AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

İNŞAAT HUKUKU

Müteahhit Tapuyu Başkasına Satmadan İhtiyati Tedbir Alınabilir mi?

MAKALE ÖZETİ

Arsa payı karşılığı inşaatta yüklenicinin taşınmazı üçüncü kişiye devretmesine karşı ihtiyati tedbir şartları, teminat, süreler ve tapu siciline etkisi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında müteahhide devredilen taşınmazın üçüncü kişiye satılma tehlikesi varsa, şartları oluştuğunda ihtiyati tedbir istenebilir. Ancak yüklenicinin sözleşmeye aykırı davranması veya daireleri satmak istemesi, tapuya kendiliğinden tedbir konulması için yeterli değildir.

Korunması istenen hakkın ne olduğu, taşınmazın uyuşmazlıkla bağlantısı ve satış gerçekleşirse hakkın elde edilmesinin neden önemli ölçüde zorlaşacağı somut olarak açıklanmalıdır. Özellikle üçüncü kişilerin tapu siciline güvenerek hak kazanmasına ilişkin güncel içtihat, devir öncesi hukuki değerlendirmeyi önemli kılar.

Müteahhit kendisine devredilen daireyi başkasına satabilir mi?

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde taraflar, yükleniciye hangi arsa paylarının veya bağımsız bölümlerin hangi aşamada devredileceğini kararlaştırabilir. Tapu sicilinde mülkiyetin yüklenici adına tescili, üçüncü kişilere yapılabilecek tasarruflar bakımından önemlidir.

Sözleşmede satışa ilişkin sınırlama bulunması, üçüncü kişilere karşı her durumda kendiliğinden bir ayni tasarruf yasağı yaratmaz. Bu nedenle tapuda malik görünen yüklenicinin üçüncü kişiye devir yapması hâlinde, arsa sahibinin hakları ve dava talepleri karmaşıklaşabilir.

Sözleşme hazırlanırken devir takviminin nasıl kurulacağı hakkında müteahhide tapu ne zaman devredilmeli? yazımız incelenebilir.

Arsa sahibi hangi şartlarda ihtiyati tedbir isteyebilir?

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.389'a göre mevcut durumda meydana gelebilecek değişiklik nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşması veya imkânsız hâle gelmesi ya da gecikme sebebiyle ciddi zarar veya sakınca doğması ihtimali varsa, uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyati tedbir verilebilir.

Örneğin sözleşmenin sona ermesi veya geçersizliği nedeniyle belirli taşınmazların iadesinin isteneceği bir uyuşmazlıkta, bu taşınmazların üçüncü kişilere devredilmesi tehlikesi tedbir bakımından önemli olabilir.

Ancak “müteahhit güvenilmez” veya “satış yapabilir” gibi genel iddialar yeterli görülmeyebilir. Korunmak istenen hakkın dayanağı, hangi bağımsız bölüm veya arsa payı bakımından tedbir istendiği ve devir tehlikesi açıklanmalıdır.

Bütün yüklenici dairelerine tedbir konulabilir mi?

İhtiyati tedbir kural olarak **uyuşmazlık konusu hakkında** verilir. Arsa sahibinin belirli taşınmazlara ilişkin talebi bulunması, yüklenicinin bütün malvarlığına tedbir konulmasını kendiliğinden haklı kılmaz.

Mahkeme talebin kapsamını, uyuşmazlıkla bağlantısını ve tarafların hakları üzerindeki etkilerini değerlendirir. Satışın önlenmesi talebi ile henüz yargılanmayan genel bir para alacağının güvence altına alınması da aynı hukuki kurum değildir; para alacakları bakımından ihtiyati haciz koşulları ayrıca gündeme gelebilir.

Dava açılmadan tapuya ihtiyati tedbir konulabilir mi?

Evet. HMK m.390 uyarınca dava açılmadan önce, esas hakkında görevli ve yetkili mahkemeden ihtiyati tedbir istenebilir. Dava açıldıktan sonra ise talep kural olarak davaya bakan mahkemeye yöneltilir.

Tedbir isteyen, talebinin dayandığı hakkı ve istediği koruma türünü belirtmeli, esas yönünden haklılığını **yaklaşık olarak ispat** etmelidir.

Dava öncesinde alınan tedbirin devamı için HMK m.397 önemlidir: Tedbir isteyen, tedbirin uygulanmasını talep ettiği tarihten itibaren **iki hafta içinde** esas hakkındaki davasını açmalı ve dava açıldığına ilişkin belgeyi öngörülen şekilde ibraz ettirmelidir. Kanundaki süreler göz ardı edilirse tedbirin kendiliğinden kalkması sonucuyla karşılaşılabilir.

Karşı taraf dinlenmeden tedbir kararı verilebilir mi?

HMK m.390/2, talep edenin hakkının derhâl korunmasında zorunluluk bulunan durumlarda karşı taraf dinlenmeden ihtiyati tedbire karar verilmesine imkân tanır. Satışın çok yakın olduğuna ilişkin

somut belgeler bu değerlendirmede önem taşıyabilir.

Ancak satış ihtimalinden söz edilmesi, tek başına karşı tarafın dinlenmemesini zorunlu kılmaz. Mahkeme koruma ihtiyacını ve talebin dayanağını somut olaya göre değerlendirir. Karar verilirse karşı tarafın itiraz imkânı da vardır.

Tapuya tedbir konulması için hangi belgeler gerekir?

Dosyada özellikle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, tapu kayıtları ve devir tarihleri, yüklenicinin üstlendiği edimler, noter ihtarları, varsa fesih veya temerrüt belgeleri, yapı ruhsatı, inşaat seviyesi ile satış tehlikesini gösteren kayıtlar önem taşıyabilir.

İstenen tedbirin, açılacak veya görülmekte olan davadaki taleple uyumlu olması gerekir. Sadece tapuda işlem yapılmasını engellemek amacıyla, dayanağı açıklanmamış bir tedbir başvurusu hazırlanmamalıdır.

Davalıdır şerhi ile ihtiyati tedbir aynı mı?

Hayır. Tapu sicilinde dava veya çekişmeli hakla ilgili şerh bulunması ile taşınmaz üzerindeki tasarrufun mahkeme kararıyla sınırlandırılması aynı şey değildir.

Türk Medeni Kanunu m.1010, tasarruf yetkisi kısıtlamalarına ilişkin şerhleri; m.1011 ise geçici tescil şerhini düzenler. Bu kurumların verilme şartları ve üçüncü kişiler üzerindeki etkileri birbirinden ayrılır.

Bu nedenle talebin yalnızca uyuşmazlıkla ilgili sicil koruması mı, yoksa devir işlemini engelleyen bir geçici tedbir mi olduğu açıkça belirtilmelidir. Tedbirin tapuda nasıl uygulanacağı da mahkeme kararının kapsamına göre değerlendirilir.

İhtiyati tedbir için teminat gerekir mi?

HMK m.392 uyarınca tedbir isteyen tarafın, haksız çıkması hâlinde karşı tarafın ve üçüncü kişilerin uğrayabileceği muhtemel zararlar için teminat göstermesi kuraldır.

Talebin resmî belgeye veya başka kesin delile dayanması yahut durum ve koşulların gerektirmesi hâlinde mahkeme, gerekçesini belirtmek suretiyle teminatsız tedbire karar verebilir. Bütün tapu tedbirlerinde geçerli sabit bir teminat oranı bulunduğu söylenemez.

Tedbir kararı alındıktan sonra ne yapılır?

HMK m.393 uyarınca tedbir kararının uygulanmasının, kararın tedbir isteyen tarafa tefhim veya tebliğinden itibaren **bir hafta içinde** talep edilmesi gerekir.

Tapuya işlenecek tedbirin uygulanması ve dava öncesinde alınmışsa esas davanın HMK m.397'deki sürede açılması ayrıca takip edilmelidir. Mahkemeden karar alınması ile bu kararın fiilen uygulanması farklı aşamalardır.

Müteahhit taşınmazı üçüncü kişiye satmışsa tapu geri alınabilir mi?

Bu durumda arsa sahibinin yükleniciye yöneltebildiği sözleşmesel taleplerle tapuda ayni hak edinen üçüncü kişiye karşı ileri sürülebilecek talepler ayrılır. TMK m.1023'teki tapu siciline güven ilkesi önem kazanır.

Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun **16 Mayıs 2025 tarihli, E.2024/1, K.2025/2 sayılı kararı**, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçersizliği veya geriye etkili feshi hâlinde yükleniciden mülkiyet ya da ipotek hakkı edinen üçüncü kişilerin iyi niyetinin değerlendirilmesi gerektiğini kabul etmiştir.

Dolayısıyla ana sözleşmenin feshedilmesi, üçüncü kişiye devredilmiş her tapunun otomatik olarak geri döneceği anlamına gelmez. Edinim tarihi, devir zinciri ve üçüncü kişinin iyi niyetli olup olmadığı ayrı değerlendirilmelidir.

Bu konudaki kararın ayrıntıları Yargıtay 2025/2 İBK ve müteahhitten daire alan üçüncü kişi yazımızda ele alınmaktadır.

İhtiyati tedbir talebi reddedilirse ne olur?

Tedbir talebinin reddi, esas davanın mutlaka kaybedileceği anlamına gelmez. Geçici koruma için aranan koşullarla davanın esasındaki haklılık değerlendirmesi aynı değildir.

Ret kararına karşı HMK hükümleri kapsamında uygun kanun yolu ve süre incelenebilir. Değişen koşullar veya yeni delillerin başvuru imkânına etkisi somut olayda değerlendirilmelidir.

Tapu devri tehlikesinde ilk hukuki adım nedir?

Önce hangi taşınmazın, hangi hakka dayanılarak korunmasının istendiği belirlenmelidir. Yüklenicinin tapu ediniminin sözleşmedeki dayanağı, tarafların edimleri ve varsa sözleşmenin sona ermesi incelenmelidir.

İhtiyati tedbir, yalnızca “satış olmasın” talebi değil, somut bir uyuşmazlık konusu hakkın geçici olarak korunmasıdır. Bu nedenle tedbirin kapsamı, delilleri ve esas dava birlikte planlanmalıdır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*'nin 31. cilt, 2. sayısında yayımlanan *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* konulu makale
2. *Ankara Barosu Dergisi*'nin 2022 yılı 80. cilt, 4. sayısında, 323–362. sayfalar arasında yayımlanan *Verilen Karar Sonrasında Tapuda Tescil Değişikliği Yaratan Davalarda Verilen (TMK m.1010/b.1 ve TMK m.1011/b.1) Şerhleri ve Sonuçları* başlıklı makale

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.