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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Tapu Siciline Güven İlkesi Nedir? İyi Niyetli Üçüncü Kişinin Tapusu Ne Zaman Korunur?

MAKALE ÖZETİ

Yolsuz tescilde iyi niyetli alıcının tapusu ne zaman korunur?

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Tapu siciline güven ilkesi, taşınmaz hukukunda tapu kaydına güvenerek işlem yapan iyi niyetli kişilerin belirli şartlarla korunmasını sağlar. Ancak "tapuda kimin adı yazıyorsa ondan alan kişi her durumda korunur" şeklinde mutlak bir kural yoktur.

Türk Medeni Kanunu sisteminde tapu siciline güvenin korunması için, hakkı kazanan kişinin **iyi niyetli olması**, **sicildeki kayda dayanarak ayni hak kazanması** ve somut olayda kanunun koruma şartlarının gerçekleşmesi gerekir. Buna karşılık kişi tapudaki kaydın gerçek hukuki durumu yansıtmadığını biliyor veya bilmesi gerekiyorsa, tapu siciline güven ilkesinden yararlanamaz.

Bu nedenle tapu uyuşmazlıklarında yalnız tapu kaydına değil, o kaydın nasıl oluştuğuna ve üçüncü kişinin gerçekten iyi niyetli olup olmadığına da bakılır.

Tapu siciline güven nedir?

Tapu sicili, taşınmazlar üzerindeki ayni hakların üçüncü kişiler tarafından öğrenilebilmesini ve taşınmaz işlemlerinde hukuki güvenliği sağlamayı amaçlar.

Bir kişi tapu sicilinde malik görünen kişiden taşınmaz satın aldığında, normal koşullarda sicildeki kaydın doğru olduğunu varsayarak işlem yapar. Hukuk düzeni de belirli şartlarla bu güveni korur.

Bu korumanın temel amacı, taşınmaz ticaretinin sürekli olarak geçmişteki bütün hukuki işlemlerin araştırılmasına bağlı hale gelmesini önlemektir.

Ancak bu sistem, tapu kaydındaki her yanlışlığın sonuçlarının gerçek hak sahibine yükletilmesi anlamına gelmez. Kanun yalnız belirli nitelikteki üçüncü kişiyi korur.

Yolsuz tescil nedir?

Tapu kaydının geçerli bir hukuki sebebe dayanmaması veya gerçek hak durumunu yansıtmaması halinde yolsuz tescilden söz edilebilir.

Örneğin bir taşınmazın mülkiyeti geçersiz bir hukuki işlem sonucunda yanlış kişiye geçirilmiş olabilir. Tapu sicilinde bu kişi malik görünse de gerçekte mülkiyet hakkını geçerli biçimde kazanamamış olabilir.

Yolsuz tescil ile sicildeki görünüm ve gerçek hak durumu birbirinden ayrılır.

Böyle bir durumda gerçek hak sahibi kural olarak tapu kaydının düzeltilmesini isteyebilir. Ancak yolsuz tescille malik görünen kişi taşınmazı daha sonra üçüncü bir kişiye devretmişse, üçüncü kişinin iyi niyeti belirleyici hale gelir.

Yolsuz tescille satış yapılırsa?

Burada iki kişi birbirinden ayrılmalıdır:

Birincisi: Yolsuz tescil nedeniyle tapuda malik görünen kişi.

İkincisi: Bu kişiden sonradan taşınmaz veya başka bir ayni hak kazanan üçüncü kişi.

Tapu siciline güven ilkesi esas olarak ikinci kişinin korunmasıyla ilgilidir. Yolsuz tescille doğrudan malik görünen kişi, sırf tapuda adına kayıt bulunduğu için kendi geçersiz kazanımını tapu siciline güven ilkesine dayanarak geçerli hale getiremez.

Buna karşılık ondan ayni hak kazanan üçüncü kişi gerçekten iyi niyetliyse, TMK m. 1023 kapsamındaki koruma gündeme gelebilir.

İyi niyetli üçüncü kişi kimdir?

İyi niyetli üçüncü kişi, tapu sicilindeki kaydın gerçek hak durumunu yansıtmadığını bilmeyen ve somut koşullarda bilmesi de kendisinden beklenmeyen kişidir.

Buradaki iyi niyet yalnız kişinin iç dünyasındaki “ben bilmiyordum” beyanından ibaret değildir.

Kişinin:

- tapu kaydını görüp görmediği,
- işlem koşullarının şüphe uyandırıp uyandırmadığı,
- gerçek hak sahibiyle ilgili bilgiye sahip olup olmadığı,
- somut olayda kendisinden beklenen özeni gösterip göstermediği

birlikte değerlendirilebilir.

Bu nedenle iyi niyet değerlendirmesi her somut olayda ayrı yapılır.

Tapudan satın almak yeterli mi?

Hayır.

Tapudaki kayıt, iyi niyetli kişinin korunmasının temel dayanağıdır; fakat tek başına yeterli değildir.

Kişi tapuda satıcıyı malik olarak görse bile, kaydın yolsuz olduğunu biliyorsa veya açık koşullar nedeniyle bunu bilmesi gerekiyorsa iyi niyet iddiasında bulunamaz.

Örneğin alıcı, taşınmazın gerçek sahibinin başka biri olduğunu biliyor ve tapu kaydının geçici veya usulsüz biçimde oluşturulduğunu öğrenmişse yalnız sicildeki görünüşe sığınması mümkün olmayabilir.

İyi niyet hangi anda aranır?

Tapu siciline güven koruması bakımından iyi niyetin ayni hakkın kazanıldığı sırada bulunması gerekir.

Kaynakta, tapu siciline güven ilkesinin hakkın kazanılması anındaki iyi niyeti koruduğu; daha sonra ortaya çıkan bilginin kazanımın geçerliliğini otomatik olarak ortadan kaldırmadığı belirtilmektedir.

Bu nedenle inceleme genellikle tescil ve kazanım anındaki koşullara yoğunlaşır.

Alıcı sorunu sonradan öğrenirse?

İyi niyetli kişi ayni hakkı kanunun aradığı şartlarla kazanmışsa, daha sonra kaydın geçmişte yolsuz olduğunu öğrenmesi kazanımı kendiliğinden geçersiz hale getirmez.

Asıl soru, kazanım sırasında iyi niyetin mevcut olup olmadığıdır.

Buna karşılık kişi tapu devrinden önce kaydın sorunlu olduğunu biliyorsa ve buna rağmen işlemi tamamlamışsa tapu siciline güven korumasından yararlanamayabilir.

Kötü niyetli üçüncü kişi korunur mu?

Hayır.

Tapu sicilindeki kaydın yolsuz olduğunu bilen veya bilmesi gereken kişi, sicildeki yanlış görünüşe dayanarak ayni hak kazanımını koruyamaz.

Türk Medeni Kanunu m. 1024 sistemi, kötü niyetli kişinin yolsuz tescilden yararlanmasını engeller.

Bu nedenle tapu siciline güven ilkesi, tapudaki yanlışı bilen kişiye verilmiş bir “fırsat” değildir.

Bilmesi gerekiyordu ne demek?

Bu kavram her olayda aynı biçimde uygulanmaz.

Kişinin mesleği, taraflarla ilişkisi, işlem koşulları ve elindeki bilgiler önem taşıyabilir. Özellikle alışılmışın çok dışında bir işlem, gerçek malik tarafından yapılmış açık itirazlar veya ciddi çelişkiler varsa alıcının bunları tamamen görmezden gelmesi iyi niyet değerlendirmesini etkileyebilir.

Ancak tapu siciline güven ilkesi anlamsız hale getirilecek kadar ağır ve sınırsız bir araştırma yükümlülüğü de yaratılamaz.

Denge, tapu sicilinin güvenilirliğini korumak ile kötü niyetli veya açıkça şüpheli işlemleri korumamak arasında kurulmalıdır.

Tapu kaydı incelenmeli mi?

Tapu sicili herkese açıktır; ilgisini inanılır kılan kişi sicildeki kayıtları inceleyebilir. Kaynakta ayrıca hiç kimsenin tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremeyeceği kuralı üzerinde durulmaktadır.

Bu nedenle taşınmaz satın alan kişinin tapu kaydındaki:

- malik bilgilerini,
- şerhleri,
- beyanları,
- ipotekleri,
- hacizleri,
- intifa veya diğer sınırlı ayni hakları

incelemesi büyük önem taşır.

“Ben tapuya hiç bakmadım” savunması, tapu sicilinde açıkça görünen bir kayda karşı koruma sağlamaz.

Tapudaki şerh ve beyanlar iyi niyeti etkiler mi?

Evet.

Tapu sicilinde yalnız malik hanesi bulunmaz. Şerhler ve beyanlar da üçüncü kişilerin hukuki durum değerlendirmesinde önem taşıyabilir.

Örneğin tasarruf yetkisini kısıtlayan bir şerh veya taşınmazın hukuki durumunu açıklayan bir kayıt mevcutsa, üçüncü kişi bunu görmezden gelerek her durumda iyi niyet iddiasında bulunamaz.

Bu nedenle taşınmaz satın alırken yalnız “malik kim?” sorusuna bakmak yeterli değildir.

Tapu siciline güven ilkesi kişisel hakları da korur mu?

İlke esas olarak tapu siciline dayanılarak ayni hak kazanılmasıyla ilgilidir.

Örneğin taşınmaz mülkiyeti, ipotek veya başka bir ayni hakkın sicildeki görünüşe dayanılarak kazanılması koruma konusu olabilir.

Her sözleşmesel veya kişisel talep, sırf tapu siciliyle bağlantılı olduğu için TMK m. 1023 kapsamında değerlendirilmez.

Bu ayrım, özellikle taşınmaz satış vaadi, alacak hakları ve şerhler bakımından önemlidir.

Sicilde hiç kayıt yoksa tapu siciline güven ilkesi uygulanır mı?

Tapu siciline güven ilkesi, mevcut sicil kaydının yarattığı hukuki görünüşe dayanır.

Dolayısıyla kişinin korunabilmesi için kazanımının sicildeki mevcut bir kayda dayanması gerekir. Gerçekte var olmayan bir sicil kaydına veya tapu dışındaki söylentiye güvenmek aynı korumayı doğurmaz.

Ayrıca kaynakta, tapu siciline güvenin özel mülkiyete konu taşınmazlar bakımından geçerli olduğu; özel mülkiyete elverişli olmayan taşınmazlarda aynı korumanın uygulanmayacağı belirtilmektedir.

Tapu siciline güvenin sınırı: özel mülkiyete konu olamayan yerler

Tapu siciline güven ilkesi her taşınmaz bakımından aynı sonucu doğurmaz. Özel mülkiyete konu olamayan kamu mallarında, sicilde özel kişi adına kayıt bulunması taşınmazı sırf bu nedenle özel mülkiyete elverişli hale getirmez. Devlet ormanları bu sınırın en önemli örneklerinden biridir.

Bu nedenle “tapuda malik görünüyordu, iyi niyetle satın aldım” savunması Devlet ormanı niteliğindeki bir taşınmazda mülkiyeti her durumda korumaz. Orman kadastrosu, orman şerhi, tapu iptali ve 2026 tarihli özel düzenleme ise tapu siciline güvenin genel teorisinden farklı ve daha özel bir inceleme gerektirir.

Bu özel durum için bkz. **Tapulu Arsa veya Tarla Orman Alanında Kalırsa Ne Olur?**

Tapuda görünmeyen bir hak sonradan alıcıya karşı ileri sürülebilir mi?

Bu sorunun cevabı hakkın niteliğine göre değişir.

Tapu sicilinin temel işlevlerinden biri, ayni hakların aleniyetini sağlamaktır. Tescile tabi bir ayni hakkın sicilde görünmemesi, iyi niyetli üçüncü kişiye karşı ileri sürülebilirliğini etkileyebilir.

Ancak bütün haklar aynı rejime tabi değildir. Kanundan doğan ve tescilsiz kazanılabilen haklar veya tapu dışındaki özel hukuki durumlar ayrıca değerlendirilmelidir.

Bu nedenle “tapuda yoksa hiçbir hak yoktur” şeklindeki mutlak ifade de doğru değildir.

Tapu siciline güven ile tapu sicilinin açıklığı aynı şey midir?

Hayır; birbirleriyle bağlantılı fakat farklı ilkelerdir.

Tapu sicilinin açıklığı, belirli koşullarla sicilin incelenebilmesini ve kişilerin taşınmazın hukuki durumunu öğrenebilmesini sağlar.

Tapu siciline güven ilkesi ise sicilde görünen hukuki duruma güvenerek ayni hak kazanan iyi niyetli üçüncü kişinin hangi şartlarda korunacağını belirler.

Birincisi bilgiye erişimle, ikincisi sicildeki görünüşe güvenin hukuki sonucuyla ilgilidir.

Gerçek malik tapusunu her durumda geri alabilir mi?

Hayır.

Gerçek hak sahibinin tapu kaydının düzeltilmesini istemesi kural olmakla birlikte, taşınmaz iyi niyetli üçüncü kişiye geçmişse tapu siciline güven ilkesi gerçek malikin aynen geri alma talebini engelleyebilir.

Bu, taşınmaz hukukunun en ağır sonuçlarından biridir: hukuki güvenliğin korunması amacıyla bazı durumlarda iyi niyetli üçüncü kişinin kazanımı gerçek hak sahibine karşı korunabilir.

Ancak bunun için üçüncü kişinin gerçekten TMK m. 1023 kapsamındaki bütün şartları taşıması gerekir.

Gerçek malik tapuyu geri alamıyorsa hakkı tamamen ortadan kalkar mı?

Her durumda “hiçbir hakkı kalmaz” denilemez.

Tapu sicilinin yanlış tutulmasından zarar doğmuşsa, koşulları bulunması halinde devletin sorumluluğu gündeme gelebilir. Kaynakta tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan devletin sorumluluğu ayrıca incelenmektedir.

Bu nedenle iyi niyetli üçüncü kişinin mülkiyetinin korunması ile zarar gören gerçek hak sahibinin tazminat talepleri farklı hukuki yollar oluşturabilir.

Devletin sorumluluğu ayrı bir makalenin konusudur.

Tapu siciline güven ilkesi neden bu kadar önemlidir?

Çünkü taşınmaz piyasasında iki güçlü menfaat karşı karşıyadır:

- gerçek hak sahibinin mülkiyet hakkı,
- tapu kaydına güvenerek işlem yapan kişinin hukuki güvenliği.

Sistem yalnız birini mutlak biçimde korursa diğerini işlevsiz bırakabilir.

Gerçek malik her koşulda taşınmazını geri alabilseydi tapu sicilinde malik görünen kişiden taşınmaz satın almak ciddi bir belirsizlik yaratırdı. Buna karşılık tapudaki her kayıt tartışmasız doğru kabul edilseydi yolsuz tesciller gerçek hak sahibini kolayca hak kaybına uğratabilirdi.

Tapu siciline güven ilkesi bu iki menfaat arasında kanunun çizdiği sınırlar içinde denge kurar.

Taşınmaz satın alırken iyi niyeti korumak için ne yapılmalı?

Hukuken iyi niyet yalnız “ben bilmiyordum” demek olmadığı için, işlem öncesinde olağan kontrollerin yapılması önemlidir.

Özellikle:

- güncel tapu kaydı incelenmeli,
- şerh ve beyanlar kontrol edilmeli,
- satıcının kimliği ve yetkisi doğrulanmalı,
- olağandışı fiyat veya işlem koşulları varsa nedeni araştırılmalı,
- taşınmazın fiili kullanıcısıyla tapu maliki arasında açık bir çelişki varsa göz ardı edilmemeli,
- devam eden uyuşmazlık veya itiraz bilgisi mevcutsa işlem buna rağmen kör biçimde tamamlanmamalıdır.

Bu kontroller yalnız hukuki risk azaltmak için değil, sonradan iyi niyet iddiasının değerlendirilmesi bakımından da önem taşıyabilir.

En sık karıştırılan dört durum

1. Yolsuz tescille doğrudan malik görünen kişi:
Kendi yolsuz tescilini sırf tapuda adı yazdığı için tapu siciline güven ilkesine dayanarak geçerli hale getiremez.

2. Yolsuz tescille malik görünenden taşınmaz alan iyi niyetli üçüncü kişi:
Şartları varsa TMK m. 1023 korumasından yararlanabilir.

3. Tapu kaydının yanlış olduğunu bilen alıcı:
İyi niyetli değildir; tapu siciline güven korumasından yararlanamaz.

4. Tapuda açıkça görülen şerh veya sınırlamayı görmezden gelen alıcı:
“Bilmiyordum” demesi her durumda iyi niyet sağlamaz.

Bu ayrımlar yapılmadan “tapuya güvenen kazanır” şeklindeki kısa cevap yanıltıcı olur.

Sonuç: Tapu kaydına güven korunur, ama yalnız iyi niyetli ve şartları sağlayan kişiye

Tapu siciline güven ilkesi, sicildeki görünüşe dayanarak ayni hak kazanan iyi niyetli üçüncü kişiyi korumayı amaçlar.

Ancak tapu kaydı tek başına mutlak koruma sağlamaz. Alıcının kaydın yolsuz olduğunu bilmemesi, bilmesinin de kendisinden beklenmemesi ve kazanımın kanunun aradığı biçimde sicildeki görünüşe dayanması gerekir.

Kötü niyetli kişi korunmaz. Yolsuz tescille doğrudan malik görünen kişi de kendi geçersiz kazanımını tapu siciline güven ilkesine dayanarak sağlamlaştıramaz.

Bu nedenle tapu uyuşmazlıklarında asıl sorular şunlardır: **Sicilde ne yazıyordu, alıcı ne biliyordu veya neyi bilmesi gerekiyordu ve ayni hak hangi hukuki görünüşe dayanılarak kazanıldı?**

Sık Sorulan Sorular

Tapuda malik görünen kişiden ev alan herkes korunur mu?

Hayır. Alıcının iyi niyetli olması ve tapu kaydının yolsuz olduğunu bilmemesi veya bilmesinin kendisinden beklenmemesi gerekir.

Yolsuz tescil nedir?

Tapu kaydının geçerli bir hukuki sebebe dayanmaması veya gerçek hak durumunu yansıtmaması halidir.

Tapu kaydı yanlışsa iyi niyetli alıcının tapusu iptal edilir mi?

Her durumda değil. TMK m. 1023 şartları gerçekleşmişse iyi niyetli üçüncü kişinin ayni hak kazanımı korunabilir.

Tapudaki şerhi görmediğini söyleyen alıcı iyi niyetli sayılır mı?

Tapu sicilinde açıkça görülen kayıtlar bakımından yalnız “görmedim” demek yeterli olmayabilir. Sicilin açıklığı ve kayıtların hukuki etkisi ayrıca değerlendirilir.

Gerçek malik taşınmazını geri alamazsa tazminat isteyebilir mi?

Tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan zarar bakımından şartları varsa devletin sorumluluğu gündeme gelebilir. Bu konu ayrı hukuki şartlara tabidir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 2 adlı eserin Erhan Günay tarafından kaleme alınan “Tapu Sicili” bölümünden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.