

devirler sırasında çekişme konusu taşınmazın tapu kaydında mülkiyetin naklini engelleyici yada kötüniyetle edinildiğini kanıtlayacak bir şerh bulunmadığı anlaşılmaktadır. Davalı yüklenici Şenol inşaat sözleşmesiyle ... edindiği tüm payı davacı kooperatife devredip herhangi bir hakkı bulunmadığı halde dava dışı Necmiye'ye bağımsız bölüm satması yolsuz tescildir. Ancak, bu yolsuz edinimi taşınmazı Necmiye'den 5 yıl sonra edinen davalı Fatma'nın bildiğine ilişkin bir kanıt

sunulmamıştır. Mahkeme taşınmazın kısa aralıklarla devredildiği gerekçesiyle davacının istemini kabul etmiş ise de tapu kaydından da anlaşıldığı üzere çekişme konusu taşınmaz sık aralıklarla devredilmemiştir. Tüm bu nedenlerle, davalı Fatma'nın yolsuz tescili bildiği veya bilmesi gerektiği kanıtlanamamıştır. Dolayısıyla, TMK'nın 1023. maddesi uyarınca çekişme konusu taşınmazı tapu kütüğündeki sicile dayanarak iyiniyetle edindiği kabulü gerekir... Mahkemece, yukarıda

yapılan saptamalar bir yana bırakılarak davacının isteminin reddi gerekirken kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiş, kararın bu nedenle bozulması gerekmiştir...

T.C.

Yargıtay

14. Hukuk Dairesi

Esas No:2015/13515

Karar No:2015/9487

K. Tarihi:10.1.2007

MAHKEMESİ : İstanbul Anadolu 10. Asliye Hukuk Mahkemesi

TARİHİ : 27/02/2014

NUMARASI : 2013/300-2014/73

Davacı vekili tarafından, davalılar aleyhine 10.01.2007 gününde verilen dilekçe ile tapu iptali ve tescil istenmesi üzerine yapılan muhakeme sonunda; davanın kabulüne dair verilen 27.02.2014 günlü hükmün Yargıtayca duruşmalı olarak incelenmesi davalı F.. Y.. vekili tarafından istenilmekle tayin olunan 08.09.2015 günü için yapılan tebligat üzerine temyiz eden davalı vekili Av. S.. Y.. geldi. Açık duruşmaya başlandı. Süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra gelenlerin sözlü açıklamaları dinlendi. Duruşmanın bittiği bildirildi. İş karara bırakıldı. Bilahare dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek

geređi düşünöldü:

_ K A R A R _

Davacı, 1998 yılında davalı Şenol ve arkadaşları tarafından kurulan davacı kooperatifin arsa sağlamak amacıyla Y.. E.. ile Kadıköy 1... Noterliğinde 03.07.2007 günü arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlediğini, davalı Şenol'un Yakup'tan aldığı muvafakatnameye dayanarak 1485 parsel sayılı taşınmazda inşaat sözleşmesiyle tarafına bırakılan 59/100 payın, 52/100 payını 22.04.1998 günü noterde düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesiyle; uhdesinde kalan 7/100 payı da dava sonra satış yoluyla davacıya devrettiğini, taşınmazda kat irtifakının davalı Şenol adına kurulduğunu, davalı Şenol'un dava konusu bağımsız bölümü muvazaalı olarak davalı Fatma'ya devrettiğini ileri sürerek, davalı Fatma adına kayıtlı (C) blok 29 numaralı bağımsız bölümün tapu kaydının iptali ile adına tescilini istemiştir.

Davalı Fatma, taşınmazı tapu kaydına güvenerek edindiğini belirterek davanın reddini savunmuş; davalı Şenol ise, arsayı davacıya satış vaadi sözleşmesiyle devrettiğini, taşınmazdaki payı oranında bağımsız bölümün adına tescil edildiğini, dava dışı Necmiye'ye satış yoluyla devrettiğini belirterek davayı kabul etmiştir.

Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiştir.

Hükmü, davalı Fatma vekili temyiz etmiştir.

Dava arsa sahibi ile yüklenici arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince yükleniciden taşınmaz temlik alan davacının tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca yükleniciye bırakılan bağımsız bölüm yüklenici tarafından temlik ettiği kişi dışında üçüncü bir kişiye tapudan devredilebilir. Tapu kaydını devralan üçüncü kişinin hukuki durumu TMK'nın 1023 ve 1024. maddeleri gereği değerlendirilmesi gerekir. Hukukumuzda, kişilerin satın aldığı şeylerin ileride kendilerinden alınabileceği endişesi taşımamaları dolayısıyla toplum düzenini sağlamak düşüncesiyle, satın alan kişinin iyiniyetinin korunması ilkesi kabul edilmiştir. Bir tanımlama yapmak gerekirse iyiniyetten maksat "hakkın doğumuna engel

olacak bir hususun hak iktisap edilirken kusursuz olarak bilinmemesidir." Belirtilen ilke, TMK'nın 1023. maddesinde aynen "tapu kütüğündeki sicile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya başka bir aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur." hükmü yer almış, aynı ilke tamamlayıcı madde niteliğindeki TMK'nın 1024. maddesinde de "Bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz" biçiminde vurgulanmıştır. Ne var ki, tapulu taşınmazların intikallerinde, huzur ve güveni koruma toplum düzenini sağlama uğruna, tapu kaydında ismi geçmeyen ama asıl malik olanın hakkı feda edildiğinden iktisapta bulunan kişinin iyiniyetli olup olmadığının tam olarak tespiti büyük önem taşımaktadır.

Gerçekten, kayıt malikinin mülkiyeti kötüniyetle kazandığı ileri sürülmüşse, üçüncü kişinin aynı hakkın yolsuz olarak tescil edildiğini bilen veya bilmesi gereken şahıs olup olmadığına bakılması gerekir. Çünkü, TMK'nun 1024. maddesi uyarınca bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmişse bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişilerin yolsuz olan bu tescile dayanma olanakları yoktur ve yasa ve uygulamadaki deyimleriyle bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan ve hukuki sebepten yoksun bulunan tesciller yolsuz tescil sayılacağından, hakkı zedelenen üçüncü kişinin iyiniyetli olmayan malike karşı doğrudan doğruya şahsi hakkına dayanması mümkündür.

Somut uyuşmazlıkta, davalı yüklenici Şenol ile davalı arsa maliki arasında Kadıköy 1.. Noterliğinde 03.07.1997 günlü arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiştir. Davalı yüklenici bu sözleşme uyarınca tarafına bırakılan 59/100 payın 52/100 payını 22.04.1998; bakiye 7/100 payı da 17.05.2001 tarihinde noterde düzenlenen devir ve temlik sözleşmesiyle davacı kooperatife devretmiştir. Sözleşmeye konu taşınmazda 05.07.2000 günü kat irtifakı kurulması sırasında tapuda arsa malikinden edindiği payı bulunan davalı Şenol adına bağımsız bölümler tescil edilmiştir. Davalı Şenol adına kayıtlı bu bağımsız bölümlerden çekişme konusu taşınmazın mülkiyetini dava dışı Necmiye'ye 18.04.2001 günü satış yoluyla

nakletmiştir. Necmiye de ediniminden 5 yıl sonra taşınmazı davalı Fatma'ya tapudan satış yoluyla devretmiştir. Bu devirler sırasında çekişme konusu taşınmazın tapu kaydında mülkiyetin naklini engelleyici yada kötüniyetle edinildiğini kanıtlayacak bir şerh bulunmadığı anlaşılmaktadır. Davalı yüklenici Şenol inşaat sözleşmesiyle edindiği tüm payı davacı kooperatife devredip herhangi bir hakkı bulunmadığı halde dava dışı Necmiye'ye bağımsız bölüm satması yolsuz tescildir. Ancak, bu yolsuz edinimi taşınmazı Necmiye'den 5 yıl sonra edinen davalı Fatma'nın bildiğine ilişkin bir kanıt sunulmamıştır. Mahkeme taşınmazın kısa aralıklarla devredildiği gerekçesiyle davacının istemini kabul etmiş ise de tapu kaydından da anlaşıldığı üzere çekişme konusu taşınmaz sık aralıklarla devredilmemiştir. Tüm bu nedenlerle, davalı Fatma'nın yolsuz tescili bildiği veya bilmesi gerektiği kanıtlanamamıştır. Dolayısıyla, TMK'nın 1023. maddesi uyarınca çekişme konusu taşınmazı tapu kütüğündeki sicile dayanarak iyiniyetle edindiği kabulü gerekir.

Mahkemece, yukarıda yapılan saptamalar bir yana bırakılarak davacının isteminin reddi gerekirken kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiş, kararın bu nedenle bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle, davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün BOZULMASINA, 1.100TL Yargıtay duruşma vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalı Fatma'ya verilmesine, peşin yatırılan harcın istek halinde yatırırlara iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 günlük yasal süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 26.10.2015 tarihinde oybirliği ile karar verildi.