

İNŞAAT HUKUKU

# Müteahhitten Daire Alan Üçüncü Kişinin Tapusu Korunur mu? Tapu Devri, Alacağın Temliki ve 2025 İBBGK Kararı

Müteahhitten bağımsız bölüm alan üçüncü kişinin korunması; tapu devri, satış vaadi ve alacağın temliki ayrımı ile 2025 İBBGK ve 2026 Yargıtay 6. HD çizgisi üzerinden incelenmektedir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde (APKİS), yükleniciye bırakılması kararlaştırılan bağımsız bölümlerin inşaat sürecinde üçüncü kişilere devri veya devrinin taahhüt edilmesi sıkça karşılaşılan bir uygulamadır. Yüklenicinin inşaatı tamamlamaması, iflas etmesi veya teslim borcunda temerrüde düşmesi üzerine arsa sahiplerinin sözleşmeden dönmesi (geriye etkili fesih), yüklenici ile işlem yapan üçüncü kişilerin hukuki durumunu doğrudan etkiler.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun (İBBGK) 16.05.2025 tarihli ve E. 2024/1, K. 2025/2 sayılı kararı, bu alandaki yerleşik içtihat uygulamasını temelinden değiştirmiştir. Üçüncü kişinin hukuki korunma düzeyi; işlemin tapuda aynı hak devri mi, noterde düzenleme şeklinde yapılmış taşınmaz satış vaadi mi yoksa şahsi hakka dayalı alacağın temliki mi olduğuna göre belirlenir.

## 1. Hukuki Konumun Belirlenmesi: Tapu Devri, Satış Vaadi ve Alacağın Temliki

Yükleniciden bağımsız bölüm edinen veya edinmeyi taahhüt altına alan kişilerin hukuki konumu, yapılan işlemin niteliğine göre farklı sonuçlar doğurur:

- Tapuda Tescil (Aynı Hak Kazanımı):** Arsa sahibinin yükleniciye devrettiği paylardan veya arsa sahibinin yüklenici talimatıyla tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenleyerek (TMK m. 706) üçüncü kişi adına gerçekleştirdiği tescildir. Üçüncü kişi adına tapu sicilinde aynı hak kurulmuştur.
- Noterde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi:** Üçüncü kişiye doğrudan mülkiyet kazandırmaz; şahsi bir tescil talep hakkı doğurur. Bu hakkın tapu kütüğüne şerh edilmesi (TMK m. 1009), hakkın üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilirliğini güçlendirir. Bununla birlikte şerh, yüklenicinin veya vaat borçlusunun maddi hukuk bakımından sahip olmadığı bir tescil hakkını kendiliğinden yaratmaz; somut olayda vaat borçlusunun tescil borcunun doğup doğmadığı ayrıca incelenir.

- **Adi Yazılı İşlemler (Alacağın Temliki Kapsamı):** Yüklenici ile üçüncü kişi arasında adi yazılı şekilde düzenlenen sözleşmeler tapuda aynı hak doğurmaz. İşlemin içeriğine göre; yüklenicinin inşaatı tamamlayarak arsa sahibinden talep etmeye hak kazanacağı bağımsız bölüme veya arsa payına ilişkin alacağın üçüncü kişiye devri, Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 183 vd. uyarınca alacağın temliki hükümleri kapsamında değerlendirilebilir. Burada üçüncü kişi aynı hak değil, şahsi bir talep hakkı kazanır.

## 2. Eski Yargıtay Çizgisi: "Avans Tapu" Yaklaşımı ve 2017 AYM Kararı

2025 yılındaki İçtihadı Birleştirme Kararı öncesinde Yargıtay daireleri ve Hukuk Genel Kurulu yerleşik olarak şu yaklaşımı uygulamaktaydı:

- İnşaat devam ederken yükleniciye veya yüklenicinin yönlendirmesiyle üçüncü kişilere intikal ettirilen tapu kayıtları, inşaatın yapımını finanse etmeye dönük **avans niteliğinde** kabul edilmekteydi.
- Yüklenicinin temerrüdü sebebiyle arsa sahibi sözleşmeden döndüğünde (geriye etkili fesih), bu tasarruf işlemlerinin hukuki sebebi ortadan kalkmış sayılıyordu.
- Yargıtay; inşaat halindeki bir yapıdan pay devralan üçüncü kişilerin inşaatın durumunu ve yüklenicinin edimini yerine getirip getirmediğini bilmesi gerektiğini, bu nedenle Türk Medenî Kanunu'nun (TMK) 1023. maddesindeki tapu siciline güven ve iyiniyet ilkesinden yararlanamayacağını kabul etmekteydi.

### **Anayasa Mahkemesi İkinci Bölümü (B. No: 2014/14886, T. 20.12.2017):**

Yüksek Mahkeme, sözleşmenin geriye etkili feshi sonucunda tapusu iptal edilen üçüncü kişilerin bireysel başvurusunda; tapu sicilinin aleniyeti ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin kendine özgü yapısı gereği bu tablonun ilgililerce öngörülebilir olduğunu belirterek mülkiyet hakkının (Anayasa m. 35) ihlal edilmediğine hükmetmişti. Bu karar, 2025 İBBGK öncesindeki içtihat ortamını göstermesi bakımından tarihsel önem taşımaktadır; üçüncü kişinin iyiniyeti bakımından güncel Yargıtay yaklaşımı aşağıda incelenen 2025 İBBGK kararıyla değişmiştir.

## 3. İçtihadı Birleştirme Kararı (İBBGK 2025/2) ile Gelen Dönüşüm

**Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 16.05.2025 tarihli ve E. 2024/1, K. 2025/2 sayılı kararı,** üçüncü kişilerin tapu iptallerine yönelik peşin kötüniyet karinesini sona erdirmiştir.

2025 İBBGK, üçüncü kişinin tapusunu her durumda korumamış; üçüncü kişinin iyiniyetinin peşinen reddedilmesi anlayışını kaldırmıştır. Kararın getirdiği temel ilkeler şunlardır:

1. **Aynı Hakkın Otomatik İptal Edilememesi:** Arsa sahibinden yükleniciye yapılan devir sonrasında yükleniciden aynı hak edinen üçüncü kişinin hakkı, APKİS'in geçersizliği veya

geriye etkili feshi nedeniyle kendiliğinden ortadan kalkmaz.

2. **İyiniyet Savunmasının Dinlenmesi:** Üçüncü kişinin TMK m. 1023 kapsamındaki iyiniyet savunması mahkemece somut olay özelinde incelenmelidir. İnşaat halindeki bir yapıdan pay alınmış olması tek başına kötüniyet karinesi oluşturmaz.
3. **Kötüniyet İspatı:** Arsa sahibi, üçüncü kişinin iktisap anında kötüniyetli olduğunu somut delillerle ortaya koyduğu takdirde tapu iptal ve tescil talep edebilir.

Detaylı karar tahlili ve gerekçe incelemesi için Yargıtay İBBGK 2025/2 Karar İncelemesi sayfamıza göz atabilirsiniz.

## 4. Güncel Yargıtay Uygulaması (Yargıtay 6. HD E. 2025/2041, K. 2026/1191)

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 01.04.2026 tarihli ve E. 2025/2041, K. 2026/1191 sayılı kararı, 2025 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararının somut uyuşmazlığa uygulanmasının güncel örneklerinden biridir.

Daire, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili feshedilmiş olmasını üçüncü kişinin tapusunun kendiliğinden iptali için yeterli görmemiş; yükleniciden taşınmaz edinen kişinin iyiniyet savunmasının incelenmesi gerektiğini kabul etmiştir. Üçüncü kişinin edinim anında iyiniyetli olup olmadığı somut olayın özelliklerine göre araştırılacak; arsa sahibinin kötüniyet iddiası da bu çerçevede değerlendirilecektir.

## 5. Tapusu Devredilmemiş Kişilerin Durumu: Alacağın Temlik ve Birlikte İfa Mekanizması

Üçüncü kişi tapuda tescil elde etmemiş, yalnızca yükleniciyle sözleşme yapmışsa, ortada bir aynı hak bulunmadığından TMK m. 1023 kalkanından veya İBBGK 2025/2 kararından doğrudan yararlanamaz.

Bu senaryoda temlik alan üçüncü kişi, kural olarak yüklenicinin arsa sahibine karşı sahip olduğu haktan daha güçlü bir hak kazanmaz. Arsa sahibi de TBK m. 188'in sınırları içinde, yükleniciye karşı sahip olduğu ve temlik ilişkisi bakımından üçüncü kişiye karşı ileri sürülebilen savunmaları temlik alana yöneltebilir. Yüklenicinin henüz bağımsız bölümü hak etmemiş olması, inşaatın eksik bırakılması veya karşılıklı edimlerin ifa edilmemiş olması bu değerlendirmede önem taşır.

Yargıtay'ın bazı kararlarında; inşaatın fiziki gerçekleşme oranının yüksek olduğu ve eksikliklerin giderilebilir nitelikte bulunduğu uyuşmazlıklarda, arsa sahibinin haklarını korumak amacıyla eksik imalat ve ilgili giderlerin üçüncü kişiye depo ettirilmesi veya eksikliklerin giderilmesi için uygun imkân tanınması suretiyle birlikte ifa çerçevesinde tescil olanağı değerlendirilmiştir.

## 6. Hukuki Durum Karşılaştırma Matrisi

| Durum                                   | Hak Niteliği                                                | APKİS'in Sona Ermesindeki Temel Sorun                                           | 2026 İtibarıyla Yaklaşım                                                                                                           |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tapuda adına tescil bulunan üçüncü kişi | Ayni hak                                                    | İyiniyet / kötüniyet                                                            | Ana sözleşmenin geriye etkili feshi tek başına tapuyu düşürmez. İBBGK 2025/2 uyarınca iyiniyet incelemesi gerekir.                 |
| Taşınmaz satış vaadi alacaklısı         | Şahsi hak; şerh varsa üçüncü kişilere karşı etkisi güçlenir | Vaat borçlusunun gerçekten tescil borcu bulunup bulunmadığı                     | Şerh tek başına yüklenicinin sahip olmadığı maddi hakkı yaratmaz; somut sözleşme ve hak kazanma durumu incelenir.                  |
| Yükleniciden alacağı temlik alan kişi   | Şahsi hak                                                   | Yüklenicinin arsa sahibinden ne ölçüde hak kazandığı ve arsa sahibinin defileri | Temlik alan yükleniciden daha güçlü konuma geçmez. Giderilebilir eksikliklerde tamamlama veya depo/birlikte ifa gündeme gelebilir. |

## 7. Tarafların Temel Hukuki Pozisyonları

### Arsa Sahibinin Talepleri:

- Tapuda devir almış üçüncü kişiye karşı, edinimin kötüniyetli olduğunu ileri sürerek TMK m. 1025 uyarınca tapu sicilinin düzeltilmesini istemek.
- Alacağın temlikine dayanan kişilere karşı TBK m. 97 ve m. 188 çerçevesinde ödemezlik definde bulunarak edimler tam ifa edilmedikçe tescilden kaçınmak.

### Üçüncü Kişinin Savunmaları:

- Tapu sahibi üçüncü kişi: TMK m. 1023 ve İBBGK 2025/2 doğrultusunda tapu kütüğüne güvenerek geçerli bir ayni hak edindiğini, edinim anındaki kötüniyetin somut delillerle kanıtlanamadığını savunmak.
- Temlik alacaklısı üçüncü kişi: Yüklenicinin ifa oranının tasfiyeye elverişli olduğunu, giderilebilir nitelikteki eksikliklerin depo edilmesi suretiyle birlikte ifa kapsamında tescil yapılması gerektiğini ileri sürmek.

## 8. Uygulama Kontrol Listesi

- [ ] Yüklenici ile kurulan ilişkinin salt adi yazılı bir satış sözleşmesi mi yoksa tapu tescili veya noterde düzenleme şeklinde yapılmış taşınmaz satış vaadi mi olduğu netleştirilmelidir.
- [ ] Tapu tescili bulunuyorsa; ödeme kayıtları, sözleşmeler ve edinim sürecine ilişkin belgeler saklanmalıdır; bunlar somut olayda iyiniyet değerlendirmesinde dikkate alınabilecek delil setinin parçasını oluşturabilir.
- [ ] Henüz tapu devri yapılmamış alacağın temliki durumlarında, inşaatın fiziki gerçekleşme seviyesi delil tespitiyle belirlenmeli; eksik işlerin depo yoluyla tamamlanabilirliği araştırılmalıdır.

- [ ] Arsa sahibinin sözleşmeden dönme veya fesih talebinin geriye ya da ileriye etkili sonuç doğurup doğurmayacağı; inşaatın fiziki gerçekleşme oranı başta olmak üzere somut olayın bütün özellikleri, tarafların edimleri ve dürüstlük kuralı çerçevesinde ayrıca değerlendirilmelidir. Bu oranın belirlenmesi ve fesih sonrası tasfiye hesapları için Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Feshi ve Tasfiye rehberimizi inceleyebilirsiniz.

İlgili koruma araçlarından biri olan sözleşmenin tapuya şerhini ayrıca Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tapuya Şerhi başlıklı incelemede ele alıyoruz.

---

## 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.