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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Tapuya Konulan İhtiyati Tedbir Yıllarca Sürebilir mi? AYM'nin Ertan Yörük Kararı

MAKALE ÖZETİ

AYM, kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan tapu iptal ve tescil davasında yaklaşık dokuz yıl süren ihtiyati tedbiri mülkiyet hakkı bakımından ölçüsüz buldu. Kararın kapsamı, tedbirin kaldırılması ve tazminat yolları açıklanıyor.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Tapuya konulan ihtiyati tedbir, dava sonuçlanıncaya kadar hiçbir denetime tabi olmadan sürdürülemez. Taşınmazın devrini veya üzerinde tasarrufta bulunulmasını sınırlayan bir tedbir başlangıçta haklı görülse bile kapsamı ve süresi bakımından ölçülü kalmalıdır. Anayasa Mahkemesi (AYM), arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi ve tapu iptal-tescil uyuşmazlığında yaklaşık dokuz yıl devam eden tedbirin mülkiyet hakkını ihlal ettiğine karar verdi.

Karar, AYM Birinci Bölümünün **22 Eylül 2026 tarihli Ertan Yörük başvurusuna** ilişkindir (**B. No: 2021/24911**). Bu, bütün uzun süreli tedbirlerin kendiliğinden geçersiz olduğu anlamına gelmez; tedbirin her somut olayda gereklilik, kapsam ve süre yönlerinden değerlendirilmesini gerektirir.

AYM'nin Ertan Yörük kararında ne oldu?

Uyuşmazlığın temelinde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin feshiyle birlikte açılmış bir tapu iptal ve tescil davası bulunuyordu. Başvurucu adına kayıtlı taşınmaza **9 Ekim 2012'de** ihtiyati tedbir konuldu. Tedbir **26 Şubat 2021'de** kaldırıldı. Böylece kısıtlama sekiz yılı aşkın bir süre, AYM'nin ifadesiyle yaklaşık dokuz yıl devam etmiş oldu.

AYM, daha önceki benzer başvurularda geliştirdiği ölçülülük yaklaşımını uyguladı. Bir tedbirin hukuki uyuşmazlığı güvence altına alması tek başına yeterli değildir. Tedbirin makul olmayan süre boyunca devam etmesi, malikin mülkiyet yetkilerini belirsiz biçimde erteleyerek kişiye aşırı külfet yükleyebilir.

Mahkeme, somut olayda **Anayasa m. 35'te güvence altına alınan mülkiyet hakkının ihlal edildiğine** hükmetti. Başvurucuya **80.000 TL manevi tazminat** ödenmesine karar verildi; maddi zarar konusunda yeterli bilgi ve belge sunulmadığından maddi tazminat talebi kabul edilmedi. Tedbir zaten kalkmış olduğundan yeniden yargılamada hukuki yarar görülmedi.

Tapu iptal ve tescil davasında ihtiyati tedbir neden konulur?

İhtiyati tedbir, dava sonunda verilecek kararın uygulanmasını tehlikeye düşürebilecek işlemleri önlemek için başvurulan geçici hukuki korumadır. Tapu iptal ve tescil davalarında taşınmazın üçüncü kişilere devredilmesi veya yeni ayni haklar kurulması, uyuşmazlığı daha karmaşık hâle getirebilir.

Ancak geçici koruma ile davanın nihai sonucu aynı şey değildir. Tedbir, davacının mülkiyet iddiasını kesin olarak doğrulamaz; malikin hakkını da ortadan kaldırmaz. Tedbir kararının hangi işlemleri kısıtladığı, mahkeme kararının kapsamı ve tapudaki şerh birlikte incelenmelidir.

Özellikle kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi sonrasında üçüncü kişilerin tapu hakkı tartışılırken, tapu siciline güven ilkesiyle geçici koruma tedbirleri birbirine karıştırılmamalıdır. Yargıtay'ın 2025/2 sayılı içtihadı birleştirme kararı üçüncü kişinin ayni hak kazanımına; Ertan Yörük kararı ise devam eden yargılamadaki tedbirin süresine ilişkindir.

İhtiyati tedbir kaç yıl sürer?

Her tapu davası için geçerli, örneğin “üç yıl sonra tedbir kalkar” şeklinde sabit bir süre yoktur. Tedbirin ne zamana kadar süreceği Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) geçici hukuki korumaya ilişkin kurallarına ve mahkeme kararına göre belirlenir.

Bununla birlikte yargılamanın uzun sürmesi, tedbirin ölçülülük denetimini ortadan kaldırmaz. Değerlendirmede özellikle şu hususlar önemlidir:

- Tedbirle korunmak istenen hakkın hâlen ciddi bir tehlike altında olup olmadığı,
- tedbirin yalnız uyuşmazlık konusu taşınmaz veya paylarla sınırlı tutulup tutulmadığı,
- daha hafif bir hukuki koruma yönteminin yeterli olup olmayacağı,
- tarafların ve yargı makamlarının süreçteki davranışları,
- devam eden kısıtlamanın malike yüklediği ekonomik ve hukuki külfet.

AYM kararından çıkarılacak sonuç bir “dokuz yıllık sınır” değil, devam eden tedbirin süre yönünden de ölçülü olmak zorunda olduğudur.

Uzun süren tapu tedbiri kendiliğinden kalkar mı?

Hayır. AYM'nin bir başka dosyada ihlal kararı vermesi, hâlen devam eden bütün tapu tedbirlerini otomatik olarak ortadan kaldırmaz.

Tedbirin kaldırılması veya değiştirilmesi, ilgili yargılamanın durumu ve HMK'daki usuller çerçevesinde talep edilebilir. Özellikle koşulların değişmesi hâlinde HMK m. 396; itiraz ve teminat karşılığında değiştirme veya kaldırma bakımından da ilgili geçici hukuki koruma hükümleri değerlendirilmelidir. Hangi yolun kullanılacağı, tedbir kararının verildiği aşamaya, tebliğ ve öğrenme tarihlerine, itiraz sebeplerine ve dosyanın güncel durumuna bağlıdır.

Yalnızca “dava çok uzadı” demek yerine, tedbirin bugün neden gereksiz veya ölçüsüz hâle geldiği somut delillerle açıklanmalıdır.

Tedbir yüzünden taşınmazı satamayan malik tazminat isteyebilir mi?

Şartları varsa tazminat gündeme gelebilir; ancak **AYM'nin ihlal tespiti, her uzun tedbir için kendiliğinden maddi tazminat hakkı doğurduğu** biçiminde okunmamalıdır.

Ertan Yörük başvurusunda manevi tazminata karar verilmiş, ispatlanmayan maddi zarar talebi reddedilmiştir. Anayasa Mahkemesine bireysel başvuru yolu ile HMK m. 399'daki haksız ihtiyati tedbirden kaynaklanan tazminat sorumluluğu aynı hukuki yol değildir. Başvuru şartları, süreler, karşı tarafın sorumluluğu, zarar ve illiyet bağı ayrı ayrı incelenmelidir.

Örneğin taşınmazın satılamadığı veya kredi teminatı olarak kullanılamadığı iddiası, tek başına belirli bir maddi zarar tutarını ispatlamaz. Engellenen işlemin niteliği, belgeler ve gerçek zarar somutlaştırılmalıdır.

Devam eden gayrimenkul davasında hangi belgeler incelenmeli?

Uzun süreli bir tapu tedbirini değerlendirmeden önce şu belgelerin birlikte görülmesi yararlıdır:

1. Tedbirin ilk konulduğu tarih ve gerekçeli ara karar,
2. tapu kaydındaki şerhin güncel kapsamı,
3. tedbir hakkında yapılmış itiraz ve kaldırma talepleri,
4. davanın aşaması, gecikme sebepleri ve dosyanın güncel usul durumu,
5. iddia edilen zarara ilişkin satış, finansman, değerleme ve diğer belgeler.

Tedbirin sürmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ölçüsüz biçimde sınırlandığı düşünülüyorsa başvurulacak yol, bu dosya bilgilerine göre belirlenmelidir.

Sonuç: Geçici tedbir süresiz bir mülkiyet kısıtlamasına dönüşmemeli

Ertan Yörük kararı, özellikle kat karşılığı inşaat, tapu iptal-tescil ve benzeri taşınmaz davalarında geçici hukuki korumanın **süre bakımından da yargısal denetime tabi** olduğunu hatırlatıyor.

Başlangıçta gerekli olan bir tedbirin sonraki yıllarda aynı kapsamda korunup korunamayacağı ayrı bir sorudur.

Bu nedenle uyuşmazlığın esasına ilişkin haklılık iddiasıyla tedbirin devamının ölçülü olup olmadığı birbirinden ayrılmalıdır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Anayasa Mahkemesi Birinci Bölümünün 22 Eylül 2026 tarihli **Ertan Yörük** (B. No: 2021/24911) kararından damıtılmıştır. Resmî karar metni: AYM Kararlar Bilgi Bankası. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.