

**henüz tamamlanmadan imara
aykırı ve kaçak olarak yapım
aşamasında bulunduğu ve bu
halde yükleniciden tapu payı
devralan ya da yüklenicinin
talimatıyla arsa sahibinden
pay devralan üçüncü kişilerin
kazanımlarında iyiniyetli
kabul edilmelerine ve TMK
maddesi hükmünden
yararlanmalarına imkân yoktur
1**

15. HD., 26.6.2019, E. 2018/4559, K. 2019/2998:

“Az yukarıda da açıklandığı üzere arsa sahiplerince yükleniciye, onun talimatıyla üçüncü kişilere veya yükleniciye devirden sonra onun tarafından üçüncü kişilere intikal ettirilen tapu paylarının yüklenici ya da üçüncü kişilere tescili kural olarak yüklenici ve üçüncü kişilere aynı hak sağlamaz. Sadece bu tescil işleminin yapılması, mülkiyet hakkının doğması için yeterli olmayıp ayrıca geçerli bir hukuksal nedenin de varlığı gerekir.

Arsa sahipleriyle ilgili yüklenici arasında düzenlenen arsa

payı karşılığı inşaat sözleşmesi, geriye etkili olarak feshedildiğine göre, dava tarihinde yürürlükte bulunan 818 sayılı BK'nın 61 ve devamı maddeleri gereğince ve haksız iktisap kuralları uyarınca yüklenici ile onun devrettiği ya da yüklenicinin talimatıyla arsa sahiplerince üçüncü kişilere yapılan pay devirlerinin edinme sebebi hukuksal dayanaktan yoksun kalır. TMK'nın 1023. maddesi hükmü gereğince tapu kütüğündeki tescile iyiniyette dayanarak mülkiyet veya başka bir aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu iktisabı, yasal olarak korunur ise de; aynı Yasa'nın 1024. maddesi hükmü gereğince, bir aynı hak, yoksun olarak tescil edilmiş ise bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.

Somut olayda sözleşme konusu olan yapı, henüz tamamlanmadan imara aykırı ve kaçak olarak yapım aşamada bulunduğu ve bu halde yükleniciden tapu payı devralan ya da yüklenicinin talimatıyla arsa sahibinden pay devralan üçüncü kişilerin kazanımlarında iyiniyetli kabul edilmelerine ve TMK'nın 1023. maddesi hükmünden yararlanmalarına imkân yoktur, mümkün değildir. Nitekim Anayasa Mahkemesi'nin 20.07.2017 gün ve 2014/12321 sayılı kararıyla bunun mülkiyet hakkının ihlâli niteliğinde olmadığı da kabul edilmiştir."