

İNŞAAT HUKUKU

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Feshedilirse Müteahhitten Ev Alanın Tapusu İptal Edilir mi?

Yargıtay 2025/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi geriye etkili feshedildiğinde yükleniciden taşınmaz alan iyiniyetli üçüncü kişinin tapusunun otomatik olarak iptal edilemeyeceğini kabul etti.

Kat karşılığı veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde en ağır uyumsuzlıklardan biri şudur: Arsa sahibi tapuyu yükleniciye devretmiş, yüklenici de bağımsız bölümü üçüncü kişiye satmış; daha sonra yüklenici inşaatı tamamlamadığı için ana sözleşme geriye etkili olarak feshedilmiştir. Bu durumda yükleniciden daire satın alan kişinin tapusu da arsa sahibine geri döner mi?

Uzun yıllar Yargıtay uygulamasında bu soruya oldukça sert bir cevap veriliyordu. Yükleniciye yapılan devirler "avans tapu" olarak görülüyor, sözleşme geriye etkili feshedildiğinde yükleniciden taşınmaz alan üçüncü kişinin iyiniyet savunması çoğu kez dinlenmiyordu.

Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun **16 Mayıs 2025 tarihli, E. 2024/1, K. 2025/2 sayılı kararı** bu yaklaşımı değiştirdi.

Kısa cevap: Sözleşme feshedilirse üçüncü kişinin tapusu otomatik olarak iptal edilmez

Artık yalnızca arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçersiz olması veya geriye etkili feshedilmesi, yükleniciden taşınmaz satın alan üçüncü kişinin tapusunun iptali için tek başına yeterli değildir.

Yargıtay 2025/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca, üçüncü kişinin **tapu siciline güvenerek ve iyiniyetle aynı hak kazanıp kazanmadığı incelenmelidir**.

Üçüncü kişi iyiniyetliyse mülkiyet veya ipotek hakkı korunabilir. Buna karşılık arsa sahibi, üçüncü kişinin taşınmazı edinirken kötüniyetli olduğunu somut olayın özellikleri ve delilleriyle ortaya koyarsa tapu iptali veya hakkın terkin edilmesi gündeme gelebilir.

Başka bir ifadeyle yeni dönemde tartışmanın merkezi artık yalnızca "sözleşme feshedildi mi?" sorusu değildir. Asıl soru şudur:

Üçüncü kişi taşınmazı veya ipotek hakkını kazandığı anda iyiniyetli miydi?

1. Eski Yargıtay yaklaşımı neydi?

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa sahibi, yüklenicinin yapacağı inşaat karşılığında belirli arsa paylarını veya bağımsız bölümleri yükleniciye devretmeyi üstlenir.

Uygulamada yüklenicinin proje finansmanını sağlayabilmesi için bazı arsa paylarının veya bağımsız bölümlerin inşaat tamamlanmadan önce tapuda yükleniciye devredildiği sık görülür.

Yargıtayın uzun yıllar benimsediği yaklaşımda bu erken devirler çoğunlukla **“avans”** niteliğinde kabul ediliyordu. Mantık kabaca şöyle kuruluyordu:

- yüklenici ancak sözleşmedeki edimini yerine getirirse taşınmazı nihai olarak hak eder,
- yüklenici edimini yerine getirmez ve sözleşme geriye etkili feshedilirse kendisine yapılan devir hukuki temelini kaybeder,
- yükleniciden taşınmaz alan üçüncü kişi de yükleniciden daha güçlü bir hak elde edemez,
- bu nedenle üçüncü kişinin iyiniyet iddiası kural olarak sonucu değiştirmez.

Bu yaklaşım özellikle arsa sahiplerini koruyordu. Fakat tapu siciline güvenerek taşınmaz satın alan üçüncü kişinin mülkiyet hakkı ve işlem güvenliği bakımından ciddi sonuçlar doğuruyordu.

2. Yargıtay 2025/2 İBK tam olarak neyi değiştirdi?

İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu, üçüncü kişilerin durumunu Türk Medenî Kanunu'nun tapu siciline güven ve iyiniyet hükümleri üzerinden yeniden değerlendirdi.

Kararın temel sonucu şudur:

Arsa sahibinin yükleniciye yaptığı tapu devrinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine dayanması, yükleniciden taşınmaz alan üçüncü kişinin TMK m. 1023 korumasından baştan çıkarılması için yeterli değildir.

Üçüncü kişinin iyiniyet iddiası dinlenmelidir.

Bu nedenle sözleşmenin geriye etkili feshi üzerine açılan tapu iptal ve tescil davalarında mahkeme, üçüncü kişinin edinim anındaki durumunu ayrıca incelemek zorundadır.

İçtihadı Birleştirme Kararının künye, özet ve hukuki çerçevesini İçtihatlar bölümünde ayrıca yayımladık.

3. “İyiniyetli üçüncü kişi” ne demektir?

Buradaki iyiniyet, günlük dildeki “dürüst insan olmak” anlamından daha teknik bir kavramdır.

Türk Medenî Kanunu'nun 3. maddesi uyarınca kanunun iyiniyete hukuki sonuç bağladığı durumlarda asıl olan iyiniyetin varlığıdır. Ancak durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kişi iyiniyet iddiasında bulunamaz.

Tapu siciline güven bakımından TMK m. 1023 de önemli bir koruma getirir. Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya başka bir ayni hak kazanan üçüncü kişinin kazanımı korunabilir.

Arsa payı karşılığı inşaat uyuşmazlıklarında bu nedenle inceleme, **üçüncü kişinin taşınmazı satın aldığı veya lehine ipotek kurulduğu** ana odaklanır.

4. İyiniyet karinesi var mı, kötünियeti kim ispatlayacak?

Yargıtay 2025/2 sayılı kararın en önemli sonuçlarından biri de ispat meselesidir.

Üçüncü kişinin iyiniyetli olduğu kural olarak karine kabul edilir. Arsa sahibi tapunun iptalini istiyorsa, üçüncü kişinin edinim anında;

- tapunun arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi nedeniyle yükleniciye devredildiğini,
- yüklenicinin edimlerini yerine getirmediğini ve geriye etkili fesih koşullarının bulunduğunu

bildiğini veya somut olayın şartlarına göre bilmesi gerektiğini ortaya koymalıdır.

Bu, “müteahhitten aldıysa zaten bilmeliydi” şeklinde otomatik bir kabul yapılamayacağı anlamına gelir.

Buna karşılık iyiniyet sınırsız bir zırh da değildir. Tapu kaydı, edinim tarihi, dosyadaki şerhler ve tedbirler, taraflar arasındaki ilişki, devam eden uyuşmazlığa ilişkin bilgi ve diğer somut deliller birlikte değerlendirilerek üçüncü kişinin gerçekten korunup korunmayacağı belirlenir.

İçtihadı Birleştirme Kararı bu konuda kapalı bir “kötüniyet kriterleri listesi” koymamıştır. Değerlendirme her dosyanın kendi delilleri üzerinden yapılacaktır.

5. “Avans tapu” yaklaşımına ne oldu?

Kararın dikkat çekici taraflarından biri, yıllarca kullanılan “**avans tapu**” kavramına yönelik değerlendirmedir.

İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu, tapuda yükleniciye yapılan devrin sırf arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine dayanması nedeniyle eşya hukuku bakımından koşullu veya eksik bir mülkiyet doğurduğu fikrinden uzaklaştı.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi de 2026 tarihli uygulama kararında açık biçimde, “avans tapu” kavramının Türk Medenî Kanunu ve Türk eşya hukuku sisteminde bir karşılığının bulunmadığını vurguladı.

Bunun pratik sonucu önemlidir:

Yüklenici tapuda malik olarak görünüyorsa, üçüncü kişinin bu sicile güvenerek yaptığı ayni hak kazanımı sırf ana sözleşmenin sonradan feshedilmesi nedeniyle baştan geçersiz sayılamaz.

6. Arsa sahibinin yükleniciye yaptığı ilk tescil yolsuz tescil mi?

Yeni içtihadın önemli ayrımlarından biri de burada ortaya çıkar.

Arsa sahibi taşınmazı geçerli bir tasarruf işlemiyle yükleniciye devrettiğinde, bu tescil yalnızca sözleşmenin ileride geriye etkili olarak feshedilme ihtimali nedeniyle başlangıçtan itibaren yolsuz tescil sayılmaz.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, arsa sahibinin sözleşmeden dönmesine kadar yüklenicinin tasarrufunda hukuki sakatlık bulunmadığı yaklaşımını benimsedi.

Bu nedenle "ana sözleşme sonradan feshedildi, öyleyse yükleniciden yapılan bütün devirler de otomatik olarak yok hükmündedir" şeklinde bir sonuç kurulamaz.

7. Karar yalnız daire satışını mı kapsıyor, ipotekleri de etkiliyor mu?

Hayır. İçtihadı Birleştirme Kararı yalnız mülkiyet devrini değil, yükleniciden iyiniyetle **ipotek hakkı** edinen üçüncü kişileri de kapsar.

Örneğin yüklenici kendisine devredilen taşınmaz üzerinde bir banka veya başka bir kişi lehine ipotek kurmuşsa, ana sözleşmenin sonradan geriye etkili feshi tek başına bu ipoteğin terkin edilmesi sonucunu doğurmayabilir.

Burada da aynı hakkı edinen üçüncü kişinin iyiniyeti incelenir.

Bu nokta, müteahhide tapunun ne zaman devredileceği tartışmasını daha da önemli hale getiriyor. Çünkü yükleniciye erken aşamada verilen tapu yalnız satışa değil, üçüncü kişiler lehine aynı hak kurulmasına da konu olabilir.

8. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi yeni İBK'yı nasıl uyguladı?

İçtihadı Birleştirme Kararının teorik bir metin olarak kalmadığını, Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin **01.04.2026 tarihli, E. 2025/2041, K. 2026/1191 sayılı kararı** açıkça gösteriyor.

Somut olayda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi geriye etkili olarak feshedilmişti. İlk Derece Mahkemesi, eski Yargıtay uygulamasını izleyerek yükleniciden taşınmaz alan üçüncü kişinin iyiniyet savunmasının dinlenemeyeceğini kabul etmiş ve tapu iptaline karar vermişti. Bölge Adliye Mahkemesi de kararı yerinde bulmuştu.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi ise 2025/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararını uygulayarak bu yaklaşımı kabul etmedi.

Daire, üçüncü kişinin iyiniyet savunmasının incelenmesi; arsa sahibine üçüncü kişinin edinim anındaki kötüniyetini gösterecek delillerini sunma imkânı verilmesi ve bütün dosya kapsamı

değerlendirilerek mülkiyet kazanımının korunup korunmayacağına belirlenmesi gerektiğini söyledi.

Sonuçta karar üçüncü kişi lehine bozuldu.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin E. 2025/2041, K. 2026/1191 sayılı kararının ayrıntılı özetine buradan ulaşabilirsiniz.

9. Taşınmaz birkaç kez el değiştirmişse ne olur?

Üçüncü kişinin korunması bakımından yalnız yükleniciden doğrudan satın alma senaryosu düşünülmemelidir.

6. Hukuk Dairesinin 2026 tarihli kararındaki davalı, taşınmazın ilk alıcısı değil, devir zincirinin daha sonraki halkalarından biriydi. Buna rağmen Yargıtay, iyiniyet savunmasını eski "avans tapu" yaklaşımıyla baştan etkisiz saymadı.

Dolayısıyla taşınmazın birden fazla kez el değiştirmiş olması halinde de her somut olayda tapu siciline güven, edinim anı ve kişinin bilgi durumu değerlendirilmelidir.

10. İçtihadı Birleştirme Kararı devam eden davalara da uygulanır mı?

İçtihadı birleştirme kararları, 2797 sayılı Yargıtay Kanunu uyarınca benzer hukuki konularda Yargıtay genel kurullarını, dairelerini ve adliye mahkemelerini bağlar.

6. Hukuk Dairesi 2026 tarihli kararında bu bağlayıcılığı özellikle vurguladı ve yeni içtihadı, uyuşmazlığın daha önce eski içtihat doğrultusunda değerlendirilmiş olmasına rağmen uyguladı.

Bu nedenle hâlen devam eden tapu iptal ve tescil davalarında, uyuşmazlık aynı hukuki meseleye ilişkinse 2025/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı göz ardı edilemez.

11. Arsa sahibi açısından karar ne anlama geliyor?

Karar, arsa sahibinin yüklenici sözleşmeyi ihlal ettiğinde hiçbir koruması kalmadığı anlamına gelmez.

Ancak riskin önemli bir kısmı **tapu devrinin zamanlamasına ve üçüncü kişilerin devre girmesine** kaymıştır.

Arsa sahibi bakımından özellikle şu aşamalar önem kazanır:

1. yükleniciye yapılacak tapu devirlerinin sözleşmede açık ve kademeli biçimde düzenlenmesi,
2. yüklenicinin üçüncü kişilere satış ve ipotek yetkisinin ayrıca değerlendirilmesi,
3. uyuşmazlık ortaya çıktığında tapu kayıtları ve gerekli hukuki koruma tedbirleri bakımından gecikmeden hareket edilmesi,

4. Üçüncü kişinin kötüniyetli olduğu ileri sürülecekse soyut iddia yerine edinim anına ilişkin somut delillerin toplanması.

Bu nedenle sözleşme aşamasında tapu devri maddesi artık yalnız yüklenicinin hak edişini düzenleyen bir hüküm değil, ileride üçüncü kişilerle çıkabilecek mülkiyet uyuşmazlığının da başlangıç noktasıdır.

12. Müteahhitten daire alan kişi açısından ne değişti?

2025/2 sayılı karar, yükleniciden tapulu taşınmaz alan kişinin hukuki durumunu önceki uygulamaya göre önemli ölçüde güçlendirdi.

Fakat karar “müteahhitten tapu alan herkes her durumda korunur” demiyor.

Alıcı açısından hâlâ şu ayrım kritik:

- tapu siciline güvenerek ve iyiniyetle aynı hak kazanılmışsa koruma gündeme gelir,
- kişi ana sözleşmedeki sorunu, yüklenicinin edimlerini yerine getirmediğini ve geriye etkili fesih ihtimalini biliyor veya durumun gereklerine göre bilmesi gerekiyorsa iyiniyet koruması kaybedilebilir.

Bu nedenle özellikle devam eden, yarım kalmış veya tarafları arasında ciddi uyuşmazlık bulunan projelerde yalnız tapu kaydına bakmakla yetinmeden projenin hukuki geçmişini de incelemek gerekir.

Sık sorulan sorular

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi feshedilirse müteahhitten alınan dairenin tapusu kesin iptal edilir mi?

Hayır. Yargıtay 2025/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı sonrasında geriye etkili fesih tek başına üçüncü kişinin tapusunun iptali için yeterli değildir. Üçüncü kişinin edinim anındaki iyiniyeti incelenir.

Üçüncü kişi iyiniyetli olduğunu kendisi mi ispatlamak zorunda?

İyiniyet kuralı olarak karinedir. Arsa sahibi üçüncü kişinin edinim anında kötüniyetli olduğunu somut delillerle ortaya koyabilir.

Arsa sahibi üçüncü kişinin kötüniyetini ispatlarsa ne olur?

Üçüncü kişinin TMK m. 1023 korumasından yararlanamayacağı sonucuna varılırsa tapunun arsa sahibine dönmesi veya üçüncü kişi lehine kurulmuş aynı hakkın terkin edilmesi mümkün olabilir.

Müteahhitten alınan taşınmaz üzerinde ipotek varsa İBK uygulanır mı?

Evet. Karar, yalnız mülkiyet kazanımını değil, yükleniciden iyiniyetle edinilen ipotek gibi aynı hakları da kapsar.

Karar yalnız 16 Mayıs 2025'ten sonra yapılan satışlara mı uygulanır?

Karar bir kanun değişikliği değil, içtihatları birleştirme kararıdır. Benzer hukuki konuda görülmekte olan davalarda da bağlayıcı içtihat olarak dikkate alınır. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 2026 tarihli kararı bunun somut örneğidir.

Sonuç

Yargıtay 2025/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde uzun yıllardır kullanılan önemli bir kabulü değiştirdi.

Artık **“sözleşme geriye etkili feshedildi, yükleniciden alınan tapu da kendiliğinden gider”** şeklinde otomatik bir sonuç kurulamaz.

Uyuşmazlığın merkezinde üçüncü kişinin tapu siciline güveni ve **edinim anındaki iyiniyeti** bulunmaktadır. İyiniyetli üçüncü kişinin mülkiyet veya ipotek hakkı korunabilir; kötüniyet somut delillerle ortaya konulursa arsa sahibinin tapu iptali ve tescil talebi kabul edilebilir.

2026 tarihli Yargıtay 6. Hukuk Dairesi kararı da yeni içtihadın doğrudan uygulanmaya başladığını gösteriyor.

Bu nedenle hem arsa sahipleri hem de yükleniciden taşınmaz satın alan kişiler bakımından, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin içeriği, tapu devir zinciri, edinim tarihi ve uyuşmazlığın üçüncü kişi tarafından bilinip bilinmediği artık birlikte değerlendirilmelidir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu, 16.05.2025, E. 2024/1, K. 2025/2.
- Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 01.04.2026, E. 2025/2041, K. 2026/1191.
- 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu.
- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu.