

18.07.2025

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Geriye Etkili Fesih, Geçersizlik Halleri ve Üçüncü Kişilerin Durumu
Yargıtay'ın 2025 Tarihli İçtihadı Birleştirme Kararıyla Değişen Uygulama

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 16.05.2025 Tarihli, 2024/1 Esas ve 2025/2 Karar sayılı ilamı 18 Temmuz 2025 Tarihli ve 32899 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Yayımlanan karar ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerini konu edinen uyuşmazlıklarda, sözleşmelerin geriye etkili feshi halinde üçüncü kişilerin kazanımlarının iyi niyet çerçevesinde korunmayacağına yönelik uzun yıllardır benimsenen Yargıtay yerleşik görüşünden dönülmüştür.

A. Konu ve Önemi

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri uygulamada sıkça karşılaşılan, karma nitelikte sözleşmelerdir. Uygulamada yüklenici, iş sahibi tarafından kendisine bedel olarak bırakılan payları kimi zaman işin finansmanını sağlamak gayesiyle sözleşmenin ifası sırasında ve henüz yapımını üstlendiği inşaat tamamlanmadan üçüncü kişilere satış yoluyla devretmektedir.

Ancak uygulamada komplike bir yapıda karşılaşılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde sözleşme süresince taraflar arası ihtilaf ve sözleşmenin geriye etkili feshinin vuku bulduğu haller görülmektedir. Bu durumlarda ise bu kazandırmaların üçüncü kişiler açısından ne şekilde sonuç doğuracağı ve iş sahibinin talebini kime yöneltmesi gerektiği hususlarında uyuşmazlık 18.07.2025 tarihinde yayımlanan İçtihadı Birleştirme Kararına kadar Yargıtayın "*arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince yükleniciye isabet eden arsa paylarını inşaatın başlangıcında yükleniciye devrinin yüklenicinin inşaatı finanse etmesi amacıyla ona verilen "avans" niteliğinde olduğu*" Yüklenicinin edimini taraflar arasında imzalanan sözleşme ve ekleri uyarınca hiç ya da gereği gibi ifa etmemesi halinde ise "*tapuda yapılan devrin sebebin ortadan kalkmasıyla bu kaydın yolsuz tescil haline geleceği*" arsa sahibinin sözleşmeden dönmesi halinde "*üçüncü kişilerin Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 1023. Maddesi korumasından yararlanamayacakları ve iyi niyet savunmasında bulunamayacakları*" esaslarını barındıran yerleşik içtihadı ile çözümlenmekteydi.

Ancak, Yargıtay'ın bugüne kadar doktrinde de tartışma yaratan uygulamasına ilişkin 18 Temmuz 2025 Tarihli ve 32899 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 16.05.2025 Tarihli, 2024/1 Esas ve 2025/2 Karar sayılı ilamı ile görüş değişikliğine gidilmiştir. İlgili karar metni de Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş bulunmaktadır.

B. Önceki Uygulamaya İlişkin Eleştiriler

Az evvel de izah-ı gayret edildiği üzere Yargıtay'ın üçüncü kişiye yapılan devirler hususunda, üçüncü kişinin iyi niyetinin korunmayacağına ilişkin benimsediği görüş şu zamana kadar çeşitli eleştirilere konu olmuştur.

Özellikle, söz konusu yerleşik içtihadın dayanağını TMK 1023'ten alan *Tapuya Güven İlkesini* bertaraf ettiği ifade edilen çokça kararda, kişilerin hukuka güvenini zedeleyici nitelikte hüküm kurulduğu kanaati dile getirilmekteydi.

Doktrindeki görüşler de söz konusu yerleşik uygulamanın hatalı olduğu yönünde olup bu hususta benzer açıklamalar dile getirilmektedir. Bu görüşlerde özellikle üçüncü kişinin inşaatı incelemek gibi bir yükümlülüğü bulunmadığı, üçüncü kişilerin araştırması gereken tek şeyin satıcının arsanın maliki olup olmadığı hususu olduğunu ve tapuyu incelediklerinde malik olarak satıcıyı görmüşlerse devletin tuttuğu tapu siciline güvenmekte haklı oldukları; üçüncü kişinin taşınmaz payını devraldığı anda yüklenicinin tasarruf yetkisine sahip olduğu, tescil talebinin geçerli olması için şarta bağlanmamış olması gerektiği ve bununla beraber arsa sahibi tarafından yükleniciye yapılan mülkiyetin devrini "inşaatı sözleşmeye uygun olarak tamamlama" şartına bağlı kılmanın tapu sicili mevzuatına uygun olmadığı hususlarına dikkat çekilmektedir.

C. Mahkemenin Değerlendirmesi ve Gerekçeleri

Gelinen aşamada uygulamada sıkça eleştirilere de konu edilen Yargıtay yerleşik uygulaması karşısında Özel Dairece arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin geriye etkili olarak feshi üzerine, inşaatın başlangıcında arsa sahiplerince yükleniciye tapuda devredilen, yüklenici tarafından da üçüncü kişilere devredilen taşınmazların tapu kayıtlarının iptali ile arsa sahibi adına tescilin talep edilmesi hâlinde üçüncü kişilerin iyi niyet savunmalarının dinlenebileceği, ancak somut olaya göre üçüncü kişilerin iyiniyetli olmamaları hâlinde taşınmazların arsa sahibine dönebileceği ile ilgili çoğunluk görüşünün olduğu gerekçesiyle Yargıtay Kanunu'nun 15/2-c maddesi gereğince Dairenin yerleşmiş içtihadından dönme konusunda içtihadı birleştirme talep edilmiştir.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 16.05.2025 Tarihli, 2024/1 Esas ve 2025/2 Karar sayılı ilamı ile de aşağıdaki gerekçeler ile birlikte önceki yerleşik görüşten ayrılmıştır.

1. Tapu Siciline Güven İlkesi ve İyi Niyetin Korunması

➤ Kararda, özellikle tapu sicilinin güvenilirliği ilkesine vurgu yapılmıştır. Taşınmaz ediniminde, sicil kaydına güvenen iyiniyetli üçüncü kişilerin aynı haklarının korunması gerektiği belirtilmiştir. Bu husus, **TMK 1023. Maddesi** kapsamında değerlendirilmiştir. Bu kapsamda kararda:

"Hukukumuzda taşınmaz mülkiyeti edinmek ancak tapu sicili ile mümkündür. Tapu sicili herkese açık olup, ilgili herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfa ve belgelerin kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini tapu memurundan isteyebilir. Tapu kütüğüne yapılmış her tescil, bir aynı hakkı karşılar. Geçerli bir tescil, sicil dışı meydana gelen bir değişiklik sonucu sonradan yolsuz tescil haline gelebilir. Bu durumda bile TMK'nın 1023. maddesi gereğince iyiniyetli üçüncü kişiler bakımından, tescilin olumlu hükmü uygulanır ve iyiniyetli üçüncü kişilerin böyle bir tescile güvenerek kazandıkları aynı haklar korunur."

İfadelerine yer verilmiştir. Açıklanan esasların, yükleniciden arsa payı veya bağımsız bölüm devralan üçüncü kişiler için olduğu kadar, taşınmaz üzerinde mülkiyet dışında bir aynı hak, bu arada ipotek hakkı kuran üçüncü kişiler için de geçerli olduğu kararda ayrıca belirtilmiştir.

2. İllilik İstinası

Hukuk sisteminde tapu kayıtlarının oluşumunda "illilik" diğer bir ifadeyle "sebebe bağılılık" ilkesi geçerli olduğundan tescilin geçerli ve haklı bir sebebe dayanması zorunluluğu bulunduğu, mevzuat gereği bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescilin yolsuz olduğu ve böyle bir tescil yüzünden aynı hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz olduğuna

iyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebileceği anılmakla birlikte, tapuya güven ilkesinin bunun istinasını oluşturduğu ifade edilmiştir.

3. Asıl Olanın İyi Niyetin Kabulü Olduğu

Daha önceki uygulamada, inşaat halindeki bir bağımsız bölümden, bağımsız bölüm alan alıcının söz konusu iktisapta iyi niyetli olamayacağı değerlendirilmekteyken, güncel durumda kötü niyetin ispatının gerektiği aşağıdaki cümlelerle ifade edilmektedir.

“Üçüncü kişilerin TMK'nın 3. maddesi çerçevesinde iyiniyetli olması asıldır. Burada aranan iyiniyet, tescil isteminin yevmiye defterine kaydı esnasında mevcut olmalıdır. Ancak, üçüncü kişi kütükteki tescilin belgelerle çeliştiğini bilmesine ya da şüphelenmesine rağmen bunu incelemekten veya gerekli özeni göstermekten kaçınır ise, iyi niyet iddiasında bulunamaz. Üçüncü kişinin iyiniyetli olmadığını ispat etme yükü, iddia eden tarafa aittir.”

4. Kötü Niyeti İspatta Bazı Karineler

Söz konusu kararda asıl olanın üçüncü kişinin iyi niyeti olduğu ifade edilmekle beraber, iş sahibi açısından kötü niyetin ortaya konmasında yararlanabilecek birtakım hususlar da aşağıdaki şekilde sayılmıştır:

“üçüncü kişinin yapacağı küçük bir araştırmayla, taşınmazın gerçek sahibini öğrenmesinin mümkün olduğunu, yüklenici ile aynı hak kazanan kişinin yakın akraba veya yakın ilişki içinde olduklarını, malın kısa sürelerde el değiştirdiği veya düşük bedelle el değiştirdiğini iddia ve ispat ederek.”

D. Sonuç ve Etkileri

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 16.05.2025 Tarihli, 2024/1 Esas ve 2025/2 Karar sayılı ilamı ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine konu taşınmazın, tapuda yükleniciye devredilmesinden sonra yüklenicinin arsa payı veya bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satması veya ipotek tesis etmesi üzerine, sözleşmenin geçersizliğinin tespiti veya geriye etkili olarak feshedilmesi hâlinde:

- Yükleniciden arsa payı, bağımsız bölüm devralan, bunlar üzerinde yine aynı hak tesis eden üçüncü kişilerin **iyi niyetli olduklarının kabulünün esas olduğu,**
- İş sahibi tarafından **kötü niyet ispat edilmeksizin** üçüncü kişilere karşı artık doğrudan tapu iptal ve tescil davası açılarak hak talep edilemeyeceği,
- Somut olaya göre üçüncü kişilerin iyiniyetli olmadıklarının anlaşılması hâlinde taşınmazların arsa sahibine dönebileceğine,

karar verilmiştir.

E. Değerlendirme

Yargıtay'ın söz konusu içtihadı birleştirme kararı, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine ilişkin uzun süredir devam eden tartışmalı bir uygulamayı sona erdirmiştir. Hukuki güvenlik ve tapuya güven



ilkesine vurgu yapılan karar ile üçüncü kişilerin, tarafı olmadığı bir sözleşmesel ilişkiye hâkim olması beklentisi ve sözleşmenin ifasında yaşanan sıkıntılarda iyi niyetli addedilmeyerek hak kaybına uğratılmasına yönelik kararların önüne geçilmiştir. Bu noktada tarafımızca da söz konusu kararın, kişilerin devlete ve hukuk düzenine olan güveninin muhafazası noktasında da önemli ve olumlu bir gelişme olarak değerlendirmektedir.