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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Yolsuz Tescil Nedeniyle Tapu İptal ve Tescil Davası

MAKALE ÖZETİ

Yolsuz tescilde tapunun düzeltilmesi, iyi niyet ve dava şartları.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Yolsuz tescil, tapu sicilindeki bir kaydın geçerli bir hukuki sebebe dayanmaması veya başlangıçta geçerli olan kaydın sonradan hukuki değerini kaybetmesi nedeniyle gerçek hak durumunu yansıtmamasıdır. Türk Medeni Kanunu m. 1025, ayni hakkı yolsuz tescil yüzünden zedelenen kişiye tapu sicilinin düzeltilmesini isteme imkanı verir.

Bu dava yalnız "tapuda hata var" denilerek açılan genel bir düzeltme davası değildir. Hangi kaydın neden yolsuz olduğu, gerçek hak sahibinin kim olduğu, taşınmazın sonradan üçüncü kişiye devredilip devredilmediği ve üçüncü kişinin iyi niyetli olup olmadığı davanın sonucunu doğrudan etkiler.

Yolsuz tescil ne demektir?

Bir tescil, terkin veya değişiklik geçerli bir hukuki sebebe dayanmıyorsa yolsuzdur. Satış sözleşmesinin geçersizliği, sahte vekaletname, ehliyetsizlik, bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanılması veya tasarruf yetkisi bulunmayan kişinin yaptığı işlem bu sonuca yol açabilir.

Yolsuzluk yalnız ilk tescil anında ortaya çıkmaz. Başlangıçta geçerli bir kayıt daha sonra hukuki dayanağını kaybederse sicil gerçek hak durumundan uzaklaşabilir. Bu durumda da sicilin düzeltilmesi gündeme gelebilir.

TMK 1025 uyarınca tapu iptal ve tescil davası ne sağlar?

Davanın amacı, tapu sicilindeki kayıt ile gerçek ayni hak durumunu yeniden uyumlu hale getirmektir. Davacı yalnız mevcut kaydın silinmesini değil, koşulları varsa kendi adına doğru kaydın kurulmasını da isteyebilir. Bu nedenle uygulamada talep genellikle "tapu iptali ve tescil" şeklinde kurulmaktadır.

Mahkeme davayı kabul ettiğinde karar, tapu müdürlüğünün sicilde gerekli düzeltmeyi yapmasına dayanak olur. Hüküm kurulurken infazda tereddüt yaratmayacak şekilde taşınmazın ve düzeltilecek kaydın açıkça belirlenmesi gerekir.

Hangi durumlarda yolsuz tescil davası açılabilir?

- Geçerli bir hukuki sebep bulunmadan yapılan tesciller.
- Geçersiz veya sonradan hükümsüz hale gelen bir işleme dayanılarak yapılan tesciller.
- Sahte veya geçersiz vekaletnameyle yapılan devirler.
- Tasarruf yetkisi bulunmayan kişinin işlemine dayanılarak oluşan kayıtlar.
- Ehliyet, irade sakatlığı veya muvazaa gibi nedenlerle dayanak hukuki işlemin geçersiz olduğu haller.
- Yanlış terkin veya değişiklik işlemleri nedeniyle gerçek ayni hak durumunun sicilde kaybolduğu haller.

Kim dava açabilir?

Yolsuz tescil nedeniyle ayni hakkı zedelenen kişi davacı olabilir. Esas mesele davacının gerçek hak sahibi olduğunu veya yolsuz kayıt nedeniyle ayni hakkının ihlal edildiğini ortaya koyabilmesidir.

Paylı mülkiyette talep biçimi ayrıca önem taşır. Davacı yalnız kendi payı yönünden hak sahibi ise kural olarak diğer paydaşların haklarını aşacak şekilde tüm taşınmazın iptalini isteyemez. Elbirliği mülkiyetinde ise birlikte hareket ve tereke hükümleri ayrıca değerlendirilir.

Dava kime karşı açılır?

Dava, yolsuz sicil kaydından yararlanan ve tapuda hak sahibi görünen kişiye karşı açılır. Taşınmaz dava sırasında başka kişilere devredilmişse, davanın yeni malik bakımından nasıl sürdürüleceği HMK hükümleri ve yeni malikin iyi niyet durumu dikkate alınarak belirlenir.

İyi niyetli üçüncü kişi taşınmazı satın almışsa ne olur?

Yolsuz tescil davalarının en kritik ayrımı burada ortaya çıkar. TMK m. 1023, tapu siciline güvenerek ayni hak kazanan iyi niyetli üçüncü kişiyi korur. Buna karşılık TMK m. 1024 uyarınca tescilin yolsuz olduğunu bilen veya bilmesi gereken kişi bu korumadan yararlanamaz.

Bu nedenle ilk malik ile son malik arasında yalnızca “ilk devir geçersizdi” bağlantısı kurmak her zaman yeterli olmaz. Sonraki alıcının sicile güveni, işlem koşulları ve iyi niyetli sayılıp sayılamayacağı ayrıca incelenir. Gerçek hak sahibi taşınmazı iyi niyetli üçüncü kişiden geri alamıyorsa, koşulları varsa tapu sicilinin tutulmasından doğan devlet sorumluluğu ayrıca gündeme gelebilir.

Yolsuz tescilin ispatı nasıl yapılır?

Tapu sicili resmi sicildir ve kaydın doğruluğuna ilişkin güçlü bir görünüm yaratır. Bu nedenle yolsuzluğu ileri süren kişi, kayıt ile gerçek hukuki durum arasındaki uyumsuzluğu ispatlamalıdır. Dayanak sözleşmeler, vekaletnameler, resmi senetler, miras belgeleri, mahkeme kararları ve somut olaya göre tanık dahil diğer deliller önem taşıyabilir.

İspat yöntemi, yolsuzluğun sebebine göre değişir. Örneğin muvazaa iddiasındaki delil rejimi ile sahte vekaletname veya ehliyetsizlik iddiasındaki delil rejimi aynı değildir. Bu nedenle dava sebebinin doğru kurulması yalnız hukuki nitelendirme açısından değil, ispat bakımından da belirleyicidir.

Görevli ve yetkili mahkeme hangisidir?

Yolsuz tescile dayalı tapu iptal ve tescil davaları kural olarak asliye hukuk mahkemesinde görülür. Taşınmazın aynına ilişkin davalarda taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir. Birden fazla taşınmaz söz konusuysa her taşınmaz bakımından yetki ayrıca değerlendirilmelidir.

Yolsuz tescil davasında zamanaşımı var mı?

Ayni hakka dayanan yolsuz tescilin düzeltilmesi talebi kural olarak zamanaşımına tabi değildir. Ancak bu kural “her dosya süresizdir” şeklinde anlaşılmamalıdır. Kazandırıcı zamanaşımı, hak düşürücü süre öngören özel düzenlemeler, kadastro işlemlerine ilişkin süreler veya davanın dayandığı başka hukuki nedenler sonucu değiştirebilir.

Özellikle kadastroya dayalı kayıtlar, tapulama işlemleri veya özel kanunlardan doğan kayıtlar bakımından süre rejimi baştan kontrol edilmelidir. Yolsuz tescil iddiasının hangi hukuki sebebe dayandığı belirlenmeden yalnız TMK m. 1025 üzerinden süre hesabı yapmak risklidir.

Dava açılınca taşınmazın devri nasıl önlenir?

Dava devam ederken taşınmazın üçüncü kişiye devri, uyuşmazlığı daha karmaşık hale getirebilir. Bu nedenle somut koşullar uygunsa tapu kaydına dava konusu olduğunu gösteren şerh veya ihtiyati tedbir talebi değerlendirilebilir. Hangi koruma tedbirinin uygulanacağı mahkemenin değerlendirmesine bağlıdır.

Yolsuz tescil ile tapu kaydındaki basit hata aynı şey midir?

Tapudaki bir yazım veya yüzölçümü hatasının dayanak belgeye uygun biçimde düzeltilmesi ile gerçek ayni hak durumunu yansıtmayan bir tescilin iptali aynı uyuşmazlık değildir. Ayrıca yolsuz tescilin düzeltilmesi hakkındaki kuralların hangi tür yolsuz şerhlere uygulanacağı konusunda akademik görüş ayrılıkları bulunduğundan kayıt türü somut olarak saptanmalıdır.

Hayır. Malik adı, soyadı veya sicildeki basit yazım yanlışı gibi bazı hatalar tapu sicilinde düzeltme prosedürüyle çözülebilir. Buna karşılık gerçek hak sahibinin değişmesini gerektiren veya ayni hakkın kime ait olduğunu tartışmalı hale getiren kayıtlar, çoğu kez tapu iptal ve tescil davasını gerektirir.

Dava açmadan önce hangi belgeler incelenmeli?

- Güncel ve geçmiş tapu kayıtları ile tedavül kayıtları.
- Tescilin dayandığı resmi senet, satış veya diğer hukuki işlem belgeleri.
- Varsa vekaletname, mirasçılık belgesi ve mahkeme kararları.
- Taşınmazın sonradan kimlere ve hangi tarihlerde devredildiğini gösteren kayıtlar.
- Davanın sebebine göre sahtecilik, ehliyetsizlik, muvazaa veya irade sakatlığını destekleyen deliller.

Sık sorulan sorular

Tapu kaydı hatalıysa doğrudan tapu müdürlüğünde düzeltilebilir mi?

Basit kimlik veya yazım hataları idari düzeltme kapsamında olabilir. Ancak düzeltme gerçek hak sahibini değiştirecekse veya taraflar arasında mülkiyet uyuşmazlığı varsa mahkeme kararı gerekebilir.

Taşınmaz üçüncü kişiye satılmışsa dava biter mi?

Hayır. Ancak yeni malikin iyi niyetli olup olmadığı ve TMK m. 1023 korumasından yararlanıp yararlanmayacağı davanın merkezine yerleşir.

Yolsuz tescil davasında yalnız tapunun iptali istenebilir mi?

Talebin nasıl kurulacağı somut hak durumuna bağlıdır. Çoğu olayda yanlış kaydın iptali ile doğru kaydın kurulması birlikte istenir; hükmün infaz edilebilir olması gerekir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 2 adlı eserin Erhan Günay tarafından kaleme alınan “Tapu İptali ve Tescil Davaları” bölümü
2. Kırıkkale Hukuk Mecmuası'nın 2025 tarihli 5. cilt, 1. sayısında yayımlanan “Tapu Sicil Kaydındaki Yanlışlıkların Düzeltilmesi” başlıklı makale
3. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2025 tarihli 74. cilt, 3. sayısında (s. 1259-1293) yayımlanan “Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasının Yolsuz Şerhler Bakımından Uygulanma Alanı” başlıklı makale

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