın alanlarla sınırlı tutulmuştur. Arsa sahibi ile aralarındaki bir hukuki ilişkiye dayanarak hak kazanan üçüncü kişiler, çalışmanın kapsamı dışındadır. Diğer taraftan, yükleniciden taşınmaz satış vaadi sözleşmesi veya alacağın devri sözleşmesine dayanarak hak kazanan üçüncü kişiler de kapsama dâhil değildir.

34 Erman, *Sözleşme* (n 9) 14; Sertler (n 19) 21; Kahraman (n 17) 58.

35 Yasemin Durak, ‘Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi’ (2015) 1(Özel Sayı) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 207, 214; Sertler (n 19) 17; Özyürek (n 29) 70; Yavuz, Acar ve Özen (n 14) 597.

36 Seçer (n 2) 118.

37 Durak (n 35) 214; Sertler (n 19) 17; Özyürek (n 29) 70; Yavuz, Acar ve Özen (n 14) 597.

38 Kurşat (n 1) 440.

39 Avcı (n 13) 170.

40 “Uygulamada arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldıktan sonra yüklenici henüz edimlerini yerine getirmeden; arsa sahibi, arsa veya kat irtifak tapularını veya bir kısmını yüklenici adına tescil ettirmekte ve yüklenici finans ihtiyacını karşılamak için devredilen bağımsız bölüm veya arsa hisselerini üçüncü kişilere satmaktadır.” Yargıtay 6 HD, E 2024/3036 K 2025/285, 03.02.2025 tarihli kararın muhalefet şerhi.

Hukuk terminolojisinde “*üçüncü kişi*” kavramı, “*Bir sözleşmede, davada veya icra takibinde, taraflardan olmayan (taraflar dışındaki) kişi*”⁴¹ için kullanılır. Çalışma konusu kapsamındaki üçüncü kişi, arsa sahibi ile yüklenici arasındaki sözleşmeden tamamen ayrı bir sözleşmenin tarafı olan kişiyi ifade etmektedir. Nitekim yüklenici, arsa sahibiyle yaptığı sözleşme neticesinde tapu sicilinde malik sıfatını kazanmıştır. Yüklenici maliki olduğu taşınmazın mülkiyetini de ayrı bir satış sözleşmesine dayanarak bir başkasına devretmektedir. Dolayısıyla esasında, malik sıfatını haiz yükleniciden bağımsız bölüm satın alan kişi, bu satış sözleşmesinin tarafını teşkil etmektedir⁴².

Yüklenici adına yapılan tescilin yolsuz tescil hâlini alıp almayacağına ve dolayısıyla TMK m. 1023’ün bağımsız bölüm satın alan kişiler açısından uygulama alanı bulup bulamayacağına dair aşağıda yapılan açıklamalar da dikkate alındığında bu kişiler açısından “*üçüncü kişi*” nitelendirmesi yapılmasının yerinde olmadığı açık bir şekilde ortaya koyulmuş olacaktır. Gerçekten, bağımsız bölüm satın alan kişinin, “*üçüncü kişi*” şeklinde nitelendirilmemesi yerinde olurdu⁴³. Bu nedenle çalışma başlığında ve metin içinde “*yükleniciden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişi*” değil de, “*yükleniciden bağımsız bölüm alan kişi*” kullanımı daha isabetli olabilirdi. Ancak yargı kararları ve öğretideki yaygın kullanım nedeniyle çalışmada, aralarındaki satış sözleşmesi gereğince yükleniciden bağımsız bölüm satın alan kişi için “*üçüncü kişi*” ifadesi kullanılmıştır.

Çalışmada, arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden dönmesinin yükleniciden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişilere etkisi Yargıtay kararları çerçevesinde ele alınacaktır. İlk bölümde, 18.07.2025 tarihinde 32959 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu’nun T. 16.05.2025, E. 2024/1, K. 2025/2 sayılı kararı⁴⁴ öncesinden benimsenen, gerek borçlar hukukunun gerekse eşya hukukunun birçok temel ilkesini göz ardı eden ve öğretideki eleştirilere rağmen yıllarca muhafaza edilmiş olan Yargıtay uygulaması incelenecektir.

İkinci bölümde ise İçtihadı Birleştirme Kararı’na göre arsa sahibinin sözleşmeden dönmesinin yükleniciden bağımsız bölüm alan üçüncü kişilere etkisi incelenecektir.

41 Ejder Yılmaz, (Öğrenciler İçin) *Hukuk Sözlüğü* (Yenilenmiş 9. Baskı, Yetkin 2024) 806.

42 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 501, 504, dipnot 2; Şebnem Akipek Öcal, 10. Yılında Türk Borçlar Kanunu Çalıştayı, 12-13 Ocak 2023, İstanbul, Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü (Yayına Hazırlayan) <<https://higm.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/140.720.23125623tbk.pdf>> Erişim Tarihi 05.06.2025, 111.

43 Yükleniciden bağımsız bölüm satın alan kişilerin, üçüncü kişi olmadığı yönünde bkz. Akıncı, ‘Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi’ (n 42) 504, dipnot 2; Şebnem Akipek Öcal, 10. Yılında Türk Borçlar Kanunu Çalıştayı, 12-13 Ocak 2023, İstanbul, Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü (Yayına Hazırlayan) <<https://higm.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/140.720.23125623tbk.pdf>> Erişim Tarihi 05.06.2025, 111.

44 Karar metni için bkz. Yargıtay İBBGK, E 2024/1 K 2025/1, 16.05.2025. Çalışmanın devamında “İçtihadı Birleştirme Kararı” olarak ifade edilecektir.

I. İÇTİHADİ BİRLEŞTİRME KARARI ÖNCESİ YARGITAY KARARLARINA GÖRE YÜKLENİCİDEN BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIN ALAN ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN HUKUKİ DURUMU

A. ARSA SAHİBİ TARAFINDAN BAŞLANGIÇTA YÜKLENİCİYE DEVREDİLEN ARSA PAYLARIN “AVANS” OLARAK NİTELENDİRİLMESİ

Avans, Türk Borçlar Kanunu’nda tanımlanmış olan bir kavram değildir. Bununla birlikte “Avans”, hukuk sözlüğünde “Öndelik. Alacağa mahsuben yapılan önodeme. Hizmet, yapım (istisna) ve vekâlet gibi iş görme sözleşmelerinde masraf ve ücret alacaklarına karşılık olmak üzere yapılan kısmî ödeme⁴⁵” anlamlarına gelmektedir. “Avans” ile eşanlamli olan “öndelik” ise “Yapılacak bir hizmet veya satın alınacak bir mâl için anlaşmaya göre önceden ödenen mikdâr, para⁴⁶” anlamını taşımaktadır. Öğretideyse genel anlamda avans kavramı, gelecekte muaccel olacak bir alacak ya da borca mahsuben yapılmış olan ön ödeme olarak tanımlanmaktadır⁴⁷.

Yargıtay, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde henüz işin başındayken arsa sahibinin, yüklenicinin yapacağı inşaatla karşılık ileride hak kazanacağı arsa paylarını ona peşinen devretmesini “avans” olarak nitelendirmiştir⁴⁸. Diğer bir ifadeyle, Yargıtay henüz bağımsız bölümler teslim edilmeden önce arsa sahibi tarafından yükleniciye inşaat için finansman oluşturmak amacıyla yapılan arsa payı devirlerini “avans” olarak kabul etmiştir⁴⁹. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’na göre “İnşaatın tamamlanmasından önce müteahhide pay devri yapılması, inşaat yapımı sırasında müteahhide gerekli olan sermayenin sağlanarak işin bir an önce bitirilmesi amacını gütmektedir. Peşinen tapuda yapılan bu pay devri bir nevi avans niteliğindedir.⁵⁰” Ayrıca Yargıtay 15. Hukuk Dairesi’nin bazı kararlarında geçen “Uygulamada, yüklenici tapuya hak kazanmamasına rağmen finans temini olanağı sağlamak üzere sözleşmenin başlangıcında ya da aşamalı olarak tapu devri yapılacağı kabul edilmekte ve yapılmaktadır. Ancak yapılan bu devirler avans niteliğinde olup...⁵¹” ifadeleri ve Yargıtay 23. Hukuk Dairesi’nin “Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine istinaden yapılan tapu devirleri avans niteliğindedir. Bu devrin gerçek devir gibi hüküm ifade etmesi yüklenicinin arsa sahiplerine karşı edimlerini tam olarak yerine getirilmesi ile mümkündür.⁵²” şeklindeki kararı da bu durumu açıkça ortaya koymaktadır.

45 Cengiz Yelbaşı, *Fransızca-İngilizce-Almanca Karşılıklarıyla Ansiklopedik Hukuk Sözlüğü (İlgili yasalara gönderme/atıflarıyla)* (Sim Matbaacılık 2014) 65.

46 Yelbaşı (n 45) 482.

47 Hasan Pulaşlı, ‘Anonim Şirketlerin Sermaye Artırımında Payscale’inin Şirketteki Muaccel Alacağını Sermaye Borcuyla Takas Sorunu’ (2023) 39(4) BATİDER 725, 742.

48 Zafer Kahraman, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Anayasa Mahkemesi ve Yargıtay Kararlarıyla Yaratılan “Avans Tapu” Kavramının Değerlendirilmesi’ (2021) 18(2) Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 781, 791.

49 Nezih Sütçü, *Uygulama ve Teoride Tüm Yönleriyle Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi Cilt-2* (Güncellenmiş ve Genişletilmiş 6. Baskı, Seçkin 2018) 1608.

50 Yargıtay HGK, E 2018/240 K 2020/43, 21.01.2020; Yargıtay HGK, E 2018/1057 K 2021/1756, 23.12.2021; Yargıtay HGK, E 2022/69 K 2022/1050, 28.06.2022; Yargıtay HGK, E 2021/493 K 2022/1803, 21.12.2022; Yargıtay HGK, E 2021/108 K 2022/1929, 28.12.2022; Yargıtay HGK, E 2021/194 K 2023/411, 03.05.2023.

51 Yargıtay 15 HD, E 2018/1695 K 2023/155, 07.01.2019; Yargıtay 15 HD, E 2020/1551 K 2020/1982, 30.06.2020.

52 Yargıtay 23 HD, E 2016/5983 K 2019/1298, 10.04.2019.

Avans olarak nitelendirilen pay devirlerinin, tapuda yapılan alelade tasarruf işlemleriyle aynı sonuçları doğurmayaacağı varsayılmıştır. Gerçekten Yargıtay⁵³'a göre "...bu yolla yapılan temlik sonucu oluşturulan tapu kayıtları, gerçek mülkiyet durumunu oluşturmaz.". Dolayısıyla her ne kadar tapuda yüklenici malik olarak görünmekteyse de esasında henüz malik olabilmiş değildir. Nitekim yüklenicinin bu payların maliki olabilmesi için eseri meydana getirme ve teslim borcunu ifa etmiş olması gerekir. Zira Yargıtay, yüklenicinin edimini tamamen ifa etmediği takdirde aynı hakkı kazanamayacağını ileri sürmüştür⁵⁴. Oysa tapu sicilindeki her tescil, bir aynı hakka karşılık gelmektedir⁵⁵. Buna rağmen yükleniciden bağımsız bölüm satın alan kişilerin mülkiyet hakkını kazanabilmelerinin yüklenicinin edimini gereği gibi ifa etmesine bağlı olduğu kabul edilmiştir. Öyle ki Yargıtay⁵⁶'a göre "*Yüklenicinin edimini (eseri meydana getirme ve teslim borcunu) sözleşme ve eklerine, tasdikli projesine, imara, fen ve tekniğine uygun, tam ve eksiksiz biçimde tamamlayıp arsa sahiplerine teslim etmesi halinde üçüncü kişilerin satın aldıkları arsa payı ve dairelerin tapu devirleri geçerlilik kazanacaktır.*"

Yargıtay'ın ortaya koyduğu "*avans tapu*" kavramı, uygulamada hakkaniyete aykırı birçok karara temel olmuş ve öğretide de yoğun bir şekilde eleştirilmiştir. Hatta bu kavram öğretide, "*hukuki garabetin zirvesi*"⁵⁷ olarak nitelendirilmiştir.

Öncelikle Yargıtay'ın arsa sahibi tarafından inşaat tamamlanmadan önce yükleniciye yapılan pay devrinin avans niteliğini haiz olduğu yönündeki kabulü, Türk Borçlar Kanunu'ndaki, Türk Medeni Kanunu'ndaki ve mevzuatta yer alan diğer düzenlemelerdeki herhangi bir hükme dayanmamaktadır. Nitekim öğretide de "*avans tapu*" kavramının herhangi bir hukuki dayanağının bulunmadığı belirtilmiştir⁵⁸. Hatta Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin çeşitli kararlarında yer alan muhalefet şerhinde de avans tapu uygulamasının bir hukuki dayanağının bulunmadığı vurgulanmıştır. Bu şerhlerde "*Keza, arsa sahibinin tapuyu yükleniciye devretmesinin "avans" niteliğinde olduğu, mülkiyetin ancak yüklenicinin tüm borcunu ifa ettikten sonra geçeceğini kabul edilmesi de hukuki dayanağı olan bir kabul değildir. Zira hukukumuzda "yolsuz tescil" terimi mevcut olmasına rağmen "avans tapu" terimi mevcut değildir.*"⁵⁹ ifadelerine yer verilmiştir.

53 Yargıtay 15 HD, E 2018/5388 K 2019/692, 20.02.2019; Yargıtay 15 HD, E 2019/5 K 2019/1212, 19.03.2019; Yargıtay 15 HD, E 2010/3593 K 2010/4847, 28.09.2010; Yargıtay 15 HD, E 2018/2949 K 2019/898, 04.03.2019.

54 Yargıtay 15 HD, E 2018/1695 K 2023/155, 07.01.2019; Yargıtay 15 HD, E 2020/1551 K 2020/1982, 30.06.2020.

55 Lâle Sirmen, *Eşya Hukuku* (12. Baskı, Legem 2025) 269.

56 Yargıtay 15 HD, E 2021/3256 K 2021/2583, 09.06.2021.

57 Saba Özmen, '2014/12321 Başvuru Numaralı Faik Tari ve Sultan Tari Başvurusuna İlişkin Anayasa Mahkemesi'nin Fahış Hatalı Kararının Eleştirisi (Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Dönme Hakkında Aynı Etkili Dönme Görüşüne ve Özellikle Yargıtay 15. HD nin Yerleşik Kararlarındaki "Avans Tapu" Nitelemesine İlişkin Eleştiriler)' (2018) (135) TBB Dergisi 491, 503.

58 E. Sabâ Özmen ve Müge Ürem, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yargıtay Kararları ile Yaratılan "Avans Tapu" Kavramına Yönelik Eleştiriler' (2016) (1) Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 13, 15.

59 Yargıtay 6 HD, E 2022/588 K 2023/155, 19.01.2023 tarihli kararın muhalefet şerhi; Yargıtay 6 HD, E 2021/1198 K 2022/795, 15.02.2022 tarihli kararın muhalefet şerhi; Yargıtay 6 HD, E 2021/1237 K 2022/1173, 03.03.2022 tarihli kararın muhalefet şerhi.

“Avans” kurumunu, mahiyeti gereği, konusu arsa payının devri olan borçla bağdaştırmak da oldukça zordur. Zira avans, konusu para olan borçlarda uygulanan bir kurumdur⁶⁰. Bu nedenle taşınmazın önceden devredilmesinin de bir nevi avans niteliğini haiz olduğunun kabulü suretiyle avans kavramının kapsamının genişletilmesinin isabetli bir tercih değildir.

Ayrıca inşaat tamamlanmadan önce devredilen arsa paylarının mülkiyetinin, yüklenici tarafından kazanıldığı hususunda herhangi bir tereddüt yoktur. Nitekim arsa sahibi ile yüklenici arasındaki tasarruf işlemi tamamlanmış ve bu işlemin bir neticesi olarak işleme konu payların üzerindeki mülkiyet hakkının geçişi gerçekleşmiştir. Kaldı ki tescil talebinin tescili bozucu ya da hükümsüz kılıcı herhangi bir şarta bağlanamayacağı (TST m. 16/2) da göz önünde bulundurulduğunda tasarruf işlemi, yapılmasıyla birlikte sonuçlarını doğurur ve dolayısıyla yüklenici peşinen mülkiyet hakkını elde eder⁶¹. Yüklenici de elde etmiş olduğu bu mülkiyet hakkını pekâlâ başkalarına devredebilir. Yükleniciden bağımsız bölüm satın alan bu kişilerin, tapu siciline güven ilkesi ve tapu sicilinin açıklığı ilkesinin bir neticesi olarak iyiniyetle elde etmiş olduğu aynı hakkını, avans kavramından hareketle ortaya çıkarılan ve herhangi bir kanuni düzenlemeye dayanmayan bir kişisel hak karşısında kaybettiğinin ileri sürülmesi hukuken yerinde değildir⁶².

Yargıtay’ın söz konusu uygulaması, tapu siciline güven ilkesi⁶³ yönünden de tartışmaya açıktır. Zira TMK m. 7/1 uyarınca “*Resmî sicil ve senetler, belgeledikleri olguların doğruluğuna kanıt oluşturur.*” Tapu sicilleri de bu hüküm bağlamında bir resmi sicil niteliğini haiz olduklarından belgeledikleri aynı hakların mevcudiyeti hususunda adi karine teşkil etmektedirler. Bu nedenle bir kişinin tapu kütüğündeki kayda güvenmek suretiyle iyiniyetle aynı hak kazanımı korunmaktadır⁶⁴. Oysa Yargıtay, aynı hakkın kazanılmasını yüklenicinin edimini ifa etmesine bağlamıştır. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi⁶⁵ bir kararında geçen “*Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince, arsa sahibi tarafından yükleniciye ya da onun istemiyle üçüncü kişi ve kişilere yapılan taşınmaz ya da taşınmaz payı temlik, “avans” niteliğinde olup; yüklenici yüklendiği karşı edimini ifa ettiği oranda “şahsi hak” elde edebilir ve ancak kazandığı şahsi hakkını üçüncü kişilere temlik edebilir. Yüklenici, tüm edimlerini ifa ettiği takdirde ve sözleşme ifa ile sonuçlanması durumunda şahsi hakkı, aynı hakka dönüşür.*” ifadeleriyle bu durumu açıkça ortaya koymuştur.

60 Altınkan (n 13) 296; Arat (33) 152. Aynı yönde bkz. Kırca, ‘Dönme’ (n 20) 97; Özmen (57) 502-503.

61 Zafer Kahraman, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönmesi Halinde Yükleniciden Arsa Payı Satın Almış Olan Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu’ iç Tufan Ögüz, Halil Akkanat, Emrehan İnal, Bilgehan Çetiner, Başak Zeynep Baysal ve Doruk Gönen (edr), *Prof. Dr. Hasan Ermanî Armağan* (Der 2015) 452-453.

62 Sütçü, *Sözleşme* (n 49) 1618. Ayrıntılı açıklama için bkz. Özmen ve Ürem (n 58) 19-30.

63 Tapu siciline güven ilkesi, maddi aleniyet ilkesi olarak da adlandırılmaktadır (O. Gökhan Antalya, ‘Eşya Hukukuna Hakim Olan İlkelerden Aleniyet İlkesi’ (2017) 23(3) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 419, 437).

64 Mehmet Ünal ve Veysel Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku* (Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 10. Baskıdan Tıpkı 11. Baskı, Savaş 2020) 290.

65 Yargıtay 15 HD, E 2009/422 K 2010/4818, 27.09.2010 (Kostakoğlu (n 1) 1161).

B. ARSA SAHİBİNİN YÜKLENİCİYE DEVRETTİĞİ ARSA PAYLARININ YÜKLENİCİ TARAFINDAN TAPU SİCİLİNDE ÜÇÜNCÜ KİŞİYE DEVREDİLMESİNİN ALACAĞIN DEVRİ OLARAK NİTELENDİRİLMESİ

Yargıtay bazı kararlarında, arsa sahibinin yükleniciye devretmiş olduğu arsa paylarının tapu sicilinde yüklenici tarafından üçüncü kişiye devredilmesini alacağın devri olarak nitelendirmiştir.

Nitekim Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin bir kararında “Henüz işin başında yükleniciye bir kısım tapu paylarının devredilmesi avans niteliğindedir. Borçlar Kanunu’nun 162. ve izleyen maddeleri hükümleri uyarınca; yüklenici hak ettiği oranda alacak haklarını üçüncü kişilere temlik edebilir. Arsa sahiplerinin yükleniciye arsa payı karşılığı sözleşme gereğince yapmış oldukları arsa payı temlikleri, ona finans kolaylığı sağlamak amacıyla yapıldığından, yüklendiği edimini ifa ettiği oranda arsa sahiplerine karşı alacak hakkı ve o oranda da kendisine temlik olunan paylar üzerinde mülkiyet hakkı doğar. Sözleşmenin geriye etkili feshi halinde bu tapu payları 818 sayılı BK’nın 108/1. maddesi uyarınca talep halinde arsa sahibine geri döner. Yüklenici edimini yerine getirmedeği takdirde arsa sahibine sözleşmenin feshi ve tapunun iptalini isteyebilme hakkı doğar. Hemen belirtmek gerekir ki, yüklenicinin hakkını temellük eden üçüncü kişi, onun halefi olacağından selefının haiz olduğu hakkı arsa sahibine karşı ileri sürebilir.”⁶⁶ ifadelerine yer vermiştir.

Tapu sicilinde gerekli işlemlerin yerine getirilmesiyle arsa sahibi ile yüklenici arasındaki tasarruf işlemi tamamlanmış ve bu işlemin bir neticesi olarak işleme konu payların üzerindeki mülkiyet hakkının geçişi gerçekleşmiştir⁶⁷. Bu nedenle yüklenici de malik sıfatıyla bir başkasıyla satış sözleşmesi yapabilir ve bağımsız bölümleri ona devredebilir. Söz konusu durumda bir alacağın temlikli sözleşmesinden değil bir satış sözleşmesinden bahsedilebilir⁶⁸. Gerçekten taraflar arasındaki sözleşmenin konusunun, bir alacak hakkı devri olduğunu iddia etmek hukuken mümkün görünmemektedir. Zira yüklenici ile üçüncü kişi arasında yapılan sözleşme ile yüklenicinin arsa sahibinden arsanın belirli paylarının kendisine devrini dair alacak hakkını devrettiği ileri sürülemez. Sözleşmeye konu paylar tapuda yüklenici adına tescil edilmiş durumdadır ve dolayısıyla yüklenicinin arsa sahibinden olan ilgili payların devrini dair alacak hakkı da sona ermiştir⁶⁹. Neticeten zaten devre konu olabilecek bir alacak hakkı yokken⁷⁰ bir de bu alacağın devredildiğinden bahsedilemez. Bu nedenle tapuda yapılan devir işlemi için alacağın devri nitelendirmesi yapılması isabetli değildir. Nitekim yüklenicinin tapu maliki olarak hareket etmek suretiyle devir yaptığı durumlarda alacağın devrine dair hükümler (TBK m. 183 vd.) uygulama alanı bulmaz⁷¹.

66 Yargıtay 23 HD, E 2013/5091 K 2013/7107, 14.11.2013.

67 Kahraman, ‘Üçüncü Kişi’ (n 61) 453.

68 Akıncı, ‘Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi’ (n 42) 504.

69 Kırca, ‘Dönme’ (n 20) 95-96.

70 Sütçü, *Sözleşme* (n 49) 1602.

71 Akıncı, ‘Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi’ (n 42) 552. Aynı yönde bkz. Sütçü, *Sözleşme* (n 49) 1602.

C. YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜ NEDENİYLE ARSA SAHİBİNİN SÖZLEŞMEDEN DÖNMESİNİN SÖZLEŞMEDEN DÖNÜLMEDEN ÖNCE BU SÖZLEŞMENİN İFASI AMACIYLA YAPILMIŞ OLAN TESCİLİ YOLSUZ TESCİL HÂLİNE GETİRDİĞİNİN KABUL EDİLMESİ

Bir yenilik doğuran hak olan dönme⁷², Türk-İsviçre öğretisinde hâkim olan anlayışa göre tek taraflı irade beyanıyla bir borç ilişkisinin geçmişe etkili şekilde son bulmasını ifade etmektedir⁷³. Dönmenin söz konusu olabilmesi için bir sözleşmenin ani edimli borç ilişkisi mi yoksa sürekli edimli bir borç ilişkisi mi oluşturduğu önem arz etmektedir. Zira dönme, ani edimli sözleşmeler açısından uygulanmakta olup⁷⁴ sürekli edimli sözleşmelerde sadece henüz ifaya geçmeden önce dönmeden bahsedilebilmektedir⁷⁵.

Borçlunun borcunu zaman içinde, tek bir hareketiyle ifa etmesi ani edim⁷⁶; devamlı ve aralıksız bir hareketiyle ifa etmesi sürekli edim olarak nitelendirilmektedir⁷⁷. Öğretide, ani edimli borç ilişkisi-sürekli edimli borç ilişkisi ayrımında borç ilişkisindeki asli edimin sürekli nitelikte olup olmadığının dikkate alınması gerektiği kabul edilmiştir⁷⁸. Ayrıca sürekli borç ilişkisinden söz edilebilmesi için borç ilişkisinin iki tarafının asli ediminin de sürekli nitelikte olması aranmamakta olup bir tarafın asli ediminin sürekli olması yeterlidir⁷⁹. Belirtmek gerekir ki bir ani edimin mi bir sürekli edimin mi mevcut olduğunun tespitinde, borçlu tarafın faaliyetleri esas alınmamaktadır⁸⁰. Bu ayrımın önem

72 M. Turgut Öz, *İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, Bayındırlık İşleri Şartnamesinin İlgili Hükümleri ile Birlikte* (1. Baskı, Kazancı Kitap Ticaret 1989) 34; Leyla Müjde Kurt, (6098 sayılı *Türk Borçlar Kanununa Göre*) *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü* (Yetkin 2012) 284; Ayhan Uçar, *İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu* (Seçkin 2003) 174; Zafer Kahraman, ‘Ayıbın Giderilmesi Talebinin Hukuki Niteliği’ (2018) 13 (169-170) Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 121, 130; Öztaş (n 20) 55.

73 Özer Seliçi, *Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi* (Fakülteler Matbaası 1977) 208; Uçar (n 72) 174.

74 Erman, ‘Karar İncelemesi’ (n 24) 516; M. Turgut Öz, ‘Borçlu Temerrüdünde Sözleşmeden Dönmenin Bu Sözleşme Gereğince Kazanılmış Aynı Haklara Etkisi ve Klasik Dönme Kuramı ile Yeni Dönme Kuramının Kısa Bir Karşılaştırmalı Eleştirisi’ (1996) 13(16) İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi 131, 131; Aynı yönde bkz. Gülşah Sinem Aydın, ‘Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu’nun 617. Maddesine Dayalı Olarak Sona Ermesi’ (2018) 24(1) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 336, 339.

75 Erman, ‘Karar İncelemesi’ (n 24) 516. Aynı yönde bkz. Aydın, ‘Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi’ (n 74) 339.

76 Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (25. Baskı, Yetkin 2020) 113; O. Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: V/1,1* (Genişletilmiş 2. Baskı, Seçkin 2019) 103; Mustafa Ünlütepe, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (1. Baskı, Seçkin 2021) 17.

77 M. Kemal Oğuzman ve M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1* (Güncellenip Genişletilmiş 19. Bası, Vedat Kitapçılık 2021) 13; Mehmet Ayan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Gözden Geçirilmiş 12. Baskı, Adalet 2020) 53; Antalya, *Borçlar* (n 76) 103; Ünlütepe (n 76) 18.

78 Seliçi (n 73) 5-6; İbrahim Ermenek ve Bünyamin Kartal, ‘Konkordatonun Amacı Kapsamında COVID-19 Salgınının Sürekli Borç İlişkilerinin Feshine Etkisi’ (2020) 78(2) İstanbul Hukuk Mecmuası 485, 495; Andreas Furrer, Markus Muller-Chen ve Bilgehan Çetiner, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Güncellenip Gözden Geçirilmiş 2. Bası, On İki Levha 2022) 37. Bununla birlikte edimlerden en az birinin sürekli nitelikte olmasının yeterli olduğu yönünde bkz. Pierre Tercier, Pascal Pichonnaz ve H. Murat Develioğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (1. Baskı, On İki Levha 2016) 84.

79 Rona Serozan, *Sözleşmeden Dönme* (Gözden Geçirilmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık 2007) 162; Oğuzman ve Öz (n 77) 13; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner (n 78) 37; Tercier, Pichonnaz ve Develioğlu (n 78) 84.

80 Antalya, *Borçlar* (n 76) 104.

arz eden husus, alacaklı tarafın edime yönelik menfaatinin bir anda mı gerçekleştiği yoksa zaman içinde bir süre mi kapsadığıdır⁸¹. Öğretideki baskın görüş bu yöndedir⁸².

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin, ani (geçici) edimli borç ilişkisi mi yoksa sürekli edimli borç ilişkisi mi doğurduğuna dair öğretide görüş birliği bulunmayıp bu husus tartışmalıdır⁸³. Bir görüşe göre arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, ani edimli bir sözleşmedir⁸⁴. Başka bir görüş ise arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, ani edimli değildir. Söz konusu görüşe göre, bu sözleşmenin sürekli borç ilişkisi niteliğini de haiz olduğu kabul edilmelidir⁸⁵. Diğer taraftan öğretide Serozan eser sözleşmesine ilişkin yaptığı değerlendirmede, bu sözleşmenin sürekli-geçici karmaşığı bir sözleşme ilişkisi niteliğini haiz olduğunu belirtmiş⁸⁶ ve bu sözleşmeden dönmenin mümkün olup olmadığı hususunun her sözleşme için ayrı ayrı çözüme kavuşturulması gerektiğine işaret etmiştir⁸⁷.

Yargıtay ise 25.01.1984 tarihli içtihadı birleştirme kararında, eser sözleşmesinin bir türünü teşkil eden inşaat sözleşmelerini “geçici-sürekli karmaşığı” özelliği gösteren bir sözleşme olduğunu kabul etmiştir. İlgili karara göre, eser sözleşmesi her ne kadar genellikle ani edimli sözleşmeler kapsamında görülse de bu sözleşmenin bir türünü teşkil eden inşaat sözleşmesinde yüklenicinin emek ve masrafa dayanmakta olan edim borcunun genelde uzun zamana yayılması nedeniyle sürekli borç ilişkilerine has kuralların da dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir⁸⁸.

Kanaatimiz de arsa payı karşılığı inşaat sözleşmenin ne tam anlamıyla ani edimli ne de tam anlamıyla sürekli edimli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme olduğu yönündedir. Bu değerlendirmenin temelinde yüklenicinin ediminin içeriği yer almaktadır. Nitekim arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin ani edimli mi sürekli edimli olduğunun belirlenmesinde, yüklenicinin edim sonucunun yanı sıra edim fiilinin⁸⁹ de göz önünde bulundurulması sözleşmenin sona ermesinde tarafların menfaat dengesinin sağlanmasına katkı sunabilir⁹⁰. Eğer sadece yüklenicinin edim sonucu göz önünde bulundurulursa ani edimli bir sözleşme olduğu sonucuna ulaşılır. Zira öğretide de belirtildiği üzere,

81 Antalya, *Borçlar* (n 76) 104; Seliçi (n 73) 7.

82 Oğuzman ve Öz (n 77) 12; Gülmelihat Doğan, ‘Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü’ (2014) (4) Ankara Barosu Dergisi 385, 390; Derya Ateş, ‘Borçlunun Temerrüdünde Aynen İfa Kavramının Edim Özellikleri Yönünden Değerlendirilmesi’ (2022) 13(2) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 447, 457.

83 Coşkun (n 19) 27; Erman, *Sözleşme* (n 9) 8; Avcı (n 13) 15; Emrehan İnal, ‘Haksız Yapı Kavramı ve Haksız Yapının Kaldırılması’ (2012) 70(1) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası 245, 257.

84 Yavuz, Acar ve Özen (n 14) 594; Kahraman, ‘Avans’ (n 48) 786; Durak (n 35) 212.

85 Erman, *Sözleşme* (n 9) 9.

86 Serozan (n 79) 175. Aynı yönde bkz. Yusuf Büyükay, *Eser Sözleşmesi* (1. Baskı, Yetkin 2013) 41. Eser sözleşmesinin ani edimli bir borç ilişkisi doğurduğu yönünde bkz. Seliçi (n 73) 26. Eser sözleşmesinin kural olarak ani edimli borç ilişkisi doğuran sözleşmeler olmakla birlikte istisnen bazı durumlarda sürekli borç ilişkisi doğuran eser sözleşmelerinin de söz konusu olabildiği yönünde bkz. Öz, *Eser Sözleşmesi* (n 72) 20-23; Kurt, *Temerrüt* (n 72) 54.

87 Serozan (n 79) 177.

88 Yargıtay İBGK, E 1983/3 K 1984/1, 25.01.1984. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin “salt ani edimli” sözleşme olarak nitelendirilmesi hem bu tür sözleşmelerin yapısına uygun değil hem de uygulamada ortaya çıkan sorunların çözümüne elverişli değildir (Yünlü (n 20) 912).

89 Edim fiili ve edim sonucuna ilişkin açıklamalar için bkz. Seliçi (n 73) 6-7.

90 Nitekim öğretide Serozan, edimin sürekliliğinin edim fiilleri yönüyle ele alınmasının hem daha tutarlı olacağını hem de borçlu tarafı ön planda tutan modern eğilimlere ve menfaatler durumu açısından daha uygun olacağını ifade etmiştir (Serozan (n 79) 164, dipnot 24).

bu sözleşmede alacaklının, yani arsa sahibinin, edime olan menfaati bir anda gerçekleşmektedir⁹¹. Ancak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi açısından edim filinin tamamen göz ardı edilmemesi yerinde olabilir. Yüklenicinin eser meydana getirmeye yönelik faaliyetleri, niteliği gereği kısa olarak kabul edilemeyecek bir zamana yayılmaktadır. Diğer bir ifadeyle, “*edim fiili*” yönünden değerlendirildiğinde yüklenicinin zaman alan bir ediminin olduğu açıktır⁹². Bu faaliyetleri edime dâhil etmeyerek sadece birer hazırlayıcı faaliyet olarak nitelendirmek isabetli değildir⁹³. Gerçekten, edim fiilini tamamen göz ardı etmek suretiyle örneğin satış sözleşmesindeki satıcının satış konusunu teslim etme edimi ile bu sözleşmedeki yüklenicinin eser meydana getirme ediminin, ani-sürekli edim ayrımı açısından birbirinden tamamen farksız olduğunun kabul edilmesi sözleşmenin sona ermesinde tarafların menfaat dengesini olumsuz etkileyebilir. Kaldı ki arsa sahibinin devretme borcu altına girdiği arsa payları, yüklenicinin meydana getirmeyi borçlandığı eserin yanı sıra bu eseri meydana getirmeye yönelik faaliyetlerinin de bir karşılığını teşkil etmektedir⁹⁴. Bu nedenlerle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçici-sürekli karmaşığı bir sözleşme olduğu kabul edilmesi, bu sözleşmenin mahiyeti ve sona ermesinde tarafların menfaat dengesinin sağlanabilmesi açısından daha yerinde bir nitelendirmedir. Bu tür bir nitelendirme sözleşmenin sona ermesinin etkisinin somut olaya göre belirlenebilmesini mümkün kılar ve böylece her olayın kendine özgü yönleri göz önünde bulundurularak sözleşmenin sona ermesinin ileriye mi yoksa geçmişe mi etkili olacağına karar vermek⁹⁵ suretiyle somut olaydaki menfaat dengesinin kurulabilmesine imkân tanınır. Nitekim arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin ani edimli veya sürekli edimli olduğu yönündeki bir kabul, sözleşmenin sona ermesine somut olaya göre hukuki sonuç bağlayabilme esnekliğini ortadan kaldıracığından taraflardan bazen birinin bazen ise her ikisinin hukuken korunmaya değer menfaatlerinin göz ardı edilmesine neden olabilir.

Yargıtay’ın yukarıda bahsedilen 25.01.1984 tarihli içtihadı birleştirme kararında, işsahibinin yüklenicinin temerrüdü nedeniyle sözleşmeyi sona erdirmesi kural olarak sözleşmeden dönme olarak nitelendirilebilecek olmakla birlikte TMK m. 2 göz önünde bulundurulmak suretiyle olayın niteliği ve özelliği hakkı kıldığı takdirde sona ermenin ileriye etkili şekilde sonuç doğuracağı kanaatine ulaşılmıştır⁹⁶. Dolayısıyla arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin yüklenicinin temerrüdü nedeniyle arsa sahibi tarafından sona erdirildiği durumda, sözleşmenin sona ermesinin daima ileriye veya daima geriye etkili olduğunun kabul edilmesi gerektiği söylenemez. Nitekim geçici-sürekli karmaşı şeklinde yapılan nitelendirmenin bir neticesi olarak somut olayın şartları çerçevesinde sözleşmenin sona ermesinin ileriye mi yoksa geçmişe mi etkili olacağı belirlenmelidir⁹⁷.

Diğer taraftan sözleşmenin dönülmesi durumunda ortaya çıkabilecek hukuki neticelere dair yeknesak bir bakış açısı bulunmamaktadır. Gerçekten, sözleşmeden dönmenin hukuki neticeleri, daha açık

91 Kahraman, ‘Avans’ (n 48) 786. Eser sözleşmesi açısından aynı yönde değerlendirme için bkz. Seliçi (n 73) 26.

92 Seliçi (n 73) 26.

93 Erman, *Sözleşme* (n 9) 9; Büyükkay (n 86) 41.

94 Eser sözleşmesinde eserin ücreti açısından aynı yönde değerlendirme için bkz. Serozan (n 79) 166.

95 Yünlü (n 20) 916.

96 İnal, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’ (n 28) 1207. Ayrıca bkz. Yargıtay İBGK, E 1983/3 K 1984/1, 25.01.1984.

97 Yünlü (n 20) 916.

bir ifadeyle sözleşme ilişkisini ne şekilde etkileyeceği hususu tartışmalıdır⁹⁸. İşbu çalışma açısından özellikle önem arz eden nokta ise dönülen borçlandırıci işlemin hukuki dayanağını teşkil ettiği sebebe bağlı (illi) tasarruf işleminin dönmeden etkilenip etkilenmeyeceğidir.

Klasik dönme teorisine göre, dönme sözleşmeyi geçmişe etkili şekilde sona erdirmekte ve dolayısıyla dönmeye konu sözleşmeden doğan haklar ve borçlar doğmamış gibi olmaktadır⁹⁹. Bu doğrultuda tarafların henüz ifa etmediği borçları kendiliğinden sona ererken ifa ettiği edimlerin sebepsiz zenginleşme hükümleri [TBK m. 77-82 (BK m. 61-66)] doğrultusunda iadesi talep edilebilmektedir¹⁰⁰. Dolayısıyla tarafların iade talebi, dönme beyanının ulaşma anından itibaren iki yıllık zamanaşımı süresine tâbidir¹⁰¹. Diğer taraftan klasik dönme teorisi, sözleşmeden dönmeden önce dönülen sözleşme gereği yapılmış olan aynı hak kazandıran tasarruf işlemlerinin sözleşmeden dönmeden etkilenmeyeceğini kabul ederek bir istisna da getirmiştir¹⁰². Bu teoriye göre tasarruf işlemleri dönmeden etkilenmediğinden dönmeye konu sözleşmeye dayanılmak suretiyle elde edilmiş olan aynı hakların kendiliğinden geri dönmesi söz konusu değildir¹⁰³. Nitekim söz konusu teoriye göre, aynı hak kazandıran tasarruf işlemleri, borç ilişkisi geçmişe etkili şekilde sona ermesine rağmen geçerli olmaya devam etmektedir. Tasarruf işleminin sebebe bağlı (illi) veya sebepten soyut (mücerret) olması da bu konuda bir farklılık oluşturmamaktadır¹⁰⁴. Bu nedenle sözleşmeden dönülmeden önce yapılmış olan ve dönmeye konu sözleşmenin hukuki sebep teşkil ettiği bir tescil için yolsuz tescil nitelendirmesi yapılamamaktadır. Ancak bu teoriye göre, aynı hak sahibi her ne kadar yolsuz tescilin terkin yoluna başvuramasa da sebepsiz zenginleşmeden kaynaklanan bir talep hakkına binaen tescile zorlama davası açabilmektedir¹⁰⁵.

Kanuni borç ilişkisi teorisine göre de dönme, sözleşmeyi geçmişe etkili şekilde ortadan kaldırmaktadır¹⁰⁶. Ancak söz konusu teoriye göre, dönme neticesinde gerçek bir sebepsiz zenginleşme ortaya çıkmamakta¹⁰⁷; taraflar arasında kanundan [TBK m. 125 (BK m. 108)] kaynaklanan bir

98 Uçar (n 72) 174; İnal, 'Haksız Yapı' (n 83) 258.

99 Öz, *Eser Sözleşmesi* (n 72) 34; Coşkun (n 19) 127; Uçar (n 72) 175; Kırca, 'Dönme' (n 20) 82.

100 Uçar (n 72) 175; Kırca, 'Dönme' (n 20) 82-83; Coşkun (n 19) 127; Serozan (n 79) 60; Sertler (n 19) 86; Büyükcay (n 86) 123.

101 Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *Medeni Hukuk'ta Tasarruf İşlemi Kavramı* (On İki Levha 2014) 146; Gülşah Sinem Aydın, 'Arsa Sahibinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Dönmesinin Yükleniciden Arsa Payı Satın Alan Üçüncü Kişilere Etkisi ve Bu Etkinin Yargı Kararları Çerçevesinde Değerlendirilmesi' (2019) (141) TBB Dergisi 417, 429.

102 Öz, *Eser Sözleşmesi* (n 72) 35.

103 Arat (n 33) 139; Akıncı, 'Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi' (n 42) 531; Kırca, 'Dönme' (n 20) 83; Coşkun (n 19) 127.

104 Öz, 'Eleştiri' (n 74) 139. Yazar, bu teorinin aynı haklar üzerinde geçmişe dönük etkiyi kabul etmemesini eleştirmiştir (Bkz. Öz, 'Eleştiri' (n 74) 141-162).

105 Öz, 'Eleştiri' (n 74) 141. Ancak yazara göre, borçlandırıci işlem geçmişe etkili şekilde ortadan kalktığı için tescilin yolsuz olduğu kabul edilmelidir (Öz, 'Eleştiri' (n 74) 141).

106 Vedat Buz, *Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme* (1998 Baskıdan Tıpkı Basım, Yetkin 2014) 121; Seçer (n 2) 713; Arat (n 33) 139; Kırca, 'Dönme' (n 20) 83; Akıncı, 'Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi' (n 42) 532; Aydın, 'Arsa Sahibi' (n 101) 429; Leyla Müjde Kurt, 'Güncel Gelişmeler Işığında Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yükleniciden Arsa Payı Devralan Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu' (2022) 38(3) BATİDER 407, 411; Coşkun (n 19) 128; Özmen ve Ürem (n 58) 18; Özmen (n 57) 501; Vardar Hamamcıoğlu (n 101) 144-145.

107 Akıncı, 'Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi' (n 42) 532; Uçar (n 72) 176; Aydın, 'Arsa Sahibi' (n 101) 430; Öz, *Eser Sözleşmesi* (n 72) 36.

borç ilişkisi oluşmaktadır¹⁰⁸. Bu nedenle de tarafların iade borcu için on yıllık zamanaşımı süresi [TBK m. 146 (BK m. 125)] uygulanmaktadır¹⁰⁹. Nitekim Türk ve İsviçre hukukunda sözleşmeden dönme neticesinde taraflar arasında ortaya çıkan tasfiye ilişkisinin bir yasal borç ilişkisi olarak nitelendirilmesinin temelinde, iade borcunu sebepsiz zenginleşmeye dayandıran taleplerin TBK m. 82 gereği tâbi olduğu iki yıllık (BK m. 66’da bir yıl) zamanaşımı süresinden kurtarma ihtiyacı bulunmaktadır¹¹⁰. Kanuni borç ilişkisi teorisine göre de dönme, tasarruf işlemlerini etkilememektedir¹¹¹. Dolayısıyla kanuni borç ilişkisi teorisi uyarınca da dönmeye konu sözleşmenin ifası amacıyla yapılan tasarruf işlemleriyle kazanılan aynı hakların kendiliğinden geri döneceğinden bahsedilemez¹¹². Hatta söz konusu tasarruf işlemi sebebe bağlı (illi) da olsa geçerliliğini korumaya devam eder¹¹³.

Yeni dönme (dönüşüm) teorisine göre ise dönme neticesinde, sözleşme sona ermez ama sözleşmenin içeriği değişerek tasfiye ilişkisi hâlini alır¹¹⁴. Nitekim bu teori uyarınca sözleşme içerik değiştirmek suretiyle varlığını devam ettirmektedir¹¹⁵. Dolayısıyla klasik dönme teorisi ve kanuni borç ilişkisi teorisi açısından bozucu yenilik doğuran hak olan dönme hakkı¹¹⁶, bu teori açısından değiştirici yenilik doğuran hak niteliğini haizdir¹¹⁷. Söz konusu teoriye göre sözleşmeden dönmeye tarafların henüz ifa etmediği borçları sona ererken ifa edilmiş olanlar ise iade borcuna dönüşür¹¹⁸. İade borcu sözleşmeden kaynaklandığı¹¹⁹ için on yıllık zamanaşımına [TBK m. 146 (BK m. 125)] tâbidir¹²⁰. Dönülen sözleşme kapsamında ifa edilmiş olan edimler sebepten yoksun hâle dönüşmeyeceğinden bu sözleşmeye dayanılarak yapılan bir tescil, yolsuz tescil hâlini almaz¹²¹. Tasfiye ilişkisi kapsamında iadesi gereken aynı haklar kendiliğinden devredene geri dönmeyeceğinden¹²² dönmeye konu

108 Seçer (n 2) 713; Kurt, *Temerrüt* (n 72) 293; Akıncı, ‘Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi’ (n 42) 532; Arat (n 33) 139; Kırca, ‘Dönme’ (n 20) 83; Aydın, ‘Arsa Sahibi’ (n 101) 430.

109 Öz, *Eser Sözleşmesi* (n 72) 36; Seçer (n 2) 714; Arat (n 33) 139; Kırca, ‘Dönme’ (n 20) 83; Akıncı, ‘Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi’ (n 42) 532; Aydın, ‘Arsa Sahibi’ (n 101) 430; Kurt, *Temerrüt* (n 72) 293.

110 Serozan (n 79) 62; Uçar (n 72) 175; Buz (n 106) 120.

111 Arif Kalkan, *Tapu Sicilinde Yolsuz Yazım ve Düzeltme* (Filiz Kitapevi 2024) 321-322; Özmen (n 57) 501; Seçer (n 2) 713; Akıncı, ‘Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi’ (n 42) 532; Özmen ve Ürem (n 58) 18; Aydın, ‘Arsa Sahibi’ (n 101) 429.

112 Kurt, ‘Üçüncü Kişi’ (n 106) 411.

113 Aydın, ‘Arsa Sahibi’ (n 101) 429; Seçer (n 2) 713.

114 Buz (n 106) 123; Kurt, ‘Üçüncü Kişi’ (n 106) 411; Aydın, ‘Arsa Sahibi’ (n 101) 431-432; Kırca, ‘Dönme’ (n 20) 84; Öz, *Eser Sözleşmesi* (n 72) 37.

115 Öz, ‘Eleştiri’ (n 74) 136; Uçar (n 72) 177; Öz, *Eser Sözleşmesi* (n 72) 38; Kurt, *Temerrüt* (n 72) 294; Mehmet Hulusi Özyiğit, *Türk Hukukunda Yolsuz Tescil* (Adalet 2019) 121.

116 Uçar (n 72) 175 ve 176; Öz, *Eser Sözleşmesi* (n 72) 34 ve 37.

117 Eren, *Genel Hükümler* (n 76) 1246; Seçer (n 2) 715; Uçar (n 72) 176; Öz, *Eser Sözleşmesi* (n 72) 37.

118 Kırca, ‘Dönme’ (n 20) 84; Coşkun (n 19) 129; Öz, ‘Eleştiri’ (n 74) 136; Sertler (n 19) 87.

119 Kalkan (n 111) 323; Akıncı, ‘Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi’ (n 42) 532; Kurt, ‘Üçüncü Kişi’ (n 106) 412; Coşkun (n 19) 129; Seçer (n 2) 715; Kırca, ‘Dönme’ (n 20) 84; Eren, *Genel Hükümler* (n 76) 1247; Kurt, *Temerrüt* (n 72) 294.

120 Coşkun (n 19) 129; Seçer (n 2) 715; Kırca, ‘Dönme’ (n 20) 85; Uçar (n 72) 177; Öz, *Eser Sözleşmesi* (n 72) 38.

121 Aydın, ‘Arsa Sahibi’ (n 101) 432.

122 Kurt, ‘Üçüncü Kişi’ (n 106) 412; Arat (n 33) 140.

sözleşmeye dayanılarak devredilmiş olan taşınmazların mülkiyet hakkı ancak tescile zorlama davası (TMK m. 716) neticesinde geri elde edilebilir¹²³.

Aynı etkili dönme teorisine¹²⁴ göre dönme, sözleşmeyi geçmişe etkili şekilde sona erdirir¹²⁵. Bu bakımdan klasik dönme teorisi ve kanuni borç ilişkisi teorisiyle benzerlik gösterse de dönmenin etkilediği hukuki işlemlerin kapsamı itibarıyla söz konusu teorilerden ayrılmaktadır. Zira aynı etkili dönme teorisi uyarınca dönmeden, sadece borçlandırıcı işlemler değil tasarruf işlemleri de etkilenmektedir¹²⁶. Nitekim bu teoriye göre, dönmeye aynı etki tanınmış durumdadır¹²⁷. Aynı etkili dönme teorisine göre dönme neticesinde, sebebe bağlı (illî) tasarruf işlemleri geçersiz hâle geleceğinden¹²⁸ sebebe bağlı (illî) taşınmaz mülkiyetinin devrini konu edinen bir sözleşmeden dönülmesi durumunda ilgili taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının mevcut malikin olacağı düşünülemez ve dolayısıyla da bir tür sebebe bağlı (illî) tasarruf işlemi niteliğini haiz tescil, yolsuz tescil hâlini alır¹²⁹. Tescilin yolsuzlaştığı anın dönme beyanında bulunduğu an olmadığını belirtmek gerekir. Gerçekten tescil, yapıldığı ilk andan itibaren yolsuz hâle gelmektedir¹³⁰. Söz konusu yolsuz tescilin TMK m. 1025 uyarınca açılacak tapu sicilinin düzeltilmesi davasına¹³¹ konu edilmesi mümkündür¹³². Ancak sözleşmeden dönülmeden önce iyiniyetle aynı hak kazanmış olan üçüncü kişilerin kazanımlarının korunması gerektiği kabul edilmektedir¹³³.

Tüm bu açıklamalar neticesinde anlaşılabacağı üzere ilk üç teoriye göre sözleşmeden dönme, dönmeden önce dönmeye konu sözleşmeye dayanılarak yapılan tasarruf işlemlerinin geçersiz hâle gelmesine neden olmaz¹³⁴. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu¹³⁵ “İnşaatın kısa sürede tamamlanması amacıyla inşaatın başında bu sözleşme uyarınca tapuda devir yapılmasına rağmen, yüklenicinin edimini yerine getirmemesi nedeniyle sözleşmeden dönüldüğünde artık tapuda yapılan devrin sebebi ortadan kalkacak ve kayıt yolsuz tescile dönüşecektir. Bu paylar, yüklenici temerrüde düştüğünde arsa sahibi tarafından geri istenebilir ve yüklenici ile bağımsız bölüm almak üzere sözleşme yapan üçüncü kişiler, tapuda yapılan devre rağmen bu payları arsa sahibine iade etmek zorundadır.” şeklindeki kararıyla dönmenin, dönmeye konu sözleşmenin yanı sıra dönmeden önce bu sözleşmenin

123 Arat (n 33) 140; Aydın, ‘Arsa Sahibi’ (n 101) 432.

124 “İstihkak teorisi” şeklinde de isimlendirilebilmektedir (Buz (n 106) 121; Kurt, *Temerrüt* (n 72) 293).

125 Buz (n 106) 121; Seçer (n 2) 714; Arat (n 33) 139; Kırca, ‘Dönme’ (n 20) 85.

126 Altınkan (n 13) 288; Seçer (n 2) 714; Arat (n 33) 139; Kırca, ‘Dönme’ (n 20) 85.

127 Buz (n 106) 121; Altınkan (n 13) 288; Seçer (n 2) 714; Arat (n 33) 139; Kırca, ‘Dönme’ (n 20) 85.

128 Özmen ve Ürem (n 58) 18; Seçer (n 2) 714.

129 Özmen ve Ürem (n 58) 18; Seçer (n 2) 714; Özmen (n 57) 501.

130 Kırca, ‘Dönme’ (n 20) 85; Coşkun (n 19) 129.

131 Tapu sicilinin düzeltilmesi davasına ilişkin ayrıntılı açıklama için bkz. Özyiğit (n 115) 153-187; Sirmen (n 55) 315-319.

132 Aydın, ‘Arsa Sahibi’ (n 101) 430.

133 Kahraman, ‘Avans’ (n 48) 793; Aydın, ‘Arsa Sahibi’ (n 101) 433; Akıncı, ‘Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi’ (n 42) 534.

134 Aynı yönde bkz. 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 31, 37; Akıncı, ‘Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi’ (n 42) 534; Kırca, ‘Dönme’ (n 20) 86.

135 Yargıtay HGK, E 2022/290 K 2023/1072, 08.11.2023.

ifası amacıyla yapılmış olan tasarruf işlemlerini de geçersiz kıldığını kabul etmiştir. Bu nedenle Yargıtay’ın arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde, yukarıda açıklanan teorilerden aynı etkili dönme teorisini benimsediği anlaşılmaktadır¹³⁶. Ancak Yargıtay’ın bu teoriyle tam anlamıyla bağdaşan bir tutum içinde olduğu da söylenemez. Zira aynı etkili dönme teorisine göre dahi iyiniyetli üçüncü kişilerin kazanımları korunmalıdır¹³⁷. Nitekim arsa sahibinin inşaatın başında yükleniciye bazı arsa paylarının mülkiyetini tapuda devrettiği, söz konusu yükleniciden de üçüncü kişinin bağımsız bölüm satın aldığı ve sonrasında yüklenicinin temerrüdü nedeniyle arsa sahibinin sözleşmeden döndüğü bir durumda üçüncü kişinin esasında malik niteliğini haiz olmayan bir kişiden hak kazanmış durumuna düştüğü değerlendirilse dahi iyiniyetli üçüncü kişilerin TMK m. 1023 (743 sayılı Türk Kanunu Medenisi (TKM))¹³⁸ m. 931) gereğince korunması gerekir¹³⁹. Gerçekten iyiniyetli üçüncü kişiler tescilin olumlu hükmünden faydalanmalıdır. Onlar açısından tescilin olumlu hükmü mutlak niteliktedir¹⁴⁰. Yargıtay’ın çeşitli kararlarının muhalefet şerhlerinde de “*Geçerli bir tescil, sicil dışı meydana gelen bir değişiklik sonucu sonradan yolsuz tescil haline gelebilir. Bu durumda bile iyi niyetli üçüncü kişiler bakımından, tescilin olumlu hükmü uygulanır. Yani, iyi niyetli üçüncü kişilerin böyle bir tescile güvenerek kazandıkları aynı haklar korunur.(...m.1023)*”¹⁴¹ ifadelerine yer vermek suretiyle iyiniyetli üçüncü kişilerin korunması gerektiği haklı olarak vurgulanmıştır. Oysa, daha sonra izah edileceği üzere, Yargıtay çeşitli kararlarında yükleniciden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişilerin iyiniyetli olamayacaklarını kabul etmiştir¹⁴². Yargıtay’ın bu yaklaşımını, tapu siciline güven ilkesi ve iyiniyet karanesiyle örtüştürmenin mümkün olup olmadığı bir sonraki başlıkta açıklanmıştır.

D. YÜKLENİCİDEN BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIN ALAN ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN İYİNİYETLİ OLMADIĞININ KABUL EDİLMESİ

Yargıtay eski tarihli bazı kararlarında yükleniciden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişinin TMK m. 1023 (TKM m. 931)’ten yararlanabileceği ve bu doğrultuda üçüncü kişinin iyiniyetli olup olmadığının araştırılması gerektiği yönünde değerlendirme yapmaktaydı¹⁴³. Nitekim “*Tapu kaydına dayanarak, bir parseli kayden iktisap eden kişilerin iyi niyetleri de, hiç şüphe yok ki, korunacaktır (MK. Eski madde 931, yeni madde 1023). Ne var ki,... ile başkanı olduğu kooperatif ve yüklenici..., sözleşmede imzası bulunan ve gerçek durumu en iyi bilenler olduklarından, adı geçenler MK.nun 1023*

136 Seçer (n 2) 717; Kırca, ‘Dönme’ (n 20) 86; Akıncı, ‘Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi’ (n 42) 530; Altınkan (n 13) 295; Yakan ve Doğan (n 14) 1315; Şen (n 134) 43; Abdulkarim Yıldırım, *Tapuya Güven Yoluyla Aynı Hak Kazanma* (Adalet 2016) 223-224.

137 Aydın, ‘Arsa Sahibi’ (n 101) 433; Kahraman, ‘Avans’ (n 48) 793; Akıncı, ‘Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi’ (n 42) 534.

138 Türk Kanunu Medenisi, Kanun Numarası: 743, Kabul Tarihi: 17.02.1926, RG 04.04.1926/339.

139 Aynı yönde Buz (n 106) 141. TMK m. 1023 (TKM m. 931)’in sözleşmeden dönme için de uygulanması, neredeyse her zaman iyiniyetli kabul edileceklerinden dolayı ilgili taşınmaz üzerinde aynı hak kazanan üçüncü kişilerin korunması açısından yeterli olur (Öz, *Eser Sözleşmesi* (n 72) 269).

140 Sirmen (n 55) 269.

141 Yargıtay 6 HD, E 2022/1210 K 2023/1169, 21.03.2023 tarihli kararın muhalefet şerhi; Yargıtay 6 HD, E 2022/588 K 2023/155, 19.01.2023 tarihli kararın muhalefet şerhi; Yargıtay 6 HD, E 2021/1198 K 2022/795, 15.02.2022 tarihli kararın muhalefet şerhi.

142 Bkz. Başlık I, D.

143 Aynı yönde bkz. Sütçü, *Sözleşme* (n 49) 1606-1607.

(931). maddesinden yararlanamazlar. Ancak, davalılardan ...'in iyi niyetli olup olmadığı; başka bir anlatımla, satın aldığı parsellerin aslında – davacılara ait olduğunu, kat karşılığı inşaat sözleşmesi nedeniyle devredildiğini bilip bilmediği veya normal bir araştırma ve göstereceği özen sonucu bilip bilemeyeceği araştırılmamış ve de davacılara bu konuda delillerini ibraz için imkan tanınmamıştır.¹⁴⁴ şeklindeki karar, üçüncü kişilerin iyiniyetli olup olmadığının araştırılması gerekliliğini açıkça ortaya koymuştur. Ancak daha sonra bu husustaki kanaat değişiklik göstermiştir. Nitekim Yargıtay, arsa sahibinin sözleşmeden dönmesi durumunda onun başlangıçta yükleniciye devretmiş olduğu arsa paylarını yükleniciden tapu sicilinde devralmış olan üçüncü kişilerin iyiniyet iddiasında bulunmasını mümkün görmemiştir. Ayrıca üçüncü kişilerden söz konusu arsa payını devralmış olan sonraki kişiler açısından da aynı düşünceyi ortaya koymuştur. Dolayısıyla üçüncü kişilerden payı devralan sonraki kişilerin de iyiniyetli olmadıklarını ve TMK m. 1023'den faydalanamayacaklarını kabul etmiştir¹⁴⁵.

Yargıtay'ın üçüncü kişilerin iyiniyetli kabul edilemeyeceğine yönelik kararlarına Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin “ İnşaattan daire satın alan kişiler iyiniyet iddiasında bulunamazlar. Yüklenicinin tapuda yap devrini arsa sahibinden almış olduğu vekaletnameye dayanarak yapmış olması ya da tapuda kendi adına önceden devralmış olduğu payı devretmiş olması, sonuca etkili değildir. Yerleşmiş Yargıtay uygulaması da bu yöndedir.¹⁴⁶”; “Davalılardan ..., inşaat sözleşmesine dayanarak yükleniciden pay satın almıştır. Bu nedenle inşaatın sözleşmeye uygun tamamlanmasıyla yüklenicinin tapu almaya hak kazanacağını bilmesi gerekir. O halde yüklenicinin halefi durumunda bulunan ...'in iyi niyet iddiası dinlenmez.¹⁴⁷” şeklindeki kararları ile Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun “...üçüncü kişiler yüklenicinin halefidir. Bu sözleşmenin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yapıldığını, yüklenici inşaatı tamamladığında bağımsız bölümü alabileceğini bilirler veya bilmeleri gerekir. Bu

144 Yargıtay 15 HD, E 2002/367 K 2002/1946, 18.04.2002. Ayrıca bkz. Sütçü, Sözleşme (n 49) 1606-1607.

145 “Tefrik edilerek İstanbul 11. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2018/141 E. sırasına kaydedilen davada ise, davalılar ... ve ...'in yükleniciden pay satın alan üçüncü kişilerden hisselerini devralan dördüncü kişi konumunda oldukları, ..., dördüncü kişi konumunda bulunan davalıların kötü niyetleri ispatlanamadığı sürece iyiniyetli kabul edilmeleri gerektiği, yüklenici nezdinde oluşan illiyetten yoksunluğun davalı ... ve ...a karşı ileri sürülemeyeceği gerekçesiyle bu davalılar yönünden direnme kararı verilmiştir...Direnme kararı süresi içinde davacı arsa sahibi ... mirasçıları vekili tarafından temiz edilmiştir...Dosya kapsamından ve olayların gelişim sürecinden davalı ... ve ...'in inşaat aşamasındaki binadan pay satın aldığı açıkça anlaşılmaktadır. Mahkemece yüklenici edimini yerine getirmeyeceği için geriye etkili olarak feshine karar verilen sözleşme konusu kaçak yapıdan ve henüz tamamlanmamış inşaattan hisse satın alan bu iki davalı, araya dava dışı üçüncü kişiler girse dahi, arsanın gerçekte yükleniciye ait olmadığını, payın kat karşılığı verildiğini, yüklenicinin edimini yerine getirmemesi hâlinde kendilerine bırakılan arsa paylarında haklarının doğmayacağını bilmekte veya bilebilecek durumda olduklarından arsa sahibi tarafından avans olarak verilen arsa payının iptal edileceği riskini göze alarak tapuyu devralmışlardır. Haklarında iyiniyet iddiası ileri sürülemeyeceği gibi TMK'nın 1023. maddesinin de uygulanma olanağı bulunmadığından bu davalılar üzerine kayıtlı hisselerin iptali ile davacı arsa sahibi mirasçıları adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesi gerekir...Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.” Yargıtay HGK, E 2018/1057 K 2021/1756, 23.12.2021. Bununla birlikte Yargıtay'ın bu yönde eski tarihli kararlarının bulunduğunu da belirtmek gerekir. Örneğin “...yüklenici dışında davalı sahada yer alan bu kişiler, davalı ...'den pay satın almışlardır, bir kısmı ise ...'in sattığı kişilerin devrettiği şahıslardır. Tüm bu satın alan davalıların amacının arsanın satımı olmayıp, arsa üzerinde yapılacak inşaattan bağımsız bölümler edinmek olduğunda kuşku yoktur. Bu nedenle işlemin geçerliliğinin arsa sahibine karşı üstlenilen edimin tamamen yerine getirilip dairelerinin teslimi şartına bağlı olduğunu bilmeleri hayatın olağan akışının icabındandır. Davacılar satın alma işlemini gerçekleştirirken gerekli özeni göstermelidirler. Bu sebeple MK.nun 931. maddesi hükmünden yararlanmaları düşünülemez.” Yargıtay 15 HD, E 1998/3274 K 1998/3915, 19.10.1998.

146 Yargıtay 15 HD, E 2005/375 K 2005/5775, 27.10.2005 (Kostakoğlu (n 1) 1174).

147 Yargıtay 15 HD, E 2009/4989 K 2010/218, 25.01.2010 (Kostakoğlu (n 1) 1164).

sebeple TMK’nın 1023 üncü maddesi hükmünün uygulanması için aranan iyiniyet şartı, üçüncü kişi açısından gerçekleşmez.¹⁴⁸ şeklinde kararı örnek gösterilebilir.

Yargıtay her ne kadar üçüncü kişiler açısından TMK m. 1023 bağlamında iyiniyetli olup olmadıklarına dair değerlendirmede bulunmuşsa da öncelikle bu tür durumlarda TMK m. 1023’ün uygulanmasına ihtiyaç olup olmadığı tespit edilmesi yerinde olur. Nitekim üçüncü kişinin söz konusu hüküm çerçevesinde iyiniyetli kabul edilebilmesi için tescilin yolsuz olduğunu bilmemesi ve bilecek durumda da olmaması gerekmektedir¹⁴⁹. Dolayısıyla kanun koyucuyu iyiniyete sonuç bağlamaya sevk eden sebep bir “yolsuz tescilin” bulunmasıdır. Yolsuz tescil ise “bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil” (TMK m. 1024/2) anlamına gelmektedir. Oysa arsa payının geçerli bir arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine dayanarak yapılan tescile binaen yükleniciye devredilmesi durumunda yolsuz tescilden bahsedilemez¹⁵⁰. Zira sebebe bağlılık açısından önem arz eden husus, tasarruf işleminin yapıldığı an geçerli bir hukuki sebebin mevcut olup olmadığıdır. Eğer o an geçerli bir hukuki sebep bulunmaktaysa daha sonra bu sebep ortadan kalksa dahi tasarruf işlemi geçerliliğini korumaya devam eder¹⁵¹. Bu nedenle gerçek malik olan yükleniciden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişinin aynı hak kazanımı zaten TMK m. 1023’ün uygulama alanı dışında kalacağından yüklenicinin iyiniyetli olup olmadığının tespitine gerek duyulmayabileceği ileri sürülebilir¹⁵². Bununla birlikte Yargıtay tarafından benimsenen aynı etkili dönme teorisinin¹⁵³ bir neticesi olarak arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden dönmesi neticesinde tescilin hukuki sebebi ortadan kalkmış olacağı için söz konusu tescil yolsuz tescil hâlini almış olur. Ancak bu durumda dahi üçüncü kişilerin elde ettiği aynı hakların TMK m. 1023 hükmü gereğince korunması gerekir¹⁵⁴.

Yükleniciden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişinin iyiniyetli olarak nitelendirilebilmesi için yüklenicinin adına yapılan tescilin dayanağını teşkil eden hukuki işleme dair belgeleri inceleme yükümlülüğü yoktur. Nitekim TMK m. 1023 çerçevesinde bir kişinin iyiniyetli olduğunun kabul edilebilmesi için tapu kütüğündeki tescile dayanak olan belgelere bakma zorunluluğu bulunmamaktadır¹⁵⁵.

148 Yargıtay HGK, E 2022/290 K 2023/1072, 08.11.2023; Yargıtay HGK, E 2018/240 K 2020/43, 21.01.2020.

149 M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku* (Güncellenmiş ve Eklmeler Yapılmış 25. Bası'dan Tıpkı 26. Bası, Filiz Kitapevi 2024) 268-269; Akıncı, ‘Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi’ (n 42) 521.

150 İnal, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’ (n 28) 1210, dipnot 20. Aynı yönde bkz. Yıldırım (n 136) 223.

151 Çiğdem Kırca, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Hakkındaki Yerleşmiş Yargı Kararlarının Eleştirisi ve Yargıtay Altıncı Hukuk Dairesinin Bu Tür Kararlardan Dönmesine İlişkin 16 Mayıs 2025 Tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararının Değerlendirilmesi’ (2025) 3(2) Periodicum Iuris 257, 273.

152 Aynı yönde bkz. Kahraman, ‘Üçüncü Kişi’ (n 61) 447. TMK m. 1023’ün yükleniciden pay devralmış olan üçüncü kişi açısından uygulanmasına herhangi bir şekilde ihtiyaç olmadığı yönünde bkz. Yıldırım (n 136) 223.

153 Kırca, ‘Dönme’ (n 20) 86; Akıncı, ‘Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi’ (n 42) 530; Seçer (n 2) 717; Altınkan (n 13) 295; Yakan ve Doğan (n 14) 1315; Şen (n 134) 43.

154 Arat (n 33) 154.

155 Sirmen (n 55) 275. Yargıtay’ın hukuki temelden yoksun kararlarıyla kötünietli kazanıma yönelik bir mutlak karine oluşturduğu şeklindeki haklı eleştiriler ve değerlendirmeler için bkz. Özmen (n 57) 512-514; Özmen ve Ürem (n 58) 28.

Arsa sahibinin arsa paylarının mülkiyetini, yüklenicinin karşı ediminin bir karşılığı olarak ona devrettiğinin yükleniciden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişilerce bilinmekte olması da bu kişilerin TMK m. 1023 bağlamında iyiniyetli olmadıkları anlamına gelmemektedir¹⁵⁶. Zira tapu siciline güvenerek aynı hak kazanan bir kişinin söz konusu taşınmaza ilişkin başkasının bir kişisel hakkının bulunduğu yönünde fiilen bilgi sahibi olması, o kişinin iyiniyetli kabul edilemeyeceği anlamına gelmemektedir¹⁵⁷. Bu nedenle üçüncü kişi, yüklenici adına yapılan tescile dayanak teşkil eden arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini incelemiş ve arsa sahibinin yüklenicinin eseri meydana getirme ve teslim borcuna karşılık ilgili arsa payını işin başında teslim ettiğini öğrenmiş de olsa onun TMK m. 1023 bağlamında iyiniyetli olmadığından bahsedilemez. Kaldı ki iyiniyetle hak kazanılabilmesi için gerekli olan, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi nedeniyle yüklenicinin kişisel bir borç altına girdiği yönündeki bilgisizlik değil, yüklenicinin tasarruf yetkisine sahip olmadığı konusundaki bilgisizliktir¹⁵⁸.

Yargıtay'ın üçüncü kişinin iyiniyetli kabul edilemeyeceği yönündeki görüşünün bir an için diğer sözleşmeler açısından da uygulandığı varsayıldığı takdirde bu görüşün tapu siciline güven ilkesini âdeta ortadan kaldırdığı ve aynı zamanda ne derece isabetsiz olduğu görülür. Örneğin bir bağımsız bölümün konu teşkil ettiği taşınmaz satış sözleşmesinde satış bedeli ödenmeden alıcı adına tapuda tescil yapılmış ve sonrasında da satış konusu bağımsız bölüm alıcı tarafından üçüncü kişiye geçerli herhangi bir hukuki işleme dayanarak devredilmiş olduğu durumda, satıcının satış bedelinin ödenmemesi nedeniyle taşınmaz satış sözleşmesinden dönmesi sonucunda alıcının bağımsız bölümü devrettiği üçüncü kişinin de iyiniyetli olamayacağı kabul edilmek durumunda kalınır. Zira Yargıtay'ın arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde üçüncü kişinin iyiniyetli kabul edilemeyeceği yönündeki yaklaşımının bir izdüşümü olarak bu örnekte de üçüncü kişinin alıcının satış bedelini ödemede temerrüde düşebileceğini öngörmesi gerektiğinden iyiniyet iddiasının dinlenemeyeceği sonucu ortaya çıkmaktadır. Oysa bu şekilde bir değerlendirme yapılabilmesi hukuken yerinde değildir¹⁵⁹.

Ayrıca Yargıtay'ın üçüncü kişinin iyiniyetli kabul edilemeyeceği yönündeki yaklaşımını iyiniyet karanesiyle¹⁶⁰ bağdaştırmak da mümkün görünmemektedir¹⁶¹. Zira “*kanunun iyiniyete hukuki bir sonuç bağladığı durumlarda, asıl olan iyiniyetin varlığıdır.*” (TMK m. 3/1). Dolayısıyla iyiniyetin sağladığı korumadan faydalanan olan kişi iyiniyetli olduğunu ispatla yükümlü olmayıp bu kişinin iyiniyetli olmamasından fayda elde edecek karşı tarafın onun iyiniyetli olmadığını ispatlaması gerekmektedir¹⁶². Ancak Yargıtay, “*Somut olayda davalılar yüklenicinin halefi durumundadırlar.*

156 Erman, *Sözleşme* (n 9) 178.

157 Halil Akkanat, *Türk Medeni Hukukunda İyiniyetin Korunması* (Filiz Kitapevi 2010) 94.

158 Kırca, ‘Dönme’ (n 20) 94.

159 Aynı yönde örnek ve açıklamalar için bkz. Altınkan (n 13) 298; Kırca, ‘Dönme’ (n 20) 94.

160 İyiniyet karanesine ilişkin ayrıntılı açıklama için bkz. Yalçın Kavak, *Medeni Hukukta Dürüstlük Kuralı ve İyiniyetin Korunması* (Legal 2019) 274-281; Akkanat (n 157) 51-62.

161 Aynı yönde bkz. Akıncı, ‘Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi’ (n 42) 522.

162 M. Kemal Oğuzman ve Nami Barlas, *Medeni Hukuk, Giriş/Kaynaklar/Temel Kavramlar* (26. Bası, Vedat Kitapçılık 2020) 262. Ayrıca belirtmek gerekir ki yazarlar, TMK m. 3/1’de gerçek ve teknik manada bir karinenin bulunmadığı, ancak özel bir ispat hükmünden bahsedilebileceği kanaatinde (Oğuzman ve Barlas (n 162) 262).

*Davalıların yüklenicinin kazanmadığı bir hakkı isteyemeyecekleri gibi; yüklenicinin edimini yerine getirmemesi halinde, bağımsız bölüme bağlantılı olarak edindikleri arsa paylarının kendilerinden geri alınacağı riskini göze alarak iktisapta bulunduklarından iyi niyetli kabul edilmelerine olanak yoktur.*¹⁶³ şeklinde hüküm kurmak suretiyle TKM m. 3/c.1 (TMK m. 3/1) hükmünü göz ardı etmiştir. Hatta âdeta bir kötünîyet karinesinin kabul edildiği de ileri sürülebilir¹⁶⁴. Nitekim Yargıtay’ın çeşitli kararlarının muhalefet şerhlerinde de belirttiği üzere “...üçüncü kişilerden arsa sahibi ile yüklenici arasında tapu sicili dışında esas borç ilişkisinden doğan sorunları bilmesini beklemekte, buna göre iyiniyetli olmadıkları kabul edilerek adeta bir kötü niyet karinesi icat edilmektedir.”¹⁶⁵. Oysa öğretide, üçüncü kişinin kötünîyetli olduğunun kabul edilebilmesi için yüklenici tarafından üçüncü kişiye yapılan taşınmaz devrinin arsa sahibinin sözleşmeden dönme hakkını kullanmasından sonra gerçekleşmiş olması şartıyla söz konusu kişiler arasında yapılan hukuki işlemin bilerek ve isteyerek kendi aleyhine yapıldığının arsa sahibince ispat edilmesi gerektiği ileri sürülmüştür¹⁶⁶.

Diğer taraftan arsa sahibinin yükleniciye devrettiği arsa payını ondan devralan kişi de söz konusu payı başkalarına devredebilir. Dolayısıyla TMK m. 1023 bağlamında aynı hak kazanımının korunup korunmayacağı gündeme gelebilmektedir. Yargıtay bu tür bir durumda, arsa sahibi tarafından arsa payını devralan sonuncu kişiye de dava açılabilceği kanaatindedir¹⁶⁷. Bu kişilerin de TMK m. 1023 hükmünün sağladığı korumadan faydalanmasının mümkün olmadığı kabul edilmiştir¹⁶⁸. Ancak burada bir yolsuz tescilden söz etmek mümkün olmadığı gibi TMK m. 1023’ün uygulanmasına gerektirir bir durumun bulunmadığı da açıktır¹⁶⁹. Hâliyle üçüncü kişiden aynı hak elde eden kişilerin iyiniyetli olmalarına gerek yoktur. Zira TMK m. 1023’de iyiniyet, tasarruf yetkisinin mevcut olmamasının neden olduğu hukuki eksikliğin giderilmesi işlevini üstlenmektedir¹⁷⁰.

II. İÇTİHADİ BİRLEŞTİRME KARARINA GÖRE YÜKLENİCİDEN BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIN ALAN ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN HUKUKİ DURUMU

A. GENEL OLARAK İÇTİHADİ BİRLEŞTİRME KARARI

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 2797 sayılı Yargıtay Kanunu (YK)¹⁷¹ m. 15/2-c gereği yaptığı başvuru neticesinde verilen İçtihadı Birleştirme Kararı’nın konusunu, karar metninde açıkça ifade edildiği

163 Yargıtay 1 HD, E 2001/10200 K 2001/10747, 16.10.2001.

164 Kahraman, ‘Üçüncü Kişi’ (n 61) 444; Şen (n 134) 45.

165 Yargıtay 6 HD, E 2022/588 K 2023/155, 19.01.2023 tarihli kararın muhalefet şerhi; Yargıtay 6 HD, E 2021/1198 K 2022/795, 15.02.2022 tarihli kararın muhalefet şerhi; Yargıtay 6 HD, E 2021/1237 K 2022/1173, 03.03.2022 tarihli kararın muhalefet şerhi.

166 Arat (n 33) 152.

167 Erman, *Sözleşme* (n 9) 178-179.

168 Coşkun (n 19) 139; Baysal Atalay (n 16) 154-155. Nitekim Yargıtay üçüncü kişilerin yanı sıra dördüncü ve beşinci kişilerin de iyiniyetli olamayacağı kanaatini ortaya koymuştur (Kırca, ‘Dönme’ (n 20) 94).

169 Özçelik (n 20) 188.

170 Aynı yönde bkz. Oğuzman ve Barlas (n 162) 254-255; Yıldırım (n 136) 106.

171 Yargıtay Kanunu, Kanun Numarası: 2797, Kabul Tarihi: 04.02.1983, RG 08.02.1983/17953.

üzere, “Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine konu taşınmazın, tapuda yükleniciye devredilmesinden sonra, yüklenicinin arsa payı veya bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satması veya ipotek tesis etmesinden sonra, sözleşmenin geçersizliğinin tespiti veya geriye etkili olarak feshedilmesi hâlinde; üçüncü kişilerin tapuya güvenerek ve iyiniyetli olarak aynı hak edindikleri iddialarının dinlenip dinlenmeyeceği, dolayısıyla iktisap edilen mülkiyet veya ipotek hakkının korunup korunmayacağı¹⁷²” oluşturmaktadır.

İçtihadı Birleştirme Kararı’nda, gerekçe ve sonuç bölümlerinden önce arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kavramı, tapu sicilinin açıklığı ilkesi ve tapu siciline güven ilkesi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili şekilde feshinin veya geçersizliğinin tespiti açıklandıktan sonra “arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili feshi veya geçersizliğinin tespiti hâlinde üçüncü kişilerin hukuki durumu” ele alınmış ve içtihadı birleştirme konusuna ilişkin öğretideki görüşlere değinilmiştir.

“Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili feshi veya geçersizliğinin tespiti hâlinde üçüncü kişilerin hukuki durumu” hakkında yapılan açıklamalarda, ağırlıklı olarak TMK m. 1023’ün sağladığı korumadan yararlanabilmenin şartları incelenmiştir. Buna göre, söz konusu hüküm, sadece üçüncü kişilerin tapu sicil kaydına dayanan aynı hak kazanımları için bir koruma alanı sunmakta olup üçüncü kişilerin aynı hakkı kazandığı esnada iyiniyetli olması yani tescilin yolsuz olduğunu bilmemesi ve bilebilecek durumda olmaması ve üçüncü kişilerin aynı hakkı kazanabilmesi için aranan diğer tüm kurucu unsurların da geçerli olması gerekmektedir¹⁷³.

Gerekçe kısmında, “Uygulamada arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldıktan sonra yüklenici henüz edimlerini yerine getirmeden; arsa sahibi, arsa veya kat irtifak tapularını ya da bir kısmını yüklenici adına tescil ettirmekte ve yüklenici finansman ihtiyacını karşılamak için devredilen bağımsız bölüm veya arsa paylarını üçüncü kişilere satmaktadır. Arsa payı veya bağımsız bölümlerin satılmasından sonra yüklenici edimlerini yerine getirmediği için sözleşme geriye etkili olarak feshedilmekte, başka bir anlatımla sözleşmeden dönülmektedir¹⁷⁴.” ifadelerine yer verilmek suretiyle İçtihadı Birleştirme Kararı’nın konusunu ortaya çıkaran süreç ve işlemler silsilesi açıkça ortaya koyulmuştur. Sebebe bağlılık (illilik) ilkesinin bir neticesi olarak her ne kadar tapuya yapılan tescil geçerli bir sebebe dayanması gerekseyse de yükleniciden bağımsız bölüm ya da arsa payı satın almış olan iyiniyetli üçüncü kişilerin kazanımının TMK m. 1023 uyarınca korunması gerektiği belirtilmiştir¹⁷⁵. Ayrıca Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarının dinlemeden onlara devredilmiş olan taşınmazların iptaline ve arsa sahipleri namına tescil edilmesine karar verilmesi yönündeki yerleşmiş içtihadının “alacak hakkının nispiyeti”, “tapu sicilinin açıklığı”, “tapu siciline güven” ve “iyiniyetin korunması” ilkelerine uygun olmadığı sonucuna ulaşılmıştır¹⁷⁶. Bu doğrultuda İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu, “...; üçüncü kişilerin tapuya güvenerek ve iyiniyetli olarak aynı hak

172 YİBBGK, E 2024/1 K 2025/2, 16.05.2025.

173 YİBBGK, E 2024/1 K 2025/2, 16.05.2025.

174 YİBBGK, E 2024/1 K 2025/2, 16.05.2025.

175 YİBBGK, E 2024/1 K 2025/2, 16.05.2025.

176 YİBBGK, E 2024/1 K 2025/2, 16.05.2025.

edindikleri iddialarının dinlenmesi, dolayısıyla iktisap edilen mülkiyet veya ipotek hakkının korunması gerektiğine, ancak somut olaya göre üçüncü kişilerin iyiniyetli olmadıklarının anlaşılması hâlinde taşınmazların arsa sahibine dönebileceğine¹⁷⁷ karar vermiştir.

B. İÇTİHADİ BİRLEŞTİRME KARARI ÇERÇEVESİNDE ARSA SAHİBİNİN SÖZLEŞMEDEN DÖNMESİ DURUMUNDA YÜKLENİCİDEN BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIN ALAN ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN HUKUKİ DURUMUNUN DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Genel Olarak

İçtihadı Birleştirme Kararı’nda daha önce iyiniyet karinesiyle bağdaşmadığı belirtilen¹⁷⁸ uygulamadan dönülmüştür. Nitekim İçtihadı Birleştirme Kararı’na göre, üçüncü kişinin kötüniyetli olduğu ispatlanmadığı takdirde iyiniyetin mevcut olduğu kabul edilmeli ve dolayısıyla üçüncü kişinin aynı hak kazanımı korunmalıdır¹⁷⁹.

İçtihadı Birleştirme Kararı’nda, TMK m. 1023’ün uygulanmasına gerek olup olmadığına dair herhangi bir tereddüt hâsıl olmadığı görülmektedir. Oysa esasında iyiniyetin korunmasına, ancak bir hukuki sonucun gerçekleşebilmesini engellemekte olan bir hukuki eksikliğin mevcudiyeti hâlinde ihtiyaç duyulur¹⁸⁰. Hatta iyiniyet kavramının bir hukuki eksikliği kusursuz şekilde bilmemek şeklinde tanımlanması mümkündür¹⁸¹. Dolayısıyla tapuda aynı hakkın kazanılabilmesine engel teşkil eden bir hukuki eksiklik bulunmuyorsa söz konusu hukuki sonucun gerçekleşmesi, aynı hakkın kazanılması, için ayrıca iyiniyete ihtiyaç duyulmaz¹⁸². Zira kanun koyucu tarafından aranan tüm şartlar mevcut olduğu için hak kazanılmış olacağından hakkı kazanan kişinin iyiniyetli olması veya olmaması herhangi bir şekilde önem arz etmemektedir¹⁸³.

TMK m. 1023 bağlamında iyiniyet, tasarruf yetkisinin mevcut olmamasının ortaya çıkardığı hukuki eksikliğin giderilmesi işlevini üstlenmiştir¹⁸⁴. Daha açık bir ifadeyle TMK m. 1023, tapu sicilinin gerçek hak sahipliğini yansıtmıyor olmasına ve dolayısıyla tasarruf yetkisi eksikliği bulunmasına rağmen tapu siciline iyiniyetle dayanan kişinin aynı hakkı kazanmasını sağlamaktadır¹⁸⁵. İçtihadı Birleştirme Kararı’nın uygulama alanına giren uyuşmazlıklarda ise üçüncü kişi bağımsız bölümü

177 YİBBGK, E 2024/1 K 2025/2, 16.05.2025.

178 Bkz. Bölüm I, D.

179 YİBBGK, E 2024/1 K 2025/2, 16.05.2025.

180 Ahmet M. Kılıçoğlu, *Medeni Hukuk* (Gözden Geçirilmiş-Güncellenmiş 3. Baskı, Turhan Kitapevi 2019) 124. Aynı yönde bkz. O. Gökhan Antalya ve Murat Topuz, *Marmara Hukuk Yorumu Medeni Hukuk Cilt I* (5. Baskı, Seçkin 2024) 444-445.

181 Özçelik (n 20) 54.

182 Kılıçoğlu, *Medeni* (n 180) 124.

183 Antalya ve Topuz (n 180) 445.

184 Aynı yönde bkz. Oğuzman ve Barlas (n 162) 254-255; Yıldırım (n 136)106.

185 Mustafa Dural ve Suat Sarı, *Türk Özle Hukuku Cilt I Temel Kavramlar ve Medenî Kanunun Başlangıç Hükümler* (17. Baskı, Filiz Kitapevi 2022) 176-177; Halûk Nami Nomer ve Mehmet Serkan Ergüne, *Eşya Hukuku* (Gözden Geçirilmiş 7. Basi, On İki Levha 2019) 143.

satın aldığı anda zaten yüklenici maliktir ve dolayısıyla üçüncü kişi adına tescilin yapıldığı an tasarruf yetkisi eksikliğinden söz edilemez. Bu nedenle üçüncü kişi yükleniciden bağımsız bölüm satın aldığı anda bir yolsuz tescil mevcut değildir. Ancak TMK m. 1023'ün uygulama alanı bulabilmesi, bir yolsuz tescilin mevcudiyetine bağlıdır¹⁸⁶.

İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca yüklenicinin temerrüdü nedeniyle arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden dönmesi durumunda yükleniciden bağımsız ölüm satın alan üçüncü kişinin hukuki durumu TMK m. 1023 çerçevesinde belirleneceği için, her ne kadar İçtihadı Birleştirme Kararı öncesi uygulama değerlendirilirken yolsuz tescile ve iyiniyete kısmen değinilmişse de, arsa sahibinin sözleşmeden dönmesi neticesinde yüklenici adına yapılmış olan tescilin yolsuz tescil olarak nitelendirilmesinin ve yükleniciden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişinin gelecekte gerçekleşme ihtimali bulunan bir duruma (yüklenicinin temerrüdü düşebileceği ve arsa sahibinin de bu nedenle sözleşmeden dönebileceği ihtimali) binaen iyiniyetli olup olamayacağının değerlendirilmesinin yerindeliği aşağıda daha ayrıntılı şekilde ele alınmıştır.

2. Yüklenici Adına Yapılan Tescilin Yolsuz Tescil Olarak Nitelendirilip Nitelendirilemeyeceği

Yargıtay yolsuz tescil kavramını, “*gerçek hak durumuna uymayan tescil*¹⁸⁷” olarak tanımlamaktadır. Dolayısıyla bir yolsuz tescilden söz edilebilmesi, tapu sicilinde konusunu aynı hak teşkil eden bir yazımın bulunması ve söz konusu yazımın gerçek hak durumuyla bağdaşmaması şeklinde iki unsurun birlikte mevcudiyetini gerektirir¹⁸⁸. Diğer taraftan bir tescil baştan yolsuz olabileceği gibi sonradan da yolsuz tescil hâlini alabilir¹⁸⁹. TMK m. 1024/2'den hareketle tescilin yolsuzluğunun ya herhangi bir hukuki sebebin bulunmamasından ya da hukuki sebebin geçersizliğinden ileri gelebileceği anlaşılmaktadır¹⁹⁰.

İçtihadı Birleştirme Kararı dikkate alındığında, yüklenicinin temerrüdü nedeniyle arsa sahibinin sözleşmeden dönmesi durumunda yüklenici adına yapılan tescilin yolsuz tescil hâlini aldığı görülmektedir. Dolayısıyla İçtihadı Birleştirme Kararı öncesi dönemde¹⁹¹ olduğu gibi, İçtihadı Birleştirme Kararı'nda da aynı etkili dönme teorisinin benimsediği söylenebilir. Nitekim İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca üçüncü kişinin kazanımının korunması için TMK m. 1023 hükmü uygulama alanı bulmaktadır. Bu hükmün uygulanabilmesi için aranan şartlardan biri, yolsuz tescilin varlığıdır¹⁹².

186 Kırca, 'İçtihadı Birleştirme' (n 151) 312. TMK m. 1023'ün uygulanabilmesi için aran şartlara ilişkin ayrıntılı açıklama için bkz. Yıldırım (n 136) 87-312; Sirmen (n 55) 270-276.

187 YİBBGK, E 2024/1 K 2025/2, 16.05.2025; Yargıtay HGK, E 2024/182 K 2025/8, 05.02.2025; Yargıtay HGK, E 2021/2 K 2023/91, 15.02.2023. Tanım için ayrıca bkz. Yıldırım (n 136) 91-92.

188 Kalkan (n 111) 133.

189 Özçelik (n 20) 70; Yıldırım (n 136) 100; Kalkan (n 111) 136-137.

190 Ayrıntılı açıklama için bkz. Yıldırım (n 136) 101-126; Kalkan (n 111) 137-188.

191 Bkz. Bölüm I, C.

192 Sendi Yakuppur, *Tapu Kütüğüne Güven İlkesi* (On İki Levha 2016) 43; Yıldırım (n 136) 87; Ünal ve Başpınar (n 64) 399; Sirmen (n 55) 271.

Aynı etkili dönme teorisi daha önce açıklandığından¹⁹³ tekrara düşmemek için sadece bu teoriye göre sözleşmeden dönmenin sebebe bağlı (illi) tasarruf işlemlerini geçersiz hâle getirdiğinin kabul edilmesinin¹⁹⁴ yerinde olup olmadığı değerlendirilecektir.

İlk olarak, tapu siciline hâkim olan ilkelerden biri, tescilin sebebe bağlılığı (illiliği) ilkesidir¹⁹⁵. Nitekim TMK m. 1024/2 ve m. 1025 uyarınca taşınmazlar üzerindeki bir aynı hakkın devrine dair tasarruf işlemleri açısından sebebe bağlılık ilkesi geçerlidir¹⁹⁶. İçtihadı Birleştirme Kararı yönünden önem arz eden husus, geçerli hukuki sebebin sadece tescil anında bulunmasının yeterli olup olmadığıdır. Bir görüşe göre, geçerli bir hukuki sebebin sadece tescilin yapıldığı an bulunması yeterli olmayıp tüm tescil süresi boyunca da geçerliliğini korumaya devam etmesi gerekmektedir. Dolayısıyla bir hukuki sebep sonradan geçerliliğini kaybetmişse bu sebebe dayanarak yapılmış olan tescil, yolsuz tescil hâlini alır¹⁹⁷. Diğer bir görüşe göre ise sebebe bağlılık gereği aranmakta olan geçerli borçlandırıci işlemin, yalnız ilgili tasarruf işleminin yapıldığı, yani tapuya tescilin yapıldığı, esnada bulunması yeterlidir¹⁹⁸. Gerçekten öğretilde Bilgin Yüce tarafından belirtildiği üzere “...sözleşme ilişkisinin bozucu yenilik doğuran bir hakka dayalı olarak sona erdirilmesi halinde sebebe bağlılık ilkesi gündeme getirilmemelidir. Nasıl ki, ayırt etme gücünün varlığı işlemin yapıldığı anda aranan bir geçerlilik koşulu ise, sebebe bağlılık da böyledir¹⁹⁹.” Kanaatimizce de geçerli bir hukuki sebebin aynı hakkın tapuya tescili anında bulunması yeterlidir. Tescil yapıldıktan sonra söz konusu tescilin dayandığı hukuki sebep olan sözleşmenin, dönme hakkının kullanılması suretiyle sona erdirilmesi tescili yolsuz tescil hâline getirmemelidir. Aksi durum, hukuki işlem güvenliği açısından oldukça büyük bir tehlike arz edebilir.

İkinci olarak, aynı etkili dönme teori uyarınca bir taşınmazın üzerindeki aynı hakkı kaybetmiş olan kişiye, söz konusu aynı hak tescil dışı şekilde geri kazandırılmış olmaktadır. Dolayısıyla bu teorisinin tescilsiz kazanımların sınırlı sayıda olduğu yönündeki ilkeyle de bağdaşmadığı açıktır²⁰⁰. Nitekim bir aynı hak kanunda öngörülen istisnai durumlarda tescilsiz şekilde kazanılabilmektedir²⁰¹. Oysa aynı etkili dönme teorisinin benimsenmesi durumunda herhangi bir kanuni düzenlemeye dayanmayan bir istisna meydana getirilmiş olmaktadır²⁰².

193 Bkz. Bölüm I, C.

194 Özmen ve Ürem (n 58) 18; Seçer (n 2)714.

195 Ünal ve Başpınar (n. 64) 284. Sebebe bağlılık ilkesine ilişkin açıklamalar için bkz. Yıldırım (n 136) 32-33; Ünal ve Başpınar (n 64) 288-300; Sirmen (n 55) 155-156.

196 Eren, *Genel Hükümler* (n 76) 199; Sirmen (n 55) 251.

197 Jale Akipek, Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, *Eşya Hukuku* (2. Baskı, Beta 2018) 29; Yakuppur (n 192) 100.

198 Melek Bilgin Yüce, ‘Uygulamada Tapu İptal ve Tescil Davalarının Anlamı ve Sonuçları’ iç Hakan Tokbaş (ed), *I. Medeni Hukuk Kongresi (2020)* (Aristo 2021) 359; Kırca, ‘İçtihadı Birleştirme’ (n 151) 273; Vardar Hamamcıoğlu (n 101) 71 ve 156. Bununla birlikte Vardar Hamamcıoğlu, bu değerlendirmeyi sadece aynı hakka dair tasarruf işlemleri için yapmıştır. Nitekim yazara göre nisbi hakka dair tasarruf işlemlerinde sadece tasarruf işleminin yapıldığı esnada değil devamında da geçerli bir borçlandırıci işlem bulunmalıdır (Vardar Hamamcıoğlu (n 101) 71).

199 Bilgin Yüce (n 198) 359.

200 Hüseyin Hatemi ve Aydın Aybay, *Eşya Hukuku* (Gözden Geçirilmiş 3. Bası, Vedat Kitapçılık 2012) 193; Kurt, *Temerrüt* (n 72) 299; Aydın, ‘Arsa Sahibi’ (n 101) 433-434.

201 Yakuppur (n 192) 103.

202 Aynı yönde bkz. Aydın, ‘Arsa Sahibi’ (n 101) 433-434; Kırca, ‘İçtihadı Birleştirme’ (n 151) 301.

Yargıtay'ın arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yükleniciden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişinin mülkiyet hakkı kazanımının korunmasında olduğu gibi bir inanç sözleşmesine aykırı olarak inanılanın sözleşme konusu taşınmazı üçüncü kişiye devrettiği bir olayda da üçüncü kişinin mülkiyet hakkı kazanımının, ancak TMK m. 1023'ün öngördüğü şartların mevcudiyeti hâlinde mümkün olduğu sonucuna ulaştığı görülmektedir. Nitekim Yargıtay inanç sözleşmesinde inanılanın, sözleşmeye konu taşınmazın mülkiyetini inanç sözleşmesine aykırı olarak üçüncü kişiye devrettiği bu olayda, devralan üçüncü kişinin kötüniyetli olduğu davacı (inanç sözleşmesindeki inanan) tarafça ispatlanamadığından üçüncü kişinin TMK m. 1023'den faydalanacağından hareketle tapu iptal ve tescil talebinin reddedilmiş olmasında herhangi bir isabetsizliğin söz konusu olmadığını kabul etmiştir²⁰³. Öğretide *Yıldırım*, haklı olarak bu kararı eleştirilmiştir. Yazar, inanılanın inanç sözleşmesine aykırı şekilde sözleşmeye konu taşınmazı devretmesi hâlinde bu taşınmazı devralmış olan üçüncü kişinin TMK m. 1023'e ihtiyaç duymayacağını, üçüncü kişinin taşınmazın mülkiyetini malikten kazandığını, inanılan adına yapılan tescilin bir yolsuz tescil olmaması nedeniyle tapu siciline güven ilkesi gereği aynı hak kazanılmasını düzenleme altına almış olan hükmü (TMK m. 1023) uygulamaya yer olmadığını ve borç ilişkisinin nispiyeti ilkesi gereği inanç sözleşmesinden kaynaklanan bir hakkın üçüncü kişiye karşı ileri sürülmesinin de mümkün olmadığını belirtmiştir²⁰⁴. Bu eleştiriler, yüklenicinin temerrüdü nedeniyle arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden dönmesi durumunda yükleniciden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişinin aynı hak kazanımının korunmasını bir yolsuz tescilin bulunduğu kabulünden hareketle TMK m. 1023 hükmündeki şartların varlığına bağlayan İçtihadı Birleştirme Kararı için de geçerlidir. Kaldı ki yüklenicinin üçüncü kişiye bağımsız bölüm devretmesi arsa sahibi ile arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine aykırılık dahi teşkil etmemektedir. Diğer taraftan yazar da yükleniciden pay devralmış olana üçüncü kişi açısından TMK m. 1023'ün uygulanmasına ihtiyaç bulunmadığını, üçüncü kişinin söz konusu payı malikten devraldığını ve tapuda yüklenici adına yapılmış olan tescilin de yolsuz tescil olarak nitelendirilemeyeceğini açıkça ifade etmiştir²⁰⁵.

Yukarıda açıklanan ve özet olarak; sebebe bağlılık ilkesi gereği geçerli bir hukuki sebebin aynı hakkın tapuya tescili anında bulunmasının yeterli olması²⁰⁶, herhangi bir kanuni düzenlemeye dayanmayan bir tescilsiz kazanımın bulunamayacağı²⁰⁷, üçüncü kişinin taşınmazı malikten devralmış olması²⁰⁸ nedenleriyle yüklenici adına yapılan tescilin yolsuz tescil hâlini almayacağı kanaatindeyiz. Hatta İçtihadı Birleştirme Kararı'nın gerekçe kısmında geçen "*Yüklenici adına yapılan tescil işlemini her durumda "yolsuz tescil" kabul etmek, toplumda onarılmaz zararlara sebep olmakta ve adalet duygusuna*

203 Yargıtay 1 HD, E 2013/14869 K 2018/18833, 02.12.2014.

204 Yıldırım (n 136) 89-90.

205 Yıldırım (n 136) 223.

206 Bkz. Bilgin Yüce (n 198) 359; Kırca, 'İçtihadı Birleştirme' (n 151) 273; Vardar Hamamcıoğlu (n 101) 71 ve 156. Bununla birlikte *Vardar Hamamcıoğlu*, bu değerlendirmeyi sadece aynı hakka dair tasarruf işlemleri için yapmıştır. Nitekim yazara göre nisbi hakka dair tasarruf işlemlerinde sadece tasarruf işleminin yapıldığı esnada değil devamında da geçerli bir borçlandırıcı işlem bulunmalıdır (Vardar Hamamcıoğlu (n 101) 71).

207 Bkz. Yakuppur (n 192) 103.

208 Bkz. Yıldırım (n 136) 223.

zarar vermektedir.” şeklindeki ifade, Genel Kurul’un da yüklenici adına yapılan tescilin yolsuz tescil hâlini alacağı yönündeki kabule, ihtiyatlı yaklaştığını göstermektedir.

3. Yükleniciden Bağımsız Bölüm Satın Alan Üçüncü Kişi Açısından İyiniyet ve İyiniyetin Arandığı An

Yargıtay iyiniyet kavramını “*hakın doğumuna engel olacak bir hususun hak iktisap edilirken kusursuz olarak bilinmemesi*²⁰⁹” şeklinde tanımlamaktadır. İçtihadı Birleştirme Kararı’nda ise “*Üçüncü kişi yolsuz kayda dayanarak aynı hak kazanırken tescilin yolsuzluğunu bilmemeli ve bilecek durumda olmamalıdır*²¹⁰” ifadelerine yer verilmek suretiyle TMK m. 1023 bağlamında iyiniyetten ne anlaşılması gerektiği ortaya koyulmuştur. Dolayısıyla iyiniyetli üçüncü kişinin bilgisizliği, tescilin yolsuzluğuna dair bilgisizliktir. Tescilin yolsuzluğu ise üçüncü kişinin aynı hak kazandığı an söz konusu olmayıp ileride yüklenicinin temerrüde düşmesi ve buna binaen arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden dönmesi neticesinde ortaya çıkabileceği kabul edilen bir durumdur.

Öncelikle belirtmek gerekir ki şekil açısından uygun bir tescil ve bu tescilin dayandığı geçerli ve haklı bir hukuki sebebin varlığı hâlinde zaten şekli durum ile hukuki durum birbiriyle örtüştüğünden ayrıca iyiniyete dayanmaya gerek kalmaz²¹¹. Yukarıda açıklandığı üzere kanaatimiz de üçüncü kişinin yükleniciden bağımsız bölüm satın aldığı anda herhangi bir yolsuz tescilin bulunmadığı yönündedir. Bununla birlikte İçtihadı Birleştirme Kararı’nda üçüncü kişinin aynı hak kazanımının korunması onun iyiniyetli olmasına bağlandığından bir an için yolsuz tescilin var olduğu kabul edilse dahi yükleniciden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişinin iyiniyetli olmamasının mümkün olup olmadığı değerlendirilecektir.

Öğretide, İçtihadı Birleştirme Kararı’ndan sonraki süreçte üçüncü kişinin iyiniyetli olup olmadığının belirlenmesi, onun sicil dışı olguları bilip bilmemesine göre değil de söz konusu tescilin yolsuzluğunu bilmemesi ve gerekli dikkat ve özeni gösterse dahi bilemeyecek durumda olması bağlamında değerlendirilecekse aynı hakkı kazandığı anda arsa sahibi henüz arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden dönmemiş olduğu için yüklenicinin iyiniyetli olmamasından bahsedilemeyeceği ileri sürülmüştür²¹².

Öncelikle belirtmek gerekir ki üçüncü kişinin tapu siciline yapılan tescile dayanak teşkil eden belgeleri inceleme yükümlülüğü yoktur²¹³. Dolayısıyla yükleniciden bağımsız bölüm satın alan

209 Yargıtay 7 HD, E 2024/1364 K 2024/4903, 05.11.2024; Yargıtay HGK, E 2017/2274 K 2021/1301, 02.11.2021.

210 YİBBGK, E 2024/1 K 2025/2, 16.05.2025.

211 Kemal T. Gürsoy, *Türk Eşya Hukukunda Zilyedlik ve Tapu Sicili* (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınlarından No: 257 1970) 301.

212 Kırca, ‘İçtihadı Birleştirme’ (n 151) 313.

213 Nomer ve Ergüne (n 185) 147. “Üçüncü şahıs bayinin hazinenin tefvizi üzerine sicilde malik sıfatıyla kaydedilmiş olmasının ve bunun mesnedi olan tefviz hakkındaki tescil talebinin ve tefviz kararının zikri geçen 1771 sayılı kanun hükümlerine uygun olup olmadığını tetkikle mükellef tutulamaz. Çünkü bu malumat ne sicilde ne de evrakı müsbitesi olan tescil talebi tezkeresinde mevcut değildir. Hazinenin mümessili vaki olan tefvizden bahsile tezkere yazmış ve sicil muhafızı bu tezkereye istinatla tescili yapmıştır. Üçüncü şahıs tefviz kararındaki yolsuzluğu kararın tarihini tetkik ederek öğrenmeliydi, yolunda bir mütalaa hadiselerinde bu sebeple de varit görülemez. Zaten bu hadiselerinde tefviz kararının

üçüncü kişinin yüklenici adına yapılan tescilin hukuki sebebini teşkil eden arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini inceleme zorunluluğu olduğu söylenemez. Hâliyle, üçüncü kişinin güvendiği tescilin hukuki sebebini teşkil eden arsa payı karşılığı inşaat sözleşmenin, hakkı kazandığı anda geçerli olmakla birlikte, ileride yüklenicinin temerrüdü nedeniyle arsa sahibinin sözleşmeden dönmesi neticesinde geçersiz hâle geleceğini bilmesi gerektiği de ileri sürülemez. Nitekim tapu siciline güvenen kişinin, tescilin hukuki sebebi olan tasarruf işleminin geçerliliğini yönelik bir incelemede bulunma zorunluluğu dahi yoktur²¹⁴.

Diğer taraftan arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan bir alacak hakkının bulunduğu yükleniciden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişi tarafından biliniyor olması da üçüncü kişinin iyiniyetli olmadığının kabul edilmesine neden olmamalıdır. Zira ilgili taşınmaza dair başka bir kişinin kişisel bir hakkının bulunduğu hususunda bilgi sahibi olunması tapu siciline güvenerek aynı hak kazananın iyiniyetli kabul edilmesinin önüne geçemez²¹⁵.

TMK m. 1023, aynı hak kazananın söz konusu hakkı kazandığı anda iyiniyetli olmasını yeterli kabul etmiştir²¹⁶. Tapu kütüğüne yapılan bir tescil “*yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden*” itibaren etkisini göstermektedir (TMK m. 1022/2). Dolayısıyla iyiniyetin, tescil talebinin yevmiye defterine kaydedildiği an bulunması aranmaktadır²¹⁷. Bununla birlikte öğretide, iyiniyetin tescil talebinin yevmiye defterine kaydedildiği anda mevcut olmasının yeterli olmadığı, ayrıca tescil işleminin tamamlandığı ana kadar da mevcudiyetini sürdürmesi gerektiği de ileri sürülmektedir²¹⁸.

İçtihadı Birleştirme Kararı’na göre “*Aranan iyiniyet tescil esnasında, daha doğru bir ifadeyle tescil talebinin yevmiye defterine kaydı esnasında mevcut olmalıdır*”²¹⁹. Tescil talebi yevmiye defterine yazıldığı anda iyiniyetli olan üçüncü kişinin tescil yapılmadan önce, tapudaki yüklenici adına tescilin yolsuz olduğu öğrenmiş olması onun aynı hak kazanımının korunmayacağı anlamına gelmemektedir²²⁰. İçtihadı Birleştirme Kararı’nda da kazanımı dayanak teşkil eden tescilin yolsuz olduğunun sonradan öğrenilmiş olmasının kazanımı etkilemeyeceği belirtilmiştir²²¹. Burada açıklığa kavuşturulması gereken husus, tescil talebi yevmiye defterine yazıldığı anda üçüncü kişinin tapudaki yüklenici adına tescilin yolsuzluğunu bilmesinin mümkün olup olmadığıdır. Zira üçüncü kişinin yolsuz tescile dair bilgi sahibi olup olmadığının değerlendirilebilmesi için öncelikle bir yolsuz tescilin mevcut olması gerekir. Oysa üçüncü kişinin aynı hak kazanımı esnasında arsa sahibi henüz arsa payı

müşbit varakalarını havi dosya sicil muhafızlığına tevdi edilmemiş ve ancak üçüncü şahsa yapılan satıştan sonraki bir tarihte tefvizin batıl olduğu vali tarafından kararın altına yazılmış bulunmaktadır.” Yargıtay İBKG, E 1942/7 K 1943/8, 03.02.1943.

214 Akkanat (n 157) 94.

215 Akkanat (n 157) 94. Aynı yönde bkz. Safa Reisoğlu, *Türk Eşya Hukuku* (4. Baskı, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Yayınları No. 349 1973) 179.

216 Kavak (n 160) 292.

217 Sirmen (n 55) 274; Yakuppur (n 192) 133; Özçelik (n 20) 194; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 149) 271; Ünal ve Başpınar (n 64) 405; Özyiğit (n 115) 182; Reisoğlu (n 215) 179.

218 Akkanat (n 157) 199. Aksi yönde bkz. Reisoğlu (n 215) 179; Gürsoy (n 211) 310; Ünal ve Başpınar (n 64) 405.

219 YİBBGK, E 2024/1 K 2025/2, 16.05.2025.

220 Aynı yönde bkz. Reisoğlu (n 215) 179; Gürsoy (n 211) 310.

221 YİBBGK, E 2024/1 K 2025/2, 16.05.2025.

karşılığı inşaat sözleşmesinden dönmüş değildir. Dolayısıyla geçerli bir hukuki işleme dayanarak yapılan bir tescil söz konusu olduğundan üçüncü kişinin iyiniyetli olmaması da mümkün değildir²²².

Tapu siciline güvenin korunması açısından iyiniyet kavramında önem arz eden nokta, üçüncü kişideki bilgisizliğin “*tapu sicilinin yansıttığı aynı hak durumu*” hakkında olmasıdır²²³. Daha açık bir ifadeyle burada gözden kaçırılmaması gereken husus, tapu siciline güvenin sadece tapuda adına tescil yapılmış olan kişinin tasarruf yetkisini konu ediniyor olmasıdır²²⁴. Ancak buna rağmen, İçtihadı Birleştirme Kararı öncesi dönemde olduğu gibi, üçüncü kişinin iyiniyetli olup olmadığı sicil dışı hususların²²⁵ onun tarafından bilinip bilinmediğine göre değerlendirilecekse İçtihadı Birleştirme Kararı’ndan sonraki süreçte arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapmak isteyen arsa sahipleri daha ihtiyatlı davranmalıdır. Nitekim İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince yükleniciden aynı hak elde eden üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarının artık dinlenecek olması, arsa sahibinin hem sözleşmeyi yapacağı yüklenicinin belirlenmesinde hem de yükleniciyle yapacağı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin içeriğinin oluşturulmasında çok daha özenli davranmasını gerektirir. Bu nedenle arsa sahibinin sözleşmeye konu eseri meydana getirebilecek ekonomik güce sahip bir yüklenici seçmesi ve ayrıca arsa paylarını yükleniciye başta devretmemesi yerinde olabilir. Aksi durum, arsa sahibinin yüklenicinin temerrüdü durumunda sözleşmeden dönmesine rağmen arsanın ya da belirli arsa paylarının mülkiyet hakkını geri alamamasına ve ifa edilebilme ihtimali oldukça düşük bir tazminat alacağıyla karşı karşıya kalmasına neden olabilir. Diğer taraftan eğer arsanın tamamı ya da belirli payları inşaata başlanmadan önce yükleniciye devredilirse bunlar üzerinde ipotek tesis edilmesi, arsa sahibinin korunmasına katkı sağlayabilir. Belirtmek gerekir ki bu durumda taraflar bir ipotek sözleşmesi yaparlar. Nitekim söz konusu ipoteğin hukuki sebebi, onların aralarında yapmış oldukları arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi değildir²²⁶. Uygulamada, başlangıçta yükleniciye devredilen arsa ya da paylar üzerinde arsa sahibi lehine bir teminat ipoteği kurulmaktadır. İnşaatın ulaştığı seviye dikkate alınmak suretiyle de söz konusu ipotek kısım kısım kaldırılabilir²²⁷. Böylece yüklenici edimini yerine getirmediği takdirde, ondan bağımsız bölümü ipotekle yükümlü şekilde satın alan üçüncü kişi, ipotekten dolayı arsa sahibine karşı sorumlu olmaktadır²²⁸. Burada söz

222 Kırca, ‘İçtihadı Birleştirme’ (n 151) 312. Aynı yönde bkz. Özçelik (n 20) 190.

223 Özçelik (n 20) 169.

224 Özçelik (n 20) 170.

225 Örnekler için bkz. Kırca, ‘İçtihadı Birleştirme’ (n 151) 270-271. Ayrıca örneğin, “...inşaatın kat karşılığı yapıldığını, yüklenicilerin arsa sahiplerine karşı olan edimlerini yerine getirmeleri halinde hak sahibi olacaklarını bilerek, bir kısmı yapılmış, tamamlanmamış inşaatın daire satın almakla korunması gerekli olan iyiniyetin varlığından sözedilemez.” Yargıtay 15 HD, E. 2005/534 K. 2005/1536, 16.03.2005; “...mahkemece dava konusu arsaların gerçekte yükleniciye ait olmadığını, yükleniciye bu payların arsa payının devri nedeniyle verildiğini, yüklenicinin edimini yerine getirmemesi halinde kendisine devredilen arsa paylarında hakkının olmayacağını, arsa maliki davacı tarafından arsa payının iptal ettirilebileceği riskini göze alarak tapuyu devraldıklarını kişilerin bilmeleri gerektiğinin kabulü halinde davalı üçüncü kişilerin TMK’nın 1023. maddesinde iyiniyet kuralından faydalanmalarının mümkün bulunmadığı...” Yargıtay 23 HD, E. 2013/3213 K. 2013/5831, 27.09.2013.

226 Nihan Koyuncu Aktaş, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Arsa Sahibi Lehine Kurulan İpoteğin (İnşaat Teminat İpoteğinin) Hukuki Niteliği’ (2025) 29(1) Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 3, 23.

227 Kocaağa, *İnşaat* (n 1) 734; Erman, *Sözleşme* (n 9) 12-13; Coşkun (n 19) 30; Baysal Atalay (n 16) 55; Yakan ve Doğan (n 14) 1310.

228 Kocaağa, *İnşaat* (n 1) 734; Erman, *Sözleşme* (n 9) 183.

konusu ipotek, yüklenicinin sözleşmeyi ihlal etmesi neticesinde ortaya çıkabilecek muhtemel zarara, yani belirsiz bir alacağa yönelik olduğundan TMK m. 851/I-c.2 bağlamında bir üst sınır ipoteği olarak karşımıza çıkar²²⁹. Nitekim bir ipotekle teminat altına alınan alacağın konusunu yapma edimi teşkil etmekteyse aslında teminat altına alınmak istenen söz konusu borcun hiç ya da gereği gibi ifa edilmemesi neticesinde alacaklının karşılaşması muhtemel zararın tazmini alacağı olduğundan belirsiz bir alacak söz konusu olur ve dolayısıyla bir üst sınır ipoteği kurulur²³⁰.

C. İÇTİHADİ BİRLEŞTİRME KARARI'NIN UYGULANMAYA BAŞLAYACAĞI TARİH VE DERDEST DAVALARA ETKİSİ

İçtihadı Birleştirme Kararı, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin YK m. 15/2-c uyarınca yaptığı başvuru neticesinde verilmiştir. İlgili hüküm gereğince bir hukuk dairesinin yerleşmiş içtihadından dönmeye yönelik istemini, içtihadı birleştirme yoluyla kesin şekilde karara bağlamak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun görevidir. Dolayısıyla bir Yargıtay dairesi her ne kadar yerleşmiş içtihadıyla kural olarak bağlı olsa da söz konusu içtihadattan dönme yetkisine sahip değildir²³¹.

İçtihadı Birleştirme Kararı, Yargıtay Büyük Genel Kurulu tarafından verilmiştir. Yargıtay Büyük Genel Kurulu, YK m. 16/5 uyarınca "*Hukuk Genel Kurulunun benzer olaylarda birbirine aykırı biçimde verdiği kararları ile... Hukuk Genel Kurulu ile bir hukuk dairesi;...arasındaki içtihat uyumsuzluklarını gidermek ve içtihatları birleştirmek*" ile görevlidir. Ancak İçtihadı Birleştirme Kararı'nda yerleşik içtihadattan hareketle değerlendirme yapılmış olup içtihat aykırılığı teşkil edebilecek herhangi bir Yargıtay kararı zikredilmemiştir. Bu durumda Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin yerleşik içtihadından dönme isteğinin Yargıtay Büyük Genel Kurulu'nca içtihadı birleştirme kararıyla neticeye bağlanmasının usul yönüyle yerinde bir işleyiş olmadığı düşünülebilir²³². Bununla birlikte Hukuk Genel Kurulu'nun da Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin dönmek istediği yerleşik içtihadıyla aynı nitelikte birçok kararının olduğunu göz ardı etmemek gerekir.

İçtihadı birleştirme kararları, tam anlamıyla uygulamaya yön veren kararlardır. Nitekim bu kararlar, benzer mahiyetteki hukuki konularda hem Yargıtay Genel Kurulları ile daireleri hem de adliye mahkemeleri açısından bağlayıcı niteliktedir (YK m. 45/5). Dolayısıyla İçtihadı Birleştirme Kararı, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin temerrüdü nedeniyle arsa sahibi dönme hakkını kullandığı takdirde arsa sahibinin, yüklenicinin ve yükleniciden aynı hak kazanan üçüncü kişilerin hukuki durumunun belirlenmesinde uygulayıcının bağlı olduğu bir karardır.

Tüm adli yargı teşkilatı için bağlayıcı niteliği haiz bu kararın hangi tarihten itibaren uygulanacağı önem arz etmektedir. İçtihadı Birleştirme Kararı'nın uygulanmaya başlayacağı tarih, kararın alındığı

229 Koyuncu Aktaş (n 226) 26-27.

230 Bilgehan Çetiner, *Taşınmaz Teminatı* (Filiz Kitapevi 2015) 154; Sirmen (n 55) 832.

231 Fahrettin Kayhan, 'Özel Hukuk Uygulamasında Yargıtay İçtihatlarının ve İçtihadı Birleştirme Kararlarının Normatif Gücü' (1999) (2) TBB Dergisi 341, 347.

232 Aynı yönde bkz. Nezih Sütçü, 'Avans Tapu İchtihadındaki Değişikliğin Değerlendirilmesi' (Türk Hukuk Sitesi, 24.05.2025) <https://www.turkhukuksitesi.com/makale_2278.htm> Erişim Tarihi 07.09.2025.

16.05.2025’dir. Zira bir içtihadı birleştirme kararı, “*kararın alındığı andan itibaren*” uygulama alanı bulur²³³.

İçtihadı Birleştirme Kararı, bütün derdest dosyalara yerel mahkemede, istinaf veya temyiz aşamasında olmaları fark etmeksizin uygulanmalıdır. Tarafların İçtihadı Birleştirme Kararı’na karşı bir usulü kazanılmış hak iddiası da dinlenmemelidir. Zira 09.05.1960 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince “...*usuli müktesep hakka aykırı içtihadı birleştirme kararı çıkınca Temyiz Daireleri içtihadı birleştirmeye aykırı ve fakat usuli müktesep hakka uygun olan kararları bozacaklar, bozma kararı üzerine davayı incelemekte olan diğer mahkemeler dahi içtihadı birleştirme kararını kesin olarak öğrenince bozma kararıyla gösterilen yolu bırakarak içtihadı birleştirme kararı gereğince inceleme yapmaya başlayacak ve o karar gereğince hüküm vereceklerdir... Sonradan çıkan içtihadı birleştirme kararının Temyiz Mahkemesinin bozma kararına uyulmakla meydana gelen usule ait müktesep hak esasının istisnası olarak, henüz mahkemede veya Temyiz Mahkemesinde bulunan bütün işlere tatbikinin gerekli olduğuna...karar verildi*”²³⁴.

16.05.2025 tarihinden önce kesinleşmiş kararların, bu İçtihadı Birleştirme Kararı’ndan hiçbir şekilde etkilenmeyeceği tartışmasızdır. Nitekim içtihadı birleştirme kararları geçmişe yürümez²³⁵. Bununla birlikte birçok medeni hukuk ve borçlar hukuku ilkesine, kanuni düzenlemelere açık aykırılık teşkil ettiği öğretide uzun yıllardır vurgulanan ve ayrıca İçtihadı Birleştirme Kararı’nın gerekçesinde de “*alacak hakkının nispiyeti*”, “*tapu sicilinin açıklığı*”, “*tapu siciline güven*” ve “*iyiniyetin korunması*” ilkelerine aykırı olduğu belirtilen²³⁶ bir içtihadın yıllardır neden olduğu mağduriyetlerin giderilmemesinin adaletle olan güveni ciddi şekilde sarsacağı ve Anayasa²³⁷’nın 2. maddesinde belirtilen hukuk devleti ilkesine olan inanca zarar vereceği açıktır.

SONUÇ

Çifte tipli karma sözleşme niteliğini haiz arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi her ne kadar hâlâ kanuni bir düzenlemeye kavuşturulmamış olsa da uygulamada en sık karşılaşılan sözleşmelerden biri olmaya devam etmektedir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin bina inşa etme ediminin ifası için finansman kaynağına ihtiyaç duyması, sözleşmenin tarafları dışındaki kişilerin de bu sözleşmeden etkilenmesine neden olabilmektedir. Nitekim belirli arsa payları başlangıçta kendisine devredilen yüklenici, başkalarına bağımsız bölüm satmak suretiyle elde ettiği gelirleri inşaatın tamamlanmasında kullanabilmektedir. Ancak yükleniciden inşaat aşamasında bağımsız bölüm satın alan bu kişiler, yüklenicinin inşaat yapma borcunda temerrüde düşmesi nedeniyle arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden dönmesi neticesinde, yükleniciden elde ettiği mülkiyet hakkının dönmeden etkilenebilmesi riskiyle karşı karşıya kalabilmektedir.

233 Yargıtay İBHGK, E 2020/3 K 2021/1, 16.04.2021.

234 Yargıtay İBGK, E 1960/21 K 1960/9, 09.05.1960.

235 Yargıtay İBHGK, E 2020/3 K 2021/1, 16.04.2021.

236 YİBBGK, E 2024/1 K 2025/2, 16.05.2025.

237 Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Kanun Numarası: 2709, Kabul Tarihi: 18.10.1982, RG 09.11. 1982/17863 (Mükerrer).

Yargıtay'ın arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa sahibinin sözleşmeden dönmesinin yükleniciden bağımsız bölüm satın alan ya da daha genel bir ifadeyle aynı hak kazanan üçüncü kişilere etkisine dair içtihadı, birçok medeni hukuk ve borçlar hukuku ilkesine ve hatta kanun hükmüne açıkça aykırılık teşkil ettiği için öğretide şiddetle eleştirilmesine rağmen uzun yıllardır muhafaza edilmiştir. Nitekim hiçbir kanuni dayanağı bulunmayan avans tapu uygulaması benimsenmiş, yüklenicinin tapuda üçüncü kişiye yaptığı arsa payı devirleri bir alacağın temliki olarak nitelendirilmiş, arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden dönmesi durumunda dönmeden önce bu sözleşmeye dayanarak yapılmış olan tescilin yolsuz tescil hâlini alacağı ve üstelik üçüncü kişinin iyiniyet iddiasının dinlenemeyeceği kabul edilmiştir.

18.07.2025 tarihinde 32959 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun T. 16.05.2025, E. 2024/1, K. 2025/2 sayılı kararı ile Yargıtay uzun yıllardır sürdürdüğü içtihadında önemli değişiklik yaparak yükleniciden aynı hak elde eden üçüncü kişilerin tapu siciline güvenerek ve iyiniyetli şekilde aynı hak kazandıkları iddialarının dinlenmesi gerektiği kabul edilmiştir. Karar, her ne kadar yükleniciden aynı hak kazanan üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarının dinlenmesi gerektiğinin kabul edilmesi açısından önemli olsa da hukuken her yönüyle isabetli bir karar olduğu söylenemez. Zira üçüncü kişi aynı hak kazandığı anda tapu sicilinde yüklenici adına mevcut olan tescili, yolsuz tescil olarak nitelendirilmek imkân dâhilinde değilken TMK m. 1023'ün uygulanması ne mümkündür ne de gereklidir.

Diğer taraftan İçtihadı Birleştirme Kararı, 16.05.2025 tarihinden itibaren uygulama alanı bulur. Bu Karar, yerel mahkemede, istinaf veya temyiz aşamasında olmaları fark etmeksizin bütün derdest dosyalara uygulanır. Bununla birlikte İçtihadı Birleştirme Kararı geçmişe yürümeyeceği için 16.05.2025 tarihinden önce kesinleşmiş olan kararlarda yükleniciden aynı hak kazanan üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarının dinlenmemiş olmasının, hakkaniyete aykırı bir uygulama olduğuna yönelik inanç kuvvetlenecek ve hukuka olan güven bir kez daha sarsılacaktır.

KAYNAKÇA

- Akın Sunay N, 'Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Kapsamında Akdedilen Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Karşılaşılan Hukuki Sorunlar ve Çözümlemeler' (2019) 93(2) İstanbul Barosu Dergisi 272-291.
- 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. ('Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi')
- Akıncı Ş, 10. Yılında Türk Borçlar Kanunu Çalıştayı, 12-13 Ocak 2023, İstanbul, Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü (Yayına Hazırlayan) <<https://higm.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/140.720.23125623tbk.pdf>> Erişim Tarihi 31.05.2025. ('Çalıştay')
- Akipek J, Akıntürk T ve Ateş D, *Eşya Hukuku* (2. Baskı, Beta 2018).
- Akipek Öcal Ş, 10. Yılında Türk Borçlar Kanunu Çalıştayı, 12-13 Ocak 2023, İstanbul, Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü (Yayına Hazırlayan) <<https://higm.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/140.720.23125623tbk.pdf>> Erişim Tarihi 31.05.2025.
- Akkanat H, *Türk Medeni Hukukunda İyiniyetin Korunması* (Filiz Kitapevi 2010).

- Altınkan O, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Taraflarının Temerrüdü Halinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu* (Seçkin 2022).
- Antalya OG ve Topuz M, *Marmara Hukuk Yorumu Medeni Hukuk Cilt I* (5. Baskı, Seçkin 2024).
- Antalya OG, ‘Eşya Hukukuna Hakim Olan İlkelerden Aleniyet İlkesi’ (2017) 23(3) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 419-440. (‘Aleniyet’).
- Antalya OG, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: V/1,1* (Genişletilmiş 2. Baskı, Seçkin 2019). (Borçlar).
- Arat A, *Konut Satışında Üç Köşeli İlişkilerden Doğan Sorumluluk* (On İki Levha 2018).
- Ateş D, ‘Borçlunun Temerrüdünde Aynen İfa Kavramının Edim Özellikleri Yönünden Değerlendirilmesi’ (2022) 13(2) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 447-461.
- Avcı A, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmelerinde Bağımsız Bölüm Alan Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumları* (Yetkin 2021).
- Ayan M, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Gözden Geçirilmiş 12. Baskı, Adalet 2020).
- Aydemir E, *Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku* (2. Baskı, Seçkin 2012).
- Aydın GS, ‘Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu’nun 617. Maddesine Dayalı Olarak Sona Ermesi’ (2018) 24(1) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 336-373. (‘Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi’).
- Aydın, GS, ‘Arsa Sahibinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Dönmesinin Yükleniciden Arsa Payı Satın Alan Üçüncü Kişilere Etkisi ve Bu Etkinin Yargı Kararları Çerçevesinde Değerlendirilmesi’ (2019) (141) TBB Dergisi 417-453. (‘Arsa Sahibi’).
- Baysal Atalay B, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesinin Sözleşmenin Tarafı Olmayan Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumuna Etkisi* (Platon Plus 2023).
- Bilgin Yüce M, ‘Uygulamada Tapu İptal ve Tescil Davalarının Anlamı ve Sonuçları’ iç Hakan Tokbaş (ed), *I. Medeni Hukuk Kongresi (2020)* (Aristo 2021) 341-396.
- Buz V, *Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme* (1998 Baskıdan Tıpkı Basım, Yetkin 2014).
- Bütün Yılmaz DG, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi’ (2019) (38) TAAD 107-130.
- Büyükcay Y, *Eser Sözleşmesi* (1. Baskı, Yetkin 2013).
- Coşkun G, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Hak Kazanan Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu* (Yetkin 2010).
- Çetiner B, *Taşınmaz Teminatı* (Filiz Kitapevi 2015).
- Doğan G, ‘Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü’ (2014) (4) Ankara Barosu Dergisi 385-413.
- Durak Y, ‘Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi’ (2015) 1(Özel Sayı) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 207-252.
- Dural M ve Sarı S, *Türk Öze Hukuku Cilt I Temel Kavramlar ve Medenî Kanunun Başlangıç Hükümler* (17. Baskı, Filiz Kitapevi 2022).
- Eren F, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (25. Baskı, Yetkin 2020). (Genel Hükümler).
- Eren F, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (9. Baskı, Yetkin 2021). (Özel Hükümler).
- Erman H, ‘Karar İncelemesi: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’ (1984) 50(1-4) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası 505-517. (‘Karar İncelemesi’).
- Erman H, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (Gözden Geçirilmiş 3. Basım, Der 2010). (Sözleşme).
- Ermenek İ ve Kartal B, ‘Konkordatonun Amacı Kapsamında COVID-19 Salgınının Sürekli Borç İlişkilerinin Feshine Etkisi’ (2020) 78(2) İstanbul Hukuk Mecmuası 485-516.
- Furrer A, Muller-Chen M ve Çetiner B, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Güncellenip Gözden Geçirilmiş 2. Bası, On İki Levha 2022).

- Gül Selçuk T, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıptan Doğan Sorumluluğu* (On İki Levha 2021).
- Gümüş MA, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı* (Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 5. Baskı, Filiz Kitapevi 2020).
- Gürsoy KT, *Türk Eşya Hukukunda Zilyedlik ve Tapu Sicili* (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınlarından No: 257 1970).
- Güven E, 10. Yılında Türk Borçlar Kanunu Çalıştayı, 12-13 Ocak 2023, İstanbul, Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü (Yayına Hazırlayan) <<https://higm.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/140.720.23125623tbk.pdf>> Erişim Tarihi 31.05.2025.
- Hatemi H ve Aybay A, *Eşya Hukuku* (Gözden Geçirilmiş 3. Bası, Vedat Kitapçılık 2012).
- İnal E, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine İlişkin Bazı Hukuki Çözümlerin Gözden Geçirilmesi İhtiyacı' iç Şebnem Akipek Öcal, Özge Uzun Kazmacı, Ahmet Ayar, Zeliha Gizem Sayın, Nesli Şen Özçelik (edr) *Medeni Kanun'un ve Borçlar Kanunu'nun 90. Yılı Uluslararası Sempozyumu, 1926'dan Türk İsviçre Medeni Hukuku II. Cilt* (Yetkin 2017) 1201-1216. ('Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi').
- İnal E, 'Haksız Yapı Kavramı ve Haksız Yapının Kaldırılması' (2012) 70(1) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası 245-276. ('Haksız Yapı').
- Kahraman G, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Üçüncü Kişinin Durumu* (Seçkin 2022).
- Kahraman Z, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Anayasa Mahkemesi ve Yargıtay Kararlarıyla Yaratılan "Avans Tapu" Kavramının Değerlendirilmesi' (2021) 18(2) Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 781-797. ('Avans').
- Kahraman Z, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönmesi Halinde Yükleniciden Arsa Payı Satın Almış Olan Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu' iç Tufan Ögüz, Halil Akkanat, Emrehan İnal, Bilgehan Çetiner, Başak Zeynep Baysal ve Doruk Gönen (edr), *Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan* (Der 2015) 425-457. ('Üçüncü Kişi').
- Kahraman Z, 'Ayıbın Giderilmesi Talebinin Hukuki Niteliği' (2018) 13 (169-170) Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 121-143. ('Ayıp').
- Kalkan A, *Tapu Sicilinde Yolsuz Yazım ve Düzeltme* (Filiz Kitapevi 2024).
- Kavak Y, *Medeni Hukukta Dürüstlük Kuralı ve İyiniyetin Korunması* (Legal 2019).
- Kayhan F, 'Özel Hukuk Uygulamasında Yargıtay İçtihatlarının ve İçtihadı Birleştirme Kararlarının Normatif Gücü' (1999) (2) TBB Dergisi 341-363.
- Kılıçoğlu AM, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Genişletilmiş 2. Bası, Turhan Kitapevi 2020). (*Borçlar*).
- Kılıçoğlu AM, *Medeni Hukuk* (Gözden Geçirilmiş-Güncellenmiş 3. Baskı, Turhan Kitapevi 2019). (*Medeni*).
- Kırca Ç, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Hakkındaki Yerleşmiş Yargı Kararlarının Eleştirisi ve Yargıtay Altıncı Hukuk Dairesinin Bu Tür Kararlardan Dönmesine İlişkin 16 Mayıs 2025 Tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararının Değerlendirilmesi' (2025) 3(2) Periodicum Iuris 257-318. ('İçtihadı Birleştirme').
- Kırca Ç, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilere Etkisi', Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu (Bildiriler-Tartışmalar) XXII, 15 Aralık 2006 (Banka ve Ticaret Hukuku Entitüsü 2007) 77-98. ('Dönme').
- Kocaağa K, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımında Ortaya Çıkan "İlave İş" ve "İlave Bağımsız Bölüm" Sorunu' (2009) (85) TBB Dergisi 86-104. ('İlave İş').
- Kocaağa K, *İnşaat Sözleşmeleri* (Genişletilmiş 3. Baskı, Adalet 2025). (*İnşaat*).
- Koçak Diker D, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi' (2023) 72(3) AÜHFD 1427-1467.
- Kostakoğlu C, *İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri* (8. Baskı, Beta 2011).

- Koyuncu Aktaş N, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Arsa Sahibi Lehine Kurulan İpoteğin (İnşaat Teminat İpoteğinin) Hukuki Niteliği’ (2025) 29(1) Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 3-43.
- Kurşat Z, *İnşaat Sözleşmesi* (1. Baskı, Filiz Kitapevi 2017).
- Kurt LM, (6098 sayılı *Türk Borçlar Kanununa Göre*) *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü* (Yetkin 2012). (*Temerrüt*).
- Kurt LM, ‘Güncel Gelişmeler Işığında Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yükleniciden Arsa Payı Devralan Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu’ (2022) 38(3) BATİDER 407-434. (‘Üçüncü Kişi’).
- Nomer HN ve Ergüne MS, *Eşya Hukuku* (Gözden Geçirilmiş 7. Bası, On İki Levha 2019).
- Oğuzman MK ve Barlas N, *Medenî Hukuk, Giriş/Kaynaklar/Temel Kavramlar* (26. Bası, Vedat Kitapçılık 2020).
- Oğuzman MK ve Öz MT, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1* (Güncellenip Genişletilmiş 19. Bası, Vedat Kitapçılık 2021).
- Oğuzman MK, Seliçi Ö ve Oktay-Özdemir S, *Eşya Hukuku* (Güncellenmiş ve Eklemeler Yapılmış 25. Bası’dan Tıpkı 26. Bası, Filiz Kitapevi 2024).
- Öz MT, ‘Borçlu Temerrüdünde Sözleşmeden Dönmenin Bu Sözleşme Gereğince Kazanılmış Aynı Haklara Etkisi ve Klasik Dönme Kuramı ile Yeni Dönme Kuramının Kısa Bir Karşılaştırmalı Eleştirisi’ (1996) 13(16) İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi 131-172. (‘Eleştiri’).
- Öz MT, *İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, Bayındırlık İşleri Şartnamesinin İlgili Hükümleri ile Birlikte* (1. Baskı, Kazancı Kitap Ticaret 1989). (*Eser Sözleşmesi*).
- Özçelik ŞB, *Tapu Siciline Güven İlkesi* (Yetkin 2016).
- Özmen ES ve Akçura Karaman T, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Konusunda Uygulama Hataları’ (2013) 87(1) İstanbul Barosu Dergisi 47-74.
- Özmen ES ve Ürem M, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yargıtay Kararları ile Yaratılan “Avans Tapu” Kavramına Yönelik Eleştiriler’ (2016) (1) Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 13-31.
- Özmen S, ‘2014/12321 Başvuru Numaralı Faik Tari ve Sultan Tari Başvurusuna İlişkin Anayasa Mahkemesi’nin Fahiş Hatalı Kararının Eleştirisi (Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Dönme Hakkında Aynı Etkili Dönme Görüşüne ve Özellikle Yargıtay 15. HD nin Yerleşik Kararlarındaki “Avans Tapu” Nitelemesine İlişkin Eleştiriler)’ (2018) (135) TBB Dergisi 491-516.
- Öztaş İ, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Arsa Sahibi Tarafından Haksız Olarak Sona Erdirilmesine İlişkin Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi’ iç Hayrunnisa Özdemir (ed), *Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi İnşaat Hukuku Sempozyumu Seçilmiş Makaleler ve Tebliğ Özetleri 19 Şubat 2021* (Seçkin 2022) 47-73.
- Özyiğit MH, *Türk Hukukunda Yolsuz Tescil* (Adalet 2019).
- Özyürek M, ‘Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü ve Sonuçları’ (2019) 2(2) Selçuk Üniversitesi Adalet Meslek Yüksekokulu Dergisi 65-118.
- Pulaşlı H, ‘Anonim Şirketlerin Sermaye Artırımında Payscale’inin Şirketteki Muaccel Alacağını Sermaye Borcuyla Takas Sorunu’ (2023) 39(4) BATİDER 725-757.
- Reisoğlu S, *Türk Eşya Hukuku* (4. Baskı, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Yayınları No. 349 1973).
- Seçer Ö, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (Yetkin 2023).
- Seliçi Ö, *Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi* (Fakülteler Matbaası 1977).
- Serozan R, *Sözleşmeden Dönme* (Gözden Geçirilmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık 2007).
- Sertler D, *Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu* (On İki Levha 2021).

- Sirmen L, *Eşya Hukuku* (12. Baskı, Legem 2025).
- Sütçü N, *Uygulama ve Teoride Tüm Yönleriyle Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi Cilt-2* (Güncellenmiş ve Genişletilmiş 6. Baskı, Seçkin 2018). (Sözleşme).
- 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.
- Tercier P, Pichonnaz P ve Develioğlu HM, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (1. Baskı, On İki Levha 2016).
- Uçar A, *İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu* (Seçkin 2003).
- Ünal M ve Başpınar V, *Şekli Eşya Hukuku* (Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 10. Baskıdan Tıpkı 11. Baskı, Savaş 2020).
- Ünlütepe M, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (1. Baskı, Seçkin 2021).
- Vardar Hamamcıoğlu G, *Medenî Hukuk'ta Tasarruf İşlemi Kavramı* (On İki Levha 2014).
- Yakan B ve Doğan M, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Şerhi ve Yüklenicinin Temerrüdü Sebebiyle Aynen İfadan Vazgeçilerek Müspet Zararın İstendiği Hâllerde Sözleşmenin Şerhinin Hukuki Akıbeti' (2024) 14(2) Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1299-1344.
- Yakuppur S, *Tapu Kütüğüne Güven İlkesi* (On İki Levha 2016).
- Yavuz C, Acar F ve Özen B, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 17. Baskı, Beta 2021).
- Yelbaşı C, *Fransızca-İngilizce-Almanca Karşılıklarıyla Ansiklopedik Hukuk Sözlüğü (İlgili yasalara gönderme/atıflarıyla)* (Sim Matbaacılık 2014).
- Yıldırım A, *Tapuya Güven Yoluyla Aynı Hak Kazanma* (Adalet 2016).
- Yılmaz E, (Öğrenciler İçin) *Hukuk Sözlüğü* (Yenilenmiş 9. Baskı, Yetkin 2024).
- Yünlü S, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Temerrüdü Sonucu Dönme Hakkının Kullanılması ve Etkileri' iç Tufan Ögüz, Halil Akkanat, Emrehan İnal, Bilgehan Çetiner, Başak Zeynep Baysal ve Doruk Gönen (edr), *Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan* (Der 2015) 909-928.
- Zevkililer A ve Gökyayla KE, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (21. Bası, Vedat Kitapçılık 2021).
- Yargıtay Kararları**
- Yargıtay İBGK, E 1942/7 K 1943/8, 03.02.1943 <<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/5373.pdf>> Erişim Tarihi 11.09.2025, <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 11.09.2025.
- Yargıtay İBGK, E 1960/21 K 1960/9, 09.05.1960 <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 07.09.2025.
- Yargıtay İBGK, E 1983/3 K 1984/1, 25.01.1984 < <https://khyk.kazancihukuk.com/> > Erişim Tarihi 27.05.2025.
- Yargıtay İBHKG, E 2020/3 K 2021/1, 16.04.2021 <<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/07/20210710-30.pdf>> Erişim Tarihi 07.09.2025.
- Yargıtay İBBGK, E 2024/1 K 2025/1, 16.05.2025 <<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2025/07/20250718-6.pdf>> Erişim Tarihi 06.09.2025.
- Yargıtay HGK, E 2018/240 K 2020/43, 21.01.2020 <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 26.05.2025.
- Yargıtay HGK, E 2017/2274 K 2021/1301, 02.11.2021 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 08.09.2025.
- Yargıtay HGK, E 2018/1057 K 2021/1756, 23.12.2021 < <https://karararama.yargitay.gov.tr/> Erişim Tarihi 26.05.2025.
- Yargıtay HGK, E 2022/69 K 2022/1050, 28.06.2022 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 26.05.2025.

- Yargıtay HGK, E 2021/493 K 2022/1803, 21.12.2022 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 26.05.2025.
- Yargıtay HGK, E 2021/108 K 2022/1929, 28.12.2022 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 26.05.2025.
- Yargıtay HGK, E 2021/2 K 2023/91, 15.02.2023 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 12.09.2025.
- Yargıtay HGK, E 2021/194 K 2023/411, 03.05.2023<<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 26.05.2025.
- Yargıtay HGK, E 2022/290 K 2023/1072, 08.11.2023 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 26.05.2025.
- Yargıtay HGK, E 2024/182 K 2025/8, 05.02.2025 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 12.09.2025.
- Yargıtay 1 HD, E 2001/10200 K 2001/10747, 16.10.2001< <https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 27.05.2025.
- Yargıtay 1 HD, E 2013/14869 K 2018/18833, 02.12.2014 < <https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 12.09.2025.
- Yargıtay 6 HD, E 2021/1198 K 2022/795, 15.02.2022 tarihli kararın muhalefet şerhi <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 26.05.2025.
- Yargıtay 6 HD, E 2021/1237 K 2022/1173, 03.03.2022 tarihli kararın muhalefet şerhi <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 26.05.2025.
- Yargıtay 6 HD, E 2022/588 K 2023/155, 19.01.2023 tarihli kararın muhalefet şerhi <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 26.05.2025.
- Yargıtay 6 HD, E 2022/1210 K 2023/1169, 21.03.2023 tarihli kararın muhalefet şerhi <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 26.05.2025.
- Yargıtay 6 HD, E 2024/3036 K 2025/285, 03.02.2025 tarihli kararın muhalefet şerhi <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 21.05.2025.
- Yargıtay 7 HD, E 2024/1364 K 2024/4903, 05.11.2024 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 08.09.2025.
- Yargıtay 15 HD, E 1998/3274 K 1998/3915, 19.10.1998 <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 09.12.2025.
- Yargıtay 15 HD, E 2002/367 K 2002/1946, 18.04.2002 <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 26.05.2025.
- Yargıtay 15 HD, E 2005/534 K 2005/1536, 16.03.2005 <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 26.05.2025.
- Yargıtay 15 HD, E 2005/375 K 2005/5775, 27.10.2005 (Kostakoğlu (n 1) 1174).
- Yargıtay 15 HD, E 2007/1709 K 2008/1486, 07.03.2008 < <https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 26.05.2025.
- Yargıtay 15 HD, E 2009/4989 K 2010/218, 25.01.2010 (Kostakoğlu (n 1) 1164).
- Yargıtay 15 HD, E 2009/422 K 2010/4818, 27.09.2010 (Kostakoğlu (n 1) 1161).
- Yargıtay 15 HD, E 2010/3593 K 2010/4847, 28.09.2010 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 24.07.2025.
- Yargıtay 15 HD, E 2013/2856 K 2013/4498, 09.07.2013 <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 26.05.2025.
- Yargıtay 15 HD, E 2018/1695 K 2023/155, 07.01.2019 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 21.05.2025.

- Yargıtay 15 HD, E 2018/5388 K 2019/692, 20.02.2019 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 26.05.2025.
- Yargıtay 15 HD, E 2018/2949 K 2019/898, 04.03.2019 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 24.07.2025.
- Yargıtay 15 HD, E 2019/5 K 2019/1212, 19.03.2019 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 24.07.2025.
- Yargıtay 15 HD, E 2020/1551 K 2020/1982, 30.06.2020 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 21.05.2025.
- Yargıtay 15 HD, E 2021/3256 K 2021/2583, 09.06.2021 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 26.05.2025.
- Yargıtay 23 HD, E 2013/3213 K 2013/5831, 27.09.2013 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 13.09.2025.
- Yargıtay 23 HD, E 2013/5091 K 2013/7107, 14.11.2013 < <https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 29.07.2025.
- Yargıtay 23 HD, E 2016/2313 K 2019/232, 31.01.2019 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 30.05.2025.
- Yargıtay 23 HD, E 2016/5983 K 2019/1298, 10.04.2019 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 21.05.2025.

Resmi Gazeteler

- RG 08.12.2001/24607.
- RG 17.08.2013/28738.
- RG 29.12.1934/2892.
- RG 29.04.1926/359.
- RG 04.02.2011/27836.
- RG 04.04.1926/339.
- RG 08.02.1983/17953.
- RG 09.11. 1982/17863 (Mükerrer).

İnternet Kaynakları

- Sütçü N, 'Avans Tapu İçtihadındaki Değişikliğin Değerlendirilmesi' (Türk Hukuk Sitesi, 24.05.2025) <https://www.turkhukuksitesi.com/makale_2278.htm> Erişim Tarihi 07.09.2025. ('Değerlendirme').