

T.C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK
ANABİLİM DALI

TAPU SİCİLİNDE TESCİL İŞLEMLERİ VE SONUÇLARI

Doktora Tezi

Çağrı ŞENGÖZ

ANKARA – 2025

T.C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK
ANABİLİM DALI

TAPU SİCİLİNDE TESCİL İŞLEMLERİ VE SONUÇLARI

Doktora Tezi

Çağrı ŞENGÖZ

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Yıldız ABİK

ANKARA – 2025

T.C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK
ANABİLİM DALI

TAPU SİCİLİNDE TESCİL İŞLEMLERİ VE SONUÇLARI

Doktora Tezi

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Yıldız ABİK

Tez Jürisi Üyeleri

Adı ve Soyadı

İmzası

Doç. Dr. Yıldız ABİK

.....

Prof. Dr. Mehmet DEMİR

.....

Prof. Dr. Erkan KÜÇÜKGÜNGÖR

.....

Prof. Dr. Süleyman YILMAZ

.....

Prof. Dr. Dilşad KESKİN

.....

Tez Sınav Tarihi : 03/07/2025

T.C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE

Doç. Dr. Yıldız ABİK danışmanlığında hazırladığım "Tapu Sicilinde Tescil İşlemleri ve Sonuçları" adlı doktora tezindeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallarına uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul edeceğimi beyan ederim. (16/07/2025)

Tezi Hazırlayan Öğrencinin

Adı ve Soyadı

Çağrı ŞENGÖZ

İmzası

.....

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	VI
-------------------	----

GİRİŞ.....	1
------------	---

BİRİNCİ BÖLÜM

TAPU SİCİLİNE HÂKİM OLAN İLKELER VE TAPU SİCİLİ İŞLEMLERİ

§ 1. TAPU SİCİLİ KAVRAMI VE TAPU SİCİLİNE HÂKİM OLAN İLKELER	4
I. Tapu Sicili Kavramı	4
A. Genel Olarak Kavramsal İçerik	4
B. Tapu Sicilinin Kapsamı ve Unsurları	7
1. Kapsamı	7
2. Unsurları	9
a. Ana Siciller	10
aa. Tapu Kütüğü.....	10
bb. Kat Mülkiyeti Kütüğü	13
cc. Yevmiye Defteri	14
dd. Belgeler.....	15
ee. Planlar	16
b. Yardımcı Siciller	17
aa. Aziller Sicili	18
bb. Düzeltmeler Sicili	19
cc. Kamu Orta Malları Sicili	19
dd. Tapu Envanter Defteri	20
II. Tapu Siciline Hâkim Olan İlkeler	20
A. Genel Olarak	20
B. Aynî Kayıt İlkesi	21
C. Alenîyet İlkesi	22
D. Tapu Siciline Güven İlkesi.....	31
E. Tescil İlkesi	32
F. Tescilin Sebebe Bağlılığı İlkesi	33
§ 2. TAPU SİCİLİNE KAYDEDİLECEK VE KAYDEDİLEMAYECEK TAŞINMAZLAR İLE TAPU SİCİLİ İŞLEMLERİ	36
I. Tapu Siciline Kaydedilecek Taşınmazlar	36
A. Genel Olarak	36
B. Arazi	36
C. Bağımsız ve Sürekli Haklar.....	37
1. Tescil Edilmiş Bir İrtifak Hakkının Varlığı	38
2. Tescil Edilmiş İrtifak Hakkının Bağımsız Nitelikte Olması	39
3. Tescil Edilmiş İrtifak Hakkının Sürekli Bir Nitelik Taşınması	40
4. Hak Sahibinin Yazılı İstemi	40
D. Kat Mülkiyetine Konu Olan Bağımsız Bölümler	42
II. Tapu Siciline Kaydedilemeyecek Taşınmazlar	43
III. Tapu Sicili İşlemleri.....	45

A. Genel Olarak	45
B. Tescil	45
C. Terkin	46
1. Aynî Hakkı Sona Erdiren Terkinler	47
2. Tapu Sicilini Düzeltten Terkinler	48
a. Tescilin Hukukî Bir Değerinin Kalmaması	48
b. Tescilin Yalnızca Şeklen Bir Değer Taşınması	49
D. Değişiklik	50
E. Şerhler.....	50
1. Kişisel Hakların Şerhi.....	51
a. Genel Olarak.....	51
b. Türk Medeni Kanunu'nda Öngörülenler.....	54
c. Türk Borçlar Kanunu'nda Öngörülenler	55
d. Diğer Kanunlarda Öngörülenler	56
2. Tasarruf Yetkisine Ait Kısıtlamaların Şerhi.....	56
a. Genel Olarak.....	56
b. Türk Medeni Kanunu'nda Öngörülenler.....	57
aa. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararlarının Şerhi	57
bb. Haciz, ...	60
cc. İflâs Kararının Şerhi	63
dd. Konkordato ile Süre Verilmesinin Şerhi	64
ee. Aile Yurdu Kurulmasının Şerhi	65
ff. Art Mirasçı Atanmasının Şerhi.....	67
gg. Taşınmaz Malın Aile Konutu Olarak Özgülenmesinin Şerhi	69
hh. Ailenin Ekonomik Varlığını Korumak Üzere Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılması Şerhi..	70
c. Diğer Kanunlarda Öngörülenler	71
aa. İskân Kanunu Gereğince Verilen Yerlere İlişkin Kısıtlamalara İlişkin Şerh.....	71
bb. Kamulaştırma Kararının Şerhi	72
cc. Arabuluculuk Başvurusu Olan Uyuşmazlıkların Şerhi	73
dd. Ticarî Şirketlere Sermaye Olarak Taşınmaz Konulmasının Şerhi.....	73
3. Geçici Tescilin Şerhi	74
a. Aynî Hak İddiasının Bulunması	75
b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerde Eksiklik Bulunması.....	76
4. Özel Kanunlarda Öngörülen Şerhler	76
F. Beyanlar	76
G. Taşınmaz Rehni Kayıtlarına Dair Düşünceler.....	77

İKİNCİ BÖLÜM

TAPU SİCİLİNE TESCİL İLKESİ VE BU İLKENİN İSTİSNALARI

§ 3. TAPU SİCİLİNE TESCİL İLKESİ	78
I. Tescil İlkesi ve Tescilin Konusu	78
A. Genel Olarak Kavramsal İçerik	78
B. Tescilin Konusu (TMK m.1008).....	80
1. Mülkiyet Hakkı	80
2. İrtifak Hakları ve Taşınmaz Yükleri.....	81
3. Rehin Hakları	81
a. Tescile Tabi Kanunî İpotek Hakları.....	83
aa. Türk Medeni Kanunu'nda Öngörülen Tescile Tabi Kanunî İpotek Hakları	83

bb. Türk Borçlar Kanunu'nda Öngörülen Tescile Tabi Kanunî İpotek Hakları	83
cc. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Öngörülen Tescile Tabi İpotek Hakları	83
b. Tescile Tabi Olmayan Kanunî İpotek Hakları	85
II. Tescilin Koşulları ve Tescil Süreci.....	87
A. Tescilin Koşulları (TMK m. 1013).....	87
1. Tescil İstemi	87
a. Tescil İsteme Yetkisi	89
b. Tescil İsteminin Şekli	95
c. Tescil İsteminin Hukukî Niteliği	96
d. Tescil İsteminin Koşula Bağlanamaması	98
2. Belgeleme	100
a. İstem Yetkisinin Belgelenmesi.....	101
b. Hukukî Sebebin Belgelenmesi	103
c. Belgelerin Eksikliği.....	105
B. Tescilin Yapılışı	106
1. Mülkiyet Hakkının Tescili.....	107
2. İrtifak Haklarının Tescili	108
3. Taşınmaz Yüklerinin Tescili	109
4. Rehin Haklarının Tescili.....	109
C. İlgililere Tebliğ.....	111
D. Tescil İsteminin Geri Alınıp Alınamayacağı Sorunu	111

§ 4. TESCİL İLKESİNİN İSTİSNALARI 113

I.Genel Olarak.....	113
II. Türk Medeni Kanunu'nda (TMK m. 705) Öngörülen İstisnalar.....	115
A. Miras	115
B. Mahkeme Kararı.....	117
C. Cebri İcra	122
D. İşgal	125
E. Kamulaştırma	130
III. Diğer Kanunlarda Öngörülen Yasal İstisnalar	137
A. Genel Olarak	137
B. Yeni Arazinin Oluşması.....	137
C. Tüzel Kişiliğin Sona Ermesi	140
D. Taşınmaz Mülkiyetinin Vakfa Özgülenmesi.....	141
E. Eşler Arasında Mal Ortaklığı Rejiminin Seçilmesi	142
F. Ticaret Şirketlerinin Birleşmesi ve Bölünmesi	143
1. Ticaret Şirketlerinin Birleşmesi	143
2. Ticaret Şirketlerinin Bölünmesi.....	146
G. Ticarî İşletmenin Devri	147
H. Ticaret Şirketlerine Aynî Sermaye Olarak Taşınmaz Konulması	149

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TESCİLİN ETKİLERİ İLE TAPU SİCİLİNDEKİ YOLSUZLUKLAR VE BUNLARI DÜZELTME YOLLARI

§ 5. TAPU SİCİLİNE TESCLİN HÜKÜM VE ETKİLERİ..... 151

I.Tescilin Yapılmamasının Hükmü – Tescilin Olumsuz Hükmü	151
A. Genel Olarak	151

B.	Tescilin Yapılmamasına Bağlı Hukuki Sonucun İstisnaları	154
1.	Mülkiyet Hakkının Tescilsiz Kazanılması	154
2.	Sınırlı Aynî Hakların Tescilsiz Kazanılması	155
a.	İrtifak Hakkının ve Taşınmaz Yükünün Tescilsiz Kazanılması	155
b.	Rehin Hakkının Tescilsiz Kazanılması	155
II.	Tescilin Yapılmasının Hükmü – Tescilin Olumlu Hükmü	156
A.	Genel Olarak	156
B.	İyiniyetli Üçüncü Kişilere Karşı Etkileri	157
1.	Genel Olarak “Üçüncü Kişi” Kavramı	157
2.	İyiniyetli Üçüncü Kişilere Karşı Doğru Sonuçlar	158
3.	Tescile Güvenin Korunmasının Şartları	164
a.	Aynî Hak Kazananın Üçüncü Bir Kişi Olması	164
b.	Üçüncü Kişinin Sicildeki Yolsuz Bir Tescile Güvenmesi	165
c.	Üçüncü Kişinin Aynî Bir Hak Kazanması	166
d.	Üçüncü Kişinin İyiniyetli Olması	167
e.	Diğer Geçerlilik Unsurlarının Mevcut Olması	168
4.	Tescile Güvenin Korunmasının İstisnaları	169
a.	Çift Tapu Durumu	169
b.	Eşyaya Bağlı İrtifaklar (Arzî İrtifaklar)	171
c.	Bağımsız ve Sürekli Haklar	172
5.	Tescile Güvenin Korunması Yoluyla Aynî Hak Kazanmanın Hükmü	172
C.	İyiniyetli Olmayan Üçüncü Kişilere Karşı Etkisi	173
1.	İyiniyetli Olmama- Kötüniyet Kavramı	173
2.	Hakkı Kaybettirici – Hakkın Kazanılmasını Engelleyici Etkileri	175
§ 6.	TAPU SİCİLİNDEKİ YOLSUZLUKLAR VE BUNLARI DÜZELTME YOLLARI	176
I.	YOLSUZ TESCİL KAVRAMI	176
A.	Genel Olarak	176
B.	Yolsuz Tescilin Sakıncaları	180
C.	Yolsuz Tescilin Düzeltme Yolları	181
1.	Genel Olarak	181
2.	Geçerli Bir Hukukî Sebebin veya Tescil İsteminin Bulunmaması Durumunda	182
a.	Tapu Sicilinin Düzeltmesi Davasında Mahkeme Kararıyla Düzeltme	183
aa.	Davanın Konusu	185
bb.	Davanın Hukukî Niteliği	189
cc.	Davanın Tarafları	194
aaa.	Davacı	194
bbb.	Davalı	200
ccc.	Davadaki İtiraz ve Def'iler	204
b.	Anlaşma Yoluyla Düzeltme	205
3.	Tapu Memurunun Hatası Nedeniyle Tescilin Yolsuz Olması Durumunda (Re'sen Düzeltme)	206
4.	Hakta Meydana Gelen Sicil Dışı Değişiklik Sonucu Tescilin Yolsuz Hale Gelmesi Durumunda	210
II.	Diğer Kayıtların Yolsuzluğu	212
A.	Genel Olarak	212
B.	Yolsuz Diğer Kayıtların Düzeltme Yolları	212
1.	Taşınmazın Belirlenmesine Yarayan Bilgilere İlişkin Yolsuz Kayıtların Düzeltmesi	212
2.	Yolsuz Şerhlerin Düzeltmesi	214
a.	Yolsuz Kişisel Hakların Şerhinin Düzeltmesi	216
b.	Yolsuz Tasarruf Yetkisi Kısıtlanması Şerhinin Düzeltmesi	219

3. Yolsuz Beyanların Düzeltilmesi	220
SONUÇ	222
KAYNAKÇA	229
ÖZET	246
ABSTRACT	248



KISALTMALAR

b : bent

Bkz : Bakınız

C : Cilt

DD :Danıştay Dergisi

E : Esas

E. T : Erişim Tarihi

f : fıkra

HRT : Hayvan Rehni Tüzüğü

HUAK : Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu

İİK : İcra İflas Kanunu

K : Karar

KK : Kamulaştırma Kanunu

KMK : Kat Mülkiyeti Kanunu

MK : Maden Kanunu

MÜHF- HAD : Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi

m : madde

S : Sayı

s	: Sayfa
s. a	: Sayfa Aralığı
T	: Tarih
TAKBİS	: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TİTRK	: Ticari İşletmelerde Taşınır Rehni Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TSHK	: Türk Sivil Havacılık Kanunu
TSN	: Tapu Sicili Nizamnamesi
TST	: Tapu Sicili Tüzüğü
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
UYAP	: Ulusal Yargı Ağı Projesi
Y	: Yıl
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YKD	: Yargıtay Kararları Dergisi

GİRİŞ

Taşınmazlar, her şeyden önce, nitelikleri gereği özlerine dokunulmaksızın bulundukları yerden başka bir yere taşınamadığından; üzerlerinde taşınır mallarda olduğu gibi herkes tarafından anlaşılabilir bir fiili hâkimiyet her zaman kolaylıkla kurulamaz. Bu nedenle, zilyetlik, aynî haklarda alenîyeti sağlamaya elverişli bir hukukî vasıta olarak görülmemektedir. Hemen hemen bütün ülkelerde, taşınmazlar üzerindeki aynî haklara alenîyet kazandırma hususunda zilyetlikten başka hukukî sistemlere başvurulmuştur. Söz konusu sistemlerden birisi de ülkemizde kabul edilen tapu sicili sistemidir.

Taşınmazlar üzerindeki aynî hakları başkalarına açıklama işlevine sahip olan tapu sicili, bu işlevi esasen tescil adı verilen işlemlerle yerine getirir. Bu anlamda tescil; taşınmazlar üzerinde kurulması mümkün olan mülkiyet, taşınmaz yükü, rehin ve irtifak haklarının kurulmasını, devredilmesini, değiştirilmesini ve sona ermesini sağlayan; böylece, taşınmazlar üzerindeki aynî hakların alenîyet kazanmasına ve herkese karşı ileri sürülebilmesine (mutlakiyete) imkân tanıyan tapu sicili işlemidir.

Aynî hakların varlık kazanması ve üçüncü kişilere yönelik hüküm ve sonuç doğurması kural olarak tapu siciline tescilin yapılmasıyla olur. Bir başka ifadeyle, doğumu tescile bağlı olan aynî haklara ilişkin tapu sicilinde tescil işlemi gerçekleşmedikçe söz konusu aynî hakların varlık kazanmasından söz edilemez.

Tapu kütüğünde veya kat mülkiyeti kütüğünde bulunan bir kaydın hükümsüz hale getirilmesi terkin olarak ifade edilir. Terkin; aynî hakkı sona erdiren veya tapu sicilini düzelter nitelikte olabilir. Değişiklik ise, tapuya tescil edilmiş bir hakkın kapsamını tescil veya terkin işlemi yoluyla değiştiren tapu sicili işlemleridir. Yapılan

değişiklik, konusu olan hakkın genişlemesini sağlıyorsa tescil, daralmasına neden oluyorsa terkin niteliğindedir.

Kanun koyucu tarafından, taşınmazlar üzerinde aynî hakların kurulmasını, devredilmesini veya ortadan kaldırılmasını sağlayacak olan işlemlerin (tescil, terkin, değişiklik) yanı sıra doğrudan doğruya böyle bir etkisi olmayan bazı işlemlerin (şerhler, beyanlar ve taşınmaz rehni kayıtlarına dair düşünceler) de tapu siciline kaydedilmesi öngörülmüştür.

Çalışmada, Yargıtay kararlarına da sıklıkla konu olan tapu sicili işlemleri, bağlantılı olduğu kavramlarla birlikte ele alınıp ayrıntılı bir biçimde incelenmiş, sonuçları üzerinde değerlendirmelerde bulunulmuştur.

Çalışma, üç bölüm ve sonuçtan oluşmaktadır. Birinci bölümde; tapu sicili kavramı, tapu siciline hâkim olan ilkeler, tapu siciline kaydedilebilecek ve kaydedilemeyecek taşınmazlar ile tapu siciline yapılan tescil işlemleri ele alınmıştır. Bu bölümde; tapu sicili kavramının hangi ihtiyaç sonucu ortaya çıktığı, tapu sicilinin kapsamı ve unsurlarını nelerin teşkil ettiği, tapu siciline hangi ilkelerin hâkim olduğu, tapu siciline kaydedilebilecek ve kaydedilemeyecek taşınmazların neler olduğu değerlendirilmiş; tapu siciline yapılan tescil işlemleri irdelenmiştir.

Çalışmanın ikinci bölümde ise; tapu siciline tescil ilkesi ve bu ilkenin istisnaları incelenmiştir. Bu bölümde; tescilin konusunu nelerin oluşturduğu, tescilin yapılabilmesi için hangi koşulların gerçekleşmesi gerektiği ve tescilin yapılış usulü ele alınmış; aynî hakların kural olarak tescille birlikte kazanılacağını ifade eden tescil ilkesinin istisnaları ayrıntılı olarak değerlendirilmiştir.

Nihayet, çalışmanın son bölümü olan üçüncü bölümde; tescilin etkileri ile tapu sicilindeki yolsuzluklar ve bunları düzeltme yolları detaylı bir şekilde inceleme konusu

yapılmıştır. Bu bölümde; tescilin yapılmamasına bağlanan hukukî sonuçlar istisnaları ile birlikte ele alınmış, tescilin, iyiniyetli üçüncü kişilere ve iyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı sonuçları, tescile güven ilkesi çerçevesinde irdelenmiştir. Sonrasında, yolsuz tescil kavramı, yolsuz tescilin ortaya çıkarabileceği hukukî sorunlar ve tapu sicilindeki diğer kayıtların yolsuzluğu ile yolsuz durumların düzeltilme usulleri açıklamış, güncel yargı kararlarına da yer vermek suretiyle öğretideki tartışmalı konular açıklığa kavuşturulmaya çalışılmıştır.



BİRİNCİ BÖLÜM

TAPU SİCİLİNE HÂKİM OLAN İLKELER VE TAPU SİCİLİ İŞLEMLERİ

§ 1. TAPU SİCİLİ KAVRAMI VE TAPU SİCİLİNE HÂKİM OLAN İLKELER

I. Tapu Sicili Kavramı

A. Genel Olarak Kavramsal İçerik

Herkesin uymakla yükümlü bulunduğu aynî hakların mutlak olma özelliğinin yanı sıra üçüncü kişiler tarafından bilinebilir olması, alenîyetin sağlanması ve güvenin korunması bağlamında hukuken gereklidir. Aynî hakların, üçüncü kişiler tarafından bilinebilir kılınması alenîyetin sağlanması ile olur¹.

Taşınır mallarda alenîyet, kural olarak zilyetlik ile gerçekleşir. Bir başka ifadeyle, taşınır mallarda aynî hakkın varlığını ve hakkın sahibini göstermeye yarayan vasıta kural olarak zilyetliktir². Bununla birlikte, hukukî güvenliğin sağlanması amacıyla bazı taşınır mallara alenîyet sağlayan siciller de söz konusudur. İlgili kanun hükmünde; gerçek veya tüzel kişilerin alacaklarının teminatı için, sicile tescili kanun gereğince zorunlu olan taşınır mallar üzerinde, zilyetlik devri olmaksızın kayıtlı oldukları sicile kaydedilerek rehin kurulabileceği hükme bağlanmıştır (TMK m. 940/f.2). Mülkiyeti Saklı Tutma Kaydıyla Devir Sözleşmesi Sicili (TMK m.764), Ticari İşletmelerde Taşınır Rehni Sicili (TİTRK m.4), Hayvan Rehni Sicili (HRT m.9), Gemi

¹Esener, Turhan/Güven, Kudret, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınevi, Genişletilmiş 9. Baskı, Ankara 2024, s. 127; Yakuppur, Sendi, Tapu Kütüğüne Güven İlkesi, On İki Levha Yayınevi, İstanbul 2016s. 13; Kılıç, Mehmet, “4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun Tapu Sicili Hukukunda Getirdiği Yenilikler” Firket EREN’e Armağan, Yetkin Yayınevi, Ankara 2006, s.a. 618-639 (Armağan), s. 627; Serozan, Rona, Taşınır Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 2007, s. 75.

²Eren, Fikret/Başpınar, Veysel, Toprak Hukuku, Yetkin Yayınevi, 5. Baskı, Ankara 2017, s. 235; Nomer, Haluk Nami/Ergüne, Mehmet Serkan, Eşya Hukuku On İki Levha Yayınevi, 10. Baskı, İstanbul 2023, s. 18; Ünal, Mehmet/Başpınar, Veysel, Şekli Eşya Hukuku, Yetkin Yayınevi, 13. Baskı, Ankara 2023 s. 107; Antalya, O. Gökhan, “Eşya Hukukuna Hâkim İlkelerden Aleniyet İlkesi” MÜHF-HAD, Prof. Dr. Bülent Tahiroğlu’na Armağan, C.23, S.3, Y:2017, s.a 419-440 (Aleniyet), s. 420; Esener/Güven, s. 127.

Sicili (TTK m.954-995), Uçak Sicili (TSHK m. 50) ve Maden Sicili (MK m.38) bu sicillere örnek olarak verilebilir.

Taşınmaz mallar ise, nitelikleri gereği özüne zarar vermeksizin bir yerden başka bir yere taşınmadığından üzerlerinde taşınır gibi herkes tarafından anlaşılabilir fiili bir hâkimiyet kurulmasına elverişli değildir³. Taşınır mallarda kural olarak alenîyet işlevini yerine getiren zilyetlik, taşınmaz mallarda alenîyetin sağlanması bakımından yeterli bir hukukî vasıta olarak görülmediğinden, taşınmazlarda hak karinesini sağlayamaz⁴.

Diğer taraftan, taşınmaz mallar, insanlar tarafından çoğaltılması mümkün olmadığından yeryüzünde sınırlı sayıda bulunur⁵. Bu nedenle, taşınmaz mallar, taşınır mallara göre bireyler ve devletler nazarında daha fazla iktisadî öneme sahiptir⁶. Ayrıca, taşınmaz mallar üzerindeki aynî hakların taşınır mallar üzerindeki orana göre daha uzun süreli olmasından dolayı uzun yıllar sonra dahi bu hakların ispatına ihtiyaç duyulabilir⁷. Bu durumlar ise, taşınmaz malların üzerindeki aynî hakların herkes tarafından anlaşılabilir şekilde olmasını zorunlu kılar⁸.

³Ünal/Başpınar, s. 273; Akipek, Jale G/Akintürk, Turgut/Ateş, Derya, Eşya Hukuku, Beta Yayınevi, 2. Baskı, İstanbul 2018, s. 225; Ertaş, Şeref, Eşya Hukuku, Barış Yayınevi, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 10. Baskı, İzmir 2012, s. 85; Yılmaz, Süleyman, Medeni Hukuk Cilt V Eşya Hukuku, Yetkin Yayınevi, Ankara 2024 (Eşya Hukuku), s. 129.

⁴Oğuzman, Kemal, M. /Seliçi, Özer/Oktay Özdemir, Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, 26. Baskı, İstanbul 2024, s. 147; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 129; Ayan, Mehmet, Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, Adalet Yayınevi, 14. Baskı, Ankara 2020, s. 213; Reisoğlu, Safa, Türk Eşya Hukuku, C. I, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Beşinci Bası, Ankara 1980, s. 89; Ünal/Başpınar, s. 289; Esener/Güven, s. 127; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 129; Zilyetlik, taşınmaz mallar üzerindeki aynî haklarda alenîyeti sağlama hususunda yeterli bir hukukî vasıta olarak kabul edilseydi tarlayı süren kimse o tarlanın, bir bağda üzüm toplayan kişi o üzüm bağının maliki sayılırdı ki bu durum hayatın gerçekleri ile örtüşmezdi. Zira anılan kişiler, o taşınmazın maliki olabileceği gibi, o taşınmaz üzerinde intifa hakkı sahibi veya o taşınmazı kiralayan kimseler de olabilir. (Ünal/Başpınar, s. 290).

⁵Akipek/Akintürk/Ateş, s. 225; Ünal/Başpınar, s. 290.

⁶Güleş, Bedia, "İnanılır İlgî Kavramı Çerçevesinde Tapu Sicilinin Bilimsel Çalışmalara Açıklığı", KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.3, S.2, Y.2018, s.a. 85-102, s. 87; Nomer/ Ergüne, s. 119; Akipek/Akintürk/Ateş, s. 225; Ünal/Başpınar, s. 290.

⁷Akipek/Akintürk/Ateş, s. 225; Ünal/Başpınar, s. 290.

⁸Ünal / Başpınar, s. 290.

Taşınmaz mallarda, alenîyeti sağlamak için taşınır mallardan ayrı bir sistem geliştirilmesinin zorunlu kılınması⁹ kayıt ve tespit sistemi¹⁰, tasdik sistemi¹¹ ve torrens sistemi¹² vb. sistemlerin ortaya çıkmasına yol açmıştır. Tapu sicili sistemi de aynî hakları, kapsamlarını ve aynî hak sahibi kişileri alenî hale getirmek için ortaya çıkarılan sistemlerden biridir¹³. Alman, İsviçre ve Türk Hukukunda tapu sicil sistemi benimsenmiştir¹⁴. Dolayısıyla, taşınmaz mallara ilişkin aynî haklara alenîyet, tapu sicili ile sağlanmıştır¹⁵.

Türk Medeni Kanunu'nda tapu sicilinin tanımı yapılmamış, anılan Kanun'un m.997/f.1 hükmünde; *“Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili*

⁹**Ertaş**, s. 85; **Ayan**, s. 213; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 226.

¹⁰ Bu sistemde, taraflar arasında yapılan hukukî işlemler sadece şahsî haklar değil, aynî haklar da doğurur. Bir başka ifadeyle, hukukî işlemle birlikte taraflar arasında mülkiyeti devir borcu ile hukukî işleme konu olan taşınmazın intikâli birlikte gerçekleşir. Taşınmaz üzerindeki yeni bir aynî hak tesisinde de aynı durum geçerlidir. Bu sistem, sözleşme serbestisi ile aynı anda intikâl olmak üzere iki temel ilkeye dayanır. Taraflar isterlerse aralarında gerçekleştirdikleri hukukî işlemleri resmî makamlarca tutulan sicile de kaydettirebilir. Sicile kayıt, mülkiyetin naklini veya aynî hakkın tesisinin sağlamaz, yalnızca hukukî işlemle kazanılan aynî hakka alenîyet sağlar. Sicilin yalnızca açıklayıcı işlevi bulunmasından dolayı, sicile güven iyiniyetli üçüncü kişilere aynî hak kazandırmaz, bununla birlikte iyiniyetli zilyet adına malik sıfatıyla sicile yapılan kayıt, taşınmazın zamanaşımıyla kazanılmasına imkân sağlar. Kayıt ve tespit sistemi halen Fransa ve İtalya'da uygulanmakta olup tapu sicili sistemi kabul edilmeden önce İsviçre'nin Cenevre, Lozan, Valais gibi Fransızca konuşulan kantonlarında da farklı şekillerde uygulanmaktaydı (**Ünal/Başpınar**, s. 291; **Reisoğlu**, s. 91; **Esener/Güven**, s. 128; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 226).

¹¹ Tasdik sisteminde, taraflar kendi aralarında yaptıkları anlaşmayı kanunî koşulların varlığı yönünden inceleme yapılmak üzere resmî makama sunarlar. Resmî makam, yapılan anlaşmayı ya reddeder ya da beyan ve tasdik eder. Beyan ve tasdik durumunda mülkiyet hakkının intikâli veya aynî hakkın tesisi gerçekleşir. Resmî makam, ayrıca bir tutanak tutar ve bu tutanaklar bir sicilde kronolojik esasa göre toplanır. Mülkiyet hakkının intikâli veya aynî hakkın tesisi sicile yapılan kayıtle değil, tasdik işleminin tamamlanmasıyla gerçekleşir. Sicile kayıt, aynî hakkın ispatına yarar. Cermen hukuku kökenli olan bu sistem tapu sicili sistemi kabul edilmeden önce İsviçre'nin Zürih, Lucerne gibi Almanca konuşulan kantonlarında uygulanmıştır (**Ünal/Başpınar**, s. 293; **Reisoğlu**, s. 91; **Esener/Güven**, s. 128; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 226; **Saymen**, Ferit Hakkı/**Elbir**, Halid Kemal, Türk Eşya Hukuku Dersleri, Hak Kitabevi, Ankara 1954, s. 128).

¹² Adını kurucusundan alan bu sistem, Avustralya'da uygulanmaktadır. Bu sistemde taşınmazların devri oldukça kolaydır. Taşınmaz malikinin bildirisi üzerine taşınmazlar, devletin sorumluluğu altında tutulan bir sicile kaydedilir. Taşınmaz malikine de bu sayfanın bir kopyası senet olarak verilir. Bütün aynî haklar tescil ile birlikte doğar ve o andan itibaren herkese ileri sürülebilir hale gelir. Aynî hakka ilişkin temelinde yatan hukukî işlem geçersiz olsa dahi sicile yapılan kayıt hakkın tesisini ve intikâlini sağlar. İlgililer tarafından, ellerindeki senetlerin verilmesi suretiyle devredilen aynî hakların tapuya tescil edilmemesi, taşınmazın hukukî durumunun sicilden anlaşılmasını çoğu kez imkânsız kılar (**Ünal/Başpınar**, s. 294; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 227).

¹³ **Delipınar**, Yusuf Can, Geici Tescil Şerhi, On İki Levha Yayınevi, İstanbul 2022, s. 4; **Ayan**, s. 213; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 226.

¹⁴ **Özkaya**, Eraslan, Tapu Sicili ve Sicile Güven İlkesi, Seçkin Yayınevi, Ankara 2023, s. 57.

¹⁵ **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 225-226; **Antalya**, O. Gökhan, Eşya Hukuku, C. IV/1, 4. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2021, N. 2043; **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 129; **Ünal/Başpınar**, s. 273-274; **Gürsoy**, Kemal T/ **Eren**, Fikret/**Cansel**, Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 2. Baskı, Ankara 1984, s. 168-169.

tutulur.” ifadesine yer verilmiştir. Tapu Sicili Tüzüğü’nün 5. maddesinde ise; “*Tapu sicili; devletin sorumluluğu altında, tescil ve açıklık ilkelerine göre taşınmazlar ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere tutulan sicildir.*” denilmek suretiyle tanımlama yapılmıştır. Bu durumda tapu sicili; devlet tarafından taşınmazlar üzerindeki aynî hakları sürekli göstermek üzere tutulan ve devletin sorumluluğu altında bulunan sicil olarak ifade edilebilir¹⁶.

Önceki Medeni Kanun’un yürürlükte bulunduğu dönemde sicil ve kütük terimleri birbirinin yerine kullanılmaktaydı. Türk Medeni Kanunu uygulamasında da geniş anlamda tapu sicilinin, bu sicilin kapsamına dahil olan tapu kütüğü gibi kullanıldığı görülür¹⁷.

B. Tapu Sicilinin Kapsamı ve Unsurları

1. Kapsamı

Tapu sicili; taşınmaz üzerindeki aynî hakların kamuya açıklanmasını sağlayan, tapuda yazılı hakların varlığına ve geçerliliğine karine teşkil eden, devletin sorumluluğu altında tapu sicili memurlarınca tutulan ve çeşitli unsurlardan meydana gelen bütündür¹⁸.

¹⁶**Tekinay**, Selahattin Sulhi/**Akman**, Sermet/**Burcuoğlu**, Haluk/**Altop**, Atilla, Tekinay Eşya Hukuku, C. I, Filiz Kitabevi, 5. Baskı, İstanbul 1989, s. 241; **Pala**, Ceylan, Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Nisan 2007, s. 1; **Saruhan**, Haluk, “*Tapu Sicil Kaydındaki Yanlışlıkların Düzeltilmesi*”, *Kırıkkale Hukuk Mecmuası*, C.5, S.1, Y:2025, s.a. 415-436; s. 417; **Reisoğlu**, s. 89; **Esener/Güven**, s. 128; **Özkaya**, s. 57; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 169; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 152; **Saymen/Elbir**, s. 128; **Ünal/Başpınar**, s. 221; **Eren/Başpınar**, s. 236.

¹⁷ **Hatemi**, Hüseyin, Eşya Hukuku, On İki Levha Yayınevi, İstanbul 2020, s. 38.

¹⁸ **Ergül**, Işıl, Tapu Sicilinde Beyanlar, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2011, s.9; **Özkaya**, s. 57.

Tapu sicili, taşınmaz üzerindeki tüm hakları yansıtmaz. Tapu sicilinde taşınmaz üzerindeki aynî haklar, bu hakların kapsamı ve sahipleri belirtilir. Dolayısıyla, taşınmaz üzerindeki kişisel haklar, kural olarak, tapu sicilinde gösterilmez¹⁹.

Tapu sicili kavramı, tapu siciline uygulanan hukuk kurallarının niteliğine göre şekli ve maddî tapu sicili olarak ikiye ayrılır. Şekli tapu sicili; tapu sicilinin şekli hukuk kurallarını ifade eder. Tapu sicilini oluşturan defter ve bilgiler, tapu sicilinin kim tarafından ve ne şekilde tutulacağı, sicile kaydın nasıl yapılacağı gibi usule ilişkin unsurlar şekli tapu sicilinin konusunu teşkil eder. Maddî anlamda tapu sicili ise; tapu siciline kaydedilebilecek hakları, tapu sicili işlemlerini, tapu sicilinin aynî haklar üzerindeki etkilerini düzenler²⁰.

Tapu siciline ilişkin bir diğer ayrım ise, dar ve geniş anlamda tapu sicili şeklindedir. Geniş anlamda tapu sicili; devletin hiyerarşik sistemi içerisinde, özel kişilere ait taşınmazların hukukî ve maddî niteliklerini gösteren resmî kütüğün tutulmasını kapsayan kamu hizmetini ifade eder²¹. Dar anlamda tapu sicili ise, görevli memurlar eliyle tutulan defterlerin ve belgelerin tamamını kapsar. Söz konusu defter ve belgelere yapılan kayıtlar; aynî hak sahibine, aynî hakkın içeriğine ve bazı şahsî haklara ilişkin bilgiler vermek suretiyle taşınmazın hukukî durumunu yansıtır²². Bu çalışma açısından tapu sicili kavramı ile anlatılmak istenen, taşınmaz mallar için tutulan resmî belgelerdir.

Günümüzde teknoloji alanında yaşanan gelişmeler ışığında, taşınmazlar hakkındaki kayıtların tutulma şekli ile ilgili olarak yazılı ve elektronik şeklinde bir

¹⁹ Ergül, s. 9; Sirmen, Lale, Eşya Hukuku, Legem Yayınevi, 12. Baskı, Ankara 2025 (Eşya Hukuku), s. 142; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 221; Esener/Güven, s. 134.

²⁰ Özyiğit, Mehmet Hulusi, Türk Hukukunda Yolsuz Tescil, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s. 24; Ayiter, Nuşin, Eşya Hukuku, Savaş Yayınevi, 3. Baskı, Ankara 1987, s. 41; Saymen/Elbir, s. 147; Ünal/Başpınar, s. 283-284; Güleş, s. 3.

²¹ Eren/Başpınar, s. 236; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 169; Güleş, s. 3;

²² Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 130; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 241; Ünal/Başpınar, s. 284; Dar anlamda tapu sicili ve geniş anlamda tapu sicili ayrımı hakkında bkz: Eren/Başpınar, s. 236; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 190-191.

ayrımdan da söz edilebilir. Bilgiye hızlı ulaşma çabası artık tapu sicilinin elektronik ortamda tutulmasını zorunlu kılmaktadır²³. Yazılı tapu sicilinin hangi belgelerden meydana geldiğine, bir başka ifadeyle tapu sicilinin unsurlarına Türk Medeni Kanunu'nda ve Tapu Sicili Tüzüğü'nde yer verilmiştir.

2. Unsurları

Tapu sicilini oluşturan tüm unsurlar aynı önem ve değeri taşımazlar. Bazı unsurların eksikliği, tapu siciline kayıt yapılmasını engeller. Bu unsurlar, tapu sicilinin aslî unsurlarını oluşturur. Yardımcı unsurlar ise, aslî unsurlara yardımcı bir mahiyet taşıyan, ikincil önem sahip unsurlardır²⁴.

Tapu sicilinin aslî unsurlarını ana siciller; yardımcı unsurlarını ise, yardımcı siciller teşkil eder²⁵. Tapu sicili ana siciller ve yardımcı sicillerden meydana gelen kayıt ve defterler bütünüdür²⁶. Ana siciller ve yardımcı siciller, yerine getirdikleri işlev yönünden birbirini tamamlar²⁷. Ana siciller; tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, yevmiye defteri, resmî belgeler ve planlardır (TMK m. 997/f.2). Anılan hükümde, yardımcı sicillerin düzenlenmesi yönetmeliğe bırakılmış ise de yönetmelik henüz yürürlüğe girmedigi için yardımcı siciller Tapu Sicili Tüzüğü hükümleri uyarınca belirlenmektedir. Yardımcı siciller; aziller sicili, düzeltmeler sicili, kamu orta malları sicili ve tapu envanter defteridir (TST m.7/f.3).

²³ Şengül, Mehmet, Tapu Sicilinin Aleniyeti, Adalet Yayınevi, İstanbul 2015, s.8; Güleş, s. 3.

²⁴ Saymen/Elbir, s. 147; Ergül, s. 12.

²⁵ Günümüzde, ana ve yardımcı siciller arasında çevrimiçi bağlantıları kurulması suretiyle sicillerin tamamen elektronik ortamda tutulması mümkündür. Resmî siciller, e-devlet projesi kapsamında bilgisayar ortamında tutulmaktadır. Bu doğrultuda, resmî siciller, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin erişimine açılmıştır (Başpınar, Veyssel, "Elektronik Tapu Sicili Düzenlenirken Tapu Sicilinin Aleniyeti ve Diğer Alanlarla İlgili Alınması Gereken Tedbirler", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.57, S.3, Y.2008, s.a. 97-132, s. 99).

²⁶ Saymen/Elbir, s. 125; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 130; Ertaş, s. 85; Esener/Güven, s. 145; Ergül, s. 11; Erbek Odabaşı, Özge, "Yargıtay Kararları Işığında Devletin Taşınmazın Tapu Kaydındaki Yüzölçümünün Yanlışlığından Doğan Sorumluluğu", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.23, S.1, Y.2021, s.193-232, s. 197.

²⁷ Reisoğlu, s. 123; Ergül, s. 13.

a. Ana Siciller

Tapu sicilinin esasını ana siciller oluşturur. 17.08.2013 tarihli, 28738 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Tapu Sicil Tüzüğü’nün m.7/f.1 hükmüne göre, tapu sicilinin ana sicilleri; tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, yevmiye defteri, belgeler (resmî senet, mahkeme kararları ve diğerleri) ve plânlardır. Bunlar, tapuya tescil edilmiş taşınmazlara ilişkin aynî hak tesisi, aynî hakkın devri ve sona ermesi sonucu doğuran tescil ve terkin işlemlerinin yapıldığı sicillerdir²⁸. Taşınmazlarda hakka karine teşkil eden siciller ana sicillerdir²⁹.

aa. Tapu Kütüğü

Tapu sicilinin en önemli bölümü, esaslı unsuru tapu kütüğüdür. Özel mülkiyet konusu olan taşınmazlar ile üzerindeki aynî haklar buraya kaydedilir³⁰. Tapu Sicili Tüzüğü’nde tapu kütüğünün nasıl tutulacağı ve şekli hakkında bir örneğe yer verilmemiştir. Uygulamada, tapu kütüğü, 1930 tarihli Tapu Nizamnamesi’ndeki örnekten esinlenerek düzenlenmektedir³¹.

Tapu kütüğü, bölge esasına dayanılarak tutulur. Tapu sicili bölgesini, her ilçenin idarî sınırı oluşturur. Taşınmazların kaydı, yer aldıkları bölgenin tapu siciline yapılır (TST m. 6/f.1). Her mahalle veya köye ilişkin ayrı ayrı tapu sicili düzenlenir. Yapılan kayıt üzerine taşınmazlara, Genel Müdürlükçe taşınmaz numarası verilir (TST m.6/f.2).

Bir taşınmazın birden çok bölgede bulunması halinde, diğer bölgelerdeki sicillere de kayıtlı olduğu belirtilerek her bölgede yer alan sicile ayrı ayrı kaydı yapılır. Bu durumda, taşınmaza ilişkin yürütülen tescil işlemleri, taşınmaz sınırı hangi bölgede

²⁸Ayan, 218; Akipek/Akintürk/Ateş, s. 242; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 152; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 145.

²⁹Akipek/Akintürk/Ateş s. 242; Ergül, s. 13; Pala, s. 1.

³⁰Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 153; Reisoğlu, s. 124; Ergül, s. 15; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 130; Özkaya, s. 59; Akipek/Akintürk/Ateş, s. 242; Ünal/Başpınar, s. 300; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 147.

³¹Özkaya, s. 59; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 147.

daha çok kalmakta ise o bölgede yapılır. Tescilin yapıldığı hususu, kütüğe işlenmesi amacıyla diğer bölgelerde bulunan ilgili müdürlüklere bildirilir (TST m. 6/f.3).

Tapu kütüğü, kadastronun yapıldığı yerlerde tutulur. Kadastronun henüz yapılmadığı yerlerde ise zabıt defteri denilen defterler tutulur³². Taşınmazın sınırları, sınır komşuları belirtilerek gösterilir. Taşınmaza ilişkin resmî haritanın ve plânın bulunması halinde, dosyasında saklanır (TST Geçici Madde 1). Diğer taraftan, 4722 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şeklinde Hakkında Kanun'un "Eşya hukuku hükümlerinin uygulanması" başlıklı 19. maddesi hükmü uyarınca, TMK'nın eşya hukukuna dair düzenlemeleri niteliğine uygun düştüğü ölçüde zabıt defterlerinin tutulduğu yerlerde de uygulanır.

Tapu kütüğü kayıtları, taşınmaz malikine göre değil; aynîlik esası uyarınca taşınmaza göre tutulur. Her taşınmaza, diğer taşınmazlardan ayrı ve bağımsız bir sayfa tahsis edilir Her bir taşınmaza ilişkin sayfa numarası birbirini takip eder (TMK m.1000/f.1). Bu sayfaya, taşınmaz üzerinde kurulan bütün aynî haklar tescil edilir. Tapu kütüğünün tutulmasında taşınmaz malikinden değil; taşınmazın bizatihi kendisinden hareket edilmesine aynî sistem adı verilir³³. Tapu sicilinin, taşınmaz maliklerinin adına veya tarih sırasına göre tutulan sistemlere karşı Türk ve İsviçre hukukunda tercih edilen bu sistem, taşınmazların tüm niteliklerini, hukukî durumlarını, taşınmaz üzerindeki diğer tüm aynî hakları bir bütün halinde gösterdiğinden, tapu sicilinin en önemli fonksiyonlarından biri olan alenîyeti tam olarak sağlamaktadır³⁴. Bu sisteme göre bir taşınmaz kaydı tapu kütüğünde kolaylıkla bulunabilmekte, üzerindeki tüm aynî haklar

³²Reisoğlu, s. 134 vd; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 153; Zabıt defterlerinde, her taşınmaza ayrı bir sayfa açılması ilkesi geçerli değildir. İşlemler tarih sırasına göre deftere işlenir (Nomer/Ergüne, s. 120).

³³Ayiter, s. 161; Akipek, Jale G, Türk Eşya Hukuku, C. I, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınevi, 2. Baskı Ankara 1972, s. 305; Oğuzman/Seliçi /Oktay Özdemir, s. 153; Ayan, s. 219; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 242.; Özkaya, s. 60; Saymen/Elbir, s. 149.

³⁴Özkaya, s 60; Oğuzman/Seliçi /Oktay Özdemir, s. 153.

görülebilmekte, taşınmaz üzerindeki haklarda tasarrufta bulunulması halinde yapılacak hatalar asgari seviyeye indirilebilmektedir³⁵.

Tapu kütüğünün her sayfasının üst kısmında, taşınmaz hakkında bilgilerin yer aldığı sütunlar vardır³⁶. Bunlar, taşınmazın bulunduğu yeri gösteren ada, parsel numarası, semti, yüzölçümü, vasfı ve kıymetine ait sütunlar ile beyanlar sütunudur. Tapu kütüğü, kural olarak, bu bilgilerin doğruluğuna karine teşkil etmez³⁷. Bu bilgilerden yalnızca yüzölçümüne ilişkin kayıtlar hukukî değer ifade eder ve iyiniyetle hak kazanımı, devletin sorumluluğu gibi ilkelere tabi olur³⁸. Diğer bilgiler ise basit kayıt niteliğindedir. Taşınmaz mala ilişkin eklentiler, taşınmaz malikinin talebi üzerine beyanlar sütununa yazılır (TMK m. 1012/f.1; TST m. 53/f.1). Kurulmaları artık mümkün olmayan aynî haklar, vesayet kararları ve zanaatkârlar ile yüklenicilerin işe başladığı tarihler de beyanlar sütununa yazılabilecek diğer kayıtlardır.

Tesciller, kütük sayfasının alt kısmına yapılır. Sayfanın alt kısmında, şerhler sütunu, mülkiyet sütunu, irtifak ve taşınmaz yükü sütunu ile rehin sütunu olmak üzere dört sütun yer alır³⁹. Şerhler sütununa, hukuk düzeninin şerhine imkân tanıdığı işlemler yazılır⁴⁰. Mülkiyet sütununa, taşınmaz malikinin ismi, soy ismi ve baba ismi, kazanım sebebi, tarih ve yevmiye numarası kaydedilir. Tüzel kişilerin unvanı tam şekilde belirtilir. Paylı mülkiyette pay oranı; paydaşların ismi, soy ismi ve baba isminden sonraki bölümde, kesirli şekilde belirtilir (TMK m. 1000/f.3; TST m. 28). İrtifak hakkı sütununa, taşınmaza ilişkin mevcut olan irtifak hakları ve taşınmaz yükü yazılır (TMK m. 1000/f.3; TST m. 30). Son olarak rehin sütununa ise, taşınmaz üzerindeki rehin

³⁵Özkaya, s. 60.

³⁶Ayan, s. 219; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 153; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 147; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 130-131; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 242-243; Ünal/Başpınar, s. 300-301.

³⁷Akipek, s. 306.

³⁸Ünal'a göre, plana dayalı yüzölçümler için bu durum geçerli iken plana dayanmayan yüzölçümler bakımından bu kural uygulanmaz. Zira, plana dayalı olmayan yüzölçümlerde sadece tahmini bir belirleme söz konusudur (Ünal, Mehmet, Şekli Eşya Hukuku, Savaş Yayınevi, Ankara 1989, s. 168).

³⁹Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 243; Ayan, s. 219; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 153; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 131.

⁴⁰TMK m. 1009, 1010, 1011; TST m. 46, 47, 48, 49, 50.

hakları, bunların türü, alacağın tutarı, alacaklının adı, soyadı, rehnin derecesi ve kurulduğu tarih işlenir (TMK m.1000/f.3; TST m. 31).

bb. Kat Mülkiyeti Kütüğü

Önceki Medeni Kanun'un yürürlük zamanında, 1926 yılından 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kabul tarihi olan 23.06.1965 tarihine kadar kat mülkiyeti kavramı kabul edilmemişti. Anılan dönemde, bir taşınmazda paydaş olunduktan sonra, her kat üzerinde bir paydaş lehine irtifak kurulmaktaydı⁴¹. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle beraber kat mülkiyeti esası kabul edildi ve kat mülkiyeti kütüğü Türk Medeni Kanunu'nda düzenlendi. İlgili hükümde, kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedileceği belirtildi (TMK m.998/f.3).

Kat mülkiyeti tesis edilmiş bir yapının bağımsız bölümleri için kat mülkiyeti kütüğü tutulur. Bağımsız bölümler ile üzerindeki aynî haklar bu kütüğe tescil edilir⁴². Bağımsız bölümlerin her biri kütüğün ayrı bir sayfasına kaydedilir (TST m. 11). Tescil işlemi gerçekleştikten sonra, kütükler arasında bağlantı kurularak ana taşınmazın kaydedildiği tapu kütüğü sayfası işlemlere kapatılır (KMK m.13/f.2). Diğer taraftan, ana taşınmazın kapatılan sayfasında da kat mülkiyetine ilişkin defter ve sayfa numaraları belirtilir. Bu şekilde, iki kütük arasında bağlantı karşılıklı olarak kurulmuş olur⁴³. Kütüğe kaydı yapılan her bağımsız bölüm, diğerlerinden bağımsız bir şekilde taşınmaz niteliğine kavuşur (KMK m.13/f.4).

⁴¹ Hatemi, s 39; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 154.

⁴² Akipek/Akintürk/Ateş, s. 243; Özkaya, s. 60; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 131; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 154; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 148.

⁴³ Akipek/Akintürk/Ateş, s. 242-243; Oğuzman/Seliçi /Oktay Özdemir, s. 154; Daha detaylı bilgi için bkz: Arcak, Ali, Kat Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Seçkin Yayınevi, Ankara 1988, s. 284 vd.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer verilen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, tapu kütüğüne uygulanan düzenlemeler, kat mülkiyeti kütüğüne ilişkin işlemlerde de uygulama alanı bulur (TMK m.1001/f.2).

cc. Yevmiye Defteri

Aynî haklar, tapu kütüğüne yapılan tescille birlikte hukuk aleminde varlık kazanır (TMK m. 1022/f.1). Tapu memuru, tescil isteminin hukukî sebebini ve istemde bulunanın tasarruf yetkisini araştırmakla yükümlüdür (TMK m.1015). Bu durum ise, zaman alabilir. Tescilin gecikmesi durumunda, zaman zaman taşınmaz üzerindeki sınırlı aynî hak sahiplerinin durumu etkilenebilir. Bunu önlemek amacıyla, tescil istemlerinin, sırasına göre yevmiye defterine kaydedilmeleri öngörülmüştür⁴⁴.

Taşınmazlarla ilgili aynî bir hakkın kurulmasına, değiştirilmesine ve ortadan kaldırılmasına ilişkin talepler tapu siciline kaydedilmeden önce sıra numarasıyla yevmiye defterine kaydedilir (TMK m.1002/1). Her gün, yeni bir sayfa açılır ve gün sonunda o güne ilişkin işlemler tapu memuru veya muhafızı tarafından imza altına alınarak kapatılır⁴⁵.

Yevmiye defterine kayıt anı, tescilin etkisi açısından önem arz etmektedir. Tapu kütüğüne tescille doğan aynî hakların hüküm ve sonuçları yevmiye defterine kayıtlı birlikte başlar⁴⁶. 743 sayılı eski Medeni Kanun'da açıkça yer almamakla birlikte öğreti tarafından kabul edilen⁴⁷ bu esas TMK m. 1022/f.2 hükmünde açıkça düzenlenmiştir⁴⁸.

⁴⁴Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 244; Hatemi, s. 40; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 149.

⁴⁵Reisoğlu, s. 104; Ertaş, s. 91; Esener/Güven, s. 148; Ayan, s. 222.

⁴⁶Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 132; Oğuzman/Seliçi /Oktay Özdemir, s. 155; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 243-244; Ertaş, s.91; Bu nedenle, yevmiye defterine zamanında yapılmayan kaydın, ilgilinin zararına yol açması durumunda, devletin sorumluluğu gündeme gelir (Sapanoğlu, Süleyman, Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu, Yetkin Yayınevi, Ankara 2012, s. 31).

⁴⁷Gürsoy/Eren/Cansel, s. 180; Saymen/Elbir, s. 150; Ayiter, s. 43.

⁴⁸Ayan, s. 221; Oğuzman/Seliçi /Oktay Özdemir, s. 155; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 132.

Buna bağılı olarak, tapu sicili üzerinde kayıtlı aynî haklar ile şerhlerin sırası, yevmiye defterine kaydedildikleri tarihe göre belirlenir⁴⁹ (TMK m. 1022/f.1).

Tapu sicilinde işlem yapılmasını sağlayan başvurular ile kabul edilmeyen talepler yevmiye defterinde kayıt altına alınır. Yevmiye defterinin tutulmasına ilişkin temel esaslar TMK m.1002 ve TST m. 23 hükümlerinde detaylı olarak açıklanmıştır.

dd. Belgeler

Belgeler, TMK m. 997/f.2 hükmü uyarınca, tapu kütüğünü tamamlayan unsurlardan olan yevmiye defterinden sonraki unsur olarak kabul edilir. Ancak, anılan düzenlemede, bu belgelerin neler olacağı açıklanmamıştır. Belgeler; tapu siciline yazılan ve şerh verilen tüm hakların kurulmasına, değiştirilmesine ve sona ermesine dayanak teşkil eden resmî senetler, vekâletname, mahkeme kararları, veraset senetleri gibi belgelerdir⁵⁰. Bu belgeler, tapu siciline yapılan kaydın geçerli bir sebebe dayanıp dayanmadığını gösterir⁵¹. Ayrıca, irtifak haklarının ve taşınmaz yükümlülüğünün kapsamlarının belirlenmesinde de bu belgeler önemli bir rol oynar⁵². Zira, aynî hakların kurulması ve kapsamı açısından tapu kütüğünde geniş açıklamalar bulunmaz. Bu hususlara ilişkin kapsamlı bilgiler, işleme dayanak teşkil eden belgelerde yer alır. Ancak, tapu kütüğündeki bir kayıt ile belgeler arasında bir çelişkinin ortaya çıkması durumunda, aksi ispatlanmadığı sürece tapu kütüğünde yer alan kayıt üstün tutulur⁵³.

Her ne kadar Tapu Sicili Tüzüğü'nün m.7/f.2-b.(ç) hükmünde, ana siciller içinde resmî belgelere yer verilmiş ise de tapu kütüğündeki işlemin dayanağı olan belgenin mutlaka resmî belge niteliğinde olması gerekmez. Örneğin, TMK m. 598 hükmü

⁴⁹Akipek/Akintürk/Ateş, s. 244; Bu durum, “kıdeme itibar” ilkesinin bir gereğidir (Aybay, Aydın/Hatemi, Hüseyin, Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 76).

⁵⁰Ertaş, s. 91; Ünal/Başpınar, s. 313; Akipek/Akintürk/Ateş, s. 244; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 150.

⁵¹Ünal/Başpınar, s. 312; Reisoğlu, s. 105; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 132; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 155; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 150.

⁵²Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 155; Reisoğlu, s. 105; Esener/Güven, s. 148; Nomer/Ergüne, s.121; Ayan, s. 224; Örneğin; bir geçit irtifakının sağladığı imkân, hakkın nasıl ve ne zaman kullanılacağı belgelerden anlaşılır (Sirmen (Eşya Hukuku), s. 151; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 155).

⁵³Ayan, s. 224.

uyarınca el yazısı ile düzenlenen vasiyetname, TMK m. 676/f.3 hükmü uyarınca yazılı olarak yapılan miras paylaşma sözleşmesi resmî belge niteliğinde olmamasına karşın, tapu kütüğünde yapılan bir işleme dayanak teşkil edebilir⁵⁴.

Tapu kütüğündeki işlemlerin dayanağını oluşturan belgeler, tapu kütüğündeki bir kaydın geçerli bir sebebe dayanıp dayanmadığının tespiti açısından büyük öneme sahiptir. Kütükteki kaydın yolsuz olduğu yönünde bir çekişmenin mevcut olması halinde öncelikle dayanak belgelere göre çözüm aranması esastır. Diğer taraftan, TMK m. 1022/f.3 hükmünde belirtildiği üzere, sınırlı aynî hakların kapsamları ve içerikleri de bu belgelere göre belirlenir.

Alenîyet ilkesi ana sicillerin hepsini kapsadığından, belgeler de bu kapsama dahildir⁵⁵. İlgisini inanılır kılmasına rağmen, ilgili belgeler kendisine gösterilmeyen kimse, kanuna aykırı davranan tapu memurunu Bölge müdürlüğü'ne şikâyet edebilir.

ee. Planlar

Türk Medeni Kanunu'nun m.1003/f.1 hükmü uyarınca, bir taşınmazın tapu kütüğüne kaydedilmesinde ve taşınmazın belirlenmesinde plân esas alınır. Plân, resmî bir ölçüme dayanır. Anılan hükümde yer verilen plândan kasıt, taşınmazın geometrik şeklinin ve hukukî niteliğinin belirtilmesi amacıyla önceden belirlenmiş esaslar dâhilinde yetkili kamu görevlilerince çizilen haritalardır⁵⁶. Plân, taşınmazların sınırının belirlenmesi ve özellikle sınır anlaşmazlıklarının çözümü bakımından önemli bir rol oynar⁵⁷. Taşınmazın sınırları, tapu planları ve fiili sınırın birlikte değerlendirilmesiyle belirlenir (TMK m. 719/f.1). Ancak, tapu plânında belirlenen sınır ile fiili sınırın

⁵⁴Özkaya, s. 64; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 150.

⁵⁵Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 139; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 157; Ünal/Başpınar, s. 288; Bkz aksi yönde: Tapu kütüğünde bir atıf yapılmamış ise, belgeler alenîyet ilkesinin kapsamı dışında kalır. Üçüncü kişilerin belgelere bakma zorunluluğu bulunmadığından, söz konusu belgelerin üçüncü kişilerin iyiniyetini engelleyici işlevi bulunmamaktadır (Ertaş, s. 91; Özkaya, s. 65).

⁵⁶Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıparmak, s. 321; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 132; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 156; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 151.

⁵⁷Ayan, s. 223; Ertaş, s. 92; Ünal/Başpınar, s. 303; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 133.

birbirine uygun düşmediği durumlar da söz konusu olabilir. Böyle bir durumda, plândaki sınıra üstünlük tanınır⁵⁸ (TMK m. 719/f.2). Zira, plânlar yetkili kamu görevlileri tarafından hazırlandığı için TMK m.7 hükmü anlamında resmî sicil ve senetlerden sayılır⁵⁹. Dolayısıyla plânlar, açıklık ilkesine tabidirler ve taşınmazın sınırlarıyla ilgili olarak tapuya güven ilkesinden yararlanırlar⁶⁰.

Türk Medeni Kanunu'nda ifade edilen plân, kural olarak yalnızca taşınmazın kadastrosunun yapılması halinde hazırlanabilir⁶¹. Taşınmaz maliklerince yapılan başvuru üzerine tapu memuru ve fen memuru tarafından taşınmaza ilişkin düzenlenen ve “çap” olarak ifade edilen haritalar, plân sayılmazlar⁶². Henüz kadastro tesis edilmemiş alanlarda, tapu sicilinin esaslı unsuru niteliğinde olan plânlar bulunmaz. Bunların kapsamı belirlenirken zabıt defterindeki kayıtlar ve eskiden beri bilinen sınırlar esas alınır⁶³. Bu nedenle Türk Medeni Kanunu m.719. hükmünde de plân yerine tapu plânı ifadesi kullanılmıştır⁶⁴.

b. Yardımcı Siciller

Ana sicilin tutulmasını kolaylaştıran siciller yardımcı siciller olarak ifade edilir⁶⁵. Yardımcı siciller, aynî hakların doğumuna ve ortadan kaldırılmasına doğrudan etkide bulunmaz.

⁵⁸Özkaya, s. 66; Esener/Güven, s. 149; Bu kural, yetkili makamlarca heyelan bölgesi olduğu belirlenen yörelerde uygulanmaz (TMK m. 719/f.2).

⁵⁹Ünal/Başpınar, s. 313; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 179; Ayan, s. 223.

⁶⁰Ayan, s. 223; Ünal/Başpınar, s. 313; Yargıtay da bu görüştedir: “...davalı kadastro sonucu oluşan dava konusu 10 numaralı parseli çapa dayanarak satın alan kişi durumundadır. Kural olarak kayda dayanarak iktisapta bulunan kişi iyiniyetli olup, Medeni Kanun’un 931. maddesinin koruyuculuğu altındadır.” (YKD, C. 24, S.6, 1998, s. 886-888).

⁶¹Esmer, Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Şark Matbaası, Ankara 1967, s.456; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 244; Reisoğlu, s. 105.

⁶²Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet/Esmer, Galip, Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikati, İstanbul Matbaası, 2. Baskı, İstanbul 1956, s. 180; Esener/Güven, s. 148.

⁶³Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 245.

⁶⁴Ayan, s. 224.

⁶⁵Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 245; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 133.

Türk Medeni Kanunu m. 997 hükmünde yardımcı sicillerin neler olduğundan söz edilmemiştir. 02/07/2018 tarihli, 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 139. maddesiyle, TMK m. 997/f.3 hükmünde yapılan değişiklikle yardımcı sicillerin Cumhurbaşkanı tarafından çıkarılan Yönetmelikle belirleneceği hüküm altına alınmıştır. Buna karşılık Cumhurbaşkanı tarafından bu konuya ilişkin henüz çıkarılmış bir Yönetmelik bulunmadığından Tapu Sicili Tüzüğü halen yürürlükte⁶⁶. Tüzükte, yardımcı sicillerin nelerden oluştuğu sayma suretiyle belirtilmiştir⁶⁷.

aa. Aziller Sicili

Tapuda vekâletnameye dayalı olarak tesis edilen işlemlerde işlem güvenliğinin sağlanabilmesi için aziller sicili tutulur⁶⁸. Bu sicil, vekâletname yoluyla yapılan işlemlerde, vekilin, müvekkili tarafından azledilip azledilmediğini kontrol etme olanağı sağlar. Azil sebebiyle hukukî değerini kaybetmiş olan vekâletnamelere dayanılarak işlem yapılmasının önüne geçilmesi amacına dayanmaktadır⁶⁹. Sicile sadece vekâletten azil durumlarında kayıt yapılmaktadır. Vekilin azline ilişkin belge sunulduğunda, bu durum, aziller sicilinde kayıt yapılarak belirtilir (TST m. 77/f.2). Vekâletnameye dayanılarak tapuda işlem yapılmak istenildiği zaman, durum aziller sicilinden incelenir ve vekâletnamenin arka kısmına “azledilmiştir” ya da “azil kaydına rastlanmamıştır” şeklinde kayıt düşülür⁷⁰.

⁶⁶ Anılan Kanun Hükmünde Kararnamenin Geçici 1. maddesinde, söz konusu kararnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce bu Kanun Hükmünde Kararname ile değişiklik yapılan kanunların ve kanun hükmünde kararnamelerin ilgili maddeleri gereğince yürürlüğe konulmuş olan tüzüklerin yürürlükten kaldırılmadıkça geçerliliğini sürdüreceği ifade edilmiştir. Tapu Sicil Tüzüğü'nün yürürlükten kaldırıldığına ilişkin bir düzenleme yapılmadığından Tapu Sicili Tüzüğü halen yürürlükte⁶⁶.

⁶⁷ Tapu Sicili Tüzüğü m.7/f.3 hükmünde yardımcı siciller; aziller sicili, düzeltmeler sicili, kamu orta malları sicili ve tapu envanter defteri şeklinde sayılmıştır.

⁶⁸ Reisoğlu, s. 109; Ayan, s. 235; Esener/Güven, s. 150; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 133.

⁶⁹ Özkaya, s. 67; Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir, s. 157; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 133.

⁷⁰ Esener/Güven, s. 150; Reisoğlu, s. 110; Hatemi'ye göre, vekâletname verilen kimseden yetkinin geri alınması, öncelikle temsilciye ulaşması gerekli bir beyan yapılmasına bağlı olmalıdır. Temsilciye bildirim yapılmaksızın Aziller Siciline kaydedilen azil, temsilcinin ve temsil edilen kimsenin iyiniyetinin ortadan kalması için yeterli sayılmamalıdır (Hatemi, s. 40).

bb. Düzeltmeler Sicili

Tapu sicilinde, belgelere aykırı tescil veya kayıt olması durumunda, söz konusu yanlışlığın düzeltilebilmesi için ilgili kimselerin yazılı rızasının alınması ve bu durumun yevmiye defterine kaydedilmesi gerekir⁷¹. İlgililerden birinin yazılı rızasının bulunmaması halinde ise söz konusu yanlışlık mahkeme kararıyla düzeltilebilir⁷². Buna karşılık, TMK m.1027/f.3 hükmüyle bu kurala bir istisna getirilmiştir. Buna göre, basit yazı yanlışlıklarının bulunması halinde, bu yanlışlıklar tapu memuru tarafından tüzük kuralları uyarınca re'sen düzeltilebilecektir.

Tapu kütüğündeki dayanak belgelere aykırı yapılan bir tescil, ancak ilgililerin yazılı olurları alınarak ve yevmiye defterine kaydedilmek suretiyle düzeltilebilir. Taraflardan birinin yazılı olurunun bulunmaması durumunda düzeltme yapılabilmesi için Mahkemeden bu yönde bir karar alınması zorunludur. Bununla birlikte, basit düzeltmelerin tapu siciline ve yevmiye defterine kaydedilmeden doğrudan düzeltme siciline kaydedilerek düzeltilmesine imkân tanınmıştır. Tapu sicilinde yapılan yanlışlıkların düzeltilmesi bir sebebe dayanmalıdır. Söz konusu sebebin tapu kütüğünde gösterilmesinin mümkün olmaması nedeniyle düzeltmeler sicili oluşturulmuştur⁷³. Bu sicile, yevmiye defterine kaydedilmesine gerek bulunmayan düzeltmelerin sebebi yazılır (TST m. 78). Bu suretle, yapılan düzeltmelerle ilgili daha sonradan ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkların çözüme kavuşturulması kolaylaştırılmış olur⁷⁴.

cc. Kamu Orta Malları Sicili

Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi kamu orta malları kamu orta malları siciline kaydedilir. Bu sicilde, anılan taşınmazların tahsis edildiği köy

⁷¹Akipek/Akintürk/Ateş, s. 246; Reisoğlu, s. 108; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 300; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 319.

⁷²Akçaal, Mehmet, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınevi, 3. Baskı, Ankara 2023, s. 393; Reisoğlu, s. 108; Esener/Güven, s. 150; Akipek/Akintürk/Ateş, s. 246; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 297; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 193; Ünal/Başpınar, s. 383.

⁷³Ünal/Başpınar, s. 316; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 157; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 152.

⁷⁴Ayan, s. 235.

ya da belediye de belirtilir (TST m. 79). Bu sicil, daha önceki Tapu Sicili Nizamnamesi'nde düzenlenmemiştir⁷⁵.

dd. Tapu Envanter Defteri

Tapu müdürlüğünde bulunan kütük, zabıt defteri, yevmiye defteri ve resmî senet ciltlerin tamamı tapu envanter defterine kaydedilir (TST m. 80). Böylece tapu müdürlüğünde bulunan bütün kütük, defter, senet ciltleri ve yardımcı siciller kayıt altına alınarak muhafaza edilmekte ve aranıldıkları zamanlarda kolayca bulunmaları sağlanmaktadır⁷⁶.

II. Tapu Siciline Hâkim Olan İlkeler

A. Genel Olarak

Tapu sicilleri, kendilerinden beklenen işlevi tam olarak yerine getirebilmeleri, taşınmaz üzerindeki aynî hakları doğru ve tam olarak yansıtabilmeleri ve kamuya güven vermeleri için birtakım ilkelere bağlanmışlardır. Söz konusu ilkeler, ülkelerin kabul ettikleri tapu sicili sistemlerine göre farklılık gösterebilir de ana ilkeler yönünden benzerlikler taşımaktadır. Diğer modern tapu sicilleri gibi İsviçre ve Türk hukuk sisteminde de tapu sicilleri hakkında ilkeler getirilmiştir⁷⁷.

Türk Medeni Kanunu'nda ve Tapu Sicili Tüzüğü'nde, tapu siciline hâkim olan ilkeler bir arada hükme bağlanmamış, ayrı ayrı hükümlerde açıklanmıştır. Tapu siciline hâkim olan ilkeler; tapu sicili sistemi düzenlenirken göz önünde tutulan ilkelere dir.

⁷⁵3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun "Kamu malları" başlıklı 16. maddesinin birinci fıkrasının (B) bendinde belirtilen; "Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz nallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve özel siciline yazılır." hükmünde ifade edilen özel sicil, Tapu Sicili Tüzüğünde düzenlenmiş olan kamu orta malları sicilidir (Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 246-247).

⁷⁶Eraslan, s. 70; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 153; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 246; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 134.

⁷⁷Özaslan, s. 73.

B. Aynî Kayıt İlkesi

Ülkemizde, tapu sicili sistemi için aynî kayıt ilkesi benimsemiştir⁷⁸. Aynî kayıt ilkesi, tapu siciline tescil işlemi yapılırken her taşınmaza bir diğerinden bağımsız bir sayfa tahsis edilmesidir⁷⁹. Tapu siciline yapılan kayıtlar, her taşınmaza diğerinden bağımsız bir sayfa açılarak gerçekleştirilmektedir. İsviçre ve Türk Medeni Kanunlarında kabul edilen bu sistemde, her taşınmaza ayrı sayfa açılmak suretiyle taşınmaz üzerinde bulunan hak ve yükümlülüklerinin tamamının bir arada görülmesi amaçlanarak üçüncü kişilerin taşınmaz hakkında doğru ve eksiksiz bilgi sahibi olmalarına imkân sağlanmaktadır⁸⁰. Aynî kayıt ilkesinin çıkış noktası, hak sahibi olan kimsenin kendisi değil, taşınmazıdır⁸¹.

Türk Medeni Kanunu'nda aynî kayıt ilkesine, sayfa numaralarının birbirini izleyeceği şekilde taşınmazlara tapu kütüğünde ayrı ve bağımsız sayfa açılacağı düzenlemesiyle yer verilmiştir (TMK m. 1000/f.1).

Aynî kayıt ilkesi, kat mülkiyeti kurulan bağımsız bölümlerin tescil edildiği kat mülkiyeti kütüğü açısından da geçerlidir⁸². Buna karşılık, kadastrosu henüz yapılmamış

⁷⁸Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 136; Aynî kayıt ilkesi, İsviçre Medeni Kanunu'nda da benimsenen bir ilkedir (Ayan, s. 240).

⁷⁹Hombberger, A, Aynî Haklar Zilyetlik ve Tapu Sicili, Adalet Bakanlığı Yayınları, 1950, (Çeviren: Bertan, Suat), s. 168; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 172; Reisoğlu, s. 90-91; Ünal, s. 162-163; Ayan, s. 239; Özkaya, s. 73; Eren/Başpınar, s. 242; Aybay/Hatemi, s. 124; Güleş, s.4; Antalya (Aleniyet), s.431; Saruhan, s. 417.

⁸⁰Ayan, s. 240; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 172; Sapanoğlu, s. 38; Aynî sistemin tersi ise, şahsî yöntemdir. Şahsî yöntemde, tapu siciline yapılan kayıtlarda taşınmaz maliki esas alınır (Saymen/Elbir, s. 133; Ünal/Başpınar, s.300).

⁸¹Güleş, s. 4.

⁸²"Sözleşme düzenlenince kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde kat irtifakının kayıtlı olduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasındaki, doğrudan doğruya kat mülkiyetinin kurulması halinde ise anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine "Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir." ibaresi yazılarak, sayfa anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir; anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır." (KMK m.13/f.2).

yerlerde tapu kütüğü yerine zabıt defterleri tutulduğundan aynî kayıt ilkesi geçerli değildir⁸³.

Tapu sicilinde kayıtlı her taşınmaza ayrı sayfa açılması ve taşınmazların hukukî durumlarının bir bütün ve tam olarak gösterilmesiyle aynî haklarda alenîyet sağlanmış olur⁸⁴.

C. Alenîyet İlkesi

Tapu sicilinde bulunan kayıtlar, üzerindeki aynî haklara karine teşkil ettiğinden, bu kurala dayanabilmek ancak sicildeki kaydın görülmesiyle, bu durum ise, tapu sicilinin alenîyetinin sağlanmasıyla mümkün olabilir⁸⁵. Zira, tapu sicilinin alenîyeti ile birlikte taşınmazlar üzerindeki aynî hakların hukukî kimliği görülmüş olur⁸⁶.

Alenîyet ilkesi; eşya üzerindeki aynî hakkın varlığının ve hak sahibinin kim olduğunun anlaşılabilir ve belirlenebilir olmasını ifade eder⁸⁷. Bu ilke, devlet tarafından tutulan resmi sicillere karşı olan genel itimat ilkesinin bir dayanağıdır. Zira, duyulan bu güven, ancak alenîyetin sağlanmasıyla uygulama alanına girebilir. Bu durumun önemi, bilhassa, tescile güvenin korunması hususunda ortaya çıkmaktadır. Tapu sicilinin alenîyetinin sağlanamaması halinde tapu siciline güven ilkesinden söz edilebilmesi de mümkün olmaz⁸⁸. Üçüncü kişinin tapu sicilindeki kayda güvenerek hak kazandığının kabulü için bu kişinin tapu sicilinde yer alan kayıtlara ulaşabiliyor olması gerekir.

⁸³ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 177; Sapanoğlu, s. 39; Ayan, s. 240; Ertaş, s. 92; Özkaya, s. 74.

⁸⁴ Sapanoğlu, s. 39-40; Ünal/Başpınar, s. 300.

⁸⁵ Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet, Medeni Hukuk Dördüncü Kitap Eşya Hukuku (Ayni Haklar), İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul 1956, s. 693; Şengül, s.8; Güleş, s. 4; Antalya (Aleniyet), s. 420.

⁸⁶ Antalya (Aleniyet), s. 420; Güleş, s. 4; Reisoğlu, s. 89.

⁸⁷ Seçer, Tuğçem, "Tapu Sicilindeki Gerçek Kişilere Ait Kayıtların Paylaşılmasının Aleniyet İlkesi, Özel Hayatın Gizliliği Hakkı, Bilgi Edinme Hakkı ve Kişisel Veri Kavramı Çerçevesinde Değerlendirilmesi", Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.11, S.1, Y.2023, s.a 341-355, s. 344; Antalya (Aleniyet), s.420.

⁸⁸ Yakuppur, s. 13; Seçer, s. 344; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 139; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 176; Ünal/Başpınar, s. 288; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 158.

Taşınmazlara ilişkin aynî hakların kamuya açıklanması ve onlara alenîyet kazandırılması tapu sicili vasıtasıyla olur. Aynî hakkın herkese karşı ileri sürülebilmesi ve üçüncü kişilerin taşınmaz üzerindeki aynî hakka saygı gösterme yükümlülüğünün doğması, hakkın varlığının ve kapsamının dışarıya açıklanmasını zorunlu kılar. Bu nedenle, aynî hakkın ihlal edilmemesi için hakkın dışarıya yansıtıldığı bir tezahür şekline gereksinim vardır⁸⁹.

Taşınmaza mala ilişkin aynî hakkın varlığının, hakkın sahibinin kim olduğunun herkes tarafından bilinebilir olması alenîyet ilkesi ile ifade edilir. Bir başka ifadeyle, taşınmaz mala ilişkin aynî hakkın hukukî durumunun kamuya bildirilmesi durumudur. Bu nedenle, alenîyet ilkesi, kamuya açıklık ilkesini ifade eder. Bu ilke, Türk-İsviçre Hukuk sisteminde Pandekt Hukukunun etkisi üzerine düzenlenmiştir⁹⁰.

Taşınmazlar üzerindeki aynî hakların alenîyeti tapu sicili ile sağlanmaktadır. Tapu siciline kayıtlı aynî hakların alenîyetini sağlamak tapu sicili açısından aynı zamanda bir amaçtır. Taşınmaz mallara ilişkin aynî hakların varlığı, tapu siciline tescilin yapılmasıyla kamuya açıklanır. Bu bakımdan tapu sicili, taşınır mallar üzerindeki zilyetliğe benzer bir görev taşır⁹¹. O halde, herkesin tapu kütüğünde yer alan taşınmaza bilgileri öğrenmesine imkân tanımak gerekir⁹².

Taşınmazlara ilişkin tutulan kayıtlar, ülkelerin hukuk sistemlerine göre farklılık arz eder. Bu farklılık, tapu kayıtlarının alenîyetinin ölçüsüne de yön vermektedir. Tapu sicilinin alenîyeti, bu minvalde, mutlak açıklık ve nisbî açıklık olarak ikiye ayrılır. Mutlak açıklık durumunda, tapu kayıtlarının incelenmesi açısından hiçbir sınırlama

⁸⁹Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 138; Antalya (Aleniyet), s. 420; Seçer, s. 344; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 174; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 156.

⁹⁰Antalya (Aleniyet), s. 420.

⁹¹Antalya (Aleniyet), s. 421; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 205; Reisoğlu, s. 90; Ayan, s. 181; Ünal/Başpınar, s. 300; Sapanoğlu, s. 79; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 20.

⁹²Cansel, Erol, Tapu Siciline İtimat Prensibi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1964, s. 3; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 273; Ünal/Başpınar, s. 300.

bulunmamaktadır⁹³. Tapu sicili incelemek isteyen herkes ilgisini veya menfaatini ispat etmek zorunda kalmaksızın kayıtları inceleyebilir. Nisbî açıklıkta ise, ilginin kesin olarak veya yaklaşık düzeyde ispat edilmesi gerekir⁹⁴.

Ülkemizde tapu sicilinin alenîyeti, tapu sicilinin herkese açık olmasıyla sağlanır (TMK m.1020/f.1). Anılan hüküm tek başına değerlendirildiğinde, tapu sicilinin incelenebilmesi için herhangi bir sınırın bulunmadığı anlaşılabılır. Ne var ki, kanun koyucu tarafından, söz konusu maddenin ikinci fıkrasında, kayıtları incelemek ve kayıtlardan örnek almak isteyen kimseler için ilgisini inanılır kılma şartı getirilerek, alenîyet ilkesine sınırlama getirilmiştir⁹⁵. Her iki düzenlemenin birlikte değerlendirilmesinden, tapu sicilinin alenîyetinin, istisnasız herkese açık olması anlamına gelmediği sonucuna ulaşılır.

Her isteyen, tapu sicilindeki kayıtları incelemesi mümkün değildir. Tapu sicili, ancak ilgili kimselere alenîdir ve ilginin varlığının da inanılır kılınması gerekir. İnanılır bir ilgisi olan herkes, tapu kütüğünde yer alan ilgili sayfanın ve belgelerin gösterilmesini veya bu belge ve sayfaların örneğinin verilmesini talep edebilir (TMK m.1020/f.2). Anılan hükümden de anlaşılabacağı üzere alenîyet ilkesi, Fransız ve Avusturya Medeni Kanunlarında olduğu gibi mutlak olmayıp herkesin değil, yalnızca ilgisi inanılır olan kimselerin tapu sicilini incelemesi ve bilgi edinmesini ifade eder⁹⁶. Sadece merak, tapu sicilinin inceleyebilme yetkisi tanımaz⁹⁷. İlgisini inanılır kılan kimse, bu ilginin sınırları içerisinde kalmak kaydıyla alenîyet ilkesinden

⁹³ Şengül, s. 85; Güleş, s. 5; Başpınar, s. 100.

⁹⁴ Güleş, s. 5; Şengül, s. 86.

⁹⁵ Aybay, Rona, "Bilgi Edinme Hakkı Kanunu MK 1020/2'yi Yürürlükten Kaldırır mı?" TBB Dergisi, S. 53, Y. 2004, s.a. 216-220 (Bilgi Edinme), s. 216; Şengül, s. 111; Güleş, s. 6.

⁹⁶ Özkaya, s. 215; Antalya (Alenîyet), s. 428; Kanunkoyucu, daha önceden mevcut olan "alakasını ispat eden" ifadesi yerine "ilgisini inanılır kılan" ifadesini kullanarak, anılan ifadeyi yumuşatma yoluna gitmiş ve ilginin ispatını aramayıp ilginin inanılır olmasını yeterli görmüştür (Ünal/Başpınar, s. 301); Bu nedenle, ilgilinin varlığı yönünde tapu memurunda kanaat uyandırılması yeterlidir (Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdulkadir, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991, s. 418; Ayiter, s. 49); Malikin açıkça muvafakat verdiği durumlarda ise, üçüncü kişinin ilgisinin bulunup bulundurulmadığının araştırılmasına gerek yoktur (Gürsoy/Eren/Cansel, s. 205).

⁹⁷ Saymen/Elbir, s. 132; Ayan, s. 181.

yararlanabilir⁹⁸. İsviçre Federal Mahkemesi'nin kararlarına göre, işçi sendikasının, işverenin mali durumunu öğrenmek için tapu sicilini inceleme yetkisi bulunmamaktadır⁹⁹. Bir taşınmaz üzerinde menfaati bulunanlar; örneğin, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde alacaklı konumda olan kimse, taşınmaz üzerinde ipotek alacaklısı, irtifak hakkı sahibi, hatta bazen kiracılar, ilgili kimse kavramının içine girerler. Örneğin, kiralamak suretiyle oturduğu evin, tahliye edilmesi için kendisine ihtarda bulunulması üzerine kiracının, ihtarda bulunan kimsenin gerçekten yeni malik olup olmadığını tapu dairesinden “*ilgili*” sıfatıyla öğrenme hakkı olduğunun kabulü gerekir¹⁰⁰. Yine, aynı hakka ya da eşyaya bağlı bir hakka sahip olan veya bu hakkın yükümlüsü bulunan kimselerin bu haktan yararlanabileceği açıktır¹⁰¹. Bununla birlikte, ilgilinin mutlaka ekonomik olması gerekmez. Bilimsel bir ilgilinin varlığı da yeterlidir¹⁰².

Tapu siciline ilişkin kayıtların incelenebilmesi ve bu kayıtlardan örnek istenebilmesi hakkının sınırını, inanılır bir ilginin varlığı oluşturur. İlgi ise, hukuken korunmaya değer bir menfaate ilişkin olmalıdır. Özel veya kamu tüzel kişileri tarafından tapu sicilinin incelenebilmesi için de ilginin inanılır kılınması gerekir. Uygulamada; bankalar tarafından müşteriye kredi verilmeden önce müşterinin sahip olduğu taşınmazlara ilişkin yapılan araştırma kapsamında tapu müdürlüğünden yazılı bir istemde bulunulması durumunda, taşınmaza ilişkin tapu senedinin fotokopisinin sunulması ve ilginin inanılır kılınması istenilmekte, belge örneği verilmesinin talep edilmesi halinde ise, taşınmaz malikinin yazılı bir talebinin varlığı aranmaktadır¹⁰³.

⁹⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 175; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 275, Ünal/Başpınar, s. 301; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 206; Saymen/Elbir, s. 132; Reisoğlu, s. 90; Antalya (Aleniyet), s.428; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 138.

⁹⁹ JdT 1984 I 366 (Ünal/Başpınar, s. 301).

¹⁰⁰ Velidedeoğlu, s. 603.

¹⁰¹ Antalya (Aleniyet), s. 428.

¹⁰² Eren/Başpınar, s. 242; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 175; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 138.

¹⁰³ Antalya (Aleniyet), s. 429.

Aleniyet ilkesinden yararlanmak isteyen kimsenin korunmaya değer bir ilgisinin bulunduğu tapu memurunun inanması gerekir. Bununla beraber, tapu memurunun inanması, ilginin varlığı hususunun ispat edilmesi şeklinde değerlendirilmemelidir. Zira, Kanunu Medeni’de bu husula ilgili olarak “*alakalı olduğunu ispat eden*” kavramı kullanılmasına karşın Türk Medeni Kanunu’nun m.1020 hükmünde “*ilgisini inanılır kılan*” kavramı tercih edilerek meşru bir ilginin varlığına tapu memurunun ikna edilmesi yeterli görülmüştür¹⁰⁴. Böylece tapu sicilini inceleyebilmek için aranılan ispat şartı hafifletilmiştir¹⁰⁵. İnanılır bir ilginin varlığına rağmen taşınmaza ilişkin sicil kaydı gösterilmeyen, zorluk çıkarılan ya da kayıt ve belgelerin bir örneği kendisine ibraz edilmeyen kişi, mevzuata uygun davranmayan yetkili kimseye ilişkin Tapu Kadastro Bölge Müdürlüğü’ne şikâyet başvurusunda bulunma ve koşulları varsa ona karşı tazminat davası açma hakkına sahiptir¹⁰⁶.

İlginin yeterliliği hususunda herkes için aynı olan, genel bir değerlendirme yapılması mümkün değildir. İlgili kişinin tapu kayıtlarını inceleme veya gerekirse bir örneğinin verilmesini isteme yetkisinin sınırları, ilginin kapsamına göre değişir. Kişi, ilgisinin sınırları dışına çıkarak kendisini ilgilendirmeyen konulara ilişkin tapu sicili kayıtlarını inceleme ve onlardan örnek verilmesini isteme yetkisine sahip değildir. Örneğin, taşınmazı satın alma veya üzerinde aynî hak kurma isteği olan bir kimse, yalnızca o taşınmaza ilişkin tapu kütüğü sayfasının ve mülkiyet hakkına ilişkin tapu kayıtlarının tüm geldilerinin, dayanak belgelerin, taşınmaz üzerinde sınırlı aynî haklar

¹⁰⁴ Kanun değişikliğinden önce de malik ile ilgili bilgi almak için bir ilginin bulunduğunu ispatlamak gerekmediği yönünde bkz: **Honsell, Heinrich/Vogt, Nedim Peter/Wiegand**, Wolfgang, Basler Kommentar, Obligationenrecht I-II, Basel-Genf-München 2007, Art. 970, N:5 (Naklen: **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 174); Anılan Kanun değişikliği ile ilgili detaylı bilgi için bkz: **Oktay-Özdemir**, Saibe, Kişilik Hakkı ve Bilgi Alma Hakkı Çerçevesinde Tapu Sicilinin Aleniliği İlkesi, Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Armağan, Seçkin Yayınevi, Ankara 2006, s.a 503-528, s. 503 vd.).

¹⁰⁵ **Erkan**, Umut Vehbi/**Özsoy**, Rabia, “*Bilgi Edinme Hakkı ve Özel Hayatın Gizliliği Çerçevesinde Tapu Sicilinin Açıklığı İlkesi*”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.22, S.1, Y.2023, s.a 97-120, s. 102; **Güleş**, s. 8; **Seçer**, s. 345.

¹⁰⁶ **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp**, s. 241; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 157; **Saymen/Elbir**, s. 131; **Reisoğlu**, s. 139; **Özkaya**, s. 85; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 232.

mevcut ise bunlara ilişkin belgelerin, ilgili yevmiye defteri ile planların gösterilmesini, gerekmedikçe ise birer örneğinin verilmesini isteyebilir¹⁰⁷.

Tapu sicilinin alenîyeti ilkesinin Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenen ilgili hükümlerinin 24.10.2003 tarihli, 25269 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan ve yayım tarihinden altı ay sonra yürürlüğe giren (Bilgi Edinme Kanunu m.32) Bilgi Edinme Kanunu'nun ilgili hükümleri ile çelişip çelişmediği hususu öğretide tartışmalıdır. Bilgi Edinme Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz (Bilgi Edinme Kanunu m.5/f.2). Bu durumda, tapu kayıtlarının ancak ilgisi inanılır kılınması halinde incelenebileceğine ilişkin Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenen hüküm (TMK m. 1020) ile herkesin bilgi edinme hakkında sahip olduğu şeklindeki hükmün (Bilgi Edinme Kanunu m. 5/f.2) çelişip çelişmediğinin değerlendirilmesi gerekir.

Öğretideki bir görüşe göre, herkesin bilgi edinme hakkına sahip olduğuna ilişkin düzenlenen açık hüküm ile TMK m. 1020/f.2 hükmü artık yürürlükten kalkmıştır. Birbirine zıt çözüm öngören kanunlardan sonra düzenlenenin önce olanı, özel olanın genel olanı mülga kılacağına ilişkin ilke gereğince, TMK m. 1020/f.2 hükmünün artık uygulanamayacağı sonucuna ulaşılmalıdır. Zira, bilgi edinme hakkının sınırlarının neler olduğu Bilgi Edinme Kanunu'nda belirtilmiştir¹⁰⁸ ve tapu sicilinde yer alan bilgiler bu sınırlar kapsamında kalmamaktadır¹⁰⁹. Diğer bir görüşe göre ise, söz konusu hükümler arasında içerik ve sistem olarak bir benzerlik bulunmamaktadır. Bu nedenle, TMK m. 1020/f.2 hükmünün yürürlükten kalktığının kabulü mümkün değildir¹¹⁰. Biz ise doğrudan TMK m.1020/f.2'de belirtilen hükmün yürürlükten kalktığını savunmamakla birlikte Bilgi Edinme Kanunu'nu hükümlerine öncelik tanınması gerektiği

¹⁰⁷Özkaya, s. 218.

¹⁰⁸ Bkz: Bilgi Edinme Kanunu m. 15-28.

¹⁰⁹ Aybay, Rona, "Tapu Sicili Herkese Açık Mıdır? Çelişkiler Yumağı Bir Madde MK 1020", *İstanbul Barosu Dergisi*, C. 87, S. 2013/2, Y. 2013, s.a. 15-31 (Tapu Sicili), s. 220.

¹¹⁰ Şengül, s. 120; Güleş, s. 6.

savunmaktayız. Nitekim, Bilgi Edinme Kanunu devlet eliyle tutulan kayıtlardan bilgi edinmeye ilişkin hükümler içermektedir ve tapu sicili de devlet tarafından tutulan bir kayıttır. Bilgi Edinme Kanunu, Türk Medeni Kanunu'na göre hem sonraki tarihli hem de daha özel nitelikte bir kanundur. Kanunların yürürlük kuralları açısından değerlendirme yapıldığında, uygulamada Bilgi Edinme Kanunu hükümlerine öncelik tanınmalıdır. Günümüz hayatının ekonomik ve hukukî koşulları göz önüne alındığında da tapu sicilinin alenîyeti konusunda mutlak bir açıklığın benimsenmesinin daha uygun olacağı söylenebilir. Bununla birlikte, TMK m.1020/f.2 hükmünün ise tamamen yürürlükten kalktığından söz edilemez. Zira, tapu sicilinin alenîyetinin sınırlarını Bilgi Edinme Kanunu'nda öngörülen bilgi edinme hakkının sınırları oluşturduğundan, bu sınırlar dahilinde kalan başvurularda TMK m.1020/f.2 hükmü uyarınca ilginin inanılır kılınması aranmalıdır. Örneğin, bir kimsenin yaptığı taşınmaz bağışının gizli kalmasını istemesi halinde, söz konusu durum özel hayatın gizliliği kapsamında kaldığından (Bilgi Edinme Kanunu m. 21) anılan işleme konu taşınmaza ilişkin sicil kayıtlarını incelemek isteyen kimselerin ilgilerini inanılır kılmaları gerekir.

Türk Hukukunda, tapu sicilinin alenîyeti ilkesi mutlak açıklık söz konusu değildir. Bu durum ise, sınırlı yetki, sınırsız sorumluluk gibi bir denkleme yol açmaktadır. Tapu kayıtlarını yalnızca ilgisinin inanılır kılan kimseler inceleyebilmekte, ancak tapu kayıtlarına ilişkin bilgisizliğin sorumluluğu ilgili kişiye yüklenmektedir. Yetkinin ve sorumluluğun paralel olması gerektiği anlayışıyla, ya sınırlı açıklık ve yalnızca görülen kayıtlardan sorumluluk benimsenmeli ya da mutlak açıklık ve mutlak sorumluluk anlayışı tercih edilmelidir¹¹¹.

¹¹¹ **Ertas**, Şeref/**Cumalıoğlu**, Emre/**Serdar**, İlknur, Eşya Hukuku, 13. Baskı, Barış Yayınlar Fakülteler Kitabevi, İzmir 2020, s. 94; **Güleş**, s. 8.

Alenîyet ilkesinden yararlanan kimse, yetkili bir tapu görevlisinin önünde ilgili sayfayı inceler. İlgisi bulunan kişi, kayıt ve belgelerin bir örneğinin kendisine verilmesini isteyebilir (TMK m.1020/f.2, TST m. 85/f.2).

Tapu kayıtlarının elektronik ortamda tutulması durumunda, siciller TAKBİS'te (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) muhafaza edilir ve anılan sistem üzerinde işlemler yürütülür (TST m. 12/f.1). Mahkemeler, Cumhuriyet Başsavcılıkları, İcra ve İflas Müdürlükleri ile kamu kurum ve kuruluşlarının yürüttükleri görevle alakalı olan taşınmaz verilerine erişebilmesi protokol yapılmak suretiyle sağlanabilir. Protokol yapılması halinde, erişim hakkına sahip olan kurum ve kuruluşlar taşınmazlara ilişkin verileri bu sistemden temin eder (TST m. 14/f.1). Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ve taşınmazla ilgili alanlarda faaliyette bulunan gerçek ve tüzel kişiler, yapılacak protokol kapsamında yalnızca kendi işleriyle ilgili konularda gerekli verilere erişebilir (TST m.14/f.2). Tapu siciline ilişkin kayıtların elektronik ortama aktarılmasıyla beraber tapu sicilinde yer alan kayıtlara ulaşma imkânı artmıştır. Tapu sicilinde yer alan kayıtların TAKBİS üzerinden erişime açılması, özel hayatın gizliliği ve kişisel verilerin korunması¹¹² kavramlarını da gündeme getirmiştir. Bu bilgilerin sınırsız bir şekilde herkesin erişimine açılması Kanun'da belirtilen “*ilgisini inanılır kılmak*” sınırlamasına aykırılık teşkil eder¹¹³.

Günümüzde her ne kadar tapu sicilindeki bilgiler TAKBİS'e aktarılmış ise de uygulamada defter tescilleri halen devam etmektedir. İkili tescil sistemi ile her iki sistem birbirinin güvenliğini sağlamaktadır¹¹⁴.

Kanunda açık bir düzenleme yer almamakla birlikte öğretideki ağırlıklı görüşe göre, alenîyet ilkesi, taşınmazların hukukî durumlarıyla ilgili bilgilerinin aslî sicillerde

¹¹² Bu noktada, tapu sicilinde yer alan hangi kayıtların kişisel veri olarak kabul edileceği, hangi kayıtların alenî olması gerektiği tartışılabilir (Başpınar, s. 116; Seçer, s. 348).

¹¹³ Yakuppur, s.11; Erkan/Özsoy, s. 101; Seçer, s. 347.

¹¹⁴ Dörtgöz, Gürsel Öcal, Tapu İşlemleri, Dorlion Yayınevi, Ankara 2017, s. 37; Saruhan, s. 417.

yer alması nedeniyle yalnızca aslî siciller için söz konusu olur. Nitekim, alenîyet ilkesinin amacı, mülkiyet veya sınırlı aynî hakların doğumuna, kapsamına, sona ermesine dair tapu sicilinde yapılan işlemler hakkında ilgililerin gerekli bilgileri edinmelerini sağlamaktır¹¹⁵. Yardımcı siciller kural olarak bu ilkenin kapsamında değildir¹¹⁶. Ancak, aslî sicillerde özel bir husus için yardımcı sicillere gönderme yapılmış ise, alenîyet ilkesinin söz konusu yardımcı sicil için de geçerli olması gerektiği söylenebilir¹¹⁷.

TMK m. 1020/f.3 hükmü gereğince, tapu sicilinde kayıtlı olan bir hususun bilinmediği ileri sürülemez. Alenîyet ilkesi uyarınca, sicilde yer alan tescil herkes tarafından bilinebilir durumdadır. Söz konusu karine kesin bir karine olduğundan, aksinin ispatı mümkün değildir¹¹⁸. Bu durum, tapuya güven ilkesiyle yakından ilgilidir¹¹⁹. Bu karine, sadece kamuya açıklık ilkesinden yararlanan siciller hakkında geçerlidir¹²⁰. Öğretideki ağırlıklı görüşe göre, alenîyet ilkesinin henüz kadaastro geçmemiş ve eski tapu kayıtları yenilenmemiş olan yerlerde tutulan zabıt defterleri bakımından uygulanamayacağı kabul görmektedir. Zira, taşınmaza ilişkin bilgilerin tek sayfada gözükmemesi nedeniyle zabıt defterinde yer alan bir hususunun bilinmediğinin ileri sürülmesine TMK m.1020/f.3 hükmü engel olmayacaktır¹²¹.

¹¹⁵Özkaya, s. 215-216.

¹¹⁶Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 275; Ünal/Başpınar, s. 302; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 79; Ayan, s. 182; Ertaş'a göre, alenîyet ilkesi sadece tapu kütüğü için değil, tapu sicilinin diğer asıl ve yardımcı unsurları için de geçerlidir. Ancak yardımcı unsurların iyiniyeti önleyici işlevi olmadığı kabul edilir (Ertaş, s. 93); Alenîyet ilkesinin yardımcı siciller için de geçerli olduğu yönündeki bir diğer görüş için bkz; Sapanoğlu, s. 77.

¹¹⁷Ayan, s. 182.

¹¹⁸Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 275; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 176; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 206; Ayiter, s. 50; Ayan, s. 183; Antalya (Alenîyet), s. 430; Özkaya, s. 85; Nomer/Ergüne, s. 336.

¹¹⁹Antalya (Alenîyet), s. 430; Yakuppur, s. 13; Seçer, s. 344; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 139; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 176; Ünal/Başpınar, s. 288; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 158.

¹²⁰Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 276; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 139; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 157; Ünal/Başpınar, s. 288.

¹²¹Oktay-Özdemir, s. 508; Akipek/Akıntürk/Ateş, s.276; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 177; Ayan, s. 183; Sapanoğlu'na göre ise, alenîyet ilkesi, zabıt defterlerini de kapsamaktadır.

D. Tapu Siciline Güven İlkesi

Tapu sicilinde bulunan kayıtların doğruluğuna ve gerçek durumu yansıttığına duyulan inanç toplumsal açıdan büyük önem taşır. Tapu sisteminin güvenilir olması kamunun huzurunu sağlar. Bu nedenle, devletler tapu sicilinin doğru ve gerçeğe uygun tutulması hususunda sorumluluğu bizzat üstlenmiş, tapu kayıtlarının denetimi açısından çeşitli sistemler oluşturmuş, tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından doğacak zararlardan kendilerini sorumlu tutmuşlardır. Nitekim, kanun koyucu da aynî hakların tapu siciline tescili, terkini ve değiştirilmesi işlemlerinin yetkili tapu memurları tarafından yapılacağına ilişkin sıkı kurallar öngörmüş; tapu sicilinin tutulmasından doğan zararların uygun illiyet bağı kurulabildiği ölçüde devletin hukukî sorumluluğu kapsamında olduğu ilkesini kabul etmiştir¹²².

Türk Medeni Kanunu'nda bir taraftan gerçeği tam olarak yansıtan tapu siciline ilişkin hükümler öngörülürken diğer taraftan güven ilkesi uyarınca, kayıtlara iyiniyetli bir şekilde güvenmek suretiyle aynî hak iktisap eden üçüncü kişilerin güvenliğini koruyarak kazandıkları hakkın korunmasına yönelik hükümler getirilmiştir¹²³. Bu durum, TMK m.1023 hükmünde; “*Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.*” ifadesiyle belirtilmiştir.

Yolsuz tescil, taraflar arasında hiçbir etki doğurmasa da tescilin yapıldığı anda bir aynî hakkın varlığına ve lehine tescil yapılan kimsenin de söz konusu aynî hakkın sahibi olduğuna dair oluşan karine uyarınca, söz konusu tapu sicili kaydına güvenerek aynî hak kazanan kimselerin bu kazanımları korunmuştur¹²⁴. İyiniyetli üçüncü kişilerin tapu siciline duydukları güveni koruyan bu ilke tapu siciline güven duyulmasını sağlamıştır.

¹²² Özkaya, s. 77.

¹²³ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.174; Ayan, s. 246.

¹²⁴ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 174; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 156; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 138.

E. Tescil İlkesi

Taşınmazlara ilişkin aynî hak değişiklikleri kural olarak tescil işlemi ile gerçekleşir. Bu durum, tescil ilkesinin bir gereğidir¹²⁵. Bu ilke, kaynağını TMK m. 705/f.1’de belirtilen “*Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur.*”; TMK m.1021’de belirtilen “*Kurulması kanunen tescile tabi aynî haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz.*”; ve TMK m.1022/f.1’de belirtilen “*Aynî haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır.*” hükümlerinden alır.

Belirtilen mevzuat hükümlerinde yer alan “*tescil*” ibaresi, yalnızca dar kapsamda tescili değil, aynî sonuçlar doğuran terkin ve değişiklik kayıtlarını da kapsar¹²⁶. Bu nedenle, aynî hakkın doğumunun yanı sıra, bir aynî hakta değişiklik yapılması ve ortadan kaldırılması için de tescil işleminin yapılması kural olarak zorunludur. Söz konusu durumlarda, tescilin rolü kurucudur¹²⁷. Buna, tapu sicilinin mutlak etkisi denir¹²⁸. Kadastro görmemiş, zabıt defterinin tutulduğu yerlerde de durum aynıdır¹²⁹.

Taraflar arasında aynî bir hakkın doğumuna veya devrine ilişkin geçerli bir sözleşme yapılması halinde, tescil ilkesi uyarınca, tescilden önce aynî hakkın doğması veya devri söz konusu olamaz. Tapu siciline tescil yapılmadıkça anılan sözleşme ancak borç doğurucu bir sözleşme olarak kalır¹³⁰.

Türk Medeni Kanunu’nda tescil ilkesi mutlak olarak kabul edilmemiş, bir aynî hakkın doğumu veya devrinin kural olarak tescil ile mümkün olmasına karşın, söz

¹²⁵Ayan, s. 240; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 172; Reisoğlu, s. 159; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 237-238; Aybay/Hatemi, s. 122; Saymen/Elbir, s. 129; Ünal/Başpınar, s. 302; Esener/Güven, s. 162; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 284.; Ertaş, s. 93; Nomer/Ergüne, s. 149; Antalya (Aleniyet), s. 431; Eren/Başpınar, s. 243.

¹²⁶Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 137; Ünal/Başpınar, s. 302; Esener/Güven, s. 162.

¹²⁷Ünal/Başpınar, s. 302; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 137; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 172; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 155.

¹²⁸Esener/Güven, s. 134; Ünal/Başpınar, s. 303.

¹²⁹Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 172; Ayan, s. 179.

¹³⁰Özkaya, s. 74.

konusu ilkenin istisnaları öngörülmüştür.¹³¹. Bu nedenle, Türk Medeni Kanunu mutlak tescil ilkesini değil, nisbî tescil ilkesini kabul etmiştir. Bu istisnaların bir kısmına TMK m. 705 hükmünde yer verilirken, diğer kısımları ise Kanun'un çeşitli hükümlerinde ve diğer kanunlarda düzenleme altına alınmıştır¹³². Tescil ilkesinin istisnasını oluşturan hallerde, aynî hakların doğması, değişikliğe uğraması ve sona ermesi tescil yapılmadan önce gerçekleşir. Bu durumlarda yapılan tescil işlemi, doğan, değişikliğe uğrayan veya sona eren aynî hakka yalnızca alenîyet kazandırır¹³³. Bu nedenle, tescil ilkesinin aksine, belirtilen istisnai hallerde tescilin rolü kurucu değil, açıklayıcıdır¹³⁴. Tescil ilkesinin istisnasını oluşturan hallerde tescilin önemi, aynî hak üzerine yapılacak tasarruf işleminde ortaya çıkar. Zira, açıklayıcı nitelikte olan tescil işlemi gerçekleşmedikçe, hak sahibi, daha önce doğmuş olan aynî hakkı üzerinde tasarrufta bulunamaz¹³⁵. Bu durum ise, tapu sicilinin nisbî etkisi olarak ifade edilir¹³⁶.

F. Tescilin Sebebe Bağlılığı İlkesi

Türk borçlar ve eşya hukukuna ilişkin işlemlerde, borç doğuran işlem ve tasarruf işlemi ayrı ayrı düzenlenmesine karşın, her iki işlem arasında sebebe bağlılık ilkesi ile ilişki kurulmuştur. Borç doğuran işlemin geçerliliğinin, tasarruf işleminin de geçerliliğini etkilemesi sebebe bağlılık ilkesi olarak ifade edilir¹³⁷.

Taşınmaza ilişkin aynî bir hakkın doğması, değişikliğe uğraması veya son bulması için sadece tescil işleminin yapılması yeterli olmayıp, ayrıca geçerli olarak

¹³¹Gürsoy/Eren/Cansel, s. 239-240; Ayan, s. 240; Ünal, s. 165; Ertaş, s. 93; Eren/Başpınar, s. 244.

¹³²TMK m.705 hükmünde belirtilen istisnalar; miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal ve kamulaştırma halleridir. Tescil ilkesinin istisnaları hakkında detaylı bilgi için bkz: İkinci Bölüm/§4 başlığı altındaki açıklamalar.

¹³³Ünal/Başpınar, s. 303.

¹³⁴Cansel, s. 4 vd; Ünal/Başpınar, s. 303; Reisoğlu, s. 158; Özkaya, s. 75; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 137; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 239.

¹³⁵Ünal/Başpınar, s. 303; Ayan, s. 241; Özkaya, s. 75; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 323; Bir eşyanın maliki, kendisine tanınan hukukî sınırlar içerisinde onu dilediği gibi kullanabilir ve ondan yararlanabilir (Abik, Yıldız, "Taşınmaz Malikinin Olumlu Müdahaleler Nedeniyle Komşulara Karşı Sorumluluğu", *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XIV, Y. 2010, S.3-4, s.a. 145-186; s. 145).

¹³⁶Esener/Güven, s. 134; Ünal/Başpınar, s. 303.

¹³⁷Antalya (Aleniyet), s. 434.

kurulan bir hukukî sebebin esas alınması gerekir¹³⁸. TMK m. 1024/f.2 hükmü uyarınca, geçerlilik koşullarını haiz olmayan bir hukukî işlem esas alınarak yapılan veya hukukî sebebi bulunmayan tescil yolsuzdur. Tescilin dayanağı olan hukukî sebebin yalnızca tescil anında değil, tescilin devamı süresinde de geçerli olması gerekir. Geçerli olan sebebin tescilin yapılmasından sonra ortadan kalkması halinde artık hakkın varlığından söz edilemez¹³⁹.

Tapu siciline yapılan tescilin geçerli olması, tescil işleminin dayanağı olan hukukî sebebin geçerli olmasına bağlıdır¹⁴⁰. Tescilin hukukî sebepten yoksun olması veya mevcut olan hukukî sebebin geçerli olmaması durumunda, tescil işlemi yetkili memur tarafından usulüne uygun şekilde yapılsa dahi tescil işlemi geçerli olmaz¹⁴¹. Böyle bir durumda, yapılan tescil işlemi yolsuz tescil olacaktır¹⁴². Bu durum, tescilin sebebe bağlılığı ilkesini ifade eder¹⁴³.

Tescile dayanak teşkil eden hukukî sebep; satış, trampa, mirasın taksimi, hibe, ölünceye kadar bakma gibi bir sözleşme olabileceği gibi değişik sözleşme tiplerinden oluşan karma bir sözleşme de olabilir. Bir aynî hakkın kurulmasına yönelik taraflar arasında, kanunun öngördüğü şekilde yapılan tüm sözleşme tipleri tescile dayanak teşkil

¹³⁸Ünal/Başpınar, s. 303; Antalya (Aleniyet), s. 434; Özkaya, s. 75.

¹³⁹Özkaya, s. 75.

¹⁴⁰Akıpek/Akıntürk/Ateş, s. 288-289; Ertaş, s. 93; Ayan, s. 241; Ünal/Başpınar, s. 304; Yargıtay kararlarında da tescil işleminin geçerliliğinin, hukukî sebebin geçerliliğe bağlı olduğuna vurgu yapılmaktadır: *“Türk Medeni Kanunu, aynî hakkın kazanılmasında tescilin haklı ve geçerli bir hukukî sebebe dayanmasını zorunlu kılmıştır. Bu nedenle, haksız ya da lüzum ifade etmeyen bir işleme dayanılarak yapılan tescil geçersiz bir tescildir. Tescilin geçerli bir hukukî sebebe dayanmaması aynî hakkın doğumunda ve kazanılmasında kurucu unsur olan tescil işlemi temelde sakat duruma getirir.”* Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 09.06.1989 tarihli, E:1989/6084, K:1989/7468 sayılı kararı (YKD, C.16, S.2, Y. 1990, s. 190-192).

¹⁴¹Ayan, s. 241; Özkaya, s. 75.

¹⁴²Yargıtay’a göre de hukukî sebebin bulunmaması veya geçersiz olması halinde tapudaki tescil yolsuz duruma düşecektir. *“...Tescil, hukukî sebebe bağlı bir işlemdir. Diğer deyişle, hukukî sebepten yoksun bir tescil yolsuz tescildir ve mülkiyetin intikâlini sağlamaz...Tapuda malik olarak gözüken davalı aslında gerçek malik olmayıp, tescil hukukî sebepten yoksun bulunduğundan gerçek malik murisin ölüm tarihinden itibaren davacı ve diğer paydaşlardır. Tapuda malik olarak davalının gözükmesi onun hukukî açıdan mülkiyet hakkı kazandığını göstermez.”* Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 25.09.1989 tarihli, E:1989/7047, K:1989/6940 sayılı kararı (YKD, C. 15, S. 12, Y. 1989, s. 1716-1719).

¹⁴³Gürsoy/Eren/Cansel, s. 238; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 173; Reisoğlu, s. 113; Aybay/Hatemi, s. 125; Ünal, s. 165.

edebilir. Tescilin dayanağı olan hukukî sebep resmî bir sözleşme ise, kanunda öngörülen şekle uygun olarak yetkili kişi tarafından düzenlenmiş olması gerekir¹⁴⁴.

Türk Medeni Kanunu ve Tapu Sicili Tüzüğü bir arada değerlendirildiğinde, mülkiyet ve sınırlı aynî hak üzerindeki tasarruf işleminin üç aşamada gerçekleştiği söylenebilir. İlk aşamayı, taraflarca, yetkili memurun iştiraki ile yapılan resmî sözleşme oluşturur. İkinci aşama, taşınmaz maliki tarafından tescilin gerçekleştirilmesi için tapu memuruna yapılan talep kısmıdır. Son aşama ise, tapu memurunca tapu sicilinde gerçekleştirilen tescil işlemidir¹⁴⁵. Birinci aşama ile ikinci aşama, uygulamada çoğu zaman birlikte gerçekleşmektedir. Tescil işleminin geçerli olabilmesi için bu üç aşamanın geçerli olması gerekir. Söz konusu aşamalardan birinin usulüne uygun yerine getirilmemiş olması, tescilin geçersizliğine yol açar¹⁴⁶.

Tescile esas teşkil eden hukukî sebep çoğunlukla özel hukuk niteliğindeki hukukî işlemler olsa da böyle bir zorunluluk bulunmamaktadır. Kamulaştırma kararı gibi kamu hukuku niteliğindeki bir işlem de tescile esas teşkil edebilir. Açıklayıcı nitelikteki tescillerde hukukî sebep hukukî işlem veya hukukî bir olay olabilir. Nitekim, aynî hakların tescilsiz kazanım halleri olan miras, işgal vb. durumlarda hukukî sebebi bir hukukî işlem oluşturmaz. Bazen kanunî bir düzenleme de hukukî sebep teşkil edebilir. Kanundan doğan rehin haklarında hukukî sebep, doğrudan kanun hükümleridir¹⁴⁷.

¹⁴⁴Özkaya, s. 76; Antalya (Aleniyet), s. 434.

¹⁴⁵Özkaya, s. 76; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 76.

¹⁴⁶Kocayusufpaşaoğlu, s. 3; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 326; Özkaya, s. 77.

¹⁴⁷Akıpek/Akıntürk/Ateş, s. 288.

§ 2. TAPU SİCİLİNE KAYDEDİLECEK VE KAYDEDİLEMAYECEK TAŞINMAZLAR İLE TAPU SİCİLİ İŞLEMLERİ

I. Tapu Siciline Kaydedilecek Taşınmazlar

A. Genel Olarak

TMK m.704 hükmü uyarınca taşınmaz mülkiyetinin konusunu; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturur. Sınırlı sayıda sayılan bu mallar tapu siciline taşınmaz vasfıyla tescil edilir¹⁴⁸.

B. Arazi

Kanun koyucu tarafından, Türk Medeni Kanunu'nda arazinin bir tanımı yapılmamıştır. TST m. 9/f.1 hükmünde ise arazi; sınırları hukukî ve geometrik usullerle tespit edilmiş yeryüzü parçası olarak ifade edilmiştir. Yapılan tanımlamadaki en önemli unsur, sınırlama oluşturur. Arazinin sınırlarının belirlenebilir olması yeterlidir¹⁴⁹. Taşınır mallar, doğası gereği, kendiliğinden belirli ve sınırlanmış durumda iken taşınmaz mal niteliğinde olan arazi bu niteliği ancak konulan işaretler ve çizilen sınırlar sayesinde kazanmaktadır. Böylece arazi, hukukî bir bütünlük ve kimlik kazanarak hukukî hâkimiyet kurulmasına elverişli bir bağımsızlığa kavuşur¹⁵⁰.

¹⁴⁸ Türk Medeni Kanunu'nun 998. maddesine tekabül eden yürürlükten kaldırılmış olan Kanunu Medeni'nin 911. maddesinde tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilecekler arasında madenler de öngörülmüş idi. Daha sonrasında madenler, 609 sayılı Maden Kanunu ile özel mülkiyet konusu olmaktan çıkarılmış, Medeni Kanun dışında özel bir rejime tabi tutulmuş, bu nedenle yeni Kanun'da madenlere yer verilmemiştir (Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 244; Ertaş, s. 145; Özkaya, s. 87); TMK m. 998 hükmünde; arazinin tapu siciline kaydının özel kanun hükümlerine tabi olacağı, bağımsız ve sürekli hakların kaydedilmesi için gerekli koşullar ve usulün Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirleneceği, süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın süresiz veya en az otuz yıl süreli olması gerektiği, kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak kaydının özel kanun hükümlerine tabi olduğu düzenleme altına alınmıştır. Görüldüğü üzere, anılan düzenleme ile taşınmazların tapu siciline kaydedilmeleri hususunda genel bir hüküm getirilmiş, anılan taşınmazların tescil usulü ise özel kanunlar ve yönetmelik hükümlerine bırakılmıştır (Özkaya, s 86).

¹⁴⁹ Esener/Güven, s. 152; Resioğlu, s. 116; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 145.

¹⁵⁰ Özkaya, s. 88; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 145; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 195; Ünal/Başpınar, s. 315.

Arazinin yatay sınırlarının tespiti kolay olsa da dikey sınırlarının belirlenmesi kolay olmayabilir. Arazinin dikey sınırlarının belirlenmesinde, yatay sınırlarının izdüşümü esas alınır. Dikey sınırlar belirlenirken TMK 718/f.1 hükmü uyarınca “*kullanılmasındaki yarar*” ölçütü önem arz eder. Kullanılmasındaki yararın sınırları, arazinin durumu, diğer arazi maliklerinin ve kamunun yararı ile bağdaşmalı, kanun hükümlerine aykırı düşmemelidir. Örneğin arazinin sınırları, bir metro hattına zarar verecek derinliğe, hava trafiğini aksatacak yüksekliğe ulaşmamalıdır¹⁵¹.

Arazinin maliki, onun bütünleyici parçalarının da malikidir (TMK m. 684/f.1; m. 718/f.1). Bir arazinin üzerine yapılan binalar tek başına tapu siciline tescil edilmez. Bununla beraber, binanın, üzerine kurulduğu arazinin tescil edildiği sayfada bulunan taşınmazın niteliği kısmına kaydedilmesi söz konusu olabilir¹⁵².

Kadastrusu yapılan yerlerde, arazinin sınırları kadastro plânına dayanır. Ada parsel sistemine göre arazi ölçülür ve ada içerisinde belirlenen hukuken bağımsız her arazi parçasına parsel ismi verilir¹⁵³. Parseller, birden fazla parsel ayrılabilir gibi, birden fazla parsel de bir araya getirilerek tek bir parsel oluşturulabilir. Tapu kütüğünde her parsel bağımsız bir sayfa tahsis edilir. Henüz kadastrusu yapılmamış yerlerde ise, arazinin sınırlarını tapu fen memurlarınca yapılan plân ve haritalar gösterir. Plân ve haritanın yapılmadığı durumlarda sınırlar, kadastrusu yapılmamış yerlerde tutulan zabıt defterinde yazılı tasvire göre belirlenir¹⁵⁴.

C. Bağımsız ve Sürekli Haklar

Hukuk düzeni, taşınmaz hükümlerine tabi olacak şeyleri belirlerken onların maddî varlıkları ve fizikî durumları yanında, toplumun ekonomik ve sosyal ihtiyaçlarını

¹⁵¹Özkaya, s. 88.

¹⁵²Resioğlu, s. 116; Esener/Güven, s. 152.

¹⁵³Esener/Güven, s. 152; Özkaya, s. 88; Resioğlu, s. 116; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 145; Ünal/Başpınar, s. 315.

¹⁵⁴Sirmen (Eşya Hukuku), s. 192; Ünal/Başpınar, s. 315-316; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 146.

da dikkate almıştır. Bu itibarla, maddî varlıkları ve fizikî durumları itibariyle taşınmaz hukuku kurallarına uygun düşen arazinin ve kat mülkiyeti konusu bağımsız bölümlerin yanı sıra bazı hakların da taşınmaz olarak tapu siciline tescil edilmelerine imkân tanınmıştır¹⁵⁵. Söz konusu hakların tapu kütüğüne kaydedilebilmesi, onlara taşınmaz niteliği kazandırmamakta, yalnızca bu haklara bazı yönlerden taşınmaz hükümlerinin uygulanmasını sağlamaktadır¹⁵⁶. Bu haklar, esas nitelikleri bakımından sınırlı aynî haklardan; başkasına devri mümkün olan, kişi lehine kurulan irtifak haklarıdır¹⁵⁷.

İrtifak hakkı, taşınmaz bir mal üzerinde bir başka taşınmaz malikine veya bir şahsa tanınmış olan sınırlı aynî haktır. İrtifak hakkının, taşınmaz esas alınmak suretiyle taşınmaz maliki kim ise onun lehine kurulması halinde eşyaya bağlı irtifak hakkı, doğrudan bir şahıs lehine kurulması durumunda ise şahsa bağlı irtifak hakkı söz konusu olur. Örneğin geçit irtifakı, yararlanan taşınmazın malikine aittir. Yararlanan taşınmazın mülkiyetinin bir başkasına nakli durumunda, irtifak hakkı devriden müstesna tutulamaz ve devirle intikal eder. Bu durumda bu haktan yeni malik yararlanır. İntifa ve oturma (sükna) hakları da başkasına devredilemeyen, hak sahibinin ölümüyle son bulan şahsa bağlı irtifak haklarıdır.

Bir hakka ilişkin tapu kütüğünde bağımsız sayfa açılması ve taşınmaz hükümlerine tabi tutulabilmesi aşağıda yer verilen koşulların mevcut olmasına bağlıdır.

1. Tescil Edilmiş Bir İrtifak Hakkının Varlığı

Her şeyden önce, bağımsız ve sürekli bir hakkın tapu siciline kaydedilebilmesi için yükümlü taşınmazın tapu kütüğünde kayıtlı bulunduğu sayfada tescil edilmiş bir irtifak hakkı bulunmalıdır¹⁵⁸. Zira, bir irtifak hakkı ancak tescil ile kurulmuş olur. İrtifak

¹⁵⁵Özkaya, s. 89; Esener/Güven, s. 153; Ertaş, s. 106; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 193; Ünal/Başpınar, s. 315-316; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 146.

¹⁵⁶Sirmen (Eşya Hukuku), s. 193; Ünal/Başpınar, s. 317; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 146.

¹⁵⁷Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 146; Ünal/Başpınar, s. 317.

¹⁵⁸Özkaya, s. 90; Esener/Güven, s. 153; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 146.

hakkı özel mülkiyet konusu bir taşınmaza ilişkin kurulabileceği gibi, kamu mülkiyetine tabi bir taşınmaza ilişkin de kurulabilir.

İrtifak hakları dışındaki aynî hakların, bilhassa taşınmaz yükünün tapu siciline kaydedilip kaydedilmeyeceği öğretide tartışmalıdır. Öğretideki ağırlıklı görüş tarafından, taşınmaz yükleri bağımsız ve sürekli bir şekilde kurulamayacağından tapu siciline kaydının mümkün olmadığı savunulmaktadır¹⁵⁹. Bizim de savunduğumuz görüşe göre ise, taşınmaz yükünün bağımsız ve sürekli olduğu, kişiye bağlı kurulduğu durumlarda tapu kütüğünün bağımsız sayfasına tescil edilmesini engelleyen bir düzenleme bulunmamaktadır¹⁶⁰. Bununla birlikte taşınmaz rehni, fer'ilik ve devredilemezlik özelliği nedeniyle bağımsızlık ve süreklilik niteliği taşımadığından tapu siciline kaydedilemez¹⁶¹.

2. Tescil Edilmiş İrtifak Hakkının Bağımsız Nitelikte Olması

İrtifak hakkının bağımsız nitelikte olmasından anlaşılması gereken, belirli bir kişi veya salt bir taşınmaz yararına kurulmamış olması ve hukukî işlemle yahut miras yoluyla bir başkasına intikâl edebilmesidir¹⁶². Bu bağlamda, eşyaya bağlı kurulan aynî irtifaklar ve devredilemeyen kişiye bağlı kişisel irtifaklar bağımsız olma özelliği taşımazlar. Belirli bir taşınmaz lehine kurulan irtifaklar, yararlanan taşınmaza bağımlı olduğundan bağımsız sayılmaz. Münhasıran bir kişi yararına kurulan oturma hakkı, intifa hakkı gibi irtifak hakları da lehlerine kurulan kişilerden başkasına devredilemeyeceğinden ve mirasçılara intikâl edemeyeceğinden bağımsız olma niteliği taşımazlar¹⁶³.

¹⁵⁹ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 248; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 182; Esener/Güven, s. 153-154.

¹⁶⁰ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 196; Ünal, s. 250; Özkaya, s. 91.

¹⁶¹ Esener/Güven, s. 154.

¹⁶² Esener/Güven, s. 154; Özkaya, s. 91; Ertaş, s. 106; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 146; Sirmen, s. 193; Ünal/Başpınar, s. 320.

¹⁶³ Özkaya, s. 91; Hatemi, s. 44.

TMK m. 826 hükmünde ve devamı maddelerinde düzenleme altına alınan ve kişiye bağlı irtifak haklarından olan üst hakkı ile TMK m. 837 hükmünde düzenlenen kaynak hakkı aksi kararlaştırılmış olmadıkça devredilebilir ve miras yoluyla intikâl edebilir. Bu durumda, aksi kararlaştırılmış olmadıkça bağımsız niteliklerini koruyan üst hakkı ve kaynak hakkı taşınmaz olarak tescil edilebilir (TST m.10/f.1).

TMK m. 838 hükmünde belirtilen diğer irtifak hakları ise, aksi öngörülmedikçe bir başkasına nakledilemez veya mirasçılara geçemez. Bununla beraber, aksi bir durum taraflarca sözleşme ile belirlenebilir. Bu durumda, bağımsız nitelik kazanacaklarından tapu kütüğüne kaydedilebilirler¹⁶⁴.

3. Tescil Edilmiş İrtifak Hakkının Sürekli Bir Nitelik Taşınması

Tapu siciline tescil edilen irtifak hakkı sürekli bir nitelik taşınmalıdır. İrtifak hakkının sürekliliğinden kasıt ise, sonsuzluk değil; uzun süreli devamlılıktır¹⁶⁵. İrtifak hakları belirli veya belirsiz süreli olarak kurulabilir (TST m. 10). Belirsiz süreli olan irtifak hakları veya belirli süreli olup da süreklilik gösterecek şekilde kurulan irtifak hakları tapuya kaydedilebilir. TMK m. 998/f.3 hükmü uyarınca bu süre en az otuz yıldır. Otuz yıllık süre, üst hakkı ve kaynak hakkı için de kabul edilerek kanun maddeleri arasında uyum sağlanmıştır¹⁶⁶.

4. Hak Sahibinin Yazılı İstemi

Bağımsızlık ve süreklilik koşullarını haiz olan bir irtifak hakkının tapu kütüğüne taşınmaz vasfında tescil edilebilmesi için, kanunda ve tüzükte yer verilen istisnalar

¹⁶⁴ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 182; **Ünal/Başpınar**, s. 318-319; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 194; **Aral**, Vecdi, İnşaat Üst Hakkı, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1962, s. 75; **Yazman**, İrfan, Kaynakların Türk Medeni Hukukunda Tabi Olduğu Rejim, Ankara Üniversitesi Yayınları, Ankara 1970, s. 280; **İmre**, Zahit, Yeraltı Suları ve Hukukî Durumları, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul 1951, s. 71.; **Akçaal**, s. 301-302.

¹⁶⁵ **Akçaal**, s. 302; **Ünal/Başpınar**, s. 321; **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 147.

¹⁶⁶ **Özkaya**, s. 92; **Aral**, s. 75; **Saymen/Elbir**, s. 300; **Velidedeoğlu/Esmer**, s. 342; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 184; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 195.

haricinde hak sahibinin yazılı bir isteminin bulunması gerekir¹⁶⁷. Tapu memurunun re'sen bağımsız bir sayfa açıp kayıt yapma yetkisi yoktur.

Tapu sicilinde hak sahibi olanlar taşınmaz maliki ve irtifak hakkı sahibidir. Bunlardan hangisinin talepte bulunabileceği yönünde mevzuatta bir açıklık bulunmamaktadır¹⁶⁸. TMK m.826/f.2 hükmünde, bağımsızlık ve süreklilik koşullarını taşıyan üst hakkının, üst hakkı sahibinin talebiyle sicile kaydedileceği hükme bağlanmıştır. Bu düzenlemenin kıyas yoluyla diğer bağımsız ve sürekli irtifak haklarında da uygulanması gerekir. Nitekim, irtifak hakkının bağımsız bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilmesinde en çok yararı bulunan kişi de irtifak hakkı sahibi olan kişidir. Bununla birlikte, malikin de istemde bulunmasını engelleyen bir düzenleme bulunmamaktadır¹⁶⁹.

Hak sahibi durumunda olan kimse, yükümlü taşınmaz malikinın veya yüklü taşınmaz üzerindeki hak sahiplerinin rızası aranmaksızın kayıt isteminde bulunabilir¹⁷⁰. Zira, irtifak hakkının tapu kütüğünde bağımsız bir sayfaya kaydedilmesinde onlar yönünden doğacak bir zarar bulunmamaktadır.

Ayrı sayfaya yapılan kayıt, irtifak hakkının tescille belirtilmiş olan kapsamını değiştirmez. Ayrı sayfadaki kayda dayanarak hak kazanan kimse iyiniyetli olduğunu ileri süremez. Söz konusu yolsuz kaydın düzeltilmesi TMK m. 1025 hükmüne dayanılarak istenilebilir¹⁷¹.

¹⁶⁷Esener/Güven, s. 156; Özkaya, s. 93; Resioğlu, s. 116; Ertaş, s. 107; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 147; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 184; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 196.

¹⁶⁸Özkaya, s. 93.

¹⁶⁹Özkaya, s. 93.

¹⁷⁰ Esener/Güven, s. 156; Özkaya, s. 93; Ertaş, s. 107; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 147; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 184; Ünal/Başpınar, s. 322; Akçaal, s. 303.

¹⁷¹Esener/Güven, s. 156.

D. Kat Mülkiyetine Konu Olan Bağımsız Bölümler

Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler, taşınmaz olarak sicile kaydedilebilir (TMK m. 998/f.1, b.3). Kayıt işlemlerinin nasıl yapılacağı hususu ise, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilmiştir. Kanun koyucu tarafından bağımsız bölümler üzerine müstakil mülkiyet hakkı tanınmak suretiyle, bütünleyici parça ilkesine önemli bir yasal istisna getirilmiştir¹⁷². Buna göre, kat mülkiyeti, arsa payı ve ana taşınmazın ortak alanlarıyla bağlantılı olan özel nitelikte bir mülkiyettir (KMK m.3/f.1). Bağımsız bölüm üzerinde mülkiyet hakkı bulunan her kat malikinin, aynı zamanda ana yapının bulunduğu arsada da mülkiyet hakkı bulunmaktadır. Arsa üzerinde bulunan müşterek mülkiyet payları bağımsız bölümlere bağlıdır ve kat mülkiyetinin başkasına devri halinde kendisine bağlı olan arsa payı da devredilmiş olur. Arsa payı, kat mülkiyeti veya kat irtifakından bağımsız bir şekilde devir işlemine konu edilemez, miras yoluyla intikâl edemez ve üzerinde başka bir hak tesis edilemez (KMK m.5/f.1).

Kat mülkiyetinin kurulması, resmî sözleşme düzenlendikten sonra bunun kat mülkiyeti kütüğüne tesciliyle olur (KMK m.10/f.1). Taşınmaz maliki veya bütün paydaşların yazılı olarak istemde bulunması gerekir (KMK m.12/f.1).

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilir. Tescile ilişkin genel hükümler, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda özel hüküm bulunmadıkça kat mülkiyeti kütüğüne yapılan tescilde de uygulama alanı bulur (KMK m.11/f.1).

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı kadastro yapılmamış bir yerde tesis edilmiş ise, Tüzük hükümleri uyarınca, tutulan kat mülkiyeti zabıt defterine tescil edilir (KMK m.11/f.2).

Kat mülkiyetine dönüştürülen taşınmazların kütükteki sayfasına “*bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir.*” kaydı düşülür ve ana taşınmaza

¹⁷²Reisoğlu, s. 119; Esener/Güven, s. 158.

ilişkin kurulacak irtifak hakları dışında sayfada işlem yapılamaz. Taşınmazdaki bağımsız bölümlerin her biri için kat mülkiyeti kütüğünde bağımsız bir sayfa açılır ve açılan her bir sayfada o bölüme bağlı arsa payı ve ana taşınmazın kapatılan sayfasının numarası ile defter pafta, ada ve parsel numaraları gösterilir. Ana taşınmazın kapatılan sayfasına da bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenerek kütükler arasında bağlantı kurulmuş olur (KMK m. 13/f.2).

Taşınmaz mülkiyetinin kat mülkiyetine dönüştürülmesinden sonra ana taşınmaza ilişkin kurulacak irtifak hakları, ana taşınmazın sayfasına kaydedilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar sütununda gösterilir (KMK m.13/f.3).

Kat mülkiyetine çevrilen bağımsız bölümler taşınmaz olarak işleme tâbi tutulur¹⁷³. Kat malikleri, bağımsız bölümler üzerinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer verilen özel hükümler saklı kalmak koşuluyla Türk Medeni Kanunu'nun maliklere verdiği hak ve yetkileri haizdir (KMK m.15).

II. Tapu Siciline Kaydedilemeyecek Taşınmazlar

Özel mülk edinilemeyen ve kamunun istifadesine bırakılan taşınmazlar, bunlarla ilgili tescil edilmesi gereken bir aynî hakkın tesisi gündeme gelmedikçe tapu siciline tescil edilmezler¹⁷⁴ (TMK m. 999/f.1). Kamu malları üzerinde bir aynî hak kurulması gerektiğinde, taşınmazların ait olduğu kamu tüzel kişisi adına tespiti ve tescili mümkündür. Söz konusu kayıt, taşınmazın niteliğinde bir değişiklik meydana getirmez¹⁷⁵. Örneğin, bir nehir üzerinde, yol kenarında, dağ mıntıkasında kişi yararına irtifak hakkı kurulursa, bu hakkın kapsamında kalan taşınmazın ilgili kısmının önce

¹⁷³ **Ertaş**, s. 107; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 184; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 196; **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 147.

¹⁷⁴ Yargıtay kararlarında da tescil edilse bile taşınmazın kamu malı niteliğinin değişmeyeceği kabul edilmektedir: *“Kamu malı taşıyan bir taşınmazın her nasılsa özel mülk olarak tapuya tescil edilmesi bir yolsuz tescil olup bu husus (kamu malı olma) niteliğini değiştirmez.”* Yargıtay 20. Hukuk Dairesi'nin 15.05.2019 tarihli, E:2019/13372, K:2019/3478 sayılı kararı (<https://www.lexpera.com.tr/>, E.T: 03.04.2025).

¹⁷⁵ **Reisoğlu**, s. 121.

tapuya tescil edilmesi, sonrasında üzerine aynî hakkın kurulması gerekmektedir. Bu şekilde, tapuya tescil edilemeyecek olan taşınmazın bir kısmının tapu kütüğüne tescili söz konusu olmuş olur¹⁷⁶.

3402 sayılı Kadastro Kanunu uyarınca yürütülen kadastro işlemleri sırasında, kamu hizmetinde kullanılan resmî bina ve tesisler tasarrufu devlete ait bulunan sahipsiz yerlerde ise, ilgili kamu tüzel kişiliği adına tespit edilir (KK m. 16/f.1, b.A). Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi ücretli ya da ücretsiz bir şekilde kamunun faydalanmasına tahsisli olduğu yahut çok eski tarihlerden bu yana kamu tarafından kullanıldığı ispat edilen taşınmaz malların yüzölçümleri hesaplanır ve bu taşınmazlara parsel numarası verilerek taşınmaz mallar özel siciline kaydedilir. Yol, meydan, köprü gibi kamu orta malları sadece haritada gösterilir (KK m.16/f.1, b.B). Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar gibi tarıma elverişliliği bulunmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular ise tescil edilmezler (KK m.16, f.1, b.C).

Devletin veya bir başka kamu tüzel kişinin mülkiyetinde bulunmakla birlikte özel hukuk hükümlerine tabi olan taşınmazlar tapu siciline kaydedilir. Miras yoluyla ya da özel kanunlar gereği devlete intikâl eden veya kamu tüzel kişilerince gelir elde etme amacıyla işletilen taşınmazlar da bu kapsamdadır¹⁷⁷.

Tapuda kayıtlı bulunan bir taşınmazın, tapuya kaydı gerekmeyen bir taşınmaza dönüşmesi halinde ise söz konusu taşınmaz tapu sicilinden çıkarılır (TMK m.999/f.2).

Kamu malı niteliğinde olan bir taşınmazın¹⁷⁸ yetkili makam kararı ile kamu malı

¹⁷⁶Honsell/Vogt/Wiegand, Basler Kommentar, Art. 944, N.5 (Naklen: Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 213); Özkaya, s. 97; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 157; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 227.

¹⁷⁷Reisoğlu, s. 120; Ertaş, s. 108; Özkaya, s. 98; Velidedeoğlu/Esmer s. 154.

¹⁷⁸ Kamu malının tanımı ve kamu malının temlik edilebilmesi ve kazandırıcı zamanaşımı yoluyla mülkiyetinin kazanılabilmesi için yetkili idarece kamu malı olmaktan çıkarılması gerektiği Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 14.10.2010 tarihli, E:2010/4459, K:2010/4780 sayılı kararında şu şekilde ortaya konulmuştur: “Kamu malı kavramı, Devletin veya kamu tüzel kişiliğine sahip idarelerin, kamu hizmetlerini ifa ederken kullandıkları ve yararlandıkları malları ifade etmektedir. 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 16.

olmaktan çıkarılması halinde ise bu taşınmaz tapu kütüğüne tescil edilmesi gereken taşınmaz niteliği kazanır¹⁷⁹.

Henüz kadastrosu yapılmamış yerlerde özel mülkiyete tâbi olan binalardaki bağımsız bölümler üzerinde kurulacak kat mülkiyeti veya kat irtifakı zabıt defterine kaydedilir (KMK m.11/f.2).

III. Tapu Sicili İşlemleri

A. Genel Olarak

Tapu siciline yapılacak işlemler TMK m. 1008 ve devamındaki hükümlerinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu tarafından, taşınmazlar aynî hakların kurulmasını, devredilmesini veya ortadan kaldırılmasını sağlayacak olan işlemlerin (tescil, terkin, değişiklik) yanı sıra doğrudan doğruya böyle bir etkisi olmayan bazı işlemlerin (şerhler, beyanlar ve taşınmaz rehni kayıtlarına dair düşünceler) de tapu siciline kaydedilmesi öngörülmüştür.

Tapu sicili işlemleri; tescil, terkin, değişiklik, şerhler, beyanlar ve taşınmaz rehni kayıtlarına dair düşüncelerdir.

B. Tescil

Tescil; tapu sicilinde kayıtlı bulunan taşınmazlar üzerinde aynî hak iktisap edilebilmesi için yapılması gereken tapu sicili işlemdir¹⁸⁰. Bir başka ifadeyle tescil;

maddesinde “Kamu Malları” başlığı altında, kamunun ortak kullanımına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerler hakkında ayrıntılı düzenlemeler bulunmakta, eş düzenlemelere 743 sayılı Türk Kanunu Medeni’sinde (madde 641, 912) ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nda (madde 715,999) yer verilmektedir. Kamu malları üzerinde özel mülkiyet kurulamaz. Bunlar kamu hizmeti yönünden tahsis edildikleri yetkili idarece kamu malı olmaktan çıkarılmadıkları sürece temlik edilemez; kazandırıcı zamanaşımı yoluyla da edinilemezler. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T: 04.03.2025)

¹⁷⁹ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 250; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 215; Yazman, s. 41; Özkaya, s. 98;

¹⁸⁰ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 285; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 238; Tekinay, s. 207; Saymen/Elbir, s. 157; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 221; Ünal/Başpınar, s. 337; Esener/Güven, s. 162; Akçaal, s. 352; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 238; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 160.

aynî hakkın doğmasına, devredilmesine ve ortadan kalkmasına ilişkin hukukî sebebin tapuya kaydedilmesidir¹⁸¹.

Tescil işlemi, niteliği itibarıyla idarî bir işlemdir. Bununla beraber tescil, taşınmazlar üzerinde aynî hak kurulmasını sağlayan tasarruf işleminin tamamlayıcı olgusunu oluşturur¹⁸².

Aynî hakkın tescille kazanıldığı hallerde tescil, kurucu yenilik doğuran bir işlem niteliği taşır. Buna karşın, aynî hakkın tescilden önce kazanıldığı durumlarda tescil, açıklayıcı nitelik taşır¹⁸³.

C. Terkin

Terkin; tapu kütüğünde veya kat mülkiyeti kütüğünde bulunan bir kaydın hükümsüz hale getirilmesi için yapılan işlemdir¹⁸⁴. Terkin işlemi, tapu sicilinde yer alan bir kaydın, üstünün kırmızı kalemle çizilmesi suretiyle hükümsüz hale getirilmesi şeklinde olur¹⁸⁵. Terkin işlemi de tescil işlemi gibi aynî hak etkisine sahiptir. Terkin işlemiyle beraber, tapu sicilinde gerçek durumu yansıtmayan bir kaydın, gerçek hak durumunu yansıtır hale gelmesi sağlanır¹⁸⁶.

Terkin işlemi de tescil işlemi gibi, hak sahibinin yazılı istemde bulunması üzerine yapılır. Hak sahibi olan kimse, taşınmazın maliki olabileceği gibi taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak sahibi başka kimse de olabilir. Terkin isteminde bulunan kimsenin hak sahibi olup olmadığı, tasarruf yetkisine sahip olup olmadığı hususu tapu memurunca incelenmelidir. Hak sahibi olmayan veya tasarruf yetkisi bulunmayan bir kimsenin talebi üzerine terkin işlemi yapılırsa yolsuz terkin durumu söz konusu olur. Bu

¹⁸¹ Esener/Güven, s. 162; Akipek/Akintürk/Ateş, s. 285; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 238.

¹⁸² Sirmen (Eşya Hukuku), s. 238; Sirmen (Şart), s. 15.

¹⁸³ Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 161; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 239.

¹⁸⁴ Akipek/Akintürk/Ateş, s. 340; Ünal/Başpınar, s. 352;

¹⁸⁵ Saruhan, s. 420; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 235.

¹⁸⁶ Saruhan, s. 420; Akipek/Akintürk/Ateş, s. 340; Ünal/Başpınar, s. 352-353; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 173.

durumda, yolsuz terkin nedeniyle doğabilecek zararlardan devletin sorumluluğu gündeme gelebilir¹⁸⁷.

Terkin işlemi, daha önce kurulan bir aynî hakkın sona erdirilmesi için ya da gerçeğe uygun olmayan şekilde yapılan işlemin iptal edilerek gerçek hak durumunu yansıtır hale getirilmesi için yapılır¹⁸⁸.

1. Aynî Hakkı Sona Erdiren Terkinler

Tapu sicilinde bulunan bir tescilin terkinini, tescil dolayısıyla hak sahibi olan kimselerin yazılı istemde bulunması üzerine yapılabilir¹⁸⁹ (TMK m. 1014). Terkin isteminde bulunması gereken kişi, terkin edilecek aynî hakka göre taşınmazın maliki olabileceği gibi, taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak sahibi de olabilir.

Terkin işleminin, sona erdirilecek olan aynî hak sahibinden başka kimselerin de haklarını etkilemesi halinde onların da rızası gerekir. Örneğin, taşınmazı üzerinde bulunan bir irtifak hakkının tapudan terkin edilmesi, irtifak hakkında sonra kurulan rehin hakkı sahibi alacaklıyı etkiliyor ise, rehin hakkı sahibinin de rızasının alınması gerekir¹⁹⁰.

Terkin isteminde bulunan hak sahibi, terkin beyanıyla birlikte bir yandan taşınmaz üzerindeki hakkını sonlandırma konusundaki isteğini açıklamakta, diğer yandan da tapu memurundan terkinini yapmasını istemektedir. Başka bir ifadeyle, terkin istemi, tapu memurunu gerekli işlemi tesis etmeye sevk etmesi nedeniyle usulî bir işlemken aynı zamanda hak üzerinde doğrudan doğruya etki sağladığı için tasarrufî işlem niteliğindedir. Bu yönüyle terkin istemi, çift yönlü bir irade beyanı niteliği

¹⁸⁷ **İmamoğlu**, M. Altuğ, Tapu Sicili ve Tapu Sicili Tutulmasında. Devletin Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara 2010, s. 45-56; **Saruhan**, s. 421.

¹⁸⁸ **Dörtgöz**, s. 57; **Saruhan**, s. 425; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 235; **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 173.

¹⁸⁹ **Honsell/Vogt/Wiegand**, Basler Kommentar, Art 964, N. 10 (Naklen: **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 236; **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 173; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 259.

¹⁹⁰ **Ünal/Başpınar**, s. 353-354; **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 173; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 236.

taşır¹⁹¹. Terkin işleminin gerçekleşmesi için terkinden yararlanacak olan kimsenin rızası aranmaz¹⁹².

2. Tapu Sicilini Düzelten Terkinler

Tapu sicilindeki bir kaydın gerçeğe uymaması halinde, ya tapu kayıtlarında yer almakla birlikte hukukî bir değeri kalmayan ya da yalnızca şeklen var olan tescil söz konusudur. Bu hallerde, ilgilinin talebi üzerine terkin işlemi gerçekleştirilir¹⁹³.

a. Tescilin Hukukî Bir Değerinin Kalmaması

Lehine intifa hakkı kurulan bir kimsenin ölümü halinde kişiye bağlı kurulan intifa hakkı son bulacağından tapu sicilindeki intifa kaydı hukukî bir değer taşımaz¹⁹⁴. Yine, süreye bağlı kurulan irtifak haklarında sürenin dolması, taşınmazın yok olması hallerinde de aynı durum söz konusudur. Bu durumların varlığı halinde, tapu sicilindeki kayıt hiçbir değer taşımaz; iyiniyetli üçüncü kişilerin aynî hak iktisabına yol açmaz. Taşınmaz maliki, hukuken bir değeri kalmayan kaydın terkinini talep edebilir (TMK m. 796/2). Bu halde yapılan terkin, tapudaki kayıt öncesinde de hukukî bir değer taşımadığından açıklayıcı nitelikte olur¹⁹⁵.

Tapu memurunun, bu istemi yerine getirmesi halinde, yaptığı terkin işlemini ilgili kimselere tebliğ eder (TMK m. 1019/f.1). Terkin işlemine ilişkin itiraz süresi, işlemin tebliğinden başlar (TMK m. 1019/f.2). İlgililer, işlemin tebliğinden itibaren otuz gün içinde terkin işlemine karşı dava açabilir (TMK m.1026/f.2). Tapu memuru, aynî hakkın sona erdiği hususunda tereddüte düşer ise, aynî hakkın sona erdiğinin belirlenmesine ilişkin karar verilmesi istemiyle re'sen hâkime başvurabilir. Bu durumda, terkin işlemi hâkimin vereceği karar uyarınca yapılır (TMK m.1026/f.3).

¹⁹¹ Sirmen (Eşya Hukuku), s. 259; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 173; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 236; Ünal/Başpınar, s. 354.

¹⁹² Akçaal, s. 365; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 236; Ünal/Başpınar, s. 354.

¹⁹³ Saruhan, s. 426; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 237; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 174.

¹⁹⁴ Akçaal, s. 366; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 174;

¹⁹⁵ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 238.

7181 sayılı Kanun'un 19. maddesiyle Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesine ikinci fıkra olarak eklenen hükme göre, belirli süreli kurulan ipoteklerde, sürenin sona ermesinden itibaren otuz gün içinde ipotekli taşınmaz üzerinde 2004 sayılı İcra İflâs Kanunu'nu m. 150/c hükmünde belirtilen takibin başlamış olduğunu belirten şerhin konulmaması durumunda, ipotek malikin talebi üzerine tapu müdürlüğünce terkin edilir. Anılan hükümle birlikte, taşınmaz malikinin terkin isteminde bulunması, süre henüz sona ermeden takibi başlatmış olan alacaklının lehine otuz günlük bir süreyle ertelenmiştir. Burada belirtilen şerh, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibin başladığını üçüncü kişiye bildiren şerhtir. Takibin başlamasına karşın, bunun tapu müdürlüğüne bildirilmesinde veya şerhin işlenmesinde yaşanabilecek gecikmelerin meydana getirebileceği sakıncaları gidermek için TMK m.1026/f.2 hükmü uyarınca, alacaklının işlemin kendisine tebliğinden itibaren otuz gün içinde terkine dava açabileceğinin kabulü uygun olacaktır¹⁹⁶.

b. Tescilin Yalnızca Şeklen Bir Değer Taşınması

Tescil, tapu siciline tescilin yapıldığı tarihten itibaren yolsuz olabileceği gibi bazı durumlarda sonradan da yolsuz duruma gelebilir. Böyle bir durumda, tapudaki tescil, yalnızca şeklen bir değer taşır. Bununla birlikte, tapuda şeklen de olsa böyle kaydın bulunması, tapudaki kayda iyiniyetle güvenen üçüncü kişilerin aynî hak iktisap etmesine yol açabilir. Bu durumun önüne geçilmesi için terkin işleminin yapılması gerekir¹⁹⁷. Örneğin, alacağın ifa edilmesi durumunda, tapu sicilindeki taşınmaz rehni yalnızca şeklen bir değer taşır. Bu durumda, rehin hakkı sahibinin tapu müdürlüğünden

¹⁹⁶ **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 262; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 239; Anılan düzenlemeyle ilişkili olarak 7181 sayılı Kanun'un 3. maddesiyle 2644 sayılı Tapu Kanunu'na eklenen Geçici Madde 4'e göre de; "22/11/2001 tarihli, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 883'üncü maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girdiği tarihten önce süresi dolmuş olmasına rağmen terkin edilmeyen süreli ipoteklerde anılan fıkra da belirtilen otuz günlük süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte başlar."

¹⁹⁷ **Ünal/Başpınar**, s. 354-355; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 260; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 237; **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 174.

terkin isteminde bulunması gerekir. Aksi halde, taşınmaz maliki TMK m.1025/f.1 uyarınca tapu sicilinin düzeltilmesi davası açmak zorundadır.

D. Değişiklik

Değişiklik, tapuya tescil edilmiş bir hakkın kapsamını değiştiren bir tescil ya da terkin işlemidir. Yapılan değişiklik, konusu olan hakkın genişlemesini sağlıyorsa tescil, daralmasına neden oluyorsa terkin işlemi niteliğindedir¹⁹⁸. İrtifak hakkının kapsamının daraltılması veya rehinle güvence altına alınan bir alacağın ya da faizlerin azaltılması terkin işlemi niteliğinde¹⁹⁹; bir geçit hakkının sağladığı yetkinin genişletilmesi ise tescil işlemi niteliğinde değişikliğe örnek olarak verilebilir²⁰⁰.

E. Şerhler

Kanun koyucu tarafından, aynî haklar dışında kalan bazı hak ve durumların tapu siciline kaydedilmesine imkân tanınmıştır²⁰¹. Kanunda belirtilenler dışında bir hususun tapu siciline şerhi mümkün değildir. Dolayısıyla şerhler açısından sınırlı sayı ve tipe bağlılık (*numerus clausus*) ilkesi geçerlidir. Şerhler, aynî haklar üzerinde kurucu veya tespit edici bir etkiye sahip değildir. Yalnızca kanun koyucu tarafından öngörülen özel sonuçların doğmasını sağlar²⁰².

Şerhlerin, kendi içerisinde taşıdığı çeşitlilik nedeniyle genel bir tanımının yapılması mümkün değildir. Bununla beraber, genel bir kapsayıcı tanım yapılması

¹⁹⁸ **Hombberger**, Arthur, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV. Band, Das Sachenrecht, 3. Abteilung, Besitz und Grundbuch, Art. 919-977, Zürich 1938, Art. 964, N.4; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 263; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 239; **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 175.

¹⁹⁹ **Akipek/Akintürk/Ateş**, s. 343; **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 175.

²⁰⁰ **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 175; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 263.

²⁰¹ **Gümüş**, M. Alper, Türk Medeni Kanunun'un Getirdiği Yeni Şerhler, Vedat Kitaplık, 2. Baskı, İstanbul 2007, s. 1; **Ünal/Başpınar**, s. 358; **Akipek/Akintürk/Ateş**, s. 314; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 240.

²⁰² **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 176; **Ünal/Başpınar**, s. 358.

gerekirse, niteliği gereği taşınmazlar üzerinde aynî hak kurmayan, hukukî bir ilişkiyi aynî hakka dayanmaksızın bilinebilir kılan kayıt olarak tanımlanabilir²⁰³.

Şerhler, tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğünün²⁰⁴ ilgili sütununa kaydedilirken, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 23.06.2015 tarihli, 2015/4 (1766) sayılı Genelgesi ile tüm şerh ve beyanların 02.07.2015 tarihinden itibaren yalnızca elektronik ortamda tutulması öngörülmüştür²⁰⁵.

Türk Medeni Kanunu'nda üç hususta tapu siciline şerh verilmesi imkânı tanınmıştır. Bunlar; kişisel hakların şerhi, bazı tasarruf yetkisi kısıtlamalarının şerhi ve geçici tescilin şerhidir.

1. Kişisel Hakların Şerhi

a. Genel Olarak

Her türlü kişisel hakların değil, kanun tarafından şerh edilmesine imkân tanınan kişisel hakların şerhi mümkündür²⁰⁶. TMK m. 1009/f.1 hükmünde; “*Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, geri alım sözleşmesinden doğan haklar ile şerhedilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerhedilebilir.*” ifadesine yer verilerek hangi kişisel hakların tapu kütüğüne şerh edilmek suretiyle kuvvetlendirileceği belirtilmiştir.

Tapu Sicili Tüzüğü yürürlüğe girmeden önce yürürlükte bulunan Tapu Sicili Nizamnamesi'nde kişisel hakların şerhine, tescil için aranılan şartların uygulanacağı hükme bağlanmıştı (TSN m. 76). Dolayısıyla, taşınmaz maliki tarafından şerh isteminde

²⁰³ Gümüş, s. 3.

²⁰⁴ Kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde, kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, genel hükümlerin uygulanacağını öngördüğü (KMK m. 11) halde, kanunda şerhlerden söz edilmemiştir. Buna rağmen, Türk Medeni Kanunu'nda öngörülen esasların, kat mülkiyeti tabi olan taşınmazlar için de uygulama alanacağı bulacağını söylemek gerekir (Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 240).

²⁰⁵ Söz konusu Genelgede, bu uygulamanın Tapu müdürlüklerinin iş yükünün azaltılması ve insan kaynağının etkin ve verimli kullanılması, hizmetlerin hızlı ve güvenli bir şekilde gerçekleştirilerek vatandaş memnuniyetinin sağlanması amacıyla yapıldığı belirtilmiştir (<https://www.tkgm.gov.tr>).

²⁰⁶ Sungurbey, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, Sermet Matbaası, İstanbul 1963, s.3; Homberger, Art. 959, N.4; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 315; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 176.

bulunulması ve tasarruf yetkisi ile hukukî sebebin belgelenmesi gerekmektedir. Tapu Sicili Tüzüğü'nde ise, kişisel hakların şerhinde tescil için aranılan şartlara yollamada bulunulmamıştır. Bununla birlikte, hak sahibi olan kimse yazılı bir istemde bulunmadan tapu sicilinde işlem yapılamayacağından, şerhin yapılabilmesi için taşınmaz malikinin kişisel hakkın şerhi hususunda yazılı istemde bulunması gerekmektedir²⁰⁷.

Bir kişisel hakkın tapu siciline şerh verilebilmesi için yalnızca kanunda belirtilen kişisel haklar arasında olması yetmemekte, tarafların da hakkın şerhi hususunda anlaşması gerekmektedir²⁰⁸. Şerh anlaşması, tapu kütüğünün şerhler sütununa yazılır. Şerh anlaşması, şerhin konusunu oluşturan kişisel hakka ilişkin yapılan sözleşmede bulunabileceği gibi ayrı bir sözleşme şeklinde de yapılabilir²⁰⁹. Şerh anlaşmasının şekli, şerh edilecek kişisel hakkın kurulmasına ilişkin sözleşmenin şekline tabidir²¹⁰. Şerhe konu olan kişisel hakkın kurulmasına ilişkin sözleşme herhangi bir geçerlilik şekline tabi olmasa da şerh anlamasının şerhe dayanak teşkil eden bir belge olmasından dolayı en azından adı yazılı şekilde yapılması gerekir²¹¹.

Bazı istisnâ hallerde şerh anlaşmasının varlığı aranmamıştır. Örneğin, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde taraflardan her biri şerh isteminde bulunabilir²¹² (Tapu Kanunu m. 26/f.8).

Kanun koyucu tarafından, şerh için azamî bir sürenin öngörülmesi halinde, belirtilen sürenin dolmasıyla birlikte şerhin etkisi kendiliğinden son bulur. Taraflar, kanunda öngörülen azamî süreden daha kısa bir süreyi belirleyebilirler. Nitekim,

²⁰⁷ Sirmen (Eşya Hukuku), s. 284.

²⁰⁸ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 316; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 284; Yılmaz (Eşya Hukuku), s.178; Gümüş, s. 5; Kocayusufpaşaoğlu, s. 190-191; Reisoğlu, s. 206; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 277; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 442; Sungurbey, s. 47.

²⁰⁹ Sirmen (Eşya Hukuku) s. 285; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 179.

²¹⁰ Homberger, Art. 959, N.7; Sungurbey, s. 49-50; Gümüş, s. 6; 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nunc89. Maddesi hükmü uyarınca şerh anlaşmasının da resmî şekilde yapılması gerektiği hakkında bkz: Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 380.

²¹¹ Gümüş, s. 6; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 285; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 317; Yılmaz (Eşya Hukuku).

²¹² Akçaal, s. 371; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 179.

sözleşmeyle belirlenen önalım ve geri alım haklarının şerhi için öngörülen azamî süre on yıl (TMK m. 735/f.2; m.736/f.2), taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin şerhi için ise beş yıldır (Tapu Kanunu m.26). Şerh edilen kişisel hakkın dayandığı hukukî ilişkinin süresi, şerh için belirlenen azamî süreden fazla olsa dahi, şerhin etkisi azamî sürenin dolmasıyla sona erer. Buna karşılık, şerhin etkisi sona erdikten sonra her zaman yeni bir şerh yapılması mümkündür²¹³. Kişisel hakkın şerhinin azamî bir süre ile sınırlandırılmaması halinde ise, şerhe konu olan kişisel hak devam ettiği sürece şerhin etkisi devam eder²¹⁴.

Kişisel hak, tapu siciline şerh edilmekle birlikte, taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hak sahiplerine karşı ileri sürülebilir duruma gelir (TMK m. 1009/f.2). Tapu siciline şerh yapılmasının etkisi, taşınmaz üzerinde sonradan mülkiyet ve sınırlı aynî hak kazanan kimselere veya tapu siciline sonradan şerh edilen kişisel hakkın sahiplerine karşı önem arz eder²¹⁵.

Kişisel bir hakkın şerhinin, taşınmazın sonraki malikleri üzerinde nasıl bir etkisinin olduğu hususu öğretide tartışmalara neden olmuştur. Kişisel hakkın tapu siciline şerh edilmesinin, kişisel hakkı aynîleştirdiğine dair görüş terk edilmiştir. Tapu siciline yapılan şerhin, kişisel hakkı aynî hak haline getirmediği kabul edilmektedir²¹⁶. Öğretideki bir görüşe göre, şerh edilen kişisel haklardan doğan talep “*aynî etki*” kazanır. Bu durumda, taşınmazın devredilmesi borçlunun değişmez yol açmaz. Buna karşın, mülkiyetin devri veya aynî hak kurma talebi şerhin etkisiyle taşınmazı devralan üçüncü

²¹³ **Sungurbey**, s. 25; **Gümüş**, s. 7; Şerh edilen hakkın dayandığı hukukî ilişkinin süresi, şerhin azamî süresinden daha kısa ise, hukukî ilişkinin sona ermesiyle, şerhin etkisi kendiliğinden sona erecektir.

²¹⁴ **Ünal/Başpınar**, s. 361; **Akçaal**, s. 371; **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 179.

²¹⁵ Yargıtay da sözleşmenin karşı tarafının edimini yerine getirmesi için şerhe gerek olmadığına kararlarında vurgu yapmaktadır: “*Kişisel hakların şerhi; hakkın taşınmazın sonraki maliklerine, taşınmaz üzerinde sonradan sınırlı aynî hak kazananlara ve tapu siciline sonradan şerh verilmiş kişisel hak sahiplerine karşı ileri sürülebilmesini sağlar. Bu nedenle, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde davacının yapı ruhsatını almak suretiyle edimini yerine getirdikten sonra kendisine taahhüt edilen bağımsız bölümlerin tescili için hakkın şerh edilmiş olmasını aramak gerekmez.*” (Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 17.12.2020 tarihli, E:2020/1464, K:2020/4460 sayılı kararı, YKD, 2021/3, S. 516).

²¹⁶ **Homberger**, Art. 959, N. 17; **Sungurbey**, s. 79; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 283; **Gümüş**, s. 103.

kişiyeye karşı da ileri sürülebilir²¹⁷. Öğretideki diğery bir görüşe göre, şerhten sonra taşınmazın mülkiyetinin devredildiğı durumlarda, her bir kişisel hakka ilişkin şerhin etkisini münferit uygulamalar kapsamında ele almak gerekir²¹⁸.

Bizim de katıldığımız görüşe göre ise şerhin iki etkisi bulunmaktadır²¹⁹. Bu etkilerden birincisi, kişisel hakkın doğduğı borç ilişkisinden kaynaklanan yükümlülüğün taşınmazın mülkiyetine bağlanmasıdır ki böylece kişisel hakka ilişkin olan borç ilişkisi eşyaya bağlı borç haline dönüşür. Bu durumda, şerhin yapılmasından sonra taşınmazın her maliki, malik olduğu dönemde doğacak borçlardan sorumlu olur²²⁰. Şerhin bu etkisi, kanunlarda, her bir kişisel hak için ayrı ayrı belirtilmiştir (TMK m.695/f.2; m.698; m.731/f.2; m. 733/f.2; m. 735; m. 736; m. 830; m.871/f.3; TBK m. 238; m.292; m.312; Tapu Kanunu m. 26). Kişisel hakların şerhinin ikinci etkisi ise, şerhin yapılmasından sonra taşınmazda kazanılan haklardan, doğmuş borcun ifasında alacaklıya zarar verenleri etkisiz kılmasıdır. Buna şerhin “*munzam etkisi*” denir. Böylece şerh edilen kişisel haklar da şerhten sonra kurulan sınırlı aynî hakkın veya şerh verilmiş kişisel hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir²²¹.

b. Türk Medeni Kanunu’nda Öngörülenler

Türk Medeni Kanunu’nda öngörülen şerh edilebilen kişisel haklar şu şekilde sıralanabilir:

- Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan haklar (TMK m.1009/f.1)
- Sözleşmeden doğan önalım hakkı (TMK m. 735)

²¹⁷ Sungurbey, s. 102.

²¹⁸ Gümüş, s. 103-105.

²¹⁹ Sirmen (Eşya Hukuku), s. 288; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 283-284; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 184.

²²⁰ Sirmen (Eşya Hukuku), s. 288; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 283-284; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 184.

²²¹ Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 184; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 288; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 284

- Sözleşmeden doğan alım hakkı (TMK m.736)
- Sözleşmeden doğan geri alım hakkı (TMK m. 736)
- Rehinli alacaklının boş dereceye ilerleme hakkı (TMK m. 871/f.3)
- Paylı mülkiyet konusu taşınmazlarda yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin olarak paydaşların yaptıkları anlaşma (TMK m. 695/f.2)
- Paylı nülkiyet konusu taşınmazlarda paylı mülkiyetin sürmesine ilişkin sözleşmeler (TMK m. 698/f.2)
- Taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamalarının ortadan kaldırılması veya değiştirilmesine ilişkin sözleşme (TMK m. 731/f.2)
- Yasal önalım hakkından feragat sözleşmesi (TMK m. 733/f.2)
- Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hale getirilmesine ilişkin anlaşmalar (TMK m. 830)
- Paylaşmalı mal ayrılığı rejiminde, evliliğin iptali veya boşanma halinde aile konutunda kalmaya ve ev eşyasını kullanmaya hangi eşin devam edeceği hakkında yapılan sözleşmeden doğan konutta kalma hakkı (TMK m. 254)

c. Türk Borçlar Kanunu'nda Öngörülenler

Türk Borçlar Kanunu'nda öngörülen şerh edilebilen kişisel haklar şu şekildedir:

- Ön alım, geri alım ve alım hakları (TBK m. 238)
- Bağışlamadan rücu hakkı (TBK m. 292/f.2)
- Adî kira (TBK m. 312)
- Ürün kirası (TBK m. 358'in yollmasıyla TBK m. 312)

d. Diğer Kanunlarda Öngörülenler

Tapu Kanunu'nda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerh edilebileceği düzenlenmiştir (Tapu Kanunu m. 26/f.8).

2. Tasarruf Yetkisine Ait Kısıtlamaların Şerhi

a. Genel Olarak

Türk Medeni Kanunu'nun m.1010 hükmünde, tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına ilişkin şerhler sayılmıştır²²². Bu sayılanlar haricinde tasarruf sınırlamalarının tapu siciline şerh verilmesi mümkün değildir. Kanundan doğmayan, sözleşmeye dayanan tasarruf sınırlamaları tapu siciline şerh verilemez. Örneğin, taraflar aynî hakkın devredilemeyeceğine veya başka bir aynî hak ile sınırlanamayacağına ilişkin sözleşme yapsalar dahi bunu tapu siciline şerh edemezler. Bununla birlikte, tasarruf yetkisinin sınırlanması hususunda şerh verilebilecek kısıtlamaların tamamı anılan hükümde düzenlenmemiş, şerh verilmesi kanunen öngörülen işlemlere de atıf yapılmıştır. Nitekim, Türk Medeni Kanunu'nda şerh edilebileceği öngörülen başka tasarruf yetkisi kısıtlamaları da mevcuttur. Örneğin, TMK m. 194 ve 199 hükümlerinde, eşlerin tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına dair şerh verilebileceği belirtilmiştir²²³.

Tasarruf yetkisine ait kısıtlamaların tapu kütüğüne şerh edilmesi, taşınmaza ilişkin hak kazanan kimselere karşı ileri sürülebilmesi imkânı sağlar (TMK m.1010/f.2).

Tasarruf yetkisi kısıtlamalarına ilişkin şerhlerden bazıları sadece açıklayıcı nitelik taşır. Haciz, iflas kararı ve konkordato ile verilen sürenin şerhi buna örnek olarak verilebilir. Şerh verilmesi kanunen öngörülen çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları ve aile yurdu kurulması, art mirasçı atanması gibi durumlarda ise şerhin yapılması tasarruf yetkisinin kısıtlanması için kurucu niteliktedir.

²²² Bunlar; çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları, haciz, iflas kararı ve konkordato ile verilen süre ve aile yurdu kurulması, art mirasçı atanması gibi şerh verilmesi kanunen öngörülen işlemlerdir.

²²³ **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 292; **Özkaya**, s. 318; **Gümüş**, s. 9.

b. Türk Medeni Kanunu'nda Öngörülenler

aa. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararlarının Şerhi

Çekişmeli olan bir hakkın korunması yolunda verilen mahkeme kararının tapuya şerh edilmesi ile kişisel hak ²²⁴ sahiplerinin, taşınmaz mülkiyetinin devrine karar verilinceye kadar malik tarafından yapılabilecek tasarruf işlemleri karşısında korunması amaçlanır²²⁵.

Uyuşmazlığa konu olan, kanunun ifadesiyle çekişmeli olan hak aynî değil kişisel nitelikte bir haktır²²⁶. Aynî hak iddiasının varlığı durumunda, bu iddiaya ilişkin güvence geçici tescilin şerhi yoluyla sağlanır (TMK m. 1011/f.1).

Çekişme konusu olan kişisel hak, mülkiyetin nakli veya sınırlı aynî hak kurulması borcu altına sokan satış, trampa ve bağışlama gibi bir sözleşmeden²²⁷ (TMK m. 706/f.1, m.781, m.795/3, m.840/3, m.856), alım, ön alım ve geri alım gibi yenilik doğuran bir haktan, ölüme bağlı tasarruftan (TMK m.706/f.2, m.514 vd.) veya doğrudan kanundan (TMK m. 724) doğabilir²²⁸. Kişisel hakka yönelik talebin taşınmaz malikince karşılanmaması halinde bir çekişme meydana gelmektedir²²⁹. Böyle bir durumda, çekişmeye konu olan kişisel hak sahibi tarafından dava yoluyla hakkının tanınması ve

²²⁴ Buradaki çekişmeli kişisel haklar, bir aynî hakkın tescili veya şerh konusu hukuksal işlem veya olgunun şerhine veya yapılmış kayıtların terkinine yönelik kişisel taleplerdir. Örneğin, taraflar arasındaki önalım hakkının şerhine yönelik şerh anlaşmasına rağmen, taşınmaz malikinin şerh isteminde bulunmaktan kaçınması halinde, TMK m.716 hükmüne kıyasen açılacak dava ile birlikte tasarruf sınırlaması şerhi verilebilmesi mümkündür. Buna karşılık, taşınmaz rehniyle teminat altına alınmış bir alacağın veya devredilebilir kişisel irtifakın devrine yönelik talepler, talebin konusunu taşınmaz bir mal değil de hak oluşturduğu için bu kapsamda şerh edilemezler (Gümüş, s. 12).

²²⁵ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 283-284; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 429; Cansel, s. 37; Gümüş, s. 12-13; Velidedeoğlu/Esmer, s. 264; Akipek, s. 398; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 390; Aybay/Hatemi, s. 108; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 180; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 245-246; Ünal/Başpınar, s. 361-362.

²²⁶ Özkaya, s. 317; Ertaş, s. 171; Gümüş, s. 12; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 429; Cansel, s. 115; Velidedeoğlu/Esmer, s. 264; Reisoğlu, s. 211; Ünal, s. 284.

²²⁷ Uygulamada, tapu sicil müdürlükleri tarafından taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin sözleşmelerde kullanılan matvu evrakta tescil istemine de yer verildiğinden, söz konusu çekişme özellikle mülkiyeti devir borcu doğuran satım, trampa ve bağışlama gibi sözleşmeler açısından söz konusu olmaz (Doğan, s. 47).

²²⁸ Cansel, s. 37; Doğan, Murat, Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisinin Kısıtlamasının Şerhi, Seçkin Yayınevi, Ankara 2004, s. 46.

²²⁹ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 303; Velidedeoğlu/Esmer, S. 264; Ayiter, s. 74; Akipek, s. 398; Ayan, s. 299.

yerine getirilmesi istenebilir (TMK m. 716/f.1). Dava sürecinde, taşınmaz malikinin taşınmazı üçünü bir kişiye devretmesi, başkası lehine aynî hak tesis etmesi, kişisel hak kurmak suretiyle şerhini sağlaması veya taşınmazın haczedilerek paraya çevrilmesi mümkün olabildiğinden kişisel hak sahibinin dava sonuçlandığında hakkını elde etmesi imkânsız hale gelebilir²³⁰. Bunun önlenmesi amacıyla, kanun koyucu tarafından çekişmeli hakların korumasına ilişkin mahkeme kararlarının tapuya şerh edilebilmesi mümkün kılınmıştır²³¹.

Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları; alacaklı tarafından ileri sürülen kişisel hakların taşınmaz malikinin tasarrufuna karşı korunmasını sağlayan, taşınmazda aynî hak değişikliği gerektiren nitelikteki ihtiyati tedbir mahiyetinde mahkeme kararlarıdır²³². Örneğin, bir taşınmaza ilişkin alım hakkını kullanan kimse, satış sözleşmesine dayanarak taşınmaz malikinden mülkiyetin kendine devrini ister ve taşınmaz maliki bu talep karşısında tescil isteminden kaçınırsa, mahkemeden mülkiyetin kendisine geçirilmesine karar verilmesini isteyebilir. Böyle bir durumda, mahkeme tarafından karar verilene kadar, alacaklının, tasarruf işlemlerine karşı korunabilmesi için, taşınmaz üzerinde bulunan hakkın çekişmeli olduğu hususu mahkeme kararıyla tapuya şerh ettirilebilir. Çekişmeli hakkın, taşınmaz mülkiyetinin nakline, sınırlı aynî hak kurulmasına ya da bir kişisel hakkın şerhini sağlamaya yönelik olmaması durumunda, bu kapsamda tapuya şerh edilebilmesi mümkün değildir. Örneğin,

²³⁰ Yargıtay kararlarında da bu duruma dikkat çekilmiştir: “Uyuşmazlık, kişisel hak sahibi olan davacı lehine mülkiyet hakkı doğmadan (ferağa icbar davası derdest iken) kooperatif üyesi olan Abdullah’ın vergi borcu nedeniyle konulan haciz şerhinin terkin edilip edilmeyeceğinde toplanmaktadır. Bilindiği üzere, kooperatif üyesiyle davacı arasındaki temlike yönelik sözleşmenin kişisel hak doğuracağı ve değinilen sözleşmeye dayanılarak açılan dava sonucunda verilen kararın yenilik doğurucu nitelikte olduğu ve kesinleşmesiyle yeni malike aynî hak sağlayacağı kuşkusuzdur. Başka bir anlatımla, mülkiyet önceki malikte iken vergi borcu nedeniyle haciz şerhi konulup haciz şerhi mevcut iken mülkiyet hükmen yeni malike geçtiğinden; değinilen şerhin korunması zorunludur. Bu durumda, haciz şerhi önceki malikle yeni malik arasında bir iç sorun olarak çözümlenmesi gereken bir husus olup vergi alacaklısı hazine alacağına etkili değildir. Hal böyle olunca, davanın reddine karar verilmesi gerekirken...” Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 02.04.2001 tarihli, E:2001/3349, K:2001/3811 sayılı kararı (Doğan, s. 46-47).

²³¹ Özkaya, s. 318; Velidedeoğlu/Esmer, s. 264.

²³² Gümüş, s. 13; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 180; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 292; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 246.

taşınmaza ilişkin kira sözleşmesinden doğan çekişme, taşınmazla ilgili olsa bile, hakkın yerine getirilmesi tapu kütüğünde bir işlemi gerektirmeyip, sadece kullanmaya ilişkin olduğundan bu kapsamda tapuya şerh edilemez.

Tapuya şerh verilebilmesi için, çekişmeye konu olan kişisel hakkın, şerhin konusunu teşkil eden taşınmaza ilişkin olmasının gerekip gerekmediği hususu öğretide tartışmalıdır. Öğretideki bir görüş; anılan düzenlemede öngörülen şerhin, münhasıran şerhin verileceği taşınmaza ilişkin kişisel haklarla ilgisi olmadığını, buna ilaveten taşınmazla ilgisi olmayan alacak haklarının da bu hükme dayanılarak şerh edilebileceğini savunmaktadır²³³. Bu durumda, alacakları karşılayacak kadar mala sahip olmayan borçlunun üçüncü kişiler lehine yaptığı tasarruf işlemlerinin iptal edilmesi istemiyle açılan davada, davacı tarafından, davanın devamı sırasında taşınmazın başka bir kimseye devrini önlemek için mahkemeden karar alınarak tapuya şerh ettirilebilir²³⁴. Bizim de savunduğumuz diğer görüşe göre ise, TMK m. 1009, m.1010 ve m.1011 hükümleri ile diğer düzenlemelerde (TMK m. 194, m.199, m.637) şerh verilebileceği öngörülen haller incelendiğinde, bunların hepsinin münhasıran şerh verilecek bir taşınmaza ilişkin olduğu görülmektedir²³⁵. Şerh verilecek taşınmazla ilgisi olmayan alacakların şerhinin, alacaklıya bir güvence sağlayacağı açık olmakla birlikte kanunda öngörülmeleyen bir şerhin, genişletici yorum yoluyla kabul edilmesi şerh bakımından geçerli olan sınırlı sayı ilkesine aykırılık oluşturur. Örneğin, bir satım sözleşmesiyle taşınmaz mülkiyetinin devrinin borçlanılmasına karşın söz konusu borcun ifa

²³³ **Ertaş**, s. 171; **Ünal**, s. 284; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 390.

²³⁴ Yine, TMK m.617 hükmü uyarınca mirası reddeden mirasçının alacakları, bu reddin iptalini isteyebilirler. Bu durumda, hâkim, diğer mirasçılara intikâl etmiş taşınmaz üzerinde tasarruf edilmesini önlemek için bir karar alabilir ve bu karar da tapuya şerh edilir²³⁴ (**Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 390-391).

²³⁵ **Özkaya**, s. 317; **Hatem/Serozan/Arpacı**, s. 429; **Gürsoy**, s. 388; **Saymen/Elbir**, s. 169; **Ayiter**, s. 74; **Akipek**, s. 400.

edilmemesi durumunda alacaklıya, malike karşı tescile zorlama davası açma hakkı veren kişisel hakkın korunmasına ilişkin mahkeme kararı tapuya şerh edilebilir²³⁶.

Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararlarının tapuya şerh edilmesi, tasarruf yetkisinin kısıtlanması bakımından kurucudur. Şerhten önce herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. TMK m. 1010/f.2 hükmü göz önünde bulundurulursa, taşınmaza ilişkin aynî hak değişikliğini gerektiren uyuşmazlıklarda mahkeme tarafından verilecek ihtiyatî tedbir kararının, taşınmaza ilişkin tasarruf işlemlerine engel olmaması, sadece tapuya yapılan şerhten sonra hak kazanan kimselerin, haklarını davacıya karşı ileri sürmesini engellemesi gerekir²³⁷. Bununla birlikte, uygulamada, mahkemeler ihtiyatî tedbir kararıyla taşınmazın tasarruf işlemine konu olmasını engellemekte, tapu sicilini tasarruf işlemlerine kapatmaktadır. Türk Medeni Kanunu'nun sistemine uygun olmayan bu uygulamayı öğretide, HMK m.125 hükmünde belirtilen dava konusunun devrinin sonuçlarından davacının korunması yönünden doğru bulanlar da mevcuttur²³⁸.

bb. Haciz,

Haciz; para alacağının tahsil edilebilmesi amacıyla alacaklının istemi üzerine, alacak miktarında borçlunun mallarına icra dairesi aracılığıyla el konulması durumudur²³⁹. Haczin tamamlanmasıyla²⁴⁰ haczedilen taşınmaza ilişkin borçlunun tasarruf yetkisi alacak miktarı oranında sınırlanır. Haczin tapu siciline şerh verilebilmesi için haczin ne kadar tutarda alacak için yapıldığı icra dairesince tapu dairesine bildirilir

²³⁶Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 429; Gürsoy, s. 390; Doğan, s. 48.

²³⁷Gümüş, s. 13; Reisoğlu, s. 212; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 438; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 382.

²³⁸Gürsoy, Kemal Tahir, Türk Eşya Hukukunda Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınevi, Ankara 1970, s. 387; Kuru, Baki, Hukuk Muhakemeleri Usulü, Demir Yayıncılık, C.III, 6. Bası, İstanbul 2001, s. 428; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 287.

²³⁹Üstündağ, Saim, İcra Hukukunun Esasları, Kardeşler Matbaası, 7 Baskı, İstanbul 2000 (İcra), s. 175. Postacioğlu, İlhan E, İcra Hukukunun Esasları, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınevi, 3. Baskı, İstanbul 1973, s. 290; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 392; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 294; Doğan, s. 61.

²⁴⁰Haciz, icra memurunun haciz iradesinin haricileşmesiyle tamamlanır. Haczin, borçluya veya onun adına adli tebligatı kabule kanunen yetkili olan bir kimseye tebliği anında icra memurunun haciz iradesi haricileşmiş sayılır (Postacioğlu (İcra) s. 275).

(İİK m. 91/f.1). Haciz durumunun tapu siciline şerh edilmesi, bu konuda karar veren makam tarafından talep edilir²⁴¹.

Haciz konulan malların paraya çevrilene kadar korunabilmesi için İcra İflas Kanunu'nda bazı tedbirlerin alınması öngörülmüştür. Hacedilen mal bir taşınmaz mal ise, haciz durumunun tapuya şerh verilmesi anılan tedbirlerden birisidir²⁴² (İİK m.91). Kamu alacaklarının tahsil edilebilmesi amacıyla yapılan hacizler de Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun'un 73. maddesi gereğince taşınmazın tapu kütüğü sayfasına şerh edilir.

İcra İflas Kanunu'nun m.91/1 hükmünde; *“Taşınmazın haczi ile tasarruf hakkı Medeni Kanun'un 920' nci maddesi anlamında tahdide uğrar. Sicile kaydedilmek üzere haciz keyfiyeti, ne miktar meblağ için yapıldığı ve alacaklının adı ile tebliğe yarar adresi icra dairesi tarafından tapusiciline bildirilir.”* hükmü yer almaktadır. Anılan hükümden anlaşılacağı üzere taşınmazın haczinin tapu kütüğüne şerh edilmesi yenilik doğurucu bir etkiye sahip değildir. Haciz durumunun varlığı halinde borçlunun taşınmaza ilişkin tasarrufu şerh verilmeden önce kısıtlanmış olur. Önem arz eden an, haczin tamamlanma anıdır. Bu nedenle, haciz kararından sonra taşınmaz üzerinde aynî hak kazanılması durumunda, karşı taraf iyiniyetli dahi olsa kazanımı alacaklıya karşı hükümsüzdür. Bununla birlikte, haczin varlığı hususundan haberdar olmayan ve bilmesi de kendisinden beklenmeyen iyiniyetli üçüncü kişiler, sicile duydukları güven sonucunda hacizden yoksun bir şekilde taşınmaz üzerinde hak kazanabilirler²⁴³. İşte, haczin tapuya şerh edilmesi, hacze konu olan taşınmazı edinen kimseden aynî hak iktisap edecek üçüncü kişilerin iyi niyetini ortadan kaldırarak icra takibi sürecinde

²⁴¹ **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 180; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 246; **Akçaal**, s. 377; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 293;

²⁴² **Doğan**, s. 61; **Postacioğlu** (İcra), s. 306; **Üstündağ** (İcra), s. 193.

²⁴³ **Özçelik**, Barış, Tapu Siciline Güvenin Korunması, 1. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2016, s. 171; **Homberger/Bertan**, s. 280; **Gümüş**, s. 13; **Postacioğlu** (İcra), s. 306; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 294; **Ayan**, s. 300; **Cansel**, s. 36; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 393-394; **Doğan**, s. 63; **Üstündağ** (İcra), s. 194.

taşınmazın başkalarına devri veya üzerinde sınırlı aynî hak kurulması sonucu alacaklının zarar görmesini engeller²⁴⁴.

Haczin meydana getirdiği tasarruf yetkisi sınırlaması, taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunulmasını engellemez. Ancak, haczedilen malda hacizden sonra hak kazanan kişiler, malın paraya dönüştürülmesine katlanır (İİK m. 91/f.1).

Haczedilen bir taşınmazın borçludan başka bir kimseye ait olduğunun sonradan anlaşılması halinde haciz şerhinin terkin edilmesi gerekir²⁴⁵. Örneğin, tapuda borçlu adına kayıtlı taşınmazın üçüncü bir kişi tarafından tescil dışı kazanıldığı ortaya çıkarsa tapu memuru tarafından TMK m.1026 hükmü uyarınca tapu sicilinde düzeltme yapılır²⁴⁶.

İhtiyatî haciz; dava açılması, icra takibinin başlaması ve haciz konulması sürecinde borçlunun mallarını elde çıkarmak suretiyle alacağın tahsilini engellemeye çalışmasını önlemek amacıyla söz konusu mallara tedbiren geçici olarak el konulması durumudur²⁴⁷. Geçici haciz ise, icra takibine yönelik yapılan itirazın mahkemece kaldırılması durumunda alacaklı kimseye tanınan koruma tedbirlerinden biridir. İtirazın geçici olarak kaldırılmasına karar verilmişse, alacaklı borçlunun malları üzerinde geçici haczin yapılmasını talep edebilir (İİK m. 69/f.1). Geçici haciz durumunda, ihtiyatî hacizden farklı olarak alacaklı, geçici olarak haczedilen malların paraya çevrilmesini isteyemez²⁴⁸. İhtiyatî haczin şerhi ve geçici haczin şerhi de haczin şerhi ile aynı sonuçları doğurur.

²⁴⁴Sirmen (Eşya Hukuku), s. 294; Doğan, s. 63; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 392; Ayan, s. 300; Postacioğlu (İcra), s. 321; Gümüş, s. 14.

²⁴⁵Gürsoy, s. 387; Doğan, s. 66.

²⁴⁶Doğan, s. 66.

²⁴⁷Postacioğlu (İcra), S. 707-708; Gürdoğan, Burhan, "Rehinli Alacaklar İçin İhtiyati Haciz", *Adalet Dergisi*, S:7-8, 1964, s.a 743-749, s. 745; Berkin, Necmettin, İhtiyati Haciz, İstanbul Üniversitesi Yayınevi, İstanbul 1962, s. 9-10.

²⁴⁸Üstündağ, (İcra), s. 154; Doğan, s. 69.

İpoteğin paraya çevrilmesine ilişkin takibin başladığına ilişkin şerh ise, şerhin yapılmasından sonra taşınmazı iktisap edenlere karşı icra başlatılmadan veya ödeme emri tebliğ edilmeden takibin devam etmesine imkân sağlar²⁴⁹.

cc. İflâs Kararının Şerhi

İflâs; ticaret mahkemesince iflâsına hükmedilen bir kimsenin, haczedilebilecek tüm mallarının paraya dönüştürülmesiyle birlikte tüm alacaklıların tatminine imkân sağlayan cebri icra şeklidir²⁵⁰.

Tacir veya tacire ilişkin hükümlere tabi olanlar ile özel kanunlar uyarınca iflâsa tabi olan gerçek ve tüzel kişiler borçlarını ifa etmedikleri takdirde, alacaklının isteği halinde haklarında iflâs usulüyle takip başlatılabilir (İİK m. 43). İflâs, Ticaret Mahkemesi tarafından iflâsa karar verilmesiyle açılır ve sonuçlarını bu tarih itibarıyla doğurmaya başlar (İİK m. 165/f.1). İflâs kararı, iflâs dairesine bildirilir. İflâs dairesince durumun tapu idaresine bildirilmesi üzerine tapuya şerh yapılır (İİK m. 166/f.1).

İflâs durumunda, iflâsın hüküm ve sonuçları iflâs kararında yer verilen iflâsın açılma anından itibaren doğar²⁵¹. İflâs kararıyla birlikte borçlunun cebri icraya konu olabilen tüm malları iflâs masasını meydana getirir²⁵². Böylece taşınmaz malikinin tasarruf yetkisi sınırlaması²⁵³ tapuya şerh henüz yapılmadan gerçekleşir. İflâs masasına giren mallar üzerindeki tasarruf yetkisinin kısıtlılığı iflâs kararıyla birlikte başlar. Müflis tarafından bu mallar üzerinde yapılan tasarruflar alacaklılara karşı hüküm ifade

²⁴⁹Öğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 288.

²⁵⁰Tercan, Erdal, İflasın Sözleşmelere Etkisi, Adil Yayınevi, Ankara 1996, s. 5; Üstündağ, Saim, İflas Hukuku, Yaylacık Matbaası, İstanbul 1991 (İflas), s. 4.

²⁵¹Tercan, s. 5; Doğan, s. 70.

²⁵²Üstündağ (İflas), s. 36; Tercan, s. 7; Doğan, s. 71.

²⁵³Gümüş'e göre, buradaki sınırlama bir tür tasarruf sınırlamasıdır. Öğretide ileri sürülenin aksine tasarruf yetkisi sınırlaması değildir. İflasın açılması ile birlikte salt müflisin tasarrufları ile sınırlı olmak üzere gerçek tasarruf sınırlaması şerhinin saf etkisi, artık bir şerhe gerek kalmaksızın kendiliğinden meydana gelir (Gümüş, s. 15).

etmez²⁵⁴ (İİK m. 191/f.1). Taşınmazlar bu sonucun meydana gelebilmesi için iflâs kararının tapu siciline şerh verilmiş olup olmamasının ve müflisin tasarrufu ile hak kazanan kimsenin iyi niyetli olup olmamasının önemi yoktur. İflâs kararının tapuya şerh verilmesi, müflisten malı iktisap eden kişiden aynî hak kazanan üçüncü kişinin iyiniyetini ortadan kaldırır ve tasarrufun hükümsüzlüğünü üçüncü kişilere karşı ileri sürme imkânı tanır²⁵⁵.

dd. Konkordato ile Süre Verilmesinin Şerhi

Konkordato; borçlunun yetkili makamları aracılığıyla kılma suretiyle borçlarını ödeyebilmek amacıyla alacaklılarla uzlaşmasıdır²⁵⁶. Konkordato, iflas gibi kolektif tasfiyeyi sağlayan bir cebri icra yolu olmakla beraber iflastan farklı olarak borçluya, mevcut durumundan kurtulabilmesi için imkanlar tanır²⁵⁷. Borçlu, kanunda öngörülen koşulların varlığı halinde icra mahkemesine başvuru yaparak konkordato talebinde bulunabilir (İİK m.285/f.1). Konkordato talebinde bulunulması durumunda, söz konusu talep ilan edilir. İcra Mahkemesi tarafından talebin uygun bulunması durumunda, borçluya en çok üç ay tanınır ve bir ya da birden fazla konkordato komiseri belirlenir (İİK m. 287/f.3). Süre, işin niteliğinin gerekli kılması halinde, komiserin teklifiyle alacaklılar da dinlenerek en fazla iki ay olmak üzere uzatılabilir (İİK m. 287/f.4). Buna göre, konkordato borçluya en fazla beş aylık süre tanıyabilir. Söz konusu süre, borçlunun icra ve iflâs yoluyla takip yapılmasını yasaklamak suretiyle alacaklılarla konkordato görüşmelerini gerçekleştirerek onlarla anlaşma yapabilmesi için tanınır²⁵⁸.

²⁵⁴Kuru, Baki/Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder, İcra İflas Hukuku, Yetkin Yayınevi, 25. Baskı, Ankara 2011, s. 573; Ayan, s. 460; Akipek, s. 401; Tercan, s. 7; Gümüş, s. 15; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 295.

²⁵⁵Sirmen (Eşya Hukuku), s. 295; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 275.

²⁵⁶Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 697; Reisoğlu, s. 215; Doğan, s. 71.

²⁵⁷Üstündağ (İflas), s. 204; Konkordato ile iflas arasındaki farklar üzerine detaylı bilgi için bkz: Erman, Eyüp, Sabri, "Konkordato Mühletinin Kapsamı ve Takibi Önleyici Zamanaşımı Durdurucu Sonuçları", *Adalet Dergisi*, C.66, S.5-6, Y.1975, s.a.430-432, s. 431 vd.

²⁵⁸Berkin, Necmettin, İflas Hukukunda Konkordato, İstanbul Üniversitesi Yayınevi, İstanbul 1949, s. 63 (Konkordato); Gürsoy, s. 394; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 394; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 304; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 703-704.

Konkordato ile borçluya süre verilmesinin iki önemli sonucu bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, verilen sürede borçluya karşı takip yapılamaması, başlayan takiplerin durması, ihtiyati haciz kararının yerine getirilememesidir²⁵⁹. İkinci durum ise, borçlunun, mallarına ilişkin tasarruf yetkisinin kısıtlanmasıdır²⁶⁰.

Borçluya konkordato ile süre verilmesi durumunda, bu andan itibaren borçlu tarafından icra mahkemesince izin verilmedikçe taşınmaz devredilemez ve taşınmaza ilişkin sınırlı aynî hak tesis edilemez (İİK m. 290/f.2). Bu konuda verilen şerh de tıpkı haciz ve iflâs kararındaki etkiyi doğurur.

Konkordato için verilen süre, TMK m.1010/f.1 hükmü uyarınca ilandan sonra tapuya şerh edilir. Şerh, açıklayıcı niteliktedir. Zira, ilandan sonra üçüncü kişiler tapuya güven ilkesinden yararlanamaz²⁶¹. Konkordato içi verilen sürenin tapu siciline şerh edilmesi aynî haklara ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez. Bununla birlikte, üçüncü kişiler tasarruf sınırlamasından tapuya siciline yapılan şerh sonucunda haberdar olduklarından, işlemlerin geçerli olduğunu ileri süremezler²⁶².

ee. Aile Yurdu Kurulmasının Şerhi

Aile yurdu; malik olunan taşınmazın, kendisi ve ailesinin konaklama gereksinimini sağlamak ve geçimini sürdürmek üzere, kural olarak hayat boyunca sürecek, tasarrufa konu edilemeyecek ve icra takibine konu olmayacak şekilde tahsis edilmesi sonucu oluşan hukukî bir kurumdur²⁶³. Bu müessese İsviçre ve Türk hukukuna

²⁵⁹Erman, s. 432 vd; Doğan, s. 73.

²⁶⁰Üstündağ (İflas), s. 211; Berkin (Kokordato), s. 51-52; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 395; Akipek, s. 401; Ünal, s. 285.

²⁶¹Özkaya, s. 321.

²⁶²Özkaya, s. 321.

²⁶³Oğuzman, Kemal/Dural, Mustafa, Aile Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1998, s. 419; Tekinay, Selahattin Sulhi, Türk Aile Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1990, s. 618; Saymen/Elbir, s. 402; Aile yurdunun kurulmasının amacı Yatgıtay kararında şu şekilde ortaya konulmuştur: “...aile yurtlarının kurulmasında gözetilen amacın, bir ev veya ziraate veya sanayiye ait bir taşınmazı yurt sahibinin hayatı müddetince aileye mal etmek ve aile fertlerini orada barındırmak ve onun geliriyle geçindirerek ekonomik bakımdan koruyarak fakir ve muhtaç hale düşmelerini önlemek olmasına...” Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 22.02.1982 tarihli, E:1645, K:1938 sayılı kararı (YKD, C.8, S. 5, Y. 1982, s. 656-657).

Amerikan hukukundan geçmiştir²⁶⁴. Ancak bugüne kadar İsviçre’de Türkiye’de uygulanmamıştır ve aile yurdu kurulmasına ilişkin hükümler İsviçre’de 1998 yılında yürürlükten kaldırılmıştır.²⁶⁵

TMK m. 386 hükmü uyarınca konutlar, tarıma ve sanayiye elverişli taşınmazlar, eklentileriyle birlikte, taşınmaz maliki ile ailesinin konaklama ve geçinebilme ihtiyacını sağlamak için aile yurdu yapılabilir. Aile yurdunun kurulması mahkeme kararına bağlı olduğundan, kurulmasına izin verilmesi istemiyle öncelikle mahkemeye başvurulur. Hâkimin anılan başvuruya izin verebilmesi için aile yurdu haline getirilecek taşınmazın bir konut ya da tarıma veya sanayiye elverişli olması, taşınmazın büyüklüğünün bir ailenin normal geçimine ve konaklamasına yetecek ölçüden büyük olmaması gerekir (TMK m. 387/f.1). Mahkeme tarafından haklı sebeplerden dolayı yargısal istisna tanınmadıkça taşınmazın veya üzerindeki tesisin malik tarafından işletmesi ya da konutta ikamet edilmesi zorunludur (TMK m.387/f.2).

Taşınmazın aile yurdu haline getirilmesi durumunda bu husus mahkemece ilan olunur. İlan üzerine, alacaklı kimseler ve aile yurdu kurulması nedeniyle haklarının zedelenme ihtimali doğan kimseler itiraz edebilir (TMK m. 388/f.1). Durum, alacakları taşınmaz rehniyle teminat altına alınmış kimselere ve haciz sahibi alacaklılara ayrıca bildirilir (TMK m. 388/f.2).

Aile yurdu niteliği kazanan taşınmaz, devredilemez, üzerinde rehin kurulamaz ve kiralanamaz (TMK m. 391/1). Bu nedenle, aile yurdunun kurulabilmesi, buna izin veren mahkeme kararının tapuya şerh edilmesine bağlanmıştır (TMK m. 390). Şerhin

²⁶⁴ **Oğuzman/Dural**, s. 419; **Tekinay**, s. 618; **Doğan**, s. 77; Oğuzoğlu’na göre, aile yurdu kavramı, yirminci yüzyılın başlarında Avrupaya girmiştir. Bunun sebebi ise, o dönemde, Avrupada arazilerin ağır yükler altında, haddinden fazla borçlanmış olması nedeniyle köylülerin köylerini terk etmesidir. Zira bakımından Avrupada bir buhran sürdüğünden, bu duruma çözüm olması ümidiyle aile yurdu kurumu ithal edilmiştir. İsviçre’de ise daha çok konutlar bakımından yararlı olacağı ve şehirleri geliştireceği düşünülmüştür (**Oğuzoğlu**, H. Cahit, Medeni Hukuk II, Aile Hukuku, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 5. Baskı, Ankara 1963, s. 330).

²⁶⁵ **Oğuzman/Dural**, s. 419; **Tekinay**, s. 618; **Oğuzoğlu**, s. 331; **Hatemi**, s. 56.

yapılmasıyla beraber malikin tasarruf yetkisi ortadan kalkmakta ve tapu kütüğü tasarruf işlemlerine kapatılmaktadır. Tasarruf yetkisinin kısıtlanması şerhin yapılmasıyla olur²⁶⁶.

ff. Art Mirasçı Atanmasının Şerhi

Mirasbırakan, kanunun kendisine tanıdığı tasarruf sınırları içerisinde malvarlığının bir bölümü veya bütünü üzerinde ölüme bağlı tasarrufta bulunabilir. TMK m. 516/f.1 hükmünde, mirasbırakanın tasarrufta bulunma yetkisine dayanarak malvarlığının bir bölümü ya da tamamı için bir yahut daha fazla kimseyi mirasçı olarak atayabileceği hükme bağlanmıştır²⁶⁷.

Mirasbırakan tarafından yapılan ölüme bağlı tasarruf ile bir kişiye bırakılan taşınmaz malın elde tutulması belirli bir süreye bağlanabilir veya ön mirasçının ölümü halinde taşınmazın kanunî mirasçılara döneceği belirtilebilir. Bu durum dar anlamda mirasçı veya vasiyet alacaklısı için söz konusu olabilir. Artmirasçı atanması; mirasbırakan tarafından iki mirasçı atanarak önmirasçıya, ölümü veya belirli bir sürenin geçmesi halinde yahut bir koşulun gerçekleşmesi durumunda mirası sonraki mirasçıya devretme borcu yüklemesidir²⁶⁸. Örneğin, mirasbırakan, (A)'yı mirasçı atayarak belirli bir sürenin sonunda veya (A)'nın ölümü yahut başka bir olayın gerçekleşmesi halinde (A)'nın yerine (B)'nin mirasçı olmasını öngörebilir. Bu durumda, (B), mirasbırakan tarafından artmirasçı olarak atanmış olur.

TMK m. 521/f.2 hükmünde, aynı yükümlülüğün artmirasçıya yüklenemeyeceği belirtilmiş, artmirasçılık durumu bir derece ile sınırlanmıştır²⁶⁹. Mülga Medeni

²⁶⁶Doğan, s. 79; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 296; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 180; Cansel, s. 38; Özkaya, s. 322; Gürsoy, s. 394-395; Gümüş, s. 15-16.

²⁶⁷Özkaya, s. 322; Hatemi, s. 56.

²⁶⁸İnan, Ali Naim/Ertaş, Şeref/Albaş, Hakan, Türk Medeni Hukuku Miras Hukuku, Seçkin Yayınevi, 5. Baskı, Ankara 2008, s. 236-237; Ayiter, Nüşin/Kılıçoğlu, Ahmet, Miras Hukuku, Savaş Yayınevi, 3. Baskı, Ankara 1993, s. 118; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıparmak, s. 395; Serozan, Rona/Engin, Baki İlkay, Miras Hukuku, Seçkin Yayınevi, Genişletilmiş 2. Baskı, İstanbul 2008, s. 252; Kocayusufpaşaoğlu, s. 290.

²⁶⁹Dural, Mustafa/Öz, Turgut, Türk Özel Hukuku Cilt IV Miras Hukuku, Filiz Kitabevi, 2. Baskı, İstanbul 2003, s. 170-171; İmre, Zahit/Erman, Hasan, Miras Hukuku, Der Yay Kitabevi, 5. Baskı, İstanbul 2008, s.

Kanun'da fevkalade ikame olarak, Türk Medeni Kanunu'nda ise artmirasçı atanması olarak adlandırılan bu kurum, sadece mirasçı atamasında değil, belirli mal bırakmada da uygulanabilir. Nitekim, TMK m.521/f.3 hükmünde, söz konusu kuralların belirli mal bırakmada da uygulanacağı düzenleme altına alınmıştır. Mirasçı atanması yoluyla artmirasçı atanan kişi küllî halef iken, kendisine belirli mal bırakılan kimse cüzî haleftir²⁷⁰.

Kanun koyucu, mirasbırakan tarafından aranan iki mirasçıdan önce hak sahibi olana önmirasçı, sonra gelene ise artmirasçı adını vermiştir (TMK m. 521/f.1). Burada önemle belirtmek gerekir ki, her iki mirasçı da mirasbırakanın mirasçısı olup, artmirasçı önmirasçının mirasçısı değildir²⁷¹.

Art mirasçı atanması durumunda, ön mirasçı, belirli bir süreliğine mirası kazınır. Sonrasında ise miras, bozucu bir süre veya koşula bağlı olarak art mirasçıya geçer. Art mirasçının hakkının teminat altına alınabilmesi amacıyla, ön mirasçının kazandığı taşınmazın tapu kütüğüne şerh verilebilir. Bu şerh, tasarruf yetkisinin kısıtlanması konusunda açık yasa hükmü gereği kurucu etkiye sahiptir (TMK m. 523/f.2).

Art mirasçı atanmasının tapuya şerh edilmesiyle artmirasçının hakkı güvence altına alınmış olur. Bu durumda, üçüncü bir kişinin tapudaki şerhe rağmen taşınmazı devralması halinde tapuya güven ilkesinden yararlanma olanağı kalmayacaktır. Ayrıca iyiniyetli üçüncü kişilerin, şerhten sonra kazandıkları diğer haklar yönünden de iyiniyet iddialarını ileri sürme olanağı ortadan kalmış olur²⁷².

142; **Güvenç**, Fikret, "Ölüme Bağlı Tasarrufla Fevkalade İkame", *İstanbul Barosu Dergisi*, C.62, S.10-12 Y.1988, s.a. 635-653, s. 637.

²⁷⁰**İşgüzar**, Hasan, Yeni Türk Medeni Kanunu'na Göre Miras Hukuku Hükümlerindeki Değişiklikler ve Yenilikler, Yetkin Yayınevi, Ankara 2003, s. 45-46; **Dural/Öz** s. 169; **Doğan**, s. 81.

²⁷¹**İmre/Erman**, s. 142; **İnan/Ertaş/Albaş**, s. 238; **Ayiter/Kılçoğlu**, s. 120; **Serozan/Engin**, s. 254; **İşgüzar**, s. 45; **Güvenç**, s. 536.

²⁷²**Cansel**, s.38-39; **Tahir**, s. 394; **Özkaya**, s. 323.

Aile konutu kavramı, Türk Hukukunda ilk kez, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK m. 194 ve m. 652) ile ele alınmış ve yasal düzenlemeye tâbi tutulmuştur²⁷³. Kanun'un gerekçesinde aile konutunun; eşlerin yaşamsal faaliyetlerini sürdürdüğü, yaşamlarına yön verdiği, anılar biriktridği alan olduğu ifade edilmiştir²⁷⁴. Öğretide ise, aile konutunun, eşlerin iradesi sonucu sürekli olarak konaklamalarına tahsis edilen yer olduğu kabul edilmektedir²⁷⁵.

Aile konutu, ailenin maddi gereksinimlerini sağladığı gibi hayatın büyük bir kısmının birlikte sürdürüldüğü alan olarak manevi bir değere de sahiptir²⁷⁶. Aile fertlerinden birinin ya da bir kısmının diğer aile fertlerinden bağımsız olarak oturduğu yazlık gibi tâli nitelikteki konutlar, yalnızca veya ağırlıklı olarak meslek veya sanatın icrasına tahsis edilmiş konutlar, sürekli olarak barınmaya tahsis edilmediğinden ve ailenin yaşam faaliyetlerinin merkezini oluşturmadığından aile konutu olarak kabul edilemez²⁷⁷.

Eşlerden her biri, kanunda aksine hüküm olmadıkça; dilediği hukukî işlemi yapabilir (TMK m. 193). Eşler hukukî işlem yapabilme hususunda kural olarak serbest olmakla beraber aile konutunun eşlerin bütün yaşamsal faaliyetlerini sürdürdüğü; acı tatlı günlerini birlikte geçirdiği, manevi değeri bulunan bir konut olması nedeniyle aile

²⁷³ Aile konutu terimine Türk Medeni Kanunu'nun evliliği genel hükümleri kısmında 194. maddede, mal rejimleri ile ilgili olarak 240, 254, 255 ve 279. maddelerde ve mirasın paylaşılmasına ilişkin kısımda 652. maddede yer verilmiştir. Bunların dışında evliliği genel hükümleri kısmında 186. Ve 197. maddede sadece konuttan söz edilmekle birlikte bunula kastedilenin aile konutu olduğu anlaşılmaktadır. Aile konutuna ilişkin çeşitli hukuk sistemlerindeki düzenlemeler için bkz: **Şıpka**, Şükran, Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194), Beta Basımevi, 2. Bası, İstanbul 2004, s. 54 vd.

²⁷⁴ **Doğan**, s. 86; **Gümüş**, s. 20-21.

²⁷⁵ Şıpka ve Gümüş'e göre, daire, oda, otel odası, baraka, karavan ve gemi de müşterek konut olabilir (**Şıpka**, s. 68; **Gümüş**, s. 21).

²⁷⁶ **Şıpka**, s. 53; **Doğan**, s. 87.

²⁷⁷ Yargıtay kararlarında da eşlerin oturduğu yerin aile konutu olarak kabul edilebilmesi için yaşam faaliyetlerinin merkezini oluşturmasına vurgu yapılmıştır: "....yazlık konut ailenin temel ihtiyacını karşılamak amacıyla edinilmiş olup bütün yaşam faaliyetlerinin gerçekleştiği sürekliliği olan alan niteliğinde değildir. Bu nedenle davacının Urfa'daki yazlık konutla ilgili temyiz itirazı yersizdir..." Yargıtay 2. Hukuk Dairesinin 27.03.2003 tarihli, E:3071, K:4352 sayılı kararı (**Doğan**, s. 87).

konutu yönünden bir istisna getirilmiş; aile konutu niteliğinde olan taşınmazlarda yapılacak hukukî işlemler kısmen veya tamamen sınırlandırılarak diğer eşin rızasına bağlanmıştır. TMK m. 194/f.1 hükmü uyarınca, aile konutu niteliği taşıyan taşınmazın maliki, eş tarafından açık bir rıza verilmedikçe aile konutunun devrine veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayacak nitelikte sınırlı aynî hak tesisine ilişkin tasarruf işlemi yapamaz. Bu kısıtlama doğrudan kanundan doğduğundan, bu kısıtlamanın varlığı için tapuya şerh verilmesi gerekli değildir. Aile konutunun maliki tarafından, eşin rızası alınmaksızın yapılan mülkiyetin nakli ve sınırlı aynî hak tesisine ilişkin tasarruf işlemleri geçersiz olduğundan, buna dayanılarak tapu sicilinde tesis edilen tescil işlemi de yolsuz olur²⁷⁸. Ancak, bu tescile güvenen iyiniyetli üçüncü kişiler aynî hak kazanabilir²⁷⁹. Bu durumun önüne geçebilmek amacıyla, taşınmazın aile konutu niteliği hususunda şerh verilmesi tapu müdürlüğünden talep edilebilir (TMK m. 194/f.3). Söz konusu talep, taşınmaz maliki, malikin eşi veya her ikisi tarafından birlikte yapılabilir. Bu hususta tapu kütüğüne yapılan şerh açıklayıcı niteliktedir²⁸⁰.

hh. Ailenin Ekonomik Varlığını Korumak Üzere Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılması Şerhi

Evlilik birliği içerisinde eşlerin yükümlülüklerine aykırı davranışlarda bulunmaları ve sorumluluklarını yerine getirmemeleri halinde hâkimin müdahalesi gerekebilir. Bu çerçevede, kanun koyucu tarafından evlilik birliğini koruyucu yasal

²⁷⁸ Şipka, s. 145; Gümüş, 36; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 297; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 181.

²⁷⁹ Serozan'a göre, burada ehliyet sınırlaması söz konusu olduğu için şerhe gerek yoktur. Bu durumda, iyiniyetli üçüncü kişinin kazanımı geçerli olmayacaktır (Serozan, Rona, "Aile Konutunun Şerhine Değişik Bir Yaklaşım", Prof. Dr. Zahit İmre'ye Armağan, İstanbul Der Yayınları, İstanbul 2009, s.a 279-288 (Aile Konutu), s. 279 vd).

²⁸⁰ Demirbaş, Feride, "Aile Konutu Şerhinin İyiniyetli Üçüncü Kişilerin Aynı Hak Kazanımlarına Etkisi ve Konuya İlişkin Yargıtay Uygulaması", Avrasya Sosyal ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, C.4, S. 12, Y. 2017, s.a 420-427, s. 420 vd; Armutçuoğlu, Can Yalçın, "Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği, MÜHF-HAD, C.17, S.1-2, s.a 413-436, s. 413 vd; Doğan, Murat, "Medeni Kanun'un Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu", Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. IV, S.1-4, Y. 2002, s.a 285-300 (Aile Konutu), s. 285 vd; Yılmaz, (Eşya Hukuku), s. 181; Akçaal, s. 379; Serozan (Aile Konutu), s. 279 vd.

düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemelerden birisi de TMK m. 199 hükmündeki hâkim kararıyla eşin tasarruf yetkisini sınırlandırmayı öngören düzenlemedir²⁸¹.

TMK m.199/f.1 hükmü uyarınca, aile ekonomisinin muhafazası veya evlilik birliğinden kaynaklanan yükümlülüklerin yürütülebilmesini sağlamak amacıyla eşlerden birinin talebi üzerine hâkim, belirlediği mallara yönelik tasarrufun izniyle yapılmasına karar verebilir. Anılan düzenlemeyle ailenin ekonomik bütünlüğünün zâyi edilmesinin engellenmesi, eşlerin evlilik birliği giderlerine katılma yükümlülüklerini üstlenmelerini sağlama, edinilmiş mallara katılma rejiminde boşanma sonucunda diğer eşin evlilik birliğine katılmadan doğan alacağını ödememek için malın elden çıkarılmasının engellenmesi amaçlanmıştır.

Ailenin ekonomik birliğinin korunması için hâkim tarafından, diğer eşin taşınmaza ilişkin tasarruf yetkisinin kaldırılması tedbiri alınabilir ve alınan tedbir kararının kendiliğinden tapu kütüğüne şerh verilmesine karar verilebilir (TMK m. 199/f.3). Kısıtlama, tedbir kararından itibaren geçerli olur ve şerhten önce etki doğurur²⁸². Bu açıdan, tapu siciline verilecek şerh kurucu değil açıklayıcı bir nitelik taşır. Tasarruf yetkisi kısıtlanan eşin, taşınmaz üzerindeki tüm tasarrufları geçersiz olur. Şerhin yapılması, yolsuz tescile dayanılarak aynî hak kazanılması imkânını bertaraf eder²⁸³.

c. Diğer Kanunlarda Öngörülenler

aa. İskân Kanunu Gereğince Verilen Yerlere İlişkin Kısıtlamalara İlişkin Şerh

5543 sayılı İskân Kanunu m.21/f.1 hükmü uyarınca, göçmenlere, göçebelere, yerleri kamulaştırılanlara, milli güvenlik sebebiyle iskân hakkına sahip olanlara bu Kanun uyarınca verilen taşınmaz mallar, devir tarihinden itibaren borcun tümü ifa

²⁸¹Doğan, s. 99; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 181; Oğuzman/Seliçi/oktay-Özdemir, s. 248.

²⁸²Özkaya, s. 165.

²⁸³Gümü, s. 64; Özkaya, s. 165; Ertaş, s. 205.

edilmeden önce hiçbir suretle satılamaz, bağışlanamaz, rehin edilemez, tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz ve haczolunamaz. Söz konusu düzenlemede öngörülen tasarruf kısıtlaması tapu kütüğüne şerh edilir. Bu şerh, kamu hukukundan kaynaklanan bir kısıtlamanın açıklayıcısı niteliğindedir²⁸⁴.

bb. Kamulaştırma Kararının Şerhi

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun m.7/3 hükmüne göre, yetkili idare tarafından kamulaştırma kararı alındıktan sonra kamulaştırmanın şerh edilmesi, kamulaştırılmasına karar verilen taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu dairesine bildirilir. Söz konusu bildirimden sonra taşınmazın mülkiyet durumunda veya üzerindeki sınırlı aynî haklarda değişiklik meydana gelmesi halinde, tapu idaresi tarafından bu durum, kamulaştırma kararı alan idareye bildirilmek zorundadır. Şerhin yapıldığı tarihten altı ay içinde kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescili isteminde bulunulduğuna ilişkin mahkemeden alınacak belge tapu idaresine sunulmadığı takdirde tapu idaresince şerh re'sen silinir (KK m.7/f.3).

Kamulaştırma şerhi, kamulaştırma işleminden doğan tescil talebinin korunması amacıyla malikin tasarruf yetkisinin sınırlandırılmasına ilişkindir²⁸⁵. Diğer taraftan, bedel tespit ve tescil isteği altı aylık bir süreye bağlanarak malikin de hakkı korunmak istenmiştir²⁸⁶. Bu kapsamda verilen şerh, kamulaştırmayı yapan idareye, mülkiyetin

²⁸⁴ 5543 sayılı İskân Kanunu'nun 21. maddesinin birinci fıkrasında açıkça şerhten söz edilmeyip söz konusu kısıtlamanın ilgili taşınmazın tapu kütüğüne kayıt edileceği öngörülmesine karşın, öğretide bu kayıt şerh olarak yorumlanmıştır (**Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 431; **Ertaş**, s. 173; **Doğan**, s. 125); Cansel'e göre, bu kısıtlama ve onun kaydıyla korunan, özel menfaatler değil doğrudan kamu menfaatidir. Bu nedenle, söz konusu kayıt maddi niteliği itibariyle kamu yararı amacıyla getirilen bir kısıtlamayı açıklamaya ilişkindir ve beyan olarak yazılması mahiyetine daha uygundur (**Cansel** s. 153); Bkz benzer yönde: **Doğan**, s. 125.

²⁸⁵ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 292; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp**, s. 408; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 299; **Özkaya**, s. 166.

²⁸⁶ **Özkaya**, s. 166.

kendisine devrini talep etme hakkını taşınmazın sonraki maliklerine ve sınırlı aynî hak sahiplerine karşı ileri sürme imkânı sağlar²⁸⁷.

cc. Arabuluculuk Başvurusu Olan Uyuşmazlıkların Şerhi

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na 28/03/2023 tarihli, 7445 sayılı Kanun'un 33. maddesiyle eklenen 17/B hükmüyle, taşınmazın nakline ya da taşınmazda sınırlı aynî hak tesis edilmesine ilişkin uyuşmazlıklarda, arabulucuğa başvuru imkânı getirilmiştir. Bu kapsamda kalan uyuşmazlıklarda, tarafların yazılı olarak anlaşması ve arabulucunun bu kararı tutanak altına alması durumunda, arabulucunun talebi üzerine, arabuluculuk süreciyle sınırlı olmak üzere tasarruf yetkisinin sınırlandırıldığına dair tapu siciline şerh verilir. Şerh, en fazla üç ay için verilebilir. Söz konusu şerh, üç aylık sürenin dolmasıyla birlikte kendiliğinden, tarafların arabuluculuk sürecinde anlaşamaması veya tarafların şerhin kaldırılması hususunda anlaşması durumunda ise arabulucunun başvurusu üzerine kalkar (6325 sayılı Kanun m. 17B/f.2).

dd. Ticarî Şirketlere Sermaye Olarak Taşınmaz Konulmasının Şerhi

TTK m. 128/f.2 hükmü uyarınca, bir ticaret şirketi sözleşmesinde veya esas sözleşmede bilrkişilerce belirlenen değerleriyle bulunan taşınmazların tapu kütüğüne şerh verilmesi halinde, söz konusu taşınmazlar aynî sermaye olarak kabul edilir. Görüldüğü üzere, taşınmazın bir şirkete sermaye olarak konulması durumunda, taşınmaz henüz şirket adına tescil edilmeden, taşınmaz üzerinde yapılacak tasarrufların şirkete karşı ileri sürülmesini engellemek için tapu siciline şerh imkânı tanınmıştır. Şirket, bu taşınmazların mülkiyetini tüzel kişiliğinin oluşmasından sonra kazanır. Ticarî şirketlere sermaye olarak taşınmaz konulması hususunun tapuya şerh edilmesi, şerhten sonra taşınmaza ilişkin aynî hak sahibi olanlara karşı ileri sürebilme imkânı sağlar. Bu

²⁸⁷ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 292.

durumda şerh, taşınmaz üzerinde sonradan hak sahibi olabilecek kişilerin iyiniyetini ortadan kaldırmaktadır²⁸⁸.

3. Geçici Tescilin Şerhi

Türk Medeni Kanunu'nda iki durumda geçici tescilin verileceği düzenlenmiştir. Bunlar; aynî hak iddiasının bulunması ve tasarruf yetkisini belirleyen belgelerde eksiklik bulunması hâlleridir.

Tapu memuru, geçici tescilin şerhi yönünde bir istem olmadan kendiliğinden geçici tescil şerhi veremez. Geçici tescilin şerhi verilebilmesi için tasarruf yetkisi dışında diğer koşulların yerine getirilmiş olması ve malikin yazılı olarak buna rıza vermesi veya hâkimin kararı gerekir²⁸⁹. Uygulamada, malikin yazılı rıza göstermesi üzerine yapılan geçici tescil ancak tasarruf yetkisini belirleyen belgelerin eksik olması halinde söz konusu olur²⁹⁰. Aynî hakkın iddia edilmiş olması halinde mahkece verilmiş bir karara ihtiyaç vardır²⁹¹. Hâkim tarafından verilen şerh kararı, ihtiyatî tedbir niteliğindedir²⁹².

Geçici tescil şerhi, tescili istenen hakkın doğduğu zamanı ve sırasını belirler (TMK m. 1022/f.1). Bir başka ifadeyle, geçici tescil şerhinin kurulmasından sonra tesis edilen aynî haklar sırasını bu haktan sonra alırlar. Hakkın tescili, belgelerin

²⁸⁸Sirmen (Eşya Hukuku), s. 300; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 292; Özkaya, s. 167.

²⁸⁹Gürsoy/Eren/Cansel, s. 309; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 303; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 303.

²⁹⁰Akçaal, s. 382-383; Esener/Güven, s. 216-217; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 303; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 251.

²⁹¹"Geçici tescil şerhi verilmesi istemi üzerine hâkim, tarafları dinleyerek veya dosya üzerinde inceleme yaparak şerhe konu olan hakkın varlığının kabul edilebileceği kanaatine varırsa, şerh kararı verir. Kararda şerhin etkisi bakımında süresi ve içeriği belirlenir; gerektiğinde mahkemeye başvurulması için süre verilir." (TMK m. 1011/f.3).

²⁹²Aybay, Aydın, Tapu Sicilinde Muvakkat Tescil, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul 1962, s. 60; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 251; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 303; Hâkimin kararı ihtiyatî tedbir niteliğinde olduğundan bir hafta için bu kararın tapu dairesine bildirilmek suretiyle uygulanması talep edilmelidir (HMK m. 393/f.1). İhtiyatî tedbir kararı dava açılmadan önce verilmişse, bu kararın uygulanmasının talep edildiği tarihten itibaren iki hafta içinde asıl davanın açılması gerekir; aksi halde tedbir kendiliğinden kalkar (HMK m.397/f.1).

tamamlanmasından sonra olur ancak tescil tarihi ve sırası geçici tescilin şerhinin verildiği tarihe göre belirlenir²⁹³.

a. Aynî Hak İddiasının Bulunması

Tapu sicilinde hak sahibi olarak görünen kimseye karşı üçüncü bir kişi tarafından aynî hak iddiasında bulunulması durumunda, üçüncü kişinin aynî hak iddiası tapu siciline geçici olarak şerh edilebilir²⁹⁴. Tapu sicilinde görünmeyen aynî hakkın varlığı ispat edilirse, söz konusu hak tapu siciline tescil edilir. Ancak aynî hak ispat edilinceye kadar geçen sürede, tapu sicilindeki kayda güvenen iyiniyetli üçüncü kişilerin aynî hak iktisabının önüne geçilebilmesi için geçici tescilin şerhi kurumu öngörülmüştür.

Geçici tescilin şerhini sağlayan aynî hak iddiası tescilden önce sicil dışı kazanıma ilişkin olabileceği gibi tapudaki kaydın yolsuz olması nedeniyle aynî hak durumunun gerçeği yansıtmamasından da kaynaklanabilir²⁹⁵. Diğer taraftan, tapu sicilinde yapılacak tescille doğacak bir aynî hakkın tescil edilmesini talep edebilmek için gerekli şartlar oluşmasına karşın henüz tescil işlemi yapılmamış da olabilir. Kanundan doğan ipotek haklarının henüz tapuda tescil edilmeden önce üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi için şerhi gerekli olabilir. Kanun koyucu, bu iddiaların tapu siciline şerh edilmesi imkânı tanıyarak aynî hakkı tapu siciline yapılacak tescille kazanacak olan kişiyi hakkını güvence altına almıştır. Böylece, bu hakkın üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilmesi imkânı doğmaktadır²⁹⁶.

²⁹³ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 303; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 304.

²⁹⁴ Sirmen (Eşya Hukuku), s. 302; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 249-250; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 182.

²⁹⁵ Kılıç, Yaren, Tapu Sicilinde Yapılan Tesciller, Şerhler ve Beyanlar, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir 2017 (Beyanlar), s. 135 vd; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 250.

²⁹⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 250; Kılıç (Beyanlar), s. 135-136.

b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerde Eksiklik Bulunması

Tapu sicilinde tescil, terkin veya değişiklik isteminde bulunulduğunda hukukî sebebe ilişkin belgelerde eksiklik olmamasına karşın tasarruf yetkisini belirten belgelerin mevcut olmaması durumunda²⁹⁷ tescil, terkin veya değişikliğin tapu siciline geçici olarak şerhi mümkündür²⁹⁸ (TMK m. 1016). Hukukî sebebe ilişkin belgelerin eksiksiz olması halinde tescil istemine konu teşkil eden aynî hakkın varlığı kabul edilmiş demektir. Zira, hukukî sebebe ilişkin belge istem konusu aynî hakkın varlığına ilişkindir. Tasarruf yetkisini belirten belgeler ise, istemde bulunanın şahsına, istem yetkisine dair belgelerdir. Kanun koyucu, istem konusu aynî hakkın varlığını gösteren belgelerin mevcut olması durumunda tasarruf yetkisine ilişkin belgelerin daha sonra da tamamlanabileceğini düşünerek geçici tescilin şerhi verilmesine imkân tanımıştır²⁹⁹.

4. Özel Kanunlarda Öngörülen Şerhler

Bazı özel kanunlarda, Türk Medeni Kanunu'nda öngörülen şerhlerin niteliğiyle örtüşmediği halde, yasal düzenlemelerle şerh verilmesi zorunlu kılınmıştır. 1163 sayılı Kooperatif Kanunu m. 15/f.2; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m. 24; 3194 sayılı İmar Kanunu m.33; 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun m. 11; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/A hükümleri anılan yasal düzenlemelere örnek olarak verilebilir.

F. Beyanlar

Beyanlar; tapu sicilinin beyanlar sütununa yapılan tapu sicili işlemidir³⁰⁰. Tapu kütüğünde, taşınmaza ait olan sayfanın beyanlar sütununa yapılan kayıtların³⁰¹,

²⁹⁷Örneęin; vekâletnamede imzanın eksik olması veya veraset ilamının ibraz edilememesi durumu buna örnek olarak verilebilir (Esener/Güven, s. 183).

²⁹⁸Sirmen (Eşya Hukuku), s. 303; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 250-251; Akçaal, s. 383; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 183.

²⁹⁹Özkaya, s. 201-202.

³⁰⁰Akipek/Akintürk/Ateş, s. 333; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 186.

³⁰¹Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 23.06.2015 tarihli, 2015/4 (1766) sayılı Genesesiyle tüm beyanların 02.07.2015 tarihi itibarıyla yalnızca elektronik ortamda tutulmasına başlanmıştır.

taşınmaz üzerindeki aynî veya kişisel haklara etkisi yoktur. Beyanların işlevi, taşınmazlara ilişkin fiilî ve hukukî durumlara ya da taşınmaz üzerindeki bazı haklara açıklık sağlamaktır³⁰².

TMK m. 1021/f.1 hükmünde bir taşınmazın eklentilerinin beyanlar sütununa kaydedileceği belirtilmiş; aynı maddenin ikinci fıkrasındaki hükümde ise, taşınmaz mülkiyetine ilişkin kamu hukuku kısıtlamalarının beyanlar sütununa yazılması ve beyanlar sütununa yazılacak diğer hususların ise Cumhurbaşkanınca çıkarılacak yönetmelikle düzenlenmesi öngörülmüştür³⁰³. Bununla birlikte, beyanlar sütununa kaydedilecek hususların neler olduğuna ilişkin özel kanunlardaki düzenlemeler saklı tutulmuştur (TMK m. 1012/f.3). Nitekim, bazı özel kanunlarda da beyanlar sütununa kaydedilecek hususlara ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir³⁰⁴.

G. Taşınmaz Rehni Kayıtlarına Dair Düşünceler

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 35. maddesinde yer verilen hükümde taşınmaz rehni kayıtlarına dair düşünceler sütununa yapılacak kayıtlarla ilgili düzenlemeye yer verilmiştir. Bununla birlikte Tüzük'te, anılan hüküm dışında da bazı konuların düşünceler sütununa yazılması öngörülmüştür³⁰⁵.

³⁰² **Ergül**, Işıl, Tapu Sicilinde Beyanlar, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2011, s. 54; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 306; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 333; **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 186.

³⁰³ Cumhurbaşkanınca bu hususta henüz yönetmelik çıkarılmadığından tüzük hükümleri yürürlüktedir. Tapu Sicili Tüzüğü'nün m.26/f.2; m.29/f.3; m.52/f.2; m.53/f.1; m. 54; m.55; m.56; m. 63; m.67/f.1; m.74/f.4 hükümlerinde beyan olarak kaydedilecek hususlar belirtilmektedir.

³⁰⁴ Beyanlar hakkında detaylı bilgi için bkz: **Kalkan**, Arif, "Şerh ve Beyan Ayrımında Yaşanan Zorluğun Olması Gereken Hukuk Bakımından Aşılmasına Dair Düşünceler", *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.20, S.1, Y.2020, s.147-182 (Şerh), s. 147 vd; **Kılıç** (Beyanlar), s. 144 vd; **Ergül**, s. 56 vd; **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 186-190; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 306-312; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 254-260;

³⁰⁵ **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 311; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 260; Bkz: TST m. 31, m. 32, m. 33, m. 34.

İKİNCİ BÖLÜM

TAPU SİCİLİNE TESCİL İLKESİ VE BU İLKENİN İSTİSNALARI

§ 3. TAPU SİCİLİNE TESCİL İLKESİ

I. Tescil İlkesi ve Tescilin Konusu

A. Genel Olarak Kavramsal İçerik

Taşınmaz mallara ilişkin aynî hakların kazanılması, muhtevasının değiştirilmesi ve sona ermesi, taşınır mallarda olduğu gibi zilyetliğin devri ile mümkün olmayıp kural olarak tapu siciline tescilin yapılmasıyla gerçekleşir³⁰⁶. Taşınmaz mallar üzerindeki aynî hakların tescil ile doğması, ticarî yaşam ilişkilerinde de hukukî güvenlik sağlar.

Geniş anlamda tescil, tapu siciline kayıtlı bir taşınmaza ilişkin aynî hak tesis edilmesi, var olan bir aynî hakkın devredilmesi ve sona erdirilmesi amacıyla yapılan tapu sicili işlemini ifade eder³⁰⁷. Dar ve teknik anlamda tescil ise, aynî hakların iktisap işlemi, bir başka ifadeyle yalnızca bir aynî hakkın kazanılması için yapılan tapu sicili işlemidir³⁰⁸. Öğretide, işlemin konusu bakımından iki ayrı tescil tanımı yapılmaktadır: Bir görüşe göre, tescil; tapu sicilindeki doğrudan aynî haklara ilişkin olan kayıtlardır. Bir başka ifadeyle, tescil, aynî hakların tapu siciline yazılmasıdır³⁰⁹. Aynî hak dışındaki bir husus tapu kütüğüne tescil edilemez. Öğretideki bir diğer görüşe göre ise, tescil, bir aynî hakkın doğması, devredilmesi veya ortadan kaldırılması amacına ilişkin hukukî

³⁰⁶Sirmen (Şart), s. 104; Velidedeoğlu, s. 691; Esener/Güven, s. 121; Akipek/Akintürk/Ateş, s. 285; Ünal/Başpınar, s. 342; Esener/Güven, s. 162; Antalya (Aleniyet), s.431.

³⁰⁷Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 160; Ayan, s. 407; Esener/Güven, s. 162; Hatta şerhler de geniş anlamda tescil kavramı içinde değerlendirilir (Gürsoy/Eren/Cansel, s. 241; Ayan, s. 407). Nitekim eMK m. 918 hükmünün kenar başlığında "(B) Tescil" olarak kullanılan tescil sözcüğü, teknik anlamda tescilden başka şerhleri de ifade etmekteydi. TMK'da ise bu ifade "B. İşlemler" olarak değiştirilmiştir (Ünal/Başpınar, s. 341).

³⁰⁸Ayan, s. 407; Esener/Güven, s. 162; Akipek/Akintürk/Ateş, s. 284.; Ünal/Başpınar, s. 341.

³⁰⁹Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 221; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 422; Ayan, s. 407; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 241; Reisoğlu, s. 148.

sebebin tapu siciline yazılmasıdır³¹⁰. Diğer bir ifadeyle, aynî hak değil, aynî hakkın hukukî sebebi tescil edilir. Hukukî sebep ise, hukukî işlem veya hukukî bir olay olabilir.

Türk Medeni Kanunu’nda tescil kavramı, dar anlamdaki tescilin yanı sıra, tapu sicilindeki terkin ve değişiklik işlemlerini de kapsayacak şekilde kullanılmıştır. Kanun koyucu tarafından, tescil ilkesine başta TMK m.705 hükmü olmak üzere yasal düzenlemelerle istisnalar getirilmiş, aynî hakların tescilden önce sicil dışı kazanım hallerine yer verilmiştir. Bu itibarla, Türk-İsviçre hukuk sisteminde, mutlak tescil ilkesi değil; nisbî tescil ilkesi benimsenmiştir.³¹¹

Tapu siciline yapılan tescil, taşınmaz üzerindeki aynî hakkın niteliğini, içeriğini, kapsamını ve sınırlarını herkes tarafından bilinebilir hale getirir. Bu durum ise, tapu sicilinde yer alan bir kaydın, kayıtların doğruluğuna karine teşkil etmesini sağlar³¹².

Tescil işleminin konusunu mülkiyet, irtifak hakları, taşınmaz yükleri ve rehin hakları ile kat mülkiyeti ve kat irtifakı teşkil eder³¹³. Bu hakların kazanılması, muhtevasının değiştirilmesi veya sona ermesi için kural olarak üzerinde kuruldukları taşınmazın tapu kütüğü sayfasında söz konusu hakka ayrılmış sütuna kayıt yapılması gerekir³¹⁴. Söz konusu haklar dışında başka bir hakkın tescil işlemine konu olması mümkün değildir. Kanun koyucu tarafından sınırlı sayıda düzenlenmiş olanlar dışında bir hakkın tapu siciline tescil edilmesi ona aynî hak vasfı kazandırmaz³¹⁵.

Bazı durumlarda ise, aynî hakların doğumu veya başkalarına karşı ileri sürülebilmesi tescile tabi değildir. Tescile tabi olmayan aynî haklar olarak ifade edilen

³¹⁰ **Ayiter**, s. 47; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 284.

³¹¹ **Acemoğlu**, Kevork, Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan Gayrimenkullerin Hukukî Durumu, İstanbul 1965, s. 4; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 239; **Kurt**, Ekrem, “Tescil İlkesi ve İstisnaları”, *Uluslararası Antalya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.5, S.9, 2017, s.a. 99-122 (Tescil İlkesi), s. 99.

³¹² **Antalya** (Aleniyet), s. 436.

³¹³ **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 239; **Esener/Güven**, s. 162; **Reisoğlu**, s. 122; **Ayan**, s. 409; **Ertaş**, s. 146; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 285; **Özkaya**, s. 179.

³¹⁴ **Ünal/Başpınar**, s. 342.

³¹⁵ **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 241; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop**, s. 324; **Ayan**, s. 409.

bu haklar; doğrudan kanundan kaynaklanan ipotekler, kamu hukuku kaynaklı taşınmaz yükü ve açıktan geçen mecra irtifakıdır³¹⁶.

B. Tescilin Konusu (TMK m.1008)

Tapu siciline yapılan tescilin konusunu, taşınmazlar üzerindeki aynî haklar teşkil eder³¹⁷. Aynî haklar, mülkiyet hakkı ve sınırlı aynî haklardır. Sınırlı aynî haklar ise; irtifak hakları, taşınmaz yükleri ve rehin haklarından meydana gelir. İlgili kanun hükmünde de taşınmaza ilişkin; mülkiyet, irtifak hakları ve taşınmaz yükleri ile rehin haklarının tapu kütüğüne tescil edileceği belirtilmiştir (TMK m.1008).

1. Mülkiyet Hakkı

Mülkiyet hakkı, şey üzerinde kurulmasına izin verilen, hak sahibine en geniş ve en kapsamlı yetkiler tanıyan bir haktır³¹⁸. Mülkiyet hakkının, sahibine tanıdığı geniş ve kapsamlı yetkiler hukuk düzeninin belirlediği sınırlar içerisinde kullanılabilir³¹⁹.

Mülkiyet hakkının kazanılması hususunda birçok tasnif yapılmış olmakla birlikte, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına ilişkin önde gelen ayrımlardan birisi mülkiyet hakkının tescille kazanılması ve tescilden önce sicil dışı kazanılmasıdır.

Taşınmaz mülkiyeti, kural olarak tapu siciline yapılan tescil ile kazanılır. Nitekim, TMK'nın 705/f.1 hükmünde; *“Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur.”* ifadesine yer verilerek tescilin kurucu etkisine vurgu yapılmıştır³²⁰. Tescil, taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için olması gereken bir tapu sicili işlemidir.

³¹⁶Özakman, Cumhuriyet, Türk Hukukunda Mecra İrtifakları, İstanbul Üniversitesi Yayınevi, İstanbul 1978, s. 89 vd; Ünal/Başpınar, s. 342-343.

³¹⁷Aybay/Hatemi, s. 85; Ayan, s. 409; Esener/Güven, s. 162; Nomer/Ergüne, s. 141.

³¹⁸Gülbüz, Eşref Can, *“Taşınmaz Mülkiyetinin Tescilden Önce Kazanıldığı Durumlar”*, Ankara Barosu Dergisi, C. 81, Y.2023, S.1, s.a, 267-306, s. 269; Eren, s. 4; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 311.

³¹⁹Gülbüz, s. 269; 19. yüzyıla kadar mutlak ve sınırsız bir hak olarak kabul edilen mülkiyet hakkının, 20. yüzyılda yavaş yavaş mutlak ve sınırsız olduğu düşüncesinden vazgeçilmeye başlanmış ve zamanla içinde sınırlamalar barındıran bir sosyal hak olduğu kabul görmeye başlanılmıştır (Şimşek Suat, *“Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Analiz – 1”*, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S: 91, Y:2010, s.a 181-228, s. 182).

³²⁰Gülbüz, s. 269.

Kanunda yer verilen istisnalar haricinde, mülkiyet hakkı tescil işlemi gerçekleşmedikçe kazanılamaz³²¹.

2. İrtifak Hakları ve Taşınmaz Yükleri

Sınırlı aynî hak niteliğinde olan irtifak haklarının hukuk dünyasında varlık kazanabilmesi için de tapu siciline tescil edilmeleri gerekir (TMK m.780/f.1). Kanun koyucu tarafından, irtifak haklarının kazanılması ve tescili için ayrı bir özel düzenleme yoluna gidilmemiş, taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümlerin irtifak hakları için de uygulanacağı belirtilmiştir (TMK m. 780/f.2). Bu durumda, mülkiyet hakkının tescille kazanılmasının istisnasını teşkil eden, mülkiyet hakkının tescilden önce sicil dışı kazanıldığı durumlar, kural olarak irtifak haklarının kazanılmasında da geçerlidir³²². Bu hallerde, gerekli koşulların gerçekleşmesiyle birlikte irtifak hakları tapu siciline yapılan tescilden önce doğacaktır. Tapu siciline sonradan yapılan tescil ise açıklayıcı nitelik taşır.

Taşınmaz yükleri yönünden de irtifak haklarına benzer bir düzenleme söz konusudur. Bir başka ifadeyle, taşınmaz yüklerinin kurulması için tapu siciline tescil şart olmakla birlikte nisbî tescil ilkesi geçerlidir. Aksi yönde bir hüküm bulunmadıkça, taşınmaz yüklerinin kazanılmasında ve tescilinde taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulama alanı bulur (TMK m. 840/f.3).

3. Rehin Hakları

Taşınmaz rehni, tapu kütüğüne yapılan tescil ile kurulur (TMK m. 856/f.1). İrtifak hakları ve taşınmaz yüklerinden farklı olarak kanun koyucu tarafından rehin haklarının kuruluşu yönünden taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına ilişkin hükümlere yollama yapılmamıştır. Rehin hakkı, alacaklı olan kimseye tescilden önce sicil dışı mülkiyet hakkı kazanılmasının şartlarından biri olan malik sıfatıyla zilyet olma yetkisi

³²¹ Esener/Güven, s. 169.

³²² Kurt (Tescil İlkesi), s. 100; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 172.

vermemektedir³²³. Bu nedenle, taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce sicil dışı kazanıldığı durumlar taşınmaz rehni açısından geçerli değildir. Taşınmaz rehninin kazanılmasında mutlak tescil ilkesine yaklaşıldığı söylenebilir³²⁴.

Bir taşınmaz malın rehnedilebilmesi için onun zilyetliğinin devri gerekli olsaydı, taşınmazların tedavülü imkânsız olurdu. Zira, böyle bir durumda, borçlu kimse, rehnettiği taşınmazı artık satamaz, kiraya veremez, ondan iktisadî olarak faydalanamaz, hatta kendisi de onu kullanamazdı. Bu suretle, söz konusu taşınmaz mal tasarrufa konu edilemeyen, durağan bir varlık olarak kalırdı. Taşınmaz malın rehnedilebilmesi için zilyetliğin devri gerekli olmadığından, taşınmaz devlet tarafından tutulan resmî bir sicil olan tapu siciline tescil edilince, üzerindeki rehin hakkı da aynı sicile tescil edilir. Böylece taşınmazın maliki, taşınmazın zilyedi olmaya devam eder. Bu durum, özellikle ipoteekli borç senedi ve irat senedinin tesisi halinde, taşınmaz malın tedavülünü mümkün kılar ki bunun iktisadî açıdan kıymeti ve önemi büyüktür³²⁵.

Taşınmaz rehni, karşımıza en yaygın olarak ipotek şeklinde çıkmaktadır. İpoteğin temel işlevi, alacağın teminini güvence altına almak ve gerekmesi halinde rehnin paraya çevrilmesi suretiyle alacağın elde edilmesinin sağlamasıdır. İpoteğin tesisi yaygın olarak bir sözleşmeye dayanmakla birlikte kanun hükmü, mahkeme kararı veya ölüme bağlı tasarruflar da ipoteğin sebebinin teşkil edebilir. Kaynağını bir kanun hükmünden alan kanunî ipotek hakları ise tescile tabi olup olmamasına göre ikiye ayrılır:

³²³ Kaçmaz, Mine, "Tescile Tabi Olmayan Kanunî İpotek Hakları", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.65, S.4, Y. 2016, s.a 2891-2908, s. 2894; Ertaş, s. 551.

³²⁴ Kurt (Tescil İlkesi), s. 100.

³²⁵ Velidedeoğlu, s. 602.

a. Tescile Tabi Kanunî İpotek Hakları

Tescile tabi kanunî ipotek hakları, doğrudan sebebinin kanundan almakla birlikte, doğumu tapu sicilinde tescil yapılmasına bağlı olan ipotek haklarıdır³²⁶. Tescile tabi kanunî ipotek hakları Türk Medeni Kanunu, Türk Borçlar Kanunu ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenmiştir³²⁷.

aa. Türk Medeni Kanunu'nda Öngörülen Tescile Tabi Kanunî İpotek Hakları

Satıştan doğan alacağı için satılan taşınmaz üzerinde satıcı; elbirliği ortaklığına giren taşınmazlarda paylaşmadan doğan alacakları için birlikte mirasçı olanlar veya diğer elbirliği ortakları; bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı veya diğer işlerde malzeme vererek veya vermeden emek sarf ettikleri için malzeme ve emek karşılığı olarak malik veya yükleniciden alacaklı olan alt yüklenici veya zaatkârlar kanunî ipotek hakkının tescilini isteyebilirler (TMK m. 893/f.1). Alacaklılar, bu kanunî ipotek haklarından önceden feragat edemezler (TMK m. 893/f.2).

bb. Türk Borçlar Kanunu'nda Öngörülen Tescile Tabi Kanunî İpotek Hakları

Ölünceye kadar bakım sözleşmesinde bakım alacaklısının, bakım borcu üstlenen kişiye bir taşınmaz devretmesi halinde, haklarını güvence altına almak amacıyla bu taşınmaz üzerinde satıcı gibi yasal ipotek hakkı bulunmaktadır (TBK m. 613).

cc. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Öngörülen Tescile Tabi İpotek Hakları

Kat mülkiyetinin kurulduğu yapılarda ortak yerlerin bakımı, korunması, onarılması için birtakım masraflar söz konusu olabilmektedir. Yine, kat maliklerinin

³²⁶ Homberger, Art. 961, N.36; Saymen/Elbir, s. 627; Velidedeoğlu/Esmer, s. 647-648; Köprülü/Kaneti, s. 304; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 1116; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 916.

³²⁷ Bkz: TMK m. 893; TBK m. 613; KMK m. 22.

ortak gereksinimlerini karşılayan apartman görevlisi, bahçıvan, güvenlik personeli gibi personele ilişkin giderler de doğabilmektedir³²⁸.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulandığı yapılarda kat maliklerinin genel giderlere katılma ve avans ödeme borcu bulunmaktadır³²⁹. Kat maliklerinin, kendi aralarında farklı bir anlaşma yapılmadıkça anagayrimenkulün genel giderlerine katılma yükümlülüğü bulunur (KMK m. 20). Borcun ifa edilmemesi halinde, genel hükümler uyarınca dava veya icra takibi yoluyla alacağın tahsili yoluna başvurulabilir. Bununla beraber, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda buna ek olarak birtakım yaptırımlar da öngörülmüştür. Bu yaptırımlardan birisi de tescile tabi kanunî ipotek hakkıdır.

Kat malikinin payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira sözleşmesine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlıdır. Bir ödeme yapmış ise, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür (KMK m.22/f.1). Kat malikinin borcunun bu yolla da elde edilememesi halinde, mahkemece tespit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle borç tutarı için diğer kat malikleri lehine kanunî ipotek hakkı tescil edilir (KMK m.22/2).

Görüüleceği üzere, kat maliklerinden birinin genel giderlere katılmaması ve avans borcunu ödememesi durumunda onun bağımsız bölümü üzerinde ipotek kurulabilmesi için alacağın kat malikinden veya diğer müteselsil borçlulardan dava veya icra yoluyla

³²⁸ Kat maliklerinin genel giderlere katılma borcu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz: **Tekinay**, Selahattin Sulhi, Kat Mülkiyeti, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991 (Kat Mülkiyeti), s. 64 vd; **Ürem**, Müge, Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumluluklar, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul 2022, s.28 vd; **Pulak**, Tahsin Murat, Kat Mülkiyeti Kanunu, Adalet Yayınevi, 10. Baskı, Ankara 2021, s. 326 vd; **Germeç**, Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin Yayınevi, 11. Baskı, Ankara 2024, s. 452 vd.

³²⁹ **Kutlu Doğar**, Nurgül, "Kat Maliklerinin Kanuni İpotek Hakkı", *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, S.1, Y:2022, s.a.51-70, s. 52; **Genç Arıdemir**, Arzu, Kat Mülkiyeti I, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul 2021, s. 831; **Köprülü/Kaneti**, s. 321-322.

alınamaması, alacağın miktarının mahkeme tarafından tespiti ve ipoteğin tescili için yazılı bir tescil isteminde bulunulması şartlarının birlikte gerçekleşmesi gereklidir³³⁰.

Kat irtifakının söz konusu olduğu yapılarda da kıyas yoluyla yukarıda yer verilen şartların gerçekleşmesi halinde ipoteğin tescilinin talep edilebileceği kabul edilmektedir. Zira, kat irtifakının temeli paylı mülkiyete dayanmaktadır. İpotek, kat irtifakının temelinde yatan arsa payını kayıtlamaktadır (KMK m.9 atfıyla TMK m.688/f.3). Arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devir işlemine konu olamaz, miras yoluyla intikal edemez ve başka bir hakla kayıtlanamaz (KMK m.5). Bu nedenle, ipotek bir bütün olarak arsa payını ve kat irtifakını kayıtlar³³¹. Buna karşılık, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen tescile tabi kanunî ipotek hakları, paylı mülkiyet konusu taşınmazlarda uygulama alanı bulmaz³³².

Alacaklıların, kanunî ipotek haklarından önceden feragat etmeleri mümkün değildir. Resmi senette, yönetim planında veya kat malikleri kurulu kararında veya herhangi bir belgede kanunî ipotek hakkından feragat edildiğine ilişkin bir beyanın bulunması halinde, bu beyanlar kesin hükümsüzdür³³³.

b. Tescile Tabi Olmayan Kanunî İpotek Hakları

Tescil ilkesi gereği alenîyetin sağlanması için ipoteğin kurulması kural olarak tapu siciline yapılan tescil ile olur. Bununla birlikte, kanun koyucu tarafından, bu kurala istisna teşkil eden ipotek hakları düzenlenmiştir. İşte bu ipoteklere, tescile tabi olmayan kanunî ipotek hakları denilir.

³³⁰ Kutlu Doğan, s. 53.

³³¹ Özmen, Ethem Sabâ/Vardar Hamamcıoğlu, Gülşah, Kat İrtifakı, Oniki Levha Yayıncılık, 3. Bası, İstanbul 2017, s. 340-342; Kutlu Doğan, s. 53.

³³² Genç Arıdemir, s. 832; Kutlu Doğan, s. 53; Paylı mülkiyete konu taşınmazlarda pay rehni TMK m.683/f.3 hükmüne tabidir.

³³³ Tekinay (Kat Mülkiyeti), s. 92; Köprülü/Kaneti, s. 331; Genç Arıdemir, s. 841; Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, s. 343.

Kanunî ipotek haklarının kurulması için, kanunda aksi yönde bir düzenleme bulunmadıkça, tapu kütüğüne tescil gerekmez³³⁴ (TMK m. 892). Tescile tabi olmayan kanunî ipotek haklarında, ipoteğin kurulmasına dayanak olan kanun hükmünün varlığı yeterli olup rehin hakkı tapu siciline tescil yapılmadan doğmaktadır³³⁵. Bu nedenle, tescile tabi olmayan kanunî ipotek hakları “gizli rehin” ismiyle de anılır³³⁶. Tescil ilkesinin istisnasını teşkil eden tescile tabi olmayan bu ipotek haklarında tescil gerçekleşmişse, yapılan tescil açıklayıcı nitelikte olur³³⁷.

Rehin hakkına sahip alacaklının, taşınmazın değerinin düşmesini engellemek ve taşınmazın korunması ve sigortalanması amacıyla yaptığı giderler Türk Medeni Kanunu’nda öngörülen tescile tabi olmayan kanunî ipotek haklarıdır³³⁸. Söz konusu ipotek hakları tapu sicilinde tescile gerek kalmaksızın doğrudan doğruya kanundan doğar³³⁹. Kanun koyucu tarafından, rehnin tesisinin ve teminat ilkesinin rehinli alacaklıya alacağı için teminat sağlama amacına hizmet edecek şekilde yapılan giderler için bu şekilde bir rehin hakkının tanınması kanaatimizce yerindedir.

Diğer kanunlarda da tescile tabi olmayan ipotek haklarına yer verilmiştir. 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun’un 10/c hükmünde, 5516 sayılı Bataklıkların Kurutulması ve Bundan Elde Edilecek Topraklar

³³⁴ Bu hükmün alındığı İsviçre Medeni Kanun’u m. 836 hükmünde ise, kanunda aksine hüküm bulunmadıkça kanunî ipotek haklarının tescile tabi olduğu belirtilmiştir. Bu düzenleme, aynî hakların kazanılmasının tescile bağlı kılındığı Türk Medeni Kanunu sistemine daha uygundur. Kanundaki temel ilkeden ayrılarak kanunî ipoteğin tescile tabi olmadan kazanılmasının kural haline getirilmesinin gerekçesi anlaşılmamaktadır (Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 1115).

³³⁵ Yenice Ceylan, Özge, “Türk Medeni Kanunu’na Göre Tescile Tabi Olmayan Kanunî İpotekler”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.26, S. 3, Y.2018, s.241-270, s. 244; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 1115.

³³⁶ Köprülü, Bülent/Kaneti, Selim, Sınırlı Aynî Haklar, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1983, s. 215; Kaçmaz, s. 2894; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 1045; Saymen/Elbir, s. 526; Yenice Ceylan, s. 244.

³³⁷ Köprülü/Kaneti, s. 235; Kaçmaz, s. 2894.

³³⁸ Detaylı bilgi için bkz: Yenice Ceylan, s. 246 vd.

³³⁹ Kaçmaz, s. 2896.

Hakkında Kanun'un 8. maddesi hükmünde öngörülen kanunî ipotek hakları bunlara örnek olarak verilebilir³⁴⁰.

II. Tescilin Koşulları ve Tescil Süreci

A. Tescilin Koşulları (TMK m. 1013)

Tescil, taşınmaza ilişkin tapu sicilinde ilk sayfa açılırken veya sayfa açıldıktan sonra taşınmaza ilişkin aynî hak tesis edilirken yapılır. Taşınmaza tapu sicilinde henüz ilk sayfa açılırken taşınmaz üzerinde mevcutta bulunan aynî haklar re'sen tescil edilir. Bunun için tapulamanın gerekli kıldığı koşulların varlığı yeterlidir³⁴¹. Buna karşılık, taşınmaza sayfa açıldıktan sonra yapılacak tesciller için öncelikle tescil isteminde bulunulması ve belgeleme yapılması gerekmektedir³⁴².

1. Tescil İstemi

Tapu siciline tescilin gerçekleşebilmesi için her şeyden önce tescil istemine ihtiyaç vardır. Tescil istemi; taraflar arasında akdedilen borç doğuran sözleşmenin yerine getirilmesini istemekten ibaret olan ve tapu memuruna yöneltilen bir irade beyanıdır. Bir başka ifadeyle, tapu işleminin gerçekleştirilebilmesi için tapu memurunun yetkilendirilmesine yönelik irade açıklamasıdır³⁴³.

Burada söz konusu olan istem, Borçlar Hukukunda yer alan “*talep yetkisi*” ile aynı değildir. Tescil istemi, talep doğuran hakların verdiği ifa talebi veya yapmama talebi değil, resmî bir işlemin yerine getirilmesi için yetkili tapu görevlisine yöneltilen istemdir³⁴⁴. Tapu görevlisi, istemin yasallık denetimini yapar ve gerekli olması halinde ilgili belgelerin sunulmasını isteyebilir. Tapu görevlisinin gerçekleştirdiği “*yapma*” ve

³⁴⁰ **Yenice Ceylan**, s. 244-245; Detaylı bilgi için bkz: **Çetiner**, Bilgehan, Taşınmaz Teminatı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2015, s. 244 vd.

³⁴¹ **Ünal/Başpınar**, s. 343; **Ertaş**, s. 146.

³⁴² **Ünal/Başpınar**, s. 343; **Esener/Güven**, s. 162; **Ayan**, s. 410; **Nomer/Ergüne**, s. 141; **Reisoğlu**, s. 123; **Ertaş**, s. 146; **Akıpek/Akıntürk/Ateş**, s. 287; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 240; **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 161.

³⁴³ **Esener/Güven**, s. 163; **Antalya** (Aleniyet), s. 433.

³⁴⁴ **Hatemi**, s. 45.

“yapmama” eylemlerinden dolayı bir zararın meydana gelmesi durumunda, TMK m. 1007 hükmü uyarınca devletin sorumluluğu gündeme gelebilir.

Öğretide bazı yazarlar tarafından, aynî hakların tescilden önce kazanıldığı durumlarda yazılı istemde bulunulmasına gerek olmadığı, aynî hakkın kazanılmasına esas teşkil eden belgenin tapu memuruna ibrazının istem yerine geçeceği ileri sürülmektedir³⁴⁵. Ne var ki, Tapu Sicili Tüzüğü m.16/f.3 hükmünde yer alan, yapılacak tapu işlemleri için bulunulan istemlere ilişkin başvuru istem belgesi düzenleneceği yönündeki açık hüküm karşısında bu görüşe katılmak olanaklı değildir. Aynî hakkın gerek tescille gerekse tescil dışı kazanıldığı durumlarda, tescilin yapılabilmesi için tescil isteminde bulunulması gerekmektedir³⁴⁶. Bununla beraber, aynî hakkın tescilin yapılmasıyla kazanılması halinde istemde bulunması gereken kimse ile tescilden önce aynî hak kazanılması durumunda istemde bulunması gereken kimse farklı olduğu gibi her iki durumda bulunulan tescil isteminin hukukî niteliği de farklıdır³⁴⁷.

Aynî hak kazanan kimsenin, kesinleşen mahkeme ilâmına veya buna eş değer bir belgeye dayanması durumunda beyanda bulunulması gerekmez. Bu durumda, lüzumu halinde, gerekli belgeler ibraz edilmek suretiyle tescil istenebilir (TMK m. 1013/f.2). Kanunun verdiği özel yetkiye dayanılarak istem olmaksızın tescil ve terkin işleminin gerçekleşmesi de söz konusu olabilir. Örneğin, tapu görevlisi, tapuya şerh edilmiş bir satış vaadinin şerhini, beş yıl içerisinde satışın gerçekleşmemesi durumunda istem olmaksızın terkin eder (Tapu Kanunu m.26/f.9). Söz konusu haller, tescilin taşınmaz malikinin yazılı istemi üzerine yapılacağı kuralının istisnasını teşkil eder.

³⁴⁵Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 332; Özkaya, s. 181.

³⁴⁶Özkaya, s. 137; Antalya (Aleniyet), s. 433; Nomer/Ergüne, s. 141; Ünal/Başpınar, s. 343-344; Tapu memuru, yazılı istek olmaksızın kendiliğinden tescil yapamaz, tescilin yapılabilmesi, tescili talep etmeye yetkili olan kimsenin istemine bağlıdır. Buna “*talep prensibi*” adı verilir (Esener/Güven, s. 163).

³⁴⁷Sirmen (Eşya Hukuku), s. 240; Kurt (Tapu Sicili), s. 106.

a. Tescil İsteme Yetkisi

Tapu siciline tescil, kural olarak, tasarruf konusu taşınmaz malın mülkiyetine sahip kimsenin yazılı beyanda bulunması üzerine yapılır (TMK m.1013/f.1). Bu durum, mülkiyet hakkının naklinde olduğu gibi taşınmaza ilişkin bir sınırlı aynî hakkın tesisinde de geçerlidir³⁴⁸. Bununla birlikte, tescil isteminde bulunabilmek için yalnızca malik olmak yetmemekte, tapu kütüğünde malik olarak görünmek de gerekmektedir³⁴⁹. Nitekim, TMK m. 705/f.2 hükmü gereği, mülkiyet hakkı tescilden önce sicil dışı kazanılmış olsa dahi tescil işlemi gerçekleştirilmedikçe taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunulamaz. Buna karşılık gerçekte malik olmamasına rağmen tapudaki yolsuz tescil sonucu malik olarak görünen kimse tarafından aynî hakkın devri hususunda yapılacak tescil talebi iyiniyetli üçüncü kişilerce aynî hak kazanılmasına yol açabilir³⁵⁰.

Bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkına ilişkin tapu siciline tescil talebinde bulunma yetkisi ise, taşınmaz malikinde değil, üst hakkı sahibindedir (TMK m. 826/f.3).

Yukarıda değinildiği üzere tescilin, malikin yazılı beyanı üzerine yapılacağı kanun koyucu tarafından hükme bağlanmış (TMK m.1013/f.1) ise de anılan hükmün geniş yorumlanması ve tapu sicilinde hak sahibi olan kişilerin kendi haklarına ilişkin talep yetkilerinin bulunup bulunmadığının kabulü, hükmün amacına daha uygun düşer. Nitekim, TST m.17/f.1 hükmü ile bu konuya açıklık getirilmiş, kanunî istisnalar saklı kalmak kaydıyla tapu sicilinde hak sahibi olarak gösterilen kimselerin talepte bulunabileceği kurala bağlanmıştır³⁵¹.

³⁴⁸Antalya (Aleniyet), s. 433; Özkaya, s. 137; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 240; Ertaş, s. 146; Nomer/Ergüne, s. 142; Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir, s. 223; Gürsoy/Eren /Cansel, s. 249; Ayiter, s. 56; Saymen/Elbir, s. 167; Reisoğlu, s. 153; Homberger/Bertan, s. 315; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 161.

³⁴⁹Ertaş, s. 146; Esener/Güven, s. 164; Özkaya, s. 181; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 161-162; Ünal/Başpınar, s. 341; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 241; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 224; Karahasan, s. 621.

³⁵⁰Ayan, s. 421; Reisoğlu, s. 153; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 241; Ünal/Başpınar, s. 341; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 162; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 224.

³⁵¹Özkaya, s. 182.

Tescil istemi, mevcut bir sınırlı aynî hakkın devrini veya kapsamının değiştirilmesini ya da sınırlı bir aynî hak üzerinde bir başka sınırlı aynî hak tesisini amaçlamakta ise, sınırlı aynî hakkın sahibi veya onun yetkili temsilcisi tarafından tescil isteminde bulunulması gerekir³⁵². Tescil işlemi, aynı taşınmaz üzerinde asıl hak sahibinin dışında aynî hak sahibi olan bir başka kimsenin de hakkını etkiliyorsa, tescil işlemi yapılmadan önce bu kişilerin de muvafakatinin alınması gerekir³⁵³. Örneğin, üzerinde rehin hakkı bulunan bir taşınmaza ilişkin irtifak hakkının çeşit ve içeriğinin değiştirilmesinde rehin hakkına sahip kimsenin de muvafakati aranır³⁵⁴.

Tasarruf yetkisinin, tapu sicilindeki kayıtlarla ispat edileceği yönündeki karine kesin karine niteliğinde değildir. Zira, tescilsiz olarak kazanılan aynî haklar da vardır³⁵⁵. Aynî hakkın tescilden önce kazanılması halinde, tescil isteme yetkisi kural olarak hakkı sicil dışı kazanmış kişidedir. Aynî hakkın tescilden önce kazanıldığı durumlardan biri olan miras halinde, istisna olarak, mirasçının talebi olmaksızın da tescil işlemi gerçekleştirilebilir³⁵⁶. Tescilden önce aynî hak kazanan kimseler adına resmî makamlarca da tescil isteminde bulunulabilir³⁵⁷. Örneğin; işgal ve olağanüstü zamanaşımı durumlarında hakkı kazanan kişi tarafından tescil isteminde bulunulması gerekirken, kamulaştırma, cebri icra ve mahkeme ilamı gibi durumlarda resmî makam tarafından tescil isteminde bulunulur³⁵⁸. Mirasçılarının, mirasbırakanın ölümü ile birlikte terekeye dahil taşınmazın mülkiyetini tescil işlemi gerçekleşmeden kazanması

³⁵² Gürsoy/Eren/Cansel, s. 250; Ayan, s. 421; Ayiter, s. 56; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 300; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 230; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 250.

³⁵³ Ünal/Başpınar, s. 348.

³⁵⁴ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 290; Ünal/Başpınar, s. 348.

³⁵⁵ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 300.

³⁵⁶ 2644 sayılı Tapu Kanunu'na 03.05.2012 tarihli, 6302 sayılı Kanun'un 3. maddesi ile eklenen Ek-1. maddede; "Ölüm tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde tapu sicilinde miras intikâlinin gerçekleşmemesi halinde tapu müdürlüğü, mirasçılık belgesi düzenlenmesi için yargıya başvurabilir. Tapu müdürlüğü mirasçılık belgesine göre tapu sicili kayıtlarını elbirliği mülkiyeti şeklinde tescil ederek güncelleştirir." Hükmüne yer verilmiştir.

³⁵⁷ Homberger/Bertan, s. 320 vd; Reisoğlu, s. 155; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 250 vd.

³⁵⁸ Ayan, s. 422; Ünal/Başpınar, s. 349.

durumunda, aynî hakkın tescil dışı kazanıldığıının ispat edilmesi ile istemde bulunma yetkisi de ispat edilmiş olur³⁵⁹.

Taşınmazda paylı mülkiyetin söz konusu olması halinde paydaşlar, kendilerine ait pay üzerinde tescil isteminde bulunabilir (TMK m. 688/f.3). Bu hususta, paylı mülkiyete konu taşınmazın tapu kaydının sunulması yeterlidir. Buna karşılık taşınmazın bütünü sınırlandıran bir işlemin varlığı halinde, paydaşların tamamının tescil isteminde bulunması gereklidir³⁶⁰. Elbirliği mülkiyetinin söz konusu olduğu durumlarda da tüm malikler birlikte tescil isteminde bulunmalıdır³⁶¹. Aksi halde tescil istemi ve buna bağlı olarak yapılan tescil işlemi geçerli olmaz³⁶².

Tescil isteminde bulunmak, hukukî işlemlere ilişkin genel kurallara tabidir. Bu nedenle talepte bulunabilmek için medenî hakları kullanma (fiil) ehliyetini haiz olmak gerekir³⁶³. Tescil isteminde bulunanların fiil ehliyetinin bulunup bulunmadığı araştırılır (TST m. 19/f.1).

Aynî hak sahibi olan kimse, tescil istemini bizzat yapabileceği gibi iradî ya da yasal temsilcisi aracılığıyla da yapabilir. Temsilcinin bu hususta sahip olduğu yetki dayanağını kanundan veya rızadan alır³⁶⁴. Velinin ve vasinin tescil isteminde bulunma yetkisi doğrudan kanun hükmüne dayanır³⁶⁵ (TMK m. 360/f.2, m. 462/f.1, b.1). Vasilerin, velilere nazaran yasal temsil yetkileri daha kısıtlıdır. Vesayet altında bulunan kişiler adına vasiler tarafından tescil isteminde bulunulabilmesi vesayet mahkemesinden

³⁵⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir, s. 230; Ünal/Başpınar, s. 349.

³⁶⁰ Şengöz, Çağrı, Paylı Mülkiyet Kavramı ve Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi, Yetkin Yayınevi, Ankara 2018, s. 54; Esener/Güven, s. 164; Homberger/Bertan s. 316; Saymen/Elbir, s. 167; Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir, s. 223; Reisoğlu, s. 153; Özkaya, s. 182; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 162.

³⁶¹ Şengöz, s.31-32; Esener/Güven, s. 164; Reisoğlu, s. 135-136; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 162.

³⁶² Homberger/Bertan, s. 316; Saymen/Elbir, s. 167; Reisoğlu, s. 153; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 223; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 249; Özkaya, s. 182; Esener/Güven, s. 164; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 162.

³⁶³ Ünal/Başpınar, s. 344.

³⁶⁴ Ertaş, s. 147; Nomer/Ergüne, s. 142; Esener/Güven, s. 166; Ayan, s. 422; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 162; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 224.

³⁶⁵ Velayet hakkını birlikte kullanan anne baba, birlikte tescil isteminde bulunmalıdır. Teş başına tescil isteminde bulunma yetkisi, velayet hakkının anne ve babadan birisine bırakılması halinde söz konusu olabilir (Esener/Güven, s. 166.).

izin alınmasına bağlıdır (TMK m. 462). Rızaya dayanan iradî temsil ilişkisinde ise, bu yetkinin hangi taşınmaz ve tapu işlemleri için verildiğinin özel olarak belirtilmesi gerekir³⁶⁶. Yasal temsilciler, istemde bulunma yetkilerini kullanırken yasal temsilci olduklarına ve talep yetkilerinin bulunduğuna ilişkin tüm belgeleri yetkili tapu memuruna sunmalıdır. Aksi halde, tescil istemleri reddedilir³⁶⁷.

İradî temsil yetkisi verilmesinin şekli konusunda mevzuatta bir hüküm bulunmamaktadır. Bu durum ise, taşınmaz bir malın alım satımı ile aynî hak tesis edilmesi için verilen temsil yetkisinin şekle tabi olup olmayacağı hususunda öğretide farklı görüşlerin ortaya çıkmasına yol açmıştır. 10012 sayılı Tapu Sicili Nizamnamesi, tescilin talep edilebilmesi için yalnızca suretin aslına uygun olduğu noterlikçe ve tapu memurunca onaylanan vekâletnameyi yeterli bulmaktaydı (TSN, m. 17). 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 89. maddesinde ise, tapuda işlem yapılabilmesi için sunulan vekâletnamenin noterlece re'sen düzenleneceği belirtilmiştir. Tüzükte de vekâlet yoluyla yapılan işlemlerde vekilden, Noterlik Kanunu uyarınca tanzim edilmiş, talep konusu işleri yerine getirmeye yetkili olduğunu gösteren bir vekâletnamenin isteneceği düzenlenmiştir (TST m. 18/f.4) İsviçre'de hâkim olan görüşe göre, satış sözleşmesini yapmak ve tescil isteminde bulunmak amacıyla verilen temsil yetkisinin geçerliliği bir şekle bağlı değildir Bununla beraber temsilcinin, sahip olduğu yetkiyi tapu memuruna bir belge ile ispat etmesi gerekir³⁶⁸. Velidedeoğlu/Esmer ve Postacıoğlu, İsviçre'de hâkim olan görüşü benimsemişlerdir. Bu yazarlara göre, taşınmaz bir malın satılması ve

³⁶⁶Öğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 224; Ünal/Başpınar, s. 341; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 1; Reisoğlu, s. 158 vd; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 241; İradî temsilci olan vekil tarafından istemde bulunulmuş ise, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. Maddesinin dördüncü fıkrasında belirtilen şekilde düzenlenmiş ve istem konusu işleri yapmaya yetkili olduğunu içeren bir vekaletnamenin sunulması gerekir. (Özkaya, s. 182); Yargıtay da kararlarında vekâletnamede bu hususta özel yetki aramaktadır: *"İpotek tesisi için vekil atanmış ise vekilin, müvekkilinin taşınmazı üzerinde müvekkilden başka birinin borcu için ipotek tesis edebilmesi vekaletnamede bu konuda açıkça yetkili kılınmasına bağlıdır. Aksi takdirde ipotek geçerli olmaz."* Yargıtay 19. Hukuk Dairesinin 25.01.2007 tarihli, E:2006/6070, K:2007/320 sayılı kararı (YKD, C.33, S.10, Y. 2008, s. 1922-1923).

³⁶⁷Özkaya, s. 183.

³⁶⁸Hombberger/Bertan, s. 314; Reisoğlu, s. 136.

tescil isteminde bulunulabilmesi için verilen temsil yetkisinin geçerliliği bir şekil koşuluna bağlı değildir. Ancak ispat bakımından tapu memuru, vekâletnamede bulunan imzaların noterlikçe onaylanmasını isteyecektir³⁶⁹. Bununla beraber, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 04/06/1952 tarihli, 99 sayılı kararında; taşınmazın devrine ilişkin tasarruflarda noterlikçe düzenlenmiş resmî bir vekâletnameye ihtiyaç bulunduğu, adî bir vekâletname ile taşınmazın devrine ilişkin geçerli bir tasarruf işlemi tesis edilemeyeceğine, vekâletin, satış sözleşmesinin esaslı bir unsuru olduğuna, malikin rızasını resmî bir şekilde beyan etmesinin taşınmazın satışının esaslı bir koşulu olması açısından, temsil yetkisinin de aynı koşullarda verilmesi gerektiğine, aksi halde kanun koyucunun taşınmaza ilişkin satış sözleşmesinin geçerliliğini resmî şekilde yapılmış olmasına bağlamak suretiyle ulaşmak istediği amaçtan ayrılmış olacağına yer verilmiştir³⁷⁰.

Kanaatimizce, yukarıda yer verilen hükümlerde öngörülen koşulun temsil yetkisinin geçerliliğine ilişkin bir koşul olmadığını kabul etmek gerekir. Zira, maddî hukuka ilişkin işlemlerin geçerlilik şekline tabi tutulması, sadece maddî kanunlarda öngörülen hükümler ile sağlanabilir³⁷¹. Noterlik Kanunu gibi usulî kanunlar ile geçerlilik şekli öngörülemez. Nitekim, Noterlik Kanunu'nun 89. maddesinde belirtilen hükümle miras paylaşma sözleşmeleri için de resmî şekil (düzenleme şekli) şart koşulmuş ise de Türk Medeni Kanunu'nun m.676/f.3 hükmünde, önceki Medeni Kanun'un adî yazılı şekli yeterli gören kuralı tekrarlanmıştır. Konu bu minvalde değerlendirildiğinde, ilgili hükmün, tapu sicilini tutan tapu memurlarına ilişkin bir düzen kuralı niteliğinde olduğu, temsilcinin tapu işlemlerini gerçekleştirmek üzere sahip

³⁶⁹**Postacıoğlu**, İlhan, Gayrimenkullerin Ferağına Mûteallik Akitlerde Şekle Riayet Mecburiyeti, İktisadi Yürüyüş Matbaası, İstanbul 1945, s. 97-100; **Velidedeoğlu/Esmer**, s. 53-57.

³⁷⁰**Reisoğlu**, s. 137.

³⁷¹**Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 241; Aybay/Hatemi'ye göre, Kanun, taşınmaz mülkiyetinin devri için verilen temsil yetkisinin geçerliliğini şekil koşuluna bağlamadığına göre, şekil serbestisi esastır. Noterlik Kanunu'nun 89. maddesinde düzenlenen vekâletnameden kastedilen, vekâlet sözleşmesi değil, temsil yetkisi verildiğini belgeleyen metindir (**Aybay/Hatemi**, s.89).

olduğu temsil ilişkisini ispat edebilmek için resmî şekilde düzenlenmiş vekâletname sunması gerektiği açıktır³⁷². Böylece geçerli bir temsil yetkisinin varlığı halinde, tapu memuru hiçbir belge aramaksızın tapu siciline tescili gerçekleştirmiş olsa dahi, tescil yolsuz duruma düşmez, kendisine bağlanan bütün hukukî sonuçları doğurur³⁷³.

Taşınmaz mülkiyetinin devrine veya taşınmaza ilişkin sınırlı aynî hak tesisine ilişkin yapılan taahhüt işleminin temsilci aracılığıyla yapılmasının istenilmesi halinde de yetkinin resmî bir vekâletname yoluyla verilmesi gerekmektedir³⁷⁴.

Taşınmazın satışı için düzenlenen temsil yetkisinin taşınmaza ilişkin tescil talebinde bulunma yetkisini de kapsayıp kapsamadığı hususunda öğretide görüş birliği bulunmamaktadır. Öğretideki bir görüş, taşınmazın satışı için yetki verilirken satış bedelinin tahsili yetkisinin de verilmiş olması halinde temsilcinin tescil isteminde bulunma yetkisinin de bulunacağı, aksi takdirde taşınmazın satışı için verilen yetkinin tescili talep etme yetkisini içermediği, ancak vekâletnamede tescil isteminde bulunma yetkisinin verilmesi halinde bu yetkinin satışı da kapsadığı yönündedir³⁷⁵. Bir başka görüş, temsil yetkisinin verilmesine dair hukukî işlemde buna ilişkin açık bir düzenleme yok ise, satış veya tescilin yalnızca birinden bahseden vekâletnamenin temsilciyi hem satış sözleşmesi yapılması hem de tescil isteminde bulunabilmesi için yetkili kıldığını kabul etmektedir.³⁷⁶ Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre ise, bu durum vekâletnamenin yorumuyla ilgilidir³⁷⁷.

³⁷²Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir, s. 225; Ünal/Başpınar, s. 344-345; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 241; Nomer/Ergüne, s. 143.

³⁷³Reisoğlu, s. 138.

³⁷⁴Sirmen (Eşya Hukuku), s. 241; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 301.

³⁷⁵Velidedeoğlu/Esmer, 42-44; Ayan, s. 423.

³⁷⁶Reisoğlu, s. 161; Esener/Güven'e göre de akdi temsil yetkisine sahip kılınmış kimsenin, bu yetkiye dayanarak tescil isteme yetkisi de vardır (Esener/Güven, s. 166).

³⁷⁷Saymen/Elbir, s. 183; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 225; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 336; Ertaş, s. 151.

b. Tescil İsteminin Şekli

Tescil istemi, kural olarak, taşınmazın kayıtlı bulunduğu bölgenin Tapu Müdürlüğü'ne yapılır³⁷⁸ (TMK m. 1004, TST m.6/f.1). Tescil istemi yazılı bir şekilde olur³⁷⁹ (TST m. 16/f.1). Uygulamada, yazılı talep, tapu sicil müdürlüğünde matbu olarak bulunan örneklerin doldurulması ve talepte bulunanın imzalaması suretiyle gerçekleşir³⁸⁰. Tescil istemi, hiçbir kayıt ve koşul içermemelidir (TST m. 16/f.2).

Tescil isteminde bulunan kimsenin, işitme, konuşma veya görme engelinin bulunması durumunda, işlemler isteğe bağlı olarak iki tanık huzurunda yerine getirilir. Tanığın olmasının istenilmemesi halinde ise, bu durum, istem belgesinde veya resmi senette belirtilir. İşitme ve konuşma engeli bulunan kimsenin yazı yazmak suretiyle anlaşma imkânının da bulunmaması halinde, işaret dilinden anlayan yeminli bilirkişi bulundurulur (TST m. 24/f.2). Tescil isteminde bulunan kimse imza bilmiyorsa, sol elin başparmağı, yoksa sağ elin başparmağı, o da yoksa parmaklardan biri ilgili belgeye bastırılır. Sol el başparmağı dışında bir parmağın kullanılması durumunda hangi parmağın bastırıldığı belirtilir (TST m. 25/f.1). Mühür kullanılmış olsa dahi, parmağın bastırılması zorunludur (TST m. 25/f.2).

Taşınmaz mülkiyetinin devrine veya taşınmaza ilişkin sınırlı aynî hak tesisine ilişkin taahhüt işlemine dair resmî senedin taraflarca imzalanmasından sonra işlem yevmiye defterinde kayıt altına alınır (TST 23/f.2, b.3). Bu halde, resmî senede tescil istemi de yazılır. Böylece bir taahhüt işlemi mahiyetinde olan hukukî sebep ile tasarruf

³⁷⁸ Bu kuralın istisnasını, taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin sözleşmenin taraflarının farklı tapu müdürlükleri veya yurt dışı teşkilatında bulunmaları hali oluşturur. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun m.26/f.2 hükmü uyarınca, taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin sözleşmelerde, tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurt dışı teşkilatında bulunmaları halinde, taraf iradeleri resmî görevliler tarafından ayrı ayrı alınarak sözleşme tamamlanabilir.

³⁷⁹ **Ayan**, s. 418; **Akipek/Akintürk/Ateş**, s. 294; **Özkaya**, s. 183; **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 163; **Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir**, s. 226; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 243.

³⁸⁰ **Özkaya**, s. 183.

işlemi mahiyetinde olan tescil istemi, aynı belge içerisinde birleştirilmiş olur³⁸¹. Kat Mülkiyeti Kanunu m.13/f.1 hükmü uyarınca, kat mülkiyeti veya kat irtifakını kuran resmî sözleşme tescil istemi yerine geçer³⁸². Tescil işlemi, kat mülkiyeti sözleşmesi esas alınarak gerçekleştirilir. Tapu müdürlüğünde sözleşme düzenlenmesi gerekmeyen işlerde, yetkili sicil müdürlükleri tarafından tanzim edilen ve talep sahibi tarafından imzalanan istem belgesi düzenlenir³⁸³ (TST m. 25/f.2).

Yazılı şekilde yapılmayan istemlere dayanılarak tescil yapılamaz, eğer yapılmışsa bu tescil hukuka uygun olmaz. Yazılı olmayan bir isteme dayanılarak yapılan tescil hukuka aykırı sayılacağı için dürüstlük ilkesinin yaratacağı istisnalar dışında düzeltilmesi istenebilir³⁸⁴.

c. Tescil İsteminin Hukukî Niteliği

Alman Hukuk sisteminde borçlanma niteliğinde olan taahhüt işlemleri noterlerce düzenlenmekte, sonrasında ise taraflar ve temsilcileri tapu dairesinde aynî sözleşme yapmaktadır. Taşınmazı devreden kimse devretme iradesini, devralan da devralma iradesini açıkladıktan sonra tapu görevlisince tescil işlemi gerçekleştirilir. Alman Hukuk sisteminde tasarruf işlemi, aynî sözleşme niteliğindedir³⁸⁵.

Türk-İsviçre hukuk sisteminde ise, açıkça iki taraflı işlem niteliği belirtilmediğinden tescil isteminin hukukî niteliğinin ne olduğu hususunda öğretide görüş farklılıkları doğmuştur. Aynî hakkın tescil dışı kazanım hallerinde yapılan tescil işleminin açıklayıcı nitelik taşıdığı göz önüne alındığında, bu hallerde bulunan tescil

³⁸¹ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 295.

³⁸² Sirmen (Eşya Hukuku), s. 243-244; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 295; Ayan, s. 419.

³⁸³ Sözleşme düzenlenmesini gerektirmeyen işlemlerden kastedilen; aynî hakkın sicil dışı kazanıldığı hallerde yapılan tescil istemleri ile tapu müdürlüğünde resmî senet düzenlenmesini gerektirmeyen hukukî ya da idari işlemlere dayanılarak yapılan tescil istemleridir (Sirmen (Eşya Hukuku), s. 244).

³⁸⁴ Ayan, s. 418; Homberger'e göre, yazılı talep olmaksızın gerçekleştirilen tescil işlemi, o anda hak sahibinin işlemi yapmaya rızası mevcut idiyse geçerlidir (Homberger/Bertan, s. 312-313).

³⁸⁵ Hatemi, s. 47.

isteminin usulî bir işlem olduğundan şüphe etmemek gerekir³⁸⁶. Zira, aynî hakkın tescilden önce sicil dışı kazanılması durumunda, tescil işlemi yalnızca hakkın tapu siciline işlenmesini sağlayan usulî bir işlem olur. Nitekim, öğretide bu hususa ilişkin bir görüş ayrılığı bulunmamaktadır. Bununla birlikte, tescil işleminin aynî hakların kazanılmasında kurucu nitelik taşıdığı durumda, tescil isteminin hukukî niteliği hakkında öğretide ileri sürülen üç ayrı görüş vardır:

Öğretideki en eski görüşe göre, tescil istemi aynî sözleşme olarak kabul edilmelidir³⁸⁷. Aynî hak sahibinin tek taraflı beyanı ile tescil isteminde bulunulmakta ise de bu istemin, adına aynî hak kurulacak olan kişinin kabul beyanını da içerdiğini kabul etmek gerekir. Bu sözleşme, tescil isteminin tapu memuru tarafından teslim alındığı anda gerçekleşmiş olur. Bu görüşe göre tescil istemi, akdî niteliği olan bir tasarruf işlemidir ve devralanın örtülü rızası yeterlidir³⁸⁸.

Öğretideki diğer bir görüşe göre, tescil istemi, aynî etkisi bulunmayan usulî bir işlemidir. Bu görüşü savunanlar, tasarruf işlemini tescile dayanak olan borçlandırıci işlemin içinde görmekte, tescil istemini ise hakkın doğumuna tesir etmeyen usulî bir işlem olarak kabul etmektedir³⁸⁹.

Öğretideki hâkim görüşe göre ise, tescil istemi, istemde bulunan kimsenin tek taraflı iradesini esas alan bir tasarruf işlemidir³⁹⁰. Nitekim, tescil isteminde bulunulması, aynî hakkı devredici bir niteliğe sahip olup doğrudan hakkın özüne ilişkindir³⁹¹. Kanun

³⁸⁶Ünal/Başpınar, s. 346; Nomer/Ergüne, s. 143; Kurt (Tescil İlkesi), s. 100.

³⁸⁷Aybay/Hatemi, s. 88-89; Reisoğlu, s. 150.

³⁸⁸Wieland, C. Kanunu Medenide Aynî Haklar, Yeni Cezaevi Basımevi, Ankara 1946 (Çeviren: Karafakih, İsmail Hakkı), s. 89; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 489; Aybay/Hatemi, s. 86; Reisoğlu, s. 150.

³⁸⁹Kocayusufpaşaoğlu, Necip, Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1959, s. 17 vd.

³⁹⁰Ertaş, s. 154; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 246; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 328; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 229; Özkaya, s. 185; Kurt (Tescil İlkesi), s. 100.

³⁹¹Hakkın özüne dokunan işlemler tasarruf işlemleridir (Ayiter, Kudret, Medeni Hukukta Tasarruf Muameleleri, Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, 1953 (Tasarruf), s. 13; Öz, Turgut, Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme, Kazancı Yayınevi, İstanbul 1990 (Sebepsiz Zenginleşme), s. 181).

koyucu tarafından, tescil isteminin kendisinden beklenen hukukî sonucu doğurması için karşı tarafın buna iştirakini aranmamıştır. Böylece, tescil istemi hem tapu memurunu harekete geçiren usulî bir işlem hem de aynî hakkı etkileyen tasarruf işlemi niteliğindedir³⁹².

Tescil isteminin hukukî niteliğine yönelik öğretilerde yapılan tartışmalar, tescilin geçerliliği hususunda önem arz etmektedir. Anılan görüşlerin her biri uygulamada farklı sonuçların doğmasına yol açmaktadır. Zira, tescil istemi usulî bir işlem ise, istemde bulunulmaksızın yapılan tesciller geçerliiyken, istemin tasarruf işlemi olarak kabul edildiği durumlarda, istem olmaksızın yapılan tesciller yolsuz tescil hükmünde olacaktır. Bu durumda yapılan tescilin geçerli olmaması da tescili aynı şekilde sakatlar³⁹³.

d. Tescil İsteminin Koşula Bağlanamaması

Her ne kadar kanun koyucu tarafından, Türk Medeni Kanunu'na tescil isteminin koşula bağlanamayacağı yönünde açık bir hüküm getirilmemiş ise de Tapu Sicili Tüzüğü'nde bu durum açıkça ifade edilmiştir. Tescil istemi, tescili bozucu nitelikte bir koşula bağlı olmaksızın yapılmalıdır (TST m. 16/f.2). Bununla birlikte, birbiriyle bağlantılı birden fazla tescil isteminde bulunulması halinde, biri tescil edilmedikçe diğerlerinin tescil edilmemesi istenebilir³⁹⁴.

Tescil istemi, koşula bağlı olarak yapılamaz. Bir başka ifadeyle, tescilin belirli bir koşulun gerçekleşmesi veya belirli bir sürenin dolması halinde yapılması istenemez³⁹⁵. Öngörülen koşulun geciktirici veya bozucu koşul olması arasında bu

³⁹²Sirmen (Şart), s. 104; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 294; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 164.

³⁹³Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 229; Ünal/Başpınar, s. 347; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 247; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 380; Tescil isteminin hukukî niteliğinin tespiti bir diğer önemi tescil isteminin geri alınması hususunda karşımıza çıkar. Bu konuya ileride, İkinci Bölüm §3/II/D başlığı altında detaylı olarak yer verilecektir.

³⁹⁴Ünal/Başpınar, s. 345.

³⁹⁵Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 228; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 295; Ertaş, s. 154; Özkaya, s. 186.

bakımdan bir fark yoktur. Koşula bağlanamama durumu tapu sicilinin mahiyet ve işlevinin bir gereğidir. Zira, tapu sicili, taşınmazlara ilişkin aynî hakları tereddüte yer vermeyecek şekilde açık bir şekilde göstermelidir. Tescil isteminin bağlanmış olduğu koşulun gerçekleşip gerçekleşmediği, tapu memuru tarafından da iyiniyetli üçüncü kişiler tarafından da bilinemeyecektir³⁹⁶. Diğer taraftan, tescil isteminin yevmiye defterine kaydedildiği tarihin, tescilin hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başladığı tarih olarak kabul edilmesi de tescilin sonuçlarının ertelenemeyeceğini gösterir³⁹⁷.

Tescilin koşula bağlanamaması, aynî hakkın tesisi ve devrine ilişkin tasarruf işlemlerinin koşula bağlanamayan işlemler olmasından kaynaklanır³⁹⁸. Bununla birlikte, taşınmazlarda aynî hak kurulması veya devredilmesine ilişkin borçlandırııcı işlemlerin koşula bağlanmasına engel bulunmamaktadır³⁹⁹. Koşula bağlı olarak yapılmış bir taahhüt işleminin koşulsuz olarak tescilinin istenmesinin önünde bir engel bulunmamaktadır⁴⁰⁰. Ancak tescilin dayandığı hukukî sebebin geçerli olması gerektiğinden koşul gerçekleşmedikçe tescil talep edilemez. Bu durumda, tescil talebinde bulunabilmek için koşulun gerçekleşmesi, taahhüt işleminin sonuçlarını doğurması gerekir⁴⁰¹. Bozucu koşula bağlı olarak yapılmış bir borçlandırııcı işleme dayanılarak tescil talebinde bulunmanın önünde ise bir engel bulunmamaktadır. Böyle bir durumun varlığı halinde, aynî hak koşulsuz olarak tescil edilecektir⁴⁰².

Tescilin koşula bağlanamayacağı kuralına kanunla iki istisna getirilmiştir: Bunlardan ilki, fevkalade ikamede, önmirasçının mirası iktisabının belirli bir süreye veya bir koşula bağlı olması halinde, iktisap edilen mallar arasında taşınmazlar varsa

³⁹⁶ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 295-296.

³⁹⁷ Sirmen (Şart), s. 105.

³⁹⁸ Sirmen (Şart), s. 105.

³⁹⁹ Tandoğan, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Yayınevi, C.1, 2. Bası, Ankara 1974, s. 199; Kocayusufpaşaoğlu, s. 90; Ertaş, s. 145; Sirmen (Şart), s. 105.

⁴⁰⁰ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 296.

⁴⁰¹ Sirmen (Şart), s. 105.

⁴⁰² Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 559; Tandoğan, s. 199; Sirmen (Şart), s. 106.

bunların onun adına tescil edilmesi halidir (TMK m.521 vd.). Bir diğer durum ise, taşınmaz mülkiyetinin, lehtarın bağışlayandan önce ölmesi halinde bağışlayana dönmesidir (TBK m. 292). Her iki duruma ilişkin koşullar, tapu siciline şerh edilmek suretiyle üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir⁴⁰³.

2. Belgeleme

Tescil istemleri, tapu memuru tarafından, akde dayalı işlemlerde düzenlenen resmî senedin taraflarca imzalanmasından; akde dayanmayan işlemlerde ise, istem belgesinin imzalanmasından sonra yevmiye defterine kaydedilir⁴⁰⁴ (TST m. 23). Tescilin gerçekleşebilmesi için, tescil isteminde bulunan kimsenin, tescile konu hakka ilişkin tasarruf yetkisinin bulunması ve tescilin geçerli bir hukukî sebebe dayanması gerekir. Bunların varlığının belgelenmesi durumunda tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemleri yapılabilir⁴⁰⁵ (TMK m.1015, m. 1016). Tapu memurunun da bu hususları re'sen (görevi gereği) inceleme yükümlülüğü bulunmaktadır⁴⁰⁶.

Tescil isteminde bulunurken, tasarruf yetkisinin, geçerli bir hukukî sebebin varlığının⁴⁰⁷ ve tescile konu edilen hakkın kanunda sayılan aynî haklardan olduğunun belgelenmesi gerekir⁴⁰⁸. Belgeleme, tescilin resmî belgelerini oluşturmaları ve resmî belge sicilinde saklanmaları nedeniyle ancak yazılı şekilde olur⁴⁰⁹.

⁴⁰³Sirmen (Şart), s. 107.

⁴⁰⁴Akipek/Akintürk/Ateş, s. 299.

⁴⁰⁵Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 497; Antalya (Aleniyet), s. 433; Esener/Güven, s. 174; Reisoğlu, s. 139; Tapu memuru da tasarruf yetkisinin ve geçerli bir hukukî sebebin varlığını araştırmakla yükümlüdür. Tapu memurunun araştırma yükümlülüğü, tescil istemini yevmiye defterine kaydettikten sonra başlar (Akipek/Akintürk/Ateş, s. 299).

⁴⁰⁶Ayan, s. 424; Homberger/Bertan, s. 354; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 258.

⁴⁰⁷ Tescilin sebebe bağlılığı ilkesi uyarınca, tescilin yapılabilmesi için hukukî sebebin belgelenmesi gerekir. Hukuki sebebin belgelenmesi, sebebin geçerliliği için gerekli olan şekle uyulduğunun ispat edilmesiyle olur (Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 165).

⁴⁰⁸Nomer/Ergüne, s. 144; Ünal/Başpınar, s. 348; Reisoğlu, s. 140; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 337; Saymen/Elbir, s. 173; Ayiter, s.58; Ertaş, s. 152; Antalya (Aleniyet), s. 433.

⁴⁰⁹Akipek/Akintürk/Ateş, s. 300; Esener/Güven, s. 174.

a. İstem Yetkisinin Belgelenmesi

Tescil işleminin gerçekleşebilmesi için her şeyden önce, istemde bulunan kimsenin tescil isteminde bulunma yetkisini ve hukukî işlem ehliyetini belgelemesi gerekir⁴¹⁰. Tescil isteminde bulunan kişinin tapu sicilinde hak sahibi olarak görünmesi halinde, tasarruf yetkisinin varlığı da belgelenmiş olur. Tapu müdürü veya görevlendirdiği tapu memuru tarafından, istemde bulunan kişinin hak sahibi olup olmadığı belirlenir (TST m. 18/f.1).

Kimliğin ispatlanması nüfus kayıtlarıyla olur. Tescil isteminde bulunan kişi gerçek kişi ise, sunulan kimlik bilgileri ile tescile dayanak belgelerde yer alan nüfus bilgileri karşılaştırılarak istemde bulunan kişinin hak sahibi olup olmadığı tespit edilir (TST m. 18/f.2).

Tescil isteminde bulunan kimsenin fiil ehliyetine sahip olup olmadığı da araştırılır (TST m. 19/f.1). Tapu müdürlüğü, istemde bulunan kişinin yaş küçüklüğü, hastalık veya ileri derecede yaşlılık gibi bir sebep yüzünden fiil ehliyetine sahip olup olmadığı⁴¹¹ hususunda şüpheye düşerse resmî veya özel sağlık kuruluşundan ilgilinin ayırt etme gücüne sahip olup olmadığına ilişkin fotoğraflı sağlık kurulu raporu talep edebilir (TST m.19/f.2).

İstem yetkisinin belgelenmesi hususunda Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü karinelerden yararlanılabilir. Tapu kayıtlarında hak sahibi olarak görünmek ya da tapu sicilindeki kayıtlara dayanarak hak sahibi olduğunu ispat etmek istem yetkisinin varlığı bakımından yeterli sayılacaktır. Bu durum, TMK m. 1015/f.2 hükmünde; *“İstemde bulunan kimse, kendisinin sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi*

⁴¹⁰Reisoğlu, s. 139 vd; Homberger/Bertan, s. 338; Ayan, s. 424; Esener/Güven, s. 174; Ünal/Başpınar, s. 348; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 424; Saymen/Elbir, s. 173; Ayiter, s. 58.

⁴¹¹ Tapu Sicili Tüzüğü'nün 19. maddesinin başlığının *“Tasarruf yetkisinin belirlenmesi”* olarak seçilmesi eleştirilebilir. Zira, anılan hükümde düzenlenmek istenen kavram tasarruf yetkisi değil, tasarruf ehliyetidir (Ayan, Mehmet/Ayan, Nurşen, Kişiler Hukuku Mimosza Yayınevi, 3. Baskı, Konya 2011, s. 3).

olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur.” şeklinde ifade edilmiştir. Söz konusu karine kesin karine niteliğinde olmadığından aksi iddia ve ispat edilebilir⁴¹².

Temsilci aracılığıyla istemde bulunulması durumunda, kimliğin ve tapu sicilinde yazılı hak sahibi tarafından verilmiş temsil yetkisinin belgelenmesi gerekir⁴¹³. Kimliğin ispatı nüfus kayıtları ile olur. Tapu memuru, kimliğin tespiti hususunda tereddüte düşerse ayrıntılı bir araştırma yapmakla yükümlüdür⁴¹⁴. Temsil yetkisinin ispatı için ise, noter tarafından düzenlenmiş vekâletnamenin aslının veya onaylanmış bir örneğinin tapu memuruna ibraz edilmesi gerekir. Vekâletnamede, temsilcinin istem konusu işleri yapmaya yetkili olduğu belirtilmelidir. Vekilin, başka birini vekil olarak ataması halinde, dayanağı olan vekâletname de sunulmalıdır (TST m. 18/f.4). Temsilcinin kendisine verilen talimata uygun davranıp davranmadığı hususu temsil ilişkisine ilişkin bir iç sorun olup tapu memurunun bunu araştırma yükümlülüğü yoktur⁴¹⁵.

Tüzel kişi adına tescil talebinde bulunulması halinde, tüzel kişinin söz konusu işlemi yapabileceğinin ve temsilcilerin temsil yetkisine sahip organ veya onun yetkili temsilcisi olduğunun ispatlanması gerekir. Kanunlarda belirtilen mercilerden alınan yetki belgesi ve imza sirküleri ispat için gereklidir (TST m. 18/f.5).

Kanunî temsilci tarafından tescil isteminde bulunulmuş ise, kanunî temsilcinin yetkili olduğunu gösteren belge gerekir (TST, S. 18/f.6). Sınırlı ehliyetlilerde ise, yasal danışmanın (kanunî müşavirin) görüşünün alınması zorunludur (TMK m. 429).

⁴¹²Ayan, s. 426.

⁴¹³Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 230; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 165; Ayan, s. 426-427; Reisoğlu, s. 139; Ertaş, s.152; Özkaya, s. 197; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 241.

⁴¹⁴Hombberger/Bertan, s. 340; Ayan, s. 425; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 230.

⁴¹⁵Özkaya, s. 197; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 230.

Aynî hakkı tescilden önce sicil dışı kazanan kimseler, hakkın tescili için sunulması gereken belgeleri sunarak istemde bulunabilir (TST m. 17/f.1). Bu durumda, aynî hakkın sicil dışı kazanıldığıının ispatı yeterli olacaktır⁴¹⁶.

b. Hukukî Sebebin Belgelenmesi

Bir aynî hakkın tapu kütüğüne tescili sebebe bağlı bir işlemdir. Tescil işleminin dayanağı olan işlem geçerli değilse tescil işlemi de geçersiz hale gelir. Bu nedenle, tescilin yapılabilmesi için gerekli olan diğer bir koşul tescile esas teşkil eden hukukî sebebin ispatıdır⁴¹⁷. Geçerli bir hukukî sebebin varlığı belgelendikten sonra tapuda işlem yapılabilir⁴¹⁸.

Geçerli bir hukukî sebebi bulunmayan mülkiyet veya sınırlı aynî hakkın tescili, tescilin terkinin ya da değiştirilmesi geçersiz olur. Yolsuz tescil adı verilen bu tür işlemlere yönelik TMK m. 1025 hükmü uyarınca her zaman tapu sicilinin düzeltilmesi davası açma hakkı mevcuttur⁴¹⁹.

Tescil, hukukî işleme, kanun hükmüne ya da taşınmaz malikinin irade beyanına dayanılarak yapılabilir⁴²⁰. Aynî hakkın tescil ile kazanıldığı durumlarda hukukî sebep genellikle hukukî bir işlemdir ve istemde bulunan kimse anılan hukukî işlemin usulüne uygun bir şekilde yapıldığını gösterir nitelikteki belgeyi tapu memuruna sunmalıdır⁴²¹. Nitekim, TMK m.1015/f.3 hükmü uyarınca da hukukî sebebin belgelenmesi, hukukî sebebin geçerlilik şekline uyularak yapıldığının ispatı ile olur⁴²². Tapu memuru da

⁴¹⁶Ayan, s. 427; Özkaya, s. 197.

⁴¹⁷Ünal/Başpınar, s. 350; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 302.

⁴¹⁸Özkaya, s. 200; Velidedeoğlu/Esmer, s. 53; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 251; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 231; Cansel, s. 6.

⁴¹⁹Özkaya, s. 199.

⁴²⁰Ünal/Başpınar, s. 350.

⁴²¹Esener/Güven, s. 180; Reisoğlu, s. 140; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 302.Ertaş, s. 153; Ünal/Başpınar, s. 350; Nomer/Ergüne, s. 144-145.

⁴²²Esener/Güven, s. 181; Reisoğlu, s. 141.

hukukî sebebin geçerliliğini araştırmak zorundadır⁴²³. Tapu memurunca araştırma yükümlülüğünün gereği gibi yerine getirilmemesi devletin sorumluluğunun doğmasına neden olabilir⁴²⁴. Taşınmazı konu alan satış⁴²⁵, bağışlama ve trampa sözleşmeleri ile sınırlı aynî hak kurulmasını amaçlayan sözleşmeler tapu memurunca düzenlendiğinden ayrıca belgelenmesine gerek bulunmamaktadır⁴²⁶.

Hukukî sebebin bir kanun hükmü olması durumunda, kanunda belirtilen koşulların gerçekleştiği ispat edilmelidir⁴²⁷. İpoteğin varlığı halinde durum böyledir (TMK m. 893). Tescil isteminde bulunan kimse tarafından, ipoteğin tesis edilmesine ilişkin nedenlerin gerçekleştiğinin ispatı zorunludur⁴²⁸.

Nihayet tescil, hak sahibi tarafından, tek taraflı irade bulunmak suretiyle de yapılabilir. Bu durumda, tescil işleminin gerçekleştirilebilmesi için irade beyanını içeren yazılı başvuru belgesi usulüne uygun olarak doldurulduktan sonra tapu görevlisi ve istem sahibi kimse tarafından imzalanmalıdır⁴²⁹.

Resmî senet düzenlenmesi gerekmeyen işlemlerde aynî hakkın tescili için gereken belgeler ise Tapu Sicili Tüzüğü'nün 20. maddesinde belirtilmiştir⁴³⁰.

⁴²³Esener/Güven, s. 181; Ünal/Başpınar, s. 350; Tapu memuru yalnızca hukukî işlemin şekil koşulunun yerine getirilip getirilmediğini araştırmak zorundadır. Hukukî sebebin aslî koşullara uygun yapılip yapılmadığını araştırma yükümlülüğü yoktur. Ancak şüphenin olması halinde bu hususu da inceleyebilir (Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 302).

⁴²⁴Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 302-303; Ünal/Başpınar, s. 351.

⁴²⁵ 28.06.2022 tarihli, 31880 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Hakimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11. maddesi ile 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 60. maddesinin birinci fıkrasının (3) numaralı bendinde yapılan değişiklik ile noterlere taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi de tanınmıştır. Anılan düzenleme 01/01/2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu durumda, taşınmaz satış sözleşmesinin noter tarafından düzenlenmiş olması halinde, tescil isteminde bulunurken ayrıca belgelenmesi gerekecektir.

⁴²⁶Nomer/Ergüne, s. 145; Bununla birlikte tapu memuru, sözleşmenin imzalanması için gerekli diğer belgeleri araştırmak zorundadır (Ayan, s. 428).

⁴²⁷Nomer/Ergüne, s. 146.

⁴²⁸Ünal/Başpınar, s. 350.

⁴²⁹Ünal/Başpınar, s. 351.

⁴³⁰ Anılan düzenlemeye göre;

"a) İstem, yasal veya atanmış mirasçılar tarafından yapılırsa yetkili merciler tarafından verilmiş mirasçılık belgesi"⁴³⁰,

c. Belgelerin Eksikliği

Belgeleme, tescil işleminin geçerliliği için mutlaka bulunması gereken bir unsur değildir. Geçerli bir hukukî sebebin varlığı halinde tapu memuru önünde belgeleme yapılmaksızın tescil işlemi gerçekleşirse, belgelerin eksikliği tescil işlemi geçersiz hale getirmeyecektir⁴³¹.

Tapu memuru, yaptığı inceleme sonucunda, istem yetkisinin ve tescile esas teşkil eden hukukî sebebin belgelenemediği sonucuna varır ve geçici tescilin şerhi de mümkün olmaz ise tescil istemini reddeder ve durum yevmiye defterine kaydedilir (TMK m.1016). Tescil isteminin reddedilmesi durumunda reddin gerekçesi, itiraz makamı ve ne kadar süre içeirisinde itirazda bulunulması gerektiği de belirtilir (TST m. 26/f.1). Ret kararı, istemde bulunan kimseye tebliğ olunur (TST m.26/f.3). İstem reddine ilişkin karara karşı Bölge Müdürlüğü'ne, Bölge Müdürlüğü'nün kararına karşı da Genel Müdürlüğe, tebliğ tarihlerinden itibaren on beş güç içinde itiraz başvurusunda bulunulabilir (TST m. 26/f.4).

b) *İstem, vasiyet alacaklısı tarafından yapılırsa taşınmazın tanımlandığı ve tescil hükmünü de içerir tenfiz kararı veya hâkim tarafından tescil için yazılan yazı ile birlikte tenfiz kararı ve vasiyetnamenin onaylı bir örneği; vasiyet alacaklısı, yasal ve atanmış mirasçılar tarafından birlikte yapılırsa vasiyetnamenin açılıp okunduğuna dair karar ile birlikte vasiyetnamenin onaylı bir örneği,*

c) *Miras taksim veya miras payının devri sözleşmesinde tescil yetkisini içerir noterce düzenlenmiş sözleşme; miras taksim sözleşmesi mirasçılar arasında yazılı olarak yapılmış olup da mirasçıların imzaları noterce onaylanmamışsa tüm mirasçıların imzaların bir kısmı onaylanmış ise imzaları onaylanmamış olanların istemleri,*

ç) *Hükmen yapılan kamulaştırmalarda; mahkeme kararı,*

d) *Cebri icra veya ortaklığın giderilmesi yoluyla yapılan satışlarda; gerçek kişi ihale alıcısının Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralı nüfus bilgilerini ve fotoğrafını içeren, tüzel kişi ihale alıcılarında ise kanunlarda yazılı mercilerden alınmış yetki belgesi ile birlikte ihale alıcısı tüzel kişiliğin unvanını içeren ihalenin kesinleştiğini ve tescili belirten yetkili merciin yazısı,*

e) *Mahkeme kararına dayalı tescillerde; kesinleşmiş mahkeme kararı,*

f) *İmar uygulamalarında kesinleşmiş imar parselasyon planları, dağıtım cetvelleri ve gerekli diğer belgeler,*

g) *Devlet veya kamu kurumlarınca taşınmazın tahsis veya devir yoluyla dağıtımında; ilgili kanuna uygun şekilde yetkili mercilerce verilen karar, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasını ve diğer kimlik bilgilerini içerir dağıtım cetvelleri,*

ğ) *Arazi toplulaştırmalarında; yetkili mercilerce onanan kesinleşmiş toplulaştırma planları, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasını ve diğer kimlik bilgilerini içerir dağıtım cetvelleri,*

h) *Kooperatiflerin ferdileştirme işlemlerinde; üyelerin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasını ve diğer kimlik bilgilerini içerir liste, arandır.*“

⁴³¹ **Ayan**, s. 425; **Reisoğlu**, s. 153.

Tapu siciline tescil isteminde bulunulduğunda hukukî sebebe ilişkin belgelerde eksiklik olmamasına karşın istem yetkisini belirten belgelerin mevcut olmaması durumunda⁴³² geçici tescilin şerhi verilebilir⁴³³ (TMK m. 1016).

Tescil isteminin mevzuatta öngörülen koşulları ihtiva etmemesine karşın tescil işlemi yapılırsa tescil yalnızca şeklen mevcut olur. Geçersiz olan tescil, gerçek hak durumunu etkilemez. Bu durumda, yolsuz tescil nedeniyle hakkı zarara uğrama tehlikesiyle karşı karşıya kalan kimse, tescilin düzeltilerek yanlış kaydın gerçeğe uygun hale getirilmesini mahkemeden isteyebilir (TMK m. 1025).

B. Tescilin Yapılışı

Tapu kütüğüne yapılan tescille doğan aynî haklar açısından, tescilin yapılış biçimi büyük önem taşımaktadır. Türk Medeni Kanunu'nda kabul edilen tarih sıra sistemine göre tapu siciline daha önce tescil edilerek doğan aynî hak, daha sonra doğan aynî hakka karşı üstünlük kazanır⁴³⁴. Nitekim, bu kural TMK m. 1022/f.1'de "*Aynî haklar kütüğe tescil ile doğar, sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır.*" hükmüyle vurgulanmıştır. Türk Medeni Kanunu'nda tescilin yapılış biçimi açıklanmamış, tüzüğe bırakılmıştır (TMK m.1017/f.3).

Daha önce de belirtildiği üzere, tescil tapu kütüğüne aktarılmadan önce yevmiye defterine yapılır. Tapu müdürlüğüne tescil istemiyle yapılan başvurular öncelikle yevmiye defterine kaydedilir (TST m. 23). İnceleme sonucunda, bir eksiklik bulunmadığı kanaatine ulaşılması halinde tapu görevlisi tarafından, yevmiye defterine yapılan kayıt tarihine göre sırasıyla tescil gerçekleştirilir⁴³⁵. Tapu kütüğüne yapılan

⁴³²Örneğin; vekâletnamede imzanın eksik olması veya veraset ilamının ibraz edilememesi durumu buna örnek olarak verilebilir (Esener/Güven, s. 183).

⁴³³ Geçici tescilin şerhi hakkında detaylı bilgi için bkz: Birinci Bölüm/§2/III/E-3.

⁴³⁴Özkaya, s. 202.

⁴³⁵Nomer/Ergüne, s. 147; Ünal/Başpınar, s 351; Özkaya, s. 138.

kayıt geçmişe etkili bir sonuç doğurur⁴³⁶. Söz konusu kurallar tescil ile kazanılan aynî haklara ilişkindir. Tapu siciline yapılan tescilden önce sicil dışı kazanılan aynî hakları kapsamaz. Sicil dışı kazanılan aynî haklar, tescilden önce doğdukları an sıra numarası alırlar⁴³⁷.

Tescilin yapılışı, tescil konusu olan aynî hakkın türüne göre farklılık arz etmektedir. Bu nedenle, mülkiyet hakkı, irtifak hakları, taşınmaz yükleri ve rehin hakları yönünden tescilin yapılışı ayrı ayrı ele alınmaktadır.

1. Mülkiyet Hakkının Tescili

Mülkiyet hakkının tescili yapılırken tapu kütüğü sayfasının malik sütunundaki devreden kişinin ismi ve soyismi, baba ismi ile kazanım sebebi, tarih ve yevmiye numarası kırmızı mürekkepli kalemle çizilir ve yine kırmızı mürekkepli kalemle tarih ve yevmiye numarası yazılır. Malik sütununun ilk beş satırına yeni malikin ismi, soyismi ve baba ismi, kazanım sebebi, tarih ve yevmiye numarası yazılır (TST m. 28/f.1). Tescil işleminde, tüzel kişilerin unvanı eksiksiz belirtilir (TST m. 28/f.2). Paylı mülkiyetin tescili halinde ise, pay miktarı; paydaşların ismi, soyismi ve baba isminden sonraki kısımda kesirli olarak belirtilir (TST m. 28/f.3). Bir paydaş daha sonra başka bir paya malik olduğu takdirde, paylar üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmaması durumunda payın tescili sırasında payların toplamı yazılır. Kısıtlamanın terkin edilmesi durumunda, paylar kendiliğinden birleştirilerek kazanım nedeni sütununa pay birleştirmesi ibaresi yazılır (TST m. 28/f.4). Elbirliği mülkiyetinde miras veya mal ortaklığı gibi iştiraki doğuran sebep, maliklerin isimlerinin ortak paranteze alınmasından sonra belirtilir (TST m. 28/f.5).

Eşyaya bağlı mülkiyetin tescilinin hangi usulde yapılacağı hususu TST m. 29 hükmünde düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeye göre, sosyal tesis, ticari mahal,

⁴³⁶Özkaya, s. 203.

⁴³⁷Özkaya, s. 203.

yüzme havuzu, tenis kortu gibi taşınmaz veya bağımsız bölümler ortak bir kullanıma ayrılmış ise, malik sütununa faydalanan taşınmazların ada ve parsel veya bağımsız bölüm sayıları yazılır (TST m. 29/f.1). Ortaklaşa kullanılan yerler, faydalanan taşınmazlarla birlikte aynı ada ve parselde olabileceği gibi farklı ada ve parselde de olabilir (TST m. 29/f.2). Faydalanan taşınmazların kütük sayfasının beyanlar sütununa, ortak bir şekilde kullanılan taşınmaz malın, hangi ada ve parsel veya bağımsız bölümle ortak olduğu belirtilir (TST m. 29/f.3). Ortaklaşa kullanılan yerler, kanunî istisnalar haricinde, faydalanan tüm taşınmaz maliklerince birlikte istemde bulunulmadan paylı mülkiyete çevrilemez (TST m. 29/f.4).

2. İrtifak Haklarının Tescili

Türk Medeni Kanunu’nun m. 998/f.1, b.2 hükmünde, taşınmazda bağımsız olan ve süreklilik taşıyan hakların da tapu siciline kaydedilebileceği belirtilmiş, aynı maddenin üçüncü fıkrasında ise, bu hakların tescil edilmesi için gerekli koşullar ve usulün, tüzükte düzenleneceği hüküm altına alınmıştır⁴³⁸.

İrtifak hakları, tapu kütüğü sayfasında ayrılan özel sütununa tescil edilir (TST m. 30f./1). Kişisel irtifak hakları, ilgili taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununda mükellefiyet anlamına gelen “m” harfi ile gösterilir. Hak sahibi kimsenin adı, soyad ve irtifak hakkının çeşidi ve versa ne kadar bir süre için kurulduğu yazılarak kaydedilir. İrtifak hakları tescil edilirken her bir irtifak hakkı için “a” harfinden başlayarak alfabenin tüm harfleri kullanılır (TST m. 30/f.2). Taşınmaz lehine kurulan irtifak hakları ise, hem yüklü hem de yararlanan taşınmazın sayfasına tescil edilir (TMK m.1018). Taşınmaz lehine kurulan irtifak hakları, lehine irtifak hakkı kurulan taşınmazın kütük sayfasında hak anlamına gelen “h” harfi ile aleyhine irtifak hakkı kurulan yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise “m” harfi ile gösterilir. Yararlanan taşınmazın kütük

⁴³⁸Özkaya, s. 141.

sayfası irtifak hakları sütununda yüklü taşınmaz üzerinde tescil edilecek irtifak hakkının niteliği belirtilir. Yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise, yararlanan taşınmaz lehine kurulan irtifak hakkının niteliği tescil edilir (TST m. 30/f.3).

3. Taşınmaz Yüklerinin Tescili

Taşınmaz yükü, yüklü taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununa kaydedilir. Hak sahibi olan kişi ve değeri belirtilir. Belirli bir taşınmaz lehine yükümlülük söz konusu ise, aynı zamanda faydalanan mal kütük sayfası irtifak sütununda niteliği de belirtilerek kaydedilir (TST m. 30/f.4).

4. Rehin Haklarının Tescili

Taşınmaz rehninin tapu siciline tescili yapılırken her bir rehin hakkı için A,B,C,D...gibi harfler kullanılır. Tescilde ipotek “İ”, ipotekli borç senedi “İ.B.S”, irat senedi ise “İ.S” harfleriyle gösterilir. Alacaklının adı, soyadı ve baba adı, tüzel kişinin unvanı tam olarak yazılır. İpotekli borç senedi hamiline yazılı ise bu durum belirtilir. Rehin miktarı, varsa faiz oranı, rehin derecesi, rehin müddeti ile tescil tarihi ve yevmiye numarası yazılır. Boşalan kademeye geçme hakkı veren sözleşmeler şerhler sütununda gösterilir (TST m. 31).

Müşterek rehnin tescili hali, Tapu Sicili Tüzüğü’nün 32. maddesinde ayrıca düzenleme altına alınmıştır⁴³⁹. Buna göre, aynı malikin sahip olduğu birden fazla taşınmaz veya pay üzerinde tek bir alacak için rehin hakkı kurulursa, ilgili taşınmazların kütük sayfaları rehin sütununa alacak miktarının tamamı kaydedilmekle birlikte düşünceler sütununda hangi taşınmazlarla ortak rehni olduğu ifade edilir (TST m. 32/f.1, b.(a)). Borçlu kimselere ait birden fazla taşınmaz veya payın tek bir alacak için rehnedilmesi durumunda ise, borç ilişkisinin müşterek ve/veya müteselsil olup olmadığı önem arz eder. Müşterek ve/veya müteselsilen borçlu kimselere ait birden fazla

⁴³⁹Ayan, s. 433; Özkaya, s. 207.

taşınmaz veya pay aynı alacak için rehnedilirse, ilgili taşınmazların kütük sayfaları rehin sütununa alacak miktarının tamamı tescil edilmekle birlikte düşünceler sütununda hangi taşınmazlarla müşterek rehni olduğu belirtilir (TST m. 32/f.1, b.(b)). Bununla birlikte, müşterek ve/veya müteselsil borç durumu olmaksızın aynı alacak için birden çok kişiye ait taşınmaz veya pay rehnedilirse, taşınmaz veya paylardan her birinin bu alacağın belli bir kısmı için rehnedilmesi gerekir. İlgili taşınmazların kütük sayfaları rehin sütununa, rehin miktarından taşınmaza isabet eden miktarı tescil edilir. Her bir taşınmaz veya payın ne miktar için rehnedildiği belirtilmezse istem reddedilir (TST m.32/f.1, b.(c)).

Paylı mülkiyet konusu taşınmazlarda pay üzerinde rehin kurulması halinde, hangi pay üzerinde rehin kuruluşu düşünceler sütununda belirtilir (TST m. 33/f.1). Taşınmaz mal, paylara ayrılmak suretiyle rehnedilemez. Bunun yanı sıra paydaşın payının da bölünerek rehnedilmesi mümkün değildir (TST m.33/f.2). Kat irtifakı kurulmuş bir taşınmaz mal üzerindeki arsa payları ise ayrı ayrı rehne konu olabilir⁴⁴⁰. Önemle belirtmek gerekir ki, paylı mülkiyete konu bir taşınmazda pay üzerinde rehin hakkı tesis edildikten sonra paydaşlar malın tamamını rehnedemez (TST m. 33/f.3). Elbirliği mülkiyetinin varlığı halinde, elbirliği mülkiyeti paylı mülkiye dönüşmeden herhangi bir ortağın payı rehnedilemez (TST m. 33/f.4).

Daha sonra kurulacak rehin hakkı için boş bir derecenin bırakılmak istenmesi halinde rehindeki şekle uyulmakla beraber kütük sayfası rehin sütunu alacaklı adı kısmına “*korunmuş haklar*” ibaresi ve alacak sütununa da miktarı yazılır. Faiz ve müddet sütunu boş bırakılır (TST m. 34/f.1).

⁴⁴⁰Ayan, s. 434.

C. İlgililere Tebliğ

Tapu memuru, tescil işleminin yapılmasından sonra varsa ilgilileri durumdan haberdar eder⁴⁴¹. Zira, TMK m. 1019 hükmü uyarınca, tapu memuru tarafından, ilgililerin bilgisi dahilinde yapılmayan işlemlerin ilgililere tebliğ edilmesi gerekir. İlgililere yapılan tebliğ tarihinden itibaren bu işlemlere karşı itiraz süresi başlar.

TMK m. 1019 hükmünde yer verilen “*ilgililer*” kavramını açıklığa kavuşturmak gerekir. Bu anlamda, paylı mülkiyette diğer paydaşlar, ipoteğin terkininde serbest dereceden istifade etme hakkı bulunanlar, kanundan doğan bir rehin hakkının tescilinde malik ve diğer hak sahipleri ilgililer kavramı içerisinde değerlendirilir⁴⁴².

Önemle belirtmek gerekir ki, tapu işleminden ilgililerin bilgilendirilmemesi işlemin geçerliliğini etkilemez⁴⁴³. Bununla birlikte, tapu memurunun bildirimde bulunma yükümlülüğünü yerine getirmemesinden ortaya çıkan zararlar için devletin kusursuz sorumluluğu gündeme gelebilir (TMK m.1007/f.1). Tapu memurunun kusurunun bulunması halinde ise, zararın doğmasında kusuru bulunan kamu görevlilerine rücu imkânı doğar.

D. Tescil İsteminin Geri Alınıp Alınamayacağı Sorunu

Tapu sicili sisteminde, aynî hakkın kurulması veya devri, tapu siciline yapılan tescil ile gerçekleşir. Tescil işlemi, tescil istemini tamamlar ve onunla birlikte tek bir hukukî işlemi oluşturur. Tescil gerçekleşmedikçe, tescil isteminin içeriğini oluşturan irade açıklaması, aynî haklar üzerinde sonuçlarını doğurmaz. Tescilin yenilik doğurucu (kurucu, inşaî) bir mahiyeti vardır⁴⁴⁴.

⁴⁴¹ Yılmaz, (Eşya Hukuku), s. 168; Ünal/Başpınar, s. 352; Özkaya, s. 213; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 235; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 304; Reisoğlu, s. 156; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 257.

⁴⁴² Ayiter, s. 59; Ayan, s. 437.

⁴⁴³ Homberger/Bertan, s. 381-382; Ayan, s. 438; Reisoğlu, s. 184.

⁴⁴⁴ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 304.

Tescil isteminin tek taraflı tasarruf işlemi olarak kabul edilmesi, yevmiye defterine kayıt yapılıp henüz tapu kütüğüne tescil edilmeden önce tescil isteminin geri alınıp alınmayacağı hususunda öğretide tartışmalara neden olmuştur. Öğretideki bir görüşe göre, tescil işlemi gerçekleşmeden önce, yazılı istem her zaman geri alınabilir⁴⁴⁵. Ancak, dönme beyanı da tescil isteminde olduğu gibi yazılı olmalıdır⁴⁴⁶. Hak sahibinin tescil işlemi gerçekleşmeden önce ölmesi, hukukî işlem yapma ehliyetini kaybetmesi gibi durumlarda, tescil işlemi gerçekleşmeden önce mirasçılar veya kanunî temsilci tarafından da dönme beyanında bulunulabilir⁴⁴⁷. Bizim de savunduğumuz diğer bir görüşe göre ise, talepte bulunulmakla mülkiyetin devri veya sınırlı aynî hak tesisi borcu ifa edilmiş olduğundan, söz konusu ifa fiilinden dönülemeyecektir. Tescilin tapu siciline işlenmemiş olması veya zamanında yapılmamış olması talepte bulunan lehine bir hak yaratmamaktadır. Tescilin doğuracağı etkileri, yevmiye defterine kayıt anına kadar çekmek gerekmektedir. Zira, aynî hakkın tapu kütüğüne tescili, yevmiye defterine kayıt tarihine ve sırasına göre yapılacak, tescil yevmiye defterine kayıt tarihinden itibaren hüküm ve sonuç doğuracaktır⁴⁴⁸. Talebin yevmiye defterine kaydedilmesi ile talep sahibinin artık taşınmazı üzerinde tasarrufta bulunma hakkını kaybettiğini kabul etmek gerekir. Nitekim, talebin yevmiye defterine kaydedilmesinden sonra geri alınabileceğini kabul etmek, istemin koşula bağlı yapılamayacağı ilkesine de aykırı düşer⁴⁴⁹. Hatemi'ye göre ise, yevmiye defterine kayıt yapıldıktan sonra herhangi bir sebep ileri sürülmeksizin tescil istemi geri alınamaz. Haklı sebebin varlığı ileri sürülerek tescil

⁴⁴⁵Esener/Güven, s. 168; Homberger/Bertan, s. 314; Reisoğlu, s. 149-150; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 248; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 341.

⁴⁴⁶Ayan, s. 424.

⁴⁴⁷Homberger/Bertan, s. 314; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 248; Ayan, s. 424.

⁴⁴⁸Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 338; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 258; Özkaya, s. 209; Tescilin, yevmiye defterine kayıt tarihinden itibaren hüküm ve sonuç doğuracağı Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 22.12.2024 tarihli, E:2014/31441, K:2014/31064 sayılı kararında da şu şekilde ortaya konulmuştur: "Tescilin etkisi, yukarıda açıklanan yasa hükmü uyarınca satışın yevmiye defterine kayıt tarihinde başlayacağından, taşınmazın hissesinin mülkiyeti, şikayetçi üçüncü kişiye satışın yevmiye defterine işlendiği tarih olan 17.07.2009 tarihinde geçmiştir." (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>, E.T: 10.06.2025).

⁴⁴⁹Ünal/Başpınar, s. 347; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 232-233; Ertaş, s. 154; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 258; Aybay/Hatemi, s. 90; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 563; Özkaya, s. 209.

istemi geri alınmak isteniyor ise, bu durumda, haklı sebebin varlığının tespiti için mahkemeye başvurulması gerekir⁴⁵⁰.

Tapu memuru tarafından tescil işleminin gerçekleştirilmesinden sonra, tek taraflı irade beyanıyla tescil isteminden dönülmesi mümkün değildir. Nitekim, tescil işleminin yapılmasıyla lehine tescil yapılan kişi aynî hakkı iktisap edeceğinden, artık istemde bulunanın istemini geri alması söz konusu olamaz. Bu durumda, somut olayın koşullarına göre tarafların anlaşmaları veya koşulları varsa tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılması gerekir⁴⁵¹.

§ 4. TESCİL İLKESİNİN İSTİSNALARI

I.Genel Olarak

Tescilden önce sicil dışı kazanım halleri, mülkiyet hakkının tescille kazanılacağı kuralının istisnasını teşkil eder⁴⁵². Bu hallerde, taşınmaz malın mülkiyeti tapu siciline yapılan tescilden önce kazanılmaktadır. Tescilden önce mülkiyet hakkının kazanıldığı haller TMK m.705/f.2 hükmünde belirtilenlerle sınırlı değildir. Nitekim, anılan Kanun maddesinde “*kanunda öngörülen diğer haller*” ibaresine yer verilerek sayılanlarla sınırlı olmadığına vurgu yapılmıştır. Bununla beraber, bir durumun mülkiyet hakkının tescille kazanılması kuralına istisna teşkil edebilmesi için belirtilen istisnanın kanunda düzenlenmiş olması zorunludur⁴⁵³. Taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanılmasına

⁴⁵⁰ **Hatemi**, s. 50.

⁴⁵¹ **Ayan**, s. 424.

⁴⁵² **Kurt** (Tescil İlkesi) s. 107; **Gürsoy**, s. 242; Tescil ilkesinin istisnası ilgili Yargıtay kararında şu şekilde açıklanmıştır: “*Türk hukukunda tescil ilkesi mutlak değildir. Bazı hukukî sebeplerin varlığı halinde tescil yapılmadan önce de taşınmaz mülkiyeti devredilmiş ve kazanılmış olur. Ancak tescil prensibinin istisnasından söz edebilmek için bu istisnanın mutlaka kanun tarafından öngörülmüş olması gerekir. Taşınmaz mülkiyetinin tescile dayanmayan kazanımı hallerinin neler olduğu TMK’nın 705/2. maddesi ile aynı Kanun’un 54, 105 ve 599. maddelerinde, kısmen de mülga 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 151. Maddesinde gösterilmiştir. TMK’nın 705/2. Maddesi gereğince; miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi mülkiyetin tapu siciline tescil edilmiş olmasına bağlıdır...*” Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 17.04.2017 tarihli, E:2016/9709, K:2017/3104 sayılı kararı (<http://karararama.yarg113tay.gov.tr>, E.T:10.05.2025).

⁴⁵³ **Ertaş**, s. 288.

ilişkin durumlar tahdidi nitelikte olup kanunda açıkça düzenlenmeyen durumlarda yorum yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabileceğinin kabulü mümkün değildir⁴⁵⁴.

Taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanılması, aslen veya devren kazanma şeklinde olabilir. Kazanılan mülkiyet hakkı bir başkasının mülkiyet hakkına dayanıyor ise, tescilden önce kazanılan mülkiyet hakkı devren kazanılmış olur. Mirasbırakanın ölümü sonrasında terekede bulunan malların mirasçılara intikâlinde durum böyledir. Buna karşılık, kazanılan mülkiyet hakkı, başka bir kimsenin mülkiyet hakkına dayanmaksızın, bağımsız şekilde tescilden önce kazanılmış ise aslen kazanma söz konusu olur. İşgal yoluyla mülkiyet hakkının kazanılması bu duruma örnek olarak verilebilir⁴⁵⁵.

Tescilden önce mülkiyet hakkının kazanıldığı durumlarda taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunabilmek için tapu siciline tescil yapılması zorunludur (TMK 705/f.2). Bu durumda, tescil talebinde bulunma yetkisi taşınmaz mülkiyetini tescil dışında kazanan kişiye aittir⁴⁵⁶. Yapılacak tescilin fonksiyonu ise kurucu değil, açıklayıcıdır⁴⁵⁷. Zira, bu durumlarda mülkiyet hakkı tapu siciline yapılan tescilden önce elde edilmiş, tasarruf yetkisi haricinde mülkiyet hakkının tanıdığı hak ve yetkilerle kazanılmıştır⁴⁵⁸.

Taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanıldığı durumlarda tapu siciline yapılan tescilin bir başka işlevi de alenîyeti sağlamaktır. Zira, bu durumda yapılan tescil, gerçek hak durumu ile tapu sicilinde yer alan kayıtların birbiriyle uyumlu hale gelmesini sağlayarak gerçek hak durumunun duyurulmasına imkân tanır. Taşınmaz mülkiyetinin tescil öncesi kazanıldığı andan tescil işleminin gerçekleştiği ana kadar olan

⁴⁵⁴Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 475; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 466; Ertaş, s. 303.

⁴⁵⁵Gürsoy/Eren/Cansel, s. 496-497; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 264; Eren, s. 247.

⁴⁵⁶Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 297; Gürbüz, s. 271.

⁴⁵⁷Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 485; Gürbüz, s. 271; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 264; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 267; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 497; Mülkiyet hakkını tescil dışı kazanan kimse, hakkını tescil ettirmeden her nasılsa tapuda tasarruf işleminde bulunmuşsa, bu işlemlerin geçerli sayılması gerekir. Zira, TMK m. 705 hükmü, düzenleyici nitelikte bir hüküm olup yalnızca tapu memuruna hitap eder (Ertaş, s. 288).

⁴⁵⁸Esener/Güven, s. 168; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 467; Gürbüz, s. 272.

dönemde, tapu sicili hak durumu itibariyle gerçeği yansıtmayacağından yolsuz tescil durumu söz konusu olacaktır. Eski malik adına bulunan tescil terkin edilmedikçe TMK m.712 hükmünde düzenlenen olağan zamanaşımı yoluyla mülkiyet hakkının kazanılması gündeme gelebilir⁴⁵⁹. Bunun yanı sıra, tapu siciline yapılan tescil, iyiniyetli üçüncü kişilerin, yolsuz tescile dayanarak eski malikten hak iktisap etmesi tehlikesinin önlenmesi açısından da önem arz etmektedir.⁴⁶⁰

Taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce sicil dışı kazanılması halinde, tescil yapılabilmesi için mahkeme kararının varlığı gerekmez. Malik, mülkiyet hakkının kazanım sebebini ispat ederek taşınmazın kendisi adına tescilini talep edebilir. Nitekim, TMK m. 716/f.2’de belirtilen; “*Bir taşınmazın mülkiyetini işgal, miras, kamulaştırma, cebri icra veya mahkeme kararına dayanarak kazanan kişi tescili doğrudan doğruya yaptırabilir.*” hükmüyle de mülkiyet hakkının tescilden önce kazanıldığı hallerde malik tarafından doğrudan tescil isteminde bulunulabileceği ifade edilmiştir.

II. Türk Medeni Kanunu’nda (TMK m. 705) Öngörülen İstisnalar

A. Miras

Taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanıldığı durumlardan birisi miras durumudur. Miras, mirasbırakanın ölümüyle birlikte açılır. Terekedeki mevcut mallar, kendiliğinden, irade beyanında bulunulmasına gerek olmaksızın kanunî ve atanmış mirasçılara intikâl eder⁴⁶¹. Bu durum, mirasta küllî halefiyet ilkesinin bir sonucudur⁴⁶². Mülkiyet hakkının kazanım anı için mirasçının kanunî mirasçı mı yoksa atanmış mirasçı mı olduğu önem arz etmemektedir⁴⁶³.

⁴⁵⁹ Sirmen (Eşya Hukuku), s. 312; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 264.

⁴⁶⁰ Ertas, s. 288; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 312; Gürbüz, s. 272; Eren, s. 245.

⁴⁶¹ İşgüzar, Hasan/ Demir, Mehmet/Yılmaz, Süleyman, Miras Hukuku, Yetkin Yayınevi, Ankara 2019, s. 22; İmre/Erman, s. 342; İnan/Ertas/Albaş, s. 497; Gürbüz, s. 273; Eren, s. 249; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 497.

⁴⁶² İşgüzar/Demir/Yılmaz, s. 22; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 264; Eren, s. 249.

⁴⁶³ Ertas, s. 289; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 265; Hatemi, s. 50-51; Kurt (Tescil İlkesi), s. 108.

Murisin vefat etmesi ile terekedeki malların mülkiyetinin doğrudan kazanılması ilkesi terekedi taşınmaz mallar yönünden de geçerlidir. Bu kapsamda, mirasçılar, terekede bulunan taşınmaz malın mülkiyetini tapu siciline yapılan tescilden önce kazanmaktadır⁴⁶⁴. Mirasbırakanın ölümüyle beraber kazanılan mülkiyet hakkı, bozucu koşula bağlı olarak kazanılır⁴⁶⁵. Zira, mirasçılar tarafından mirasın reddedilmesi durumunda, terekedeki malların mülkiyeti geçmişe etkili olarak ortadan kalkmış sayılır⁴⁶⁶.

Mirasbırakanın ölümüyle birlikte taşınmaz malların mülkiyeti tescil işlemi gerçekleşmeden önce kazanılsa da taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunulabilmesi tescilin yapılmasıyla mümkün hale gelir⁴⁶⁷. Tescil isteminde bulunan mirasçılar, mirasçı olduklarını ve kendilerinden başka mirasçı bulunmadığını ispat etmelidir⁴⁶⁸.

Mirasbırakanın tek mirasçısının bulunması durumunda terekedeki malların mülkiyeti ölümle birlikte doğrudan bu mirasçıya intikâl eder. Bu durumda, mirasçı tarafından, taşınmazın kendi adına tescili istemiyle yapılan başvuru sonucunda gerçekleşen tescil açıklayıcı nitelikte olur. Bununla birlikte, murisin birden çok mirasçısının bulunması halinde, mülkiyet hakkı ölümle birlikte miras ortaklığına geçer⁴⁶⁹. Elbirliğiyle malik olan mirasçıların her biri açısından şahsî kazanım ise, TMK m. 640/f.2 hükmü gereğince, miras ortaklığının sona ermesiyle gerçekleşir. Bu

⁴⁶⁴Kılıçoğlu, Ahmet M, Miras Hukuku, Turhan Kitabevi, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara 2007, s. 246; Gençcan, Ömer Uğur, Miras Hukuku, Yetkin Yayınları, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara 2008, s. 447; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 482; İşgüzar/Demir/Yılmaz, s. 22.

⁴⁶⁵Serozan/Engin, s. 369; İmre/Erman, s. 342; Gürbüz, s. 274.

⁴⁶⁶Gürbüz, s. 274.

⁴⁶⁷Sirmen (Eşya Hukuku), s. 497; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 307; Ünal/Başpınar, s. 392; Ertaş, s. 289; Esener/Güven, s. 313.

⁴⁶⁸Esener/Güven, s. 313; Kılıç, Halil, Gayrimenkul Davaları, Adalet Yayınevi, 5. Baskı, Ankara 2013, s. 961.

⁴⁶⁹İşgüzar/Demir/Yılmaz, s. 22; Eren, s. 249; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 497; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 265.

durumda, bütün mirasçılardan talebi üzerine her bir mirasçı adına tapu sicilinde yapılacak tescil açıklayıcı değil, kurucu nitelik taşıyacaktır⁴⁷⁰.

Ölüme bağlı tasarrufla bir taşınmazın vasiyet edilmesi durumunda, mülkiyet hakkının tescilsiz kazanımı söz konusu olmaz. Bu durumda, taşınmazın vasiyet alacaklısı adına tescil edilmesi varsa vasiyeti yerine getirme görevlisinden, yoksa mirasçılardan talep edilir⁴⁷¹. Vasiyet alacaklısının ölüme bağlı tasarruf sonucu kazandığı tescilin yapılmasını isteme hakkı şahsî bir hakka dayandığı için, yerine getirilmemesi halinde açılacak dava TMK m.1025 hükmü gereğince tapu sicilinin düzeltilmesi davası değil; aynı Kanun'un 716. maddesinde belirtilen hüküm uyarınca tescile zorlama davasıdır⁴⁷². Tescile zorlama davasında verilen hükümle birlikte vasiyet alacaklısı mülkiyet hakkını kazanacağından, sonrasında yapılan tescil açıklayıcı nitelik taşır⁴⁷³.

B. Mahkeme Kararı

Mahkeme kararına dayalı mülkiyet hakkı kazanımları da TMK'da belirtilen tescilden önce kazanım hallerinden birisidir. Mahkeme kararı ile tescilden önce mülkiyet hakkının kazanılabilmesi için kararın yenilik doğurucu mahiyette olması ve kesinleşmiş olması gerekir⁴⁷⁴. Aksi halde, mülkiyet hakkının tescilden önce kazanılması mümkün olamaz⁴⁷⁵.

Yenilik doğuran haklar; tek taraflı irade beyanıyla hukukî durum doğuran, mevcut durumu değiştiren ya da sonlandıran haklardır. Yenilik doğuran hakların kullanılabilmesi ve hukukî sonuç meydana getirebilmesi için hak sahibinin irade beyanı

⁴⁷⁰ Eren, s. 247; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 468; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 498; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 268.

⁴⁷¹ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 268; Gürbüz, s. 275; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 265; Eren, s. 250; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 498.

⁴⁷² Ertaş, s. 289; Esener/Güven, s. 314.

⁴⁷³ Eren, s. 248; İnan/Ertaş/Albaş, s. 500.

⁴⁷⁴ Kılıç, s. 962; Eren, s. 252; Esener/Güven, s. 323; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 469; Yılmaz, Ejder/Arslan, Ramazan/Taşpınar Ayvaz, Sema/Hanağası, Emel, Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınevi, 10 Baskı, Ankara 2024, s. 305; Kurt (Tescil İlkesi), s. 108.

⁴⁷⁵ Gürbüz, s. 276; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 502-503; Eren, s. 254; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 265.

kural olarak yeterlidir⁴⁷⁶. Bazı durumlarda ise, yenilik doğuran hakların kullanılabilmesi için yalnızca irade beyanı yeterli bulunmamış, mahkeme tarafından verilen bir karara gereksinim duyulmuştur⁴⁷⁷.

İnşâî dava, yenilik doğuran hakkın dava yoluyla ileri sürülmesinin zorunluluk arz ettiği durumlarda açılır. Davanın konusunu oluşturan hak, yenilik doğurucu mahiyetteki sonuçlarını ancak mahkeme kararıyla doğurmaktadır. Kararın, kendisine bağlanan sonuçları meydana getirebilmesi için kesinleşmiş olması yeterlidir⁴⁷⁸.

Tapu siciline tescil, kural olarak taşınmaz malikinin yazılı talepte bulunması üzerine yapılır. Geçerlilik koşullarını taşıyan bir taahhüt işlemiyle taşınmaz mülkiyetini devretme borcunu üstlenmiş olan malikin yazılı istemde bulunması üzerine alacaklı adına tescil işlemi yapılabilir. Bununla birlikte, kesinleşmiş mahkeme kararı ibraz edilmesi halinde, Türk Medeni Kanunu'nun m.1013/2 hükmü uyarınca bu beyana gerek yoktur. Bu durumda, yazılı istem aranmaksızın doğrudan tescil talep edilebilir. Taşınmaz malikinin tescil talebinde bulunmaması durumunda, Türk Medeni Kanunu'nun 716. maddesinde düzenleme altına alınan tescile zorlama davası açılabilir⁴⁷⁹.

Tescile zorlama davasında; geçerli bir şekilde kurulan ve mülkiyet hakkını devir borcu yükleyen satış, bağışlama, satış vaadi gibi bir sözleşmenin veya alım, önalım, geri alım gibi yenilik doğuran bir hakkın varlığı ile taşınmaz maliki tarafından haksız bir şekilde tescilden kaçınıldığının ispatı gerekir. Davacı, mahkemeden, taşınmazın

⁴⁷⁶**Eren**, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınevi, 22. Baskı, Ankara 2017 (Borçlar), s. 65; **Önen**, Ergun, Medeni Yargılama Hukuku, Sevinç Matbaası, Ankara 1979, s. 57.

⁴⁷⁷**Pekcanitez**, Hakan/**Atalay**, Oğuz/**Özekes**, Muhammet, Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2013, s. 254.

⁴⁷⁸**Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayyaz/Hanağası**, s. 304; **Gürbüz**, s. 276-277.

⁴⁷⁹**Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 498; **Gürbüz**, s. 277; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 469.

mülkiyet hakkının kendinde olduğuna hükmedilmesini talep eder⁴⁸⁰. Borcunu ifa etmeyen kişinin, davanın açıldığı tarihte, taşınmazın maliki olması gerekir.

Tescile zorlama davası açılmadan önce, uyuşmazlığa konu taşınmazın maliki tarafından taşınmazın mülkiyeti bir başkasına devredilmiş ise, kendisine veya taşınmazın mülkiyetinin devredildiği ve dava tarihinde malik olan kişiye karşı dava açılamaz⁴⁸¹. Zira, tescile zorlama davasında şahsî bir hakkının varlığına dayanılır. Dolayısıyla tescil, yalnızca bu ilişkinin karşı tarafından talep edebilir. Bununla beraber, davacı tarafından, borç ilişkisinden doğan yükümlülüklerin gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan zararların tazmini TBK m. 122 hükmü ve devamı hükümlerince borçludan istenebilir⁴⁸².

Tescile zorlama davasının devamı sırasında taşınmazın üçüncü bir kişiye devredilmesi halinde⁴⁸³, davacı HMKm. 125/f.1 hükmü⁴⁸⁴ gereğince davasını taşınmazı devralan kişiye yöneltebileceği gibi davayı tazminat davasına çevirerek taşınmazın devrinden kaynaklı uğradığı zararın tazminini de önceki malikten isteyebilir. Davanın yeni malike yöneltilmesi halinde, taşınmazın yeni malikinin iyiniyetli olması durumunda dava reddedilecektir. Bu durumda, davacı, taşınmazın eski malikine karşı zararının giderilmesi istemiyle tazminat davası açabilir. Bununla birlikte, taşınmazın

⁴⁸⁰Eren, s. 252; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 498; Ayan, s. 242.

⁴⁸¹Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 469-470; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 345; Gürbüz, s. 277.

⁴⁸²Gürbüz, s. 278.

⁴⁸³ Böyle bir durum, davanın devamı sırasında Türk Medeni Kanunu'nun m.1010 hükmü çerçevesinde tasarruf yetkisinin kısıtlanması şerhinin tap kütüğüne şerh ettirilmemesi ihtimalinde söz konusu olur.

⁴⁸⁴ Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun "Dava konusunun devri" başlıklı 125. maddesinin birinci fıkrası; "Davanın açılmasından sonra, davalı taraf, dava konusunu üçüncü bir kişiye devrederse, davacı aşağıdaki yetkilerden birini kullanabilir.

a) İsterse, devreden tarafla olan davasından vazgeçerek, dava konusunu devralmış olan kişiye karşı davaya devam eder. Bu takdirde dava davacı lehine sonuçlanırsa, dava konusunu devreden ve devralan yargılama giderlerinden müteselsilen sorumlu olur.

b) İsterse, davasını devreden taraf hakkında tazminat davasına dönüştürür "hükmünü içermektedir.

tapu kaydına tasarrufun kısıtlanması şerhi işlenmiş ise, bu şerh iyiniyetli üçüncü kişinin iyiniyetini bertaraf edecektir⁴⁸⁵.

Tescile zorlama davası niteliği itibarıyla eda davası niteliğinde olmasına karşın, mahkeme tarafından, tescile zorlama davasında verilen kabul kararı yenilik doğurucu nitelikte bir karardır. Hükmün kesinleşmesi halinde davacı taşınmazın mülkiyetini kazanmış olur⁴⁸⁶. Taşınmaz mülkiyetini mahkeme kararıyla kazanan kimse, Tapu Sicili Tüzüğü'nün m.20/f.1b.(e) hükmü uyarınca kesinleşen mahkeme kararını ibraz ederek taşınmazın tescilini talep edebilir. Talep üzerine yapılan tescil açıklayıcı nitelik taşır. Tescile zorlama davası bir alacak davası niteliği taşıdığı için TBK m. 146 hükmü uyarınca alacağın muaccelliyet kazandığı tarihten itibaren on yıllık zamanaşımına tabidir. Mülkiyetin naklini gerektiren mahkeme kararı ise zamanaşımına uğramaz⁴⁸⁷. Mahkeme kararının bir özetinin tapuya gönderilmesi, mahkeme kararı ile yenilik doğurucu nitelikte hak kazanan kimseyi korumak için zorunludur. Böylece, tapudaki tescile iyiniyetle güvenerek hak kazanımının önüne geçilir⁴⁸⁸.

Paylı mülkiyete ya da elbirliği mülkiyetine konu bir taşınmazın paylaşımına ilişkin mahkeme kararının, mülkiyet hakkının tescilsiz kazanımına imkân sağlayıp sağlamayacağı ise tartışmalıdır. Paylaşımın yapılmasına ilişkin mahkeme kararının yenilik doğurucu etkiye sahip olduğunun kabul edilmesi halinde, buna ilişkin verilen kararın da tescilden önce mülkiyet hakkının kazanım hali olarak görülmesi gerekir⁴⁸⁹. Nitekim, Yargıtay tarafından da benimsenen öğretideki bir görüşe göre, mahkeme kararı yenilik doğurucu niteliktedir⁴⁹⁰. Bununla beraber, bizim de katıldığımız öğretideki bir

⁴⁸⁵ **Ayan**, s. 259; **Gürbüz**, s. 278.

⁴⁸⁶ **Eren**, s. 255-256; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 500; **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 265.

⁴⁸⁷ **Esener/Güven**, s. 323; Mahkeme kararı üzerine tapuya yapılacak olan açıklayıcı nitelikteki tescil talebi, 11.02.1954 tarihli, 10712 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında belirtildiği gibi bir zamanaşımına tabi değildir (**Ertaş**, s. 301).

⁴⁸⁸ **Esener/Güven**, s. 323.

⁴⁸⁹ **Esener/Güven**, s. 323-324.

⁴⁹⁰ **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 428; **Eren**, s. 126; Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 10.01.1962 tarihli, 71/1 sayılı kararı (<http://www.kazancihukuk.com> , E.T: 14.01.2024).

diğer görüşe göre ise, mahkeme kararı yenilik doğurucu bir nitelik taşımaz. Paylı veya elbirliği ile mülkiyet konusu olan taşınmaz mal, kısımlara ayrılarak tapu kütüğünde bağımsız sayfalara tescil edilmedikçe, bölünen kısımların ayrı bir hukukî varlık kazandığının kabulü mümkün değildir. Dolayısıyla, tapu sicilinde tescil işlemi yapılmadıkça paylı veya elbirliği mülkiyet ilişkisi sürmeye devam eder⁴⁹¹.

Taşınmazlarla ilgili mahkeme önünde yapılan sulh sözleşmesinin, davanın kabulünün veya hakem kararlarının da mahkeme kararları gibi etkiye sahip olduğu kabul olunur⁴⁹². Zira, mahkeme huzurunda yapılan sulh ve kabul, 2004 sayılı İİKm.38 hükmü uyarınca ilâm niteliğinde belgelerden sayılır. Taşınmaza ilişkin aynî haklardan doğan uyuşmazlıklar tahkime elverişli olmadığından tahkim kararıyla taşınmaz mülkiyeti kazanılamaz⁴⁹³ (HMK m. 408).

745 sayılı Kanunla 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na eklenen hükümle taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak kurulmasına ilişkin uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olduğu hükme bağlanmıştır (HUAK m. 17B/f.1). Bu durumda, taşınmaz üzerindeki mülkiyetin devrini veya irtifak hakları ile taşınmaz yükünün ya da rehin hakkının hükmen kurulmasını sağlayan dava da tescil davası olduğundan, bu dava açılmadan önce ya da dava sırasında taraflar arabulucuya başvurabilecektir⁴⁹⁴. Arabuluculuk sürecinin sonunda, uyuşmazlığın taraflarının anlaşması halinde bir anlaşma belgesi düzenlenir (HUAK m. 17B/f.3). Arabuluculuk süreci dava açılmadan önce başlamış ise, anlaşma belgesinin icra edilebilir olduğuna ilişkin Sulh Hukuk Mahkemesinden (HUAK m. 17B/f.4); davanın

⁴⁹¹ Şengöz, s. 110; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 432; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 471; Akipek/Akintürk/Ateş, s. 407.

⁴⁹² Esener/Güven, s. 323; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 470; Eren, 253; Akipek/Akintürk/Ateş, s. 298.

⁴⁹³ Taşınmaza ilişkin aynî haklardan doğan uyuşmazlığın tahkime elverişli olmadığı Yargıtay kararlarında da yer almıştır: *"Tapu iptal ve tescil davaları, kamu düzenini ilgilendiren davalardan olup hakemlerce bu davalara bakılması mümkün değildir. Nitekim, gayrimenkulün aynına ilişkin olduğundan bu tür davaların taşınmazın bulunduğu yer mahkemelerinde görüleceği, HUMK'un 13. maddesinde düzenlenmiştir."* Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 18.06.2007 tarihli, E:2007/2680, K:2007/4137 sayılı kararı (Gürbüz, s. 279).

⁴⁹⁴ Sirmen (Eşya Hukuku), s. 500.

devamı sırasında arabuluculuğa başvurularak süreç başlatılmış ise, davanın görüldüğü mahkemeden şerh alınır. Bu şerhi içeren anlaşma, ilâm niteliğindedir (HUAK m.18/f.2). Anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi verildikten sonra taraflardan biri tapu müdürlüğünden tescil talebinde bulunabilir. Tapu müdürlüğü tarafından, gerekli inceleme yapıldıktan sonra resmî senet düzenlenmeden tescil istemi yerine getirilir (HUAK m. 17B/f.6). Anılan hukukî düzenlemeyle birlikte mülkiyet hakkının devrinin veya sınırlı aynî hak kurulmasının, mahkeme tarafından icra edilebilirlik şerhi verildikten sonra ilâm niteliğinde belge niteliğini kazanan anlaşma belgesinin düzenlenmesiyle gerçekleştiği anlaşılmaktadır⁴⁹⁵.

C. Cebri İcra

Taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce sicil dışı kazanıldığı bir diğer hal, cebri icra usulü uygulanarak satış yapılmasıdır. Haczedilen, üzerinde rehin hakkı kurulan veya iflas masasına giren bir taşınmaz, cebri icra usulüyle İcra İflas Kanunu hükümleri uyarınca açık arttırma usulü uygulanarak satıldığında, mülkiyet tapu siciline yapılan tescilden önce kazanılır⁴⁹⁶. Aynı durum, rehnedilmiş taşınmaz malın paraya çevrilmesi durumunda da söz konusu olur⁴⁹⁷.

Cebri icra usulüyle satış yapılması durumunda, tarafların hür iradelerinin varlığından söz edilemez⁴⁹⁸. Bu nedenle, TMK m. 733/f.1 hükmü uyarınca önalım hakkı, cebri icra usulüyle yapılan satışlarda kullanılamaz⁴⁹⁹.

⁴⁹⁵ **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 501.

⁴⁹⁶ **Pekcanitez**, Hakan/**Atalay**, Oğuz/**Sungurtekin**, Özkan/**Özekes**, Muhammet, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayınevi, 10. Baskı, Ankara 2010, s. 325; **Arslan**, Ramazan/**Yılmaz**, Ejder/**Taşpınar Ayvaz**, Sema/**Hanağası**, Emel, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınevi, 5. Baskı, Ankara 2019, s. 337; **Kuru/Arslan/Yılmaz**, s. 337; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 472; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 501; **Esener/Güven**, s. 322; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 481.

⁴⁹⁷ **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 266; **Esener/Güven**, s. 322; **Eren**, s. 253-254.

⁴⁹⁸ **Kurt** (Tescil İlkesi), s. 108; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 272; **Eren**, s. 251; Bu husus, Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararıyla şu şekilde ortaya konulmuştur: “*Cebri ihalelerin akit olmayıp amme hukukuna ait bir tasarruf olduğu belirtilmiş bulunduğu göre, meselenin hallinde bu mebeden hareket etmek zarureti vardır.*” Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulunun 24.06.1953 tarihli, E:1952/14, K:1953/6 sayılı kararı (<http://www.kazancihukuk.com>, E.T: 14.04.2023).

İİK m. 123 hükmü uyarınca taşınmazlar, icra dairesi tarafından açık arttırma usulü ile satılır. TBK m. 279/f.1 hükmünde, açık arttırmadan alınan taşınmaz malın mülkiyetinin ancak tapu siciline tescilin yapılmasıyla alıcıya geçeceği belirtilmiş, aynı maddenin üçüncü fıkrasında da cebri arttırma sonucu yapılan ihalelerde mülkiyetin devrine dair özel hükümlere istisna getirilmiştir. İİK m. 134/f.1 hükmünde ise, taşınmazın icra dairesince ihale edilmesi halinde mülkiyetinin kazanılacağı ifade edilmiştir. Görüleceği üzere, Türk Borçlar Kanunu'nda taşınmazların açık arttırmadan satışında mülkiyetin geçişine ilişkin genel bir hükme yer verilmiş, cebri arttırma sonucunda taşınmaz mülkiyetinin geçişine ilişkin istisna durum ise, İcra İflas Kanunu'nda düzenlenmiştir. İhale bedeli ödendikten sonra taşınmazın alıcı lehine kaydının yapılması icra dairesince tapu idaresine bildirilir (İİK m.135/f.1). İcra dairesi tarafından yazılan yazı üzerine tescil işlemi gerçekleşir⁵⁰⁰. Bu durumda, yapılan tescil, taşınmaz mülkiyeti ihale anında alıcıya geçtiği için kurucu değil, açıklayıcı niteliktedir⁵⁰¹. Bununla birlikte, iflâs masasına kaydedilen taşınmazın açık arttırma yolu ile değil de pazarlık usulüyle satılması halinde ise, mülkiyetin naklinin gerçekleşebilmesi için tapu siciline tescil yapılması zorunludur. Yapılan tescil kurucu niteliktedir⁵⁰².

İhalenin icra dairesinin herhangi bir müdahalesi olmaksızın ihtiyari ihale şeklinde gerçekleşmesi halinde, yukarıda yer verilen TBK m. 279/f.1 hükmü uyarınca

⁴⁹⁹Gürbüz, s. 280; Kurt (Tescil İlkesi), s. 108; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 481.

⁵⁰⁰Akıpek/Akıntürk/Ateş, s. 298; Esener/Güven, s. 322.

⁵⁰¹Eren, s. 253-254; Esener/Güven, s. 322; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 266; Yargıtay kararlarında da bu durumda yapılan tescilin açıklayıcı nitelikte olduğuna vurgu yapılmaktadır: *"İhalenin kesinleşmesiyle mülkiyet ihale alıcısına geçer, mülkiyetin kazanılması için ayrıca tapuya tescil gerekli değildir. Bu bağlamda tescil işlemi mülkiyeti geçiren değil, mülkiyet sahibinin o tapu kaydıyla ilgili olarak tasarruf muamelesi yapabilmesine olanak sağlayan bir işlemdir."* Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 19.10.2011 tarihli, E:2010/8077, K:2011/10720 sayılı kararı (<http://www.kazancihukuk.com>, E.T: 14.06.2024).

⁵⁰²Ayan, s. 259; Gürbüz, s. 281; Eren, s. 254; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 502; Akçaal, s. 520.

taşınmaz malın mülkiyeti ancak tapu siciline yapılacak tescille birlikte alıcıya geçeceğinden bu ihaleler sonucunda yapılan tescil kurucu nitelik taşır⁵⁰³.

İhale sonucunda tescil işleminin gerçekleştirilebilmesi için icra memurluğunca taşınmazın kime ihale edildiğini belirten bir tutanak hazırlanması gerekir. Tescilin yapılabilmesi için anılan tutanağın varlığı yeterli olup ayrıca resmî bir senet düzenlenmesi veya taşınmaz malinin yazılı rızasının alınması gerekmez⁵⁰⁴. İhalenin kesinleşmesiyle birlikte tescil her zaman yapılabilir, zamanaşımına uğramaz⁵⁰⁵.

Ayan'a göre, haciz durumunda, iyiniyetin korunması mümkün değilse de cebri icra usulüyle yapılan satışlarda iyiniyetin varlığı önem arz eder. Örneğin; gerçekte (A)'ya ait olan fakat tapuda yolsuz olarak (B) adına kayıtlı olan taşınmaz üzerine, (B)'den alacaklı olan (C) tarafından haciz koydurulması halinde, (A)'nın açtığı yolsuz tescilin düzeltilmesi davası neticesinde (C) adına konulan haciz şerhi terkin edilecek, bu noktada (C)'nin sahip olduğu iyiniyet sonucu değiştirmeyecektir. Buna karşılık, taşınmaz üzerindeki haczin (B) adına yapılan yolsuz tescil düzeltilmeden önce kesinleşmesi ve cebri icra usulüyle taşınmazın iyiniyetli (D)'ye satılması durumunda, iyiniyet korunacak, yolsuz tescil iddiası (D)'ye karşı hüküm ifade etmeyecektir⁵⁰⁶. Böyle bir durumun varlığı halinde (A)'nın zararından devletin kusursuz sorumluluğu gündeme gelir ve (A) uğramış olduğu zararın giderilmesini devletten isteyebilir.

⁵⁰³Gürbüz, s. 281; Hatemi, s. 52.

⁵⁰⁴Esener/Güven, s. 322; Reisoğlu, s. 153.

⁵⁰⁵Esener/Güven, s. 322.

⁵⁰⁶Ayan, s. 262.

D. İşgal

Roma hukukunda, sahibi olmayan bir taşınmaz malın zilyetliğini malik olma iradesiyle elinde bulunduran kimse kural olarak “*occupatio*” yoluyla malik olurdu ve buna işgal adı verilirdi⁵⁰⁷.

İşgal; malikin kendi istek ve iradesiyle sahihsiz hale gelen tapuya kayıtlı bir taşınmaz üzerinde, malik olma iradesiyle zilyetlik kurulması ve bu yolla taşınmaz mülkiyetinin aslen kazanılmasıdır⁵⁰⁸. Mevzuatımızda bazı durumlarda, sahihsiz taşınmazların işgal edilmesi suretiyle mülkiyetinin kazanılmasına imkân tanınmıştır.

Taşınmaz mülkiyetinin işgal yoluyla iktisap edilebilmesi için tapuya tescilli bir taşınmazın olması, malikin isteği ve iradesi ile taşınmaza ilişkin kaydın terkin edilerek sahihsiz duruma getirilmesi ve böyle bir taşınmaza malik olma iradesiyle zilyet olunması gerekmektedir⁵⁰⁹.

TMK m. 707/2 hükmünde; “*Tapu kütüğüne kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetinin işgal yoluyla kazanılması, ancak kaydının malikin istemiyle terkin edilmiş olmasına bağlıdır.*” ifadesine yer verilmiştir. Görüleceği üzere, kanun koyucu tarafından, tapu kaydı bulunmayan taşınmazların mülkiyet hakkının işgal yoluyla kazanılmasına imkân tanınmamıştır⁵¹⁰. Tapuya kayıtlı bir taşınmazın işgal suretiyle mülkiyet hakkının kazanılabilmesi ise, tapu kaydının taşınmaz malikinin istemi üzerine terkin edilmesi

⁵⁰⁷ **Erdoğan**, Belgin, Roma Eşya Hukuku, D&R Yayınları, 10. Baskı, İstanbul 2024, s. 88; **Kurt** (Tescil İlkesi), s. 109.

⁵⁰⁸ **Ertas**, s. 289; **Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir**, s. 473; **Eren**, s. 253; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 502; **Gürbüz**, s. 282; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 504; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 477; **Esener/Güven**, s. 327; **Akçaal**, s. 520.

⁵⁰⁹ **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 267; **Eren**, s. 257-258; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 478; **Kurt** (Tescil İlkesi), s. 109.

⁵¹⁰ **Kurt** (Tescil İlkesi), s. 109; Eski Medeni Kanun’un yürürlükte olduğu zamanda, tapusuz taşınmazların mülkiyetinin işgal yoluyla kazanılması belirli koşullar altında mümkündü. Bunun için Kadastro Kanunu m. 14 ve m. 17 uyarınca işgalcinin, taşınmazı imar ve ihya etmesinin yanı sıra hemen hemen olağanüstü zamanaşımıyla kazanım şartlarının tamamının gerçekleştirmesi gerekmektedir. Bu tarz kazanım şekli, özünde bir işgal değil fakat imar ve ihya yoluyla kazanım sayılabilir (**Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 474).

koşuluna bağlanmıştır⁵¹¹. Söz konusu terkin işleminin, tapu sicilinde hak sahibi olarak görünen malikin özgür istek ve iradesine dayalı olması gerekir⁵¹².

Terkin işlemi, tapu sicilinde hak sahibi olarak görünen kimsenin, sicilde adının üzerinin çizilmesi anlamına gelir. Bununla birlikte, tapu sicilinde taşınmaz malikinin adının üzerinin çizilmesi, o taşınmazın işgal yoluyla mülkiyetinin kazanılabilmesi için yeterli değildir. Terkin işleminin, taşınmaz maliki tarafından mülkiyet hakkını terk etmek amacıyla da yapılmış olması gerekir. Tapu sicilinde hak sahibi olan kimsenin üzerinin çizilmiş olmasıyla birlikte söz konusu terkinin hangi amaçla yapıldığı anlaşılamıyor ise veya taşınmaz malikinin adının üzeri çizilmemekle birlikte tapu sicilinde taşınmaz malikin kim olduğu anlaşılamıyor ise, bu taşınmazın işgal suretiyle mülkiyetinin kazanılması mümkün değildir. Bununla beraber, koşulların mevcut olması halinde söz konusu taşınmazın TMK m. 713 hükmü kapsamında kazandırıcı zamanaşımı yoluyla iktisap edilmesinde bir engel bulunmamaktadır⁵¹³.

Taşınmaz malikin, sahip olduğu mülkiyet hakkından vazgeçmek suretiyle adına kayıtlı olan tescili terkin ettirmesi, taşınmaz üzerinde olan sınırlı aynî haklar ile şerh edilen şahsî hakların ortadan kalkmasına neden olmaz. Üzerinde mevcut olan sınırlı aynî haklar ve şerh edilen şahsî haklarla birlikte terk edilen taşınmazın işgal yoluyla mülkiyetinin kazanılması halinde, taşınmaz üzerinde mevcut olan sınırlı aynî haklar ve tapuya şerh edilmiş şahsî haklar varlığını sürdürür⁵¹⁴.

Terk edilerek sahipsiz hale gelen bir taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı kurulabilmesi için, söz konusu taşınmaza malik olma iradesiyle zilyet olunması gerekir. Olağan ve olağanüstü kazandırıcı zamanaşımıyla mülkiyetin iktisap edilmesinden farklı

⁵¹¹Ertay, s. 289; Esener/Güven, s. 327; Eren, s. 257; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 478; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 267; Hatemi, s. 51.

⁵¹²Gülbüz, s. 282.

⁵¹³Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 473; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 504; Ayan, s. 262; Esener/Güven, s. 328; Eren, s. 257-258; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 505; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 267; Hatemi, s. 51.

⁵¹⁴Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 477; Eren, s. 254; Gülbüz, s. 283; Sirmen (Eşya Hukuku), 505.

olarak işgal yoluyla mülkiyet hakkının iktisap edilebilmesi için zilyetliğin süreye bağlanması gerekmez⁵¹⁵. Sahipsiz duruma düşen taşınmaz malik olma iradesiyle zilyet olduğu an mülkiyet hakkı kazanılmış olur⁵¹⁶. Taşınmaz üzerinde malik olma iradesiyle değil, geçici bir süre kullanmak veya taşınmazdan geçici süreyle yararlanmak amacıyla kurulan zilyetlikler taşınmazın işgal yoluyla mülkiyetinin kazanılması sonucu doğurmaz⁵¹⁷.

Taşınmazın işgal yoluyla mülkiyetinin kazanılması, mülkiyet hakkının aslen ve tescilden önce kazanıldığı durumlardan biridir. Mülkiyetin işgal yoluyla edinilmesi, kendi isteğiyle taşınmazı terk ederek sahipsiz duruma düşüren önceki malik ile taşınmaz malik olma iradesiyle zilyet olan yeni malik arasındaki bir hukukî işleme dayanmaz⁵¹⁸. Bu nedenle, taşınmaz mülkiyetini işgal yoluyla elde eden kimse, TMK m. 716/f.2 hükmü uyarınca taşınmazın tescilini doğrudan doğruya yaptırabilir. Burada yapılan tescil de taşınmazın mülkiyeti işgal anında kazanıldığından, kurucu değil açıklayıcı niteliktedir⁵¹⁹.

Taşınmazın işgal yoluyla mülkiyetinin kazanılması durumunda tapu siciline yapılan tescil her ne kadar açıklayıcı nitelik taşımakta ise de bazı durumlarda tescilin yapılması önem arz edebilmektedir. Terk edilmek suretiyle sahipsiz hale gelen bir taşınmazın işgal yoluyla sahiplenilmesine karşın henüz tapu siciline tescil yaptırılmadan önce bir başka kimse tarafından taşınmazın işgal edildiğinin tapu müdürlüğüne bildirilerek tescil yapılması halinde hangi hakka üstünlük tanınacağı hususunun irdelenmesi gerekmektedir. Hatemi/Serozan/Arpacı'ya göre, böyle bir durumun varlığı halinde, işgal bildiriminde bulunarak taşınmazın kendi adına tescilini sağlayan kimsenin

⁵¹⁵ **Ertaş**, s. 289; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 506; **Eren**, s. 258; **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 268.

⁵¹⁶ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 477; **Eren**, s. 256; **Ertaş**, s. 304; **Gürbüz**, s. 283; **Velidedeoğlu/Esmer**, s. 491.

⁵¹⁷ **Gürbüz**, s. 283; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 477.

⁵¹⁸ **Eren**, s. 254.

⁵¹⁹ **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 505; **Gürbüz**, s. 283.

tapu sicili kayıtlarına duyduğu güven korunmalıdır. Taşınmazı daha önce işgal etmesine karşın Tapu Müdürlüğü'ne bildirimde bulunmayan kimsenin mülkiyet hakkı, taşınmazı sonradan işgal eden kimsenin, kendisinin o taşınmazı işgal ettiğini bildiğini veya bilmesi gerektiğini ispat etmedikçe, tapu sicilindeki kayda iyiniyetle güvenerek mülkiyet hakkı kazanan üçüncü kişinin iktisabı karşısında son bulacaktır⁵²⁰. Ertaş'a göre ise, henüz tapu müdürlüğüne bildirimde bulunularak tescil yapılmamış ise de taşınmazın sahiplenilmesiyle birlikte mülkiyet kazanıldığından, mevcut tescil yolsuz duruma düşecektir. Tapuda yolsuz bir tescilin varlığı halinde ise, buna dayanılarak işgal yoluyla taşınmaz mülkiyeti kazanılamaz⁵²¹

İşgal yoluyla mülkiyet hakkı kazanılabilecek taşınmazlar, işgalin fiili hâkimiyet kurulmasına dayanması ve fiili hâkimiyetin yalnızca maddi varlığı şeyler olan üzerinde kurulmasının mümkün olması⁵²² sebebiyle araziler ve kat mülkiyetine kayıtlı bağımsız bölümlerdir⁵²³. Aynı şekilde, paylı mülkiyet konusu olan taşınmaz mallardaki paylar üzerinde de işgal yoluyla aynî hak kazanılması mümkün değildir⁵²⁴.

İşgal yoluyla mülkiyeti kazanılacak taşınmazın tapuya kayıtlı bir taşınmaz olması gereklidir (TMK m. 707/f.2). Özel mülkiyet konusu olamayan⁵²⁵ ve tasarrufu

⁵²⁰ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 478.

⁵²¹ **Ertaş**, s. 289.

⁵²² Tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilebilen bağımsız ve sürekli hakların, işgale konu olabilecek maddi bir varlıkları olmadığından, işgal yoluyla bu haklar üzerinde aynî hak kazanımı söz konusu olamaz (**Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 502).

⁵²³ **Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir**, s. 472; **Gürbüz**, s. 284; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 502; TMK m. 704 hükmü uyarınca, taşınmaz mülkiyetinin konusunu; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilebilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine kayıtlı bağımsız bölümler oluştursa da işgal yoluyla mülkiyet hakkı kazanılabilecek taşınmazlar araziler ve kat mülkiyetine kayıtlı bağımsız bölümlerdir.

⁵²⁴ **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 502).

⁵²⁵ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 715. maddesinin ikinci fıkrasında; *"Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde öael mülkiyete konu olamaz."* hükmü ile aynı Kanun'un 999. maddesinin birinci fıkrasında; *"Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynî hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz."* hükmü yer almaktadır.

devlete ait bulunan yerler ile tesciline gerek olmayan kamu malı niteliği taşıyan taşınmazlar işgal yoluyla mülk edinilemez⁵²⁶.

3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerince ihya edilmek suretiyle tarıma elverişli nitelik kazanan sahibi bulunmayan yerlerin mülkiyeti kazanılabilir⁵²⁷. İhya; işlenmemiş araziye masraf ve emek vererek tarım yapılmasına elverişli duruma getiren, ekim, bakım yoluyla bitkisel ürünlerin düzenli bir işletmecilik esasına göre yapılmasına imkân veren hukuki bir fiildir⁵²⁸. Anılan Kanun'un m.17/1 hükmüne göre, orman sayılmayan, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen araziden masraf ve emek sarfı ile imar ve ihya edilerek tarıma elverişli halle getirilen taşınmazlar Kanun'un 14. maddesi hükmünde belirtilen koşulların mevcut olması halinde⁵²⁹ imar ve ihya edenler veya halefleri adına, aksi takdirde Hazine adına tespit edilir⁵³⁰. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan araziden kamu hizmetine özgülenmeyenlerin ihya yoluyla kazanılması zamanaşımı koşullarının gerçekleşmesi ile mümkündür.⁵³¹

⁵²⁶ Çınar, Turan, Konularına Göre Tapu İptali ve Tescili Davaları, Kartal Yayınevi, Ankara 2008., s. 47; Eren, s. 257; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 474; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 478.

⁵²⁷ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 474-475; Eren, s. 252;

⁵²⁸ Başpınar, Veysel, Türk Toprak Hukukunda İhya, Nobel Akademik Yayıncılık, Ankara 2000, s. 13 (İhya); Eren/Başpınar, s. 91 vd; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 269; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 475.

⁵²⁹ Söz konusu Kanun'un m.14/f.1 hükmüne göre, tapuya kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40 vee 100 dönüm dahil) bir veya birden fazla taşınmaz mal, çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla ispat eden zilyedi adına tespit edilir.

⁵³⁰ Bu konu hakkında detaylı bilgi için bkz: Sapanoğlu, Süleyman, 3402 sayılı Kadastro Kanunu, Adalet Yayınevi, 3. BBaskı, Ankara 2012 (Kadastro), s. 374-420; Bu durumda, bir taşınmazın ihya edilmek suretiyle mülkiyetinin iktisap edilebilmesi için; ihya edilen taşınmazın devletin hüküm ve tasarrufu altında olmakla birlikte orman sayılan ve kamu hizmetine tahsis edilen bir taşınmaz niteliğinde olmaması, emek ve masraf harcanarak tarıma elverişli hale getirilmesi, taşınmazın imar planı bulunmayan bir alanda kalması, ihya durumunun kanıtlanması ve taşınmazın üzerinde ihanın tamamlanmasından itibaren yirmi yıl boyunca malik sıfatıyla zilyetlik kurulması gerekmektedir.

⁵³¹ Eren, s. 252; Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir, s. 474; Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 23.11.2010 tarihli, E:2010/2929, K:2010/5582 sayılı kararında da ihya olgusu ile taşınmazın Hazine adına tesciline karar verilebilmesi için o yerin özel mülkiyete konu olabilecek bir taşınmaz olması gerektiğine şu şekilde vurgu yapılmıştır: “Hazine adına tescili için imar ihya olgusunun gerçekleşmesi gerekmez ise de Hazine adına tescile karar verilebilmesi için o yerin özel mülkiyete konu taşınmazlardan olması gerekir.” (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T: 20.06.2025).

Özel mülkiyete konu edilemeyen ve kamunun yararına tahsis edilen taşınmazların, üzerinde tapu siciline tescili gereken bir aynî hak kurulmadıkça tapu siciline tescil edilmesi zorunlu değildir. Bununla beraber, özel mülkiyet konusu olan ve kamunun yararına tahsis edilmiş olmayan taşınmazların tapu kütüğüne kayıtlı olması zorunludur. Tapu kütüğüne kaydının yapılması gerekmesine karşın kaydı yapılmamış olan taşınmazların mülkiyeti işgal yoluyla kazanılamaz. Zira, bu yerler, sahipsiz yerler vasfında değildir. Bu taşınmazların, koşulların mevcut olması halinde ancak olağanüstü zamanaşımı ile mülkiyetinin kazanılması mümkün olur⁵³².

E. Kamulaştırma

İdare, kamu hizmetlerini yerine getirirken özel mülkiyete konu olan bazı taşınmazlara ihtiyaç duyabilir. Bu ihtiyaç genel olarak kamulaştırma yolu ile giderilir. Kamulaştırma, kamu yararının varlığı halinde, gerçek karşılığı peşin ödenerek⁵³³ özel mülkiyete konu taşınmazın kısmen veya tamamen kanunda belirtilen usul ve esaslara göre devlet ve kamu tüzel kişilerin mülkiyetinin zorla devralınmasıdır⁵³⁴. Devlet ve diğer kamu tüzel kişileri sahip oldukları kamu gücünü kullanarak kamulaştırma yoluyla adlî ve idarî aşamalardan meydana gelen bir süreç sonucunda özel mülkiyet konusu bir taşınmazın mülkiyetini kazanmaktadır⁵³⁵.

⁵³²**Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 504; **Gürbüz**, s. 285; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 474; **Eren**, s. 257; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 507; **Akıpek/Akıntürk/Ateş**, s. 479; **Yılmaz** (Mülkiyet Hukuku), s. 269.

⁵³³ Kamulaştırma bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda ödeme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde taksitlendirme süresinin beş yılı aşmaması, taksitlerin eşit olarak ödenmesi ve taksitlerde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faizin uygulanması gerekir (Anayasa m. 46/f.2 ve 4). Kamulaştırılan topraktan, o toprağı dorudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli her halükârda peşin ödenir (Anayasa m. 46/3).

⁵³⁴**Gözler**, Kemal/**Kaplan**, Gürsel, İdare Hukuku Dersleri, Ekin Yayınevi, Yirmibirinci Baskı, Bursa 2019, s. 646; **Akılmaz**, Bahtiyar/**Sezginer**, Murat/**Kaya**, Cemil, Türk İdare Hukuku, Seçkin Yayınevi, 6. Baskı, Ankara 2015, s. 591; **Eren**, s. 248; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 505; **Esener/Güven**, s. 314-315; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 499.

⁵³⁵**Kutlu Gürsel**, Meltem, Kamulaştırma Hukuku, Seçkin Yayınevi, Ankara 2009, s. 19; **Günday**, Metin, İdare Hukuku, İmaj Yayınevi, 10. Baskı, Ankara 2011, s. 250.

Anayasanın 35. maddesinde, herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu ve bu hakkın ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceği belirtilmiştir. Kamulaştırma işlemi de kişilerin mülkiyet hakkına yapılan bir müdahale niteliğindedir. Bununla beraber, bu sınırlama kanunla öngörülen, yasal dayanağı bulunan bir kısıtlamadır⁵³⁶. Bu sebeple, özel mülkiyet konusu taşınmazın kamulaştırma usulüyle zorla devlet veya kamu tüzel kişilerine devredilmesi mülkiyet hakkının ihlali sonucunu doğurmaz. Mülkiyet hakkı kamu yararı uyarınca ve karşılığında bedeli ödenmek koşuluyla sonlandırıldığından kamulaştırma işleminin hakkın özüne dokunduğundan bahsedilemez⁵³⁷.

Kamulaştırma, devlet ve diğer kamu tüzel kişileri tarafından, yalnızca yürütülmesinde görevli oldukları kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi amacıyla yapılabilir (Kamulaştırma Kanunu m. 3/f.1). İdare tarafından, görevi olmayan bir hizmetin yürütülebilmesi amacıyla kamulaştırma işlemi tesis edilmesi halinde konu yönünden yetkisizlik gündeme gelir⁵³⁸.

Kamulaştırma usulü Türk hukukunda kanunlarla detaylı olarak düzenlenmiştir. Fransa’da uygulanan idare hukukunda kamulaştırma; idarî ve adlî aşama olarak iki kısımda incelenir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda 4650 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile kamulaştırma usulünde oldukça kapsamlı değişiklikler yapılmış ise de Türkiye’de kamulaştırmanın idarî aşama ve yargısal aşama olarak ikiye ayrılıp incelenmesi mümkündür⁵³⁹.

Kamulaştırmanın idarî aşamaları; kamulaştırma yapılabilmesi yeterli ödenek ayrılması, kamu yararı kararı alınması ve onaylanması, kamulaştırma konusu taşınmazın

⁵³⁶Gözler/Kaplan, s. 646; Gürbüz, s. 286.

⁵³⁷Kutlu Gürsel, s. 88.

⁵³⁸“Yükseöğretim Kurulunun üst geçit ve kavşak yapmak konusunda kamulaştırma yetkisi yoktur.” Danıştay Altıncı Dairesinin 13.11.1984 tarihli, E:1984/195, K:1984/3035 sayılı kararı (DD, Y. 1985, S. 201-203, s. 58-59).

⁵³⁹Gözler/Kaplan, s. 655; Akyılmaz/Sezginer/Kaya, s. 601.

tespit edilmesi, kamulaştırma kararının alınması ve tapu siciline şerh verilmesinin istenilmesi ile öncelikle taşınmazın satın alınması usulünü denemenesinden meydana gelir. Kamulaştırmanın adlî aşaması ise, taşınmazın satın alınmasına ilişkin yapılan görüşmelerin sonuçsuz kalması üzerine idare tarafından taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine başvurulması ile başlar. Nitekim, satın alma usulünün başarıyla sonuçlanması halinde adlî aşamaya gerek kalmayacaktır. İlgili idare tarafından asliye hukuk mahkemesine başvurulması üzerine mahkeme tarafından kamulaştırma bedeli tespit edilir ve bedelin bankaya yatırılması için idareye süre tanınır. İdare tarafından mahkemece belirlenen bedelin yatırılması üzerine taşınmazın idare adına tescil edilmesine ve bedelin hak sahibine verilmesine hükmedilir ve karar tapu dairesine bildirilir.

Kamulaştırma kararının alınabilmesi için, her şeyden önce, kamulaştırmanın gerçekleştirilebilmesi için yeterli ödeneğin ayrılması gerekir. Aksi halde kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz (Kamulaştırma Kanunu m.3/f.4). Yeterli ödeneğin temin edilmesi üzerine kamu yararı kararı alınır ve onaylanır. Kamu yararı kararı, belli bir işin yerine getirilmesinde kamu yararının varlığını ortaya koyan, idareye taşınmaz iktisabı için izin veren bir karardır⁵⁴⁰. Ancak bu aşamada, kamulaştırılacak taşınmaz henüz belirlenmemiştir⁵⁴¹. Kamu yararı kararı alma yetkisi bulunan makamlar Kamulaştırma Kanunu'nun 5. maddesinde, kamu yararı kararını onaylayacak makamlar ise Kamulaştırma Kanunu'nun 6. maddesinde sayma suretiyle belirtilmiştir. Kamulaştırmanın, onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylanan özel plân ve projeye dayalı yapılacak hizmetler için yapılması halinde ayrıca kamu yararı kararı alınması ve onaylanması gerekmez. Bu hallerde, kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınması yeterlidir (Kamulaştırma Kanunu m. 6/f.3). Kamu yararı

⁵⁴⁰Giritli, İsmet/Bilgen, Pertev/Akgüner, Tayfun/Berk, Kahraman İdare Hukuku, Der Yayınevi, 4. Baskı, İstanbul 2011, s. 905; Gözler/Kaplan, s. 657.

⁵⁴¹Akyılmaz/Sezginer/Kaya, s. 602; Gözler/Kaplan, s. 657; Gürbüz, s. 287.

kararının alınmasından ve onaylanmasından sonra kamulaştırmaya konu olacak taşınmaz belirlenir. Ardından, yetkili idare tarafından kamulaştırma kararı alınır. Kamulaştırma kararının alınmasıyla birlikte soyut nitelikte olan kamu yararı kararı somutlaştırılmış olur. Örneğin, belli bir yerde okul yapılmasına ihtiyaç bulunduğu yolundaki karar kamu yararı kararıdır. Kamu yararı kararında belirlenen okulun hangi taşınmazın kamulaştırılması ile gerçekleşeceğini belirtildiği karar ise kamulaştırma kararıdır⁵⁴².

Kamulaştırma kararı alınmasını takiben idare tarafından, taşınmazın tapu kaydına kamulaştırma şerhi konulması hususu tapu idaresine bildirilir ve taşınmazın tapu kaydına kamulaştırma şerhi düşülür (Kamulaştırma Kanunu m.7/f.3). Söz konusu şerh, taşınmaza ilişkin kamulaştırma işlemine başlandığını üçüncü kişilere bildirme işlevi görür⁵⁴³. İdare tarafından, şerhin yapıldığı tarihten itibaren altı aylık süre içerisinde bedel tespiti ve tescii istemiyle dava açıldığına ilişkin Mahkemeden temin edilecek belge tapu idaresine sunulmaz ise, şerh tapu idaresince re'sen kaldırılır⁵⁴⁴.

Kamulaştırma kararı alındıktan sonra öncelikle taşınmazın satın alınması usulü denenir⁵⁴⁵. Taşınmazın tahmini bedelinin belirlenmesi amacıyla en az üç kişilik bir kıymet takdir komisyonu kurulur (Kamulaştırma Kanunu m. 8/f.2). Belirlenen tahmini

⁵⁴² **Akyılmaz/Sezginer/Kaya**, s. 603.

⁵⁴³ **Gürbüz**, s. 287; **Gözler/Kaplan**, s. 659.

⁵⁴⁴ Taşınmazın tapu kaydına konulan kamulaştırma şerhinin kaldırılması istemiyle yapılan başvurunun reddi yolundaki işlemin idari davaya konu olabilecek nitelikte olduğuna ilişkin; Danıştay Altıncı Dairesinin 07.03.1991 tarihli, E:1990/1989, K:1991/383 sayılı kararı (**Akyılmaz/Sezginer/Kaya**, s. 603).

⁵⁴⁵ İdare tarafından, öncelikle satın alma usulünün denenmesi Kanun'dan kaynaklanan bir zorunluluktur. Yargıtay'ın da, satın alma usulünün 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesi uyarınca açılacak davalarda bir dava koşulu olduğunu, bu usul denenmeksizin doğrudan dava açılması durumunda dava koşulu yokluğundan davanın usulden reddine karar verilmesi gerektiğini belirten içtihatları bulunmaktadır (**Kutlu Gürsel**, s. 204-205; **Gürbüz**, s. 287); "4650 sayılı Yasa ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre, davacı idarenin kamulaştırma bedelinin tespitini ve kamulaştırılmasına karar verilen taşınmazın tescilini isteme hakkının doğması için sözü edilen Yasa'nın 8. maddesi uyarınca anlaşarak satın alma teşebbüsünün sonuçsuz kalması gerekir. Açıklanan nedenlerle, dava koşulu yerine getirilmeden açılan davanın reddine karar verilirken, karar yoklukla malul olduğundan davalılar adına yatırılan bedelin davacıya iadesine, taşınmazın davacı adına tesciline ilişkin kaydın da iptali ile davalılar adına tapuya tesciline karar verilmek üzere hükmün bozulması gerekmiştir." Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 22.03.2005 tarihli, E:2005/2203, K:2005/3061 sayılı kararı (<https://www.kazancihukuk.com>, E.T: 02.09.2024).

bedel üzerinden pazarlık usulüyle taşınmazın satın alınması ve trampa işlerinin yürütülmesi için idarenin kendi bünyesi içinden en az üç kişilik bir veya birden fazla uzlaşma komisyonu görevlendirir (Kamulaştırma Kanunu m. 8/f.3). Kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen yaklaşık bedel⁵⁴⁶ gösterilmeksizin taşınmazın pazarlık usulüyle satın alınması veya idarenin başka bir taşınmazıyla trampa edilmesi isteğini içeren resmî taahhütlü yazı malike gönderilir (Kamulaştırma Kanunu m. 8/4). Malik veya temsilci tarafından, tebliğden itibaren on beş gün içinde anlaşmak üzere idareye başvurulması durumunda pazarlık için görüşülür. Yapılan görüşmeler sonucunda, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen yaklaşık bedeli aşmamak koşuluyla taşınmaz bedelinde veya trampa yapılması hususunda anlaşmaya varıldığı takdirde taşınmaz maliki ve komisyon üyelerince imzalanan bir belge tanzim edilir (Kamulaştırma Kanunu m. 8/f.5).

İdare ile taşınmaz malikinin taşınmazın kamulaştırılma bedeli üzerinde anlaşmaları halinde taşınmaz maliki tapuda ferağ (devir) verir ve kamulaştırma bedeli malike ya da yetkili temsilciye ödenir. İdarece satın alma veya trampa usulü uygulanarak yapılan kamulaştırmaya ve kamulaştırma bedeline karşı dava açılamaz⁵⁴⁷ Özel mülkiyette bulunan bir taşınmaz malın mülkiyetinin pazarlık veya trampa usulleri uygulanarak kamu tüzel kişilerine nakledilmesi halinde, mülkiyet, tapuda

⁵⁴⁶Kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedelin tarafları bağlamayacağı ilgili Yargıtay kararında şu şekilde belirtilmiştir: “...idarece satın alma aşamasında tespit edilip malike dahi bildirilmeyen tahmini bedel taraflar arasında bağlayıcı olmadığından, sonraki aşamada kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmazın idare adına tescili amacına yönelik olarak açılan davada; kamulaştırma bedelinin arttırıldığı ya da eksiltildiği, eş deyişle tahmini bedelden yüksek ya da düşük bir bedele hükmedildiğini söylemek mümkün değildir.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 25.02.2004 tarihli, E:2004/18-92, K:2004/107 sayılı kararı (YKD, C.31, Y. 2005, S.1, s.8).

⁵⁴⁷İdarenin, taşınmazın malikiyle taşınmazın bedeline yahut trampa edilmesine yönelik anlaşması halinde, malik tarafından kamulaştırma bedeline dava açılamaz. Zira, taşınmaz maliki hür iradesiyle yürüttüğü pazarlık görüşmelerinde trampa teklifini veya taşınmaz bedelini kabul etmiştir. Danıştay, taşınmaz maliki tarafından taşınmaz üzerinde iradesiyle tasarrufta bulunarak taşınmaz bedelinin kabul edilmesi veya taşınmazın trampa edilmesi durumunda dava ehliyetinin kalmadığı görüşündedir: “Kamulaştırılan ve ferağ verilerek idare adına tapuya tescil edilen taşınmazla malik arasında mülkiyet bağı kalmadığından, davanın ehliyet yönünden reddi gerekir.” Danıştay Altıncı Dairesinin 21.11.1985 tarihli, E:1985/589, K:1985/1378 sayılı kararı (DD, Y. 1986, S. 62-63, s. 245-246); Aynı yönde karar için bkz: Danıştay Altıncı Dairesinin 29.11.1982 tarihli, E:1981/1912, K:1982/4052 sayılı kararı (DD, Y. 1983, S. 50-51, s. 295-296).

gerçekleştirilen tescil işlemi ile kazanılacağından, tapuya yapılan tescil açıklayıcı değil, kurucu niteliktedir⁵⁴⁸.

Kamulaştırılacak taşınmaz için yapılan pazarlık görüşmelerinin sonuçsuz kalması ve taşınmazın mülkiyetinin satın alma usulü uygulanarak kazanılmasının mümkün olmaması durumunda, idare tarafından, taşınmaz malın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesinde taşınmaz bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tescili istemiyle dava açılır (Kamulaştırma Kanunu m. 10/f.1). Bu durumda, taşınmaz mülkiyeti Mahkemece verilen tescil kararı ile idareye geçer (2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu m.25/f.1). Taşınmaz mülkiyeti tescilden önce, mahkeme kararı ile kazanıldığından, tapuya yapılan tescil açıklayıcı nitelik teşkil edecektir.

Taşınmaz mülkiyetinin mahkeme tarafından verilen taşınmazın idare adına tescili yolundaki kararlar birlikte kazanılması durumunda, mülkiyet aslen kazanılmış olur. Zira, kamulaştırma işlemi ile malikin taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı sona erer ve aynî ve şahsî haklardan yoksun olarak idareye geçer⁵⁴⁹. Bununla birlikte, tapuda kamulaştırma şerhinin yapılmaması halinde mahkeme tarafından verilen tescil kararı, karardan önce mülkiyet ve sınırlı aynî hak kazanan kimseleri etkilemez⁵⁵⁰. Dava devam ederken taşınmaz malikinin başka bir kimse olduğunun anlaşılması halinde yeni malike karşı yeniden dava açılması gerekmez. Bu durumda, 2942 sayılı Kanun'un 14/5 hükmü gereğince taşınmazın asıl maliki davaya eklenerek devam edilir⁵⁵¹.

⁵⁴⁸Eren, 249; Ertas, s. 308; Gürbüz, s. 288; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 270.

⁵⁴⁹Ertas, s. 312; Gürbüz, s. 288; Eren, s. 253; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 499; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 270.

⁵⁵⁰Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir.s. 481.

⁵⁵¹Kutlu Gürsel, s. 202; Yargıtay kararlarında da taşınmazın gerçek malikinin davanın devamı sırasında tespit edilmesi halinde, gerçek malikin davaya dahil edilmesi gerektiği belirtilmiştir: *“Dava konusu mal veya hakkı başkasına devretmiş olan tarafın o davaya (eski hali ile) taraf sıfatıyla devam edemeyeceği veya kendisine karşı o davaya devam edilemeyeceğine dair genel ilkeye istisna olarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda özel düzenleme getirilmiş ve anılan Kanun’un 14. maddesinde, idarece açılan davalarda gerçek hak sahibinin davalı olmadığına anlaşılması halinde gerçek malikin davaya dahil edilmek suretiyle devam edileceği kuralı getirilmiştir.”*Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 17.10.2007 tarihli, E:2007/5-744, K:2007/743 sayılı kararı; *“4650 sayılı Kanunla değişik Kamulaştırma Kanunu’nun dava hakkını düzenleyen 14/5 maddesi uyarınca kamulaştırma davalarında aleyhine dava açılan kamu*

Taşınmaz bir malın kamulaştırılması, o taşınmaza doğrudan kamu malı niteliği kazandırmaz Nitekim, kamu malı, doğrudan kamunun yararlanmasına veya özel düzenlemelerle kamu hizmetinin yürütmesi için tahsis edilen kamu tüzel kişilerine ait malları ifade eder⁵⁵². Bu durumda, bir malın kamu malı niteliğinde olduğundan bahsedilebilmesi için kamu tüzel kişinin mülkiyetinde bulunması ve kamu hizmetine tahsis edilmiş olması gerekir. İdarenin kamulaştırma suretiyle mülkiyetini kazandığı taşınmaz mal, kamu malı değil, idarenin özel mülkiyetine konu mal niteliğinde olacaktır⁵⁵³. Kamulaştırılan bir taşınmaz malın kamu malı niteliğine dönüşebilmesi için ayrıca bir kamu hizmetine tahsis edilmesi gerekir. Taşınmaz mal, kamulaştırıldıktan sonra tahsis edildiği hizmet nedeniyle tapu siciline tescil edilmesini gerektirmeyen bir nitelik kazanmış ise, istemde bulunulması durumunda Mahkeme tarafından sicilden terkin edilir (Kamulaştırma Kanunu, m. 18/f.6).

Kamulaştırma bedelinin kesinlik kazandığı tarihten başlamak üzere beş yıl boyunca idare tarafından kamulaştırma amacına göre işlem tesis edilmemesi ya da taşınmazın kamu yararı taşıyan bir ihtiyaca tahsis edilememesi halinde, beş yıllık sürenin sona ermesinden itibaren bir yıllık süre içinde, taşınmazın eski maliki tarafından kamulaştırma bedeli işleyecek yasal faiziyle birlikte ödenmek suretiyle taşınmaz geri alınabilir. Taşınmazın eski maliki tarafından geri alınması yolundaki talebin reddi halinde taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesinde açılacak davada

malikin başka bir şahıs olduğu anlaşılırsa davaya bu gerçek malik dahil edilmek suretiyle devam olunur. Bu durum dikkate alınarak davanın gerçek hasma yöneltilmek üzere davacı vekiline süre verilerek taraf teşkilinin sağlanması ve bundan sonra işin esasına girilerek hüküm kurulması gerekirken kararda yazılı düşüncelerle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 15.02.2007 tarihli, E:2006/13045, K:2007/1681 sayılı kararı (<https://www.kazancihukuk.com>, E.T: 14.06.2024).

⁵⁵² Belirmek gerekir ki anaysamızda ve kanunlarda kamu malının yapılmış bir tanımı yoktur (**Gözübüyük, Şeref/Tan**, Turgut, İdare Hukuku, Turhan Yayınevi, 8. Baskı, Ankara 2011, s. 932); Bugün Fransa doktrinde kullanılan, üzerinde ulaşılan ve yargı içtihatları tarafından da kabul gören kamu malı tanımı bu şekilde yapılmaktadır (**Gözler/Kaplan**, s. 615).

⁵⁵³ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s 481; **Eren**, s. 250; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 508; **Gürbüz**, s. 290; **Saymen/Elbir**, s. 481.

mahkeme tarafından taşınmazın eski malikine iadesine karar verilir ise⁵⁵⁴, taşınmazın mülkiyeti mahkeme kararıyla kazanılacağından tapuya yapılan tescil kurucu değil, açıklayıcı nitelikte olur.

III. Diğer Kanunlarda Öngörülen Yasal İstisnalar

A. Genel Olarak

Taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanıldığı durumlar, TMK m. 705 hükmünde sayılanlarla sınırlı değildir. Anılan düzenlemede kanunda öngörülen diğer hallere de gönderme yapılmıştır. Nitekim, başka kanunlarda da taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanıldığı durumlara yer verilmiştir⁵⁵⁵.

B. Yeni Arazinin Oluşması

TMK m. 708 hükmünde düzenlenen yeni arazi oluşumu; devletin, birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle sahibi bulunmayan yerlerde tekrar faydalanılmaya uygun arazi oluşması durumudur. Bu durumda devlet, oluşan yeni arazinin mülkiyetini aslen ve tescilden önce kazanır⁵⁵⁶.

⁵⁵⁴Kutlu Gürsel, s. 360; Gürsel, s. 290.

⁵⁵⁵Yeni bir arazi oluşması, tüzel kişiliğin sona ermesi, taşınmaz mülkiyetinin vakfa özgülenmesi, eşler arasında mal ortaklığı rejiminin belirlenmesi, ticaret şirketlerinin birleşmesi ve bölünmesi, ticari işletmenin devri, ticaret şirketlerine aynî sermaye olarak taşınmaz konulması ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi kullanımı Kanunu'nda öngörülen istisnalar tescilden önce mülkiyetin kazanıldığı diğer haller olarak belirtilebilir.

⁵⁵⁶Kurt (Tescil İlkesi), s. 109; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 479; Yargıtay kararlarında devleti aslen iktisabı şu şekilde ortaya konulmuştur: "...Bu durumda uyumsuzluğun davanın açıldığı tarihte yürürlükte bulunan MK'nın 636 ve 1.1.2022 tarihinde yürürlüğe giren TMK'nın 708. maddesi hükümleri çerçevesinde çözüme kavuşturulması gerekmektedir. Anılan maddelerdeki yeni arazi oluşması mülkiyet hakkının edinme yollarından biri olan aslî iktisap niteliğindedir. Gerek yürürlükten kaldırılan ve gerekse onun yerine yürürlüğe konulan TMK hükmüne göre bu yolla mülkiyet iktisabı ancak Devlet bakımından söz konusu olabilir. Gerçekten de TMK'nın 708. maddesinde aynen "birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle sahihsiz yerlerden yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazi Devlete ait olur." denilmiştir. Gerçek kişilerin veya diğer kamu tüzel kişilerinin yeni oluşmuş bulunan bir taşınmazın mülkiyetinin kendileri tarafından kazanıldığı iddiası dinlenemez. Ancak bu yolda oluşan araziye TMK'nın 708/2 maddesi hükmü uyarınca Devlet, kamusal bir sakınca takdirde, öncelikle arazisi kayba uğrayan veya bitişik arazi malikine devredebilir." Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 14.02.2002 tarihli, E:2001/9014, K:2022/1344 sayılı kararı (<http://www.kazancihukuk.com>, E.T: 03.03.2023).

Devletin, yeni oluşan arazinin tescilden önce mülkiyetini kazanabilmesi için, meydana gelen yeni arazinin sahipsiz yerlerde oluşması, yeni araziye meydana getiren toprağın sahipsiz yerlerden gelmiş olması ve arazinin faydalanılmaya elverişli olması gerekir⁵⁵⁷.

Yeni arazi, doğal olaylar sonucunda kendiliğinden oluşabileceği gibi çaba veya uğraş neticesinde de oluşabilir. Her ne kadar TMK m. 708 hükmünde insan emeği sonucu meydana gelen arazilerin madde kapsamında kalacağı belirtilmemiş ise de hükmün kaynağı olan İsviçre Medeni Kanunu'nda sadece doğal yollardan değil, çeşitli şekillerde oluşan araziler de hüküm kapsamına alındığından insan emeğiyle meydana gelen arazilerin de TMK m. 708 hükmü kapsamında kaldığının kabulü gerekir⁵⁵⁸.

Oluşan yeni arazinin sahipsiz yerlerde meydana gelmesinden kasıt, özel mülkiyet konusu olmayan alanlarda oluşmasıdır. Zira, yeni arazinin özel mülkiyete konu olan bir yerde meydana gelmesi halinde oluşan yeni arazinin maliki belirlilik ilkesi uyarınca özel mülkiyete konu olan taşınmazın maliki olur⁵⁵⁹. Bu durumda oluşan yeni arazi, özel mülkiyet konusu arazinin bütünleyici parçası haline gelir.

⁵⁵⁷ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 483-485; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 427; Ertaş, s.318; Eren, s. 259; Esener/Güven, s. 324.

⁵⁵⁸ Sirmen (Eşya Hukuku), s. 515; Gürbüz, s. 292; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 483; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 273.

⁵⁵⁹ Sirmen (Eşya Hukuku), s. 515; Eren, s. 262; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 484; Oluşmanın yeni arazinin sahipsiz yerde oluşması gerektiği hususu Yargıtay kararlarında da yer bulmuştur: “...Hükümün açık ifadesine göre orada sayılan yollarla yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazinin Devlete ait olabilmesinin temel koşulu, bu arazinin oluştuğu yerin sahipsiz olmasıdır. Sahipli yerler, bu hükümle düzenlenen durumun tamamen dışında bulunmaktadır. Bilindiği üzere 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin 636. maddesinin birinci fıkrası da bütünüyle aynı düzenlemeyi içermekte idi. 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin 636/1 maddesindeki hükmün kapsamı ve içeriği öğretide ayrıntılı bir biçimde işlenmiştir. Buna göre, bir olayda bu hükmün uygulanabilmesi için; yeni bir arazi oluşmuş bulunmalı, bu yeni arazinin oluştuğu yer sahipsiz yerlerden olmalı, oluşan bu yeni arazi yararlanmaya elverişli bulunmalıdır. Sahipsiz yerlerden amaç 641. maddede (4721 sayılı Türk Medeni Kanun’un 715. maddesinde) belirtilen, özel mülkiyete konu olmayan, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerdir. Eğer yeni arazi, üzerinde özel mülkiyet kurulmuş olan yerlerde oluşmuşsa, bütünleyici parça ilkesine göre, içinde bulunduğu arazinin maliki bu yeni arazinin de maliki olur.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 26.05.2004 tarihli, E:2004/4-306, K:2004/307 sayılı kararı (<https://www.kazancihukuk.com>, E.T: 26.04.2023).

Meydana gelen yeni arazinin toprağının da sahihsiz yerlerden gelmesi gerekir. Toprak parçaları, özel mülkiyet konusu bir taşınmazdan ayrılmış ise malik, bu durumun öğrenilmesinden itibaren bir yıl, her durumda yeni arazi oluşumunun meydana geldiği tarihten itibaren on yıllık sürede toprağın kendi arazisinden ayrıldığını ispat ederek toprak parçalarını geri alabilir (TMK m. 708/f.3). Böyle bir durumda, malike sadece geri alma hakkı tanınmış, toprak parçasının bulunduğu taşınmazı kullanma hakkı verilmemiştir⁵⁶⁰. Bununla birlikte, ayrılan bu parçaların diğer arazi ile ayrılmaz bir bütün oluşturması durumunda geri alım hakkı kullanılamaz⁵⁶¹.

Nihayet, yeni oluşan arazinin kullanıma elverişli olması da gerekir. Yararlanmanın herhangi bir şekilde olması yeterlidir⁵⁶². Yeni oluşan arazinin kullanıma elverişli olması halinde, diğer koşulların da mevcut olması şartıyla, mülkiyet aslen kazanılır ve oluşan yeni arazi Devletin özel mülkiyetinde olur. Yeni oluşan arazinin kullanıma elverişli olmaması halinde ise, söz konusu yerler Devletin tasarrufu altında bulunan sahibi olmayan yerlerden olur⁵⁶³.

Meydana gelen arazinin tapu kütüğüne devlet lehine tescil edilmesi veya tapuya tescil edilmemekle birlikte kamusal bir hizmete ve kamunun faydalanmasına tahsisi var ise, bu durumda meydana gelen arazinin olağanüstü zamanaşımı ile mülkiyeti kazanılamaz⁵⁶⁴. Bununla birlikte, yeni oluşan arazi tapuya kaydedilmemişse ve bir kamu hizmetine ya da kamunun yararlanmasına da tahsisi söz konusu değil ise, mülkiyetinin olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı ile kazanılması mümkündür.

⁵⁶⁰Kılıç, s. 976.

⁵⁶¹Sirmen (Eşya Hukuku), s. 516; Gürbüz, s. 293; Kılıç, s. 973; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 274.

⁵⁶²Sirmen (Eşya Hukuku), s. 516; Kılıç, s. 970; Eren, s. 262; Gürbüz, s. 264.

⁵⁶³Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 485; Eren, s. 262; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 517.

⁵⁶⁴Kılıç, s. 974; Gürbüz, s. 294.

C. Tüzel Kişiliğin Sona Ermesi

Tüzel kişilik kanunda yer verilen durumların gerçekleşmesi halinde sona erebileceği gibi kendisini feshetmek suretiyle veya mahkeme kararıyla da sona erebilir. Derneklerin sona erme sebepleri TMK m. 87-89 hükümlerinde, vakıfların sona erme sebepleri ise aynı Kanun'un m.116 hükmünde düzenleme altına alınmıştır.

Bir tüzel kişilik kanun hükmü uyarınca re'sen veya yetkili organları tarafından feshedilmek suretiyle sona ermiş ise, tüzel kişiliğin malvarlığının akıbeti için öncelikle kanuna, kanunda hüküm bulunmaması halinde kuruluş belgesine⁵⁶⁵ bakılır. Tüzel kişiliğin kuruluş belgesinde de bir düzenleme yok ise, son bulan tüzel kişiliğin yetkili organının malvarlığının akıbeti hususunda bir karar alıp almadığı önem arz eder. Yetkili organ tarafından da alınmış bir kararın bulunmaması halinde malvarlığı, en yakın amaca sahip kamu kurum ve kuruluşuna geçer (TMK m. 54/f.1). İlgili kamu kurum ve kuruluşunca mülkiyetin kazanılma hali tescilden önce gerçekleşen kazanım hallerindendir. Sona eren tüzel kişiliğe ait olan taşınmaz malların mülkiyeti, tescil yapılmadan önce ilgili kamu kurum ve kuruluşunun mülkiyetine intikâl eder⁵⁶⁶.

Hukuka ve ahlâka aykırılık teşkil eden bir amaca sahip olması nedeniyle tüzel kişiliğin mahkeme kararıyla sonlandırılması durumunda, tüzel kişiliği iradesi önem arz etmeksizin malvarlığı direkt olarak ilgili kamu kurum ve kuruluşuna geçer (TMK m. 54/f.3). Derneklerin hukuka ve ahlâka aykırı amaç gütmeleri nedeniyle mahkeme hükmüyle kapatılarak tüzel kişiliğinin sona ermesi durumunda malvarlığı en yakın ve kapatıldığı tarihte en fazla üyeye sahip derneğe; mahkeme kararıyla sonlandırılan bir vakfın malvarlığı ise Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne intikâl eder (5737 sayılı Vakıflar

⁵⁶⁵ Kuruluş belgesi derneklerde kuruluş tüzüğü, vakıflarda ise vakıf senedidir.

⁵⁶⁶ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 482; **Eren**, s. 263; **Kurt** (Tescil İlkesi), s. 109.

Kanunu). Böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde de tüzel kişiliğin taşınmaz mallarının mülkiyeti tescilden önce kazanılır⁵⁶⁷.

D. Taşınmaz Mülkiyetinin Vakfa Özgülenmesi

Vakıf; yeterli miktarda mal ve hakkın belirli olan ve süreklilik taşıyan bir amaca özgülenmesiyle meydana gelen ve hak sujesi olan bir mal topluluğudur⁵⁶⁸. Vakfın varlığından söz edilebilmesi için sürekli ve belirli bir amaca özgülenmiş malvarlığının⁵⁶⁹ bulunması gerekir. Aksi takdirde vakıf meydana gelemeyecek ve dolayısıyla tescilinden de söz edilemeyecektir⁵⁷⁰.

Bir malvarlığı değerinin vakfa tahsis edilmiş olması mülkiyetinin de vakfa intikâl etmesi sonucunu doğurmaz. Zira, tahsis işlemi, vakfın tüzel kişiliğinin meydana gelebilmesi için bir malvarlığının ayrılmasını ifade eder. Bu aşamada henüz vakıf tüzel kişilik kazanmamış durumdadır⁵⁷¹. Vakfın tüzel kişilik kazanması, vakfeden kimsenin yerleşim yerinde olan asliye hukuk mahkemesi nezdinde tutulan sicile yapılan tescil ile olur. TMK m. 105/f.1 hükmüne göre de vakıf, kendisine özgülenen malların mülkiyetini sicile tescil edildiği an; bir başka ifadeyle, tüzel kişilik kazandığında iktisap etmiş olur⁵⁷². Bu nedenle, mahkeme tarafından, taşınmazın mülkiyetinin vakıf adına tescil

⁵⁶⁷Gürbüz, s. 296; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 482; Eren, s. 265; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 513; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 510.

⁵⁶⁸Öztaş, Bilge, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Yetkin Yayınevi, 44. Baskı, Ankara 2019, s. 400.

⁵⁶⁹ Malvarlığı kavramına bir malvarlığının bütünü veya gerçekleşmiş ya da gerçekleşeceği anlaşılan her türlü geliri veya ekonomik değeri olan haklar girer. Söz konusu malvarlığı, vakfın gerçekleştireceği amaç için yeterli olmalıdır. Vakfın malvarlığı değişik mahiyetler taşıyabilir. Söz konusu malvarlığı değerleri; para, taşınır, taşınmaz mallar, bunların geliri, alacak hakları, ticari veya sınai bir işletmenin tümü veya belirli bir payı olabilir (Öztaş, s. 403-404).

⁵⁷⁰Oğuzman, Kemal, M./ Seliçi, Özer/Oktay- Özdemir, Saibe, Kişiler Hukuku, Filiz Kitabevi, 15. Baskı, İstanbul 2015, s. 358 (Kişiler); Gürbüz, s. 296; Kurt (Tescil İlkesi), s. 110.

⁵⁷¹Hatemi/Serozan/Arpacı s. 482; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir (Kişiler), s. 369; Öztaş, s. 404.

⁵⁷² Taşınmaz mülkiyetinin vakfa özgülenmesi halinde, mülkiyetin vakfın tüzel kişilik kazanmasıyla vakfa geçeceği Yargıtay kararlarında da belirtilmiştir: “Dava konusu vakfın vakıf senedinde, 1119 parsel sayılı taşınmaz vakfa özgülenmiş olup TMK m. 105 gereğince taşınmazın mülkiyeti vakfın tüzel kişiliği kazanmasıyla vakfa geçmiş bulunmaktadır.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 29.05.2013 tarihli, E:2012/18-1929, K:2013/782 sayılı kararı (Gürbüz, s. 296).

edilmesi için tapu müdürlüğüne yapılan bildirim üzerine yapılan tescil, açıklayıcı bir nitelik taşır⁵⁷³.

E. Eşler Arasında Mal Ortaklığı Rejiminin Seçilmesi

Eşler, seçimde bulunarak aralarında mal ortaklığı rejiminin uygulanmasını kararlaştırabilir. Mal ortaklığı rejimi, genel ve sınırlı mal ortaklığı rejimlerinden oluşur. Bunlardan sınırlı mal ortaklığı ise; kendi içerisinde edinilmiş mallarda ortaklık ve diğer mal ortaklıkları alt türlerine ayrılır⁵⁷⁴.

Mal ortaklığı rejimi ortaklık malları ile eşlerin kişisel mallarından⁵⁷⁵ meydana gelir (TMK m. 256). Genel mal ortaklığı rejiminde ortaklığa ait mallar eşlerin kanun uyarınca kişisel malı sayılan malların dışında kalan mallar ile bu malların gelirlerinden meydana gelir⁵⁷⁶.

Mal rejiminin belirlenmesine ilişkin sözleşme, noterliklerde düzenleme ya da onaylama şeklinde yapılabilir. Evlilik başvurusu esnasında da eşler, seçmiş oldukları mal rejimini de bildirerek mal rejimi belirlemesi yapabilir. Eşler arasında mal ortaklığı rejiminin belirlenmesi halinde, eşler ortaklık malları denilen iktisadî ve hukukî birliği elbirliği mülkiyetiyle kazanır⁵⁷⁷. Mal ortaklığı rejiminin kurulmasıyla beraber, ortaklığa ait malvarlığında bulunan taşınmaz mallardaki mülkiyet yapısı değişikliği doğrudan tapu kütüğüne tescil ettirilebilir. Elbirliğiyle mülkiyet, mal rejiminin kurulmasıyla

⁵⁷³ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 482; Eren, s. 262; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 513; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 511; Hatemi, s. 52; Kurt (Tescil İlkesi), s. 110.

⁵⁷⁴ Akıntürk, Turgut/ Ateş, Derya, Aile Hukuku, Beta Yayınevi, Yenilenmiş 21. Baskı, Ankara 2019, s. 188.

⁵⁷⁵ Eşlerden her birinin sadece kişisel kullanımına ayrılmış olan eşyası ile manevi tazminat alacakları kanundan dolayı kişisel maldır (TMK m. 260/2). Eşlerden birinin yalnız kişisel kullanımına yarayan, örneğin olta takımı, keman gibi eşyalar kişisel mal sayılır (Şenocak, Zarife, "Edinilmiş Mallara Katılma Rejiminde Artık Değere Katılma ile İlgili Mal Rejimi Sözleşmeleri ve Tenkisi", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 58, Y. 2009, S. 2 sa. 377-411, s. 384.

⁵⁷⁶ Akıntürk/Ateş, s. 188.

⁵⁷⁷ Dural, Mustafa/Öğüz, Tufan/Gümüş, Mustafa Alper, Aile Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 2016, s. 246; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 482; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 511; Eren, s. 263; Akıntürk/Ateş, s. 189; Gürbüz, s. 297; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 271.

kazanılmış olacağından, bu şekilde yapılan tescil kurucu değil, açıklayıcı nitelikte olacaktır⁵⁷⁸.

Eşlerden birinin, ortaklık malları üzerinde diğer eşin rızası olmaksızın bir tasarrufta bulunması durumunda, rızası alınmayan eş tarafından iyiniyetli üçüncü kişilere karşı tasarruf işlemine rızasının bulunmadığı ileri sürülemez. Zira, kanun koyucu iyiniyetli üçüncü kişileri koruyarak onların lehine rızanın bulunduğunu varsaymaktadır⁵⁷⁹.

F. Ticaret Şirketlerinin Birleşmesi ve Bölünmesi

1. Ticaret Şirketlerinin Birleşmesi

Ticaret şirketleri kanunda sınırlı sayıda belirtilen tüzel kişileri ifade eder. Kollektif, komandit, anonim, limited ve kooperatif şirketleri kanunda belirtilen ticaret şirketleridir (TTK m. 124/f.1).

Bir amacın gerçekleştirilmesi için yeterli büyüklük taşımayan ticaret şirketleri için birleşme bir seçenek olarak kabul edilir⁵⁸⁰. Ticaret şirketlerinde bir yapı türü değişikliği olan birleşme; bir şirketin, başka bir şirketi bünyesine katarak devrolunan şirket malvarlığının aktif ve pasifleriyle birlikte devralan şirkete intikâl etmesi ve devrolunan şirketin tasfiye yapılmadan dağılması şeklinde olabileceği gibi iki şirketin bir araya gelmek suretiyle sahip oldukları aktif ve pasifleriyle birlikte yeni bir şirket oluşturmaları ve bu surette tasfiyesiz dağılmaları şeklinde de olabilir⁵⁸¹. Birleşmenin, birleşen şirketlerden birinin bünyesinde olması durumunda devralma şeklinde birleşme,

⁵⁷⁸Grübüz, s. 297; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 271; Kurt (Tescil İlkesi), s. 110.

⁵⁷⁹Akintürk/Ateş, s. 191.

⁵⁸⁰Göktürk, Kürşat, "Türk Ticaret Kanunu'na Göre Ticaret Şirketlerinin Birleşme Süreci ve Bazı Sorunlar", *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XVII, Y.2013, S.1-2, s.a 631-662; s. 632.

⁵⁸¹Şener, Oruç Hami, *Teorik ve Uygulamalı Ortaklar Hukuku*, Seçkin Yayınevi, 4. Baskı, Ankara 2019, s. 124; Tekinalp, Ünal/Poroy, Reha/Çamoğlu, Ersin, *Ortaklıklar ve Kooperatif Hukuku*, Arıkan Yayınevi, 10. Baskı, İstanbul 2005, N. 141; Yasaman, Hamdi, *Şirketlerin Birleşme ve Bölünmeleri*, Ünal Tekinalp'e Armağan, Beta Yayınevi, C.1, İstanbul 2003, s. 700; Arıcı, Mehmet Fatih, *Ticari İşletmenin Aktif ve Pasifi ile Devri*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 54; Göktürk, s. 635.

birleşen şirketlerin dışında kurulan yeni bir şirket bünyesinde gerçekleşmesi halinde ise, yeni kuruluş şeklinde birleşme söz konusu olur⁵⁸².

Ticaret şirketlerinden kolektif ve komandit şirketler şahıs şirketi; anonim, limited ve sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketleri ise sermaye şirkettir. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda bütün şirketlerin birbiriyle serbest olarak birleşmesine müsaade edilmemiş, Kanun'un 137. maddesinde yer verilen hükümde, birleşmenin hangi şirketler arasında yapılabileceği düzenlenmiştir. Anılan hüküm uyarınca, şahıs şirketleri şahıs şirketleriyle, sermaye şirketleri ve kooperatifler, sermaye şirketleri ve kooperatiflerle birleşebilir. Şahıs şirketlerinin sermaye şirketleri ve kooperatiflerle birleşebilmesi için şahıs şirketlerinin devrolunan; sermaye şirketleri ve kooperatiflerin ise devralan şirket olmaları gerekir. Kanun koyucu, kural olarak sermaye ile sınırlı sorumluluğun olduğu şirketlerde sermayenin alacaklılar açısından bir teminat teşkil etmesini göz önünde bulundurarak bu teminatın ortadan kalkmasına yola açabilecek birleşmeye müsaade etmemiştir⁵⁸³.

Ticaret şirketlerinin birleşmesi için yapılan sözleşme yazılı geçerlilik koşuluna tabidir⁵⁸⁴. Birleşme sözleşmesi⁵⁸⁵, birleşmenin gerçekleşebilmesi için zorunlu bir aşama olmakla birlikte ticaret şirketlerinin birleşmesi için yeterli değildir. Sözleşmenin ayrıca genel kurul tarafından da onaylanması gerekir (TTK m. 145). Bu yönüyle sözleşme,

⁵⁸² **Göktürk**, s. 636; Ticaret şirketlerinin birleşme sürecine ilişkin detaylı bilgi için bkz: **Al Kılıç**, Şengül, Türk Ticaret Kanunu Tasarısına Göre Ticaret Şirketlerinin Birleşmesi, Beta Yayınevi, İstanbul 2009, s. 103 vd.

⁵⁸³ Anılan hükmün gerekçesinde bu düzenlemenin sebebi; *"Şirket borçlarından kişisel olarak sorumlu olan ortakların, şirket borçlarından sorumlu tutulmayan ortaklara dönüşmeleri, uygun görülüş, tersi reddedilmiştir. Çünkü şirket borçlarından ortakların kişisel olarak sorumlu oldukları bir şahıs şirketinin anonim şirkete iltihak etmesiyle, sermaye şirketinin ortaklarının şirket borçlarından sorumlu tutulmayacakları bir konuma gelmeleri, şahıs şirketinin alacaklılarının korunmasını gerektir; fakat anonim şirket pay sahiplerinin kolektif şirket ortağı sıfatıyla sınırsız sorumlu olmaları halinde alacaklıların korunmasına gerek yoktur."* ifadeleriyle açıklanmıştır (**Göktürk**, s. 638).

⁵⁸⁴ Sözleşme; iki ya da daha çok kişinin belli bir hukukî sonuca yönelen, karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı olarak tanımlanabilir (**Akıpek**, Şebnem/**Küçükgüngör**, Erkan, Sözleşmeler Rehberi, Yetkin Yayınevi, Ankara 2000, s. 16.).

⁵⁸⁵ Birleşme sözleşmesi; katılan şirketleri borç altına sokan, bu şirketlerin genel kurullarınca onaylanması gereken, iki taraflı, koşula bağlı, borç doğurucu bir sözleşmedir (**Kaplan**, İbrahim, Şirketlerin Birleşmesi, Bölünmesi ve Malvarlığının Devri Sözleşmelerinde Şirketlerin Üçüncü Kişilerle Önceden Yaptıkları Borçlandırıcı Sözleşmelerin Hukukî Akıbeti, *TBB Dergisi*, Y.2021, s.a, 265- 282, s.269).

birleşmenin hukukî sebebi olarak kabul edilebilir. Sözleşmenin hüküm ve sonuç doğurabilmesi genel kurul onayına tabi olduğundan genel kurul tarafından onaylanana kadar sözleşmenin askıda olduğunun kabulü gerekir⁵⁸⁶.

Usulüne uygun olarak alınan birleşme kararı, ticaret siciline tescil edilir ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilân olunur. Birleşme sözleşmesinin ticaret siciline tescili, hakkın kurulmasını, değiştirilmesini veya sona ermesini sağlayan bir tasarruf işlemi niteliğindedir⁵⁸⁷. Birleşmenin ticaret siciline tescil edilmesiyle beraber devrolunan şirketin tüzel kişiliği sona ermekte ve ticaret sicilinde olan kaydı silinmektedir. Tüzel kişiliği son bulan şirketler için kural olarak tasfiye süreci başlar. Bu şirketler tasfiye sürecinde, yalnızca tasfiye amacına uygun olan işlemleri yapabilir. Bununla birlikte birleşme, tüzel kişiliği son bulan şirket yönünden bir sona erme sebebi olmasına karşın bu şirketin tasfiyesi yapılmaz. Bu nedenle, ticaret şirketlerinin birleşmesi tasfiyesiz infisah halini teşkil etmektedir⁵⁸⁸.

Birleşmenin tescil edilmesiyle beraber devrolunan şirketin malvarlığı aktif ve pasifleriyle bütün bir şekilde kendiliğinden devralan şirkete geçer. Bu durumda, küllî halefiyet durumu söz konusu olur⁵⁸⁹. Birleşmeyle birlikte kural olarak, ortakların ortaklık hakları da sürer⁵⁹⁰. Devrolunan şirkete ait olan taşınmaz malların mülkiyeti de tapu sicilinde tescil işlemi gerçekleştirilmeden önce devralan şirkete geçer. Bu durumda, tapu kütüğüne yapılacak tescil açıklayıcı nitelik taşır⁵⁹¹.

⁵⁸⁶Bilgili, Fatih/Demirkapı, Ertan, Şirketler Hukuku, Dora Yayınevi, 9. Baskı, Bursa 2013, s. 78.

⁵⁸⁷Kaplan, s. 269.

⁵⁸⁸Gürbüz, s. 298; Şener, s. 129; Göktürk, s. 637.

⁵⁸⁹Kaplan, s.267, Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 485; Şener, s. 129; Gürbüz, s. 298; Arıcı, s. 54.

⁵⁹⁰ Ticaret şirketlerinin birleşmesi müessesesinin temel ilkeleri hakkında bkz: Pulaşlı, Hasan, Türk Ticaret Kanunu Tasarısına Göre Birleşmenin Temel Nitelikleri, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009; s.a. 1329-1350, s. 1329 vd.

⁵⁹¹Eren, s. 253; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 511; Kılıç, s. 968, Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 486.

2. Ticaret Şirketlerinin Bölünmesi

TTK m. 159 hükmü uyarınca ticari şirketlerin bölünmesi tam bölünme veya kısmî bölünme biçiminde olabilir. Tam bölünme; şirketin malvarlığının tamamının bölümlere ayrılması ve mevcut veya yeni diğer şirketlere devrolunmasıdır. Bu durumda, bölünen şirket ortakları devralan şirket pay ve haklarını iktisap eder. Kısmî bölünme ise; bir ticaret şirketinin malvarlığının tamamı yerine bir veya birden fazla kısmının diğer şirketlere devrolması durumudur. Kısmî bölünme halinde, bölünen şirketin ortakları, devralan şirketin veya şirketlerin pay ve haklarını kazanır yahut devredilen malvarlığına karşılık devralan şirkette pay ve haklar iktisap ederek yavru şirket oluşturur⁵⁹².

Kısmî bölünme durumunda, tam bölünmeden farklı olarak devredilen şirketin tüzel kişiliği sonlanmamakta yalnızca devredilen malvarlığı oranında sermayesi azalmaktadır. Bölünmenin ticaret siciline tescil edilmesiyle beraber bölünen şirketin malvarlığı unsurları, devralan şirkete kısmî küllî halefiyet yoluyla geçer⁵⁹³. Bu durumda, bölünen şirkete ait olan taşınmaz malların mülkiyeti, tapu sicilinde tescil yapılmadan önce devralan şirkete geçmiş olur. Tapu siciline yapılan tescil, mülkiyet hakkını açıklayıcı nitelik taşır. 31/10/2012 tarihli, 28453 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Aynî Sermaye Konulmasında Siciller Arası İşbirliği’ne İlişkin Tebliğ’in 4’üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca, bölünmeye konu olan şirketin malvarlığı unsurları arasında taşınmaz bir mal olması halinde, taşınmazın devralan şirket adına tescil edilmesi için bölünmeye ilişkin alınan karar tapu müdürlüğüne bildirilir. Ticaret sicili müdürlüğünün bildirimi üzerine tapu müdürlüğü de aynı Tebliğ’in 6’ncı maddesinin birinci fıkrasına göre, taşınmazın devralan şirket adına tescili gerçekleşene kadar taşınmazın tapu kütüğüne

⁵⁹²Gürbüz, s. 299; Kaplan, s. 269.

⁵⁹³Sirmen (Eşya Hukuku), s. 511; Şener, s. 139.

şerh koyar. Söz konusu şerh, taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanıldığını açıklayan bir beyan niteliğindedir⁵⁹⁴.

G. Ticarî İşletmenin Devri

Ticarî işletme kavramı; ticarî iş ve ticarî hüküm kavramının ticarî işletme kavramı esas alınarak açıklanması nedeniyle Türk Ticaret Kanunu'nun hareket noktasını teşkil eder⁵⁹⁵. Bu husus ticarî işletme kavramının tanımının yapıldığı TTK'nın 11. maddesinin gerekçesinde; *“Ticarî işletme kanunun temelidir; yani merkez kavramıdır, bu niteliğiyle belirleyici, hatta tanımlayıcıdır, ticaret hukuku, aradan geçen zaman içinde ticar işletmenin dış hukuku haline gelmiş ve bir kavramdan kurama dönüşmüştür.”* ifadesiyle açıkça ortaya konulmuştur⁵⁹⁶. Ticarî işletme; esnaf işletmesi için öngörülen sınırın üstünde gelir elde etmeyi hedefleyen faaliyetlerin sürekli ve bağımsız bir şekilde sürdürüldüğü bir işletmedir (TTK m. 11/f.1). Bu yasal tanımdan hareketle, bir işletmenin ticarî işletme olarak kabul edilebilmesi için esnaf işletmesi seviyesinin üstünde gelir kazanmayı hedeflemesi, faaliyetlerde süreklilik ve bağımsızlık unsurunun olması gerektiği söylenebilir.

TTK m. 11/f.3 hükmü uyarınca ticarî işletmenin devri, sahip olduğu malvarlığı unsurlarının her birinin devredilmesi için zorunluluk arz eden tasarruf işlemlerinin ayrı ayrı yapılmasına gerek olmadan bir bütün halinde yapılabilir. Bu durum, *“belirlilik ilkesinde kırılma”* şeklinde belirtilir⁵⁹⁷. Anılan düzenlemeyle, ticarî işletmenin bütün bir şekilde hukukî işlemlere konu edilmesi benimsenerek ticarî işletmeye ait olan malvarlığı unsurlarının her birinin ayrı yapılacak tasarruf işlemiyle devredilmesini gerek

⁵⁹⁴Sirmen (Eşya Hukuku), s. 511; Gürbüz, s. 299.

⁵⁹⁵Erdem, H. Ercüment, *“Türk Ticaret Kanunu Uyarınca Ticari İşletmenin Devri”*, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C. 8, Y. 2013, s.a 987-1017, s. 988 (<http://dergipark.org.tr/en/download/article-file/179455>).

⁵⁹⁶<http://www2.tbmm.gov.tr/d22/1/1-1138.pdf>, s. 4, E.T. 10.07.2024.

⁵⁹⁷Erdem, s. 996-997.

gören belirlilik ilkesine istisna getirilmektedir⁵⁹⁸. Böylece, devredilen ticarî işletmenin malvarlığında bulunan ve devredilmesi kanunen özel usullere bağlanmış bir mal, öngörülen şekil koşuluna uyulmasına gerek olmaksızın ticarî işletmeyle birlikte devredilmiş olur.

Ticarî işletmenin devri sözleşmesi yazılı şekle tabidir. Sözleşme, ticaret siciline tescil ve ilân edilir (TTK m. 11/f.3). Ticarî işletmenin devri sözleşmesinin yapılması, tek başına malvarlığının devrini sağlamaz. Devir sözleşmesi, ticaret siciline yapılacak tescil ile hüküm ve sonuçlarını doğurur. Ticarî işletme devri sözleşmesinin tesciliyle birlikte malvarlığı unsurlarının mülkiyeti de devralana geçer⁵⁹⁹. Görüleceği üzere, ticarî işletmenin devri halinde, malvarlığın unsurlarının arasında taşınmaz bir malın bulunması durumunda, tapu sicilinde tescil işlemi gerçekleşmeden önce devir sözleşmesinin ticaret siciline tesciliyle birlikte devralan şirkete geçmiş olur.

Ticarî işletmenin devri sözleşmesinin ticaret siciline tescil edildiği; ancak, taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin tescilin henüz tapu siciline yapılmadığı durumda, tapu sicilinde eski malik adına görünen kayıt sonuçta yolsuz bir tescil olacaktır. Bu durumda, tapudaki yolsuz kayda güvenen iyiniyetli üçüncü kişilerin taşınmaz malın mülkiyetini kazanması ve ticarî işletmeyi devralan kimsenin bu durumdan zarara uğraması söz konusu olabilir. Bu nedenle, ticarî işletmenin devri halinde aleniyet fonksiyonun sağlanması önem arz eder. Ticaret Sicili Yönetmeliğinin 135'inci maddesinin beşinci fıkrasında; ticarî işletmenin devri halinde, devredilen işletmenin malvarlığında bulunan tapu, gemi ve fikri mülkiyet sicilleri ile benzeri sicillerde kayıtlı bulunan mal ve hakların devralan lehine tescilinin gecikmeden yapılması için, müdürlük tarafından işletmenin devrinin tescili ile eş zamanlı şekilde ilgili sicillere bildirileceği kurala bağlanarak bu konunun çözüme kavuşturulması amaçlanmıştır. Ticaret siciline

⁵⁹⁸**Tekinalp**, Ünal; *“Türk Ticaret Hukukunu Ticari İşletme Bağlamında Yeniden Düşünmek”*, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. 24, S.3, Y. 2008, s.a 5-16, s.12.

⁵⁹⁹**Erdem**, s. 997.

yapılacak tescille eş zamanlı olarak taşınmazın tapu siciline tescil edilmesi hususunun tapu müdürlüğüne bildirilmesiyle, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'ne yapılan ilânla beraber taşınmazın devrini öğrenmiş sayılan üçüncü kişiler daha korunmuş olur⁶⁰⁰.

H. Ticaret Şirketlerine Aynî Sermaye Olarak Taşınmaz Konulması

Ticaret şirketlerinde ortaklardan her biri şirkete sermaye getirmek zorundadır. Ticaret Şirketine nelerin sermaye olarak getirilebileceği TTK m. 127 hükmünde sayılmıştır. Anılan düzenlemede, her çeşit taşınmaz malın da şirkete sermaye olarak konulabileceği belirtilmiştir.

Taşınmaz bir malın sermaye olarak ticaret şirketine konulabilmesi için şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmede bilirkişi tarafından tespit edilen değerinin bulunması ve taşınmazın sermaye olarak konulacağı taahhüdünün tapu siciline şerh edilmesi gerekir (TTK m. 128/f.2). Sermaye olarak taşınmaza ilişkin mülkiyet hakkının veya taşınmaz üzerinde mevcut olan veya olacak olan bir aynî hakkın konulması taahhüdünü içeren şirket sözleşmesi hükümleri herhangi bir geçerlilik şekline tabi değildir (TTK m. 128/f.3). Sermaye olarak taşınmaz mülkiyetinin konulması durumunda, şirketin aynî sermaye olarak konulan taşınmaz mal üzerinde tasarrufta bulunabilmesi için tapu siciline tescilin yapılması zorunludur (TTK m. 128/f.5). Mülkiyet veya diğer aynî hakların tapu siciline tescil edilmesine ilişkin bildirimler, ticaret sicili müdürü tarafından, re'sen ve derhâl yapılır (TTK m. 128/f.6).

Şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmede taşınmaz bir malın sermaye olarak konulacağının taahüt edilmesi halinde, taşınmaz malın mülkiyeti, tapu sicilinde tescil yapılmadan önce, şirketin ticaret siciline tescil edilerek tüzel kişilik kazandığı anda

⁶⁰⁰Öz, Turgut, Ticari İşletme Malvarlığının Devrine İlişkin Yeni Türk Ticaret Kanunu Düzenlemesi, Ersin Çamoğlu'na Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 120; Erdem, s. 1003.

iktisap edilir⁶⁰¹. Tescilden sonra, ticaret sicili müdürünce tapu müdürlüğüne yapılacak bildirim üzerine yapılan tescil açıklayıcı nitelik taşıır.



⁶⁰¹Sirmen (Eşya Hukuku), s. 514; Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir, s. 422; Gürbüz, s. 301.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TESCİLİN ETKİLERİ İLE TAPU SİCİLİNDEKİ YOLSUZLUKLAR VE BUNLARI DÜZELTME YOLLARI

§ 5. TAPU SİCİLİNE TESCLİN HÜKÜM VE ETKİLERİ

I.Tescilin Yapılmamasının Hükmü – Tescilin Olumsuz Hükmü

A. Genel Olarak

Aynî haklar kural olarak tescille doğduğundan tescil yapılmadıkça aynî haklar kurulmaz, devredilmez veya ortadan kalkmaz. Buna tescilin olumsuz hükmü (menfi etkisi) adı verilir. Tescilin olumsuz hükmü, tescilin aynî hakların kurulması veya devredilmesi üzerinde yaptığı olumsuz etkiyi, aynî hakların tapuya tescil edilmeden varlık kazanamamasını ifade eder⁶⁰².

Aynî hak devrine ilişkin tasarrufta bulunulsa dahi, tescil işlemi gerçekleştirilmedikçe aynî hak kazanılamaz. Tasarruf işleminin tamamlanması tescil işlemiyle olur⁶⁰³. Tescil, aynî hakka varlık kazandırmanın yanı sıra aynî hakkın içeriğini, niteliğini ve sırasını da belirler⁶⁰⁴. Aynî hakkın içeriğinin ve niteliğinin belirlenmesi açısından esas olarak tapu sicilindeki tescil yeterli olmakla beraber bazı durumlarda tescille aynî hakkın içeriği bütün ayrıntısıyla ortaya konulamayabilir. Özellikle taşınmaz yükü ve irtifak haklarında ortaya çıkan bu durumda tescilin çizdiği sınırlar dâhilinde kalmak koşuluyla aynî hakkın içeriği sicilde atıf yapılan tamamlayıcı

⁶⁰² Homberger/Bertan, s. 396-397; Akipek/Akintürk/Ateş, s. 305-306; Ünal/Başpınar, s. 390; Nomer/Ergüne, s. 149; Ertaş, s. 155; Reisoğlu, s. 157; Ayan, s. 438; Esener/Güven, s. 185; Antalya (Aleniyet), s. 426; Yılmaz, (Eşya Hukuku), s. 168; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 261; Saymen/Elbir, s. 177; Ayiter, s. 60; Özyiğit, s. 14.

⁶⁰³ Antalya (Aleniyet), s. 426; Yılmaz, (Eşya Hukuku), s. 168.

⁶⁰⁴ Akipek/Akintürk/Ateş, s. 308; Esener/Güven, s. 185; Nomer/Ergüne, s. 149; Ünal/Başpınar, s. 390; Ertaş, s. 155; Reisoğlu, s. 156; Ayan, s. 439; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 266-267; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 339-340.

belgelerle belirlenir⁶⁰⁵. Örneğin, tapu sicilinde yalnızca geçit hakkından söz edilmesi durumunda, geçit hakkının dayanağı olan sözleşmeye bakılarak hakkın kapsamı, ne şekilde kullanılabileceği, tespit edilebilir. Ancak, tamamlayıcı belgelerde geçit hakkına konu olan yerin genişliği yirmi metre olarak gösterildiği halde tapu kütüğünde on metre olarak belirtilmişse, hakkın kapsamının belirlenmesinde tapu kütüğündeki kayıt esas alınacaktır⁶⁰⁶.

Aynî haklarda sıra ise, taşınmazda birden çok aynî hakkın varlığı halinde gündeme gelir. Bu durumda aynî hakların öncelik sırası kural olarak tescilin yapıldığı tarihe göre tespit edilir⁶⁰⁷. Aynî hakların öncelik sırasının tescil tarihine göre belirlenmesi hükmünü aynı maddenin ikinci fıkrası ile birlikte değerlendirmek gerekir. Tescilin yapılmasıyla beraber iktisaplar, yevmiye defterine yapılan kayıttan itibaren hüküm ve sonuç doğuracağından, aynî hakların sırasının yevmiye defterine yapılan sıraya göre belirleneceği söylenebilir⁶⁰⁸. Tescil isteminin tasarruf yetkisinin ispat edilememesinden dolayı tapu kütüğüne geçici tescilin şerhi yoluyla şerh edilmiş olması halinde, tescil tarihi geçici tescilin şerhinin yapıldığı tarihtir. Bu itibarla aynî hak da geçici tescilin yapıldığı tarihte doğmuş olur⁶⁰⁹. Aynî hakların sırasının belirlenmesine ilişkin TMK m.1022/f.1 hükmü, emredici nitelikte bir hüküm olmayıp taraflar söz konusu hükmün aksini kararlaştırabilirler⁶¹⁰.

⁶⁰⁵ **Akipek/Akintürk/Ateş**, s. 308; **Ünal/Başpınar**, s. 391; **Reisoğlu**, s. 157 vd; Burada önemli olan husus, tamamlayıcı belgelerle belirlenen kapsamın tescilin çizdiği sınırlar dahilinde kalmasıdır. Bir başka ifadeyle, aynî hakların kapsamı belirlenirken tamamlayıcı belgelerde faydalanılsa dahi hakkın kapsamı hiçbir şekilde tapu siciline yapılan tescili aşacak şekilde yorumlanamaz (**Akipek/Akintürk/Ateş**, s. 308; **Ertas**, s. 156).

⁶⁰⁶ **Reisoğlu**, s. 158.

⁶⁰⁷ **Ayan**, s. 440; **Reisoğlu**, s. 187; **Akipek/Akintürk/Ateş**, s. 309; **Ünal/Başpınar**, s. 391.

⁶⁰⁸ **Akipek/Akintürk/Ateş**, s. 309; **Nomer/Ergüne**, s. 150; Tescil isteminin yevmiye defterine kayıt edilmesinden sonra tescil isteminde bulunan kimsenin tasarruf yetkisinde meydana gelen değişikliklerin, bu yetkinin sınırlanmasının veya kaldırılmasının, yapılmış olan tescil istemi üzerinde herhangi bir etkisi olmaz (**Akipek/Akintürk/Ateş**, s. 310).

⁶⁰⁹ **Akipek/Akintürk/Ateş**, s. 309.

⁶¹⁰ **Homberger/Bertan**, s. 407; **Akipek**, s. 385; **Akintürk**, s. 311.

Taşınmaz üzerinde birden çok tesis edilmiş rehin hakkının varlığı durumunda, tescil tarihi değil, rehin dereceleri sırayı belirler. Rehin hakkı, üzerinde kurulduğu taşınmazın değerinin belirli bir kısmının kendisine ayrılması, kendisini karşılaması suretiyle kurulur (TMK m. 870). Bu durumun sonucu olarak, önceden kurulan bir rehin hakkının, derece itibarıyla sonradan kurulan bir rehin hakkının gerisinde kalması mümkündür⁶¹¹. Bununla birlikte rehin hakkı ve diğer sınırlı aynî haklar arasında olan sıra ilişkisi de tescilin yapıldığı tarihe göre kurulur⁶¹².

Aynî haklar arasındaki sırayı bazen de doğrudan doğruya kanun belirler. Kanundan doğan rehin haklarının sırasında durum böyledir (TMK m.865/f.23; m.869; m.896).

Tescil ilkesi mutlak bir ilke değildir. Kanunda öngörülen hallerde aynî hakkın kazanılması tescil henüz yapılmadan olur⁶¹³. Bu durumda, tescilin niteliği açıklayıcı olur. Ancak, açıklayıcı tescil yapılmadıkça taşınmaz maliki mülkiyet hakkı üzerinde tasarrufta bulunamaz (TMK m.705/f.2). Tescile ilişkin olan bu husus terkinde de uygulanır. Bir başka ifadeyle var olan bir aynî hakkın ortadan kalkması da tapu sicilinde yapılan terkin ile gerçekleşir⁶¹⁴. Bununla beraber terkin işlemi gerçekleşmeden önce aynî hakkın sona erdiği durumlar söz konusu olabilir. Böyle bir durumda, bir taraf terkin işlemi gerçekleşmeden aynî hakkı kaybederken karşı taraf da tescil işlemi gerçekleşmeden aynî hakkı kazanır⁶¹⁵.

⁶¹¹Akipek/Akintürk/Ateş, s. 311.

⁶¹²Akipek/Akintürk/Ateş, s. 311.

⁶¹³ Tescil ilkesinin istisnaları hakkın detaylı açıklamalar için bkz: İkinci Bölüm/§4.

⁶¹⁴Reisoğlu, s. 157.

⁶¹⁵Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 261-262; Ünal/Başpınar, s. 392.

Tescilsiz kazanılan aynî hakların sırası bakımından, aynî hakların kazanılması tarihi esas alınır⁶¹⁶. Bu durumda, tapu siciline tescil edilmeden önce kazanılan aynî hakkın sırası sonraki tarihli aynî haktan önce olur⁶¹⁷.

B. Tescilin Yapılmamasına Bağlanan Hukuki Sonucun İstisnaları

1. Mülkiyet Hakkının Tescilsiz Kazanılması

Kanunda öngörülen hallerin varlığı durumunda⁶¹⁸ mülkiyet hakkı tapuda tescil işlemi gerçekleşmeden önce elde edilir. Tüzel kişinin malvarlığının kanunda ya da kuruluş belgesinde aksi belirtilmedikçe yahut yetkili organca farklı bir karar alınmadıkça en yakın amaca sahip kamu kurum veya kuruluşuna intikâl etmesi, hukuka veya ahlâka aykırı amaç nedeniyle mahkeme kararı yoluyla tüzel kişiliği ortadan kalkan tüzel kişilerin taşınmazlarının tescil henüz yapılmadan kamu kurumuna geçmesi, aynı şekilde vakfedilen taşınmazların mülkiyetinin vakfın, vakıf siciline tesciliyle vakfa geçmesi, ticaret şirketlerinde birleşme ve bölünmenin gerçekleşmesi durumunda mülkiyetin tescil işlemi gerçekleşmeden önce elde edilmesi, yeni bir arazi oluşması durumunda mülkiyetin devlet tarafından tescil henüz yapılmadan elde edilmesi, olağanüstü zamanaşımının gerçekleşmesi durumunda mülkiyetin tescilden önce kazanılması halleri, kanunda belirtilen hallere örnek teşkil edebilir⁶¹⁹.

Mülkiyetin tescilden önce kazanıldığı hallerde, tescilin yapılması mülkiyet hakkı üzerinde tasarrufta bulunabilmek ve yolsuz tescil esas alınarak iyiniyetli üçüncü kişiler tarafından aynî hak kazanılması tehlikesini ortadan kaldırmak açısından önem arz eder⁶²⁰.

⁶¹⁶ Homberger/Bertan, s. 408; Tekinay/Akman/Burcioğlu/Alttop, s. 340; Ayan, s. 440-441; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 311.

⁶¹⁷ Nomer/Ergüne, s. 150.

⁶¹⁸ Miras, mahkeme kararı, cebri icra, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde mülkiyet hakkı tescilden önce kazanılır (TMK m. 705).

⁶¹⁹ Sirmen (Eşya Hukuku), s. 497.

⁶²⁰ Sirmen (Eşya Hukuku), s. 497; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 307; Ünal/Başpınar, s. 392; Ertaş, s. 156; Esener/Güven, s. 168; Ayan, s. 439.

2. Sınırlı Aynî Hakların Tescilsiz Kazanılması

a. İrtifak Hakkının ve Taşınmaz Yükünün Tescilsiz Kazanılması

İrtifak hakkının kurulması, tapu siciline yapılan tescil ile olur. Taşınmaz mülkiyetine dair öngörülen hükümler, aksi öngörülmedikçe, irtifak hakkının kazanılmasında ve tescilinde de uygulanır (TMK m. 780). Kanun koyucu benzer hükmü taşınmaz yükünün (TMK m. 840) ve intifa hakkının (TMK m.795) kurulması ve tescili için de düzenlemiştir.

b. Rehin Hakkının Tescilsiz Kazanılması

İrtifak hakları ve taşınmaz yükünün aksine taşınmaz rehninin tescilsiz kazanılmasına ilişkin açık bir hüküm bulunmamaktadır⁶²¹. Bununla beraber, taşınmaz rehninin tapu kütüğüne tescil ile kurulacağını, Kanunda öngörülen ayırık durumların saklı olduğunu belirten TMK m. 856/f.1 hükmünde belirtilen “*Kanunda öngörülen ayırık durumlar*” ifadesinden taşınmaz rehni için de aynı sonuca varmak mümkündür⁶²². Zira, bazı hallerde kanunî ipotek hakları tescilden önce doğmaktadır. Örneğin, rehinli taşınmazın değerinin düşmesine engel olmak ve değerini korumak için masraf yapan alacaklı, yapılan masraflar için tescili gerekmeyen bir kanunî ipotek hakkı kazanır (TMK m. 876). Keza, rehnin paraya çevrilmesi durumunda da alacaklı, takip masrafları ve temerrüt faizleri yönünden tescilsiz ipotek hakkına sahip olur (TMK m. 875). Son olarak, ipoteğin devri, fer’i niteliğinde olduğu alacağın devri halinde mümkündür. Bu durumda, alacağın ve ona bağlı olarak rehin hakkının devren iktisabı da tescil işlemi olmadan gerçekleşir⁶²³.

⁶²¹Nomer/Ergüne, s. 150.

⁶²²Ünal/Başpınar, s. 392.

⁶²³Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 234; Ünal/Başpınar, s. 393.

II.Tescilin Yapılmasının Hükümü – Tescilin Olumlu Hükümü

A. Genel Olarak

Türk hukuk sisteminde aynî hakların doğumu ve ortadan kaldırılması hususunda tescil ilkesi uygulanır. Tescil ilkesi uyarınca aynî haklar, mahiyetini ancak tescil işlemiyle kazanır ve ancak terkin işlemiyle ortadan kalkar⁶²⁴. Bu husus TMK m. 1021 hükmünde; “*Kurulması kanunen tescile tâbi aynî haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz.*” hükmüyle vurgulanmıştır. Tapu sicilinde görünmeyen bir aynî hak mevcut sayılmaz⁶²⁵. Dolayısıyla, tapu sicilinde bulunan bir kayıt, aynî hakkın varlığına ve lehine tescil olunan kişinin bu hakka sahip olduğuna karine teşkil eder. Bu karineye dayanan iyiniyetli üçüncü kişilerin tapu sicili kaydına duydukları güven korunur. Buna, tescilin olumlu hükümü denilir⁶²⁶.

Aynî hakların kurulmasına, içeriklerinin değiştirilmesine veya ortadan kaldırılmasına ilişkin taahhüt işlemleri, tescil işlemlerinin gerçekleşmesiyle birlikte aynî haklar üzerindeki etkilerini gösterir. Burada tamamlayıcı unsurun gerekliliği doğrudan kanuna dayanmaktadır. Bu nedenle, tescil kanunî bir koşuldur⁶²⁷. Aynî hak tescil ile doğduğu veya ortadan kalktığı için burada tescilin yenilik doğurucu mahiyeti söz konusu olmaktadır⁶²⁸. Taahhüt işlemleri, tescil işlemi gerçekleşmeden önce yalnızca nisbî nitelikte sonuçlar doğurur. Bir aynî hakkın kurulması, içeriğinin değiştirilmesi veya ortadan kaldırılması kendisine taahhüt edilen kimse, bu işlemle karşı taraftan tescilin yapılmasını isteme hususunda şahsî bir hak kazanmış olur Karşı taraf da ona karşı aynî hakkı kurma, devretme veya terkin etme borcunu yüklenir⁶²⁹. Tescil işleminin istenilmesinden kaçınılması halinde, taahhüt işleminden doğan şahsî hakka sahip olan

⁶²⁴ Akipek/Akintürk/Ateş, s. 305; Ünal/Başpınar, s. 390; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 264; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 169; Özyiğit, s. 14.

⁶²⁵ Cansel, s. 5; Ünal/Başpınar, s. 391; Özyiğit, s. 14; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 264.

⁶²⁶ Cansel, s. 87; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 264; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 169.

⁶²⁷ Nomer/Ergüne, s. 151; Esener/Güven, s. 162.

⁶²⁸ Akipek/Akintürk/Ateş, s. 307.

⁶²⁹ Akipek/Akintürk/Ateş, s. 305.

kimse bu şahsî hakkına dayanarak tescilin yapılmasını tescil davasıyla isteyebilir. Bu hak, Türk Medeni Kanunu'nun "*Tescili isteme hakkı*" başlıklı 716. maddesinde düzenlenmiştir. Anılan maddenin birinci fıkrasında yer verilen hüküm uyarınca, mülkiyetin kazanılmasının dayanağı olan bir hukukî sebebi ileri sürerek mülkiyetin tescil edilmesini talep etmeye dair şahsî hak sahibi olan kişi, malikin bu talebi yerine getirmemesi halinde hâkimden mülkiyetin hükmen naklini isteyebilir⁶³⁰.

Tescilin geçerli olarak yapılması durumunda, tarafların tescile esas teşkil eden borçlandırııcı işlem den kaynaklı yükümlölüklerini yerine getirmemesi, tescilin sonuçlarını etkilemez. Örneğin, alıcının satış sözleşmesinden doğan satış bedelini ödeme borcunu ifa etmemiş olması, tescilin geçerliliği üzerinde sonuç doğurmayacaktır⁶³¹.

B. İyiniyetli Üçüncü Kişilere Karşı Etkileri

1. Genel Olarak "Üçüncü Kişi" Kavramı

Tapu sicilinde yer alan tescile iyiniyetle güvenerek aynî hak kazanılabilmesi için üçüncü bir kişi konumunda olunması gerekir. Üçüncü kişi; tapu sicilinde bulunan kayda taraf olarak katılmayan kimse olarak ifade edilebilir⁶³². Sözleşmenin tarafı olan kimseler, bunların mirasçıları, sağlar arası bir hukukî işlemle küllî halef olanlar, mesela, bir malvarlığının aktif ve pasifiyle toptan devralanlar, ya da bir sözleşmeyi içerdği tüm borç ilişkisiyle yüklenen kimseler üçüncü kişi kavramına dahil değildir⁶³³. Bununla birlikte, vasiyet alacaklısı, mirasçı olmadığından üçüncü kişi sayılır.

⁶³⁰Anılan düzenleme her ne kadar mülkiyet hakkına ilişkin düzenleme içerse de düzenlediği kural itibarıyla sınırlı aynî haklar üzerinde de uygulama alanı bulur (**Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 305).

⁶³¹**Ertaş**, s. 155.

⁶³²**Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 265; **Reisoğlu**, s. 194; **Ünal/Başpınar**, s. 403; **Eren/Başpınar**, s. 246.

⁶³³**Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 265; **Ünal/Başpınar**, s. 403; **Eren/Başpınar**, s. 246-247.

2. İyiniyetli Üçüncü Kişilere Karşı Doğan Sonuçlar

Tapu sicilinde bulunan tescil, maddi hukuk bakımından geçerli bir aynî hakkın karşılığıdır. Tapu sicilinde aynî hakka ilişkin bir tescilin bulunması durumunda, maddi hukuk bakımından da bu tescilin karşılığı bir aynî hakkın varlığı esastır⁶³⁴. Bir başka ifadeyle, tescilin, taşınmazın aynî haklarla ilgili durumunu tam olarak gösterdiği kabul edilir⁶³⁵.

Tapu sicili, kamu görevlileri tarafından tutulan resmî sicillerden olduğundan, bu sicilde yer alan kayıtların aksi ortaya konuluncaya dek doğruyu yansıttığı kabul olunur ⁶³⁶ (TMK m.7). Bu karinenin aksini iddia eden kimse bunu ispatla yükümlüdür ⁶³⁷. Bu karine, sicilde bulunan kayda iyiniyetli bir şekilde güvenen kimselerin korunması ihtiyacını doğurmuştur⁶³⁸. Bu durum, tescilin olumlu hükmünü ifade eder⁶³⁹. Tescilin olumlu hükmü, tescilin üçüncü kişiler için taşıdığı değer ilişkin bir kavramdır⁶⁴⁰.

Tapu siciline kayıtlı taşınmazlara ilişkin aynî haklar tescil işlemiyle doğar⁶⁴¹. Tapu siciline yapılan tescilin, gerçek durumu yansıtmaması durumunda bir menfaat uyumsuzluğu doğmaktadır. Tapu siciline yapılan tescil nedeniyle aynî hakkın geçerli olduğunun kabul edilmesi halinde esas hak, şekle feda edilmiş olacak, bu durumda gerçek hak sahibi zarar görecektir. Tapuya yolsuz olarak tescil edilen hakkın hak sahibi yönünden hükümsüzlüğünün ileri sürülmesi halinde ise, tescile iyiniyetle güvenerek

⁶³⁴Saymen/Elbir, s. 179; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 306; Ayan, s. 439; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 267-268; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altóp, s. 344.

⁶³⁵Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 312; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 169.

⁶³⁶Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altóp, s. 242; Ünal, s. 166; Ayan, s. 183.

⁶³⁷Ayan, s. 439; Esener/Güven, s. 192; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 356; Özkaya, s. 228.

⁶³⁸Akipek, s. 387; Ayiter, s. 61; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 264; Ayan, s. 439; Bu konuda detaylı bilgi için bkz: Cansel, Erol, Tapu Siciline itimat Prensibi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1964.

⁶³⁹Albaş, Hakan, "Tapu Kütüğüne Tescilin Olumlu Etkisinde İyiniyetlilerin Korunmasında Bir İstisna Boşluğu", İstanbul Barosu Dergisi, C.87, S.3, Mayıs 2013, (s.138-145), s.139; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 264; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 306; Tekinay/Akman/Burcuoplú/Altóp, s. 323.

⁶⁴⁰Ertaş, s. 156.

⁶⁴¹Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 264; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altóp, s. 323; Albaş, s. 139.

aynî hak kazanan kimse zarar görecektir. Kanun koyucu menfaatler dengesini gözetirken gerçek hak sahibinin uğradığı zarar ile tapu sicilindeki yolsuz tescile iyiniyetle güvenen kişinin uğradığı zarar arasında yapılan tercihte, iyiniyetle yolsuz tescil sahibinden hak elde eden kişiye üstünlük tanımıştır⁶⁴². Üçüncü kişinin, tapu kütüğünde yer alan kaydın doğruluğu konusunda duyduğu güveni korumuştur⁶⁴³. Şüphesiz yapılan bu tercihte, iyiniyetle yolsuz tescil sahibinden hak elde eden kişinin menfaati yanında tapu siciline duyulacak güveni sarsmamak adına kamu düzeni de gözetilmiştir. Nitekim, tapu siciline güven ilkesinin esas amacı, tapudaki işlem güvenliğinin korunarak devletçe tutulan ve denetlenen tapu siciline yönelik kamunun güven duymasını sağlamak, buna bağlı olarak da sosyal huzuru ve taşınmazlar üzerinde aynî hakların kazanılmasında güvenliği sağlamaktır⁶⁴⁴.

Aynî haklar, tescil işlemiyle birlikte doğmasına karşın sonuçlarını meydana getirebilmesi dayandığı hukukî sebebin geçerliliğine bağlıdır. Buna tescilin sebebe bağlılığı ilkesi denir⁶⁴⁵. Tescil, sebebe bağlı bir işlem olduğundan, tescilin yapılmış olması hakkın kazanılmasındaki sakatlığı gidermez. Tescilin yapılması, tek başına aynî hakkın doğumu için yeterli olsaydı, bu durum şüphesiz kötünîyetle aynî hak kazanan kimsenin yararına olurdu. Bu nedenle, tapu sicilinin dayandığı hukukî sebep geçerli değil ise, lehine tescil yapılan kimsenin iyiniyetli veya kötünîyetli olmasına bakılmaksızın tapu sicilindeki kaydın terkinin veya düzeltilmesi dava yoluyla talep edilebilir. Bu dava, tapu sicilinin düzeltilmesi davası olarak adlandırılır⁶⁴⁶. Örneğin, bâtıl bir taşınmaz satış sözleşmesine dayanılarak yapılan tescil şeklen geçerli bir tescildir. Bununla birlikte satıcı, hukukî sebebin bâtıl olduğunu ispat ederek alıcıya karşı

⁶⁴²Albaş, s. 141.

⁶⁴³Nomer/Ergüne, s. 154.

⁶⁴⁴Özkaya, s. 229.

⁶⁴⁵Detaylı bilgi için bkz; Brinci Bölüm/§ 1/II/F başlığı altındaki açıklamalar.

⁶⁴⁶Esener/Güven, s. 188.; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 312.

tescilin iptalini dava edebilir. Bu durumda alıcının iyiniyetli olması, aynî hakkı kazanması açısından önem arz etmez⁶⁴⁷.

Tapu siciline güven ilkesi, sicilde bulunan, doğruluğuna iyiniyetli şekilde güvenmek suretiyle aynî hak iktisap eden kimselerin kazandıkları hakkın hukuk düzenince tanınmasını sağlar⁶⁴⁸. Bu durum TMK m.1023'tte; "*Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.*" hükmüyle ortaya konulmuştur. Anılan hüküm uyarınca, tapudaki kayda iyiniyetle güvenerek mülkiyet veya başka aynî hak elde eden kimsenin kazanımı, tapudaki kayıt geçerli bir sebebe dayanmasa dahi geçerli olur⁶⁴⁹.

Tapu siciline güven ilkesi, özel mülk olan taşınmazlar açısından geçerlidir. Kamu malı niteliğindeki taşınmazlara ilişkin aynî hakları bu ilkeye dayanılarak kazanımı mümkün değildir. Bu bakımdan, kamu malı niteliğindeki orman, mera, kışlak ve yaylak gibi taşınmazların tapu kütüğüne tescil edilmesi ve bu taşınmazlara ilişkin kaydın yolsuz durumda olması da önem taşımaz⁶⁵⁰.

Zabıt defteri tutulan yerlerde de çift tapu durumu hariç, bu defterdeki kayıtlara iyiniyetle güvenerek aynî hak kazanılması mümkündür⁶⁵¹.

Mülkiyet ve sınırlı aynî hakların tescili, terkin ve değiştirilmesi işlemleri aslî siciller, özellikle tapu kütüğü üzerinden yapılır. Bu nedenle tapu kütüğü kamuya açıktır.

⁶⁴⁷Esener/Güven, s. 195.

⁶⁴⁸Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.264; Ayan, s. 246; Nomer/Ergüne, s. 150; Antalya (Aleniyet), s. 427.

⁶⁴⁹Esener/Güven, s. 192.

⁶⁵⁰Esener/Güven, s. 197; Ertaş, s. 160; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 274; Yargıtay 20. Hukuk Dairesi'nin 19.04.2010 tarihli, E:2010/4805, K:2010/5225 sayılı kararında da taşınmazın orman vasfı nedeniyle sicilin yolsuz ve geçersiz olduğu belirtilmiş ve bu tür kayıtlarda iyiniyetle edinme kuralının uygulanamayacağına hükmedilmiştir (<https://www.lexpera.com.tr/>, E.T: 04.05.2025); Bkz benzer yönde: "...Tabii servet ve kaynak niteliğinde olan ormanlar özel mülkiyete konu edilemeyeceklerinden sicile bağlanamaz. Her nasılsa bu tür yer hakkında sicil oluşturulması da taşınmazın özde kamu malı olma niteliğini etkileyemez. Bu itibarla da bu taşınmazları kayden dahi olsa iktisap edenlerin MK m. 931 (TMK m.2013)'ten yararlanmalarına olanak yoktur." YKD, C.13, S.11, Y. 1987, s. 1638-1640).

⁶⁵¹Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.267; Ayan, s. 246.

İlgilerin istemde bulunması durumunda yardımcı siciller üzerinde kural olarak işlem yapılmadığından, ilgililerin bu sicilleri görmelerine ve incelemelerine gerek bulunmamaktadır. Bu nedenle, yardımcı siciller kural olarak kamuya açık olmadıklarından tapu siciline güven ilkesi kapsamına girmez. Bu durum TMK m.1023 hükmünde yer verilen “*Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak...*” ifadesinden anlaşılmaktadır⁶⁵². Taşınmazın tapu kütüğünde bulunmakla birlikte taşınmazın vasfına ilişkin yer alan kayıtlar da güven ilkesi kapsamı dışında kalır⁶⁵³. Aynı şekilde, şerh ve beyanlar, tapu sicilindeki tescil kavramına dahil olmadığından güven ilkesine dahil değildir⁶⁵⁴.

Ana sicillerden tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü ve planlar tapu siciline güven ilkesinin konusunu teşkil edebilir⁶⁵⁵. Yevmiye defteri ile belgeler, yalnızca sarıh bir yollamanın varlığı halinde tapu kütüğünde yer alan kaydı tamamladığı ölçüde güven ilkesinden yararlanırlar⁶⁵⁶. Örneğin, bir irtifak hakkının süresinin, kullanım şeklinin, kapsamının tapu kütüğünde gösterilmeyip anılan hususlara ilişkin yevmiye defterine, belgelere göndermede bulunulması durumunda lehine irtifa hakkı kurulan kişinin bu sicilleri inceleme zorunluluğu olacağından, güven ilkesinin kapsamı içinde kalırlar⁶⁵⁷. Tapu kütüğünün göndermeden bulunmaması halinde ise, ilginin anılan sicillere bakma zorunluluğu yoktur. Bu nedenle, tapu kütüğüne iyiniyetle güvenmeleri, tapu siciline güven ilkesinden yararlanmaları için yeterlidir.

Tapu siciline güven ilkesi çerçevesinde kazanılan aynî haklar, tapu sicilinde mevcut olan kapsam ve sınır içerisinde kazanılır. Bir başka ifadeyle, tapuda

⁶⁵² Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 275; Ünal/Başpınar, s. 302; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 79; Ayan, s. 182; Ertaş, s. 93; Aleniyet ilkesinin yardımcı siciller için de geçerli olduğu, dolayısıyla tapu siciline güven ilkesi kapsamına dahil olduğu yönünde karşı görüş için bkz; Sapanoğlu, s. 77.

⁶⁵³ Ayan, s. 247.

⁶⁵⁴ Eren/Başpınar, s. 247.

⁶⁵⁵ Ayan, s. 247; Reisoğlu, s.166-167; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 225 vd; Ünal/Başpınar, s. 395.

⁶⁵⁶ Ünal, s. 225; Reisoğlu, s. 166-167; Ayan, s. 247; Nomer/Ergüne, s. 153; Özkaya, s. 229.

⁶⁵⁷ Özkaya, s. 229-230.

görünmeyen durumlar yeni hak sahibini bağlamaz⁶⁵⁸. Yolsuz bir şekilde terkin edilen sınırlı aynî haklar ve tescilden önce kazanılan aynî haklar bu duruma örnek olarak gösterilebilir⁶⁵⁹. Tapuya tescil edilmemiş aynî haklar bakımından ise TMK m.1023 hükmüne dayanılarak aynî hak iddiasında bulunulamaz⁶⁶⁰.

Tapudaki yolsuz tescile iyiniyetle güvenilerek aynî hak iktisap edildiğinde, önceki hak sahibinin söz konusu aynî hakla bağdaşmayan hakları ortadan kalkar. Örnek vermek gerekirse, (A)'nın mülkiyetinde olmasına karşın yolsuz şekilde tapuda (B) lehine kayıtlı olan bir taşınmazın (B) tarafından iyiniyetli (C)'ye satılması ve (C) adına kaydının yapılması durumunda, artık (A)'nın mülkiyet hakkının varlığından söz edilemez. Buunla birlikte, (B)'nin taşınmazda (C) lehine sınırlı aynî hak kurması, (A)'nın mülkiyeti kaybetmesine yol açmaz ancak bu durumda (A)'nın sahip olduğu mülkiyet hakkı artık sınırlı aynî hakla kayıtlanmış bir hak olur ⁶⁶¹.

TMK m.1023 hükmünden yola çıkarak tapu siciline güven ilkesinin; üçüncü kişi tarafından hak kazanılması, yolsuz bir tescilin bulunması, aynî hak kazanılması, hak kazanan kişinin iyiniyetli olması ve kazanımın geçerli olması şeklinde beş koşulunun bulunduğu sonucuna ulaşılabilir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine konu bir taşınmazın, tapuda yükleniciye devredilmesinden sonra yüklenicinin arsa payı veya bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satması veya ipotek tesis etmesinden sonra sözleşmenin geçersizliğinin tespiti yahut geçmişe etkili olarak feshedilmesi halinde, üçüncü kişilerin tapu sicilindeki kayda güvenerek iyiniyetli olarak kazandıkları aynî hakların korunup korunmayacağı hususu

⁶⁵⁸ Akipek/Akintürk/Ateş, s. 313; Esener/Güven, s. 199; Reisoğlu, s. 168; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 282; Ünal/Başpınar, s. 402; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 06.06.1984 tarihli, E:1 982/14-519, K:1984/662 sayılı kararı (YKD, C.12, S.2, Y.1986, s. 189-192).

⁶⁵⁹ Bunlar mülkiyet hakkının kazanılmasında olduğu gibi ya tamamen ortadan kalkarlar ya da sınırlı aynî hakların kazanılmasında olduğu gibi kazanılan haktan sonra gelirler (Reisoğlu, s. 197-198; Ayiter, s. 63; Ayan, s. 259).

⁶⁶⁰ Esener/Güven, s. 200.

⁶⁶¹ Ayan, s. 260; Reisoğlu, s. 168.

yargı kararlarına konu olmuştur. Yargıtay'ın yerleşik içtihadında, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi halinde, müteahhitten pay devralan kimsenin iyiniyetli sayılamayacağı kabul edilmekte idi⁶⁶². Konuya ilişkin mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasıyla Anayasa Mahkemesine yapılan 2014/12321 sayılı bireysel başvuruya ilişkin verilen 20.07.2017 tarihli kararda da “Yükleniciden arsa payını satın alan üçüncü kişinin, arsa malikinin menfaatinin korunması amacıyla tapusunun iptalinin bu kişiye bir külfet yükleyeceği açıktır. Böyle bir durumda her iki tarafın menfaatlerini dengeleyecek mekanizmaların varlığı ve giderim yolları önem taşımaktadır. Somut olayda başvuru sahiplerinin, yükleniciye karşı dava açma ve zararlarını tazmin etme imkânı bulunduğu anlaşılmaktadır. Bu kapsamda başvuru sahiplerinin mülkiyet haklarının korunmasına ilişkin etkin ve yeterli güvencelerin mevcut olduğu ve yükleniciye düşen arsa paylarını satın alan başvuru sahiplerinin halefi oldukları yüklenici tarafından sözleşmenin gereğinin yerine getirilmemesi nedeniyle tapu kayıtlarının iptal edilmesi suretiyle yapılan müdahalenin mülkiyet hakkına yönelik bir ihlal olmadığı” ifadelerine yer verilmiş ve hak ihlali bulunmadığına karar verilmiştir. Alacak hakkının nisbiliğinin tapu siciline güven ilkesi ile çelişmesi ve uygulamada mağduriyetlere neden olması nedeniyle Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu'na yapmış olduğu başvuru sonucunda Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu tarafından; mevcut uygulamanın, tapuda malik gözüken yükleniciden tapuda herhangi bir şerh veya takyidat bulunmamasına güvenerek arsa payını satın alan üçüncü kişilerin tapu kayıtlarının iptal edilmesinin mazur görülemeyecek derecede mağduriyetlerine yol açtığı, ayrıca mevcut uygulamanın arsa sahibi ile yüklenicinin önceden anlaşarak,

⁶⁶² Konuya ilişkin Yargıtay'ın farklı dairelerince benzer yönde kararlar verilmiştir: “Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin konusu olan yapı, inşaat halinde olduğu ve yüklenici şirket tarafından tamamlanmadan terk edilmiş bulunduğu halde davalı tarafından pay iktisap olunduğundan davalının iktisabında iyiniyetli kabul edilemez ve Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi hükmünden yararlanamaz.” (Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin 28.09.2010 tarihli, E:2010/3593, K:2010/4847 sayılı kararı); Bkz benzer yönde: Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin 23.09.2008 tarihli, E:2008/3019, K:2008/4436 sayılı kararı (Yargı Dünyası Mart 2009, s. 159); Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin E:2022/6241, K:2022/5774 ve E:2022/4259, K:2023/2098 sayılı kararları (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T: 01.03.2025).

tapuyu devralan yüklenicinin arsa paylarının tamamını satması sonrasında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin arsa maliklerince feshiyle, tapuların arsa maliklerine dönmesini sağlayarak dolandırıcılığa kapı aralaması tehlikesi içerdiği, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapan malikin, yüklenicinin edimini hiç veya gereği gibi ifa etmemesi riskine karşı kendisini güvence altına almasına ilişkin Türk hukukunda şerh, ipotek, geri alım hakkı gibi çeşitli yollarının bulunduğu ve bu yollara başvurmayan arsa malikinin menfaatlerinin, yükleniciden arsa payı satın alan üçüncü kişilerin menfaatlerine nazaran üstte tutulmasının hukukî bir dayanağının bulunmadığı ifade edilerek yerleşik içtihattan dönülmesi yönünde karar alınmıştır⁶⁶³.

3. Tescile Güvenin Korunmasının Şartları

a. *Aynî Hak Kazananın Üçüncü Bir Kişi Olması*

Yalnızca üçüncü kişiler, tapu siciline güven ilkesinden yararlanmak suretiyle aynî hak kazanabilirler. Tapu siciline güven ilkesinin amacı üçüncü kişileri korumaktır. Adına yolsuz tescil bulunan kişi veya küllî halefleri güven ilkesinden yararlanamaz⁶⁶⁴. Zira bu durumda, yolsuz tescilin sebebini teşkil eden hukukî işlemin tarafının güvenerek hareket ettiği tapu sicilindeki kaydın yolsuz olması söz konusu değildir. Bir başka ifadeyle, yolsuz tescilin sebebini teşkil eden hukukî işlemin geçersizliği tapu sicilinden kaynaklanmamaktadır.

Yolsuz bir tescil, geçersiz bir aynî hak kazanımını geçerli hale getirmez⁶⁶⁵. TMK m. 1023 hükmü kapsamında üçüncü kişi; yolsuz tescilin sebebi olan hukukî işlemin tarafı olmayan kimsedir⁶⁶⁶. Bu kimse için tescilin hukukî sebebini teşkil eden işlem bir

⁶⁶³ Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu'nun 16.05.2025 tarihinde yayımladığı Bilgilendirme Notu. Söz konusu karar henüz Resmî Gazete'de yayımlanmamıştır.

⁶⁶⁴ **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 170; **Nomer/Ergüne**, s. 155. **Ertaş**, s. 157; **Esener/Güven**, s. 195; **Ünal/Başpınar**, s. 398; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 265; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.271; **Ayiter**, s. 62; **Reisoğlu**, s. 166; **Ünal**, s. 228; Bu kimseler koşulları taşımaları halinde olağan (TMK m.712) veya olağanüstü zamanaşımından (TMK m.713) yararlanabilirler (**Ayan**, s. 253).

⁶⁶⁵ **Esener/Güven**, s. 195.

⁶⁶⁶ **Özkaya**, s. 79.

res inter alios'tur. Bu prensip, hukukî işlemin, işlemin tarafları dışındaki kimseleri etkilemeyeceğini ifade eder⁶⁶⁷.

Elbirliği mülkiyetine konu bir taşınmazı devralan ortaklardan biri üçüncü kişi sayılmayacağından güven ilkesinden yararlanamayacaktır. Bununla birlikte, paylı mülkiyet konusu taşınmazda, diğer paydaşlardan birinin veya tamamının payını alan paydaş, tescilin yolsuz olduğunu bilmiyor ve bilebilecek durumda değil ise güven ilkesinden yararlanır ve kazanımı korunur⁶⁶⁸.

b. Üçüncü Kişinin Sicildeki Yolsuz Bir Tescile Güvenmesi

Tapu siciline güven ilkesi, her şeyden önce tapuda yolsuz bir tescilin varlığı durumunda uygulama alanı bulabilir⁶⁶⁹. Zira, tapu sicilindeki kaydın yolsuz olmaması ve hukuka uygun olması halinde, ortada bir hukukî eksiklik söz konusu olmayacağından, iyiniyetin korunmasına da gereksinim kalmaz. Diğer taraftan, tapuya tescil edilmemiş aynî haklar bakımından TMK m. 1023 hükmüne dayanılarak aynî hak iddiasında bulunulmaz⁶⁷⁰.

Tapu sicilindeki tescilden kastedilen, öncelikle teknik anlamdaki tapu sicili işlemleri; yani tescil, terkin ve değişikliktir. Bu kayıtlar dâhilinde taşınmaz mallara ilişkin hakların içeriğinin belirlenmesine yarayan diğer bilgi ve açıklamalar da bu kavrama dahildir. Plânda, kadastro haritasında gösterilen sınırlar bu kapsamdadır⁶⁷¹.

⁶⁶⁷Esener/Güven, s. 195.

⁶⁶⁸Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altóp, s. 348; Özkaya, s. 79.

⁶⁶⁹Reisoğlu, s. 166; Esener/Güven, s. 193.

⁶⁷⁰Esener/Güven, s. 193; Davacının taşınmazı satın aldığı tarihte tapunun üzerinde devir ve temlik önleyen herhangi bir şerh veya o tarihte verilmiş olan herhangi bir mahkeme kararı bulunmadığından, davacının tapuya güven ilkesinden yararlanacağına, kazanımının korunması gerektiğine ilişkin bkz: Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 10.11.2010 tarihli, E:2010/14-256, K:2010/583 sayılı kararı (Ertaş, s. 156).

⁶⁷¹Gürsoy/Eren/Cansel, s. 269; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 266; Reisoğlu, s. 196; Ünal/Başpınar, s. 398; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altóp, s. 349; Eren/Başpınar, s. 247.

Buna karşılık, şerh ve beyanlar, tapu sicilindeki tescil kavramına dahil olmadığından güven ilkesine dahil değildir⁶⁷².

Üçüncü kişinin tapuya güven ilkesinden yararlanabilmesi için tapudaki yolsuz bir tescile dayanması gerekir. Üçüncü kişilerin, malikin fiil ehliyetine veya noterce düzenlenen vekâletnamenin gerçekliğine ilişkin taşıdığı iyiniyet TMK m. 1023 hükmü kapsamında korunmaz⁶⁷³.

c. Üçüncü Kişinin Aynî Bir Hak Kazanması

Tapu siciline güven ilkesi, yalnızca aynî bir hakkın kazanımı konusunda söz konusu olur. Hakkın kazanımı hususunda mülkiyet hakkı ile sınırlı aynî haklar bakımından bir fark yoktur⁶⁷⁴. Şahsî hakların ise gerçek hak sahibine karşı ileri sürülebilme imkânı yoktur. Bu durum şerh edilebilecek şahsî hakları bakımından da geçerlidir⁶⁷⁵. Örneğin, tapu kayıtlarında yolsuz tescil nedeniyle malik olarak görünen (B) aleyhine açtığı tapu sicilinin düzeltilmesi davasını kazanan (A)'ya karşı, taşınmazı (B)'den kiralayan ve tapu siciline şerh ettiren (C) tarafından şerh ettirdiği kira sözleşmesinin varlığı ileri sürülemez⁶⁷⁶.

Taşınmaz rehniyle teminat altına alınan bir alacak hakkının iktisabı, rehin türünün ipotek veya ipotekli borç senedi ya da irat senedi olmasına göre farklılık taşır. Alacak hakkının ipotekle temin edilmesi durumunda, iyiniyetli kazanımın korunması sadece rehin hakkına ilişkin olup alacak hakkını kapsamaz. Zira, alacak hakları yönünden tapu siciline güven ilkesi söz konusu olmaz. Buna karşılık, ipotekli borç

⁶⁷² Eren/Başpınar, s. 247.

⁶⁷³ Ertaş, s. 156.

⁶⁷⁴ Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 170; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 267; Reisoğlu, s. 196; Ayiter, s. 62; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 356; Ünal, s. 226; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 269; Ayan, s. 253; Ünal/Başpınar, s. 396.

⁶⁷⁵ Nomer/Ergüne, s. 155; Riesoğlu, s. 167; Ertaş, s. 158; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 269; Ayiter, s. 62; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 268; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 359; Ünal, s. 226; Velidedeoğlu/Esmer (s.653) ve Saymen/Elbir (s. 196)'ae göre ise TMK m. 1023 hükmü, şerh ve beyanlara da uygulanabilir.

⁶⁷⁶ Ayan, s. 254.

senedi ve irat senetlerinde hem rehin hakkı hem de alacak hakkı tapu siciline güven ilkesinden faydalanır. Bu itibarla, burada iyiniyetli devralan kimse, rehin hakkı ve alacak hakkının her ikisi yönünden korunmuştur⁶⁷⁷.

d. Üçüncü Kişinin İyiniyetli Olması

Tapu siciline güven ilkesinden yararlanabilmek için gerçekleşmesi gereken bir diğer koşul, yolsuz tescile güvenen üçüncü kişide iyiniyetin varlığıdır.

İyiniyetin varlığı, hakkın kazanıldığı anda aranır⁶⁷⁸. Yevmiye defterine kaydın yapılmasından sonra tapu sicilindeki tescilin yolsuz olduğunun öğrenilmesi iyiniyeti ortadan kaldırmaz. Hakkın kazanılmasından sonra tapudaki önceki tescilin yolsuz olduğunun öğrenilmesi, geçerli bir şekilde kazanılan hakkı olumsuz yönde etkilemez⁶⁷⁹. Buna karşılık nisbî tescil ilkesine göre iyiniyet, kanunen öngörülmüş olan devir şartlarının gerçekleştiği anda mevcut olmalıdır⁶⁸⁰. Yine, tapudaki yolsuz tescile iyiniyetle güvenerek aynî hak sahibi olan kimsenin, söz konusu hakkı gerçek durumu bilen bir kimseye devretmesi halinde de söz konusu devir işlemi geçerli olacaktır. Bir başka ifadeyle, taşınmaz, iyiniyetli üçüncü kişi tarafından yolsuz tescile dayanılarak geçerli olarak kazanılmışsa, daha sonrasında yapılan devirlerde, taşınmazı devralan kimselerin kötünietinden söz edilerek dava açılmaz. Zira, devir işlemini gerçekleştiren kişi, aynî hakkın gerçek sahibi durumundadır⁶⁸¹. Buna karşılık, taşınmaz herhangi bir sınırlama olmaksızın birkaç kez el değiştirdikten sonra başlangıçtaki

⁶⁷⁷ Eren/Başpınar, s. 249.

⁶⁷⁸ TMK m. 1021/1 uyarınca, taşınmaza ilişkin aynî hak, tapu siciline tescilin yapılmasıyla kazanılır. Buna karşın tescilin etkisi geçmişe yürüyeceği için, yevmiye defterine talebin ilk yazıldığı anda iyiniyetin varlığı gerekir. Üçüncü kişinin, yevmiye defterine kayıtan sonra fakat tapu siciline tescilden önce gerçek durumu öğrenmesi aynî hakkın kazanılmasına engel teşkil etmez (Cansel, s. 84; Ünal/Başpınar, s. 399; Reisoğlu, s. 168); Aranılan iyiniyetin tescil esnasında, daha doğru bir ifadeyle tescil isteminin yevmiye defterine kaydı sırasında mevcut olması gerektiği hakkında bkz: Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 271.

⁶⁷⁹ Reisoğlu, s.197; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 363; Gürsoy/eren/Cansel, s. 270; Ayiter, s. 63; Ünal, s. 228; Ayan, s. 257; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 271.

⁶⁸⁰ Eren/Başpınar, s. 249.

⁶⁸¹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 271; Reisoğlu, s. 198; Ünal, s. 228; Ayan, s. 258; Ünal/Başpınar, s. 399; Özkaya, s. 81.

kötüniyetli kişinin devir suretiyle yeniden aynî hak kazanması halinde, söz konusu hak korunmaz⁶⁸².

e. Diğer Geçerlilik Unsurlarının Mevcut Olması

Tapu siciline güven ilkesinden yararlanılabilmesi için gereken bir diğer koşul, hakkın geçerli bir şekilde kazanılmasıdır⁶⁸³. Aksi takdirde, yapılan diğer tescil de yolsuz olacağından, tapu siciline güven ilkesi uygulama alanı bulamaz⁶⁸⁴. Böyle bir durumda, tapu sicilinde üçüncü kişi lehine yapılan tescilin hükümsüzlüğü, tapu siciline güven ilkesinden değil, bu ilke dışındaki unsurlardan kaynaklanmaktadır⁶⁸⁵. Tasarruf işleminin kurucu unsurlarından birinin eksik olması, üçüncü kişinin yaptığı borçlandırıcı işlemin irade bozukluğu, ehliyet, şekil gibi sebeplerden geçersiz olması, vekâletnamenin veya verasetnamenin sahte olması gibi hallerde durum böyledir⁶⁸⁶. Bununla birlikte, hakkın kazanılış şekli önem arz etmez. Hakkın, yalnızca taraflar arasında yapılan hukukî işlemler sonucu tapuya yapılan tescil ile kazanılması durumunda değil, tescilsiz kazanım halleriyle kazanılması halinde de iyiniyet korunur⁶⁸⁷.

İyiniyetli üçüncü kişi tarafından aynî hak kazanılabilmesi için güvenilen sicil kaydının yetkili tapu memuru tarafından usulüne uygun bir şekilde yapılmış olması gerekir⁶⁸⁸.

⁶⁸² **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 271; **Ünal/Başpınar**, s. 400; İyiniyetli kişiden malın iktisap edilmesinin kötüniyeti ortadan kaldırmayacağı Yargıtay kararlarında şu şekilde ortaya konulmuştur: “...Her ne kadar satın alan kişiler iyiniyetli olabilir ise de son kez tekrar satın alan Bahri kendinden öncekilerin iyiniyetinden yararlanamaz. Aksi görüş oğruluk kuralları ile bağdaşamaz.” Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 28.09.1983 tarihli, E:1983/15137, K:1983/13580 sayılı kararı (YKD, C.10, S.1, Y.1984, s. 60-62; Benzer yönde bkz: Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 15.12.1997 tarihli, E:1997/16648, K:1997/16935 sayılı kararı (YKD, C.24, S.7, Y.1998, s.972-974).

⁶⁸³ **Ünal**, s. 229-230; **Ayan**, s. 258; **Ünal/Başpınar**, s. 401; **Yılmaz** (Eşya Hukuku), s. 171; **Eren/Başpınar**, s. 249.

⁶⁸⁴ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 271; **Ayiter**, s. 62; **Ayan**, s. 259; **Esener/Güven**, s. 197; **Albaş**, s. 141; **Özkaya**, s. 82-83.

⁶⁸⁵ **Ünal/Başpınar**, s. 402; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 271.

⁶⁸⁶ **Ünal/Başpınar**, s. 401-402; **Esener/Güven**, s. 197.

⁶⁸⁷ **Reisoğlu**, s. 196; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 356; **Ayan**, s. 194-195.

⁶⁸⁸ **Esener/Güven**, s. 197.

4. Tescile Güvenin Korunmasının İstisnaları

a. Çift Tapu Durumu

Kural olarak tapu sicilinde, her taşınmaza ilişkin bir kayıt mevcut olmakla birlikte, zaman zaman aynı taşınmazın birden çok sayfaya kaydının yapılması durumuyla karşılaşılabilir. Tapu sicilinde çift tapunun varlığına, özellikle taşınmazların kadastrounun yapılmamış olduğu yerlerde aynı taşınmazın iki veya daha fazla kişi lehine tescil edildiği durumlarda rastlanılabilir⁶⁸⁹. Yine kadastro yapılmamış yerlerde düzenli olarak fihrist defterinin tutulmaması nedeniyle zabıt defterinde kayıtlı bir taşınmaz ikinci kez kaydedilebilmektedir. Örneğin, bir taşınmazın ifraz edilip ifraz sonucunda oluşan her parsel için ayrı ayrı sayfa açılarak kaydının yapıldığı halde ana taşınmaz sayfasının usulsüz olarak kapatılmayarak işleme tabi tutulması sonucunda başka kimseler adına yeni kayıtlar meydana gelmesi halinde çift tapu durumu söz konusu olur⁶⁹⁰.

Çift tapunun⁶⁹¹ varlığı halinde, taşınmazlardan birinin iyiniyetli üçüncü kişiye devredilmemiş veya taşınmaz üzerinde iyiniyetli üçüncü kişi adına sınırlı aynî hak tesis edilmemiş olması durumunda, açılacak olan tapu sicilinin düzeltilmesi davasıyla yolsuz tescil edilen yapu kaydının terkinin sağlanabilir. Bu durumda, TMK m. 1023 hükmünün uygulanma alanı bulması mümkün değildir⁶⁹². Bununla birlikte, taşınmazlardan birinin

⁶⁸⁹ Esener/Güven, s. 197; Reisoğlu, s. 169; Özkaya, s. 231; Eskiden tapu kayıtları bugünkü gibi tutulmadığından, aynı taşınmaza ilişkin birden fazla kayıt bulunabilmekteydi. Kadastro işlerinin tamamlanması ve tapu kayıtlarının güncel tutulma şekli ile bu soruna çok az rastlanılacağı umulmaktadır (Hatemi, s. 62).

⁶⁹⁰ Özkaya, s. 231.

⁶⁹¹ Çift tapu; bir taşınmazın mülkiyetinin tapu kütüğünde aynı anda birden fazla kimse üzerine tescil edilmiş olması durumudur. Söz konusu tanımlama, Yargıtay kararlarına da konu olmuştur: “....çifte tapudan söz edilebilmesi için her şeyden önce tapu sicilinde iki ayrı kaydın mevcut olması gerekir. Oysa ne davacı ne de bayii adına, tapuda bir kayıt oluşturulmuş değildir. Her ne kadar, İskân Kanunlarına göre temlik ve tahsis işlemi tamam olunca tescilden önce mülkiyet hakkı doğar ise de bu hal, iskân kaydının tapu kaydı niteliğinde olduğu anlamına gelmez. Çünkü iskân kaydı, tapu sicilinin dayandığı aleniyet ve güven ilkesinden yoksundur. Şu hâlde, iskân defter kaydını tapu kaydı olarak nitelendirmek hukuken mümkün değildir. Bu durumda olayımızca çifte tapunun varlığı da söz konusu olmayacaktır.” Hukuk Genel Kurulunun 06.06.1984 tarihli, E:1982/14-519, K:1984/662 sayılı kararı (YKD, C.12, S.2, Y.1986, s.189-192).

⁶⁹² Özkaya, s. 231.

iyiniyetli üçüncü kişiye nakli ya da taşınmaza ilişkin iyiniyetli üçüncü kişi lehine sınırlı aynî hak tesis edilmesi halinde güven ilkesinin uygulama alanı bulup bulamayacağı doktrinde tartışmalıdır. Öğretideki bir görüşe göre, çift tapu durumunda, iyiniyetli üçüncü kişinin aynî hak kazanımı korunmalıdır. Zira, iyiniyetli üçüncü kişinin, söz konusu taşınmaz için başka bir kayıt bulunduğunu bilmediği veya bilmesi gerekmediği kabul olunmalıdır. Bu nedenle, zilyetlikte iyiniyeti koruyan hükümler kıyas yoluyla burada da uygulanmalıdır⁶⁹³. Buna karşılık öğretide ağırlıklı olan ve bizim de savunduğumuz görüşe göre, çift tapu durumunda, yolsuz olarak tescile dayalı kazanımlarda tapu siciline güven ilkesinden yararlanılamaz. Zira, çift tapunun varlığı halinde alenîyet ve itimat fonksiyonunu yerine getiren bir tapu sicilinden bahsedilemeyeceği için iyiniyetli bir şekilde sicile güvenen üçüncü kişinin korunması da mümkün olamaz⁶⁹⁴. Bu durumda, iyiniyetli üçüncü kişi değil, gerçek hak sahibi korunmaktadır⁶⁹⁵. Bu durumda, gerçek hak sahibinden iktisap edilen aynî hak geçerli olur⁶⁹⁶. Yargıtay da kararlarında, çift tapu durumunda, geçersiz tapu kaydına dayanarak üçüncü kişinin aynî hak kazanımının mümkün olmadığına vurgu yapmaktadır⁶⁹⁷.

Bir taşınmazın ayrı ayrı sayfalara kaydedilerek iki ayrı tapunun oluşması ve iki tapunun da doğru esasa dayanması halinde hak kaybına sebep olmamak için önceki tarihli tapu kaydına itibar edilmesi mümkündür. Bu durumda, önceki tarihli tapu

⁶⁹³ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 288.

⁶⁹⁴ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 279; Ünal/Başpınar, s. 396; Esener/Güven, s. 197-198; Ertaş, s. 161; Eren/Başpınar, s. 249.

⁶⁹⁵ Reisoğlu, s. 199; Saymen/Elbir, s. 198; Esener/Güven, s. 199.

⁶⁹⁶ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 270; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 279-280; Eren/Başpınar, s. 248. Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 377;

⁶⁹⁷ "...Bilindiği gibi, tapu kütüğünde her taşınmaz mal için bir sahife açılır. Şayet, aynı taşınmaz mal hakkında iki tescil durumu ortaya çıkmış ise, tapu sicili kendisiyle çelişkili hale gelir. Bunun sonucu olarak birbirinden ayrı olan ve birbirine tezat teşkil eden tesciller yönünden sicile güven ilkesi uygulanamaz. Doğru kayıt karşısında diğer, yolsuz bir kayıttır. Yolsuz kayda dayanarak bilmeden de olsa, aynî hak iktisap edenlerin bu iktisapları korunamaz ve tashih davası açılmak suretiyle yolsuz kaydın terkinin sağlanır. Başka bir anlatımla, tapu sicili alenîdir (MK m.928). Hiç kimse, tapu sicilinde kayıtlı olan bir hususu bilmediğini iddia edemez. Aynı yer için tapu sicilinde birden fazla kayıt tesis edilmişse, edinen kişi bütün kayıtları biliyor farz edilir. O nedenle, çifte kayıt halinde, geçerli olmayan tapu kaydına dayanarak iktisapta bulunan üçüncü kişi iyiniyet iddiasında bulunamaz ve Medeni Kanun'un 931. maddesinin koyduğu kuraldan yararlanamaz." Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 12.02.1993 tarihli, E:1993/1407, K:1993/1598 sayılı kararı (YKD, C.19, S.4, Y.1993, s.510-512).

kaydına güvenerek hak kazanan iyiniyetli üçüncü kişinin kazanımı korunabilir. Bununla birlikte mülkiyetin devrine rağmen önceki tapu kaydının kapatılmaması nedeniyle çift tapu durumu meydana gelmiş ise sonraki tarihli tapu kaydına itibar edilmesi gerekir⁶⁹⁸.

Taşınmaza ilişkin birden fazla tapu kaydının bulunduğu hallerde hangi tapu kaydının geçerli sayılacağı durumunda kesin bir kural olmamakla birlikte taşınmaza ilişkin bir tapu kaydı varken ikinci tapu kaydının olmaması icap ettiğinden, sonraki tarihli kaydın yolsuz olduğu karine olarak kabul edilebilir⁶⁹⁹.

Çift tapu kaydının aynı kişi üzerinde olması halinde, yolsuz kayda istinaden taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunan malikin daha sonra tapu kaydının yolsuz olduğunu belirtmesi TMK m.2 hükmünde kendine yer bulan dürüstlük ilkesine aykırı olur. Eğer yolsuz tescil sahibi her iki kayda da dayanarak tasarrufta bulunmuş ise, böyle bir durumda doğru olan kayda dayanan kazanmanın geçerli olduğu kabul edilmelidir⁷⁰⁰.

b. Eşyaya Bağlı İrtifaklar (Arzî İrtifaklar)

Eşyaya bağlı irtifak haklarının doğması ve ortadan kalkması, tescil ve terkine yönelik işlemlerin faydalanan ve yükümlü kılınan taşınmazların sayfasında ayrı ayrı yapılması ile gerçekleşir (TMK m. 1018). Aksi durumunda sayfalar arasında meydana gelen çelişki nedeniyle yolsuz tescil söz konusu olur. Bu durumda, tapudaki kayıt açıklık hükmünü kaybedeceğinden, bu tescile güvenerek TMK m.1023 hükmü uyarınca aynî hak iktisap edilemez⁷⁰¹.

⁶⁹⁸Eren, Fikret, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınevi, Ankara 2011, s. 261; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 279; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 279; Özkaya, s. 232-233.

⁶⁹⁹Ertas, s. 161.

⁷⁰⁰Ertas, s. 161-162.

⁷⁰¹Sirmen, Lale, Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu, Sevinç Matbaası, Ankara 1975 (Tapu Sicili), s. 10.

c. Bağımsız ve Sürekli Haklar

TMK m. 998 hükmünde, sicile taşınmaz vasfında kaydedileceği belirtilen bağımsızlık ve süreklilik koşulunu haiz haklar; başkasına nakli imkân dahilinde olan ve sürekli nitelik taşıyan üst hakkı ve kaynak hakkı gibi irtifak haklarıdır. Söz konusu hakların tapu siciline taşınmaz şeklinde tescil edilebilmesi için, öncelikle yüklü taşınmazın sayfasına irtifak hakkı olarak kaydedilmesi gerekir. Söz konusu irtifak hakları, yükümlü kılınan taşınmazın sayfasına kaydedilmemiş veya kaydedilmekle birlikte ortadan kalktığı için scilden terkin edilmiş ise, bağımsız ve sürekli nitelikteki aynî hakka ilişkin tapu sicilindeki kayda iyiniyetle güvenen üçüncü kişi TMK m. 1023 hükmünden yararlanamaz⁷⁰².

5. Tescile Güvenin Korunması Yoluyla Aynî Hak Kazanmanın Hükmü

İyiniyetli üçüncü kişi tarafından, TMK m. 1023 hükmüne istinaden aynî hak kazanılması halinde, hakkın kazanımı yalnızca o hak için söz konusu olur. Kazanılan hak, başka haklara ilişkin yolsuz tescilin düzeltilmesini sağlamaz. Bir örnekle açıklamak gerekirse, ehliyetsiz olan (A)'nın, (B) lehine bir irtifak hakkı kurduktan sonra taşınmazı (C)'ye devretmesi durumunda hem (B) lehine hem de (C) lehine yapılan tesciller yolsuz olur. (D)'nin, anılan taşınmazın mülkiyetini TMK m.1023 hükmü uyarınca iktisap etmesi durumunda, bu kazanım (B)'ye ilişkin yolsuz tescili düzeltmez⁷⁰³.

İyiniyetli üçüncü kişinin tapu sicili kaydına güvenmek suretiyle aynî hak kazanması halinde, ondan aynî hak iktisap eden kişinin artık iyiniyetli olması gerekmez. İyiniyetli üçüncü kişi aynî hakkı mutlak bir biçimde elde ettiğinden, taşınmaz üzerinde istediği tasarruf işlemini yapabilir⁷⁰⁴. Bununla birlikte, aynî hak kazanan üçüncü kişiden

⁷⁰²Sirmen (Tapu Sicili), s. 10.

⁷⁰³Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 281; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 279.

⁷⁰⁴Sirmen (Eşya Hukuku), s. 279.

aynî hak kazanan kişinin davranışı ahlâka aykırı olarak başkasına kasten zarar verme amacı taşımakta ise, şüphesiz, TBK m.49 hükmü uyarınca sorumluluğu doğar.

Yolsuz tescile dayanılarak aynî hak kazanılması durumunda zarar gören gerçek hak sahibinin zararından TMK m. 1007 hükmü gereğince devletin kusursuz sorumluluğu doğar.

C. İyiniyetli Olmayan Üçüncü Kişilere Karşı Etkisi

1. İyiniyetli Olmama- Kötüniyet Kavramı

Tapu sicilinde yer alan bir kayda güvenerek aynî hak kazanılabilmesi için iyiniyetli olmak gerekir. Bir kimsenin iyiniyetli olup olmadığı TMK m.3 hükmünde yer alan esaslara göre belirlenir.

Kanun tarafından iyiniyete hukukî sonuç bağlanan hallerde aslolan iyiniyetin bulunması olduğundan (TMK m.3/f.1) iyiniyetin ispatı gerekmez. İspat yükü, aksini iddia eden tarafa düşer⁷⁰⁵. Durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyiniyet iddiasında bulunamaz (TMK m.3/f.2). O halde üçünü kişinin tapu sicilindeki kayda güvenerek aynî hak kazanabilmesi için tescilin yolsuzluğunu bilmemesi ve bilecek durumda da olmaması gerekir⁷⁰⁶.

Kötüniyetin varlığına dair her türlü delil ileri sürülebilir⁷⁰⁷. Bununla birlikte iyiniyetin varlığının hayatın olağan akışına uygun düşmediği durumlarda kötüniyetin

⁷⁰⁵ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 366-367; Ayan, s. 255; Ünal/Başpınar, s. 401; Nomer/Ergüne, s. 155; Özkaya, s. 82.

⁷⁰⁶ Yakuppur, s. 123 vd; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 268-269; Ayan, s. 254; Reisoğlu, s. 167; Cansel, s. 75 vd; Ünal/Başpınar, s. 399; Esener/Güven, s. 193; Ertaş, s. 159; Nomer/Ergüne, s. 155; Özkaya, s. 79.

⁷⁰⁷ Yargıtay'a göre de iyiniyetin bulunmadığı her türlü delille ispat edilebilir: "... yolsuz tescile dayanarak aynî hak iktisap eden kişinin iyiniyetli olup olmadığı ve yolsuzluğu hangi hallerde bilmesi gerektiği araştırılırken kesin bir ölçü koymak mümkün değildir. Genel kriter olarak, davalının dayandığı tescilin yolsuz olduğu ve taraflar arasındaki uyumsuzluğun genel hayat tecrübelerine ve hayatın olağan akışına göre bilip bilemeyeceği veya normal görüşlü bir insanın sarf etmesi gereken dikkati sarf etseydi yolsuzluğu ve uyumsuzluğu bilecek durumda olup olmadığı araştırılmalıdır. Ayrıca bazı fiili karinelere mesela temlik edenin davalıyla akrabalık ilişkisinin bulunup bulunmadığı, taşınmazın el değiştirmesinde çok kısa sürede intikâllerinin yapılması, değerinin çok altında bir bedelle satılması, tarafların aynı yerde

varlığı, fiili bir karine olarak kabul edilir. Örneğin, üçüncü kişinin, adına yolsuz tescil bulunan kimsenin eşi olması durumu böyledir⁷⁰⁸.

Burada bahsedilen iyiniyet subjektif iyiniyettir. Subjektif iyiniyet, tapu sicilindeki kaydın yolsuz olduğunun bilinmemesi veya bilinmesinin gerekmemesi halini ifade eder⁷⁰⁹. Aynî hakkı kazanacak kişinin, tapu sicilindeki kaydın yolsuzluğu hakkında en ufak bir şüphe bulunması halinde şüphenin üzerine gidip onu aydınlatması, gerekli araştırmaları yapması zorunludur. Üzerine düşen gerekli araştırmayı yapmayan üçüncü kişinin, iyiniyetli olduğu kabul edilmeyeceğinden, tapu siciline güven ilkesinden yararlanması mümkün değildir⁷¹⁰. Bununla birlikte, üçüncü kişinin, resmî memurlar tarafından tutulan, devletçe denetlenen, doğruluğundan devletin sorumlu olduğu tapu kütüğüne güven duyması esas olduğundan, tapu kütüğündeki kaydın, tescile dayanak teşkil eden belgelere uygun olup olmadığını araştırma yükümlülüğü bulunmamaktadır. Ancak, üçüncü kişinin tapu kütüğünde yer alan kaydın, dayanağı belgeye uygun olmadığını herhangi bir şekilde duyması ve öğrenmesi durumunda, bu hususu araştırması, aydınlatması gerekir. Aksi halde iyiniyetin varlığından söz edilemez⁷¹¹.

Tapu sicilindeki kayda güvenerek aynî bir hak iktisap etmek isteyen kimsenin kural olarak belgelere bakma mecburiyeti yoktur. İyiniyetin varlığının tespitinde, ilgili tarafından yalnızca tapu kütüğüne bakılması yeterli olup tescilin dayanağı olan bilgi ve belgelerin ayrıca incelenmiş olması gerekmez⁷¹². 03.02.1943 tarihli, E:1942/7, K:1943/8 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu Kararı da bu yöndedir⁷¹³.

ikamet etmeleri gibi fiili karinelerle ilgili olaylar araştırılarak bu karinelerden yararlanılmalıdır..." Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 28.02.2005 tarihli, E:2005/915, K:200571475 sayılı kararı (YKD, C.31, S.9, Y.2005, s. 1380-1383).

⁷⁰⁸Ertaş, s. 159.

⁷⁰⁹Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 268-269; Ayan, s. 254; Reisoğlu, s. 167; Cansel, s. 75 vd; Ünal/Başpınar, s. 399; Esener/Güven, s. 193; Ertaş, s. 159; Nomer/Ergüne, s. 155; Özkaya, s. 79.

⁷¹⁰Özkaya, s. 80.

⁷¹¹Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 369-370; Cansel, s. 79; Özkaya, s. 80.

⁷¹²Reisoğlu, s. 168; Esener/Güven, s. 193; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 266; Yargıtay da kararlarında iyiniyet için inceleme yükümlülüğünün tapu kütüğüyle sınırlı olduğu vurgulamaktadır:

Üçüncü kişinin kötünîyet durumu bir def'i değil itiraz teşkil eder. Bu nedenle, üçüncü kişinin iyiniyetinin bulunup bulunmadığı hususu mahkeme tarafından re'sen göz önünde tutulur. Kötünîyet itirazı, iddia ve savunmanın genişletilmesi yasağı dışında kalır ve her zaman ileri sürülebilir⁷¹⁴.

Temsilci tarafından işlem yapılması durumunda, temsil olunanın ve temsilcinin birlikte iyiniyetli olması gerekir⁷¹⁵. Temsilcinin kötünîyeti, temsil olunanın kötü niyeti hükmündedir⁷¹⁶. Bu durumda, temsilcinin kanunî veya akdi temsilci olması arasında bir fark bulunmamaktadır.

Tüzel kişi adına işlem yapılması halinde, tüzel kişi adına işlem yapan icra organında bulunan kişilerin iyiniyetli olmaları yeterli olup ortakların iyiniyetinin varlığı gerekmez. Paylı mülkiyet halinde, paydaşların durumu diğer paydaşlardan bağımsız olarak değerlendirilirken elbirliği mülkiyetinde maliklerin tamamının iyiniyetli olması gerekir⁷¹⁷.

2. Hakkı Kaybettirici – Hakkın Kazanılmasını Engelleyici Etkileri

İyiniyetli olmayan üçüncü kişiler, tapu sicilindeki yolsuz tescile dayanarak aynî hak kazanamaz. Zira, iyiniyetli olmayan bir kimsenin tapu sicilindeki kayda güvenmesinden söz edilemez. Dolayısıyla, bu durumda tescilin olumlu hükmü uygulama alanı bulamayacaktır. Üçüncü kişinin iyiniyetinin bulunmadığı, adına tapu

*"...Sicile güvenen kişinin, sicilin dayanağını oluşturan kayıt ve belgeleri inceleme yükümlülüğü yoktur..."*Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 07.05.2003 tarihli, E:2003/4325, K:2003/5500 sayılı kararı (YKD, C.30, S.7, Y.2004, s.1032-1034); Bununla beraber, tapu kütüğünde açıkça yollama yapılmış olması halinde plan ve diğer resmî belgelerin incelenmemiş olması iyiniyet iddiasında bulunulmasını engeller (Ayan, s. 254-255; Ayiter, s.63).

⁷¹³ <https://www.lexpera.com.tr/>, E.T: 10.05.2025.

⁷¹⁴ Özkaya, s. 81.

⁷¹⁵ Ünal/Bapınar, s. 399; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 270; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 370; Ertaş, s. 160; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 271; Ayan, s. 257; İradi temsil ile kanunî temsil arasında bir fark bulunmamakla beraber, temsil edilenin ayırt etme gücünden yoksun olması halini saklı tutmak gerekir. Bu durumda, kanunî temsil halinde kanunî temsilcinin iyi veya kötünîyetli olması önem arz edecektir (Ayan, s. 257).

⁷¹⁶ Cansel, s. 83; Özkaya, s. 82; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 171.

⁷¹⁷ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 270; Ayan, s. 257.

sicilinde tescil yapılmadan önce ispat edilirse, kötünietin hakkın kazanılmasını engelleyici etkisinden; tapu siciline tescil yapıldıktan sonra ispat edilmesi halinde ise hakkı kaybettirici etkisinden söz edilir.

§ 6. TAPU SİCİLİNDEKİ YOLSUZLUKLAR VE BUNLARI DÜZELTME YOLLARI

I.YOLSUZ TESCİL KAVRAMI

A. Genel Olarak

Yolsuz tescil, hak üzerindeki gerçek durumu yansıtmayan tescil olarak ifade edilebilir⁷¹⁸. Öğretide yolsuz tescile ilişkin farklı tanımlamalar yapılmıştır.

Öğretideki bir tanıma göre yolsuz tescil; yalnızca şekil itibariyle var olan, gerçek hak durumunu yansıtmayan, yani aynî hakkın kurulması için yeterli olmayan ya da gerçek hak sahibi dışında bir başka kimse adına olan tescildir⁷¹⁹. Akipek/Akıntürk/Ateş'e göre yolsuz tescil; gerçek duruma uygun olmayan ve tarafı olan kişiler için hüküm ifade etmeyen tescildir⁷²⁰. Üstündağ'a göre, bir tescilin veya terkinin, hukukî sebep bulunmadan ya da geçerlilik taşımayan hukukî sebebe dayanılarak yapılması yahut tasarruf işleminde bir sakatlığın olması halidir⁷²¹. Wieland/Karafakı tarafından yapılan tanıma göre yolsuz tescil, geçerliliği haiz bulunmayan hukukî sebep esas alınarak veya tasarruf hakkı bulunmadan yapılan

⁷¹⁸ **Kalkan**, Arif, Tapu Sicilinde Yolsuz Yazım ve Düzeltme, Filiz Kitabevi, İstanbul 2024, s. 133; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 348; **Ayan**, s. 251; *“Yolsuz tescil üst kavram olarak gerek kazanma nedenine dayanmayan haksız tescilleri ve gerekse dayandığı kazanma nedeni geçerli olmayan tescilleri kapsar. Tapu kütüğünün; maddi olarak, yeni gerçekte var olması gereken aynî hakları göstermemesi, bir diğer ifadeyle, bir aynî hakkın daha başlangıçtan beri tescil edilmemiş olması veya somut olayda olduğu gibi, aynî hakkın sonradan haksız biçimde terkin ile ortadan kaldırılmış olması hallerinde de kütüğün yolsuzlaşması söz konusudur.”* Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 27.10.2010 tarihli, E:2006/5-489, K:2010/539 sayılı kararı (**Ertaş**, s. 158).

⁷¹⁹ **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 348; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 486; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 312.

⁷²⁰ **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 483.

⁷²¹ **Üstündağ**, s. 43.

tescildir⁷²². Karahasan, yolsuz tescili, tescilin kurucu unsurlarından birinin eksik veya geçersiz olma hali olarak tanımlar⁷²³. Aybay/Hatemi, yolsuz tescil kavramı yerine “*yolsuz yazım*” ifadesini kullanmış, yolsuz yazımı ise; taahüt ve tasarruf işlemindeki geçersizlik nedeniyle yolsuz hale gelen ve başka kişinin lehine, gerçek duruma uygun olmayan bir aynî hak sağlayan yazım olarak tanımlamıştır⁷²⁴. Yargıtay kararlarında ise, yolsuz tescil, gerçek hak sahibini ve hakkın gerçek durumunu göstermeyen, başka bir deyişle, gerçeğe ters düşen tescil olarak ifade edilmektedir⁷²⁵.

4721 sayılı TMK m. 1024/f.2 hükmünde ise yolsuz tescil; “*Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.*” olarak belirtilmiştir⁷²⁶. Anılan düzenlemede de ifade edildiği üzere, yolsuz tescil, sebebe bağlılık ilkesi ile doğrudan ilgilidir⁷²⁷. Tescilin sebebe bağlı olması nedeniyle hukukî sebebe ilişkin eksiklikler tescili yolsuz hale getirir. Hukukî sebebi genel olarak bir hukukî bir işlem oluştursa da olağanüstü zamanaşımı, işgal ve miras gibi durumlarda hukukî olay, kanunî ipotek hakkı gibi durumlarda bir kanunî düzenleme ya da kamu hukuku kaynaklı bir işlem de hukukî sebep teşkil edebilir⁷²⁸.

Tasarruf yetkisindeki eksiklik de tescilin yolsuz olmasına yola açabilir. Yine, talep olmaksızın tapu memurunca kendiliğinden yapılan tescil de yolsuz niteliktedir⁷²⁹. Tescilin hukukî sebebinin geçersiz olması veya geçerliliğini sonradan kaybetmesi, tescil talebinde bulunan kimsenin yetkili olmamasına karşın tescilin yapılması, tapu

⁷²²Wieland/Karafakı, s. 925.

⁷²³Karahasan, s. 1862.

⁷²⁴Aybay/Hatemi, s. 111.

⁷²⁵Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 03.04.1989 tarihli, E:1989/3806, K:1989/3984 sayılı kararı (YKD, C.15, S.10, Y.1989, s.1383-1385).

⁷²⁶Öğretide, Türk Medeni Kanunu’nda yapılan yolsuz tescil tanımının yeterli bir tanım olmadığı kabul edilir. Zira, tescil isteminde veya tasarruf işleminin kendisinde bir sakatlık olması hali ile aynî hakta sicil dışı meydana gelen değişiklik, TMK m.1024/f.2 hükmünde belirtilen yolsuz tescil tanımı kapsamında kalmamaktadır (Yıldırım, Abdulkerim, Türk Hukukunda Tapuya Güven Yoluyla Ayni Hak Kazanımı, Adalet Yayınevi, Ankara 2009, s. 91).

⁷²⁷Kalkan, s. 137; Tescilin sebebe bağlılığı ilkesi ile ilgili detaylı açıklamalar için bkz: Birinci Bölüm/Ş 1/II/F.

⁷²⁸Ünal/Başpınar, s. 394; Cansel, s. 26 vd; Kalkan, s. 134-135.

⁷²⁹Gürsoy/Eren/Cansel, s. 246; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 291; Aybay/Hatemi, s. 77; Kalkan, s. 192.

memurunun kendiliğinden tescil yapması veya mülkiyetin tescilden önce kazanıldığı durumlarda açıklayıcı tescilin yapılmaması durumlarında da tescil yolsuz hale gelebilir⁷³⁰. Bu noktada önemle belirtmek gerekir ki, tapu kütüğündeki kayıt, aynı hak sahibinin şahsî borcuna aykırı olarak yapılmış ve bu durumu aynı hakkı devralan üçüncü kişi bilmiş olsa dahi bu durum tescilin yolsuz hale gelmesine neden olmaz. Örneğin, (A), taşınmazını, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile (B)'ye satmayı vaat etmesine karşın sözleşme hükümlerine uymayarak taşınmazı tapuda (C) adına devrederse, (C), taşınmazı devralırken (A) ve (B) arasındaki taşınmaz satış vaadi sözleşmesini bilmiş olsa dahi (C) adına yapılan tescil yolsuz bir tescil sayılmayacaktır⁷³¹.

Yolsuz olarak yapılan değişiklik ve terkin işlemleri de yolsuz tescil kavramının içine dahildir. Nitekim, değişiklik ve terkin işlemleri de tescil işlemi gibi tapu sicilinde aynı sonuç doğuran işlemlerdir. Bu anlamda yolsuz tescil kavramında kullanılan tescilden kasıt, geniş anlamda tescildir⁷³².

Yolsuz tescil, tescilin yapıldığı andan itibaren olabileceği gibi, geçerli olarak yapılan bir tescil de sonradan yolsuz duruma düşebilir⁷³³. Hukukî sebebin geçerlilik şekline uygun olmaması, tescilin dayanağı olan işlemin ehliyetsiz kişilerce yapılması, hukukî işlemin muvazaalı olması gibi hukukî sebebe dair sakatlıklar, tasarruf

⁷³⁰ **Ayan**, s. 253; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 349; **Esener/Güven**, s. 188; **Ertaş**, s. 158; **Nomer/Ergüne**, s. 152.

⁷³¹ **Özkaya**, s. 81.

⁷³² **Özyiğit**, s. 41; **Reisoğlu**, s. 188; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 464; **Ünal/Başpınar**, s. 399; **Eren/Başpınar**, s. 247.

⁷³³ **Kalkan**, s. 136; **Saruhan**, s. 420; Tapu sicilinde yer alan tescilin sonradan da yolsuz hale gelebileceği Yargıtay kararlarında belirtilmektedir: “....Tapu kütüğünün; maddi olarak, yani gerçekte var olması gereken aynı hakları göstermemesi; bir diğer ifadeyle, bir yni hakkın daha başlangıçtan beri tescil edilmemiş olması veya somut olayda olduğu gibi, aynı hakkın sonradan haksız biçimde terkin ile ortadan kaldırılmış olması hallerinde de kütüğün yolsuzlaşması söz konusudur.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 27.10.2010 tarihli, E:5-489, K:539 sayılı kararı (**Özyiğit**, s. 41); Yargıtay 20. Hukuk Dairesinin 15.05.2019 tarihli, E:2019/13372, K:2019/3478 sayılı kararında da bir tescilin yolsuzluğunda, taşınmazın kamu malı olmasının önem arz etmediği şu şekilde vurgulanmıştır: “Kamu malı taşıyan bir taşınmazın her nasılsa özel mülk olarak tapuya tescil edilmesi bir yolsuz tescil olup, bu husus o yerin özel tescile tabi bulunmama (kamu malı olma) niteliğini değiştirmez.”; Bkz benzer yönde: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 25.12.2020 tarihli, 12-1101/1113 sayılı kararı (<https://www.lexpera.com.tr/>, E.T: 17.06.2025).

yetkisindeki eksiklikler ve çift tapu durumu tescilin baştan itibaren yolsuz olması sonucunu doğurur. Tescilin sonradan yolsuz duruma gelmesi ise; tescile dayanak olan hukukî işlemin sonradan geçersiz hale gelmesi, tescilden önce aynî hak kazanım durumlarının varlığı ve taşınmazın yok olması, hak sahibinin ölmesi gibi aynî hakkın terkisiz sona erdiği durumlarda söz konusu olabilir⁷³⁴.

Devletin tasarrufu altında bulunan yerler, kamu orta malları ve ormanlar üzerinde kural olarak özel kişilerin mülkiyet hakkı kazanmaları mümkün değildir. Söz konusu yerlerin bir şekilde kişiler üzerine tescil edilmesi halinde de yolsuz tescil meydana gelir⁷³⁵. Ayrıca, kesinleşen orman sınırları içinde kalan taşınmaza ilişkin tapu kaydı geçerliliğini kaybeder ve taşınmaza ilişkin tescil yolsuz duruma düşer⁷³⁶.

Tescilin hukukî sebebinin bir idari işlem olması ve anılan idari işlemin idari yargıda açılan bir davada veya idare tarafından iptal edilmesi durumunda da tapu sicilindeki tescil hukukî sebepten yoksun kalır ve idari işlemin tesis edildiği tarihten itibaren tescil yolsuz tescil niteliğini alır⁷³⁷.

⁷³⁴Özyiğit, s. 41.

⁷³⁵Kurt, Ekrem, Tapu Sicilininin Düzeltilmesi, Kazancı Hukuk Yayınevi, İstanbul 2004, s. 37; *"...Bu gibi yerler kişiler adına tespit ve tescil edilse bile, bu husus yolsuz tescil oluşturacağından her zaman bunlar için tapu iptal davası açılması mümkündür."* Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 22.03.1988 tarihli, E:1347, K:2507 sayılı kararı (Yılmaz, Zekeriya, Tapu İptali ve Tescil Düzeltme Davaları, Seçkin Yayınevi, Ankara 2006, s. 126).

⁷³⁶Özyiğit, s. 42; Yargıtay kararlarında da orman tahdidi içerisine alınan taşınmazların tapu kayıtlarının hukukîliği yitireceğine vurgu yapılmıştır: *"Dosya içeriğinden, yörede orman tahdidinin 1993 yılında yapıp kesinleştiği ve dava konusu taşınmazın orman sınırları içinde kaldığı anlaşılmaktadır. Davalının bu tahdidin iptaline ilişkin herhangi bir davası bulunmamaktadır. Kesinleşen tahdit iptal edilmediği sürece tahdit içinde kalan taşınmazlar hakkındaki tapu kayıtları hukukî değerlerini yitirir."* Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 18.10.1998 tarihli, E:20-743, K:778 sayılı kararı (Yılmaz, s. 137); *"...Taşınmazlar, 1945 yılında yapılan orman tahdidinde orman tahdidi sınırları içine alınmış olup, bu uygulama kesinleşmiştir. Tahdidin kesinleşmesiyle, tapu kayıtları hukukî geçerliliğini yitirirler."* Yargıtay 20. Hukuk Dairesinin 01.07.1994 tarihli, E:1994/6206, K:1994/8826 sayılı kararı (Yılmaz, s. 136).

⁷³⁷Yakuppur, s. 43; *"Davalı tapusu, Belediyece 6188 sayılı Kanuna dayanılarak yapılan tahsis sonucunda tahsis edilmiştir. Tapunun hukukî sebebi belediyenin tahsis kararıdır. Davacı belediye 6188 sayılı Kanundaki koşullara riayet edilmediğini görerek taşınmazın tahsisine ilişkin bulunan kararı iptal etmiştir. Tahsis işleminin iptaline ilişkin kararla tapunun dayanağı ve hukukî sebebi ortadan kaldırılmış bulunduğuna göre ..."* Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 10.10.1975 tarihli, E:9592, K:9591 sayılı kararı (Karahasan, Mustafa Reşit, Mülkiyet Hakkının Kazanılması, Beta Basım Yayım, C. 1-2, İstanbul 1998, s. 1929); İdari karar üzerine mülkiyetin davalıya intikâlinden sonra idarenin tek taraflı yeni bir kararla ilk idari kararı ortadan kaldırarak hukuhi durumda değişiklik yapamayacağına ilişkin; Yargıtay Hukuk Genel

B. Yolsuz Tescilin Sakıncaları

Tapu sicilinde bulunan tescilin gerçek durumu yansıtmaması, yolsuz halde olması gerçek hak sahibi bakımından bazı sakıncalara ve tehlikelere yol açabilir. Kubat'a göre, yolsuz tescilin üçüncü kişiler yönünden de sakıncalı yanları bulunur. Örneğin, devri sözleşmeyle yasaklanmış bir bağımsız ve sürekli hak niteliğindeki üst hakkı tapu siciline tescil edilirse bu tescil yolsuz olur. Çünkü sözleşmeyle devir yasağı konulması, üst hakkının bağımsızlık ve süreklilik niteliğini kaybettirir. Bu durumda, tapu sicilindeki tescil yolsuz hale geleceğinden bu kayda iyiniyetli bir şekilde güvenen kişiler de zarara uğrayabilir⁷³⁸.

Yolsuz tescilin gerçek hak sahibi açısından doğurduğu sakıncalar şöyle sıralanabilir⁷³⁹:

- Tapu kütüğündeki yolsuz tescil, üçüncü kişinin bu kayda iyiniyetli bir şekilde güvenmek suretiyle aynî hak elde etmesine, gerçek hak sahibinin sahip olduğu hakkı kaybetmesine veya hakkın sınırlanmasına sebep olabilir (TMK m. 1023).
- Yolsuz olan tescilde hak sahibi görünen kimsenin, diğer koşulların da gerçekleşmesi halinde bu aynî hakkı olağan zamanaşımıyla elde etmesini mümkün kılabilir ve asıl hak sahibinin hakkı için tehlike arz edebilir (TMK m. 712). Tapu sicilinde hak sahibi görünen kişi kötünıyetliyse, olağanüstü zamanaşımından yararlanarak aynî hak kazanma imkânı doğabilir (TMK m. 713).
- Hak karanesi, tapudaki tescil yolsuz olsa da bu tescile bağlıdır. Bu durumda, hakkın asıl sahibi olan kimse hak karanesinden faydalanamaz. Örnek vermek gerekirse,

Kurulunun 24.01.1979 sayılı, E:527, K:47 sayılı kararı (**Dönmez**, İrfan, En Son Değişikliklerle ve En Yeni İçtihatlarla Tapu İptali ve Tescili Davaları, Beta Basım Yayım, 6. Baskı, İstanbul 1992, s. 800).

⁷³⁸ Bu husuta başka örnekler için de bkz: **Kubat**, Mehmet Doğan, Yolsuz Tescil ve Düzeltilmesi, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 1998, s. 34-37.

⁷³⁹ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 295; **Üstündağ**, s. 13-15; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 312-313; **Ünal/Başpınar**, s. 275; **Esener/Güven**, s. 189-190; **Ertaş**, s. 183-184; **Kubat**, s. 32-33; **Yılmaz**, s. 119-120; **Özyiğit**, s. 139-140; **Saruhan**, s. 420.

yolsuz tescil durumunda, asıl malik tarafından el atmanın önlenmesi davası açılmaz (TMK m. 992/f.1).

- Sahip olduğu hak tapu sicilinde yansıtılmayan malik, taşınmaza ilişkin tasarruf işleminde bulunamaz, taşınmazın devrini sağlayamaz veya taşınmaza dair aynî hak kuramaz (TMK m. 705/f.2).

- İpotek hakkına dair tescilin borcun ödenmiş olmasına karşın terkin edilmemiş olması taşınmazın değerinin azalmasına neden olur. Borcun ödendiğine ilişkin mabuzu kaybeden borçlunun yeniden ödeme yapması için zorlanmasına yol açabilir.

- Aynı taşınmaza ilişkin birden çok tapu kütüğü sayfası bulunması halinde, böyle bir taşınmaz olağanüstü zamanaşımıyla kazanılmaya elverişli hale gelir (TMK m. 713/f.2).

- Yolsuz tescil dolayısıyla malik olarak görünen kişi yönünden vergi yükümlülüğü doğabilir.

- Taşınmazın maddi anlamda maliki olan kimsenin borçları nedeniyle aleyhine yapılan takip ve hacizler yolsuz tescil nedeniyle sonuçsuz kalabilir.

C. Yolsuz Tescilin Düzeltilme Yolları

1. Genel Olarak

Yolsuz tescilin düzeltilmesi dar anlamda; gerçek hak durumunu yansıtmayan tescil veya terkin işlemlerinin gerçeğe uygun hale getirilmesi olarak ifade edilebilir. Geniş anlamda yolsuz tescilin düzeltilmesi ise, gerçek duruma uygun düşmeyen her çeşit tapu sicili işleminin gerçek duruma uygun hale getirilmesidir⁷⁴⁰.

⁷⁴⁰Özyiğit, s. 141.

Yolsuz tescilin düzeltilmesi, taşınmazın gerçek hak sahipliğine ilişkin bir değişiklik meydana getirmediğinden tasarruf işlemi niteliğinde değildir. Düzeltme işlemi, bu yönüyle terkin ve değişiklikten ayrılır. Düzeltmenin yapılmasıyla, tapu sicilinin kendisinden beklenen işlevleri yerine getirmesi sağlanır ve yukarıda yer verilen sakıncaların ortaya çıkması önlenir⁷⁴¹.

Düzeltme işlemi ilgililerin istemde bulunması üzerine yapılabileceği gibi, belirli koşulların gerçekleşmesi durumunda tapu memuru tarafından kendiliğinden veya mahkeme kararıyla yapılabilir. Türk Medeni Kanunu'nda tescildeki yolsuzluğun oluşma şekline göre farklı düzeltme usulleri belirtilmiştir⁷⁴².

2. Geçerli Bir Hukukî Sebebin veya Tescil İsteminin Bulunmaması

Durumunda

Tescil, geçerli bir hukukî sebebin bulunmaması nedeniyle yolsuz nitelik taşıyabilir. Örneğin, aynî hakkın taraflar arasında yapılan hukukî işlem sonucunda tescil yoluyla kazanıldığı hallerde, taahhüt işleminin ehliyetsizlik, geçerlilik şekline aykırılık, irade bozukluğu hallerinin varlığı, muvazaa gibi geçersizlik nedeniyle geçersiz olması durumunda, sebebe bağlılık ilkesinin sonucu olarak tasarruf işlemi de geçersiz hale geleceğinden, tapu siciline yapılan tescil yolsuz olur. Bu haliyle yapılan tescilin aynî hak kazandırması söz konusu olmaz. Geçerli bir tescil isteminin bulunmaması durumunda da tapu siciline yapılan tescil yolsuz olur. Ehliyetizliğin tasarruf işlemi yapılırken de olması veya irade bozukluğu hallerinin tescil işlemine de yansması ya da tasarruf yetkisi bulunmayan kimse tarafından tescil isteminde bulunulması durumunda

⁷⁴¹ Kalkan, s. 383.

⁷⁴² Bozan, Mehmet, Türk Hukuku'nda Gayrimenkul Mevzuatı, İstanbul Üniversitesi Yayınevi, İstanbul 2004, s. 175-176; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 411-414; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 342-343; Ünal/Başpınar, s. 373-374; Ayan, s. 474; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 313; Kalkan, s. 383.

ise tescil, sebebe bağıllık ilkesinin bir sonucu olarak değil, tasarruf işleminin geçerli olmaması nedeniyle yolsuz nitelik kazanır⁷⁴³.

Tescilin yukarıda yer verilen sebepler nedeniyle yolsuz olması halinde, mahkeme kararıyla düzeltme yapılır (TMK m. 1025/f.1). Bununla birlikte, tarafların kendi aralarında anlaşması yöntemiyle de yolsuz tescil düzeltilebilir⁷⁴⁴.

a. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasında Mahkeme Kararıyla Düzeltme

TMK m. 1025/f.1 hükmünde; *“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.”* ifadesi yer almaktadır. Anılan düzenlemeyle, tapu kütüğündeki yolsuz tescil nedeniyle aynî hakkı ihlal edilen kişilere, tapu kaydının düzeltilmesini sağlamak amacıyla dava açma imkânı getirilmiştir. Bu durumda, tapu kayıtlarında bulunan tescil kural olarak geçerli olmakla birlikte, tescilin hukukî sebebinin geçersiz olması durumunda tescilden faydalanan kimsenin iyiniyetli veya kötüniyetli olup olmadığı önem arz etmeksizin dava açılması suretiyle tescilin düzeltilmesi istenebilir⁷⁴⁵.

⁷⁴³Sirmen (Eşya Hukuku), s. 314.

⁷⁴⁴Sirmen (Eşya Hukuku), s. 319.

⁷⁴⁵Yargıtay tarafından, tescil talebi olmaksızın sadece tapunun iptali istemiyle açılan davada, davacıya ıslah ya da ek dava yoluyla tescil yönünden önel verilmesi, tescil isteminde bulunulmazsa, hukukî yarar yokluğundan davanın reddine karar verilmesi gerektiğine hükmedilmiştir: *“Hemen ifade edilmelidir ki; somut olayda olduğu gibi, aynî bir dava niteliğinde bulunan ve tapu kütüğünün gerçek hakkı yansıtmadığı ileri sürülen düzeltim davasında, taşınmaz mülkiyetinin geçirilmesi niteliğindeki tescil talebinde bulunulmaksızın, salt yolsuz tescilin iptali isteminde bulunulması durumunda mahkemece varılması gerekli olan sonuç, farklı olacaktır. Bu cümleden olarak, çoğun içinde azı da vardır ilkesi gereğince, tapuda tescil talebi, tapu iptali talebini de içermekle birlikte, salt iptal istemi tescil talebini kapsamadığından, tescil isteminin bulunmadığı böyle bir durumda, mahkemece tescile karar verilmesi ya da esasa ilişkin nedenlerle davanın reddedilmesi olanaklı değildir. Öyleyse, davanın yukarıda açıklanan şekilde düzeltilmesi usule ait işlemlerden olup; ıslah ya da ek dava ile iptal yanında tescil talebinde bulunulması durumunda mahkemece esasa dair yapılacak inceleme sonucu davanın reddi ya da kabulü yönünde hüküm kurulması; aksi takdirde salt iptal talebinde bulunulmuş olması nedeniyle hukukî yarar yokluğundan, davanın reddine karar verilmesi gerektiği; bu itibarla sonuçlarının farklı olduğu, her türlü duraksamadan uzaktır. O halde, Mahkemece yapılacak iş; dava dilekçesinde salt tapunun iptali talebinde bulunulduğu göz önünde tutularak, davacıya dava konusu taşınmazla ilgili ayrı bir tescil davası açması ya da tapunun iptaliyle beraber adına tescili yönünde davanın ıslah yoluyla düzeltilmesi için önel verilmesi, ıslah ya da ek dava yoluyla tescil talebinde bulunulması durumunda davanın esastan karara bağlanması; aksi takdirde iptal yanında tescil isteminde bulunulmadığından, davanın hukukî yarar yokluğundan*

Yolsuz tescilin varlığı gerçek hak durumunun değişmesine yol açmaz. Bununla birlikte, yolsuz tescilin varlığı, gerçekte var olan hakkın kaybedilmesi tehlikesi doğurur. Tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle açılan davanın amacı tapu sicilindeki kaydın gerçek hak yansıtır nitelik kazanmasıdır⁷⁴⁶. Bu usule, kural olarak yolsuz tescilin diğer düzeltme yollarıyla düzeltilememesi halinde başvurulur. Re'sen, tek taraflı istemle veya anlaşma yoluyla düzeltilemeyen yolsuz tescil, dava yoluyla düzeltilebilir⁷⁴⁷.

Tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle açılan davaya öğretide ve uygulamada, düzeltme davası, tapu sicilinin düzeltilmesi davası, tapu iptal ve tescil davası⁷⁴⁸ veya kaydın tashihi davası gibi isimler verilmektedir⁷⁴⁹. Uygulamada “*tapu iptali ve tescili davası*” ifadesi kullanılmaktadır. Kanaatimize göre, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının tapu iptali ve tescili davası olarak adlandırılması uygun değildir. Tapu iptali ve tescili davası terimi, davanın konusunu, amacını ve niteliğini açıklamak hususunda yetersizdir⁷⁵⁰. Zira, teknik anlamda tapu iptali ve tescili davasından söz edilebilmesi için öncelikle bir tapu iptalinden söz edilmesi gerekir. Özel hukukta iptal, hüküm ve sonuç doğuran bir işlemi hükümsüz kılar. Yolsuz tescil durumu, maddi anlamda hüküm ifade

reddine karar verilmesinden ibarettir.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 06.05.2009 tarihli, E:1-82, K:161 sayılı kararı (Özyiğit, s. 155).

⁷⁴⁶Kurt, s. 96; Özyiğit, s. 155; Saruhan, s. 427.

⁷⁴⁷Kalkan, s. 421.

⁷⁴⁸ Tapu iptal ve tescil davası ile tapu sicilinin düzeltilmesi davası özü itibarıyla birbirinden farklı nitelikte davalardır. Tapu iptal ve tescil davasının içeriğinde ihtiva ettiği anlam, tapu sicilinin düzeltilmesini karşılamamaktadır. Nitekim, tapu sicilinin düzeltilmesi davası, tapu sicilinde kayıtlı olan bir yanlışlığın düzeltilmesine ilişkindir. Tapu iptal ve tescil davası ise, yolsuz bir şekilde tescil edilen bir kaydın iptali istemini içerir (Saruhan, s. 427).

⁷⁴⁹ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 302; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 463; Üstündağ, s. 15 vd; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıparmak, s. 416 vd; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 346; Ertaş, s. 187; Ünal/Başpınar, s. 379-380; Kurt, s. 96; Kubat, s. 48; Karahasan, s. 1857; Bazı yazarlar, tapu sicilinin düzeltilmesi davasını, davanın sebebine göre istihkak talebine dayalı ve haksız el atmanın önlenmesi talebine dayalı tapu sicilinin düzeltilmesi olarak ikiye ayırmaktadır. İstihkak talebine dayalı davada, davacı mutlaka malik olması gerekirken, haksız el atmanın önlenmesine ilişkin davada davacının sınırlı aynı hak sahibi kişi olması da mümkündür. Ayrıca bu yazarlara göre, uygulamada farklı davalar olmalarına rağmen tapu sicilinin düzeltilmesi davası ve tescili isteme davaları tapu iptali davaları olarak adlandırılmaktadır. Uygulamada yerleşen bu durum, bazı sıkıntıları da beraberinde getirmektedir. Oysa 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nda tapunun iptaline dair bir ifade yer almamakta olup bu davalara temel teşkil eden hukukî sebepler de farklıdır. Sonuç olarak tapu iptali teriminin hukuk literatüründen çıkarılması doğru olacaktır (Özmen, Ethem Sabâ/Aydın, Gülşah Sinem, “*Tapu İptal Davası Olarak Yanlış Adlandırma ile Açılan Davalar*”, *İstanbul Barosu Dergisi*, C. 88, S. 6, Y. 2014, s.a 179-215, s. 206-209.

⁷⁵⁰ Özmen/Aydın, s. 213.

etmediğinden iptali de düşünülemez. Bu terim uygulamada, genel itibariyle tapu sicilindeki yolsuz tescilin kaldırılarak, onun yerine yeni tescilin yapılması şeklinde kullanılır. Halbuki, her yolsuz tescilin düzeltilmesi için, tescilin silinmesi ve yeniden tescil yapılması gerekmez. Bazı durumlarda sadece yolsuz tescilin silinmesi yeterlidir, ayrıca bir tescile ihtiyaç duyulmaz. Türk hukuk mevzuatında tapu iptal ve tescil davası şeklinde bir dava bulunmamaktadır⁷⁵¹. Kanaatimize göre, tapu sicilinin düzeltilmesi davası terimi, hukuki nitelendirme açısından daha uygundur⁷⁵². Nitekim kanun koyucu da TMK m.1025 hükmünde bu terimi kullanmayı tercih etmiştir.

Biz bu çalışmada, tapu sicilinin düzeltilmesi davası terimini kullanmaktayız.

Tapu sicilinin düzeltilmesi davası özü itibariyle bir çekişmesiz yargı başvurusudur ve sadece malik tarafından talep edilmesi yeterlidir. Hâkim tarafından, davanın devamı sırasında geçici tescilin şerhi hususunda müzekkere yazılarak tapu sicilinin aleniliği ilkesi gereği üçüncü kişilerin konudan haberdar olması sağlanır⁷⁵³.

aa. Davanın Konusu

Tapu sicilinin düzeltilmesi davası, kural olarak gerçek duruma uygun olmayan tescil, terkin ve değişiklik işlemleri için açılır⁷⁵⁴. Esasında, değişiklik şeklinde ayrı bir tapu sicili işlemi yoktur⁷⁵⁵. Tapu sicilinde yapılan değişiklik, tescile konu hakkın kapsamını daraltıyorsa terkinden; genişletiyorsa tescilden söz edilir⁷⁵⁶. O halde, tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu işlemlerin yolsuz tescil ve yolsuz terkinden ibaret olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Kurucu nitelikteki tesciller ve açıklayıcı

⁷⁵¹ Özmen/Aydın, s. 179 vd; Kalkan, s. 425.

⁷⁵² Aynı düşünce ve yaklaşım için bkz: Akipek/Akintürk/Ateş, s. 346; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 250; Kurt, s. 96; Görgeç, s. 1194; Kalkan, s. 426.

⁷⁵³ Özmen/ Aydın, s. 212-213; Saruhan, s. 429.

⁷⁵⁴ Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 193; Kalkan, s. 427;

⁷⁵⁵ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 316-317; Ünal/Başpınar, s. 301; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altóp, s. 342; Ertaş, s. 170; Akipek/Akintürk/Ateş, s. 343.

⁷⁵⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 244; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 316-317; Ünal/Başpınar, s. 301; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altóp, s. 342; Akipek/Akintürk/Ateş, s. 343; Ertaş, s. 170; Kalkan, s. 428.

nitelikte tesciller davanın konusunu oluşturabilir. Nitekim, bu durum TMK m. 1025 hükmünün lafzından anlaşılır.

Tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğünde bulunan kayıtlar kural olarak tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu olabilir. Diğer ana sicillere tapu kütüğünde gönderme yapılması durumunda, bu siciller için de tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılabilir⁷⁵⁷. Yardımcı sicillerin ise aynî hakların kurulması veya son bulması üzerinde doğrudan bir etkisi bulunmadığından, tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu olması söz konusu olamaz⁷⁵⁸.

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının konusunu çoğunlukla baştan itibaren yolsuz olan tesciller oluşturur. Zira, sonradan yolsuz olan tescillere ilişkin daha kolay düzeltme yolları mevcuttur. Örneğin, tescilden önce sicil dışı aynî hak kazanımı durumunda, hak sahibinin tek taraflı istemi üzerine tapudaki yolsuz tescil düzeltilebilir. Yine, hukukî anlamda değerini kaybeden bir intifa hakkına ilişkin yolsuz tescil de taşınmaz malikinın tek taraflı istemiyle düzeltilebilir (TMK m.1026/f.1). Dolayısıyla bu tür yolsuz tesciller için tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmasına gerek yoktur. Bununla birlikte, bazı durumlarda tapu sisicilinin düzeltilmesi davasının konusunu, sonradan yolsu hale gelen tesciller de teşkil edebilir⁷⁵⁹.

Şerhlerin, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının konusu olup olamayacağı öğretide tartışmalıdır. Öğretide hâkim olan ve bizim de benimsediğimiz görüşe göre, aynî haklar üzerinde etkileri bulunan tasarruf yetkisinin sınırlanmasına yönelik şerhler

⁷⁵⁷ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 347; Ayan, s. 487; Kalkan, s. 427.

⁷⁵⁸ Homberger/Bertan, s. 433; Üstündağ, s. 42; Ayiter, s. 66; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 346-347; Ünal/Başpınar, s. 380; Ayan, s. 487; Seçer (Tapu Sicili), s. 84-85; Kalkan'a göre ise, tapu siciline güven ilkesinden yararlanma imkânı veren her türlü kayıt, tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu olur. Burada tapu sicili unsurunun ana ya da yardımcı sicil unsuru olmasının bir önemi yoktur. Yeter ki, söz konusu şartlar gerçekleşmiş olsun (Kalkan, s. 427).

⁷⁵⁹ Kalkan, s. 428.

için de dava açılabilir⁷⁶⁰. Kanun hükmünde, davanın aynî hakkı zedelenen kimseler tarafından açılabileceği belirtilmektedir (TMK m .1025/f.1). Yolsuz bir şerh, kural olarak aynî hakkın zedelenmesine yol açmaz. Kişisel bir hakkın şerhi, onun aynî etkili bir işleve sahip olmasına sebep olur. Yolsuz bir şerhin varlığı halinde, aynî değil, kişisel bir hakkın zedelenmesi söz konusudur. Kanun koyucu tarafından her ne kadar davanın açılması aynî hakkı zedelenen kimselerle sınırlandırılrsa da kişisel hakkı zedelenen kimselerin de bu davayı açabilmelerinin kabulü gerekir. Zira, burada örtülü boşluk⁷⁶¹ vardır. TMK m.1025 hükmünün lafzı dikkate alındığında, yapılan düzenleme yolsuz şerhler için uygun değildir. Aksi bir durumun kabulü ise, diğer düzeltme yollarıyla düzeltilemeyen kayıtların öylece kalması sonucunu doğurur ki bu durumun kabulü mümkün değildir. Yolsuz bir şerhin varlığı halinde, her ne kadar, aynî hakkın zedelenmesi söz konusu değil ise de aynî hak üzerinde etkisi bulunan tüm kayıtların bu davanın konusu olabileceği kanaatindeyiz. Kuşkusuz, bu konuda açık bir düzenleme yapılması isabetli olacaktır.

Yolsuz şerhlerin düzeltilmesinin, tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu olabilmesi yönünden şerhin türlerine göre bir ayırım yapılması gerekir. Yolsuz olan şerh kişisel hakların şerhi ise, tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu olmasına bir engel yoktur⁷⁶². Tasarruf yetkisinin kısıtlanması şerhinin yolsuz olması halinde ise, kendi

⁷⁶⁰ Ayiter, s. 66-67; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 304; Akipek/Akıntürk/Ateş, s.347; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 424; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 418-419; Aybay/Hatemi, s. 112; Ertaş, s. 186; Ünal/Başpınar, s. 380; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 193; Saruhan, s. 429; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 298; Kalkan, s. 429; Yargıtay kararında da yolsuz şerhin tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu edilebileceği belirtilmektedir: *“Borcun ödenmesi, icra takibinin düşmesi veya sona ermesi halinde ya da haciz şerhinin usulsüz kaydı hallerinde ilgisinin terkine olur vermemesi durumunda taşınmaz maliki, şerhin terkinini 4721 sayılı Kanun’un 1025. maddesine dayanarak dava edebilir.”* Yargıtay 7. Hukuk Dairesi’nin 21.03.2023 tarihli, E:2021/7584, k:2023/1661 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T: 21.05.2025).

⁷⁶¹ Örtülü boşluk durumunda, kanunda somut olaya uygulanması gereken bir hukuk kuralı vardır. Fakat kanunun lafzı ve ruhu dikkate alındığında, söz konusu. Hukuk kuralı somut olaya uygun değildir. Zira kanun, somut olayın değerlendirilmesinde önem arz eden hususları dikkate almaz. Böyle bir durumsa, adalete aykırı sonuçlar doğurur. (Kırca, Çiğdem, *“Örtülü (Gizli) Boşluk ve Bu Boşluğun Doldurulması Yöntemi Olarak Amaca Uygun Sınırlama (Teleologische Reduktion), Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 50, S.1, Ankara 2001, s. 96).

⁷⁶² Gürsoy/Eren/Cansel, s. 303; Nomer/Ergüne, s. 179.

içinde bir ayırım yapılmalıdır. Zira, bu durumda tapu siciline verilen şerh ihtiyatî tedbir kararı niteliğindedir. Dolayısıyla, bu durumda, yolsuz durumun düzeltilmesi, ihtiyatî tedbir kararı veren mahkemeden istenebilir⁷⁶³. Düzeltmenin bu usulle sağlanamaması durumunda tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılabilir.

Başlangıçta geçerli olarak kurulan kişisel hak şerhinin daha sonra geçerliliğini yitirmesi halinde, şerhten faydalanan kimsenin terkin isteminde bulunmaması durumunda hak sahibi tarafından tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılarak şerhin terkinini sağlanabilir⁷⁶⁴. Geçici tescilin şerhine ilişkin ise böyle bir davanın açılması gerekmez⁷⁶⁵.

Beyanlar, aynî hak üzerinde kural olarak bir etki taşımadığından, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının konusunu teşkil etmez⁷⁶⁶. Ancak önceki Kanun zamanından kalan aynî hakların Tapu Sicili Tüzüğü'nün 54. maddesi uyarınca beyanlar sütununda gösterilmesi aynî hakların zedelenmesine neden olabilir. Bu nedenle, bu beyanlara karşı da tapu sicilinin davası açılması mümkün olmalıdır⁷⁶⁷. Yolsuz şerhlerin düzeltilmesi istemiyle tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılabilceği hakkındaki görüşlerimiz yolsuz beyanların düzeltilmesi açısından da aynı şekilde geçerlidir.

⁷⁶³ **Kalkan**, s. 430.

⁷⁶⁴ "4721 sayılı Kanun hükümlerine göre kurulmaları artık mümkün olmayan aynî haklar, ilgili taşınmazkütüğünün beyanlar sütununa yazılır. Bu hakların tasarruf işlemleri, bağımsız ve sürekli hakların kayıt usulüne tabidir." (TST m. 54).

⁷⁶⁵ **Seçer**, Yaren, Tapu Sicilinin Düzeltilmesi, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2010 (Tapu Sicili), s. 83-84.

⁷⁶⁶ **Üstündağ**, s. 71; **Kurt**, s. 71; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 298; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 418.

⁷⁶⁷ **Ayiter**, s. 66-67; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 418-419; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 464-465; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 304; **Ünal/Başpınar**, s. 380; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 347; **Ayan**, s. 436-437; bkz karşı görüş için: **Üstündağ**, s. 68-71; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 298; **Kalkan**, s. 429; Yargıtay'ın da yolsuz beyanın tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu olabileceği yönünde eski tarihli bir kararı mevcuttur: "Kesinleşen tespitten sonra taşınmazı tapuda satış suretiyle mal edinen davacı, satıcılar adına beyanlar hanesindeki "685 metrekare fazlalık olup Defterdarlığa bildirilmiştir." şerhinin kaldırılmasını istemiştir. Kadastro tespiti sonucu çap oluştuktan sonra o taşınmazın hak durumunu yalnızca kesinleşmiş kadastroya dayalı kayıt belli edebilir. Taşınmazın kadastro tespitinden sonra çapa göre satın alan kimsenin mülkiyet hakkı çap kapsamı ile sınırlı olup tespiti esas alınan, satıcıya ait kayda dayanamaz. Kesinleşen kadastro tespitine göre, kaydın beyanlar hanesindeki şerhin yasal dayanağı olmadığına ilişkin itiraz ve dava hakkı satıcıya aittir." Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 22.04.1983 tarihli, E:1983/4414, K:1983/4520 sayılı kararı (**Kalkan**, s. 432).

Önemle belirtmek gerekir ki, TMK m. 1025 hükmü uyarınca açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davası ile TMK m.1026/f.3⁷⁶⁸ ve TMK m.1027/f.1⁷⁶⁹ kapsamında açılan düzeltmeye ilişkin davalar farklı konular içerir. TMK m. 1026/f.3 kapsamında tapu memurunca açılan tapu sicilindeki kaydın düzeltilmesine ilişkin davanın konusunu, hukukî değerini yitiren tesciller oluşturur. Tapu memuru, kendiliğinden veya taşınmaz malikinın isteminin yerinde olup olmadığı hususunda tereddüte düşerse bu yola başvurur. Bu durumda mahkeme, tescilin hukukî değerini yitiren bir tescil olup olmadığına karar verir. Bu usul, tapu sicilinin düzeltilmesi davasından çok daha pratiktir. Yine, TMK m.1027/f.1 hükmünde düzenlenen basit yazım yanlışlığı taşımayan kayıtların düzeltilmesi de TMK m. 1025 kapsamında tapu sicilinin düzeltilmesi davasının konusunu teşkil etmez. Bu davanın konusu, tapu memurunun yanlış yazımı nedeniyle meydana gelen esaslı yazım hatalarıdır. Kanun koyucu tarafından, yalnızca yolsuz tescil ve terkinleri değil; yolsuz şerh ve beyanları da kapsamı nedeniyle bilinçli olarak “*tapu sicilindeki yanlışlık*” ifadesi kullanılmıştır⁷⁷⁰.

bb. Davanın Hukuki Niteliği

Tapu sicilinin düzeltilmesi davası aynî nitelik taşıyan, mülkiyet hakkına dayanan istihkak davasının özel bir çeşididi olan bir davadır⁷⁷¹. Bu hususta öğretide uzlaş

⁷⁶⁸ “Tapu memuru, re’sen hâkime başvurarak aynî hakkın sona erdiğinin belirlenmesine ilişkin karar verilmesini istemeye ve hâkimin vereceği karara dayanarak terkin işlemi yapmaya yetkilidir.”

⁷⁶⁹ “İlgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir.”

⁷⁷⁰Yargıtay kararlarında da yolsuz şerh ve beyanların düzeltmeye konu olabileceği kabul edilmektedir: “Dava, tapu kütüğünün beyanlar sütunundaki belirtmenin terkin istemine ilişkindir. TMK’da öngörülmemeyen, özel kanunlarda düzenlenmeyen ve Tapu Sicili Tüzüğü’nde yer verilmeyen bir nedenden dolayı taşınmazın mülkiyetinin eylemli ve hukuki olarak kullanılmasını bertaraf edecek şekilde beyanlar sütununda belirtme yapılması işlemi, yolsuz bir işlemdir. ..Öyleyse, yasal dayanağı olmayan ve mülkiyet hakkının sağladığı yekilerin kullanılmasını eylemli ve hukuken ortadan kaldıran taşınmazın beyanlar sütunundaki belirtme yolsuzdur. O halde, davacıya ait taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar sütunundaki yolsuz belirtmenin terkin istemi yerinde olup, Yerel Mahkemece davanın kabulüne dair verilen karar usul ve yasaya uygundur.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 30.06.2010 tarihli, E:2010/14-274, K:2010/356 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T: 01.06.2025).

⁷⁷¹Homberger/Bertan, s. 430; Wieland/Karafaki, s. 937-938; Kubat, s. 49; Üstündağ, s. 30-31; Saruhan, s. 430.

hâkimdir. Açılacak dava aynî nitelikte bir dava olduğundan, adına yolsuz tescil bulunan herkese karşı, hak düşürücü bulunmaksızın her zaman açılabilir⁷⁷².

Tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle açılan dava, taşınmaz maliki yönünden men eden, sınırlı aynî hak sahipleri açısından ise kabul ettiren niteliktedir. Yolsuz tescil durumunda, taşınmaz maliki, tapudaki kaydın gerçek durumu yansıtmasından dolayı hak sahibi olarak görünmediği için taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunamaz. Sınırlı aynî hakka sahip kimseler ise açacakları tapu sicilinin düzeltilmesi davası ile taşınmaz malikine karşı sahip oldukları hakları tanıtabilme ve bu haklarını tapu siciline tescil ettirebilme imkânına sahip olur⁷⁷³.

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının hukukî niteliğine ilişkin öğretide görüş birliği bulunmamaktadır⁷⁷⁴. Bu konuda öğretideki görüşler dört ana görüş etrafında toplanabilir. İlk görüşe göre, tapu sicilinin düzeltilmesi davası bir eda davası niteliğindedir⁷⁷⁵. Bu görüşü savunanlar, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının, davalı tarafından gerçek hak sahibinin hakkının tanınmaması ve tescilin düzeltilmesine razı olunmaması nedeniyle açıldığına, hâkimin, söz konusu durumu sonlandırmakla kalmayıp davalının iradesinin yerini alacak bir kararla hakkın da teslimini sağladığına vurgu yapmaktadır. Bu görüşe göre, tapu sicilinin düzeltilmesi davası sonucunda verilen hüküm, sicildeki yolsuzluğu düzeltmenin yanında taşınmazın davacı tarafından teslim alınmasını da sağlar⁷⁷⁶.

Öğretideki ikinci görüş, dava türleri yönünden açıkça hukukî bir nitelendirme yapmaz. Bir başka ifadeyle, açılan davanın tespit, eda veya yenilik doğuran niteliğe sahip olup olmadığı hususunda tartışmaz. Bu görüşe göre, tapu sicilinin düzeltilmesi

⁷⁷²Üstündağ, s. 33; Özyiğit, s. 157.

⁷⁷³Üstündağ, s. 34-36.

⁷⁷⁴ Bu konuda detaylı açıklamalar için bkz: Kurt, s. 1189-1197.

⁷⁷⁵ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 416.

⁷⁷⁶ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 416-417.

davası gerçek hak sahibi tarafından, adına yolsuz kayıt bulunan kişi aleyhine açıldığı zaman istihkak; yolsuz olarak sınırlı aynî hakka sahip görünen kimse aleyhine açıldığı durumda ise el atmanın önlenmesi davası niteliğindedir⁷⁷⁷.

Üçüncü görüş ise, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının yenilik doğuran dava niteliğinde olduğunu kabul eder⁷⁷⁸. Bu görüşe göre, tapu sicilinde şeklen de olsa bir değişiklik meydana gelir. Bu değişikliğe neden olan davanın ise yenilik doğurucu dava niteliğinde olduğunun kabulü gerekir.

Öğretide hâkim olan görüşe göre ise; bu dava bir tespit davası niteliğindedir⁷⁷⁹. Bu görüşe göre, mahkeme tarafından sadece tapu sicilindeki kaydın yolsuzluğu tespit edilecek, davacı da bu karara dayanarak tapu sicilindeki kaydın düzeltilmesi isteyebilecektir. Dava sonunda verilen karar, yeni bir hukukî durumu kendiliğinden meydana getirmez ve davalıyı bir edada bulunmaya zorlamaz. Eğer taşınmazın zilyedi davalı ise, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının karara bağlanmasından sonra zilyede karşı da istihkak davası açılıp taşınmaz geri alınmalıdır⁷⁸⁰. Davalının taşınmazın zilyedi olmaması durumunda ise, tescilin yolsuz olduğunun tespiti yeterlidir.

Biz de hâkim görüşün savunduğu gibi, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının bir tespit davası niteliği taşıdığı görüşündeyiz. Zira, tapu sicilinin düzeltilmesi davası, sicildeki yanlış bir kaydın gerçeğe uygun hale getirilmesi amacıyla açılır. Mahkeme tarafından verilen hükümle de tapu sicilinde kayıtlı olmayan bir hakkın varlığı tespit edilir. Mahkemede tarafından verilen tespit hükmü, amaca uygun ve yeterlidir. Bu bakımdan, tapu sicilinin düzeltilmesi davası açıp mahkeme tarafından verilen kararlar

⁷⁷⁷ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 300.

⁷⁷⁸ Deschenaux, Henri, "Das Grundbuch", Schweizerischen Privatrecht, V/3, II, Basel 1989, §39, I (Naklen: Kurt, s. 104).

⁷⁷⁹ Kuru, Baki/Budak, Ali Cem, Tespit Davaları, Oniki Levha Yayınları, 2. Baskı, İstanbul 2010, s. 200; Homberger/Bertan, s. 429; Üstündağ, s. 38; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 465; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 316; Kurt, s. 105; Aybay/Hatemi s. 113; Reisoğlu, s. 190; Ayiter, s. 66; Ertaş, s. 186; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 352; Ünal/Başpınar, s. 383; Hatemi, s. 62; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 313.

⁷⁸⁰ Sirmen (Eşya Hukuku), s. 316; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 357; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 353.

yolsuz tescilin düzeltilmesi sağlandıktan sonra zilyet durumunda olan davalıya karşı ayrıca istihkak davası açılması gerekir. Her iki davanın birleştirilmek suretiyle açılması da mümkündür. Nitekim, uygulamada bu davalar, tapu sicilinin düzeltilmesi ve taşınmazın geri verilmesi istemiyle ortak dilekçeyle açılmaktadır⁷⁸¹. Bununla birlikte uygulamada, tapu müdürlüklerince, mahkeme kararının hüküm fıkrasında açıkça kendilerine yönelen bir emir hükmü de aranmaktadır⁷⁸². Mahkemeler de yolsuz tescilin varlığını tespit ile kalmamakta ve yolsuz olan tescilin iptaline, taşınmazın gerçek hak sahibi adına tesciline karar vermektedir⁷⁸³.

Tespit davası, kural olarak, hukukî bir yararın bulunması durumunda açılabilir. Hukukî yarardan kastedilen ise, davacıyı dava açmaya iten güncel menfaattir⁷⁸⁴. Hukukî yararın davanın açıldığı anda var olması yeterli olmayıp, davanın her aşamasında bulunması gerekir. Aksi halde davanın usulden reddi gerekir⁷⁸⁵. Gerek öğretide gerekse yargısal içtihatlarda⁷⁸⁶, tespit davasında hukukî yarardan söz edilebilmesi için üç şartın

⁷⁸¹ **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 358; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 316; **Eren**, s. 33.

⁷⁸² **Özyiğit**, s. 159.

⁷⁸³ **Ünal/Başpınar**, s. 383; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 317; **Kurt**, s. 102; **Üstündağ**, s. 38; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 300; “...Tapu kaydına dayanılarak açılan bir iptal davasında, ayrıca bir tescil isteğinde bulunulmamış olması, iptal davasının reddi için başlı başına bir sebep teşkil etmez. Bu durumda, mahkemece yapılmak üzere, iptal isteminin tescili kapsamadığı gözetilerek davacıya, ayrıca tescil davası açması için imkân tanımak ve dava açılması halinde her iki dava birleştirilerek karara bağlamaktan ibarettir.” Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 04.11.2015 tarihli, 9791/12600 sayılı kararı (**Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 300).

⁷⁸⁴ **Tanrıver**, Süha, Medeni Usul Hukuku, C. I, Yetkin Yayınevi, Ankara 2024, s. 470.

⁷⁸⁵ **Kuru/Budak**, s. 157; **Kalkan**, s. 441.

⁷⁸⁶ Yargıtay’ın hukukî yararın tespitini yaparken aradığı kriterler şu kararda açıkça belirtilmektedir: “Tespit davası bakımından hukukî yararın bulunup bulunmadığı değerlendirilirken üç şartın birlikte gerçekleşmesi aranmaktadır: Bunlardan ilki, davacının bir hakkı veya hukuki durumu, güncel bir tehlike ile tehdit edilmiş olmalıdır. Söz konusu tehdidin genellikle davalıya ait beyanların yahut davranışların sonucu olduğu kabul edilmektedir. Aynı zamanda davacıya yönelen tehdidin barındırdığı tehlike güncel bir nitelik taşımalıdır. İkincisi, bu tehdit nedeniyle davacının hukuki durumu tereddüt içinde olmalı ve bu husus davacıya zarar verebilecek nitelikte bulunmalıdır. Daha önce de ifade edildiği gibi tespit davasına hukuki ilişkilerde yaşanan kaygı, güvensizlik ve endişe durumlarında başvurulmalıdır. Belirtmek gerekir ki, davacının hukuki durumuna ilişkin her türlü tehdit değil; ancak zarara yol açacağına kanaat getirilen bir tehdit sebebiyle tespit davası açılabilir. Son olarak, yalnız kesin hüküm etkisine sahip olup cebri icraya yetki vermeyen (icraya konulamayan) tespit hükmü, bu tehlikeyi kaldırmaya elverişli olmalıdır. Tespit davası neticesinde verilen hükümler, kesin hüküm niteliği taşımakla birlikte davacıya icra yetkisi vermez. Bu sebeple davacının hukuki belirsizliğini ortadan kaldırmak için tespit hükmünün en uygun ve en elverişli olduğu durumlarda, davacının tespit davası açmasında hukuki yararının bulunduğu sonucuna varılabilir.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 05.04.2023 tarihli, E:2022/10-1066, K:2023/301 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T: 04.06.2025).

birlikte gerçekleşmesi gerektiği kabul edilir⁷⁸⁷. Bu şartlar; davacının hakkının ya da hukukî durumunun bir tehlike ile tehdit edilmesi, bu tehlikenin zarar meydana getirebilecek olması ve mahkemece verilecek tespit kararının bu tehdidi ortadan kaldıracak durumda olmasıdır⁷⁸⁸.

Tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılabilmesi için yolsuz bir tescilin varlığı yeterli değildir. Başka bir usul ile söz konusu yanlışlığın düzeltilmesi mümkün ise, davacının tapu sicilinin düzeltilmesi davası açmakta menfaatinin bulunmadığı kabul edilir⁷⁸⁹. Örneğin, yazım yanlışlığının basit nitelikte olması halinde, tapu memuru tarafından söz konusu yazım yanlışlığı re'sen düzeltilebileceğinden, tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmasında hukukî yarar yoktur.

Öğretide ve yargı içtihatlarında, eda davasının açılabilmesi hallerde tespit davası açılmasından hukukî yararın bulunmadığı kabul edilir⁷⁹⁰. Bu durumun, tespit davası niteliğinde olan tapu sicilinin düzeltilmesi davası açısından geçerli olmadığı kanaatindeyiz. Zira, tapu sicilinin düzeltilmesi davası; sonucunda tapu sicili kayıtlarında düzeltme yapıldığından, bu yönüyle diğer tespit davalarından ayrılır. Yapılan düzeltme sonucunda, tapu sicilinin gerçek duruma uygun hale gelmesi sağlanarak aleniyet işlevinden beklenen faydanın sağlanmasına hizmet edilir. Dolayısıyla, sadece tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmasında hukukî yararın bulunduğunu düşünmekteyiz⁷⁹¹. Örneğin, taşınmazdaki fiilî zilyetliğini kaybeen bir malikin, tapu sicilinde de kaydının silinmesi durumunda, eda davası yerine tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabileceğini kabul etmek gerekir. Nitekim, bu dava sonucunda

⁷⁸⁷ Tanrıver, s. 473; Kuru/Budak, s. 94 vd; Kurt, s. 104; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 305-306; Kalkan, s. 441.

⁷⁸⁸ Kalkan, s. 441-442; Benzer yönde bkz: Kurt, s. 101-102; Kuru/Budak, s. 94 vd.

⁷⁸⁹ Davacının hukukî himaye ihtiyacını başka bir araç ile tamamen tatmin etmesi durumunda, hukukî ilişkinin soyut olarak tespitinde bir menfaat bulunmadığı, dolayısıyla tespit davası açılmayacağı sonucuna varılır (Kuru/Budak, s. 157).

⁷⁹⁰ Tanrıver, s. 471; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 306; Kuru/Budak, s. 128.

⁷⁹¹ Bkz aynı görüşte: Kalkan, s. 445-446.

mahkeme tarafından verilecek karar, yolsuz tescilin düzeltilmesini sağlar. Taşınmaza ilişkin fiilî zilyetliğin sağlanabilmesi için ise ayrıca bir istihkak davası açılması gerekir⁷⁹².

Uygulamaya bakıldığında, taşınmaz üzerindeki fiilî zilyetliğin sağlanması ve tapu sicilinin düzeltilmesi davasının tek dava dilekçesiyle açıldığı görülür⁷⁹³. Başka bir ifadeyle, tespit davası niteliğinde olan tapu sicilinin düzeltilmesi davası ile istihkak davasının birlikte açılmaktadır. Bu davalar, uygulamada eda davası niteliğine sahiptir⁷⁹⁴. Zira, davacı tarafından bu davada, mahkemeden hem tespit yapılması hem de edaya karar verilmesi istenilir⁷⁹⁵.

cc. Davanın Tarafları

aaa. Davacı

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasını kural olarak maddi hak durumu şekli hak durumuna uygun olmayan, aynî hakkı zedelenen kimseler açabilir⁷⁹⁶. Öğretide ve

⁷⁹² Kalkan, s. 444.

⁷⁹³ Bu davaların birlikte açılabileceği Yargıtay tarafından da kabul edilmektedir: “*Davacılar vekili ...davalılar adına kayıtlı payların tapusunun iptal ile veraset ilâmındaki hisseleri oranında davacılar adına tesciline, ...davalıların sözleşmeye konu binaya el atmalarının önlenmesiyle taşınmazın boş olarak müvekkillerine teslimine karar verilmesini talep etmiştir.*” Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 21.06.2023 tarihli, E:2022/378, K:2023/697 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T: 08.05.2025).

⁷⁹⁴ Ertaş, s. 188; Kurt, s. 103; Kalkan, s. 445.

⁷⁹⁵ Davacı, eda davası ile hem bir tespiti hem de bir edaya karar verilmesini ister. Bu istem üzerine mahkeme, ilk kısımda tespit davasında olduğu gibi bir tespit yapar. İkinci kısımda, tespiti göre davalının bir edada bulunup bulunmayacağına karar verir. Dolayısıyla eda davası, aynı konudaki tespit davasını da kapsayan bir davadır. Öğretide ve yargısal içtihatlar da görüldüğü üzere tespit davası, bazı hallerde eda davasının öncüsü olarak kabul edilir (Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 304); Bu davalarda tespit davasının eda davasının öncüsü olduğu yönünde bkz: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 16.09.2020 tarihli, E:2017/2-2441, K:2020/623 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T: 20.05.2025).

⁷⁹⁶ Reisoğlu, s. 162; Esener/Güven, s. 190; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 356; Yılmaz (Eşya Hukuku), s. 194; Üstündağ, s. 73; Saruhan, s. 430; Şahsî hak sahibi tarafından bu davanın açılmayacağına ilişkin: “*Bu nitelikteki dava, Medeni Kanun’un 933. maddesi gereğince yalnızca mal üzerinde aynî hak veya bu güce sahip bir hakkı haleldar olan kimse açabilir. Davacı, kiracı olarak şahsî hak sahibi olduğuna, aynî hakka dayanmadığına göre, böyle bir davayı açma hakkının varlığından söz edilemez.*” Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 31.12.1979 tarihli, E:7074, K:15362 sayılı kararı (Karahasan, s. 1931).

yargısal içtihatlarda⁷⁹⁷ da kabul edildiği üzere, yolsuz şerh veya beyan sahibi ile aynî hakkı zedelenen bazı kişilerin⁷⁹⁸ de davacı sıfatını haiz olması mümkündür⁷⁹⁹.

Davanın açılabilmesi için, açılış anında geçerli olan hakkın varlığı gerekir⁸⁰⁰. Açılacak davada davacı kural olarak tapudaki yolsuz tescil sebebiyle aynî hakkı ihlal edilen kişidir⁸⁰¹. Aynî hakkın doğrudan veya dolaylı olarak zedelenmesi arasında bir fark bulunmaz⁸⁰². Aile konutunun maliki olan eşin, diğer eşin yazılı rızası bulunmaksızın aile konutuna ilişkin yaptığı tasarruf nedeniyle meydana gelen yolsuz tescilin düzeltilmesi için yazılı rızası alınmayan eşin yolsuz tescilin düzeltilmesi istemiyle dava açabileceğinin kabulü, bu duruma örnek olarak verilebilir⁸⁰³. Tescilden önce aynî hak kazanan ancak tapuya tescil edilmeyen kimselerin de bu davayı

⁷⁹⁷ Yargıtay da yolsuz şerh ve yolsuz beyanların düzeltilmesi istemiyle dava açabileceğini kabul etmektedir: “Borcun ödenmesi, icra takibinin düşmesi veya sona ermesi halinde ya da haciz şerhinin usulsüz kaydı hallerinde ilgisinin terkine olur vermemesi durumunda taşınmaz maliki şerhin terkinini 4721 sayılı Kanun’un 1025. maddesine dayanarak dava edebilir.” Yargıtay 7. Hukuk Dairesi’nin 21.03.2023 tarihli, E:2021/7584, K: 2023/1661 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T:10.06.2025).

⁷⁹⁸ Yargıtay, aile konutu üzerinde TMK m.194/f.1 hükmüne aykırı bir şekilde yapılan tasarruf işlemleri sebebiyle meydana gelen yolsuz tescilin düzeltilmesi istemiyle malik olmayan eş tarafından dava açılabilmesini kabul eder: “Dava, aile konutundan kaynaklanan tapu iptal ve tescil istemine ilişkindir. Olayda, davalı eş dava konusu aile konutunun diğer davalı adına devir ederek tescil ettirmiş, bu işlem. Sırasında davacı eşin açık rızası alınmamıştır. Eşin açık rızası alınmadan yapılan işlemin geçerli olduğunu kabul etmek imkansızdır. Eş söyleyişiyle eşin “açık rızası alınmadan” yapılan işlemin geçersiz olduğunu kabul etmek zorunludur. Gerçekleşen bu durum karşısında, davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken ret hükmü kurulması usul ve yasaya aykırıdır. Davacının aile konutu şerhi konulması davasının dinlenebilmesi için, tapu iptal tescil davasının kesinleşmesi gerekmektedir. Aksi taktirde aile konutu şerhi konulması davasının incelenmesi hukuken mümkün değildir. O halde aile konutu şerhi konulmasına ilişkin davanın tapu iptali ve tescili davasından tefrik edilip, ayrı bir esasa kaydedilmesi, tapu iptali ve tescili davasının bekletici mesele yapılıp, sonucunun beklenmesi ve hasıl olacak sonuca göre karar verilmesi gerekir.” Yargıtay 2. Hukuk Dairesi’nin 18.09.2019 tarihli, E:2019/5110, K:2019/8865 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 04.04.2025).

⁷⁹⁹ Ertaş, s. 188; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 465; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 418.

⁸⁰⁰ Özyiğit, s. 162.

⁸⁰¹ Wieland/Karafakı, s. 938-939; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 308; Ünal/Başpınar, s. 380-381; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 465; Karahasan, s. 1935; Kurt, s. 87; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 318; Bununla birlikte, Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 19.06.2014 tarihli, E:2014/8412, K:2024/8697 sayılı kararında; kadastroda mülkiyeti kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kişiler adına tescil edilmiş taşınmazların bir kısmının yol olup yolun bütün köylünün ortak kullanımına açık kamu malı niteliği taşıması nedeniyle, o köyde oturan davacının tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilmek için aktif husumet ehliyeti ve hukuki menfaatinin bulunduğu sonucuna varılmıştır (YKD, 2015/6, S. 1172 vd.)

⁸⁰² Üstündağ, s. 86-87; Ayan, s. 492-493.

⁸⁰³ TBK m. 349/f.3’te belirtilen; “Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirim ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.” şeklindeki hüküm, yazılı rızası alınmayan eşin, aile konutu üzerinde bir aynî hakkı bulunmamasına karşın tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle dava açabilmesinin hukukî dayanağı olarak kabul edilebilir (Sirmen (Eşya Hukuku), s. 318).

açabileceği kabul edilir⁸⁰⁴. Zira, bu davayı açabilme hakkına sahip olmak için tapu sicilinde hak sahibi olarak görünmek şart değildir⁸⁰⁵.

Yolsuz tescil sonucu tapuda malik olarak görünen kimsenin de menfaatinin korunmaya değer olması durumunda, tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle dava açabileceği kabul edilir⁸⁰⁶. Kooperatif üyeleri de kooperatife ait bir taşınmazın üçüncü kişilere satışına ilişkin kooperatif kararının iptali ile tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle dava açabilir⁸⁰⁷. Yine, tapu müdürlüğü tarafından, hazinenin hukukî yararının bulunması halinde bu davayı açabilmesi mümkündür⁸⁰⁸.

⁸⁰⁴ Ünal/Başpınar, s. 382; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 349-350; Saruhan, s.430.

⁸⁰⁵ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 350; Örneğin, tapu siciline kayıtlı bir oturma hakkının yolsuz olarak terkin edilmesi halinde, oturma hakkı sahibi tapu sicilinde hak sahibi olarak görünmez. Ancak bu durum, oturma hakkı sahibinin aynî hakkının zedelenmediği ve aynı hak sahibi tarafından tapu iptali ve tescili davası açılmayacağı anlamına gelmez. Burada malik, oturma hakkının yeniden tapu siciline tescili için istemde bulunmazsa, oturma hakkı sahibi tarafından açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davasında davalı sıfatını taşır (Kalkan, s. 453); Tapu sicilinde daha önce adına hiçbir kayıt bulunmayan kimseler de tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle dava açabilir: “Tapulama işleminin yanlış soruşturmaya ilişkin kesinleşmiş olması, asıl hak sahibi tarafından genel mahkemelere tescilin düzeltilmesi davası açılmasına engel olmaz.” Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu’nun 14.12.1955, E:1955/20, K:1955/29 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T: 01.01.2025).

⁸⁰⁶ Kurt, s. 126; Aksi yönde bkz: Üstündağ, s. 79-80; Üstündağ’a göre, çift tapunun varlığı halinde, geçerli olan tapuda malik olarak görünen kimse, diğer tapu kaydındaki yolsuz tesilin düzeltilmesi istemiyle bu davayı açabilmelidir.

⁸⁰⁷ “...Öte yandan, kooperatif üyesi olan davacının kooperatife ait taşınmazın üçüncü kişiye satılmasında menfaatinin zarar göreceği, bu nedenle bu davayı açabileceği, ayrıca dava sonucunda taşınmazın kooperatife geri döneceği ve taraf olması gerektiği dikkate alınmaksızın kooperatif açısından tapu iptali davasının pasif husumet yokluğundan reddine karar verilmesi de doğru görülmemiştir.” Yargıtay 23. Hukuk Dairesinin 24.10.2018 tarihli, E:1349, K:4912 sayılı kararı (Özyiğit, s. 164).

⁸⁰⁸ “...Davacı Tapu Müdürlüğü, dava konusu 166 parsel sayılı taşınmazın vekaletnameye dayalı olarak tapuda gerçekleştirilen temlik işleminde, vekilin azledildiği hususunun tapu memuru tarafından gözden kaçırıldığını ileri sürerek taşınmazın tapusunun iptali ile eski hale getirilmesini istemiştir. Mahkemece, davacının aktif husumet ehliyeti bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Hemen belirtilmelidir ki, bu tür davaların kural olarak ilgili kişiler ya da mirasçıları tarafından açılabilmesi düşünülür ise de gerek tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlarda Devletin kusursuz sorumluluğunu düzenleyen 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 1007. maddesi, gerek eski Tapu Sicili Tüzüğü’nün 85. maddesi ile 17.08.2013 günlü ve 28738 sayılı Tapu Sicili Tüzüğü’nün 74/4. maddesi ve (bu maddenin yollamasıyla) idarelerin davada taraf olabilmelerini düzenleyen 02.11.2011 tarihli br 659 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 6., 7. ve 8. maddeleri, gerekse tapu müdürlüklerinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’ne bağlı ve Genel Müdürlük olarak da Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’na, yeni ismi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bağlı kuruluşlar olarak genel bütçe içinde ayrı bütçe ile yönetilen kamu kuruluşları arasında yer almaları birlikte değerlendirildiğinde, eldeki davanın açılmasında ve sonuçlandırılmasında davacı idarenin yararının ve taraf ehliyetinin bulunduğu sonucuna varılmaktadır. Hal böyle olunca, işin esasının incelenmesi ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, yazılı biçimde hüküm kurulması doğru değildir.” Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 05.06.2018 tarihli, E:2512, K:11026 sayılı kararı (Özyiğit, s. 164).

Sadece alacak hakkı sahibi olanlar ile zilyetlik yoluyla menfaati bulunanlar tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açamazlar⁸⁰⁹. Örneğin, (A)'nın taşınmazını (B)'ye satması ancak tapu sicilinde taşınmazın (C) adına tescil edilmesi durumunda, tapuda (C) adına yolsuz bir tescil meydana gelecek, (A)'nın mülkiyet hakkı devam edecektir. Bu durumda, tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle açılacak dava yalnızca (A) tarafından açılabilir. Henüz aynî hak kazanamayan (B) tarafından ise tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle dava açılmayacaktır⁸¹⁰. Bununla birlikte, Federal Mahkeme, haklı bir sebebe dayanmadan adına tescil yapılan kimsenin de tapu sicilindeki kaydın düzeltilmesinde korunmaya değer bir yararı olduğu takdirde kaydın düzeltilmesini isteyebileceği görüşündedir⁸¹¹.

Gerçek hak sahibi olan kimsenin ölümü halinde, bu dava mirasçıları tarafından açılabilir⁸¹². İflâs durumunda ise iflâs idaresince bu dava açılabilir⁸¹³.

Paylı mülkiyete konu olan taşınmazda, bir payın, diğer paydaş veya başka biri adına tescil edilmesi durumunda, paydaş tapu sicilinin düzeltilmesi davasını tek başına açabilir. Diğer paydaşların, bu durum nedeniyle, aynî hakları zedelenmediği için davayı açma hakları yoktur⁸¹⁴. Paylı mülkiyete konu olan taşınmazın tamamının yolsuz bir şekilde başkası adına kayıtlı olması durumunda paydaşlar birlikte dava açabilirler. Bu

⁸⁰⁹Reisoğlu, s. 190-191; Ünal/Başpınar, s. 382; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 421; Üstündağ, s. 73; Kubat, s. 57; Alacak hakkı sahibib bu davayı açabileceğine ilişkin görüş için bkz: Ertaş, s. 187.

⁸¹⁰Reisoğlu, s. 162-163.

⁸¹¹JT. 1972. I. 547 (Reisoğlu, s. 162).

⁸¹²Vasiyet alacaklısının muris muvazaası nedeniyle tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabileceği yönünde bkz: Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 21.11.2001 tarihli, E:958, K:1035 (Bu kararın detaylı incelemesi için bkz: Yücel, Sevtap, "Vasiyet Alacaklısı Açısından Muris Muvazaası Nedeniyle Tapu İptal Davası Açma Sorunu (Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 21.11.2001 tarihli, 958/1035 Sayılı Kararının Hukukî Niteliği), *Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 12, S. 3-4, Y. 2008, s.a 381-404, s. 398-404); Yücel'e göre; Hukuk Genel Kurulunun, vasiyet alacaklısının kişisel hakka dayanarak muris muvazaası nedeniyle tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabileceğine ilişkin görüşü iki noktadan çürütülebilmektedir.. Birincisi, vasiyet alacaklısının mirasbırakanın mirasçısı olmaması nedeniyle muris muvazaasına dayanamaması, ikincisi ise, belirli mal vasiyetine ilişkin tasarruftan sağlar arası tasarrufla dönülmesi durumunda vasiyet alacaklısının kişisel hakkının ortadan kalkmasıdır. Şunu da belirtmek gerekir ki, bu olayda mirasbırakanın iradesi, muvazaalı işlem yapmak şeklinde değil, belirli mal vasiyetine ilişkin tasarrufundan dönem şeklinde tezahür etmektedir. Kararın bu çerçevede de değerlendirilmesi muris muvazaasına dayanabilme imkanını ortadan kaldırmaktadır.

⁸¹³Üstündağ, s. 86; Kubat, s. 59.

⁸¹⁴Kurt, s. 112; Kalkan, s. 456.

durumda, paydaşlardan her biri tarafından tek başına tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle dava açılıp açılmayacağı ise öğretide tartışmalıdır. Öğretideki bir görüş tarafından; tescil işlemi pay oranında iptal edilebileceğinden, her paydaşın yalnızca kendi payı açısından bu davayı açabileceği, paylı malın tamamı için tüm paydaşların birlikte dava açabileceği savunulmaktadır⁸¹⁵. Bizim de savunduğumuz öğretideki diğer bir görüşe göre ise; her paydaş tarafından, taşınmazın tamamına ilişkin tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle dava açılabilir⁸¹⁶. Zira, yolsuz tescil, eşyanın tümü üzerinde bir ihlâl yarattığı için paydaşların tamamını ilgilendirir. Bu nedenle, açılacak bu davanın bölünemez nitelikte olduğu kabul edilmelidir. Dava sonucunda davacı lehine hüküm verilirse tapu sicilinin düzeltilmesi davasından diğer paydaşlar da yararlanır⁸¹⁷. Davanın aleyhe sonuçlanması halinde ise, karar yalnızca tarafları bağlayacağından diğer paydaşlar karardan etkilenmezler⁸¹⁸. Yine, paylı mülkiyet konusu taşınmazda yolsuz bir şekilde kurulmuş olan bir irtifak hakkının terkin edilmesi istemiyle de paydaşlardan her biri dava açabilir. İrtifak hakkının yalnızca paya ilişkin kısmının kaldırılması mümkün

⁸¹⁵ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 590-591; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 393; Ayan, s. 492-493; Saruhan, s. 431; Yargıtay da bu görüşü benimsemektedir: “...Müşterek mala üçüncü kişilerin tecavüzleri karşısında her paydaşın müşterek mülkün tamamını muhafazaya ait tedbirleri almak ve tecavüzün önlenmesini dava etmek hakkı vardır. Ancak payların belli olması halinde, her pay sahibi tapudaki payı oranında bu hakkı ortadan kaldıran bir tapu kaydının iptalini isteyebilir. Demek oluyor ki, müşterek taşınmaz malın paydaşlarından herhangi birisi taşınmazın tamamına el atılmasının önlenmesini dava edebilir. Ancak tapuda kayıtlı paylarından fazlası için tapu iptal davası açamaz.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 21.04.1965 tarihli, E:1-91, K:184 ve 02.04.1975 tarihli, E:1-78, K:514 sayılı kararları (Karahasan, s. 1935).

⁸¹⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 374-375; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 318; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 419; Üstündağ, s. 83; Kalkan, s. 456-457; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 399.

⁸¹⁷ Nitekim bu husus Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu’nun 21.06.1944 tarihli, E:1941/13, K:1944/24 sayılı içtihadı birleştirme kararında da açıkça belirtilir: “Medeni Kanun m.625’deki temsil yetkisinden anlatılmak istenen, ortak malın zilyetliğine veya mülkiyetine ve maddesine, üçüncü kişilerin bir hakka dayanmaksızın sataşmaları halinde her paydaşın, paylı mülkün tamamını korumaya ait önlemleri almak, bunu önleme için dava etmek hakkını kullanabilme yetkisine sahip olmasıdır. Bu yetki, o paydaş için ancak bölünmeyen hususlarda gerçekleşebilir. Bu hallerde açılan davalar sonucunda davalının haksızlığı ortaya çıkarsa elinin çektilmesine, sataşmanın kaldırılmasına ve tapu sicilinin düzeltilmesine dair verilecek hükmün, yalnız davacı paydaşın payına ait olması ve böyle bir hükmün yerine getirilmesi mümkün olmayacağından paylı şey’in tamamını kapsamı zorunludur.” (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T:03.03.2025).

⁸¹⁸ Özyiğit, s. 165.

olamayacağından, burada da menfaatin bölünemezliği söz konusudur. Davanın kazanılması halinde, diğer paydaşlar da bu durumdan yararlanır⁸¹⁹.

Kat mülkiyetine konu olan bir taşınmazın tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle açılacak dava, kat maliklerinin yetki vermesi halinde yönetici tarafından da açılabilir⁸²⁰.

Elbirliği mülkiyetine konu bir taşınmaza ilişkin yolsuz bir tescilin bulunması halinde ise bu davanın paydaşların tamamı tarafından açılması gerekir. Zira, elbirliği mülkiyetinin varlığı halinde, kanun veya sözleşmede aksine bir düzenleme olmadıkça yönetim ve tasarruf işlemlerine ilişkin işlerde paydaşlar tarafından oybirliğiyle karar alınması gerekir⁸²¹. Burada, zorunlu dava arkadaşlığı vardır. Paydaşlar, birlikte temsilci atayarak temsilcinin de dava açmasını kararlaştırabilirler⁸²². Nitekim, Yargıtay da tapu sicilinin düzeltilmesi davasının, her bir ortak tarafından topluluğa giren hakların korunmasının sağlanabileceğini ifade eden TMK m. 702/f.4 hükmü kapsamında olmadığı, mirasçılarının tek başına birbirine bu davayı yöneltebileceği⁸²³; ancak, üçüncü kişilere karşı birlikte dava açılması gerektiği sonucuna varmaktadır⁸²⁴. Fakat böyle bir davanın açılmış olması halinde, elbirliği ortaklarının onayının alınması ya da ortaklar adına temsilci atanması söz konusu olur ise mahkeme davaya devam eder⁸²⁵.

⁸¹⁹**Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 591.

⁸²⁰**Seçer**, s. 86-87; **Saruhan**, s. 431.

⁸²¹**Şengöz**, s. 32.

⁸²²**Ayan**, s. 492-493; **Kurt**, s. 113-114; **Üstündağ**, s. 84-85.

⁸²³**Üstündağ**, s. 84-86; **Kubat**, s. 59; Bir mirasçının diğer mirasçıya karşı açtığı tapu sicilinin düzeltilmesi davasında, davacının miras payı oranında tapı iptaline ve tesciline karar verilebileceğine ilişkin bkz: Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 11.11.2009 tarihli, E:1-458, K:498 sayılı kararı (<http://www.kazancihukuk.com>, E.T: 01.06.2024).

⁸²⁴Miras ortaklığında istihkak, el atmanın önlenmesi, tapuda hak sahipliğinin tespiti gibi taleplerin ortaklardan her biri tarafından dava yoluyla ileri sürebileceği hakkında bkz: Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 30.12.2009 tarihli, E:1-577, K:608 sayılı kararı; Bununla birlikte, mirasçılar kendi adlarına üçüncü kişilere karşı tapu sicilinin düzeltilmesi davası açamazlar. Bir mirasçının açtığı tapu sicilinin düzeltilmesi davasına devam edebilmek için bir tereke temsilcisinin atanması veya diğer mirasçılarının olurunun alınması gerektiği hakkında bkz: Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 11.07.2007 tarihli, E:1-546, K:546 sayılı kararı (**Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 319).

⁸²⁵Yargıtay tarafından önceki Medeni Kanun'un yürürlükte olduğu dönemde bu konuya ilişkin bir içtihadı birleştirme kararı verilmiştir: *"İştirak halinde mülkiyette ortaklar arasında zorunlu dava arkadaşlığı vardır. Bu durumda, iştirak halindeki mülkiyete konu olan hak ve malları kullanmak, yönetmek, başkasına devretmek ve bunlardan yararlanmak ve üzerinde hak kurmak ve bunlar için dava açmak gibi hukuki*

bbb. Davalı

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının davalısı; tapu sicilinde yapılan yolsuz tescil veya terkin sebebiyle aynî bir menfaat kazanan malik ve/veya sınırlı aynî hak sahipleridir⁸²⁶. “*Davacı*” başlığı altında yapılan açıklamalarda ifade edildiği gibi, TMK m.1025 hükmünün yolsuz şerh ve beyanları da kapsadığı kabul edilir. Bu dava; tapu sicilindeki yolsuz tescil, terkin veya değişiklik lehine yapılan kimseye, ölmüş ise külli haleflerine veya ondan aynî hak kazanan yolsuz tescili bilen veya bilmesi gereken kötüniyetli kimselere karşı açılır⁸²⁷.

tasarruflarda bulunmak yetkisini ya yasa ya da ortaklar arasındaki sözleşme belirler. Kanunda veya ortaklık adına hareket etme gücünün kime ait olacağı tespit edilmemiş ise, saydığımız tasarruflar yönünden ortakların oybirliğiyle karar almaları ve birlikte hareket etmeleri gerekir. ...İştirak halinde mülkiyete konu olan hak ve eşyanın korunması için gereken önlemlerin alınmasında ve bütün ortakların yararı söz konusu olduğu durumlarda, bir ortağın tek başına MK'nın 618. maddesine dayanarak açtığı davayı tek başına sürdürebilmesinin mümkün olup olmadığı doktrinde ve yargısal uygulamalarda görüş ayrılığına neden olmaktadır ve bu husus içtihadı birleştirmenin konusunu oluşturmaktadır. İştirak halinde mülkiyetin gereği olarak miras yoluyla gelen terekeye dahil bir taşınmaza üçüncü kişi tarafından el atılması halinde MK 618. maddesine dayanılarak ortaklardan biri ya da birkaçı tarafından dava açılmaz. Davanın birlikte ya da MK'nın 581. maddesine göre atanacak bir temsilci tarafından açılması gerekir. Bu kural, MK'nın 630/2 maddesinden kaynaklanmaktadır. Madde hiçbir yoruma yer bırakmayacak biçimde açık olup ortakların oybirliğiyle karar verebileceklerini öngörmektedir. Ancak bu katı görüş yargısal kararlarla kısmen yumuşatılmış ve davayı açma ve davayı sürdürme olarak iki aşamada mütalaa edilmiştir. Şöyle ki, iştirak halinde mülkiyet durumunda olan bir taşınmaza el atan üçüncü kişiye karşı bir ortak tek başına dava açabilir. Yalnız açtığı bu davayı sürdürebilmesi ya diğer ortakların muvafakatini alması ya da terekeye bir mümessil tayin ettirilmesi ile mümkün olacaktır ve bu biçimdeki uygulama sistemin sınırlarını aşmamaktadır.” Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu'nun 11.10.1982 tarihli, E:1982/3, K:1982/2 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T:16.06.2025); 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra da Yargıtay söz konusu içtihadı birleştirme kararı doğrultusunda karar vermektedir. Bu yönde kararlar için bkz: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 24.11.2022 tarihli, E:2020/1-633, K:2022/1579; Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 17.11.2020 tarihli, E:2017/2736, K:2020/6053 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T:16.06.2025).

⁸²⁶ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 421; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 310; Ertaş, s. 189; Üstündağ, s. 94; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 351; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 475; Ayan, s. 494; Kurt, s. 132; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 303.

⁸²⁷ Wieland/Karafaki, s. 940-941; Esener/Güven, s. 191; Hoöberger/Bertan, s. 436-437; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 319; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 299; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 257; Saruhan, s. 431; “*Ketim ve sahteliğe dayanan yolsuz tescil ile ilgili bu gibi davaların yolsuz tescilin başladığı noktadan itibaren önce ve sonra iktisapta bulunanların tümü hasım gösterilmek suretiyle açılması zorunludur. Önce yolsuz tesile istinaden iktisapta bulunan kimse ile ondan sonraki el değiştirmelerle malik sıfatını kazanan kişilerin tümü hasım gösterilmeden dava açıldığı takdirde kesin ve tam sonuca gidilmesi, yolsuz işlemin baştan sona kadar düzeltilmesi olanağı yoktur.*” Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 29.03.1978 tarihli, E:2058, K:3463 sayılı kararı (Karahasan, s. 1952).

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasında malik ya da sınırlı aynî hak sahibinin davalı olabilmesi için, kazandığı menfaatini doğrudan ya da dolaylı olmasının bir önemi yoktur⁸²⁸.

Tapudaki yolsuz tescilin düzeltilmesi istemiyle açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davasında davalı, tescilin düzeltilmesine razı olmayan aynî hak sahibidir. Örneğin, alacak hakkının son bulması nedeniyle tapuda yolsuz duruma düşen ipoteğin silinmesi malik tarafından ipotek hakkı sahibinden istenebilir (TMK m. 883/f.1). Buna karşılık tapudaki sadece şeklen var olan ipotek hakkı sahibi tarafından, yolsuz tescilin silinmesi isteminde bulunulmazsa, malik tarafından ipoteğin silinmesi amacıyla tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılabilir⁸²⁹.

Yapılan yolsuz terkin nedeniyle açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davasında ise davalı genellikle taşınmazın malikidir⁸³⁰. Örneğin, taşınmaza ilişkin ipotek hakkının yolsuz bir şekilde tapudan terkin edilmesi halinde, taşınmaz maliki lehine bir menfaat doğar. Taşınmaz maliki tarafından, ipoteğin yeniden tescilinin talep edilmemesi halinde ipotek hakkı sahibi, malike karşı tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle dava açabilir. Yolsuz terkin nedeniyle, başka aynî hak sahiplerinin de durumu daha avantajlı hale gelirse, diğer aynî hak sahipleri de malikle birlikte davalı olur⁸³¹.

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasında davalı ölürse, dava onun küllî haleflerine karşı sürdürülür. Burada küllî halef olan mirasçılar arasında mecburî dava arkadaşlığı

⁸²⁸ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 310; Kalkan, s. 466.

⁸²⁹ Kalkan, s. 467.

⁸³⁰ Kurt, s. 132; Kalkan, s. 467.

⁸³¹ Kurt, s. 132; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 423; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 351; Ünal/Başpınar, s. 382; Ayiter, s. 68; Ayan, s. 495.

söz konusudur⁸³². Mirasçılarının tespit edilememesi durumunda, tespit edilemeyen mirasçı adına davanın kayyım vasıtasıyla yürütülmesi gerekir⁸³³.

Cüzî halefiyet durumunun söz konusu olması da tapu sicilinin düzeltilmesi davasının başka kişilere karşı açılmasına yol açabilir. Ancak böyle bir durumun söz konusu olabilmesi için cüzî halefiyet sonucu tapuda adına tescil yapılan kimsenin iyiniyetli olmaması gerekir. Aksi halde iyiniyetli üçüncü kişinin aynî hak iktisabı korunacaktır. Üçüncü kişi, kötünietli olması halinde, tapu sicilinin düzeltilmesi davasında davalı sıfatına sahip olur⁸³⁴. Davanın devamı sırasında davalının, yolsuz tescile konu olan taşınmazı bir başka kişiye devretmesi halinde HMK m. 125/f.1 hükmü uyarınca, davacı isterse devreden tarafla devam eden davadan vazgeçip davayı taşınmazı devralan kimseye karşı sürdürebilir. Önemle belirtmek gerekir ki, böyle bir durumda taşınmazı devralan kimsenin TMK m. 1023 hükmüne dayanarak aynî hak iktisap etmesi halinde davanın reddine karar verilecektir⁸³⁵.

Kanaatimizce, tapu sicilinin düzeltilmesi davasında, tapu sicilinde aynî hak sahibi olarak görünmeyen kimseler de davalı olabilir. Örneğin, tapuda adına yolsuz

⁸³² Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 257.

⁸³³ Yargıtay'ın da bu yönde kararları mevcuttur: "Dava, tapu kaydının iptali ile orman vasfıyla Hazine adına tescili istemine ilişkindir. Mahkemece, çekişmeli taşınmazın kadatro tespitinin askı suretiyle ilanını takiben 3402 sayılı Kanun'un 12/3. maddesinde öngörülen hak düşürücü sürenin geçtiği gerekçesiyle davanın reddine karr verilmiş olup, tapu maliki olması hasebiyle dosyada davalı sıfatıyla yer alanın oğlunun kim olduğu, yaşayıp yaşamadığı ve kendisine 3561 sayılı Kanun uyarınca kayyım atanması gerekli gerekmediği araştırılmaksızın hüküm kurulması hatalıdır." Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin 06.10.2021 tarihli, E:2021/9417, K:2021/10101 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T: 20.06.2025).

⁸³⁴ Kötüniet kavramı ile kastedilenin üçüncü kişinin yolsuz tescili bilmesi veya bilebilecek durumda olmasıdır. Yargıtay da kararlarında bu tespiti yapmaktadır: "Somut olayda; önceki bozma ilamında da belirtildiği üzere dava dışı ilk el... adına oluşan tescilin yolsuz olduğu kuşkusuz olup, kayıt maliki ikinci el davalı ...'in ediniminde iyiniyetli olup olmadığı yönünde yapılan incelemede; dinlenen davacı tanıkları ilk el ...'in kardeşinin eşi olan dava dışı ... isimli şahısla, davalı ...'in beşeri ilişki içerisinde oldukları davalı ...'in dava konusu taşınmaza bitişik parseli de öncesinde satın aldığı, inşaat yapmak amacıyla dava konusu taşınmazı da satın almak istediğini, davacı ve ailesinin ise taşınmazın davalı olduğundan satamayacaklarını söylediklerini, ancak bu görüşmelerde 2-3 hafta sonra taşınmazın dava dışı ... tarafından davalıya satıldığını öğrendiklerini beyan ettikleri, bu hususlar yukarıdaki ilkelerle birlikte değerlendirildiğinde, dava konusu taşınmaza komşu parselin de maliki olan davalının çekişmeli taşınmazın durumunu ve davalı olduğunu bilerek satın aldığı, ediminde iyiniyetli olmadığı ve TMK'nın 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanamayacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır." Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 24.02.2022 tarihli, E:2021/6926, K:2022/1472 sayılı kararı (Kalkan, s. 469).

⁸³⁵ Özmen/Aydın, s. 212; Karahasan, s. 1966.

tescil bulunan bir kimsenin ölmesi ve mirasçılar lehine henüz tapu sicilinde düzeltme yapılmaması halinde davanın ölüm nedeniyle kişiliği sona eren kimseye karşı açılacağı düşünülemez. Mirasçılar adına da henüz tapuda tescil işlemi gerçekleşmemiştir. Bu durumda, öğretide, taşınmaz üzerinde gerçek hak sahibi olan kimsenin, tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle dava açmadan önce, tapuda mirasçılar lehine düzeltme yapılmasını istemesi gerektiği yönünde bir görüş vardır⁸³⁶. Bu görüşe göre, mirasçılar adına henüz tapuda kayıt olmadığından, tapu sicilinin düzeltilmesi davası onlara karşı açılmaz⁸³⁷. Kanaatimizce, mirasçılar adına henüz tapuda tescil işlemi gerçekleşmese de tapu sicilinin düzeltilmesi davasında davalı olmalarının önünden bir engel yoktur. Zira, tapu sicilinde mirasçılar adına yapılacak olan tescil sadece açıklayıcı niteliktedir ve hak sahibi olmaları için tapu sicilinde tescil yapılmasına ihtiyaç bulunmamaktadır. Bu durumda, hak sahibi tarafından mirasçılar aleyhine doğrudan tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle dava açılabileceğinin kabulü gerekir.

Yolsuz tescilden yararlanan kimsenin olmaması halinde ise, dava Tapu Müdürlüğü/Hazineye karşı açılmalıdır⁸³⁸.

Paylı mülkiyet halinin olduğu bir taşınmazda, payın başka bir kişi adına yolsuz olarak tescili söz konusu olabilir. Bu durumda, adına yolsuz tescil bulunan kişi kim ise (başka bir paydaş veya başka bir kimse) dava ona karşı açılır. Paylı mülkiyet konusu olan taşınmaz, bir bütün halinde de tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu olabilir. Böyle bir durumda, davanın bütün paydaşlara karşı açılması gerekir⁸³⁹.

⁸³⁶ Kurt, s. 132.

⁸³⁷ Kurt, s. 132.

⁸³⁸ Kubat, s. 63; Özyiğit, s. 171; "Taraflar arasında görülen davada davacı, borçlu olmadığı halde isim ve soyadı benzerliğinden yararlanılarak satış suretiyle davalı adına tesis olunan 737 ve 633 parsel sayılı taşınmaza ait kaydın iptalini, adına tescilini istemiştir. MK'nun 917. maddesi gereğince hazine, tapu sicillerinin tutulmasından sorumlu olduğundan kendisine bu davada husumet yönletilmesinde bir isabetsizlik bulunmamaktadır." Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 28.01.1986 tarihli, E:14935, K:545 sayılı kararı (Özyiğit, s. 171).

⁸³⁹ Erdoğan, Ersin, "Paylı Mülkiyete Konu Eşyada Mecburi Dava. Arkadaşlığı ve Davayı Birlikte Açma Zorunluluğunun Usul Hukuku Açısından Değerlendirilmesi", Medeni Usul ve İcra – İflâs Hukuku Dergisi, C.

Elbirliği mülkiyetinin olduğu taşınmaza ilişkin tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle dava açılması durumunda dava tüm maliklere yöneltilmelidir. Bu durumda, kural olarak mecburî dava arkadaşlığı bulunur⁸⁴⁰.

Yolsuz bir tescile dayanılarak olağan zamanaşımı yoluyla dava konusu hakkında kazanılması halinde artık sicildeki kaydın yolsuzluğu ortadan kalkmış olacağından tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmaz⁸⁴¹.

ccc. Davadaki İtiraz ve Def'iler

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasında ileri sürülen def'iler ve itirazlar davanın reddine yol açabilir⁸⁴². İtiraz; hakkın doğumuna engel olan veya hakkın sona ermesine neden olan emrallerin ileri sürülmesidir⁸⁴³. Yolsuz tescilin dayanağını oluşturan hukukî işleme katılan tarafların fiil ehliyetinden yoksun olması (TMK m.9), sözleşmenin geçerlilik şekline uygun yapılmaması (TBK m.12 vd) durumları hakkın doğumuna engel olan itirazlara; borcun ödenmiş olduğu itirazı ise hakkı sona erdiren itirazlara örnek olarak verilebilir⁸⁴⁴. İtirazların mutlaka davalı tarafından ileri sürülmesi

9, SS. 25, İstanbul 2013, s. 208; **Ayan**, s. 497; **Kalkan**, s. 471; **Saruhan**, s. 431; **Üstündağ**, s. 96; **Kurt**, s. 132-133; **Kubat**, s. 63; Yargıtay da paylı mülkiyet konusu taşınmazın bir bütün halinde tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu olması halinde davanın tüm paydaşlara karşı açılması gerektiğini kabul etmektedir: *“Tapu iptali ve tescili davasında; davacı çapın tamamı için değil, sadece paydaşlardan bazılarının paylarının zeminde kapsadığı yer hakkında dava açmıştır. Dava sonucu verilecek karar ile dava konusu taşınmazın geometrik durumunun değişecek olması nedeniyle, tüm paydaşların davada taraf olması gerektiğinden mahkemece davalı olarak gösterilmeyen diğer paydaş da davaya dahil edilmiştir. Tavzih istenilen kararda sadece ilk dava dilekçesi ile aleyhlerine dava açılan iki paydaş hakkında hüküm kurulması gerekirken sonradan davaya katılan diğer paydaş aleyhine de hüküm kurulmuş olup verilen karar bu paydaşın mirasçıları tarafından temyiz edilmeksizin kesinleşmiş olduğundan hükmün tavzih yoluyla değişmesi mümkün değildir. Davada her üç paydaş, davalı sıfatıyla aynı tarafta olduklarından burada verilen karar davacı yönünden kesin hüküm oluşturmakla birlikte aynı tarfta bulunan davalılar yönünden kendi aralarında kesin hüküm oluşturmaz.”* Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 15.07.2009 tarihli, E:2009/8-308, K:2009/357 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T: 03.04.2025); *“...İptali istenilen tapu kaydına malik görünen diğer paydaşların da davaya dahil edilmeleri...”* Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 09.05.1986 tarihli, E:1-182, K:509 sayılı kararı (**Karahasan**, s. 1953).

⁸⁴⁰ **Tanrıver**, s. 554; **Kalkan**, s. 471.

⁸⁴¹ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 299.

⁸⁴² **Dönmez**, s. 1; **Saruhan**, s. 431.

⁸⁴³ **Yılmaz/Arslan/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s. 366; **Saruhan**, s. 431.

⁸⁴⁴ **Yılmaz/Arslan/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s. 366.

gerekmez. Davanın devamı sırasında, bir itiraz sebebinin varlığının öğrenilmesi halinde bu durum hâkim tarafından re'sen gözetilir⁸⁴⁵.

Def'i ise, davalının aslında borçlu olmasına karşın özel bir sebep ileri sürülerek borcu ifa etmekten kaçınma imkânı veren bir haktır⁸⁴⁶. Burada aslında davalı borçludur; ancak, borcunu ifa etmekten sakınmasını sağlayan özel bir hakka sahiptir. Zamanaşımı def'i (TBK m.161), ödemelik def'i (TBK m.97), satış bedelinin indirilmesi def'i (TBK m.227, m. 231) def'ilere örnek olarak verilebilir⁸⁴⁷. Def'i, itirazdan farklı olarak ancak davalı tarafından ileri sürülmesi halinde hâkim tarafından dikkate alınır⁸⁴⁸.

b. Anlaşma Yoluyla Düzeltme

Yolsuz tescilin düzeltilme usullerinden bir diğeri anlaşma yoluyla düzeltmedir. Gerçek hak sahibi ile lehine yolsuz tescil yapılan kimsenin anlaşması halinde de yolsuz olan tapu sicili düzeltilebilir⁸⁴⁹. Örneğin, (A)'nın taşınmazı (B)'ye devretmesi, fakat sonrasında devir işleminin hukukî sebebinin oluşturan sözleşmenin irade bozukluğu nedeniyle iptal edilmesi halinde, (A) ile (B) aralarında anlaşarak tescilin düzeltilmesini sağlayabilirler.

Anlaşma yoluyla tapu sicilinin düzeltilmesi, tapudaki yolsuz tescilin yerine yeni bir tescilin yapılmasının gerekmesi hallerinde uygulama alan bulur⁸⁵⁰. Yeni bir tescilin yapılmasının gerekmediği durumlarda tarafların ayrıca anlaşmasına gerek yoktur. Zira, bu tür yolsuz bir tescil, hak sahibinin tek taraflı beyanıyla tapu sicilinde düzeltilebilir. Örneğin, (A) lehine kurulacak üst hakkının (B)'ye ait taşınmaz üzerinde kurulması gerekirken sehven (C)'ye ait taşınmaz üzerinde kurulması durumunda, (C)'ye ait

⁸⁴⁵ **Tunçomağ**, Kenan, Türk Borçlar Kanunu, C.1 Genel Hükümler, Sermet Matbaası, 6. Baskı, İstanbul 1976, s. 52-53; **Yılmaz/Arslan/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s. 366; **Saruhan**, s. 431.

⁸⁴⁶ **Saruhan**, s. 431; **Yılmaz/Arslan/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s. 365.

⁸⁴⁷ **Yılmaz/Arslan/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s. 365.

⁸⁴⁸ **Çukadar**, Neslihan, Borç İlişkisinde Def'i ve İtirazlar, Yetkin Yayınevi, 7. Baskı, Ankara 2014, s. 46; **Saruhan**, s. 431; **Yılmaz/Arslan/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s. 365.

⁸⁴⁹ **Kurt**, s. 81; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 319; **Saruhan**, s. 425; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 415; **Kalkan**, s. 415.

⁸⁵⁰ **Kalkan**, s. 414; **Ertaş**, s. 187; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 304.

taşınmaz üzerine (A) lehine kurulan üst hakkı yolsuz olacaktır. Bu durumda, (A) tarafından yazılı istemde bulunulması halinde yolsuz olan tescilin üzerinin silinmesi yoluyla tapu sicilinin düzeltilmesi sağlanabilir⁸⁵¹.

Tapu sicilinin düzeltilmesi için taraflar arasında yapılan anlaşmanın geçerlilik şekline tabi olup olmadığı konusunda öğretide uzlaşa yoktur. Bizim de savunduğumuz hâkim görüşe göre, tarafların anlaşması suretiyle düzeltmenin yapılabilmesi, mülkiyet hakkına yönelik tescilin düzeltilmesi gibi yeni bir tescile bağlı ise taraflar arasında resmî bir şekilde yapılmış sözleşmenin varlığı gerekmektedir⁸⁵². Taraflar arasında resmî bir sözleşmenin yapılmasından sonra yolsuz tescil sonucu tapu sicilinde hak sahibi olarak görünen kimse tarafından düzeltme istemiyle başvuruda bulunulması gerekir⁸⁵³. Yolsuz tescilin sadece terkinle düzelmesi mümkün ise bu takdirde taraflar arasında resmî bir sözleşmenin varlığı gerekmez. Bu durumda, sicilde hak sahibi olarak görünen kişinin tek taraflı istemde bulunması yeterli olur⁸⁵⁴. Öğretideki diğer bir görüşe göre ise; tarafların anlaşması suretiyle tapu sicilinin düzeltilmesi için resmî şekilde düzenlenmiş sözleşmeye gerek yoktur. Lehine yolsuz tescil bulunan kimse tarafından düzeltme başvurusunda bulunulması yeterli olacaktır⁸⁵⁵.

3. Tapu Memurunun Hatası Nedeniyle Tescilin Yolsuz Olması Durumunda (Re'sen Düzeltme)

Tapu memuru tarafından, kendi hatası nedeniyle, kendisine ibraz edilen bilgi ve belgelere uygun olmayan hatalı bir tescil yapılması durumunda da tapu siciline yapılan tescil yolsuz olur. Bu şekilde oluşan yolsuz tescilin düzeltilmesi tapu memurunca re'sen yapılabilir. İlgili yasa hükmü uyarınca tapu memuru, basit yazı yanlışlıklarını,

⁸⁵¹ Ertaş, s. 187; Kalkan, s. 417.

⁸⁵² Üstündağ, s. 22-25. Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 415; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 460; Reisoğlu, s. 189; Ayiter, s. 66; Karahasan, s. 1853; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 320; Saruhan, s. 425.

⁸⁵³ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 300; Kalkan, s. 420; Kurt, s. 81; Ertaş, s. 187.

⁸⁵⁴ Üstündağ, s. 25; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 300; Ünal/Başpınar, s. 379; Kubat, s. 47; Saruhan, s. 425.

⁸⁵⁵ Homberger/Bertan, s. 430-432; Wieland/Karafakı, s. 939-940.

Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelik uyarınca re'sen düzeltir⁸⁵⁶ (TMK m. 127/f.3). Tapu Sicili Tüzüğü'nde tapu memurunun re'sen düzeltme sürecinde izlemesi gereken usul şu şekilde düzenlenmiştir: “*Kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde, belgelere aykırı basit yazım hatası yapıldığının tespit edilmesi halinde, müdür tarafından nedeni düzeltmeler sicilinde açıklanarak re'sen düzeltme yapılır.*” (TST m. 74/f.1) Görüleceği üzere, ilgili düzenlemelerle tapu memuruna, basit yazım yanlışlıklarını düzeltme yetkisi tanınmıştır⁸⁵⁷.

Tapu sicilinde re'sen yapılan düzeltmeler, tescile konu olan hakkın veya hukukî durumun içeriğini yahut varlığını etkilemeyen düzeltmelerdir⁸⁵⁸. Tescile konu hakkın içeriğini veya hukukî durumunu etkileyen yanlışlıklar, basit yazı yanlışları olarak değerlendirilemez⁸⁵⁹. Dolayısıyla bu yanlışlıklar tapu görevlisince re'sen düzeltilemez⁸⁶⁰. İntifa hakkı süresinin yirmi yıl yerine on yıl yazılması, üst hakkı yerine oturma hakkının yazımı esaslı yazım yanlışlıklarına örnek olarak verilebilir⁸⁶¹.

Basit yazım yanlışlıklarını aşan, hakkın varlığı ve içeriğine ilişkin, hukukî durumu etkileyecek bir yanlışlık olması halinde tapu sicilinde düzeltmenin yapılabilmesi için ilgilerin kendi arasında anlaşması ve sicilin düzeltilmesine ilişkin yazılı onaylarının bulunması gerekir. Yazılı rıza, ilgilerin tamamı tarafından

⁸⁵⁶ Bu konuda henüz Cumhurbaşkanınca çıkarılan bir yönetmelik bulunmadığından yönetmelik yürürlüğe girene kadar Tapu Sicili Tüzüğü uygulama alanı bulur.

⁸⁵⁷ **Kalkan**, s. 385; **Saruhan**, s. 424; **Saymen/Elbir**, s. 202; 02/07/2018 tarihli, 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 139. maddesiyle, Türk Medeni Kanunu'nun 1027. maddesinin üçüncü fıkrasında yapılan değişiklikle fıkra da yer alan “tüzük kuralları” ibaresi “Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelik” şeklinde değiştirilmiştir. Buna karşın Cumhurbaşkanınca bu konuya ilişkin henüz çıkarılmış bir Yönetmelik bulunmadığından Tapu Sicili Tüzüğü halen yürürlüktedir.

⁸⁵⁸ **Kalkan**, s. 386; **Reisoğlu**, s. 226; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 346; **Ayan**, s. 480; **Saymen/Elbir**, s. 202; **Nomer/Ergüne**, s. 181; **Ertaş**, s. 190.

⁸⁵⁹ **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 430; **Nomer/Ergüne**, s. 181; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 305; **Kurt**, s. 82; Tapu memurunun yalnızca basit yazım hatalarını re'sen düzeltme yetkisine ilişkin Yargıtay kararı: “*Tapu sicilindeki bir yanlışlığın tapu memuru tarafından düzeltilebilmesi için ilgilerin rızası, bu olmadığı takdirde de bir mahkeme kararının varlığı şarttır. Tapu memuru ancak basit yazı yanlışlarını düzeltme kurallarını da gözeterek kendiliğinden düzeltebilir.*” Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 02.03.2021 tarihli, E:2017/14-2267, K:2021/178 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 03.05.2025).

⁸⁶⁰ **Kurt**, s. 82; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 430; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 305.

⁸⁶¹ **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 430; **Reisoğlu**, s. 226.

verilmelidir⁸⁶². Örneğin; geçerli bir satış sözleşmesi ve tescil istemi bulunmasına rağmen tapu memuru tarafından satış sözleşmesine konu olan bağımsız bölüm dışında başka bir bağımsız bölümün mülkiyetinin alıcı adına tescil edilmesi halinde oluşan yolsuz tescil, tapu memuru tarafından re'sen düzeltilemeyecek; düzeltilmesi için ilgililerin yazılı rızası gerekecektir⁸⁶³.

Basit yazı yanlışlığının bulunması halinde, tapu memurunca ilgililerin istemine ihtiyaç bulunmaksızın düzeltme işlemi yapılabilir. Ancak, tapu memuruna tanınan bu yetkinin varlığı, ilgililerin istemde bulunmasını engellemez. İlgililer de tapu sicilinde basit yazı yanlışlığının bulunduğu tespit etmesi halinde, tapu memurunun dikkatini çekerek düzeltmenin yapılmasını isteyebilir⁸⁶⁴.

Tapu memurunun re'sen düzeltme yapma yetkisi, yalnızca tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğüyle sınırlı değildir. Yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde basit nitelikte yazım yanlışlığı yapıldığının tespit edilmesi durumunda, TST m.74/f.1 hükmü uyarınca, düzeltmenin nedeni düzeltmeler sicilinde belirtilerek kendiliğinden düzeltme yapılabilir⁸⁶⁵. Örneğin; taşınmaz malikinin adı Eda yerine sehven Seda olarak yazılmış ise, bu yazım hatası basit yazım yanlışlığı niteliğindedir ve tapu memurunca düzeltme sebebi düzeltmeler sicilinde belirtilerek re'sen düzeltme yapılabilir. Uygulamada, ilgililerin basit yazım hatalarının düzeltilmesini sağlayabilmeleri için dava açmadan önce ilgili tapu müdürlüğüne başvurmaları gerektiği kabul edilmekteydi. Nitekim, Yargıtay'ın da bu yönde kararları mevcuttu⁸⁶⁶. Konuya ilişkin Anayasa Mahkemesine

⁸⁶² Tapu sicilinde yapılacak düzeltmenin tescilden sonra hak sahibi olmuş kişilerin de hakkını etkileyecek olması halinde onların da onayı gerekir (**Yeşil**, Metin, Tapu İşlemleri Uygulaması ve Mevzuatı, İstanbul 1996, s. 167); Bu husus, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 74. maddesinin beşinci fıkrasında da düzenlenmiştir. Sirmen'e göre, yanlışlıktan sonra hak kazanmış kişiler zaten "*ilgililer*" kavramı içindedir (**Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 223).

⁸⁶³ **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 322-323.

⁸⁶⁴ **Kurt**; s. 82; **Saymen/Elbir**, s. 202; **Kalkan**, s. 388.

⁸⁶⁵ **Ayan**, s. 480; **Kalkan**, s. 388.

⁸⁶⁶ Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 17.02.2015 tarihli, 1710/2269 sayılı kararına göre de tapu kaydındaki kimlik bilgilerinin düzeltilmesi için ilgilinin ilk önce tapu müdürlüğüne başvurması gerekir. Tapu müdürlüğüne düzeltme istemiyle yapılan başvurunun reddi halinde anılan karara karşı da itiraz yoluna

yapılan bir bireysel başvuru neticesinde, Anayasa Mahkemesi tüzük kurallarıyla mahkemeye erişim hakkını kısıtlayan bir düzenleme yapılamayacağı sonucuna varmıştır⁸⁶⁷.

Tapu memurunun re'sen düzeltme yetkisini TAKBİS kayıtları yönünden ayrıca değerlendirmek gerekir. TAKBİS'te yer alan veriler, dayandıkları belgelerdeki bilgiler doğru olmasına karşın elektronik ortama yanlış aktarılması nedeniyle yanlış olabilir. Böyle bir durumun varlığı halinde düzeltmenin nasıl yapılacağı hususu 1766 sayılı Haciz İşlemleri, Şerh ve Beyan Belirtmelerinin Tescili ile Veri Güvenliği konulu Genelge'de düzenlenmiştir. Bu düzenleme uyarınca, tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, aziller sicili veya yevmiye defterindeki tescil doğru olmasına karşın TAKBİS verilerinde yanlışlık bulunması halinde, tapu müdürü veya müdür yardımcısı tarafından TAKBİS verilerinin düzeltilmesi için işlem yapmak üzere bir personel görevlendirilir. Söz konusu personel tarafından, tescil ile TAKBİS verileri arasındaki farklılığın neyden kaynaklandığı, tescilin gerçek duruma uygun olup olmadığı dayanak belgelerden de faydalanmak suretiyle araştırılır. Tescilin, dayanağı olan belgeye uygun olduğunun anlaşılması halinde ise, TAKBİS'teki yanlış veri re'sen düzeltilir⁸⁶⁸.

başvurma imkânı vardır. Bu prosedür izlenmeden mahkeme önüne getirilen davanın dinlenebilme olanağı yoktur (**Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 320-321).

⁸⁶⁷ Bireysel başvuruya konu olan olayda başvuru, mirasbırakanın soyadının yanlış yazılmış olması nedeniyle tapu kütüğündeki yazım hatasının düzeltilmesi için yaptıkları başvurunun reddine ilişkin işleme karşı önce bölge müdürlüğüne, bölge müdürlüğü kararlarına karşı genel müdürlüğe itiraz edebilecekken doğrudan doğruya dava açmıştır. Açılan davanın usulden reddine karar verilmiş ve anılan karara karşı yapılan istinaf başvurusunun reddedilmiştir. Anayasa Mahkemesi tarafından, anayasadaki temel hak ve hürriyetlerin ancak kanunla sınırlandırılabilceği, somut olayda tüzük hükümleriyle getirilen dava şartı uyarınca başvuru, mirasbırakanın dava açma hakkına müdahalede bulunulduğu, Anayasanın 36. maddesiyle güvence altına alınan mahkemeye erişim hakkının ihlâl edildiği sonucuna ulaşılarak yeniden yargılama yapılmasına karar verilmiştir (Anayasa Mahkemesinin 10.02.2021 tarihli, Başvuru No: 2018/23929 sayılı kararı; 10.03.2021 tarihli, 31419 sayılı Resmi Gazete).

⁸⁶⁸ Re'sen veri düzeltme yetkisi ile ilgili olarak anılan Genelge'de; *"Bu kapsamda TAKBİS başvuru ekranında bulunan "Düzeltilmeler Sicili" yeniden düzenlenmiştir. Düzenleme ile kullanıcı tarafından TAKBİS'in tapu kütüğü ile uyumlu hale getirilmesi amaçlanmıştır. Yapılan veri düzeltme işlemleri anlık olarak müdür/müdür yardımcısı ekranlarının "sayaç" bölümüne yansıtılmakta olup, veri düzeltmeleri müdür/müdür yardımcısı tarafından anlık olarak takip edilerek, uygun bulunmayan düzeltmeler veri düzeltme yöntemiyle eski haline getirilecektir. Veri düzeltme işlemini yapan personel tarafından düzeltme nedeni ile taşınmaz bilgilerini içeren açıklamanın yazılması, yapılan veri düzeltme işleminin müdür/müdür*

Görüleceği üzere, 1766 sayılı Haciz İşlemleri, Şerh ve Beyan Belirtmelerinin Tescili ile Veri Güvenliği konulu Genelge ile tapu memuruna verilen TAKBİS'teki yanlışlıkları düzeltme yetkisi yalnızca basit yazı yanlışlıklarıyla sınırlı değildir. Bu durum ise, re'sen düzeltme usulünün konusunu genişletir. Kanaatimizce, tapu sicilinde yer alan bilgilerin elektronik ortama aktarılmasına ilişkin kanunî bir düzenleme yapılması, kanunî düzenlemede, tapu sicilinde yer alan bilgilerin elektronik ortama yanlış aktarılması halinde düzeltmenin nasıl gerçekleşeceği hususu belirtilmelidir. Aksi halde, kanunda yer almayan bir yetkinin genelge yoluyla tapu memuruna tanınması, başta normlar hiyerarşisi olmak üzere birçok konuda tartışmaya neden olacaktır.

Yürürlükte bulunan yasal düzenlemelerle mümkün olmamakla beraber, tapu sicilinde yer alan ve hukukî değerini kaybeden kayıtların tapu memuru tarafından re'sen düzeltme kapsamında tapu sicilinden terkin edilmesi, yapılacak yasal bir düzenleme ile sağlanabilir. Tapu sicilinde zamanla maddî ve şeklî yönden anlamını yitirmiş kayıtlar birikmektedir. Tapu sicilinin bu tarz kayıtlardan arındırılması gerekir. Zira, tapu sicilinin kendisinden beklenen faydayı sağlayabilmesi güncelliğini koruması ile mümkündür. Yürürlükte bulunan düzenlemeye göre bu tarz kayıtlar, yüklü taşınmaz malikinin istemi üzerine veya tapu memurunca mahkemeden alınacak bir karar kapsamında terkin edilebilir (TMK m.1026). Kanaatimizce, tapu sicilinde yolsuz tescilin oluşmasına sebep olan bu kayıtların re'sen düzeltme kapsamına alınması yerinde olur.

4. Hakta Meydana Gelen Sicil Dışı Değişiklik Sonucu Tescilin Yolsuz Hale Gelmesi Durumunda

Aynî hakkın tescil harici bir durumla başkasına geçmesi halinde yeni hak sahibi tescil isteminde bulunarak değişikliği tapu siciline tescil ettirebilir (TMK m. 716/f.2).

yardımcısı tarafından kontrol edilerek uygun bulunanlar için aynı ekrandaki "Kontrol edilmiştir" seçeneğinin işaretlenmesi gerekmektedir." şeklinde usule ilişkin bazı düzenlemeler de yer alır.

Kanun koyucu tarafından bazı yolsuz tescillerin tek taraflı istem üzerine düzeltilmesine imkân tanınmıştır.

Aynî hakların sona ermesi, tapu siciline yapılan tescil veya terkin dışında birçok durumda gerçekleşebilir. Bu durumda, tapu sicilinde görünen hakkın terkin edilmesi malik tarafından tapu memurundan istenebilir (TMK m. 1026/f.1). Taşınmaza ilişkin ipotekli borç senedi ve irat senedi var ise, terkinin yapılabilmesi için senedin sahibinin de onayı gerekir⁸⁶⁹. Bulunulan terkin istemi, aynî hakkın sicil dışında son bulması nedeniyle meydana gelen yolsuz tescilin düzeltilmesine yöneliktir⁸⁷⁰. Aynî hak sahibi tarafından, bu durumda mahkemeden ayrıca karar alınması gerekmez. Aynî hakkın tapu sicilinden terkin edilmesi durumunda, ilgili herkes tarafından işlemin tebliğinden itibaren otuz gün içinde terkin işlemine karşı dava açabilir⁸⁷¹.

Tek taraflı olarak tapu sicilinde düzeltme yapılması isteminde bulunmaya yetkili hak sahibi, bir kişi olabileceği gibi idarî bir makam da olabilir. Örneğin, taşınmaz malikinin tek taraflı istemi üzerine süresi dolan ve tapu sicilinde yolsuz duruma düşen intifa hakkına ilişkin yolsuz tescilin düzeltilmesi talebinde bir kişi; İİK m. 35 hükmü uyarınca icra dairesi tarafından, taşınmazın mülkiyetini açık arttırma sonucunda kazanan kişi uyarınca tapuda düzeltme yapılması için ilgili tapu müdürlüğüne müzekkere yazılması durumunda ise idarî bir makam tek taraflı olarak tapu sicilinde düzeltme yapılması isteminde bulunmaya yetkili hak sahibi olur⁸⁷².

⁸⁶⁹ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 303; **Ünal/Başpınar**, s. 378; **Kurt**, s. 91.

⁸⁷⁰ **Özyiğit**, s. 148.

⁸⁷¹ Kanunda belirtilen otuz günlük sürenin niteliği tartışmalıdır. Kanunun lafzı uyarınca buradaki süre hak düşürücü süre niteliğindedir (**Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 322); Buna karşın öğretideki bir başka görüşe göre, otuz günlük süre geçse dahi terkin nedeniyle zarara uğrayanlar dava açabilir. Söz konusu süre dava açma süresine ilişkin değil, tapu memuruna yapılacak itiraza ilişkin belirlenen bir süredir. Otuz günlük süre geçtikten sonra tapu memuruna itirazda bulunulamaz. Zira aynî nitelikteki bir talep için bu kadar kısa bir hak düşürücü süre öngörülmüş olması beklenemez (**Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 436; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 469; **Kubat**, s. 85-86; **Özyiğit**, s. 148).

⁸⁷² **Kalkan**, s. 398.

Tapu memuru, terkin talebini değerlendirirken aynî hakkın sona erdiği hususunda şüpheye düşerse, bu hususun tespiti için mahkemeye başvurup verilecek karar doğrultusunda işlem yapmaya yetkilidir⁸⁷³

II. DİĞER KAYITLARIN YOLSUZLUĞU

A. Genel Olarak

Geniş anlamda tescil, tapu siciline kayıtlı olan bir taşınmaz üzerinde aynî hak kurulması, mevcut bir aynî hakkın değiştirilmesi ve üzerindeki aynî hakkın terkin işlemi de ifade eder. Yolsuz olarak yapılan değişiklik ve terkin işlemleri de yolsuz tescil kavramının içine dahildir. Nitekim, değişiklik ve terkin işlemleri de tescil işlemi gibi tapu sicilinde aynî sonuç doğuran işlemlerdir. Bu anlamda çalışmada yolsuz tescil başlığı altında yapılan açıklamalar, geniş anlamda tescile ilişkin olup değişiklik ve terkin durumlarını da kapsamaktadır. Aşağıda ise, tescil, değişiklik ve terkin işlemleri dışında kalan taşınmazın belirlenmesine yarayan bilgilere ilişkin yolsuz kayıtların, yolsuz şerhlerin ve yolsuz beyanların düzeltilme yolları anlatılacaktır.

B. Yolsuz Diğer Kayıtların Düzeltilme Yolları

1. Taşınmazın Belirlenmesine Yarayan Bilgilere İlişkin Yolsuz Kayıtların Düzeltilmesi

Taşınmazın belirlenmesini sağlayan kayıtların baştan itibaren gerçeğe uygun olmaması halinde, TMK m. 1027 hükmünün kıyasen uygulanmasıyla, söz konusu kaydın tapu memuru tarafından re'sen düzeltilmeyeceği kabul edilmelidir⁸⁷⁴. Bununla birlikte, taşınmazın belirlenmesine dair belgelerde yer alan kayıtların tapu kütüğüne

⁸⁷³ Tapu memurunun aynî hakkın sicil dışı sona erdiği durumlarda kendiliğinden ilgililerden gereken terkinin yapılmasına yönelik bir istemde bulunmalarını isteme yetkisinin de olduğu kabul edilmektedir (Wieland/Karafaki, s. 944-945; Kurt, s. 92).

⁸⁷⁴ Sirmen (Eşya Hukuku), s. 328; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir' e göre ise, taşınmazın belirlenmesine yarayan bilginin baştan veya sonradan gerçeğe uymaması halinde, durumu öğrenen tapu memuru re'sen kaydı düzeltebilimelidir (Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 304).

hatalı yazılması basit yazım yanlışlığı niteliğinde sayılabileceğinden tapu müdürü tarafından tespit edilmesi halinde kendiliğinden düzeltilebilmelidir (TST m. 74/f.1).

Taşınmazın yüzölçümüne ilişkin kayıtların tapu memuru tarafından kendiliğinden düzeltilmesi hususunda Kadastro Kanunu'nun 41. maddesinde iki hüküm yer almaktadır. Anılan maddenin birinci fıkrasına göre, taşınmazın kadastro keskinleşmiş ise; ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan yanlışlıklar ilgililerin başvurusu üzerine ya da kadastro müdürlüğünce re'sen düzeltilir. Düzeltmenin yapılması halinde, durum malik ve diğer hak sahiplerine tebliğ edilir. Tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içerisinde düzeltme işleminin kaldırılması istemiyle dava açılmaz ise düzeltme kesinlik kazanır. Anılan maddenin ikinci fıkrası uyarınca da kadastro keskinleşen taşınmazlara ilişkin yapılan değişiklik talepleri sırasında meydana gelen yüzölçümü artışlarından, kadastro tarafından esas alınan teknik kurallarda belirtilen hata payı içerisinde kalanlar, kadastro müdürlüklerince re'sen düzeltilebilir.

Kadastro yapılmamış yerlerde bulunan taşınmazların yüzölçümünün tapuda belirtilenden fazla olması durumunda, düzeltme yapılması Tapu Kanunu'nun 31. maddesi hükmüne tabidir⁸⁷⁵. Anılan hükme göre, fazla olan kısmın komşu araziye el atmaktan kaynaklanmadığının ve taşınmazın sınırında bir değişiklik bulunmadığının mahkemece tespit edilmesi halinde doğru olan yüzölçümün tapu siciline kaydedilmesine karar verilir.

Taşınmazın niteliği sonradan değişirse; örneğin, tapu kütüğünde tarla olarak kayıtlı bir taşınmazın üzerine bina yapılırsa, gerçek durumu yansıtmayan kayıt, yeni niteliğinin tapu siciline işlenmesiyle düzeltilir. Bunun için sicilin düzeltilmesi istemiyle

⁸⁷⁵ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 305.

başvuruda bulunurken, taşınmazın niteliğinde meydana gelen değişikliğin de belgelenmesi gerekir⁸⁷⁶.

2. Yolsuz Şerhlerin Düzeltilmesi

Türk Medeni Kanunu'nda yolsuz şerhin düzeltilmesine ilişkin doğrudan bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu durum esasında, tapu sicili sisteminin tescil işlemi merkeze alınarak düzenlenmesinden kaynaklanır. Kanun'da “*yolsuz yazım*”ın düzeltilmesine ilişkin bir hüküm bulunsaydı, bu hüküm yolsuz tescil, yolsuz şerh ve yolsuz beyanın tamamı açısından uygulama alanı bulurdu⁸⁷⁷.

Yolsuz şerh; tapu sicilinde şeklen bulunan ancak gerçek hak durumunu yansıtmayan şerhtir⁸⁷⁸. Bu durumda, bir şerhin yolsuz olduğundan söz edilebilmesi için iki unsurun bir arada bulunması gerekir. Bunlardan ilki; tapu siciline yapılmış bir şerhin varlığıdır. İkincisi ise, söz konusu şerhin gerçek hak durumunu yansıtmamasıdır. Söz konusu iki unsuru bünyesinde barındıran şerhler, maddî hukuk açısından bir sonuç doğurmazlar⁸⁷⁹. Bu şerhler, esasında şeklen de bir anlam ifade etmezler. Zira, tapu siciline güven ilkesi sadece aynî hak kazanımını sağlar.

Şerhler, farklı sebeplerle yolsuz hale gelebilir⁸⁸⁰. Şerh, baştan itibaren yolsuz olabileceği gibi sonradan da yolsuz hale gelebilir. Aile konutu niteliği bulunmamasına rağmen bir konutun tapu kaydına aile konutu şerhi verilmesi halinde şerh baştan itibaren yolsuz olurken, belirli bir süre ile tapu siciline şerh edilen alım hakkının, sürenin sona ermesine rağmen tapu sicilinde şerhinin devam etmesinde, şerhin sonradan yolsuz duruma düşmesi söz konusu olur.

⁸⁷⁶ **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 329.

⁸⁷⁷ **Kalkan**, s. 332-333.

⁸⁷⁸ **Kurt**, s. 48 vd; **Kalkan**, s. 333.

⁸⁷⁹ Örneğin, yolsuz şerhler, hakkı veya hukukî durumu kuvvetlendirme işlevine sahip değildir. Bu tür şerhler, aynî etki veya eşyaya bağlı borç doğurma işlevlerine de sahip olmaz.

⁸⁸⁰ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 309 vd; **Üstündağ**, s. 64 vd; **Nomer/Ergüne**, s. 179 vd; **Kurt**, s. 48 vd; **Kalkan**, s. 334.

Tapu kütüğüne şerh verilen kişisel hakkın geçerli olarak doğmaması veya şerh anlaşmasının ya da şerh isteminin usulüne göre yapılmaması durumunda, tapu kütüğünde kayıtlı bulunan şerh yolsuz olur. Şerhin konusunu oluşturan kişisel hakkın son bulmuş olması da şerhi sonradan yolsuz hale getirebilir. Bu durumda, tapu kütüğüne şerh verilen hakkın sahibi düzeltmeye rıza gösterir ise şerhin terkinini sağlanabilir⁸⁸¹.

Aynî etkili şerhten faydalanan kimsenin, tapu sicilinin düzeltilmesi davası açıp açamayacağı hususu öğretide tartışmalıdır. Öğretideki hâkim görüşe göre ise, şerhten yararlanan kimseler bu davayı açabilmelidir⁸⁸². Örneğin; tapuya şerh edilmiş bir önalım hakkının sahibi, yolsuz durumda olan şerhin terkin edilebilmesi sicilin düzeltilmesi davası açabilmelidir. Aksi takdirde; önalım hakkı, cebri icra yoluyla yapılan satışlarda kullanılamayacağından, hak kaybı tehlikesiyle karşılaşacaktır⁸⁸³. Bu durumda, söz konusu şerh nedeniyle aynî hakkı zarar gören kimse TMK m. 1025/f.1'e kıyasen açacağı tapu sicilinin düzeltilmesi davasıyla şerhin terkinini sağlayabilir⁸⁸⁴.

Usulüne uygun şerh anlaşması yapılmış olmasına karşın yetkili kişi ya da makam tarafından tapuya şerh verilmesi isteminde bulunulmaktan kaçınılması halinde, tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmaz. Zira, tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle dava açılabilmesi için bu durumda tapu sicilinde yolsuz bir şerhin varlığı gereklidir. Şerh isteminde bulunulmaktan kaçınılması halinde, henüz tapu siciline yapılmış bir şerh yoktur. Dolayısıyla henüz hukuk alanında varlık kazanmamış bir şerhin düzeltilmesi de söz konusu olamaz. Bu durumda, geçici tescilin şerhi gündeme gelebilir. Şerhin hukukî korumasından faydalanan isteyen kişi, mahkemeden bu konuda karar alabilir.

⁸⁸¹Üstündağ, s. 67; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 306; Sirmen, s. 225-226.

⁸⁸² Wieland/Karafakı, s. 938-939; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 465; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 308; Ünal/Başpınar, s. 380-381; Aksi yönde bkz: Üstündağ, s. 92-93; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 350-351.

⁸⁸³Seçer (Tapu Sicili), s. 90.

⁸⁸⁴Üstündağ, s. 67; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 305; Sirmen, s. 225-226.

Mahkemece verilecek karar şerh istemi yerine geçer ve ihtiyatî tedbir niteliğindeki bu kararın uygulanması doğrudan talep edilebilir⁸⁸⁵.

a. Yolsuz Kişisel Hakların Şerhinin Düzeltilmesi

Kişisel hakların şerhinin yolsuz olması çeşitli nedenlerden kaynaklanabilir. Kişisel hakkın hiç olmaması, taraflarca yapılan şerh anlaşmasının geçersizliği, farklı bir taşınmazın sayfasına şerh yapılması bu durumlara örnek olarak verilebilir⁸⁸⁶.

Şerhin konusunu oluşturan kişisel haklar, borçlar hukuku kurallarına tabidir. Dolayısıyla, şerhin yapılmasından sonra, şerhin konusunu oluşturan kişisel hak herhangi bir sebeple geçersiz duruma düşerse, tapu sicilindeki kayıt ile gerçek hak durumu birbiriyle bağdaşmaz duruma gelir⁸⁸⁷. Bazı durumlarda ise, tapu sicilinde bulunan kişisel hakların şerhi, konusunu oluşturan haktan bağımsız bir şekilde yolsuz hale gelir. Belirli bir süre için öngörülen şerhin, belirlenen sürenin dolması durumunda tapu sicilinde mevcudiyetini sürdürmesi halinde, şerh yolsuz duruma düşer.

Tapu sicilinde kayıtlı kişisel bir hakkın yolsuz bir şekilde terkin edilmesi halinde, kişisel hak sahibi tarafından açılacak hangi dava türüyle şerhin tapu kütüğüne yeniden kaydedilmesinin talep edilebileceği öğretide tartışmalıdır. Öğretideki bir görüşe göre, haksız şekilde terkin edilen şerhin kuvvetlendirilmiş etkisi devam edeceğinden, tapuya yeniden kaydını sağlamak için tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle dava açılabilir⁸⁸⁸. Bununla birlikte, taşınmazın mülkiyetinin iyiniyetli üçüncü bir kişi tarafından kazanılması halinde, kazanım geçerli olacağından üçüncü kişiye karşı tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmaz. Bununla beraber, bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre ise; terkin işlemi her ne kadar yolsuz da olsa şerhin hükümleri terkinle sona erdiğinden, tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmaz. Burada, şerh anlaşmasına

⁸⁸⁵Üstündağ, s. 66; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 330.

⁸⁸⁶Nomer/Ergüne, s. 179; Kurt, s. 50; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 230; Üstündağ, s. 66.

⁸⁸⁷Üstündağ, s. 67; Kurt, s. 51; Kalkan, s. 337.

⁸⁸⁸Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 305; Kurt, s. 122; Kalkan, s. 339.

dayanarak şerhin tapu kütüğüne yeniden kaydının yapılması hususunda kişisel bir talep hakkı mevcut olur. Dolayısıyla, tapu sicilinde yeniden şerh yapılana kadar taşınmaz üzerinde aynı hak iktisap edenlere karşı şerhin varlığı ileri sürülemeyecektir⁸⁸⁹.

Yolsuz olan kişisel hakların şerhi, yolsuz durumun meydana geliş şekline göre farklı usullerle düzeltilir. Tapu sicilinde yolsuz olarak bulunan şerh, şerhin lehine olduğu kimsenin istemi üzerine düzeltilir (TST m. 69/f.1). Lehine şerh bulunan kişinin istemde bulunmaktan kaçınması halinde, menfaati zarar gören aynı hak sahibi tarafından tapu sicilinin düzeltilmesi sitemiyle dava açılabilir⁸⁹⁰. Kanaatimizce, aynı haklar için TMK m. 1025 hükmünde öngörülen bu davanın, kişisel hakların şerhi için de açıkça düzenlenmesi isabetli olur.

Kişisel hakların yolsuz hale gelmesi, tapu memurunun yanlış yazımından kaynaklanmış da olabilir. Bu durumda, yanlış yazımın basit nitelikte olup olmadığına göre bir ayırım yapılır. Tapu memuru, basit nitelikteki yazım yanlışını re'sen düzeltmeye yetkilidir (TMK m.1027/f.3). Yanlışlığın, basit yazım niteliğini aşması durumunda ise yolsuz şerh, ilgililerin yazılı rızası alınmadıkça yalnızca mahkeme kararı ile düzeltilebilir (TMK m.1027/f.1).

Yolsuz hale gelen kişisel hakları şerhinin düzeltilmesine ilişkin özel düzenlemeler de bulunmaktadır. Örneğin, Tapu Kanunu m. 26/f.9 hükmü uyarınca, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilmesinden itibaren beş yıl içerisinde satış yapılmazsa şerhin hükmü sona erer ve yolsuz hale gelir. Tapu memuru, bu yolsuz şerhi re'sen düzeltmeye yetkilidir. Bu durum, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesinden itibaren beş yıl içinde irtifak hakkının tesis ve tapuya

⁸⁸⁹ **Acemoğlu**, Kevork, Eşya Hukuku Meseleleri, Filiz Kitabevi, İstanbul 1970 (Eşya Hukuku), s. 165; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 331; **Üstündağ**, s. 68.

⁸⁹⁰ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 464-465; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp**, s. 418; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 303; **Nomer/Ergüne**, s. 179; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 348; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 309; **Ertaş**, s. 187; **Kurt**, s. 52; **Ayan**, s. 488.

tescil edilmemesi halinde de uygulanır. Söz konusu düzenleme, Türk Medeni Kanunu'nun tapu sicilinin düzeltilmesine ilişkin öngördüğü usuller ve sistemle bağdaşmamaktadır. Zira, Türk Medeni Kanunu'nun ilgili hükmü uyarınca, tapu sicilinin düzeltilmesi, basit yazım hatası niteliğinde değilse ancak ilgililerin yazılı istemi veya mahkeme kararı üzerine mümkün olabilir (TMK m.1027/f.1). Yargıtay'ın bu konuda farklı yönde verdiği kararlar mevcut olsa da son dönemde verilen kararlar, düzeltmenin taşınmaz malikinin istemi üzerine yapılacağı yönündedir⁸⁹¹.

Şerhin, süresi sona erdiği için yolsuzlaşması durumunda, taşınmaz malikinin istemde bulunmasıyla şerh terkin edilir (TST m.69/f.3). Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tapu siciline şerh edildiği tarihten itibaren beş yıllık süre içerisinde satışın yapılmaması veya kat irtifakının kurulmaması ve tapuya tescil edilmemesi halinde şerh re'sen terkin edilir (Tapu Kanunu m. 26/f.8). Yine, alım, geri alım, önalım hakkı sahibi ya da taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanan alıcı tarafından taşınmaz mülkiyetinin kazanılması halinde de şerh, mülkiyet hakkının tescili sırasında re'sen terkin edilir⁸⁹².

⁸⁹¹ “Vaad alacaklısına kişisel bir hak sağlayan satış vaadi sözleşmeleri tapu kütüğüne şerh verildiği tarihten sonra taşınmazda aynı hak kazanan kişilere karşı ileri sürülebilme olanağı kazanmaktadır. Çünkü kişisel hakkın tapuya işlenilmesiyle sonradan hak kazanan üçüncü kişiler bu konuda uyarılmış olur. “Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmez ise işbu şerh tapu müdürü veya memuru tarafından re'sen terkin olunur.” şeklindeki Tapu Kanunu düzenlemesi tapu sicil memurunun şerhi re'sen terkin yetkisi olduğu şeklinde yorumlanmamalıdır. Zira sadece adi yazım hatalarının Tüzük hükümlerine göre tapu sicil memurunca düzeltilebileceğine, bunun dışındaki tüm düzeltmelerin ilgililerin yazılı izni veya mahkeme kararı ile yapılabileceğine dair açık hüküm vardır. Tapuya şerh edilmiş, süreye bağlı kişisel hakların sürenin dolması halinde sicilden terkininin sadece taşınmaz malikinin talebi ya da mahkeme kararı ile yapılabileceği hüküm altına alınmıştır. Tüm bu düzenlemeler birlikte değerlendirildiğinde, düzenleme, şerhin malikin istemi üzerine terkin edilebileceği şeklinde anlaşılmalıdır. Taşınmaz maliki tarafından terkin talebi edilmediği için tapu sicilinde var olmaya devam eden şerh, etkisini devam ettirecektir. Bu sebeple tapudaki satış vaadi şerhini görerek taşınmazı satın alan kişi iyiniyetli üçüncü kişi kabul edilmeyecek ve vaad alacaklısına karşı iyiniyet korumasından yararlanamayacaktır. Zira, tapu sicilinin aleniliği dolayısıyla herkesin kütükte yer alan haklarla ilgili bilgisi olduğu varsayılır, bunun aksi iddia edilemez.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 02.11.2016 tarihli, E:2015/14-12, K:2016/1005 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, E.T. 10.06.2025).

⁸⁹² **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 331.

b. Yolsuz Tasarruf Yetkisi Kısıtlanması Şerhinin Düzeltilmesi

Tasarruf yetkisinin kısıtlanması şerhindeki yolsuz durumun düzeltilmesi, şerhin kurulmasına imkân sağlayan hukukî ilişkide yer alır⁸⁹³. Örneğin, haczin düşmesi veya iflasın kaldırılmasına rağmen tapu kütüğünde ilgili şerhler hala varlığının sürdürüyor ise, şerhin terkininin sağlanması, söz konusu şerhlerin verilmesini emreden otorite tarafından talep edilir⁸⁹⁴.

Artmirasçı atanmasında, tasarrufun geçerli olmaması nedeniyle şerhin haklı bir nedene dayanmadığının mahkeme tarafından tespit edilmesi halinde önmirasçı, anılan karara dayanarak şerhin terkin edilmesini talep edebilir⁸⁹⁵. Aile yurdu kurulmasına ilişkin şerhin terkin edilmesi ise, ancak daha öncesinde kurulmasına izin veren mahkeme tarafından sağlanabilir⁸⁹⁶.

İlgililerin tamamının rıza göstermesi ya da hâkim kararıyla kurulan geçici tescilin şerhi tapu kütüğünden haklı bir nedene dayanmaksızın terkin edilmiş ise, aynı usul izlenerek yeniden şerh edilmesi mümkündür. Kesin tescilin yapılması sırasında geçici tescilin şerhi re'sen terkin edilir⁸⁹⁷. Kesin tescilin yapılması için öngörülen sürenin dolmuş olması halinde şerh Tapu Sicili Tüzüğü'nün 69. maddesinin üçüncü fıkrasının⁸⁹⁸ kıyasen uygulanması suretiyle taşınmaz malikinin istemde bulunması üzerine terkin edilir. Aynî hak iddiasının güvence altına alınmasının gerekmesi durumunda geçici tescilin şerhi yolsuz şekilde yapılmışsa, esas davada ileri sürülen aynî hak ile birlikte bu hususta da karar verilir ve karar uyarınca terkin işlemi yapılır. Bu

⁸⁹³ Yolsuz tasarruf yetkisi kısıtlamasının şerhi ve düzeltme yolları için ayrıntılı bilgi için bkz: **Kalkan**, s. 343-364.

⁸⁹⁴ **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 331-332; **Üstündağ**, s. 69; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 281.

⁸⁹⁵ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop'a göre, açılan dava tapu sicilinin düzeltilmesi davasıdır (**Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, .418).

⁸⁹⁶ **Üstündağ**, s. 70; **Sirmen** (Eşya Hukuku), s. 332.

⁸⁹⁷ Tapu Sicili Tüzüğü'nde bu konuda açık hüküm bulunmamakla beraber, TST m. 51/f.2 hükmü uyarınca kesin tescil, terkin olunacak şerhin tarih ve yevmiye numarasıyla yapılacağına göre, kesin tescilin yapılması sırasında geçici tescilin şerhinin işin mahiyeti gereği re'sen terkin edileceği açıktır.

⁸⁹⁸ "Kanunda açıkça gösterilen hâller ile şerhedilmiş kişisel haklarda ve tescil edilmiş taşınmaz lehine veya kişisel irtifak haklarında belli bir süresöz konusu ise, bu sürenin dolması hâlinde taşınmaz malikinin istemi üzerine terkin işlemi yapılır." (TST m. 69/f.3).

nedenle, geçici tescilin şerhinin yolsuz olarak yapılması durumunda, terkinin sağlanabilmesi için tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmasına ihtiyaç yoktur⁸⁹⁹.

3. Yolsuz Beyanların Düzeltilmesi

Beyan; taşınmazların fiilî veya hukukî durumlarının veya üzerinde bulunan hakların bazılarını alenî kılan tapu sicili işlemidir⁹⁰⁰. Yerine getirdiği işlev nedeniyle kurucu değil, açıklayıcı bir etkiye sahiptir. Örneğin, taşınmaza ilişkin bir eklentinin beyanlar sütununa yazılması, eklenti niteliğinin beyanlar sütununa yazımla kazanılmaması nedeniyle açıklayıcı nitelikte olur⁹⁰¹.

Yolsuz beyan, gerçek hak veya hukukî duruma uygun olmayan beyandır. Görüleceği üzere, yolsuz şerh ile yolsuz beyanın tanımlamaları birbirine çok yakındır. Ancak her iki kurum oluşturduğu etki bakımından birbirinden farklı olduğundan, yolsuz olmaları için gereken unsurlar da farklıdır. Yolsuz beyanın varlığı için tapu sicilinde beyan edilmiş bir kaydın varlığı aranmaz. Örnek vermek gerekirse, akıl zayıflığı nedeniyle kısıtlanan bir kimsenin kısıtlanmaya ilişkin mahkeme kararının tapu müdürlüğüne bildirilmesi durumunda, bu husus taşınmazın sayfasına beyan olarak kaydedilir (TST m. 55). Böylece, aslında kısıtlama kararının kesinleşmesiyle yolsuz duruma düşen tapu sicili düzelmiş olur⁹⁰². Dolayısıyla yolsuz beyanın söz konusu olabilmesi için yalnızca gerçek hak ve hukukî duruma uygun olmayan tapu sicilinin varlığı yeterlidir. Ayrıca tapu siciline bir yazımın varlığı aranmaz.

⁸⁹⁹Üstündağ, s70; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 332;

⁹⁰⁰ Kalkan, s. 364.

⁹⁰¹ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 299; Kalkan, s. 364; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 333.

⁹⁰² Burada beyanın iyiniyeti önleme gibi bir işlevi de bulunmamaktadır. Zira, kısıtlanan birinin yaptığı hukukî işlem kural olarak askıda hükümsüzdür. Örneğin, kısıtlı ile iyiniyetli üçüncü kişinin yaptığı işlem, kısıtlının vasisi ve vesayet makamının icazeti halinde geçerli sonuç doğurur. Bu yüzden vasisi ve vesayet makamının izni olmadan yapılan işlem, beyan olmasa da geçersizdir. Vurgulamak gerekir ki, buradaki işlemin beyan olmasa da geçersiz olması, kısıtlanma kararının kesinleşmesi ve kararın ilan edilmesine bağlıdır. Kısıtlanma kararı kesinleşmesine karşın karar ilan edilmemişse, iyiniyetli üçüncü kişinin aynı hak kazanımı korunur (TMK m.410/f.2; m.1023). Fakat ilan edilmemiş olan bir kısıtlanma kararının beyanlar sütununa yazılmış olması mümkündür. Böyle bir durumda, beyan iyiniyeti önleyeceği için üçüncü kişi iyiniyet iddiasında bulunamaz (Kalkan, s. 366):

Bir hususun beyana konu olması durumunda, beyana konu olan hususun taşınmazın sayfasının beyanlar sütununda yazılı olmaması nedeniyle taşınmazın sayfası gerçek duruma aykırı hale gelir, yani yolsuz duruma düşer. Örneğin, kişinin vesayet altına alınmasına ilişkin kararın kesinleşmesi ile vesayet altına alınan kişiye ait taşınmazın sayfası yolsuz olarak aleniyet sağlar. Yine, tapu sicilinde yer alan bir beyanın gerçeğe aykırı olacak şekilde terkin edilmesi de beyanın yolsuzlaşmasına neden olur⁹⁰³.

Beyanlar birbirinden farklı konularda yapıldığından, beyan türlerinin tamamını kapsayan bir düzeltme şeklinin belirlenmesi zordur. Bu nedenle, beyanın türüne ve yolsuzluğun oluşma şekline göre düzeltme gerçekleşir⁹⁰⁴.

Yolsuz bir beyan, kural olarak TMK m. 1027/f.1 hükmünün kıyasen uygulanması suretiyle bütün ilgililerin yazılı rızada bulunması halinde düzeltilebilir. Bununla birlikte, beyan, bir idari işleme dayanmakta ise, düzeltmenin yapılabilmesi, anılan idarî işlemin yargı kararıyla iptal edilmesine bağlıdır. Mahkeme tarafından, idarî işlemin iptaline ilişkin verilen kararla terkin isteminde bulunulur⁹⁰⁵.

⁹⁰³ Kalkan, s. 366.

⁹⁰⁴ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 306; Sirmen (Eşya Hukuku), s. 333; Saruhan, s. 423; Kalkan, s. 367.

⁹⁰⁵ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 462.

SONUÇ

“*Tapu Siciline Hâkim Olan İlkelerden Tescil İlkesi*” başlıklı, toplam üç blümden oluşan tezimizde ilgili bölümlerde yaptığımız incelemeler, araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda aşağıda sıralı bir biçimde belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır:

- 1) Niteliği gereği özüne zarar verilmeden taşınması mümkün olmayan taşınmaz mallar üzerinde, alenîyetin sağlanması ihtiyacı, ayrı bir sistem geliştirilmesini zorunlu kılmıştır. Tapu sicili sistemi de bu ihtiyaç sonucu ortaya çıkan sistemlerden birisidir.
- 2) Tapu sicili ana siciller ve yardımcı sicillerden meydana gelir. Ana siciller; tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, yevmiye defteri, belgeler ve plânlardır. Türk Medeni Kanunu’nda (TMK m. 997/f.2) yardımcı sicillerin düzenlenmesi Cumhurbaşkanı tarafından çıkarılacak yönetmeliğe bırakılmış ise de bu konuda yönetmelik henüz yürürlüğe girmemiştir. Bu nedenle, halen yürürlükte bulunan Tapu Sicili Tüzüğü’ne göre yardımcı siciller; aziller sicili, düzeltmeler sicili, kamu orta malları sicili ve tapu envanter defterinden oluşur.
- 3) Tapu sicili kurumuna duyulan ihtiyacın gereklerinin yerine getirilebilmesi, tapu sicilinin kendisinden beklenen işlevi tam ve sağlıklı bir şekilde yerine getirebilmesi için birtakım ilkeler öngörülmüştür. Türk Hukuk sisteminde, tapu sicili kurumu için öngörülen ilkeler; aynî kayıt ilkesi, alenîyet ilkesi, tapu siciline güven ilkesi, tescil ilkesi ve tescilin sebebe bağlılığı ilkesi olarak sayılabilir.
- 4) Tapu sicilinin alenîyeti ilkesi gereğince, ilgisini inanılır kulan herkes tapu sicili kayıtlarını inceleyebilir ve bunlardan örnek alabilir. Tapu sicilinin incelenebilmesi ve kayıtlardan örnek alınabilmesi ilginin inanılır kılınması şartına bağlanmıştır. Türk Medeni Kanunu’ndan sonra yürürlüğe giren Bilgi Edinme Kanunu’nun ilgili

hükümünde (m.4/f.1) ise herkesin bilgi edinme hakkına sahip olduğu belirtilmiş, bu hakkın sınırları arasında tapu sicili kayıtları öngörülmemiştir. Söz konusu hükümler arasında çelişki bulunup bulunmadığı, sonraki tarihli Bilgi Edinme Kanunu'nun TMK'nın ilgili hükmünü (TMK m. 1020/f.2) yürürlükten kaldırıp kaldırmadığı hususu ise öğretilerde tartışmalara neden olmuştur. Kanaatimize göre, Bilgi Edinme Kanunu, Türk Medeni Kanunu'na göre hem sonraki tarihli hem de daha özel nitelikte bir kanundur. Kanunların yürürlük kuralları açısından değerlendirme yapıldığında, uygulamada Bilgi Edinme Kanunu hükümlerine öncelik tanınmalıdır. Bununla birlikte, TMK m.1020/f.2 hükmünün ise tamamen yürürlükten kalktığından söz edilemez. Zira, tapu sicilinin aleniyetinin sınırlarını Bilgi Edinme Kanunu'nda öngörülen bilgi edinme hakkının sınırları oluşturduğundan, bu sınırlar dahilinde kalan başvurularda TMK m.1020/f.2 hükmü uyarınca ilginin inanılır kılınması aranmalıdır. Örneğin, bir kimsenin yaptığı taşınmaz bağışının gizli kalmasını istemesi halinde, söz konusu durum özel hayatın gizliliği kapsamında kaldığından (Bilgi Edinme Kanunu m. 21) anılan işleme konu taşınmaza ilişkin sicil kayıtlarını incelemek isteyen kimselerin ilgilerini inanılır kılmaları gerekir.

- 5) Tapu sicili, taşınmazlara ilişkin aleniyet işlevini yerine getirir. Bununla birlikte, bütün taşınmazların tapu siciline kaydı yapılmaz. Arazi, kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümler ve bağımsız ve sürekli haklar tapu siciline kaydedilebilir. İrtifak hakları dışındaki aynî hakların, bilhassa taşınmaz yükünün tapu siciline kaydedilip kaydedilmeyeceği öğretilerde tartışmalıdır. Kanaatimize göre, taşınmaz yükünün bağımsız ve sürekli olduğu, kişiye bağlı kurulduğu durumda tapu kütüğünün bağımsız sayfasına tescil edilmesine bir engel bulunmamaktadır.
- 6) Aynî haklar, kural olarak tescille kurulur. Hüküm ve sonuçlarını ise, tescilin yapılmasıyla beraber, yevmiye defterine kayıt anından itibaren doğurur. Tescil, dar anlamıyla, taşınmazlar üzerinde aynî hakların kurulmasını sağlayan işlemdir. Ancak

tescil işlemleri geniş anlamıyla ele alındığında yalnızca aynî hakların kurulmasına ilişkin işlemleri değil; terkin, değiştirme, şerhler, beyanlar ve taşınmaz rehni kayıtlarına dair düşünceleri de kapsar.

- 7) Taşınmaz bir malın alım satımı ile aynî hak tesis edilmesi için verilen temsil yetkisinin şekle tabi olup olmayacağı hususunda öğretide görüş birliği bulunmamaktadır. 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 89. Maddesi hükmünde, tapuda işlem yapılabilmesi için sunulan vekâletnamenin noterlece re'sen düzenleneceği belirtilmiş ise de kanaatimizce, anılan hükümde öngörülen koşulun temsil yetkisinin geçerliliğine ilişkin bir koşul olmadığını kabul etmek gerekir. Noterlik Kanunu usulî bir kanundur ve maddi hukuka ilişkin işlemlerin geçerlilik şekline tabi tutulması, sadece maddi kanunlarda öngörülen hükümler ile sağlanabilir. Noterlik Kanunu'nda öngörülen hüküm, tapu sicilini tutan tapu memurlarına ilişkin bir düzen kuralı niteliğinde olup, geçerlilik şekline ilişkin değil, ispata ilişkindir.
- 8) Tapuya şerh verilebilmesi için çekişmeye konu olan kişisel hakkın, şerhin konusunu teşkil eden taşınmaza ilişkin olmasının gerekip gerekmediği hususu öğretide tartışmalıdır. Kanaatimizce, kanunda şerh verilebileceği öngörülen haller incelendiğinde, bunların hepsinin münhasıran şerh verilecek bir taşınmaza ilişkin olduğu görülmektedir. Şerh verilecek taşınmazla ilgisi olmayan alacakların şerhinin, alacaklıya bir güvence sağlayacağı açık olmakla birlikte kanunda öngörülmeyen bir şerhin, genişletici yorum yoluyla kabul edilmesi şerh bakımından geçerli olan sınırlı sayı ilkesine aykırılık oluşturur.
- 9) Tapu siciline tescil için istemde bulunulması üzerine hukukî sebebi gösteren belgelerde eksiklik olmamasına rağmen istem yetkisini belirten belgelerin noksan olması durumunda geçici tescilin şerhi verilebilir. Tapu memuru, geçici tescilin şerhi yönünde bir istem olmadan kendiliğinden geçici tescil şerhi veremez. Geçici tescilin şerhi verilebilmesi için istem yetkisi dışında diğer koşulların yerine

getirilmiş olması ve malikin yazılı olarak buna muvafakat etmesi veya hâkimin kararı gerekir.

10) Tescil isteminin yevmiye defterine kaydedilmesinden fakat tapu siciline tescil yapılmasından önce, geri alınıp alınmayacağı öğretilmelidir. Kanaatimize göre, böyle bir durumda, tescil istemi geri alınmaz. Tescil işlemi, hüküm ve sonuçlarını yevmiye defterine kayıt anının itibaren doğurduğundan, yevmiye defterine tescil isteminin kaydedilmesiyle istem sahibinin artık bu konuda tasarruf edemez. Aksi bir durumun kabulü halinde, tescilin geç yapılması, istem sahibi lehine ayrıcalık yaratacaktır.

11) Tescil, aynî hakların doğumu açısından kural olarak kurucu işleve sahiptir. Bununla birlikte, bu ilkenin istisnaları mevcuttur. Bu istisnaî hallerde, aynî hak, tapu siciline yapılan tescilden önce sicil dışı doğmaktadır. Aynî hakkın kazanılmasından sonra tapu siciline yapılan tescil ise açıklayıcı nitelik taşır. İstisna durumların bir kısmı Türk Medeni Kanunu'nda, bir kısmı da diğer kanunlarda öngörülmüştür. Aynî hakkın tescilden önce doğduğu hallerde, tapu siciline tescilin yapılması, taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunabilmek ve tapudaki yolsuz tescile dayanılarak iyiniyetli üçüncü kişilerin aynî hak iktisabını önlemek açısından önem arz eder.

12) Tapu siciline tescilin yapılmaması, tescile bağlanan hukukî sonuçların doğmasını, aynî hakların varlık kazanmasını, değiştirilmesini veya ortadan kaldırılmasını engeller. Bu, tescilin olumsuz hükmü olarak adlandırılır.

13) Tapu sicilinin üstlendiği işlevleri yerine getirebilmesi, insanların tapu sicilindeki kayıtlara güvenebilmesi, doğru olduğuna inanması ile mümkündür. Bundan dolayıdır ki, kanun koyucu tarafından, bireysel yarar ile tapu sicilinin üstlendiği kamusal yarar arasında bir tercih yapılmış ve tapu sicilindeki tescile güvenen iyiniyetli üçüncü kişilerin hakkı, gerçek hak sahibinin hakkından üstün tutulmuştur. Tapu sicilindeki kayıtlar gerçeği yansıtmassa dahi, bunu bilmeyen ve bilebilecek

durumda olmayan iyiniyetli üçüncü kişilerin tapu siciline dayanarak aynî hak kazanımları korunmuştur. Bu ise, tescilin olumlu hükmünü ifade eder.

14) Öğretide tartışmalı olmakla birlikte, çift tapu durumunda, yolsuz olarak tescile dayalı kazanımlarda tapu siciline güven ilkesinden yararlanılamayacağı kanaatindeyiz. Çift tapunun varlığı halinde, aleniyet işlevini yerine getiren bir tapu sicilinden söz edilemeyeceğinden iyiniyetli bir şekilde sicile güvenen üçüncü kişinin korunması da mümkün olamaz.

15) Yolsuz tescil, hak durumuna ilişkin gerçekliği ortaya koymayan tescil olarak ifade edilebilir. Yolsuz tescil kavramı, geniş anlamıyla, yolsuz terkin ve yolsuz değişiklikleri de kapsar. Tescil, yapıldığı andan itibaren, yani daha baştan yolsuz olabileceği gibi; geçerli bir şekilde yapılmasına karşın çeşitli sebeplerle sonradan da yolsuz duruma gelebilir.

16) Tapu sicilinin düzeltilmesi, yolsuzluğun meydana geliş biçimine göre farklı şekillerde olabilir. Düzeltme işlemi, kural olarak ilgililerin istemiyle yapılırsa da belirli koşulların varlığı durumunda tapu memurunca kendiliğinden veya mahkeme kararıyla yapılabilir.

17) Kanaatimize göre, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının tapu iptali ve tescili davası olarak adlandırılması uygun değildir. Bu terim uygulamada, genel itibariyle tapu sicilindeki yolsuz tescilin kaldırılarak, onun yerine yeni tescilin yapılması şeklinde kullanılır. Halbuki, her yolsuz tescilin düzeltilmesi için, tescilin silinmesi ve yeniden tescil yapılması gerekmez. Bazı durumlarda sadece yolsuz tescilin silinmesi yeterlidir, ayrıca bir tescile ihtiyaç duyulmaz.

18) Şerhlerin, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının konusu olup olamayacağı öğretide tartışmalıdır. Kanun koyucu tarafından her ne kadar davanın açılması aynî hakkı zedelenen kimselerle sınırlandırılrsa da kanaatimizce kişisel hakkı zedelenen kimselerin de bu davayı açabilmelerinin kabulü gerekir. Zira, burda örtülü boşluk

söz konusudur. TMK m.1025 hükmünün lafzı dikkate alındığında, yapılan düzenleme yolsuz şerhler için uygun değildir. Aksi bir durumun kabulü ise, diğer düzeltme yollarıyla düzeltilemeyen kayıtların öylece kalması sonucunu doğurur ki bu durumun kabulü mümkün değildir. Yolsuz bir şerhin varlığı halinde, her ne kadar, aynî hakkın zedelenmesi söz konusu değil ise de aynî hak üzerinde etkisi bulunan tüm kayıtların bu davanın konusu olabileceği kanaatindeyiz. Kuşkusuz, bu konuda açık bir düzenleme yapılması isabetli olacaktır.

19) Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının hukukî niteliğine ilişkin öğretide görüş birliği bulunmamaktadır. Biz de öğretideki hâkim görüşün savunduğu gibi, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının bir tespit davası niteliği taşıdığını düşünmekteyiz. Mahkeme tarafından verilen hükümle de tapu sicilinde kayıtlı olmayan bir hakkın varlığı tespit edilir. Bu nedenle, tapu sicilinin düzeltilmesi davası açıp mahkeme tarafından verilen kararlar yolsuz tescilin düzeltilmesi sağlandıktan sonra zilyet durumunda olan davalıya karşı ayrıca istihkak davası açılması gerekir.

20) Tapu sicilinde kayıtlı kişisel bir hakkın yolsuz bir şekilde terkin edilmesi halinde, kişisel hak sahibi tarafından açılacak hangi dava türüyle şerhin tapu kütüğüne yeniden kaydedilmesinin talep edilebileceği öğretide tartışmalıdır. Kanaatimize göre, terkin işlemi her ne kadar yolsuz da olsa şerhin hükümleri terkinle sona erdiğinden, tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılamaz. Burada, şerh anlaşmasına dayanarak şerhin tapu kütüğüne yeniden kaydının yapılması hususunda kişisel bir talep hakkı mevcut olur.

21) Paylı mülkiyete konu olan taşınmazın tamamının yolsuz bir şekilde başkası adına kayıtlı olması durumunda paydaşlar birlikte dava açabilirler. Bu durumda, paydaşlardan her biri tarafından tek başına tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle dava açılıp açılamayacağı ise öğretide tartışmalıdır. Kanatimizce, yolsuz tescil eşyanın tümü üzerinde bir ihlâl yarattığı için paydaşların tamamını ilgilendirir. Bu nedenle,

açılacak bu davanın bölünemez nitelikte olduğu kabul edilmelidir. Her paydaş tarafından, taşınmazın tamamına ilişkin tapu sicilinin düzeltilmesi istemiyle dava açılabileceğini düşünmekteyiz.

- 22) Tapu sicilinin düzeltilmesi için taraflar arasında yapılan anlaşmanın geçerlilik şekline tabi olup olmadığı konusunda öğretide uzlaşısı yoktur. Bizim de savunduğumuz hâkim görüşüne göre, tarafların anlaşması suretiyle düzeltmenin yapılabilmesi, mülkiyet hakkına yönelik tescilin düzeltilmesi gibi yeni bir tescile bağlı ise taraflar arasında resmî bir şekilde yapılmış sözleşmenin varlığı gerekmektedir. Yolsuz tescilin sadece terkinle düzelmesi mümkün ise bu takdirde taraflar arasında resmî bir sözleşmenin varlığı gerekmez. Bu durumda, sicilde hak sahibi olarak görünen kişinin tek taraflı istemde bulunması yeterli olur.

KAYNAKÇA

Abik, Yıldız, “*Taşınmaz Malikinın Olumlu Müdahaleler Nedeniyle Komşulara Karşı Sorumluluğu*”, *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XIV, Y. 2010, S.3-4, s.a. 145-186.

Acemoğlu, Kevork, *Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan Gayrimenkullerin Hukukî Durumu*, İstanbul 1965.

Acemoğlu, Kevork, *Eşya Hukuku Meaeleleri*, Filiz Kitabevi, İstanbul 1970., Mehmet, *Eşya Hukuku*, Yetkin Yayınevi, 3. Baskı, Ankara 2023.

Akıntürk, Turgut/ Ateş, Derya, *Aile Hukuku*, Beta Yayınevi, Yenilenmiş 21. Baskı, Ankara 2019.

Akipek, Jale G, *Türk Eşya Hukuku*, C. I, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınevi, 2. Baskı Ankara 1972.

Akipek, Jale G/Akıntürk, Turgut/Ateş, Derya, *Eşya Hukuku*, Beta Yayınevi, 2. Baskı, İstanbul 2018.

Akipek, Şebnem/Küçükgüngör, Erkan, *Sözleşmeler Rehberi*, Yetkin Yayınevi, Ankara 2000.

Akyılmaz, Bahtiyar/Sezginer, Murat/Kaya, Cemil, *Türk İdare Hukuku*, Seçkin Yayınevi, 6. Baskı, Ankara 2015.

Albaş, Hakan, “*Tapu Kütüğüne Tescilin Olumlu Etkisinde İyiniyetlilerin Korunmasında Bir İstisna Boşluğu*”, *İstanbul Barosu Dergisi*, C.87, S.3, Mayıs 2013 s. 138-145.

Al Kılıç, Şengül, *Türk Ticaret Kanunu Tasarısına Göre Ticaret Şirketlerinin Birleşmesi*, Beta Yayınevi, İstanbul 2009.

Antalya, O. Gökhan, Eşya Hukuku, C. IV/1, 4. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2021.

Antalya, O. Gökhan, “*Eşya Hukukuna Hâkim İlkelerden Aleniyet İlkesi*” MÜHF-HAD, Prof. Dr. Bülent Tahiroğlu’na Armağan, C.23, S.3, Y:2017, s.a. 419-440 (Aleniyet).

Aral, Vecdi, İnşaat Üst Hakkı, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1962.

Arcak, Ali, Kat Açıklamalı İhtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Seçkin Yayınevi, Ankara 1988.

Arıcı, Mehmet Fatih, Ticari İşletmenin Aktif ve Pasifi ile Devri, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008.

Yılmaz, Ejder/**Arslan**, Ramazan/**Taşpınar Ayvaz**, Sema/**Hanağası**, Emel, Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınevi, 10 Baskı, Ankara 2024.

Arslan, Ramazan/ **Yılmaz**, Ejder/ **Taşpınar Ayvaz**, Sema/**Hanağası**, Emel, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınevi, 5. Baskı, Ankara 2019 (İcra).

Ayan, Mehmet, Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, Adalet Yayınevi, 14. Baskı, Ankara 2020.

Ayan, Mehmet / **Ayan**, Nurşen, Kişiler Hukuku Mimoza Yayınevi, 3. Baskı, Konya 2011.

Aybay, Aydın, Tapu Sicilinde Muvakkat Tescil, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul 1962.

Aybay, Rona, “*Bilgi Edinme Hakkı Kanunu MK 1020/2’yi Yürürlükten Kaldırır Mı?*” *TBB Dergisi*, S. 53, Y. 2004, s.a. 216-220 (Bilgi Edinme).

Aybay, Rona, “*Tapu Sicili Herkese Açık Mıdır? Çelişkiler Yumağı Bir Madde MK 1020*”, *İstanbul Barosu Dergisi*, C. 87, S. 2013/2, Y. 2013, s.a. 15-31 (Tapu Sicili).

Aybay, Aydın / **Hatemi**, Hüseyin, Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012.

Ayiter, Nuşin, Eşya Hukuku, Savaş Yayınevi, 3. Baskı, Ankara 1987.

Ayiter, Kudret, Medeni Hukukta Tasarruf Muameleleri, Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, 1953 (Tasarruf).

Ayiter, Nüşin/**Kılıçoğlu**, Ahmet, Miras Hukuku, Savaş Yayınevi, 3. Baskı, Ankara 1993.

Başpınar, Veysel, *“Elektronik Tapu Sicili Düzenlenirken Tapu Sicilinin Aleniyeti ve Diğer Alanlarla İlgili Alınması Gereken Tedbirler”*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.57, S.3, Y.2008, s.a. 97-132.

Başpınar, Veysel, Türk Toprak Hukukunda İhya, Nobel Akademik Yayıncılık, Ankara 2000 (İhya).

Berkin, Necmettin, İhtiyati Haciz, İstanbul Üniversitesi Yayınevi, İstanbul 1962.

Berkin, Necmettin, İflas Hukukunda Konkordato, İstanbul Üniversitesi Yayınevi, İstanbul 1949 (Konkordato).

Bilgili, Fatih/**Demirkapı**, Ertan, Şirketler Hukuku, Dora Yayınevi, 9. Baskı, Bursa 2013.

Bozan, Mehmet, Türk Hukuku’nda Gayrimenkul Mevzuatı, İstanbul Üniversitesi Yayınevi, İstanbul 2004.

Cansel, Erol, Tapu Siciline İtimat Prensibi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1964.

Çetiner, Bilgehan, Taşınmaz Teminatı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2015.

Çınar, Turan, Konularına Göre Tapu İptali ve Tescili Davaları, Kartal Yayınevi, Ankara 2008.

Çukadar, Neslihan, Borç İlişkisinde Def'i ve İtirazlar, Yetkin Yayınevi, 7. Baskı, Ankara 2014.

Delipınar, Yusuf Can, Geici Tescil Şerhi, On İki Levha Yayınevi, İstanbul 2022.

Demirbaş, Feride, “*Aile Konutu Şerhinin İyiniyetli Üçüncü Kişilerin Aynı Hak Kazanımlarına Etkisi ve Konuya İlişkin Yargıtay Uygulaması*”, *Avrasya Sosyal ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, C.4, S. 12, Y. 2017, s.a 420-427.

Deschenaux, Henri, “*Das Grundbuch*”, Schweizerischen Privatrecht, V/3, II, Basel 1989.

Doğan, Murat, Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisinin Kısıtlamasının Şerhi, Seçkin Yayınevi, Ankara 2004.

Doğan, Murat, “*Medeni Kanun'un Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu*”, *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. IV, S.1-4, Y. 2002, s.a 285-300 (Aile Konutu).

Dönmez, İrfan, En Son Değişikliklerle ve En Yeni İçtihatlarla Tapu İptali ve Tescili Davaları, Beta Basım Yayım, 6. Baskı, İstanbul 1992.

Dural, Mustafa/Öz, Turgut, Türk Özel Hukuku Cilt IV Miras Hukuku, Filiz Kitabevi, 2. Baskı, İstanbul 2003.

Dural, Mustafa/Öğüz, Tufan/Gümüş, Mustafa Alper, Aile Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 2016.

Erbek Odabaşı, Özge, “Yargıtay Kararları Işığında Devletin Taşınmazın Tapu Kaydındaki Yüzölçümünün Yanlışlığından Doğan Sorumluluğu”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.23, S.1, Y.2021, s.193-232.

Erdem, H. Ercüment, “Türk Ticaret Kanunu Uyarınca Ticari İşletmenin Devri”, *Yaşar Üniversitesi E-Dergisi*, C.8, Y. 2013, s.a 987-1017.

Erdoğan, Ersin, “Paylı Mülkiyete Konu Eşyada Mecburi Dava. Arkadaşlığı ve Davayı Birlikte Açma Zorunluluğunun Usul Hukuku Açısından Değerlendirilmesi”, *Medeni Usul ve İcra – İflâs Hukuku Dergisi*, C. 9, SS. 25, İstanbul 2013.

Erdoğan, Belgin, Roma Eşya Hukuku, D&R Yayınları, 10. Baskı, İstanbul 2024.

Eren, Fikret, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınevi, Ankara 2011.

Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınevi, 22. Baskı, Ankara 2017 (Borçlar).

Eren, Fikret/ **Başpınar,** Veysel, Toprak Hukuku, Yetkin Yayınevi, 5. Bası, Ankara 2017.

Ergül, Işıl, Tapu Sicilinde Beyanlar, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2011.

Erkan, Umut Vehbi/Özsoy, Rabia, “Bilgi Edinme Hakkı ve Özel Hayatın Gizliliği Çerçevesinde Tapu Sicilinin Açıklığı İlkesi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.22, S.1, Y.2023, s.a 97-120.

Erman, Eyüp, Sabri, “Konkordato Mühletinin Kapsamı ve Takibi Önleyici Zamanaşımı Durdurucu Sonuçları”, *Adalet Dergisi*, C.66, S.5-6, Y.1975, s.a.430-432.

Ertaş, Şeref, Eşya Hukuku, Barış Yayınevi, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 10. Baskı, İzmir 2012.

Ertaş, Şeref, Tapu Sicilinin Yanlış Tutulmasından Doğan Zararlardan Hazinesinin Sorumluluğu, Prof. Dr. Tufan Yüce'ye Armağan, İzmir 2001. (Sorumluluk)

Ertaş, Şeref/**Cumaloğlu**, Emre/**Serdar**, İlknur, Eşya Hukuku, 13. Baskı, Barış Yayınlar Fakülteler Kitabevi, İzmir 2020.

Esener, Turhan / **Güven**, Kudret, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınevi, Genişletilmiş 9. Baskı, Ankara 2024.

Esmer, Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Şark Matbaası, Ankara 1967.

Genç Arıdemir, Arzu, Kat Mülkiyeti I, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul 2021.

Gençcan, Ömer Uğur, Miras Hukuku, Yetkin Yayınları, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara 2008.

Germeç, Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin Yayınevi, 11. Baskı, Ankara 2024.

Giritli, İsmet/**Bilgen**, Pertev/**Akgüner**, Tayfun/**Berk**, Kahraman İdare Hukuku, Der Yayınevi, 4. Baskı, İstanbul 2011.

Göktürk, Kürşat, “*Türk Ticaret Kanununa Göre Ticaret Şirketlerinin Birleşme Süreci ve Bazı Sorunlar*”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XVII, Y.2013, S.1-2, s.a 631-662.

Görgeç, Başak, “*Devletin Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Sorumluluğu, Rücu Hakkı ve Tabi Olduğu Zamanaşımı*”, *MÜHF-HAD*, Cevdet Yavuz'a Armağan, C. 22, S.3, Y.2016, s.a. 1185-1220.

Gözler, Kemal / **Kaplan**, Gürsel, İdare Hukuku Dersleri, Ekin Yayınevi, Yirmibirinci Baskı, Bursa 2019.

Gözübüyük, Şeref/Tan, Turgut, İdare Hukuku, Turhan Yayınevi, 8. Baskı, Ankara 2011.

Güleş, Bedia, “*İnanılır İlgı Kavramı Çerçevesinde Tapu Sicilinin Bilimsel Çalışmalara Açıklığı*”, *KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.3, S.2, Y.2018, s.a. 85-102.

Gümüş, M. Alper, Türk Medeni Kanunun’un Getirdiği Yeni Şerhler, Vedat Kitabılık, 2. Baskı, İstanbul 2007.

Günday, Metin, İdare Hukuku, İmaj Yayınevi, 10. Baskı, Ankara 2011.

Gürbüz, Eşref Can, “*Taşınmaz Mülkiyetinin Tescilden Önce Kazanıldığı Durumlar*”, *Ankara Barosu Dergisi*, C. 81, Y.2023, S.1, s.a, 267-306.

Gürdoğan, Burhan, “*Rehinli Alacaklar İçin İhtiyati Haciz*”, *Adalet Dergisi*, S:7-8, 1964, s.a 743-749.

Gürsoy, Kemal Tahir, Türk Eşya Hukukunda Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınevi, Ankara 1970.

Gürsoy, Kemal T / Eren, Fikret / Cansel, Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 2. Baskı, Ankara 1984.

Güvenç, Fikret, “*Ölüme Bağlı Tasarrufla Fevkalade İkame*”, *İstanbul Barosu Dergisi*, C.62, S.10-12 Y.1988, s.a. 635-653.

Hatemi, Hüseyin, Eşya Hukuku, On İki Levha Yayınevi, İstanbul 2020.

Hatemi, Hüseyin/ Serozan, Rona/Arpacı, Abdulkadir, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991.

Homberger, A, Aynî Haklar Zilyetlik ve Tapu Sicili, Adalet Bakanlığı Yayınları, 1950, (Çeviren: **Bertan**, Suat).

Homberger, Arthur, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV. Band, Das Sachenrecht, 3. Abteilung, Besitz und Grundbuch, Art. 919-977, Zürich 1938.

Honsell, Heinrich/**Vogt**, Nedim Peter/**Wiegand**, Wolfgang, Basler Kommentar, Obligationenrecht I-II, Basel-Genf-München 2007.

İmamoğlu, M. Altuğ, Tapu Sicili ve Tapu Ssicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2010.

İmre, Zahit, Yeraltı Suları ve Hukukî Durumları, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul 1951.

İmre, Zahit/**Erman**, Hasan, Miras Hukuku, Der Yay Kitabevi, 5. Baskı, İstanbul 2018.

İnan, Ali Naim/**Ertaş**, Şeref/**Albaş**, Hakan, Türk Medeni Hukuku Miras Hukuku, Seçkin Yayınevi, 5. Baskı, Ankara 2008.

İşgüzar, Hasan, Yeni Türk Medeni Kanunu'na Göre Miras Hukuku Hükümlerindeki Değişiklikler ve Yenilikler, Yetkin Yayınevi, Ankara 2003.

İşgüzar, Hasan/ **Demir**, Mehmet/**Yılmaz**, Süleyman, Miras Hukuku, Yetkin Yayınevi, Ankara 2019.

Kalkan, Arif, Tapu Sicilinde Yolsuz Yazım ve Düzeltme, Filiz Kitabevi, İstanbul 2024.

Kalkan, Arif, “Şerh ve Beyan Ayrımında Yaşanan Zorluğun Olması Gereken Hukuk Bakımından Aşılmasına Dair Düşünceler”, *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.20, S.1, Y.2020, s.147-182 (Şerh).

Kaçmaz, Mine, “*Tescile Tabi Olmayan Kanunî İpotek Hakları*”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.65, S.4, Y. 2016, s.a 2891-2908.

Karahasan, Mustafa Reşit, Mülkiyet Hakkının Kazanılması, Beta Basım Yayım, C. 1-2, İstanbul 1998.

Kılıç, Halil, Gayrimenkul Davaları, Adalet Yayınevi, 5. Baskı, Ankara 2013.

Kılıç, Mehmet, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun Tapu Sicili Hukukunda Getirdiği Yenilikler, Firket EREN’e Armağan, Yetkin Yayınevi, Ankara 2006, s.a. 618-639 (Armağan).

Kılıç, Yaren, Tapu Sicilinde Yapılan Tesciller, Şerhler ve Beyanlar, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir 2017 (Beyanlar).

Kılıçoğlu, Ahmet M, Miras Hukuku, Turhan Kitabevi, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara 2007.

Kılıçoğlu, Ahmet M, Eşya Hukuku, Turhan Kitabevi, 2. Baskı Ankara 2024.

Kırca, Çiğdem, “*Örtülü (Gizli) Boşluk ve Bu Boşluğun Doldurulması Yöntemi Olarak Amaca Uygun Sınırlama (Teleologische Reduktion)*”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 50, S.1, Ankara 2001.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip, Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1959.

Köprülü, Bülent / **Kaneti,** Selim, Sınırlı Aynî Haklar, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1983.

Kubat, Mehmet Doğan, Yolsuz Tescil ve Düzeltilmesi, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 1998.

Kurt, Ekrem, Tapu Sicilinin Düzeltilmesi, Kazancı Hukuk Yayınevi, İstanbul 2004.

Kurt, Ekrem, “*Tescil İlkesi ve İstisnaları*”, *Uluslararası Antalya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.5, S.9, 2017, s.a. 99-122 (Tescil İlkesi).

Kuru, Baki, Hukuk Muhakemeleri Usulü, Demir Yayıncılık, C.III, 6. Bası, İstanbul 2001.

Kuru, Baki/Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder, İcra İflas Hukuku, Yetkin Yayınevi, 25. Baskı, Ankara 2011.

Kuru, Baki/Budak, Ali Cem, Tespit Davaları, Oniki Levha Yayınları, 2. Baskı, İstanbul 2010.

Kutlu Doğar, Nurgül, “*Kat Maliklerinin Kanuni İpotek Hakkı*”, *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, S.1, Y:2022, s.a.51-70.

Kutlu Gürsel, Meltem, Kamlaştırma Hukuku, Seçkin Yayınevi, Ankara 2009.

Nomer, Haluk Nami / Ergüne, Mehmet Serkan, Eşya Hukuku On İki Levha Yayınevi, 10. Baskı, İstanbul 2023.

Oğuzman, Kemal/ Dural, Mustafa, Aile Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1998.

Oğuzman, Kemal, M. / Seliçi, Özer / Oktay Özdemir, Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, 26. Baskı, İstanbul 2024.

Oğuzman, Kemal, M. / Seliçi, Özer / Oktay- Özdemir, Saibe, Kişiler Hukuku, Filiz Kitabevi, 15. Baskı, İstanbul 2015, (Kişiler).

Oğuzoğlu, H. Cahit, Medeni Hukuk II, Aile Hukuku, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 5. Baskı, Ankara 1963.

Oktay, Saibe, Türk Hukukunda Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Zamanaşımı ile Kazanılması, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul 1990.

Oktay-Özdemir, Saibe, “*Kişilik Hakkı ve Bilgi Alma Hakkı Çerçevesinde Tapu Sicilinin Alenîliği İlkesi*”, Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Armağan, Seçkin Yayınevi, Ankara 2006, s.a 503-528.

Olgaç, Senai/**Karahasan**, Mustafa R, Gayrimenkullerin Zilyetlik Esasına Dayanan İktisap ve Tescilleri, Kutulmuş Matbaası, İstanbul 1956.

Önen, Ergun, Medeni Yargılama Hukuku, Sevinç Matbaası, Ankara 1979.

Öz, Turgut, Ticari İşletme Malvarlığının Devrine İlişkin Yeni Türk Ticaret Kanunu Düzenlemesi, Ersin Çamoğlu’na Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013.

Öz, Turgut, Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme, Kazancı Yayınevi, İstanbul 1990 (Sebepsiz Zenginleşme).

Özakman, Cumhur, Türk Hukukunda Mecra İrtifakları, İstanbul Üniversitesi Yayınevi, İstanbul 1978.

Özçelik, Barış, Tapu Siciline Güvenin Korunması, 1. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2016.

Özkaya, Eraslan, Tapu Sicili ve Sicile Güven İlkesi, Seçkin Yayınevi, Ankara 2023.

Özmen, Ethem Sabâ/**Aydın**, Gülşah Sinem, “*Tapu İptal Davası Olarak Yanlış Adlandırma ile Açılan Davalar*”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 88, S. 6, Y. 2014, s.a 179-215.

Özmen, Ethem Sabâ/**Vardar** Hamamcıoğlu, Gülşah, Kat İrtifakı, Oniki Levha Yayıncılık, 3. Bası, İstanbul 2017.

Öztañ, Bilge, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Yetkin Yayınevi, 44. Baskı, Ankara 2019.

Özyiğit, Mehmet Hulusi, Türk Hukukunda Yolsuz Tescil, Adalet Yayınevi, Ankara 2019.

Pala, Ceylan, Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Nisan 2007.

Pekcanıtez, Hakan/**Atalay**, Oğuz/**Özekes**, Muhammet, Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2013.

Pekcanıtez, Hakan/**Atalay**, Oğuz/**Sungurtekin**, Özkan/**Özekes** Muhammet, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayınevi, 10. Baskı, Ankara 2010.

Pekmez, Cüneyt, Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu, On İki Levha Yayınevi, İstanbul 2013.

Postacıoğlu, İlhan, Gayrimenkullerin Ferağına Müteallik Akitlerde Şekle Riayet Mecburiyeti, İktisadi Yürüyüş Matbaası, İstanbul 1945.

Postacıoğlu, İlhan, İcra Hukukunun Esasları, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınevi, 3. Baskı, İstanbul 1973 (İcra).

Pulak, Tahsin Murat, Kat Mülkiyeti Kanunu, Adalet Yayınevi, 10. Baskı, Ankara 2021.

Pulaşlı, Hasan, Türk Ticaret Kanunu Tasarısına Göre Birleşmenin Temel Nitelikleri, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009; s.a. 1329-1350.

Reisoğlu, Safa, Türk Eşya Hukuku, C. I, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Beşinci Bası, Ankara 1980.

Sapanoğlu, Süleyman, Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu, Yetkin Yayınevi, Ankara 2012.

Sapanoğlu, Süleyman, 3402 sayılı Kadastro Kanunu, Adalet Yayınevi, 3. BBaskı, Ankara 2012 (Kadastro).

Saruhan, Haluk, “*Tapu Sicil Kaydındaki Yanlışlıkların Düzeltilmesi*”, *Kırıkkale Hukuk Mecmuası*, C.5, S.1, Y:2025, s.a. 415-436.

Saymen, Ferit Hakkı / **Elbir**, Halid Kemal, Türk Eşya Hukuku Dersleri, Hak Kitabevi, Ankara 1954.

Seçer, Tuğçem, “*Tapu Sicilindeki Gerçek Kişilere Ait Kayıtların Paylaşılmasının Aleniyet İlkesi, Özel Hayatın Gizliliği Hakkı, Bilgi Edinme Hakkı ve Kişisel Veri Kavramı Çerçevesinde Değerlendirilmesi*”, *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.11, S.1, Y.2023, s.a 341-355.

Seçer, Yaren, Tapu Sicilinin Düzeltilmesi, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2010 (Tapu Sicili).

Sefil, Veli, Aile Konutuna Dayalı Tapu İptali ve Tescili, Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2022.

Serozan, Rona, Taşınır Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 2007.

Serozan, Rona, “*Aile Konutunun Şerhine Değişik Bir Yaklaşım*”, Prof. Dr. Zahit İmre’ye Armağan, İstanbul Der Yayınları, İstanbul 2009, s.a 279-288 (Aile Konutu).

Serozan, Rona/**Engin**, Baki İlkey, Miras Hukuku, Seçkin Yayınevi, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara 2008.

Sirmen, Lale, Eşya Hukuku, Legem Yayınevi, 12. Baskı, Ankara 2025 (Eşya Hukuku).

Sirmen, Lale, Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu, Sevinç Matbaası, Ankara 1975. (Tapu Sicili)

Sirmen, Lale, Türk Özel Hukukunda Şart, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınevi, Ankara 1992. (Şart).

Sungurbey, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, Sermet Matbaası, İstanbul 1963.

Şener, Oruç Hami, Teorik ve Uygulamalı Ortaklar Hukuku, Seçkin Yayınevi, 4. Baskı, Ankara 2019.

Şengöz, Çağrı, Paylı Mülkiyet Kavramı ve Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi, Yetkin Yayınevi, Ankara 2018.

Şengül, Mehmet, Tapu Sicilinin Aleniyeti, Adalet Yayınevi, İstanbul 2015.

Şenocak, Zarife, “*Edinilmiş Mallara Katılma Rejiminde Artık Değere Katılma ile İlgili Mal Rejimi Sözleşmeleri ve Tenkisi*”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 58, Y. 2009, S. 2, s.a. 377-411.

Şıpka, Şükran, Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194), Beta Basımevi, 2. Bası, İstanbul 2004.

Şimşek Suat, “*Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Analiz – I*”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S: 91, Y:2010, s.a 181-228.

Tandoğan, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Yayınevi, C.1, 2. Bası, Ankara 1974.

Tanrıver, Süha, Medeni Usul Hukuku, C. I, Yetkin Yayınevi, Ankara 2024.

Tekinalp, Ünal; “*Türk Ticaret Hukukunu Ticari İşletme Bağlamında Yeniden Düşünmek*”, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C. 24, S.3, Y. 2008, s.a 5-16.

Tekinalp, Ünal/ Poroy, Reha/ Çamoğlu, Ersin, Ortaklıklar ve Kopperatif Hukuku, Arıkan Yayınevi, 10. Baskı, İstanbul 2005.

Tekinay, Selahattin Sulhi, Türk Aile Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1990.

Tekinay, Selahattin Sulhi, Kat Mülkiyeti, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991 (Kat Mülkiyeti).

Tekinay, Selahattin Sulhi/ Akman, Sermet/ Burcuoğlu, Haluk/Altıp, Atilla, Tekinay Eşya Hukuku, C. I, Filiz Kitabevi, 5. Baskı, İstanbul 1989.

Tercan, Erdal, İflasın Sözleşmelere Etkisi, Adil Yayınevi, Ankara 1996.

Tunçomağ, Kenan, Türk Borçlar Kanunu, C.1 Genel Hükümler, Sermet Matbaası, 6. Baskı, İstanbul 1976.

Ünal, Mehmet / Başpınar, Veysel, Şekli Eşya Hukuku, Yetkin Yayınevi, 13. Baskı, Ankara 2023.

Ünal, Mehmet, Şekli Eşya Hukuku, Savaş Yayınevi, Ankara 1989.

Ürem, Müge, Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumluluklar, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul 2022.

Üstündağ, Saim, Tapu Sicilinin Tashihi Davası, Baha Matbaası, İstanbul 1959.

Üstündağ, Saim, İcra Hukukunun Esasları, Kardeşler Matbaası, 7 Baskı, İstanbul 2000 (İcra).

Üstündağ, Saim, İflas Hukuku, Yaylacık Matbaası, İstanbul 1991 (İflas),

Vardar Hamamcıoğlu, Gülşah, Medeni Hukukta Tasarruf İşlemi Kavramı, On İki Levha Yayınevi, İstanbul 2014.

Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet, Medeni Hukuk Dördüncü Kitap Eşya Hukuku (Ayni Haklar), İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul 1956.

Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet/**Esmer**, Galip, Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı, İstanbul Matbaası, 2. Baskı, İstanbul 1956.

Wieland, C. Kanunu Medenide Aynî Haklar, Yeni Cezaevi Basımevi, Ankara 1946 (Çeviren: Karafakih, İsmail Hakkı).

Yağcıoğlu, Burcu, Kazandırıcı Zamanaşımı, Adalet Yayınevi, Ankara 2014.

Yakuppur, Sendi, Tapu Kütüğüne Güven İlkesi, On İki Levha Yayınevi, İstanbul 2016.

Yasaman, Hamdi, Şirketlerin Birleşme ve Bölünmeleri, Ünal Tekinalp'e Armağan, Beta Yayınevi, C.1, İstanbul 2003.

Yazman, İrfan, Kaynakların Türk Medeni Hukukunda Tabi Olduğu Rejim, Ankara üniversitesi Yayınları, Ankara 1970.

Yenice Ceylan, Özge, “*Türk Medeni Kanunu’na Göre Tescile Tavi Olmayan Kanunî İpotekler*”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.26, S. 3, Y.2018, s.241-270.

Yeşil, Metin, Tapu İşlemleri Uygulaması ve Mevzuatı, İstanbul 1996.

Yıldırım, Abdulkerim, Türk Hukukunda Tapuya Güven Yoluyla Ayni Hak Kazanımı, Adalet Yayınevi, Ankara 2009.

Yılmaz, Zekeriya, Tapu İptali ve Tescil Düzeltme Davaları, Seçkin Yayınevi, Ankara 2006.

Yılmaz, Süleyman, Medeni Hukuk Cilt V Eşya Hukuku, Yetkin Yayınevi, Ankara 2024 (Eşya Hukuku).

Yücel, Sevtap, “*Vasiyet Alacaklısı Açısından Muris Muvazaası Nedeniyle Tapu İptal Davası Açma Sorunu (Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 21.11.2001 tarihli, 958/1035 Sayılı Kararının Hukukî Niteliği), Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 12, S. 3-4, Y. 2008, s.a 381-404.*

YARARLANILAN İNTERNET KAYNAKLARI

<http://www.resmigazete.gov.tr>.

<http://www.kazancihukuk.com>.

<http://karararama.yarg>.

<http://dergipark.org.tr>.

<http://www2.tbmm.gov.tr>.

<https://karararama.yargitay.gov.tr/>

<https://www.lexpera.com.tr/>

<https://www.tkgm.gov.tr>

ÖZET

Devletin en önemli unsurlarından birisi vatandaşları, diğeri ise vatandaşların üzerinde yaşadığı toprak parçasıdır. Modern devletler, vatandaşlarının nüfus siciline, toprakların da tapu siciline kayıtlı olmasına ve bu sicillerin korunmasına büyük önem vermişlerdir. Verilen önem ve değer nedeniyle devletler, bu sicillerin doğru ve düzenli tutulmasını, denetimlerinin yapılmasını üstlenmişler, sorumluluklar yüklenmişlerdir.

Devlet açısından stratejik, ekonomik ve sosyal yönden büyük önem taşıyan, kişiler açısından maddi ve manevi yönden çok değerli mal varlıkları olan taşınmazların edinimleri, devredilmeleri, sınırlandırılmaları ve sicilden terkinleri gibi hususların özel bir sisteme, emredici esaslara bağlanmasına önceden bu yana gereksinim duyulmuştur. Duyulan ihtiyaç üzerine çeşitli sistemler ortaya çıkmıştır. Söz konusu sistemlerden birisi de ülkemizde kabul edilen tapu sicili sistemidir.

Taşınmazlar üzerinde hak iktisap etmek isteyen veya eşya üzerindeki aynî haklara uymakla yükümlü bulunan kişiler, o taşınmazın kimin mülkiyetinde olduğunu bilme ihtiyacı duyar. Bu ihtiyaca alenîyet ihtiyacı adı verilir.

Taşınmazlar üzerindeki aynî haklara alenîyet sağlama işlevine sahip olan tapu sicili, bu işlevi tescil adı verilen işlemlerle sağlar. Bu anlamda tescil, taşınmazlar üzerinde kurulması mümkün olan mülkiyet, taşınmaz yükü, rehin ve irtifak haklarının kurulmasını, devredilmesini, değiştirilmesini ve sona ermesini sağlayan, böylece taşınmazlar üzerindeki aynî hakların alenîyet kazanmasına ve herkese karşı ileri sürülebilmesine imkân tanıyan tapu sicili işlemidir.

Taşınmaza ilişkin aynî haklar kural olarak tapu siciline yapılacak tescil ile doğar ve tescilin yapılmasıyla üçüncü kişilere karşı hüküm ifade eder. Bir başka ifadeyle,

kurulması kanunen tescile tabi olan aynî haklar tescil edilmedikçe varlık kazanamaz. Bu durum, tapu siciline hâkim olan ilkelerden tescil ilkesinin bir sonucudur.

Tescil ilkesi, aynî hakların kurulması, değiştirilmesi ve ortadan kaldırılması açısından belirleyici bir role sahiptir. Çalışmamızda, tapu siciline hâkim olan ilkelerden tescil ilkesinin hukuk sistemimizde sahip olduğu önemin, öğretideki tartışmaları konulara ve yargı kararlarına da yer verilerek ortaya konulması hedeflenmiştir.



ABSTRACT

One of the most important elements of a state is its citizens and the other is the land on which the citizens live. Modern states have attached great importance to the registration of their citizens in the population registry and the land in the land registry and to the protection of these registries. Due to the importance and value given, states have undertaken to keep these registers accurately and regularly, to carry out their audits and have assumed responsibilities.

There has always been a need for a special system and mandatory principles for the acquisition, transfer, restriction and cancellation of immovable properties, which are strategically, economically and socially important for the state and materially and morally valuable assets for individuals. Various systems have emerged in response to this need. One of these systems is the land registry system adopted in our country.

People who wish to acquire rights on immovable property or who are obliged to comply with the rights in rem on immovable property, need to know who owns that immovable property. This need is called the need for publicity.

The land registry, which has the function of providing publicity to the real rights in rem on immovables, provides this function through transactions called registration. In this sense, registration is a land registry transaction that enables the establishment, transfer, modification and termination of the property, immovable burden, pledge and easement rights that can be established on immovables, thus enabling the real rights on immovables to become public and to be asserted against everyone.

As a rule, real rights relating to immovable property arise upon registration in the land registry and become effective against third parties upon registration. In other words, real rights, the establishment of which is legally subject to registration, cannot

come into existence unless they are registered. This is a consequence of the principle of registraion, which is one of the priciples governing the land registry.

The priciple of registration has a decisive role in terms of the establishment, modification and cancellation of real rights. In this study, it is aimed to reveal the importance of the principle of registration, which is one of the priciples governin the land registry, in our legal system by including the discussions in the doctrine and judical decisions.

