1. GİRİŞ VE GENEL ÇERÇEVE

Tapu iptal ve tescil davası; tapu kütüğünde yer alan tescil, terkin veya değişiklik işlemlerinin hukuka, kanuna ya da fiilî hak durumuna aykırı olması durumunda, mevcut **kaydın** iptal edilerek taşınmazın gerçek hak sahibi adına tescil edilmesini amaçlayan ayni nitelikte bir davadır. Bu dava doğrudan mülkiyet hakkına dayanır ve taşınmazın aynına ilişkindir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu (2020/198 E., 2022/1107 K., 20.09.2022), tapu iptali ve tescil davasının amacını **"tapu sicilinde usule ve hukuka aykırı yapılan ya da artık gerçek hak durumunu yansıtmayan kayıt ve tescil işlemlerinin gerçeğe uygun hâle getirilmesi"** olarak tanımlamış; bu davaların taşınmazın mülkiyet hakkıyla doğrudan ilgili olduğunu ve kanunlarda sınırlı bir neden listesi bulunmadığından **"her somut olayın özelliğine göre farklı hukukî nedenlere dayanılarak tapu iptali ve tescil davası açılması mümkündür."** tespitinde bulunmuştur.

2. İLGİLİ MEVZUAT VE YASAL DAYANAKLAR

A. Türk Medenî Kanunu (Kanun No: 4721)

1. Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması

4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun 705. maddesi uyarınca:

"Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur.

Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.

II. Kazanma yolları"

2. Tescili İsteme Hakkı

4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun 716. maddesi uyarınca:

"Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukukî sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir.

Bir taşınmazın mülkiyetini işgal, miras, kamulaştırma, cebrî icra veya mahkeme kararına dayanarak kazanan kişi tescili doğrudan doğruya yaptırabilir.

Bir taşınmazın mülkiyetinde eşler arasındaki mal rejimi dolayısıyla meydana gelen değişiklikler, eşlerden birinin istemiyle tapu kütüğüne doğrudan tescil olunur."

3. Yolsuz Tescilde Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davası

4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun 1025. maddesi uyarınca:

"Bir aynî hak yolsuz olarak tescil edilmiş veya bir tescil yolsuz olarak terkin olunmuş ya da değiştirilmiş ise, bu yüzden aynî hakkı zedelenen kimse tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir.

İyiniyetli üçüncü kişilerin bu tescile dayanarak kazandıkları aynî haklar ve her türlü tazminat istemi saklıdır."

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü kararında (2023/383 E., 2023/615 K., 16.10.2023) aktarılan Danıştay Başsavcılığı açıklamasında bu davanın kanuni temeli, **"Tapu iptal ve tescil davaları, Türk Medenî Kanunu (TMK)'nun 1025. maddesinde ifadesini bulan tapu sicilinin düzeltilmesi davasıdır."** şeklinde belirtilmiştir.

4. İyiniyetli Olmayan Üçüncü Kişilere Karşı Yolsuz Tescilin İleri Sürülmesi

4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun 1024. maddesi uyarınca:

"Bir aynî hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz.

Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.

Böyle bir tescil yüzünden aynî hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz olduğunu iyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir.

5. İyiniyetli Üçüncü Kişilerin Korunması

4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun 1023. maddesi uyarınca:

"Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur."

6. Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Devletin Sorumluluğu

4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun 1007. maddesi uyarınca: *"Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur.*

Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder. Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür.

B. Hukuk Muhakemeleri Kanunu (Kanun No: 6100)

1. Görevli Mahkeme

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 2. maddesi uyarınca:

"(1) Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir.

(2) Bu Kanunda ve diğer kanunlarda aksine düzenleme bulunmadıkça, asliye hukuk mahkemesi diğer dava ve işler bakımından da görevlidir."

2. Taşınmazın Aynından Doğan Davalarda Kesin Yetki

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 12. maddesi uyarınca:

"(1) Taşınmaz üzerindeki ayni hakka ilişkin veya ayni hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalar ile taşınmazın zilyetliğine yahut alıkoyma hakkına ilişkin davalarda, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir.

(2) İrtifak haklarına ilişkin davalar, üzerinde irtifak hakkı kurulan taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılır.

(3) Bu davalar, birden fazla taşınmaza ilişkinse, taşınmazlardan birinin bulunduğu yerde, diğerleri hakkında da açılabilir."

3. YARGI KARARLARI IŞIĞINDA HUKUKİ DEĞERLENDİRME VE UYGULAMA

A. Yolsuz Tescil Halleri ve İyiniyetli Üçüncü Kişilerin Durumu

Tapu kaydının geçerli ve bağlayıcı bir hukuki sebepten yoksun olması tescili yolsuz hâle getirir.

- Yargıtay 1. Hukuk Dairesi (2018/5135 E., 2020/6504 K., 07.12.2020) kararında aktarılan bozma ilamında, icra takibi ve ihalenin geçersiz işlemlere dayanması durumunda **"çekişme konusu taşınmaz kaydının davalı taraf adına oluşumunun illetten yoksun olduğu, bu nedenle yolsuz tescil niteliğinde bulunduğu iddiasına dayalı olduğu açıktır."** denilerek bu tür mülkiyet davalarının her zaman açılabileceği ifade edilmiş ve yerel mahkemenin kabul kararı Yargıtayca onanmıştır.

- Yargıtay 1. Hukuk Dairesi (2016/10608 E., 2019/4298 K., 02.07.2019) kararında, **"sahteliği sabit olan nüfus cüzdanı ile alınan vekaletname kullanılarak dava dışı ... ve ...'ye yapılan temliklerin yolsuz tescil niteliğinde olduğu açıktır."** tespitini yapmış, ancak **"Ancak ikinci el konumundaki diğer davalıların iyiniyetli olmaları halinde edinimlerinin korunacağı da kuşkusuzdur."** kuralına yer vermiştir. Somut uyuşmazlıkta sonraki alıcıların yakın akrabalık bağı ve aynı gün yapılan temlikler sebebiyle iyiniyetli olmadıkları belirlenmiş ve yerel mahkeme kararı Dairece bozulmuştur.

- Benzer şekilde Yargıtay 1. Hukuk Dairesi (2018/1933 E., 2018/11857 K., 05.07.2018) kararında aktarılan önceki Daire bozma ilamında, taşınmazı devralan kişinin **"yolsuz tescili bilen ve bilmesi gereken kişi konumunda bulunduğu sonucuna varılmaktadır."** denilerek TMK m. 1023 korumasından yararlanamayacağı belirtilmiş; Daire bozmaya uyan mahkeme kararını harç ve vekâlet ücretini düzelterek onamıştır.

- Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin bir diğer kararında (2022/6712 E., 2023/3717 K., 22.06.2023), sahte vekâletname ve veraset ilamına dayalı satışlar incelenmiş; ilk derece mahkemesinin edinen şirketin iyiniyetli olduğu ve sahtecilikle ilgisinin bulunmadığı gerekçesiyle verdiği ret kararı Dairece onanmıştır.

- İmar uygulamalarının yargı kararıyla iptal edilmesi durumunda ise Hukuk Genel Kurulu (2007/854 E., 2007/846 K., 14.11.2007) tarafından benimsenen Özel Daire gerekçesinde, dayanak idari işlem kalkınca **"imar parsellerinin dayanağının ortadan kalktığı, sicilde mevcut imar parsellerine ilişkin kayıtların yolsuz sicil niteliğine dönüştüğü açıktır."** ve **"Yolsuz tescilin sicilden terkini istekli davanın ise adli yargı yerinde görülmesi gerekeceği kuşkusuzdur."** tespiti yapılmıştır.

B. Dava Dilekçesinde "Tescil" Talebinin Önemi ve Mahkemenin İzleyeceği Usul

Tapu sicilinin sahipsiz ve boş kalmaması hukuk sisteminin ana ilkelerindendir:

- Yargıtay 1. Hukuk Dairesi (2009/5500 E., 2009/6563 K., 08.06.2009) kararında, **"tapu kaydının iptali isteğinin tescil istemini, kapsadığı söylenemez"**; buna karşılık **"tescil isteği tapu sicilinde mevcut eski kaydın iptali isteğini de kapsadığı"** için yalnız tescil istendiğinde ayrıca iptal talep edilmesine gerek olmadığı ifade edilmiştir.

- Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin yerleşik içtihatlarına göre (2013/11233 E., 2014/12415 K., 24.06.2014; 2008/507 E., 2008/4135 K., 31.03.2008; 2011/6931 E., 2011/7932 K., 06.07.2011), davacının yalnızca tapu iptali talep edip tescil istememiş olması **"iptal davasının reddi için başlı başına bir sebep teşkil etmez."** Mahkemenin yapması gereken, davacıya tescil davası açması için mehil ve olanak tanımak, açılması halinde davaları birleştirerek hüküm kurmaktır.

- Yargıtay 1. Hukuk Dairesi (2011/10709 E., 2012/212 K., 17.01.2012) kararında davanın **"Asıl dava vekâlet görevinin kötüye kullanılması hukuksal nedenine dayalı satışın ve tasarrufun iptali"** niteliğinde olduğunu, mahkemenin **"iptal isteminin tescili kapsamadığı gözetilerek davacıya, ayrıca tescil davası açması için imkân tanımak ve dava açılması halinde her iki dava birleştirilerek karara bağlanmaktan ibarettir."** gereğine işaret etmiştir.

- Yargıtay 1. Hukuk Dairesi (2012/199 E., 2012/2863 K., 14.03.2012) kararında, davacının tescil talebi bulunmamasına rağmen doğrudan tescile hükmedilemeyeceği, **"tescil yönünden usulüne uygun bir dava açılmaksızın neticeye gidilmesinin yasal olduğu söylenemez"** gerekçesiyle açıklanmıştır.

- Dava dilekçesinde devir işleminin iptali istendiğinde Yargıtay 1. Hukuk Dairesi (2009/6202 E., 2009/7171 K., 18.06.2009), **"satış akdi ve devir işleminin iptali yönündeki isteğin, keza tapu iptali ve tescil olarak algılanıp yorumlanması gerektiği kuşkusuzdur."** demiş; mahkemenin yalnızca iptalle yetinmeyip **"davacıların miras payları oranında tapu kaydının iptali ve tescili yönünde bir hüküm kurulması gerekirken"** sicili boş bırakacak şekilde karar vermesini bozma sebebi saymıştır.

- Yargıtay 1. Hukuk Dairesi (2019/1635 E., 2020/4513 K., 28.09.2020), dava dilekçesinde hem iptal hem tescil talep edilmesine rağmen mahkemece tescil hükmü kurulmasının unutulmasını maddi hata saymış ve tescilin tavzih yoluyla eklenmesi talebinin kabulü gerektiğini belirterek yerel mahkeme kararını bozmuştur.

C. Tapu Sicilinde Kimlik Düzeltimi ile Tapu İptali ve Tescil Davasının Ayrımı

Tapu kütüğündeki malikin kimlik bilgilerinin düzeltilmesi ile tapu iptal ve tescil davası birbirinden farklıdır:

- Yargıtay 14. Hukuk Dairesi (2012/1071 E., 2012/1830 K., 13.02.2012 ve 2012/2467 E., 2012/3418 K., 08.03.2012), kimlik düzeltim davalarının **"mülkiyet hakkı sahibinin isim, soyisim, baba adı gibi kimlik bilgilerinin kayda eksik ya da hatalı işlenmesi"** hâllerinde açıldığını, bu davalarda **"mülkiyet aktarımına neden olunmaması gerekir"** kuralının geçerli olduğunu vurgulamıştır. Pay hataları veya mülkiyet aktarımı doğuran talepler ancak tapu iptali ve tescil davasında tartışılabilir.

- Yargıtay 1. Hukuk Dairesi (2021/2075 E., 2022/965 K., 10.02.2022) kararında aktarılan ilk bozma ilamında, fiilî kullanıma göre parsel numaralarının ters yazıldığı iddiasında davanın tescil isteği kapsamında incelenmesi gerektiği belirtilerek **"Tarafların ileri sürdükleri delillerin toplanarak tapu iptal ve tescil isteği yönünden bir karar verilmesi gerekirken, davanın tapu kaydında düzeltim davası olarak nitelendirilip yazılı olduğu şekilde düzeltim kararı verilmesi hatalıdır."** denilmiştir.

D. Yargı Yolu, Görevli Mahkeme ve Husumet

- **Yargı Yolu:** Tapu kütüğünde tescil veya terkin yapılması mülkiyet hakkına ilişkin olup kural olarak adli yargının görevindedir. Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü (2011/44 E., 2011/155 K., 04.07.2011), cebri icrayla hak iktisabında **"tapu kayıtlarında yer alan taşınmazın davacı adına tescil edilip edilmeyeceğine yönelik uyuşmazlığın, Medeni Kanun hükümlerine göre çözümlenmesinde adli yargı yerleri görevli bulunmaktadır"** kararına varmıştır. Ancak Uyuşmazlık Mahkemesi (2023/383 E., 2023/615 K., 16.10.2023), davanın tapu iptal ve tescil adıyla açılmasının tek başına adli yargıyı görevli kılmayacağını; uyuşmazlığın özünün yapı kayıt belgesine dayalı satın alma talebinin reddi gibi **"3194 sayılı Kanuna göre davacının hak sahibi olup olmadığına ilişkin"** idari işlemden kaynaklandığı hâllerde idari yargının görevli olduğunu belirtmiştir.

- **Görevli Mahkeme:** Tapu iptal ve tescil davalarında genel görevli mahkeme 6100 sayılı HMK m. 2 uyarınca Asliye Hukuk Mahkemesidir. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi (2014/11862 E., 2014/15800 K., 16.10.2014), **"Dava dilekçesinin içeriğinden ve iddianın ileri sürüş biçiminden; davanın tapu iptal ve tescil isteğine ilişkin olduğu kuşkusuzdur."** tespitini yaparak Sulh Hukuk Mahkemesinin görevsizlik kararı vermesi gerektiğine işaret etmiş ve kararı bozmuştur.

- **Husumet:** Dava, tapuda haksız malik görünen kayıt malikine (veya mirasçılarına) karşı yöneltilmelidir. Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü kararında (2019/320 E., 2019/378 K., 20.05.2019) aktarılan Yargıtay 1. Hukuk Dairesi değerlendirmesinde; **"yolsuz tescil hukuksal nedenine dayalı tapu iptal ve tescil"** davalarının kayıt malikine karşı açılması gerektiği, TMK m. 1007 uyarınca tapu sicilinin hatalı tutulmasından doğan tazminat taleplerinin ise Hazineye yöneltilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

- **Yetki ve İhtiyati Tedbir:** 6100 sayılı HMK m. 12 uyarınca taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir. Taşınmazın yargılama sırasında üçüncü kişilere devrinin engellenmesi adına tapu kaydına ihtiyati tedbir şerhi konulması mülkiyetin korunmasında önem taşır.

4. İlgili Yargı Kararları Özeti

Karar Künyesi	Dava Konusu / Temel Hukuki Uyuşmazlık	Karar Sonucu
Hukuk Genel Kurulu, 20.09.2022, E. 2020/198, K. 2022/1107	Tapu iptal ve tescil talebinin idari yargıda değil adli yargıda görülmesi gerektiği	Direnme kararının Özel Daire bozma kararında açıklanan nedenlerden dolayı bozulması
Hukuk Genel Kurulu, 14.11.2007, E. 2007/854, K. 2007/846	İmar uygulamasının iptali sonrası sicilin yolsuz tescile dönüşmesi ve davanın adli yargıda görüleceği	Direnme kararının Özel Daire bozma kararı doğrultusunda bozulması
Yargıtay 1. HD, 22.06.2023, E. 2022/6712, K. 2023/3717	Sahte veraset ve vekâletle devir iddiası; sonraki edinen şirketin TMK m. 1023 uyarınca iyi niyetli olması	Onama
Yargıtay 1. HD, 07.12.2020, E. 2018/5135, K. 2020/6504	İcra ihalesindeki usulsüzlükler sebebiyle yolsuz tescil iddiasına dayalı iptal ve tescil davası	Onama
Yargıtay 1. HD, 28.09.2020, E. 2019/1635, K. 2020/4513	Davacının iptal ve tescil istemesine rağmen kararda tescilin unutulması (maddi hata tashihi)	Bozma
Yargıtay 1. HD, 02.07.2019, E. 2016/10608, K. 2019/4298	Sahte kimlikle çıkarılan vekâletnameyle temlik ve sonraki alıcıların kötü niyeti (TMK m. 1024)	Bozma
Yargıtay 1. HD, 05.07.2018, E. 2018/1933, K. 2018/11857	İcra ihalesinden alınan yerin tescil edilmemesi, kötü niyetli üçüncü kişiye devri; harç ve vekâlet ücreti hesabı	Düzeltilerek onama
Yargıtay 1. HD, 16.10.2014, E. 2014/11862, K. 2014/15800	Dava dilekçesinin tapu iptali ve tescil niteliğinde olması karşısında Asliye Hukuk Mahkemesinin görevli olması	Bozma
Yargıtay 1. HD, 24.06.2014, E. 2013/11233, K. 2014/12415	Yalnızca iptal istenip tescil istenmemesi hâlinde tescil davası açılması için süre verilmesi gereği	Bozma
Yargıtay 1. HD, 14.03.2012, E. 2012/199, K. 2012/2863	Tescil talebi veya usulüne uygun tescil davası olmadan mahkemece doğrudan tescil hükmü kurulamayacağı	Bozma
Yargıtay 1. HD, 17.01.2012, E. 2011/10709, K. 2012/212	Vekâlet görevinin kötüye kullanılması iddiası; tescil davası açılması için önel verilip birleştirme gereği	Bozma
Yargıtay 1. HD, 06.07.2011, E. 2011/6931, K. 2011/7932	Tescil istemi bulunmayan iptal davasında, tescil davası açılması için önel tanınıp birleştirilerek karar verilmesi	Bozma
Yargıtay 1. HD, 18.06.2009, E. 2009/6202, K. 2009/7171	Muris muvazaası iddiası; satışın iptali talebinin iptal ve tescil olarak yorumlanması ve pay tescili gereği	Bozma
Yargıtay 1. HD, 08.06.2009, E. 2009/5500, K. 2009/6563	Yalnızca iptal isteminin tescili kapsamayacağı, tescil isteminin ise iptali kapsayacağı usulü	Bozma
Yargıtay 1. HD, 31.03.2008, E. 2008/507, K. 2008/4135	Hile iddiasına dayalı iptal davasında davacıya tescil davası açma imkânı tanınması gerekliliği	Bozma
Yargıtay 1. HD, 10.02.2022, E. 2021/2075, K. 2022/965	Parsel numaralarının fiilî kullanıma göre düzeltilmesi istemi; davanın niteliği ve direnme incelemesi	Dosyanın Yargıtay Hukuk Genel Kuruluna gönderilmesi

Yargıtay 5. HD, 01.12.2014, E. 2014/20138, K. 2014/27926	Yolsuz tescile dayanan tapu iptali ve tescil davasında karar düzeltme talebinin incelenmesi	Karar düzeltme isteminin reddi
Yargıtay 14. HD, 08.03.2012, E. 2012/2467, K. 2012/3418	Kimlik bilgisi düzeltiminin mülkiyet aktarımına yol açmaması gerektiği ve kapsamlı araştırma usulü	Bozma
Yargıtay 14. HD, 13.02.2012, E. 2012/1071, K. 2012/1830	Kimlik bilgisi düzeltimi ile mülkiyet pay uyuşmazlığının (iptal ve tescil) ayrımı	Kısmen onama, kısmen bozma
Uyuşmazlık Mahkemesi, 16.10.2023, E. 2023/383, K. 2023/615	3194 sayılı Kanun ve yapı kayıt belgesine dayalı taşınmaz satın alma istemi; görevli yargı kolu	Asliye Hukuk Mahkemesinin görevlilik kararının kaldırılması (İdari Yargı)
Uyuşmazlık Mahkemesi, 20.05.2019, E. 2019/320, K. 2019/378	Kayıt malikine karşı iptal-tescil, Hazineye karşı tazminat açılması gereği; görev uyuşmazlığı koşulu	2247 sayılı Kanun m. 27 uyarınca başvurunun reddi
Uyuşmazlık Mahkemesi, 04.07.2011, E. 2011/44, K. 2011/155	Cebri icra ihalesiyle alınan hissenin devri uyuşmazlığında adli yargının görevli olması	Asliye Hukuk Mahkemesinin görevsizlik kararının kaldırılması (Adli Yargı)

Av. Sabri AKSOY
e-imzalıdır.