



**T.C.  
ANKARA SOSYAL BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**TÜRK HUKUKUNDA TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN  
ZAMANAŞIMI YOLUYLA KAZANILMASI**

**Doktora Tezi**

**Ümit İlker ÖZCAN**

**Özel Hukuk Ana Bilim Dalı  
Doktora Programı**

**Haziran 2025**



**T.C.  
ANKARA SOSYAL BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**TÜRK HUKUKUNDA TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN  
ZAMANAŞIMI YOLUYLA KAZANILMASI**

**Doktora Tezi**

**Ümit İlker ÖZCAN**

**Prof. Dr. Hayrunnisa ÖZDEMİR**

**Özel Hukuk Ana Bilim Dalı  
Doktora Programı**

**Haziran 2025**

## TEŞEKKÜR

Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalında Doktora Programına başladığım günden itibaren akademik anlamdaki katkılarını ve desteklerini azami seviyede gördüğüm tez danışmanım Sn. Prof. Dr. Hayrunnisa ÖZDEMİR'e teşekkür etmeyi bir borç bilirim.

Tez savunmam esnasında jüri içerisinde yer alan ve kıymetli eleştirileriyle tezin son haline gelmesine katkı sağlayan değerli hocalarım Sn. Prof. Dr. Turan ŞAHİN, Sn. Doç. Dr. Yıldız ABİK, Sn. Doç. Dr. Betül TIRYAKI ÖZLÜK ve Sn. Doç. Dr. Yasemin DURAK hocalarıma da teşekkür etmek isterim.

2018 yılında göreve başladığım günden beri yüksek mahkeme olma vasfından başka aynı zamanda öğretici vasfı ile bir okul olduğunu anladığım Yargıtay'a; bu süreçte doktora programını tamamlayabilmem için desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen ve bu doğrultuda sürekli teşvik eden Yargıtay Yedinci Hukuk Dairesi Başkanı Sn. Hikmet ONAT'a, doktora sürecindeki destekleri sebebiyle minnettar olduğum aynı Daire Üyesi Sn. Bayram ŞEN'e, Dairemiz Sn. Üyelerine, Dairemizin Onursal Başkanı Sn. Hatice Nesrin YILMAZCAN'a, aynı Daire Onursal Üyeleri Sn. Ahmet Tevfik ERGİNBAŞ ile Sn. Ali Selman ERKUŞ'a, Yargıtay Altıncı Hukuk Dairesi Onursal Üyesi Sn. Emine GÜLER ELVERİCİ'ye, benim nezdimde meslektaş olmaktan öte arkadaş olarak ayrı ayrı büyük öneme sahip olan başta Sn. Müzeyyen Dilek ÇETİNYÜREK olmak üzere Dairemizin Tetkik Hâkimlerine, Yargıtay Tetkik Hâkimi Sn. Behiye Yonca ÇALIŞ'a, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Tetkik Hâkimi Sn. Pınar Armağan YILDIRIM'a; Bölge Adliye Mahkemesi Üyesi Sn. Duygu ÖZSOY YILMAZ'a, Yargıtay'da yıllarca tetkik hâkimliği yapmış olan ve emekliliğine de kısa bir süre kala tanışmaktan mutluluk ve onur duyduğum bu süreçte desteklerini esirgemeyen Dairemizin emekli Tetkik Hâkimi Sn. Mehmet KURFALI'ya ve doktora programında aynı zamanda birlikte öğrencilik yapmış olduğum Sn. Dr. Serhat KÜÇÜKÇAPRAZ'a da müteşekkir olduğumu belirtmek isterim.

Hayatım boyunca desteklerini zerre esirgemeyen, her türlü fedakarlıkta bulunan ve benim için çok kıymetli olan annem Nebahat ÖZCAN ile babam Şemsettin ÖZCAN'a, bu süreç boyunca tezi bitirebilmem konusunda sürekli destek veren sevgili eşim Aslıhan ÖZCAN'a, hayatımın neşesi ve anlamı olan canım oğlum Çınar Yağız ÖZCAN'a, çok sevdiğim akrabalarım ve fakülteden beri arkadaşım olan Av. Sefa SARIŞEN ile isimlerini tek tek sayamadığım ancak hepsine ayrı ayrı çok değer verdiğim arkadaşlarıma da teşekkür eder, bu çalışmanın bütün hukuk camiasına faydalı olmasını yürekten temenni ederim.

**Ümit İlker ÖZCAN**  
**Ankara, 2025**

## İÇİNDEKİLER

|                          |      |
|--------------------------|------|
| ÖZET.....                | X    |
| ABSTRACT.....            | XI   |
| KISALTMALAR CETVELİ..... | XIII |

....

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| GİRİŞ VE KONUNUN TAKDİMİ.....       | 1 |
| GİRİŞ.....                          | 1 |
| 1. Konu.....                        | 2 |
| 1.1. Konunun Takdimi.....           | 2 |
| 1.2. Konunun Sınırlandırılması..... | 3 |

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### KAZANDIRICI ZAMANAŞIMININ TARİHÇESİ

|  |    |
|--|----|
| 1. Roma Hukuku Uygulaması.....                         | 5  |
| 2. Türk Hukuku Uygulaması.....                         | 8  |
| 2.1. Osmanlı İmparatorluğu Döneminde.....              | 8  |
| 2.1.1. Genel Olarak.....                               | 8  |
| 2.1.2. Tanzimat Dönemi Öncesi.....                     | 9  |
| 2.1.3. Tanzimat Dönemi ve Sonrası.....                 | 10 |
| 2.1.3.1. Mirî Arazi ve Tımar Sistemi.....              | 11 |
| 2.1.3.2. Kazandırıcı Zamanaşımı Kavramının Doğuşu..... | 12 |
| a. Genel Olarak.....                                   | 12 |
| b. Arazi Kanunnamesi.....                              | 12 |
| 2.2. Cumhuriyet Döneminde.....                         | 16 |

### İKİNCİ BÖLÜM

#### KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI HAKKINDA

#### TERİMSSEL AÇIKLAMALAR VE KAVRAMIN

#### TÜRK MEDENİ KANUNU'NDAKİ YERİ

|  |    |
|--|----|
| 1. Zamanaşımı Kavramı.....             | 21 |
| 2. Kazandırıcı Zamanaşımı Kavramı..... | 25 |

|   |    |
|---|----|
| 2.1. Türk Medeni Kanunu'ndaki Yeri.....                                     | 26 |
| 2.2. Türleri.....   | 27 |
| 3. Taşınmaz Kavramı.....  | 27 |
| 3.1. Arazi.....   | 28 |
| 3.2. Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar..... | 31 |
| 3.3. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölüm.....                     | 33 |
| 4. Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması.....                                   | 34 |
| 4.1. Genel Olarak.....  | 34 |
| 4.2. Aslen Kazanma - Devren Kazanma.....                                    | 34 |
| 4.3. Tescille Kazanma - Tescilsiz Kazanma.....                              | 35 |
| 4.3.1. Genel Olarak.....  | 35 |
| 4.3.2. Tescille Kazanma.....  | 35 |
| 4.3.3. Tescilsiz Kazanma.....   | 36 |

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**  
**OLAĞAN ZAMANAŞIMI YOLUYLA**  
**TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI**

|   |    |
|---|----|
| 1. Genel Olarak.....  | 37 |
| 2. Olağan Zamanaşımı Yoluyla Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılmasının Şartları..... | 39 |
| 2.1. Taşınmaza İlişkin Şartlar.....   | 43 |
| 2.1.1. Taşınmaz Kazanıma Elverişli Olmalı.....                                  | 39 |
| 2.1.1.1. Tapuya Kayıtlı Olmalı.....   | 39 |
| a. Genel Olarak.....  | 39 |
| b. Çifte Tapu.....  | 40 |
| 2.1.1.2. Taşınmaz Özel Mülkiyete Konu Olmalı.....                               | 42 |
| 2.1.2. Tapu Kütüğündeki Tescil Yolsuz Olmalı.....                               | 43 |
| 2.2. Zilyetlik İle İlgili Şartlar.....  | 46 |
| 2.2.1. Taşınmaza Zilyet Olunmalı.....   | 46 |
| 2.2.2. Taşınmazın Kayıt Maliki On Yıl Süreyle Zilyet Olmalı.....                | 53 |
| 2.2.2.1. Zamanaşımının Hesaplanması.....  | 54 |
| 2.2.2.2. Zamanaşımının Durması ve Kesilmesi.....                                | 56 |
| a. Zamanaşımının Durması.....   | 56 |
| b. Zamanaşımının Kesilmesi.....   | 57 |
| 2.2.2.3. Adına Yolsuz Tescil Yapılan Zilyedin On Yıllık Süre Esnasındaki        |    |

|  |    |
|--|----|
| Hukuki Durumu.....   | 57 |
| a. Birtakım Davaların Muhatabı Olma.....                                       | 57 |
| b. Tapu Siciline Güven İlkesinin Uygulanması.....                              | 58 |
| c. İade Borcu ve Talep Edilebilecek Giderler.....                              | 59 |
| c.a. Genel Olarak.....   | 59 |
| c.b. İade Borcu.....   | 60 |
| c.c. Talep Edilebilecek Giderler.....  | 61 |
| c.d. Zilyetliği Koruyan Olanaklardan Yararlanma.....                           | 62 |
| 2.2.3. Zilyetlik Davasız ve Aralıksız Olmalı.....                              | 64 |
| 2.2.3.1. Davasızlık.....   | 64 |
| 2.2.3.2. Aralıksızlık.....   | 67 |
| 2.2.4 Taşınmaz Kayıt Maliki İyi Niyetli Olmalı.....                            | 69 |
| 2.2.4.1. Kayıt Malikinin Ölmesi Halinde.....                                   | 71 |
| 2.2.4.2. Kayıt Maliki Hakkında Gaiplik Kararının Olması Halinde.....           | 72 |
| 3. Olağan Zamanaşımıyla Mülkiyet Hakkı Kazanılmasının Hüküm ve Neticeleri..... | 74 |

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**  
**OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA**  
**TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI**

|   |    |
|---|----|
| 1. Genel Olarak.....  | 77 |
| 2. Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Mülkiyet Hakkı Kazanımının Şartları..... | 79 |
| 2.1. Maddi şartlar.....   | 79 |
| 2.1.1. Taşınmaza İlişkin Şartlar.....                                     | 79 |
| 2.1.1.1. Tapusuz Taşınmaz Kavramı.....                                    | 80 |
| a. Tapusuz Taşınmazlar Yönünden Aranılan Şartlar.....                     | 81 |
| a.a. Taşınmaz Kazanıma Elverişli Olmalı.....                              | 81 |
| a.a.a. Kamu Hizmetlerinin Görülmesine Ayrılan Yerlerden<br>Olmamalı.....  | 86 |
| a.a.a.a. Genel Olarak.....  | 86 |
| a.a.a.b. Mezarlıklar.....   | 87 |
| a.a.b. Kamunun Ortak Kullanılmasına Ayrılan Yerlerden<br>Olmamalı.....    | 89 |
| a.a.b.a. Orta malı.....   | 89 |
| i. Yol.....   | 89 |

|   |     |
|---|-----|
| ii. Mera, Yaylak ve Kışlak.....                                 | 90  |
| iii. Harman Yeri.....   | 93  |
| iv. Panayır Yeri.....   | 93  |
| a.a.b.b. Sahipsiz Yerler.....                                   | 94  |
| i. Genel Olarak.....  | 94  |
| ii. Tarıma Elverişli Olmayan Yerler.....                        | 95  |
| a) Kavram.....  | 95  |
| b) İhya.....  | 95  |
| c) Tespit Dışı Bırakılan Yerler.....                            | 99  |
| iii. Genel Sular ve İlgili Kavramlar.....                       | 99  |
| a.a.c. Kanun Koyucunun Açık İradesi ile Mülkiyeti               |     |
| Kazanılamayacak Taşınmazlardan Olmamalı.....                    | 102 |
| a.a.c.a. Vakıflara Ait Taşınmazlar.....                         | 103 |
| a.a.c.b. Kültür ve Tabiat Varlıklarına İlişkin Taşınmazlar..... | 104 |
| a.a.c.c. Taşkömürü Havzası/Bölgesi (Havza-i Fahmiyye)           |     |
| Sınırları İçinde Kalan Taşınmazlar.....                         | 106 |
| a.a.c.d. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgelerinde Yer     |     |
| Alan Taşınmazlar.....   | 108 |
| a.a.d. Özel Mülkiyete Konu Olmasına Rağmen Birtakım             |     |
| Kanunlar Sebebiyle Mülkiyeti Kazanılamayacak                    |     |
| Taşınmazlardan Olmamalı.....                                    | 109 |
| a.a.d.a. Padişahlardan Geriye Kalan Taşınmazlar.....            | 109 |
| a.a.d.b. Firari ve Mütegayyip Kişilerden Kalan                  |     |
| Taşınmazlar.....  | 109 |
| a.a.d.c. Mübadeleye Tâbi Tutulanlardan Geriye Kalan             |     |
| Taşınmazlar.....  | 111 |
| a.a.d.d. Türkiye'den Bulgaristan'a Göç Etmiş Olan Bulgarlara    |     |
| Ait Taşınmazlar ve Batıya Nakledilen Kişilere Ait               |     |
| Taşınmazlar.....  | 113 |
| a.a.d.e. Miras Yoluyla Devlete Kalan Taşınmazlar.....           | 113 |
| a.a.d.f. Hak Sûjeliği Sona Eren Birtakım Tüzel Kişilere         |     |
| Ait Taşınmazlar.....  | 115 |
| i. Genel Olarak.....  | 115 |
| ii. Dernekler.....  | 116 |

|  |     |
|--|-----|
| iii. Vakıflar.....   | 117 |
| iv. Siyasi Partiler.....   | 118 |
| a.a.e. Orman Niteliğindeki Yerlerden Olmaması.....   | 118 |
| 2.1.1.2. Tapulu Taşınmaz Kavramı.....  | 122 |
| a. Tapulu Taşınmazlar Yönünden Aranılan Şartlar.....   | 122 |
| a.a. Genel Şart: Taşınmaz Mülkiyeti Kazanılmaya Elverişli Olmalı.....                                  | 122 |
| a.b. Özel Şartlar.....   | 124 |
| a.b.a. Taşınmazın Kayıt Maliki Tapu Kaydından<br>Anlaşılamaması.....                                   | 124 |
| a.b.b. Taşınmazın Kayıt Maliki Gaip Olmalı.....  | 135 |
| a.b.b.a. Genel Olarak.....   | 129 |
| a.b.b.b. Gaiplik.....  | 129 |
| i. Kavram.....   | 130 |
| ii. Maddi Şartları.....  | 130 |
| iii. Şekli Şartları ve Yargılama Usulü.....  | 131 |
| a.b.b.c. Türk Medeni Kanunu'nun 713. Maddesinin<br>2. Fıkrasında Gaiplik.....                          | 132 |
| i. Genel Olarak.....   | 132 |
| ii. Türk Medeni Kanunu'nun 713. Maddesine Göre<br>Gaipliğin Hüküm ve Neticelerini Doğurduğu Zaman..... | 134 |
| 2.1.2. Zilyetlik ile İlgili Şartlar.....   | 136 |
| 2.1.2.1. Genel Olarak.....   | 136 |
| 2.1.2.2. Taşınmaza Malik Sıfatıyla Zilyet Olunmalı.....  | 137 |
| a. Tüzel Kişinin Zilyetliği.....   | 139 |
| a.a. Özel Hukuk Tüzel Kişilerinde.....   | 139 |
| a.a.a. Dernekler.....  | 139 |
| a.a.b. Vakıflar.....   | 140 |
| a.a.c. Ticaret Şirketleri.....   | 141 |
| a.b. Kamu (Hukuku) Tüzel Kişilerinde.....  | 142 |
| b. Birden Çok Zilyedin Varlığı Durumunda.....  | 143 |
| b.a. Paylı Zilyetlikte.....  | 143 |
| b.b. Elbirliği ile Zilyetlikte.....  | 144 |
| c. Zilyedin Yabancı Bir Kişi Olması.....   | 147 |
| c.a. Genel Olarak.....   | 147 |

|   |     |
|---|-----|
| c.b. Yabancı Gerçek Kişi.....   | 148 |
| c.c. Yabancı Tüzel Kişi.....  | 149 |
| 2.1.2.3. Taşınmaza Yirmi Yıl Süreyle Zilyet Olunmalı.....   | 151 |
| a. Anayasa Mahkemesince İptal Edilen “...ölmüş ya da...” İbaresini<br>Açısından Yirmi Yıllık Sürenin Değerlendirilmesi..... | 153 |
| b. Zamanaşımının Hesaplanması.....  | 158 |
| c. Zamanaşımının Durması ve Kesilmesi.....  | 159 |
| d. Türk Medeni Kanunu’nun 713. Maddesinden Yararlanan Zilyedin<br>Yirmi Yıllık Süre Esnasındaki Hukuki Durumu.....          | 160 |
| d.a. Birtakım Davaların Muhatabı Olma.....  | 160 |
| d.a.a. Genel Olarak.....  | 160 |
| d.a.b. Miras Sebebiyle İstihkak Davası.....   | 160 |
| d.b. İade Borcu ve Talep Edilebilecek Giderler.....   | 162 |
| d.b.a. Genel Olarak.....  | 162 |
| d.b.b. İade Borcu.....  | 162 |
| d.b.c. Talep Edilebilecek Giderler.....   | 163 |
| d.c. Zilyetliği Koruyan Olanaklardan Yararlanma.....  | 163 |
| 2.1.2.3. Zilyetlik Süresi Davasız ve Aralıksız Geçmeli.....   | 164 |
| a. Davasızlık.....  | 164 |
| b. Aralıksızlık.....  | 167 |
| 2.2. Şekli Şartlar.....   | 170 |
| 2.2.1. Genel Olarak.....  | 170 |
| 2.2.2. Arabuluculuk.....  | 170 |
| 2.2.3. Tescil Davası.....   | 171 |
| 2.2.3.1. Genel Olarak.....  | 171 |
| a. Tapusuz Taşınmazlarda.....   | 172 |
| b. Tapulu Taşınmazlarda.....  | 173 |
| c. Hukuki Niteliği.....   | 173 |
| 2.2.3.2. Yargılama Süreci.....  | 182 |
| a. Tapusuz ve Tapulu Taşınmazlara Yönelik Yapılan<br>Yargılamadaki Benzerlikler.....  | 175 |
| a.a. Mahkemenin Görev ve Yetkisi.....   | 175 |
| a.a.a. Görev.....   | 173 |
| a.a.b. Yetki.....   | 176 |

|  |     |
|--|-----|
| a.a.c. Yargılamanın Tarafları.....   | 178 |
| a.a.c.a. Davacı.....   | 178 |
| a.a.c.b. Davalı.....   | 179 |
| a.b. İspat ve Delil.....   | 181 |
| b. Tapusuz ve Tapulu Taşınmazlara Yönelik Yapılan Yargılamadaki Farklılıklar.....                          | 186 |
| b.a. İlan ve Tescile İtiraz.....   | 186 |
| b.a.a. İlan.....   | 186 |
| b.a.b. Tescile İtiraz.....   | 187 |
| 2.2.3.3. Hüküm.....  | 189 |
| a. Davanın Kabulü.....   | 189 |
| b. Davanın Reddi.....  | 195 |
| 2.2.3.4. Kanun Yolu.....   | 196 |
| a. Genel Olarak.....   | 196 |
| b. Olağan Kanun Yolu.....  | 204 |
| b.a. Bölge Adliye Mahkemelerinin Faaliyete Geçmesinden Önce Verilen Kararlara Dair Olağan Kanun Yolu.....  | 197 |
| b.a.a. Temyiz.....   | 197 |
| b.a.b. Karar Düzeltme.....   | 200 |
| b.b. Bölge Adliye Mahkemelerinin Faaliyete Geçmesinden Sonra Verilen Kararlara Dair Olağan Kanun Yolu..... | 201 |
| b.b.a. İstinaf.....  | 201 |
| b.b.b. Temyiz.....   | 203 |
| c. Olağanüstü Kanun Yolu.....  | 203 |
| c.a. Kanun Yararına Temyiz.....  | 204 |
| c.b. Yargılamanın Yenilenmesi.....   | 205 |
| 2.2.3.5. Yargılama Giderleri.....  | 207 |
| a. Genel Olarak.....   | 207 |
| b. Yargılama Harçları.....   | 207 |
| c. Yargılama Masrafları.....   | 208 |
| 3. Olağanüstü Zamanaşımıyla Mülkiyet Hakkı Kazanımının Hüküm ve Neticeleri.....                            |     |
| 3.1. Genel Olarak.....   | 210 |
| 3.2. Yasal Önalım Hakkının Uygulanabilirliği.....  | 213 |

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| <b>SONUÇ</b> .....    | 214 |
| <b>KAYNAKÇA</b> ..... | 219 |
| <b>Özgeçmiş</b> ..... | 239 |



## ÖZET

Süregelen bir değişim ve yenilenme halinde olan hukuk alanındaki önemli kavramlardan biri süre kavramıdır. Bu kavramın hukuk âleminde kendisini gösterdiği yerlerden biri temel olarak, hakların kaybedilmesi iken; diğeri, hakların kazanılmasıdır. Somut bir ifade ile kanunda belirtilen sürenin geçmesi, bir kimsenin sahibi olduğu bir hakkın kaybedilmesine veya sürenin çeşidine göre o hakkın talep edilebilirliğinin zayıflamasına sebep olurken diğer bir ihtimalde ise bir kimsenin sahibi olmadığı bir hakkın belirli şartların tecelli etmesi halinde ona aidiyetinin oluşmasına yarar sağlamaktadır.

Hem Anayasa’da düzenlenen temel bir hak hem de aynî bir hak olan mülkiyet hakkının taşınmazdaki aleniyeti, tapu kütüğüne tescil ile sağlanmaktadır. Kural olan bu durumun istisnalarından birini, hakların kazanılmasına yönelik işleve sahip ve adıyla müsemma olan kazandırıcı zamanaşımı kavramı oluşturmaktadır.

Kökene itibariyle Roma Hukuku’na kadar dayanan bu kavram, tarihimiz boyunca birçok hukuk düzeninden etkilenen Türk Hukukunda da uygulama alanı bulmuş, zamanın ihtiyaçlarına göre değişim ve gelişim göstermiş, son olarak Roma Hukuku kökenli İsviçre Medeni Kanunu’nun Türk Hukuku’na iktibası ile günümüze kadar gelebilmiştir.

Fiiliyattaki durum ile tapu kaydındaki durumun örtüşmesini sağlayan kazandırıcı zamanaşımı, taşınmazın mülkiyet hakkının kime ait olduğu konusunda ortaya çıkan belirsizliği giderip olası karmaşaları önleyerek kamu düzeninin sağlanmasına da hizmet etmektedir.

Tüm bu nedenlerle; köklü tarihi ve uygulamaya dair önemi sebebiyle kazandırıcı zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması çalışmamıza konu edilmiştir. Kazandırıcı zamanaşımı kendisini olağan zamanaşımı ve olağanüstü zamanaşımı olmak üzere iki ayrı çeşidi üzerinde göstermekte olup çalışmada temel olarak bu iki çeşit esas alınmıştır. Bu doğrultuda, kazandırıcı zamanaşımının tarihçesi, kavramın terimsel karşılığı, kanundaki sistematığı ile çeşitleri, çeşitlerine göre farklılık gösteren kanunda aranan şartları, hüküm ve neticeleri ile yargılama usulleri öğreti ve içtihatlar doğrultusunda inceleme altına alınmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Zamanaşımı, taşınmaz, mülkiyet, kazanım, kazandırıcı zamanaşımı, olağan zamanaşımı, olağanüstü zamanaşımı.

# **ACQUISITION OF IMMOVABLE PROPERTY BY PRESCRIPTION UNDER TURKISH LAW**

## **ABSTRACT**

One of the important concepts in the field of law, which is in a constant state of change and renewal, is the concept of duration, i.e. time. Basically, this concept manifests itself in the field of law in two ways: one is the loss of rights, and the other is the acquisition of rights. Specifically, when the time limit specified by the law expires, a person either loses their rights or their ability to claim those rights is diminished, depending on the nature of the time limit. On the other hand, if certain conditions are met, the expiration of the time limit can help establish ownership of a right that a person did not previously have.

The publicity of the property right, which is both a fundamental right regulated in the Constitution and a right in rem, is ensured by registration in the land registry. The concept of "acquisitive prescription," which has a function for the acquisition of rights, is one of the exceptions to this rule.

Originating back to Roman Law, this concept has been applied in Turkish Law, which has been influenced by many legal orders throughout its history and has changed and developed depending on the needs of the time and has finally evolved to the present day with the adoption of the Swiss Civil Code, which is also based on Roman Law, into our legal system.

The acquisitive prescription, which aims to eliminate the uncertainty of the ownership right on the immovable property by ensuring that the actual ownership status and the status in the title deed record are the same, also helps to ensure public order as it prevents possible confusion regarding the ownership of the property that may arise in this regard.

Besides these reasons, this study focuses on the acquisition of immovable property by acquisitive prescription due to its deep-rooted history and practical importance. There are two different types of acquisition of immovable property by prescription: ordinary and extraordinary prescription. The study mainly focuses on these two types. Accordingly, the chronological history of the acquisitive prescription, the terminological equivalent of the concept, its systematics in the law, its types, the conditions, provisions, and consequences of

the law that differ according to its types, and the judicial procedures have been examined in line with the doctrine and precedent.

**Keywords:** Acquisition, acquisitive prescription, extraordinary prescription, immovable property, prescription, ordinary prescription, ownership.



## KISALTMALAR CETVELİ

|           |   |
|-----------|---|
| AAÜT.     | : Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi                               |
| AİHM.     | : Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi                                |
| Art.      | : Artikel   |
| AÜHFD.    | : Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi                   |
| AvK.      | : Avukatlık Kanunu  |
| AYM.      | : Anayasa Mahkemesi   |
| B.        | : Başvuru   |
| BAM.      | : Bölge Adliye Mahkemesi  |
| BGB.      | : Bürgerliches Gesetzbuch                                       |
| bkz.      | : Bakınız   |
| C.        | : Cilt  |
| CIC.      | : Corpus Iuris Civilis  |
| CCS.      | : Code Civil Suisse (İsviçre Medeni Kanunu'nun Fransızca Metni) |
| CD.       | : Ceza Dairesi  |
| çev.      | : Çeviren   |
| D.        | : Daire   |
| DEÜHFD.   | : Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi              |
| dn.       | : Dipnot  |
| DK.       | : Dernekler Kanunu  |
| E.        | : Esas  |
| ed.       | : Editör  |
| EBYÜ-HFD. | : Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi |

|          |  |
|----------|--|
| f.       | : Fıkra  |
| GÜİİBFD. | : Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi |
| HD.      | : Hukuk Dairesi  |
| HGK.     | : Hukuk Genel Kurulu   |
| HİİK.    | : Hukuki İşbölümü İnceleme Kurulu                                |
| HK.      | : Harçlar Kanunu   |
| HMK.     | : Hukuk Muhakemeleri Kanunu                                      |
| HUAK.    | : Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu                    |
| HUAY.    | : Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Yönetmeliği               |
| HUMK.    | : Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu                                |
| İBHKG.   | : İctihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulu                        |
| İBK.     | : İctihadı Birleştirme Kararı                                    |
| İDDK.    | : İdari Dava Daireleri Kurulu                                    |
| İİK.     | : İcra ve İflas Kanunu   |
| İK.      | : İmar Kanunu  |
| İnÜHFD.  | : İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi                     |
| İÜHFM.   | : İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası                 |
| K.       | : Karar  |
| KamK.    | : Kamulaştırma Kanunu  |
| KGM.     | : Karayolları Genel Müdürlüğü                                    |
| KHK.     | : Kanun Hükmünde Kararname                                       |
| KK.      | : Kadastro Kanunu  |
| KKTC.    | : Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti                                  |
| KMK.     | : Kat Mülkiyeti Kanunu   |

|         |   |
|---------|---|
| KOÜHFD. | : Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi            |
| KTVKK.  | : Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu             |
| MaK.    | : Maden Kanunu  |
| M.Ö.    | : Milattan önce   |
| M.S.    | : Milattan sonra  |
| md.     | : Madde   |
| MerK.   | : Mera Kanunu   |
| MİHBİR. | : Türk Medeni Usul ve İcra İflas Hukukçuları Birliği      |
| MÖHUK.  | : Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun |
| No.     | : Numara  |
| OGM.    | : Orman Genel Müdürlüğü                                   |
| OK.     | : Orman Kanunu  |
| OKUY.   | : Orman Kadastro 2/B Uygulama Yönetmeliği                 |
| OSAV.   | : Osmanlı Araştırmaları Vakfı                             |
| s.      | : Sayfa   |
| S.      | : Sayı  |
| SBFD.   | : Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi                      |
| SÜHFD.  | : Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi             |
| TAAD.   | : Türkiye Adalet Akademisi Dergisi                        |
| TABAD.  | : Tarım Bilimleri Araştırma Dergisi                       |
| TBB.    | : Türkiye Barolar Birliği                                 |
| TBMM.   | : Türkiye Büyük Millet Meclisi                            |
| TBK.    | : Türk Borçlar Kanunu                                     |
| TCK.    | : Türk Ceza Kanunu  |

- TESAM. : Türkiye Ekonomik Siyasal ve Strateji Araştırmalar Merkezi
- THTMİDK. : Taşkömürü Havzasındaki Taşınmaz Malların İktisabına Dair Kanun
- TK. : Tapu Kanunu
- TKAKK. : Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu
- TKM. : Türk Kanunu Medenisi
- TMK. : Türk Medeni Kanunu
- TMKYUŞK. : Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun
- TMTÖK. : Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesine Dair Kanun
- TST. : Tapu Sicili Tüzüğü
- TTK. : Türk Ticaret Kanunu
- vb. : ve benzeri
- vd. : ve devamı
- VK. : Vakıflar Kanunu
- YD. : Yargıtay Dergisi
- YBHD. : Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi
- YÜHFD. : Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
- YUKK. : Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu
- ZGB. : Zivilgesetzbuch

## GİRİŞ VE KONUNUN TAKDİMİ

### GİRİŞ

Roma Hukuku'nda "*Hora fugit, stat ius*" ilkesi, "*zaman geçer, hukuk kalır*" anlamına gelmektedir<sup>1</sup>. Bu nedenle hukuk dinamik bir yapıya sahiptir ve sürekli yenilenmek suretiyle varlığını devam ettirmektedir. Hukukun bu işleyişinde *süre* kavramının farklı bir önemi bulunmaktadır.

Süre kavramının insanın biyolojik hayatına doğrudan etkisi bulunmakla birlikte onun içinde yaşadığı hukuk âleminde meydana gelen birtakım hukuki olaylar üzerinde de etkileri bulunmaktadır. Bu etkilerden biri, alacak haklarında kendini gösterirken diğeri aynî haklarda göstermektedir. Bu doğrultuda, bu kavramın hakların kaybedilmesine ya da talep ve dava edilebilirliğinin zayıflamasına yönelik bir işlevi bulunurken; hakların kazanılmasına yönelik de bir işlevi bulunmaktadır.

Anayasa'nın 35. maddesinde, herkesin mülkiyet hakkına sahip olabileceği hüküm altına alınmıştır. Bu hakkın içeriği ise 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesinin 1. fıkrasında, "*Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.*" şeklinde düzenlenmiştir. Bu nedenlerle aynı zamanda temel bir hak olan mülkiyet hakkı sahibine, en geniş yetkiyi tanıyan aynî bir haktır. Bu nedenledir ki; mülkiyet hakkı kazanımının sosyal hayatta hukuki açıdan büyük bir önemi bulunmaktadır. Zira; mülkiyetin kime ait olduğu konusunda bir belirsizliğin oluşu, beraberinde hukuk güvenliği açısından bir karmaşayı da getirebilmektedir<sup>2</sup>. İşte, buna benzer sıkıntıların bertaraf edilmesini sağlayan kazandırıcı zamanaşımı, kamu düzenine ve dolayısıyla kamu yararına<sup>3</sup> hizmet etmekte olup hem taşınırlarda hem de taşınmazlarda uygulama alanı bulmaktadır.

---

<sup>1</sup> **Serap Helvacı - Murat Topuz**, *Geçmişten Günümüze Özdeyişlerle Hukukun Kadim İlkeleri*, (Ankara: Seçkin, 2022), s.29; **Ahmet E. Uysal**, "Bazı Eski Edebiyatlarda Zaman Telâkkileri", *Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi Dergisi*, C.17, S.1-2, (1959), s.206; **Mahmut Kaşıkçı**, "Résumé Comparatif des Règles Régissant le Contrôle du Contribuable dans les Systèmes de Droit Fiscal en Turquie et en France", *Annales de la Faculté de Droit d'Istanbul*, C.49, S.66, (2018), s.14.

<sup>2</sup> **A.Nadi Günal**, *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio)*, (Ankara: Yetkin, 2006), s.14; **Hülya Atlan Gürer**, "Taşınmaz Mülkiyetinin Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması", *Gayrimenkul Davaları*, ed. Ayşe Havutçu vd. (Ankara: Seçkin, 2021), C.1, S.2, s.626.

<sup>3</sup> **Ali Rıza Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, (Ankara: Yetkin, 1994), 2.Baskı, s.1; **Herdem Belen - Nurgül Kutlu Doğar**, "Olağanüstü Zamanaşımında Tapulu Taşınmaz Koşuluna İlişkin Anayasa Mahkemesi İptal Hükümünün İrdelenmesi", *KOÜHFD*, S.27, (2023), s.80 ve 87.

Taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının kurulması kural olarak tescil işlemi ile olmaktadır<sup>4</sup>. Ancak yüz yıllar önce “*nulla regula sine exceptione*”<sup>5</sup> şeklinde ifade edildiği üzere istisnasız bir kuralın olması mümkün değildir. Bu nedenle kazandırıcı zamanaşımı, bu kuralın istisnalarından birini oluşturmakta olup somut olayda kanun tarafından aranan şartların mevcut olmasıyla birlikte taşınmazın mülkiyeti kazanılacaktır. Sonuç olarak kazandırıcı zamanaşımı ile taşınmaz maliki ile ilgili gerçek bilgilerden oluşan bir tapu kaydının sağlanması mümkün hale gelerek buna yönelik şüphe ve belirsizlikler ortadan kalkacaktır.

## 1. Konu

### 1.1. Konunun Takdimi

Çalışmamızın konusu, “*Türk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması*”dır. Roma Hukuku’nda günümüze kadar gelen ve uygulama alanı bulan kazandırıcı zamanaşımının bireysel menfaat ile toplumsal menfaati sağlama gayesi bulunmaktadır. Bu nedenle bu kavrama hukukun belli alanlarında rastlamak mümkündür. Genel itibariyle hukukumuzda kazandırıcı zamanaşımı, eşya hukuku ile ticaret hukukunda<sup>6</sup> yer almaktadır.

Eşya hukukunda kazandırıcı zamanaşımına hem taşınır hem de taşınmaz mülkiyetinde rastlanılmaktadır. Türk Hukukunda taşınırın kazandırıcı zamanaşımı ile kazanılması sadece olağan zamanaşımı başlığı altında TMK’nın 777. maddesinde düzenlenmiştir. Çalışmamızda sadece “taşınmaz” kavramı esas alınmıştır. Bu nedenle, taşınmaz kavramı ile ilgili olarak kazandırıcı zamanaşımı kendisini olağan zamanaşımı ve olağanüstü zamanaşımı şeklinde göstermektedir. Bu doğrultuda çalışmamız; dört bölüm ve sonuçtan oluşmaktadır.

Birinci bölümde, kazandırıcı zamanaşımının Roma Hukuku’ndan günümüze kadar olan tarihçesi inceleme altına alınmıştır. Bu kapsamda İslam Hukuku ile Türk Hukuk Tarihi de irdelenerek kavramın Türk Hukukundaki oluşumu, gelişimi ve değişimine de yer verilmiştir.

İkinci bölümde, kazandırıcı zamanaşımının üst kavramı olan “zamanaşımı” ile onun türlerine, kazandırıcı zamanaşımının terimsel ve kavramsal karşılığına, kanun sistematikteki

<sup>4</sup> Kemal Oğuzman - Özer Seliçi - Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022), 24.Bası, s.226 ve 411; Turgut Akıntürk, *Eşya Hukuku*, (İstanbul: Beta, 2009), s.284.

<sup>5</sup> Helvacı - Topuz, *Geçmişten Günümüze Özdeyişlerle Hukukun Kadim İlkeleri*, s.5; Camelia Daciana Stoian, “The Consequences of not Applying Mutatis Mutandis a Decision of the Romanian Constitutional Court”, *Juridical Tribune*, C.6, S.1, (2016), s.156.

<sup>6</sup> Olağan zamanaşımını düzenleyen TTK’nın 999. maddesi ile olağanüstü zamanaşımını düzenleyen aynı Kanun’un 1000. maddesi.

yerine, onunla ilgili olan taşınmaz kavramının ne olduğuna, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına ve bunun yollarına değinilmiştir.

Üçüncü bölümde, kazandırıcı zamanaşımı türlerinden olan olağan zamanaşımının kavramsal karşılığına, kanunda aranan şartları ile hüküm ve neticelerine öğreti ve içtihatlar doğrultusunda değinilmiştir.

Dördüncü bölümde, olağanüstü zamanaşımının kavramsal karşılığına, kazanıma konu olan taşınmazın tapulu veya tapusuz olmasına göre kanun(larda) aranan şartları ile hüküm ve neticelerine, son olarak yine taşınmazın tapulu veya tapusuz olmasına göre değişiklik arz eden yargılama usullerine öğreti ve içtihatlar doğrultusunda değinilmiştir.

Sonuç kısmında ise çalışma doğrultusunda edinilen fikirler ve kanaatler değerlendirme altına alınmıştır.

## 1.2. Konunun Sınırlandırılması

Türk Medeni Kanunu'nda taşınmaz olarak düzenlenenler dışında kalan başka bir eşyanın diğer kanunlarda taşınmaz olarak gösterilmesi, TMK açısından onun taşınmaz olarak kabul edilmesini mümkün kılmamaktadır<sup>7</sup>. Bu açıklamaya en iyi örnek, *gemi* kavramıdır. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun "*Gemilerin hukuksal niteliği*" başlıklı 936. maddesi, sicilde kayıtlı olsun veya olmasın bütün gemilerin taşınır eşya niteliğinde olduğunu belirtmiştir. Ancak TTK'nın 937. maddesi ise, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun<sup>8</sup> taşınmazlara dair hükümlerine tabi olduğu belirtilen gemiler hakkında TTK'nın 936. maddesinin uygulanmayacağını belirtmiştir. Öte yandan; TTK'nın 937. maddesinin 2. fıkrası ise TMK'nın hangi maddelerinin geminin taşınmaz kavramı içinde sayılacağını belirtmiştir. Buna göre; TMK'nın 429. maddesinin 1. fıkrasının (2) numaralı bendi ile 444, 523 ve 635. maddelerinin uygulanmasında, "taşınmaz" terimine, yapı hâlinde olan veya yapımı tamamlanmış olan bütün gemilerin dâhil olduğu anlaşılmaktadır. Tüm bu nedenlerle, TMK'nın 704 ve 998. maddelerine göre geminin taşınmaz kavramı içerisinde değerlendirilemeyeceğinde şüphe bulunmamaktadır<sup>9</sup>. Bununla birlikte geminin mülkiyetinin olağan ve olağanüstü zamanaşımıyla kazanılmasına yönelik

<sup>7</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.409; **Lâle Sirmen**, *Eşya Hukuku*, (Ankara: Yetkin, 2022), 10.Baskı, s.349; **Eraslan Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, (Ankara: Seçkin, 2022), C.I-B, s.736.

<sup>8</sup> 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 23. maddesinin 4. fıkrası ve 136. maddesinin ilk cümlesi.

<sup>9</sup> **Fikret Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, (Ankara: Legem, 2024), 8.Baskı, s.203; **Fikret Eren**, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, (Ankara: Yetkin, 2017), 5.Baskı, s.176; **Baki Kuru**, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflâs Hukuku*, (İstanbul: Legal, 2016), 1.Baskı, s.327; **Cevdet Yavuz**, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, (İstanbul: Beta, 2014), 10.Baskı, s.228; **İzzet Karataş**, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temliki İşleminde Kaynaklanan Davalar*, (Ankara: Adalet, 2009), s.57.

TTK'nın ilgili hükümleri, çalışma konumuzun dışında kalmaktadır<sup>10</sup>. Sonuç olarak çalışmamızda taşınmaz mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılması ile ilgili olarak olağan zamanaşımını düzenleyen TMK'nın 712. maddesi ile olağanüstü zamanaşımını düzenleyen aynı Kanun'un 713. maddesi inceleme altına alınmıştır.



---

<sup>10</sup> Aynı şekilde hava ve motorlu kara araçları ile ilgili olarak yapılacak değerlendirmeler gemi ile aynı doğrultuda olup çalışmamızın kapsamı dışında kalmaktadır (bkz. 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu'nun 54. maddesi vd. ile 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 20. maddesi vd.).

## BİRİNCİ BÖLÜM

### KAZANDIRICI ZAMANAŞIMININ TARİHÇESİ

#### 1. Roma Hukuku Uygulaması

Özellikle Kıta Avrupası'nda yer alan hukuk sistemlerinin temeli, yaklaşık 2000 yıllık bir tarihe sahip olan Roma Hukuku'na dayanmaktadır<sup>11</sup>. Roma Hukuku, Roma'nın M.Ö. 753 yılında bir şehir devleti olarak kurulmasından itibaren M.S. 565 yılına kadar uzun bir gelişim süreci göstermiş<sup>12</sup> olup bu gelişim süreci çeşitli dönemlere ayrılmıştır<sup>13</sup>.

Günümüz hukuk sistemlerinde yer alan aslen kazanma ve devren kazanma tasnifi Roma Hukuku'na özgü değildir<sup>14</sup>. Roma Hukuku'nda mülkiyetin kazanılmasına yönelik yapılan tasnife göre mülkiyet hakkı, *Ius Civile* (*Ius Quiritum*<sup>15</sup>- Yurttaşlar Hukuku) veya *Ius Gentium*<sup>16</sup>'a göre elde edilmektedir<sup>17</sup>. Zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılması, toplumda hak ehliyetine sahip olan Roma vatandaşlarına tanınmış olduğundan bu müessese, örf ve adetlerden oluşan *Ius Civile* içinde bulunmaktaydı<sup>18</sup>. *Ius Civile*'de yurttaşlar tarafından

<sup>11</sup> **Bülent Tahiroğlu - Belgin Erdoğan**, *Roma Hukuku Dersleri*, (İstanbul: DER, 2021), s.1; **Özcan Karadeniz Çelebican**, *Roma Hukuku*, (Ankara: Yetkin, 2008), s.30; **Günel**, *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio)*, s.7; **Mehmet Üçer**, *Roma Hukuku'na Giriş*, (İstanbul: Onikilevha, 2021), 3.Bası, s.VII (Önsöz kısmı); **Cengiz Koçhisarlıoğlu - Özlem Söğütü**, *Roma Hukukundan Günümüze Işık Tutan İlkeler, Kavramlar Digesta Metinleri*, (Ankara: Seçkin, 2022), s.9 ve 10.

<sup>12</sup> **Çelebican**, *Roma Hukuku*, s.55; **Diler Tamer**, *Roma Hukuku*, (İstanbul: Legal, 2020), C.1, s.7; **Seldağ Güneş Ceylan**, "Roma Hukukunun Günümüz Hukuk Düzenlerine Etkisi", *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.8, S.2, (2004), s.2.

<sup>13</sup> Tarihçiler bu dönemleri incelerken bunları siyasal tarih dönemleri ve hukuk dönemleri olarak ikiye ayırmak suretiyle incelemeyi uygun bulmuşlardır. Siyasal tarih dönemleri daha çok kamu hukuku ile ilgiliyken, hukuk dönemleri ise özel hukuk ile alakalıdır. Buna göre hukuk dönemleri; *eski hukuk dönemi (M.Ö. 753 - M.Ö. 150)*, *klasik öncesi hukuk dönemi (M.Ö. 150 - M.Ö. 27)*, *klasik hukuk dönemi (M.Ö. 27 - M.S. 250)*, *klasik sonrası (post-klasik) hukuk dönemi (M.S. 250 - M.S. 527)* ve *Iustinianus dönemi (M.S. 527 - M.S. 565)* şeklindedir (bkz. **Tamer**, *Roma Hukuku*, s.7; **Çelebican**, *Roma Hukuku*, s.57).

<sup>14</sup> **Salvatore Di Marzo**, *Roma Hukuku*, çev.Ziya Umur, (İstanbul: İsmail Akgün Matbaası, 1954), s.228; **Günel**, *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio)*, s.13 ve 15.

<sup>15</sup> **Duygu Özer Sarıtaş**, *Roma Kişiler Hukuku*, (Bursa: Dora, 2018), s.2.

<sup>16</sup> Veya (stoacıların oluşturduğu) *Ius Naturale* (Tabii Hukuk); *Gentium*, "gens" sözcüğünden gelmekte olup bu Roma'da yabancı halkları belirtmek amacıyla kullanılmaktaydı (bkz. **Patrick Le Roux**, *Roma İmparatorluğu*, çev.İsmail Yerguz, (Ankara: Dost, 2021), 4.Baskı, s.67; **Tamer**, *Roma Hukuku*, s.20.

<sup>17</sup> **Günel**, *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio)*, s.7, 13 ve 24.

<sup>18</sup> **Günel**, *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio)*, s.13 ve 15; **Çelebican**, *Roma Hukuku*, s.57; **Belgin Erdoğan**, *Roma Eşya Hukuku*, (İstanbul: DER, 2020), 8.Basım, s.41; **Üçer**, *Roma Hukuku'na Giriş*, s.72, 147 ve 151; **Bengi Sermet Sayın Korkmaz**, *Roma Hukuku'nda Civis (Vatandaş)*, (Ankara: Adalet, 2022), s.78; **Ceylan**, "Roma Hukukunun Günümüz Hukuk Düzenlerine Etkisi", s.3.

yapılabilecek olan mülkiyetin kazanılmasına yol açabilecek işlemler, *mancipatio*, *occupatio*, *specificatio*, *in iurecessio* ve *usucapio* olup *usucapio*, *Digesta*'da “*kanun tarafından belirlenen bir süre boyunca devam eden zilyetlikle mülkiyetin kazanılması yolu*”<sup>19</sup> şeklinde tarif edilmiştir.

İlk olarak, eski hukuk döneminde ortaya çıkmış olan kazandırıcı zamanaşımı kavramına Roma'nın en eski kodifikasyon (kanunlaştırma) hareketi olan Oniki Levha Kanunu<sup>20</sup> (*Lex Deudecim Tabularum*)'nda rastlanılmakta olup<sup>21</sup> bu kanunda, mezarlar önünde küçük arsaların<sup>22</sup>, maddi olmayan malların<sup>23</sup>, çalınmış<sup>24</sup> veya yağmalanmış malların, vasi ya da kadın tarafından devredilen malların, iki komşu tarla arasındaki ve kamunun kullanımına ait olan beş adım genişliğindeki sınır parçasının ve eyalet arazilerinin kazanılmasında mümkün olamamaktaydı<sup>25</sup>. Klasik öncesi hukuk döneminde zilyetlerin fiili hakimiyetinden kendi rızaları olmaksızın çıkarılmış olan malların zamanaşımı ile kazanılması yasaklanmış ve eyalet arazilerinin zamanaşımı yoluyla kazanılamaması yasağı önceki dönemde olduğu gibi devam ettirilmiştir. Klasik hukuk döneminde ise, eyalet arazilerinin zamanaşımı yoluyla kazanılmasını mümkün kılmak için *praescriptio longi temporis* (*uzun zaman def'i*) kavramı ortaya çıkmıştır<sup>26</sup>. Klasik sonrası (post-klasik) hukuk döneminde<sup>27</sup>, bir yandan taşınırлар yönünden mülkiyetin zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün olurken, diğer yandan eyalet arazilerini elinde bulunduran kişilere karşı *def'i* (*praescriptio longi temporis*) ileri sürmek suretiyle mevcut

---

<sup>19</sup> *Digesta* 41.3.3; *Usucapio est adiectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definiti*; Kazandırıcı zamanaşımının Roma Hukuku'nda birçok isimle (terimle) zikredildiği görülsede en çok karşılaşılan teriminin “*usucapio*” olduğu anlaşılmaktadır. *Usucapio*, kullanma anlamındaki “*usus*” ibaresine kazanma anlamına gelen “*capere-capio*” ibaresinin eklenmesiyle vücut bulmuştur (bkz. **Günel**, “Roma Hukuku'nda Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyet İktisabının Yeri ve Önemi”, s.120; **Çelebican**, *Roma Eşya Hukuku*, s.191; **Burcu Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2014, s.20).

<sup>20</sup> Bu kanun aynı zamanda bu özelliği ile Roma İmparatorluğu'nun ilk yazılı kanunudur (bkz. **Thomas R. Martin**, *Antik Roma*, çev.Samet Özgüler, (İstanbul: Bilge Kültür-Sanat, 2022), 1.Basım, s.27 ve 57).

<sup>21</sup> **Çelebican**, *Roma Eşya Hukuku*, (Ankara: Yetkin, 2008), 4.Basım, s.185; **Tahiroğlu - Erdoğan**, *Roma Hukuku Dersleri*, s.44; **A.Nadi Günel**, “Roma Hukuku'nda Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyet İktisabının Yeri ve Önemi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.47, S.1, (1998), s.119; **Günel**, *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio)*, s.14, 39, s.42; **Michel Villey**, *Roma Hukuku Güncelliği*, çev.Bülent Tahiroğlu, (İstanbul: DER, 2017), s.20; **Tamer**, *Roma Hukuku*, s.28; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.21.

<sup>22</sup> **Şakir Berki**, “Romada Aynî Haklar (Jus Rerum)”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.5, S.5. (1948), s.358.

<sup>23</sup> **Erdoğan**, *Roma Eşya Hukuku*, s.76.

<sup>24</sup> “furtivam (rem) lex XII tabularum usucapi prohibet.”

<sup>25</sup> **Bülent Tahiroğlu - Belgin Erdoğan**, *Roma Hukuku Meseleleri*, (İstanbul: DER, 2005), s.64; **Günel**, *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio)*, s.40 ve 41; **Günel**, “Roma Hukuku'nda Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyet İktisabının Yeri ve Önemi”, s.121; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.22; **Pertev Subaşı**, “Roma Hukukunda Usucapio Pro Donato ve Pro Dote”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.1, S.2, (1944), s.435; **Z.Bengi Berk**, *Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Kazanılması*, (Ankara: Adalet, 2012), s.29.

<sup>26</sup> **Richard Honig**, *Roma Hukuku*, çev.Şemseddin Talip, (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1993), s.334; **Tahiroğlu - Erdoğan**, *Roma Hukuku Meseleleri*, s.64; **Berki**, “Romada Aynî Haklar (Jus Rerum)”, s.360.

<sup>27</sup> Bu dönemden Iustinianus Dönemine kadar geçen süre boyunca.

zilyetliklerini devam ettirebilmeleri sağlanmaktaydı<sup>28</sup>. Iustinianus'un döneminde ise en ciddi kanunlaştırma (kodifikasyon) hareketine başlanılmış olup bunun sonucunda Iustinianus Derlemesi (Ius Civile (Yurttaşlar Hukuku) Derlemesi<sup>29</sup>) ortaya çıkmıştır<sup>30</sup>. Düşünülenin aksine bu derleme, Iustinianus tarafından değil daha sonra Ortaçağ'da *Dionysius Gothofredus* tarafından Corpus Iuris Civilis olarak isimlendirilmiştir<sup>31</sup>.

Kazandırıcı zamanaşımının gerekçesine CIC'in bu bölümlerinde yer alan Digesta ve Institutiones'lerinde rastlanmakta olup kazandırıcı zamanaşımına konu olan şeyin uzun zaman içinde bir belirsizlik durumunda kalmasını önlemek ve kamu yararını tesis etmek için usucapio kavramının oluşturulduğu belirtilmektedir<sup>32</sup>.

Roma'da yaşayan herkese *proprietas* anlamına gelen tek tip mülkiyetin<sup>33</sup> tanındığı Iustinianus döneminde; *praescriptio longi temporis*, zamanaşımıyla mülkiyetin kazanılmasını sağlayan bir müessese haline gelmiştir<sup>34</sup>. Bu dönemde, *usucapio* taşınırın; *praescriptio longi temporis* ise Roma'daki tüm arazi çeşitlerinin zamanaşımıyla kazanılmasına imkân veren bir kavram haline getirilerek<sup>35</sup> usucapio kavramı ile birleştirilmiş ve tek müessese haline getirilmiştir<sup>36</sup>. Ancak bu dönemde, kazandırıcı zamanaşımı kavramının kapsamı genişletilmek suretiyle *praescriptio longissimi temporis* (veya *longissimi temporis praescriptio*) ismiyle

<sup>28</sup> **Güenal**, *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio)*, s.45; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.23.

<sup>29</sup> Veya "vatandaşlar hukuk derlemesi" olarak denildiği de görülmektedir. Daha fazla bilgi için bkz. **Ceylan**, "Roma Hukukunun Günümüz Hukuk Düzenlerine Etkisi", s.3.

<sup>30</sup> **Cesare Beccaria**, *Deidelitti e dele pene (Suçlar ve Cezalar Hakkında)*, çev.Sami Selçuk, (Ankara: İmge Kitabevi, 2010), 2.Baskı, s.15; **Çelebican**, *Roma Hukuku*, s.62, 63 ve 65; **Tamer**, *Roma Hukuku*, s.28; **Villey**, *Roma Hukuku Güncelliği*, s.41.

<sup>31</sup> Aynı zamanda Medeni Hukuk Derlemesi [bkz. **A.A. Vasiliev**, *Bizans İmparatorluğu Tarihi*, çev.Arif Müfid Mansel, C.1, (Ankara: Maarif Matbaası, 1943), s.185] veya Orta Çağ Derlemesi olarak da bilinmektedir [bkz. **Cahit Can**, *Türk Hukukunun Kökenleri ve Türk Hukuk Devrimi*, (İstanbul: Kaynak Yayınları, 2012), 1.Basım, s.139]; CIC, dört ayrı bölümden oluşmakta olup bunlar; Institutiones (hukuk müesseseleri), Digesta (derleme), Codex (imparator emirnameleri derlemesi) ve Novellae (yeni emirnameler)'dir.

<sup>32</sup> **Di Marzo**, *Roma Hukuku*, s.239; **Halil Akkanat**, "Taşınmaz Mülkiyetinin Olağan Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması", *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, C.62, S.1-2, (2004) s.318; **Tahiroğlu - Erdoğan**, *Roma Hukuku Meseleleri*, s.64; **Güenal**, *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio)*, s.37; **Erdoğan**, *Roma Eşya Hukuku*, s.73; **Berk**, *Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Kazanılması*, s.89.

<sup>33</sup> **Villey**, *Roma Hukuku Güncelliği*, s.111.

<sup>34</sup> **Güenal**, *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio)*, s.45 ve 51; **Üçer**, *Roma Hukuku'na Giriş*, s.112; **Berk**, *Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Kazanılması*, s.96.

<sup>35</sup> **Güenal**, *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio)*, s.52, 53 ve 100.

<sup>36</sup> **Çelebican**, *Roma Eşya Hukuku*, s.195; **Di Marzo**, *Roma Hukuku*, s.243; **Paul Koschaker - Kudret Ayiter**, *Modern Özel Hukuka Giriş Olarak Roma Özel Hukukunun Ana Hatları*, (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1977), s.154; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.24; **Berki**, "Romada Aynı Haklar (Jus Rerum)", s.361.

Türkçe karşılığı olağanüstü (fevkalade) zamanaşımı olan bir kazanım biçimi de ortaya çıkmıştır<sup>37</sup>.

## 2. Türk Hukuku Uygulaması

Kazandırıcı zamanaşımının Roma Hukuku'ndaki görünümünü değerlendirdikten sonra bu kavramın Türk Hukuk Tarihindeki durumunu da incelemek gerekmektedir. İncelenmenin kolay ve verimli olması açısından bu bölümü, “Osmanlı İmparatorluğu Dönemi” ve “Cumhuriyet Dönemi” şeklinde ikiye ayırmanın yararlı olduğunu düşünmekteyiz.

### 2.1. Osmanlı İmparatorluğu Döneminde

#### 2.1.1. Genel Olarak

İslamiyet'in Orta Asya'dan göç eden Türkler tarafından miladi 900 yılından itibaren benimsenmeye<sup>38</sup> başlamasından önce Türklerin etkilendikleri hukuk, Çin Hukuku idi ve geleneklere dayanmaktaydı<sup>39</sup>. Türklerin İslamiyet'i benimseyerek Müslüman olmaları, hem Türk tarihi hem de İslam tarihi açısından önemli gelişme ve sonuçlara sebep olan bir olaydır<sup>40</sup>. Türklerin İslamiyet'i kabul etmesinden sonra hukukları da genel anlamda İslam dinine dayanmış<sup>41</sup> ve bu dinin temel alındığı hukuk sistemi egemen olmuştur.

İslam Hukuku, kaynağını İslamiyet'ten alan bir hukuk sistemi olup onu diğer hukuk sistemlerinden tamamen farklılaştıran, başka bir deyişle, onu *sui generis* bir hukuk sistemi yapan bir özelliği bulunmaktadır ki, bu da onun kaynaklarının niteliğinde saklanmaktadır<sup>42</sup>. İslam Hukukunun kaynakları, genel olarak “*kitap, sünnet, icma ve kıyas*<sup>43</sup>” şeklinde bilinmektedir<sup>44</sup>. Bu sayılan kaynaklar arasında bulunan “Kitap” isminin bunların başında yer

<sup>37</sup> **Koschaker - Ayiter**, *Modern Özel Hukuka Giriş Olarak Roma Özel Hukukunun Ana Hatları*, s.158; **Berki**, “Romada Aynî Haklar (Jus Rerum)”, s.361.

<sup>38</sup> **Thomas Walker Arnold**, *İslâm'ın Yayılış Tarihi*, çev.Halil Hâlid Bey, (İstanbul: Kapı Yayınları, 2022), 1.Baskı, s.209; **Zeynel Dinler**, “Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Kökeni”, *Uludağ Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, C.4, S.1, (1983), s.3; **Ahmet Yaşar Ocak**, *Türkler, Türkiye ve İslam*, (İstanbul: İletişim, 2019), 16.Baskı, s.31 ve 80; Çin'e karşı yapılan Talas Savaşı ile.

<sup>39</sup> **Ceylan**, “Roma Hukukunun Günümüz Hukuk Düzenlerine Etkisi”, s.16; **Tamer**, *Roma Hukuku*, s.54; **Hasan Dursun**, “Tanzimat Dönemindeki” Türk Hukukunda Ölüm Cezasına Genel Bir Bakış”, *YD*, C.49, S.3, (2023), s.686; **Gülnehal Bozkurt**, *Batı Hukukunun Türkiye'de Benimsenmesi*, (Ankara: Türk Tarih Kurumu, 2010), 2.Baskı, s.IX (önsöz).

<sup>40</sup> **M.Âkif Aydın**, *Türk Hukuk Tarihi*, (İstanbul: Beta, 2017), 14.Basım, s.25 ve 26.

<sup>41</sup> **Ceylan**, “Roma Hukukunun Günümüz Hukuk Düzenlerine Etkisi”, s.16; **Ahmet Yusuf Yılmaz**, *Osmanlı Hukukunda Modernleşme Süreci (1808-1920)*, (Ankara: Eskiye Yayınları, 2019), 1.Baskı, s.36; **İbrahim Durhan**, “Osmanlı Hukukunun Yapısı Üzerine Bir Etüd”, *EBYÜ-HFD*, C.3, S.1, (1999), s.216.

<sup>42</sup> **Aydın**, *Türk Hukuk Tarihi*, s.31.

<sup>43</sup> “Kıyas” yerine “İçtihad”ın da belirtildiği görülmektedir [bkz. **Şakir Berki - Hayrullah Hâmidî**, *İslam Hususi Hukukunun Ana Prensipleri*, (Ankara: Yargıçoğlu Matbaası, 1962), 2.Baskı, s.5].

<sup>44</sup> **Şakir Berki - Hayrullah Hâmidî**, *İslam Hususi Hukukunun Ana Prensipleri*, s.5 ve 6; **Abdullah Çolak**, *İslâm Hukuk Tarihi ve İslâm Hukukunun Kaynakları*, (İstanbul: Hikmetevi Yayınları, 2020), 2.Baskı, s.153

alması tesadüf değildir. Zira, buradaki “Kitap” ifadesinden kasıt, ilahî vahiyden oluşan ve İslam Hukukunun temel kaynağı olan Kur’an-ı Kerim’dir<sup>45</sup>. Bu doğrultuda, özel mülkiyet anlayışının İslam Hukukunda varlığı ile ilgili olarak öncelikle bu kaynağa bakmak gerekmektedir.

### 2.1.2. Tanzimat Dönemi Öncesi

Osmanlı İmparatorluğu’nda da İslam Hukuku hâkim bir hukuk sistemi idi<sup>46</sup>. Bu nedenle Osmanlı İmparatorluğu’nun teokratik yapılı olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır<sup>47</sup>. Ancak bu hukukun bazı alanlarda uygulanması mümkün olmuyordu. Çünkü, bu hukuka ait kurallar, bazı alanlardaki sorunları tam olarak gidermekte yeterli olmamaktaydı<sup>48</sup>. Esas olarak kastettiğimiz alan, kamu hukuku alanıdır. Kamu hukukundaki bu boşluğu doldurmak gayesi ile padişah tarafından fermanlar ve kanunnameler çıkarılmış ve bunların belirli bir sayıya ulaşması halinde bir nevi kanun hukuku anlamına gelen örfi hukuk<sup>49</sup> meydana gelmiştir. Özetle şunu belirtmemiz mümkündür: Örfi hukuk sadece kamu hukuku alanında geçerli olabilmekte<sup>50</sup> ve padişahın özel hukuk alanında bir faaliyeti bulunmamakta idi<sup>51</sup>.

Şer’i hukuk ise, “İslam Hukuku’nun kaynaklarına dayanılarak fıkıh usulü ilmi çerçevesinde yapılmış olan esaslar”<sup>52</sup>dir. Bu doğrultuda Osmanlı Hukuku, birbirleriyle uyum içinde olan şer’i ve örfi hukuktan oluşmuş bir hukuk sistemidir<sup>53</sup>. Bu nedenledir ki; örfi hukukun şer’i hukuka aykırı olması düşünülemezdi.

---

ve 157; **Cem Baygın - Ahmet Nar**, *Medeni Hukuk Dersleri-I*, (Ankara: Yetkin, 2021), s.32; **Durhan**, “Osmanlı Hukukunun Yapısı Üzerine”, s.224.

<sup>45</sup> **Zekiyyüddîn Şa’bân**, *İslâm Hukuk İlminin Esasları (Usûlü’l Fıkıh)*, çev.İbrahim Kâfi Dönmez, (Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2014), 20.Baskı, s.62; **Aydın**, *Türk Hukuk Tarihi*, s.32; **Nuri Kahveci - Mustafa Genç**, “Fıkıh”, *İslam Hukuk Başlangıcı*, ed. Nuri Kahveci, (İstanbul: Hikmetevi Yayınları, 2018), 1.Baskı, s.53 ve 57; **Alparşlan Alkış**, “İslam Hukukunun Doğuşu”, *İslam Hukuk Başlangıcı*, ed. Nuri Kahveci, (İstanbul: Hikmetevi Yayınları, 2018), 1.Baskı, s.94; **Alimcan Buğda**, “Külli Kaide, Kanunlaştırma Faaliyetleri ve Mecelle”, *İslam Hukuk Başlangıcı*, ed. Nuri Kahveci, (İstanbul: Hikmetevi Yayınları, 2018), 1.Baskı, s.224.

<sup>46</sup> **Yılmaz**, *Son Dönem Osmanlı Hukuk Düşüncesi*, s.187; **Akın Düren**, *Toprak Hukuku Dersleri*, (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1972), s.13.

<sup>47</sup> **Bozkurt**, *Batı Hukukunun Türkiye’de Benimsenmesi*, s.39; **Ergun Özsunay**, *Medenî Hukuka Giriş*, (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1986), 5.Bası, s.141; **Durhan**, “Osmanlı Hukukunun Yapısı Üzerine”, s.216.

<sup>48</sup> **Bozkurt**, *Batı Hukukunun Türkiye’de Benimsenmesi*, s.39; **Düren**, *Toprak Hukuku Dersleri*, s.15.

<sup>49</sup> **Bozkurt**, *Batı Hukukunun Türkiye’de Benimsenmesi*, s.39; Örfi hukuk, İslam Hukuku’nu benimseyen diğer Türk Devletlerinde de bulunmakta idi; **Durhan**, “Osmanlı Hukukunun Yapısı Üzerine”, s.218; **Düren**, *Toprak Hukuku Dersleri*, s.15 ve 16.

<sup>50</sup> **Arzu Oğuz**, “Türk Medenî Hukuku’nun Gelişim Çizgisi ve Karşılaştırmalı Hukukun Rolü”, *AÜHFD*, C.55, S.1, (2006), s.196.

<sup>51</sup> **Bozkurt**, *Batı Hukukunun Türkiye’de Benimsenmesi*, s.39; **Durhan**, “Osmanlı Hukukunun Yapısı Üzerine”; s.217.

<sup>52</sup> **Aydın**, *Türk Hukuk Tarihi*, s.67.

<sup>53</sup> **Yasin Kurban**, *Mecelle ve Günümüz Hukuku*, (Ankara: Seçkin, 2020), s.24; **Aydın**, *Türk Hukuk Tarihi*, s.66 ve 73.

Şer’i hukukun temelini teşkil eden İslam Hukukunun esas kaynağı olan Kur’an-ı Kerim’de *mülkiyet* kavramı ile ilgili bir inceleme yapıldığı zaman, *mülk* ifadesinin öncelikle Allah için kullanıldığı görülmektedir<sup>54</sup>. Bununla birlikte özel mülkiyet anlayışı da bulunmaktadır<sup>55</sup>.

### 2.1.3. Tanzimat Dönemi ve Sonrası

Osmanlı İmparatorluğu’nun Batı Devletleri karşısındaki gerilemesini durdurmak maksatlı birtakım yenilikler yapılmış olup 03 Kasım 1839 tarihinde Gülhane Hatt-ı Hümayunu<sup>56</sup> ile aynı zamanda İslam-Batı Hukuku Dönemi olarak da adlandırılan<sup>57</sup> Tanzimat Döneminin başlaması, bu yeniliklerin öncüsü olmuştur<sup>58</sup>. Bu dönemle birlikte toplum alanında birçok değişikliğin yapılmasına başlanmış ve bu değişikliklerden belki de en önemlisi kendisini hukuk alanında göstermiştir<sup>59</sup>.

Tanzimat öncesi dönemde örfi hukukun oluşumu esnasında bilhassa arazi ve vergi hukuku alanları ile ilgili olmak üzere mevcut örf ve âdet kuralları esas alınmak suretiyle her bölgenin şartlarına uygun sancak kanunları hazırlanmıştır<sup>60</sup>. Başka bir deyişle; bütün ülkeyi kapsamakta olan tek bir kanun bulunmamaktaydı. Bu nedendir ki; bu dönemi önemli kılan husus, kanunlaştırma<sup>61</sup> olmuştur. Bu kavram, “*Latince de kanunlar mecmuası anlamına gelen codex kelimesinden türetilmiş codification*”<sup>62</sup> ifadesinin Türkçe karşılığıdır. İşte bu kavramın çağdaş anlamda hareketi bu dönem itibarıyla başlamıştır<sup>63</sup>.

<sup>54</sup> Bakara Sûresinin 107. ayetinin meali, “*Bilmez misin ki, göklerin ve yerin hükümranlığı Allah’ındır.*” Furkân Sûresinin 2. ayetinin meali ise, “*O (Allah), göklerin ve yeryüzünün mülkü (hükümranlığı) kendisine ait olandır.*” şeklindedir.

<sup>55</sup> Nûr Sûresinin 61. ayetinin mealinde yer alan “*...kendi evlerinizde, babalarınızın evlerinde veya annelerinizin evlerinde...*” ve Bakara Sûresinin 188. ayetinin mealinde yer alan “*aranızda birbirinizin mallarını haksız yere yemeyin.*” şeklindeki ifadelerden bu sonuca ulaşılmaktadır. [Bu bir önceki dipnot için bkz. *Kur’ân-ı Kerîm Meâli*, çev.Halil Altuntaş - Muzaffer Şahin (Ankara: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, 2005)].

<sup>56</sup> Tanzimat fermanı.

<sup>57</sup> **Oğuz**, “Türk Medenî Hukuku’nun”, s.198; **Yasin Yılmaz**, *Son Dönem Osmanlı Hukuk Düşüncesi*, (İstanbul: Bir Yayıncılık, 2018), s.74.

<sup>58</sup> **Yılmaz**, *Osmanlı Hukukunda Modernleşme Süreci (1808-1920)*, s.76 ve 77; **Bozkurt**, *Batı Hukukunun Türkiye’de Benimsenmesi*, s.48.

<sup>59</sup> **Gürsoy Akça - Himmet Hülür**, “Osmanlı Hukukunun Temelleri ve Tanzimat Dönemindeki Hukuksal Yeniliklerin Sosyo-Politik Dinamikleri”, *Türkiyat Araştırmaları Dergisi*, S.19, (2006), s.304; **Gürsoy Akça - Himmet Hülür**, “Tanzimattan Cumhuriyete Siyasal ve Hukuksal Yapının Modernleşmesi”, *Türkiyat Araştırmaları Dergisi*, S.21, (2007), s.238; **Bozkurt**, *Batı Hukukunun Türkiye’de Benimsenmesi*, s.50.

<sup>60</sup> **Aydın**, *Türk Hukuk Tarihi*, s.67.

<sup>61</sup> **Kurban**, *Mecelle ve Günümüz Hukuku*, s.23; **Yılmaz**, *Son Dönem Osmanlı Hukuk Düşüncesi*, s.194.

<sup>62</sup> **Yılmaz**, *Son Dönem Osmanlı Hukuk Düşüncesi*, s.46.

<sup>63</sup> **Özsunay**, *Medenî Hukuka Giriş*, s.142; **Can**, *Türk Hukukunun Kökenleri ve Türk Hukuk Devrimi*, s.152; **Düren**, *Toprak Hukuku Dersleri*, s.17 ve 18; **Dursun**, “Tanzimat Dönemindeki”, s.687.

Kanunlaştırma, herhangi bir ülkede dağınık ve yazısız bir şekilde bulunan hukuk kurallarının birleştirilerek tüm ülkede geçerli bir hukuk sisteminin meydana getirilmesi anlamına gelmektedir<sup>64</sup>. İslam Hukukunda *tedvin* veya *taknin* kavramlarıyla ifade edilebilen kanunlaştırma hareketinin<sup>65</sup> örneklerinden biri Arazi Kanunnamesi<sup>66</sup> olup bununla ilgili incelenmesi gereken kavram, *mirî arazidir*.

### 2.1.3.1. Mirî Arazi ve Tımar Sistemi

Mirî arazi, örfî hukuk tarafından düzenlenen alanlardan biridir<sup>67</sup>. Kelime manası ile “*devlete-hazineye ait, hükümet malı*”<sup>68</sup> anlamına gelen mirî kelimesinden müteşekkil olan mirî arazi, sadece Osmanlı İmparatorluğu’na has olmayan birçok İslam ve Türk-İslam Devletleri ile hatta Roma İmparatorluğu’nda da görülen bir arazi çeşidi idi<sup>69</sup>.

İslam Hukukunda mülkiyet hakkının üç unsuru bulunmakta olup bunlar; rakabe, tasarruf ve zilyetliktir<sup>70</sup>. Osmanlı İmparatorluğu’nda fethedilen toprakların rakabesinin başka bir deyişle çıplak/kuru mülkiyetinin Devlete, tasarruf hakkı ile zilyetliğinin ise o yöre halkına devredilmesi mirî arazi rejiminin vücut bulmasına neden olmuştur<sup>71</sup>. Bu devir işlemi ise bir hukuki işlem biçimi olan tefviz ile gerçekleşmektedir<sup>72</sup>. İşte bu ilişki tımar sisteminin oluşmasına vücut vermekte ve imparatorluğun en kuvveti dayanağı olan ordusunun temelini oluşturmaktadır<sup>73</sup>. Bu doğrultuda mirî arazinin işlevini, idari veya askeri görev karşılığında kişilere geçici olarak ikta edilmesi olarak belirtmek yanlış olmayacaktır<sup>74</sup>.

<sup>64</sup> **Bozkurt**, *Batı Hukukunun Türkiye’de Benimsenmesi*, s.IX (önsöz).

<sup>65</sup> **Buğda**, “Külli Kaide, Kanunlaştırma”, s.229; **M.Macit Kenanoğlu**, “1858 Arazi Kanunnamesi ve Uygulaması”, *Türk Hukuk Tarihi Araştırmaları*, S.1, (2006), s.132; Bu kavramlar ve birbirinden farklılıkları ile ilgili olarak ayrıca bkz. **Kemal Gözler**, *Hukuka Giriş*, (Bursa: Ekin, 1998), 1.Baskı, s.203 ve 204.

<sup>66</sup> **Oğuz**, “Türk Medenî Hukuku’nun”, s.198; **Yılmaz**, *Son Dönem Osmanlı Hukuk Düşüncesi*, s.192; **Kenanoğlu**, “1858 Arazi Kanunnamesi”, s.110.

<sup>67</sup> **Düren**, *Toprak Hukuku Dersleri*, s.12 ve 18; **Halil Cin**, *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*, (Ankara: Berikan Yayınevi, 2019), 5.Baskı, s.32.

<sup>68</sup> **M.Macit Kenanoğlu**, “Mirî arazi”, *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi* (Erişim 8 Ekim 2023).

<sup>69</sup> **Nicoară Beldiceanu**, *XIV. Yüzyıldan XVI. Yüzyıla Osmanlı Devleti’nde Tımar*, çev.Mehmet Ali Kılıçbay, (Ankara: Teori Yayınları, 1985), 1.Baskı, s.23; **Cin**, *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*, s.63; **Düren**, *Toprak Hukuku Dersleri*, s.17.

<sup>70</sup> **Düren**, *Toprak Hukuku Dersleri*, s.14; **Cin**, *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*, s.29.

<sup>71</sup> **Cin**, *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*, s.67; **Düren**, *Toprak Hukuku Dersleri*, s.23; **Dinler**, “Osmanlı Toprak Düzeni”, s.3 ve 18.

<sup>72</sup> Öğretide bir kısım görüşler onun kira sözleşmesine benzer bir hukuki işlem olduğunu belirtse de aslında tefviz, kira sözleşmesinden farklı aynî hak bahşeden *sui generis* bir hukuki işlemdir (bkz. **Düren**, *Toprak Hukuku Dersleri*, s.24 ve 27).

<sup>73</sup> **Beldiceanu**, *XIV. Yüzyıldan XVI. Yüzyıla Osmanlı Devleti’nde Tımar*, s.43; **Cin**, *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*, s.25; **Kenanoğlu**, “1858 Arazi Kanunnamesi”, s.108; **Ahmet Şahinöz - Özgür Teoman**, “Osmanlı Tarımında Bir Sistem Tartışması: Tımar”, *GÜİBFD*, C.4, S.3, (2002), s.70.

<sup>74</sup> **Halil Bayrakçı**, *Osmanlı Toprak Sistemi Mirî Hukuk*, (İstanbul: Marifet Yayınları, 1990), s.17.

Kanuni Sultan Süleyman zamanında uygulanmasının zirvesine ulaşan Tımar sistemi, bu dönemden sonra yavaş yavaş bozulma belirtileri göstermiş ve mutasarrıflar tarafından mirî topraklar mülk haline getirilmeye başlanmış ve bu durum sonucunda Osmanlı İmparatorluğu'nda toprak rejimi fetihlerin ilk başlarında karşılaşılan ve mücadele edilen derebeylik sistemine dönüşmüştür<sup>75</sup>. Tüm bu nedenlerle tımar sisteminin de ortadan kaldırılması imparatorluğun bekası için önemli bir sorun olmuştur. Bu doğrultuda tanzimat fermanının kabulü ile bu sistem ortadan kaldırılmıştır<sup>76</sup>. Tımar sisteminin ortadan kaldırılmasına rağmen bu sistemin gereği olan mirî arazi rejiminin nasıl sağlanacağı da önem arz eden diğer bir konu olmuştur.

### 2.1.3.2. Kazandırıcı Zamanaşımı Kavramının Doğuşu

#### a. Genel Olarak

İslam Hukukunda zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılabilmesi mümkün değildi<sup>77</sup>. Zira, şer'î hukuka dayanan Mecelle'nin 1674. maddesindeki, “*zamanaşımı ile hak kaybolmaz*”<sup>78</sup> düzenlemesi de aynı sonucu göstermektedir. Bu nedenle Osmanlı İmparatorluğu'nun hukuk düzeninde zamanaşımının kaybettirici türüne rastlanılmaktadır<sup>79</sup>. Zamanaşımının kazandırıcı türü ise kendisini Arazi Kanunnamesi'nde göstermektedir.

#### b. Arazi Kanunnamesi

Osmanlı İmparatorluğu'nda; dirlikler kazaları, kazalar sancakları, sancaklar da eyaletleri oluşturmaktaydı<sup>80</sup>. Birtakım düzenlemelerin kabulüne kadar olan evrede imparatorluk bünyesindeki tarım arazilerinin tasarruf durumunu düzenleyen alanlardan biri şer'î hukuk iken diğeri örfî hukuk idi<sup>81</sup>. Bu doğrultuda her bir Osmanlı eyaleti için ayrı ve özel olarak fermanlar ile eyalet (vilayet) kanunnamelerinin çıkarıldığı görülmektedir<sup>82</sup>. Başka bir deyişle; tüm ülkede

<sup>75</sup> Cin, *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*, s.85 ilâ 92.

<sup>76</sup> Cin, *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*, s.304.

<sup>77</sup> Recep Özdemir - Mustafa Harun Kıyık, *İslâm Eşya Hukuku*, (İstanbul: Hiperyayın, 2019), 1.Baskı, s.347.

<sup>78</sup> “*Tekâdüm-i zamân ile hak sâkut olmaz.*” (bkz. Cengiz İlhan, *Günümüz Türkçesiyle Mecelle*, (Ankara: Yetkin, 2014), 2.Bası, s.527.)

<sup>79</sup> Cin, *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*, s.345; Özkaya, *Eski Vakıf Hukuku*, s.234.

<sup>80</sup> Sinan Marufoğlu, “Osmanlı Taşra Eyaletlerinde Hizmetler ve Ücretler”, *International Journal of History*, (Erişim 8 Ekim 2023), s.270.

<sup>81</sup> Halil İnalçık, “Çiftliklerin Doğuşu: Devlet, Toprak Sahipleri ve Kiracılar”, çev.Zeynep Altok, *Osmanlı'da Toprak Mülkiyeti ve Ticari Tarım*, ed. Çağlar Keyder - Faruk Tabak (İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 1998), s.17.

<sup>82</sup> Kenanoğlu, “1858 Arazi Kanunnamesi”, s.110; Cin, *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*, s.24 ve 38.

toprak hukukuna yönelik yeknesak bir düzenleme bulunmamaktaydı<sup>83</sup>. İşte, tımar sistemi kaldırıldıktan sonra eyaletlerde bulunan mevzuat, fetva, fermanlar ile örf ve adetin tedvin edilmesi sonucu oluşan ilk ciddi ve ayrıntılı olarak miladi 1858 tarihli Arazi Kanunnamesi (Kanunname-i Arazi) kabul edilmiş<sup>84</sup> ve mirî arazi rejiminin yeniden nasıl sağlanması gerektiği esaslı olarak ele alınmıştır. Bu doğrultuda kanunlaştırma hareketinden etkilenen alanlardan biri de toprak (arazi) hukuku olmuştur<sup>85</sup>.

Arazi Kanunnamesi, İslam Hukuku ile örf ve âdet hukukuna dayanmakta olup<sup>86</sup> Arazi Kanunnamesi'ne kadar olan dönemde toprak rejimi; öşür, haraç ve mirî toprak olmak üzere üç kısma ayrılmaktayken<sup>87</sup> Arazi Kanunnamesi'nin kabulü ile bu kanunnamenin mukaddime kısmında bulunan 1. maddesi, Osmanlı İmparatorluğu'nda yer alan arazileri beş ayrı kısma ayırmıştır. Buna göre; bu sınıflandırma, arazi-i memluke (mülk arazi), arazi-i mevkufe (vakıf arazi), arazi-i metruke (terk edilmiş arazi), arazi-i mevat (ölü arazi) ve arazi-i mirîye (mirî arazi) şeklindedir<sup>88</sup>. Bu tasniften Arazi Kanunnamesi'nin, mülk arazinin (arazi-i memluke) düzenlenmesinin ayrıntılarını şer'î hukuka bıraktığı görülmektedir<sup>89</sup>. Bu araziler arasında yer alan mirî arazi, hukuki niteliği itibariyle bir özel mülkiyet arazisi olduğundan bu arazi türünde kazandırıcı zamanaşımının uygulanabilmesi mümkün olmuştur<sup>90</sup>.

Arazi Kanunnamesi'nde, kazandırıcı zamanaşımına işaret eden iki ayrı hüküm bulunmaktadır. Bunlardan biri, kanunnamenin 20. maddesi iken; diğeri, 78. maddesi olup her ikisinde düzenlenen zamanaşımına *hakki karar* denilmektedir<sup>91</sup>. Bu maddelerde belirtilen sürelerin hukuki niteliği itibariyle dava zamanaşımı olduğuna yönelik görüş<sup>92</sup> bulunmakta ise

<sup>83</sup> **Yılmaz**, *Son Dönem Osmanlı Hukuk Düşüncesi*, s.211.

<sup>84</sup> **Selâhaddin Kardeş**, *1858 Yılından Bugüne Kanunname-i Arazi*, (Ankara: Seçkin, 2018), s.11; **Cin**, *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*, s.38; **Yılmaz**, *Osmanlı Hukukunda Modernleşme Süreci (1808-1920)*, s.79 ve 142; **Kenanoğlu**, "1858 Arazi Kanunnamesi", s.132; **Güneş - Üstüner**, "1858 Tarihli Arazi Kanunnamesi Üzerine", s.59

<sup>85</sup> **Yılmaz**, *Son Dönem Osmanlı Hukuk Düşüncesi*, s.112; **Düren**, *Toprak Hukuku Dersleri*, s.18.

<sup>86</sup> **Ceylan**, "Roma Hukukunun Günümüz Hukuk Düzenlerine Etkisi", s.2; **Çolak**, *İslâm Hukuk Tarihi ve İslâm Hukukunun Kaynakları*, s.147.

<sup>87</sup> **Düren**, *Toprak Hukuku Dersleri*, s.16 ve 17.

<sup>88</sup> **Akgündüz**, *İslâm Hukukunda ve Osmanlı Tatbikatında Vakıf Müessesesi*, s.547-550; **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Zilyetlik ve Tapu Sicili*, s.3823.

<sup>89</sup> **Cin**, *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*, s.39.

<sup>90</sup> **Jale Güral**, "Türk Hukukunda Tapuya Kayıtlı Olmayan Gayri Menkullerin Hukuki Rejimi ve MK 639/1", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.9, S.3, (1952), s.62; **Halil Kılıç**, *Gayrimenkul Davaları*, (Ankara: Sözkese Matbaacılık, 2001), 2.Baskı, C-1, s.1415 ve 1416; Yargıtay İBHGK., 09.10.1946 tarihli ve 1946/6 E., 1946/12 K.

<sup>91</sup> **Güral**, "Türk Hukukunda Tapuya", s.62 ve 63; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.238.

<sup>92</sup> **Yusuf Karakoç**, "1274/1858 Tarihli Arazi Kanunu'nun 20. ve 78. Maddelerinde Düzenlenen 'Hakki Karar' Müessesesi", *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.2, S.2, (1984), s.411.

de Yargıtay'ın 27.04.1949 tarihli ve 7/7 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına<sup>93</sup> göre bu sürelerin bir kazandırıcı zamanaşımı niteliğinde olduğu belirtilmiştir. Şimdi söz konusu maddelere geçebiliriz:

Arazi Kanunnamesi'nin 20. maddesi, “*Sagir ile cünun ve tegallüp ve müddeti sefer bait olan diyarda bulunmak gibi azarı şer’iye yi mutebereden biri şer’an tahakkuk etmedikçe on sene bila niza tasarruf olunan tapulu araziye müteallik davalar istima olunmaz ve ol azarı muteberenin zeval ve indifai tarihinden itibaren 10 seneye kadar raziye müteallik devai istima olunup müddeti mezkure mürurunda istima kılınmaz. Fakat müddeaaaleyh yedinde bulunan araziyi fuzulen zabt ve ziraat etmiş olduğunu ikrar ve itiraf eder ise bu surette müruru zamana ve tasarrufa itibar olunmayıp ol arazi sahibine alıverilir.*”<sup>94</sup> şeklinde düzenlenmiştir. Öncelikle bu arazi için hükümde *tapulu arazi* tabirinin kullanıldığı görülmektedir. Burada bahsi geçen *tapu* ifadesi senet anlamına gelmemekte olup tefviz işlemi esnasında alınan muaccele (Devlete ödenen peşinat) anlamına gelen ve üzerinde tasarruf edilebilmesi mümkün olmayan metruk araziyi mirî araziden ayırt etmek için konulmuş olan bir terimdir<sup>95</sup>. Bu nedenle somutlaştırırsak bunu *tefviz için peşinatı ödenmiş arazi* olarak anlamak gerekmektedir. İşte bu nitelikteki bir araziye söz konusu hükmün uygulanabilmesi için öncelikle hükümde belirtilen küçüklük, delilik, zorbalık veya uzak yerde bulunma gibi geçerli özürlerden birinin hukuken gerçekleşmemiş olması gerekmektedir<sup>96</sup>. Söz konusu durumlar ortaya çıkmadıkça bu arazi üzerinde zilyedinin tasarrufta bulunması gerekmektedir. Bu tasarruf süresi hükümden de anlaşılabilceği üzere on yıl olup bu süre hükmün uygulanabilmesi için diğer bir şarta işaret etmektedir. Sürenin başlangıcı, geçerli özürlerin ortadan kalktığı tarihtir<sup>97</sup>. Küçüklük ve delilik davacı için geçerli olan özürler iken; zorbalık (tegallüp) davalı için geçerli olan, uzak yerde bulunma ise her ikisi için geçerli olan nedenlerdir<sup>98</sup>. Bununla birlikte bu on yıllık sürenin nasıl geçtiği de önem arz etmektedir. Bu doğrultuda, söz konusu sürenin nizasız ve aralıksız devam

---

<sup>93</sup> “...Arazi Kanunu'nun «Hakkı karar» iktisap ettirici zamanaşımına taallük eden 20'nci ve 78'inci maddeleriyle konulmuş hükümlerde mutlak olup...” [bkz. (Erişim 16 Temmuz 2024) <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/7264.pdf>].

<sup>94</sup> Bugünkü Türkçe karşılığı, “Çocuklar ile delilik, zorbalık ve yolculuk süresi uzak olan yerde bulunmak gibi geçerli kanuni özürlerden biri kanuna uygun olarak gerçekleşmedikçe, on yıl çekişmesiz tasarruf olunan tapulu araziye ilişkin davalar dinlenmez. Ve o geçerli özürlerin ortadan kalkması ve yok olması tarihinden itibaren on yıla kadar araziye ilişkin davalar dinlenip, adı geçen süreler geçtiğinde dinlenmez. Fakat davalı, elinde bulunan araziyi fuzuli olarak ele geçirdiğini ve tarım yapmış olduğunu onaylar ve söylerse, bu takdirde zamanaşımı ve tasarruf dikkate alınmayıp o arazi sahibine verilir.” (bkz. **Kardeş**, 1858 Yılından Bugüne Kanunname-i Arazi, s.174).

<sup>95</sup> **Cin**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.348 ve 349.

<sup>96</sup> **Güral**, “Türk Hukukunda Tapuya”, s.63.

<sup>97</sup> **Karakoç**, “1274/1858 Tarihli Arazi Kanunu”, s.398; **Cin**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.349.

<sup>98</sup> **Karakoç**, “1274/1858 Tarihli Arazi Kanunu”, s.401.

edip sona ermesi gerekmektedir. Tüm bu şartların sağlanması ile artık zilyet tarafından tasarruf edilen araziye karşı davanın ileri sürülebilmesi mümkün olamayacaktır. Bununla birlikte arazi üzerindeki tasarrufun bu arazi üzerinde zirai faaliyette bulunma şeklinde olması gerekmektedir. Yukarıda belirtildiği gibi Yargıtay'a göre bu süre, kazandırıcı zamanaşımı niteliğinde olup kazanılan arazinin mülkiyeti değil tasarruf hakkıdır. Ancak kanımızca söz konusu hüküm dava zamanaşımı niteliğindedir. Zira, hükümde açıkça sürenin sona ermesi akabinde bir davanın ileri sürülemeyeceği belirtilmiştir. Bununla birlikte eğer bu süre niteliği itibariyle kazandırıcı nitelikte olsaydı sürenin bitimi sonunda zilyede arazi üzerindeki tasarruf hakkını gösteren bir senedin verileceğinin hükme bağlanması gerekirdi. Son olarak 20. maddenin son kısmında zilyedin yapacağı bir ikrardan bahsedilmiştir. Buna göre zilyet söz konusu araziye hukuka aykırı bir şekilde zilyetliğinde bulundurduğunu ikrar etmişse buna yönelik geçen zamanaşımı süresinin artık dikkate alınamayacağı ve arazinin gerçek malike verileceği belirtilmiştir. Ancak yapılacak olan ikrarın hâkim önünde yapılması gerekmektedir<sup>99</sup>.

Arazi Kanunnamesi'nin 78. maddesi ise, *“Bir kimse arazii miriye ve mevkufeye<sup>100</sup> bila niza 10 sene ziraat ve tasarruf etmiş olur ise hakkı kararı sabit olup gerek yedinde mamulünbih senet bulunsun ve gerek asla senet bulunmasın ol araziye mahlul nazariyle bakılmayıp yedine meccanen ve müceddeden tapu senedi verilmek lazım gelir. Fakat ol arazi mahlul olmuş iken bigayrihak zapt eylemiş olduğunu kendisi ikrar ve itiraf ederse müruru zamana itibar olunmayıp ol arazi tapuyu misliyle kendisine teklif olunur ve eğer kabul etmez ise bilmüzayede talibine verilir.”<sup>101</sup>* şeklinde düzenlenmiştir. Bu hüküm ile belirtilmesi gereken ilk husus, burada kazanılan arazinin mülkiyetinin değil tasarruf hakkı olduğudur<sup>102</sup>. Bu nedenle hükmün taşınmazın rakabesine uygulanabilmesi mümkün değildir. Bu doğrultuda; zilyedin taşınmaz üzerinde tasarruf etmesi, taşınmazda ziraat etme biçiminde olması gerekmektedir. Bununla birlikte bu tasarruf biçiminin nizasız ve aralıksız bir şekilde on yıl boyunca sürmesi gerekmektedir. Şartların sağlanmasıyla birlikte arazi zilyedine tasarruf hakkını kazandığına yönelik ivazsız bir senet verilmektedir. Hal böyleyken; zilyet taşınmazı hukuka aykırı bir

<sup>99</sup> Karakoç, “1274/1858 Tarihli Arazi Kanunu”, s.402.

<sup>100</sup> Burada kastedilen, tahsisat kabilinden olan gayrisahih vakıf arazi olup mirî arazi uygulamasına tabidir [bkz. Coşkun Üçok - Ahmet Mumcu - Gülnihal Bozkurt, *Türk Hukuk Tarihi*, (Ankara: Turhan Kitabevi, 2007), 12.Basım, s.348; Cin, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.50; Eraslan Özkaya, *Eski Vakıf Hukuku*, (Ankara: Seçkin, 2012), s.153 vd.].

<sup>101</sup> Bugünkü Türkçe karşılığı, *“Bir kimse mirî ve vakıf araziye çekişmesiz olarak on yıl tarım yapmış ve tasarruf etmiş olursa, karar hakkı sabit olup gerek elinde onunla ilgili senet düzenlenmiş bulunsun ve gerek asla senet bulunmasın, o araziye mahlul gibi bakılmayıp eline bedelsiz olarak ve yeniden tapu senedi verilmesi gerekir. Fakat o araziye, mahlul olmuş iken haksız olarak el koyduğunu kendisi açıklar ve onaylarsa, zamanaşımına itibar olunmayıp o arazi rayiç bedelle kendisine teklif olunur ve eğer kabul etmez ise, artırma yoluyla isteklisine verilir.”* (bkz. Kardeş, *1858 Yılından Bugüne Kanunname-i Arazi*, s.189).

<sup>102</sup> Karakoç, “1274/1858 Tarihli Arazi Kanunu”, s.397.

şekilde tasarruf ettiğini ikrar ederse geçen on yıllık zamanaşımı süresine itibar olunması imkân dâhilinde değildir. Ancak bu ikrarın aynı 20. madde uygulamasında olduğu gibi hâkim karşısında yapılması gerekmektedir. Son olarak hükümde, tasarruf eden zilyedin kendisine teklif edilmesine rağmen teklifin onun tarafından reddedilmesi halinde yapılacak bir müzayede sonucunda alıcısına ihale olunacağı belirtilmiştir. 78. maddenin 20. madde ile olan en önemli farkı, 78. maddede, zamanaşımının işlemine engel olan sebeplerden bahsedilmemiş olmasıdır.

## 2.2. Cumhuriyet Döneminde

Bir ülkede kanun yönünden yapılacak olan köklü değişimin bir türüne kanunlaştırma denildiğini belirtmiş idik. İşte bunun ikinci türü ise Türkçe karşılığı “yabancı hukuk alımı”<sup>103</sup> anlamına gelen resepsiyondur. Bir ülke kanunlaştırma ihtiyacını kendi imkânlarıyla sağlamaya muktedir değilse yabancı bir ülkenin hukuki kurumunu, kavramını, kısmen veya tamamen hukuk sistemini iktibas ederek kendi hukuk sisteminde yürürlüğe koyabilmesine resepsiyon denilmektedir<sup>104</sup>.

Dönemin ihtiyacının acil olması ile o tarihte en anlaşılır, en sade dile ve en demokratik özelliklere sahip olan medeni kanun olması sebebiyle Eugen Huber’in eseri sayılan İsviçre Medeni Kanunu’nun Fransızca metni (CCS) Türkçe’ye tercüme edilmek suretiyle bu kanun ülkemiz tarafından (ufak değişiklikler haricinde) bir bütün halinde iktibas edilmiştir<sup>105</sup>. Bu resepsiyonla hukukumuz İslam Hukuku yerine Kıta Avrupası’nın tarihi kökenini oluşturan Roma Hukuku’nu esas almıştır<sup>106</sup>.

Cumhuriyet Dönemi resepsiyonunun Osmanlı İmparatorluğu Dönemi kanunlaştırmasından farklı olan tarafı, Cumhuriyet Dönemi’ndekinin topyekûn ve siyasal devrimler sonucu oluşmasıdır<sup>107</sup>. Türkiye Cumhuriyeti’nin medeni hukuk resepsiyonu

<sup>103</sup> **Can**, *Türk Hukukunun Kökenleri ve Türk Hukuk Devrimi*, s.23 ve 38.

<sup>104</sup> **Bozkurt**, *Batı Hukukunun Türkiye’de Benimsenmesi*, s.5 ve 6.

<sup>105</sup> **Hüseyin Hatemi**, *Kişiler Hukuku*, (İstanbul: Onikilevha, 2021), 9.Bası, s.4; **Bozkurt**, *Batı Hukukunun Türkiye’de Benimsenmesi*, s.190; **Can**, *Türk Hukukunun Kökenleri ve Türk Hukuk Devrimi*, s.175; **Gökhan Antalya - Murat Topuz**, *Medeni Hukuk*, (Ankara: Seçkin, 2024), C.I, 5.Baskı, s.44; **Özsunay**, *Medeni Hukuka Giriş*, s.133 ve 141; **Süleyman Yılmaz**, *Medeni Hukuk Başlangıç Hükümleri*, (Ankara: Yetkin, 2022), C.1, s.25; **Gözler**, *Hukuka Giriş*, 213; **Senaî Olgaç**, *Kazaî ve İlmî İçtihatlarla Göre Türk Medenî Kanunu Şerhi*, (İstanbul: Hak Kitabevi, 1967), s.7; İsviçre Medeni Kanunu’nun Fransızca versiyonunu tercüme edilmesinin sebebi, o dönemdeki Türk hukukçularının çoğunun Fransızca’yı Almancadan daha iyi hakim olmalarından kaynaklanmakta idi. (Bunun için bkz. **Oğuz**, “Türk Medenî Hukuku’nun”, s.200, 201. ve 202.)

<sup>106</sup> **Haluk Emiroğlu**, “Roma Hukuku’nun Bilgi Kaynaklarından Corpus Iuris Civilis ve Türkiye’de Hukuk Resepsiyonu”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.51, S.3, (2002), s.96; **Melih Şeker**, *Roma Hukuku’nda Fiducia (İnançlı İşlem) ve Türk Hukuku Üzerindeki Etkisi*, (İstanbul, Onikilevha, 2019), 1.Basım, s.1.

<sup>107</sup> **Emiroğlu**, “Roma Hukuku’nun Bilgi Kaynaklarından”, s.96.

istenilerek yapılan külli bir resepsiyona örnek<sup>108</sup> olup bu kökten değişim aynı zamanda tek örnektir<sup>109</sup>.

Bu doğrultuda 1926 yılına kadar yürürlükte kalan Mecelle, aynı tarihli 864 sayılı Kanunu Medeninın Sureti Meriyet ve Şekli Tatbiki Hakkında Kanun'un 43. maddesi<sup>110</sup> ile kaldırılarak yerine 04.10.1926 tarihinde 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi yürürlüğe girmiştir. Burada ortaya çıkan sorun, adı geçen Kanun'un yürürlüğe girmesiyle Arazi Kanunnamesi'nin hala geçerliliğini koruyup korumadığında yatmaktadır.

Arazi Kanunnamesi zamanında yapılan birtakım değişikliklerle mirî arazi rejimi fiilen özel mülkiyet rejimine dönüşmüş başka bir deyişle arazi üzerinde tasarruf eden, sanki malik gibi tasarruf etmeye başlamıştı<sup>111</sup>. Ancak mirî arazinin hukuken özel mülkiyete dönüşüp dönüşmediği; dönüştüyse bunun nasıl ve ne zaman olduğunun cevabını aramak gerekmektedir. Bu doğrultuda TKM'nin yürürlüğe girmesiyle Arazi Kanunnamesi'nin birkaç maddesinin hala yürürlükte olduğunu savunan görüşler bulunsa da Arazi Kanunnamesi'nin tamamen yürürlükten kalktığına ilişkin görüşlere de rastlamak mümkündür<sup>112</sup>.

Bunun için öncelikle 864 sayılı Kanunu Medeninın Sureti Meriyet ve Şekli Tatbiki Hakkında Kanun'a bakmak gerekmektedir<sup>113</sup>. Bu Kanun'un 43. maddesi, "*Kanunu medeniye, borçlar kanununa ve bu tatbikat kanununa muhalif olan hükümler ile mecelle mülgadır.*" şeklinde düzenlenmiş olup bu düzenlemede Mecelle'nin yürürlükten kaldırıldığı açıkça belirtilmesine karşı Arazi Kanunnamesi ile ilgili bir belirtme yapılmamıştır. Ancak hükümden geçen, "*Kanunu medeniye, borçlar kanununa ve bu tatbikat kanununa muhalif olan hükümler...*" şeklindeki ifadesinden anlaşılabilceği üzere Arazi Kanunnamesi, 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi'ne aykırı olduğundan mülgadır.

Ancak söz konusu hüküm olmasaydı bile kanunnamenin yürürlükte olmayacağını savunan görüşler de bulunmakta olup bunlara göre; eski kanunun, aykırı olduğu sonraki kanun tarafından ortadan kaldırılacağı savunulmaktadır<sup>114</sup>. Bununla birlikte 4342 sayılı Mera

<sup>108</sup> **Bozkurt**, *Batı Hukukunun Türkiye'de Benimsenmesi*, s.14 ve 16.

<sup>109</sup> **Oğuz**, "Türk Medenî Hukuku'nun", s.195.

<sup>110</sup> Bu madde, "Kanunu medeniye, borçlar kanununa ve bu tatbikat kanununa muhalif olan hükümler ile mecelle mülgadır." şeklindedir.

<sup>111</sup> **Cin**, *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*, s.331.

<sup>112</sup> **Düren**, *Toprak Hukuku Dersleri*, s.37; **Güneş - Üstüner**, "1858 Tarihli Arazi Kanunnamesi Üzerine", s.62.

<sup>113</sup> (Erişim 20 Nisan 2022)

[https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR\\_KARARLAR/kanuntbmmc004/kanuntbmmc004/kanuntbmmc00400864.pdf](https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc004/kanuntbmmc004/kanuntbmmc00400864.pdf)

<sup>114</sup> **Cin**, *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*, s.335.

Kanunu'nun 36. maddesinin 5. fıkrasında "7 Ramazan 1274 tarihli Kanunname-i Arazinin 97, 98, 99, 100, 101, 102 ve 105 inci maddelerinin yürürlükten kaldırıldığı" belirtilmiştir. Bu hüküm karşısında Arazi Kanunnamesi'nin bir kısmının günümüze kadar geçerliliğini koruduğunun düşünülebilmesi mümkündür. Ancak maddenin sonundaki 9 numaralı dipnotta yer alan "Kanunname-i Arazi'nin; Türk Medeni Kanunu ve 11.5.1929 tarih ve 501 numaralı Büyük Millet Meclisi Kararı ile 27.1.1943 tarih ve E.5, K.7 sayılı Temyiz Mahkemesi Tevhidi İçtihad kararı karşısında yürürlükte olmadığı kanaatine varıldığından söz konusu Kanun, Mevzuat Külliyyatına alınmamıştır." şeklindeki ifadesine göre Arazi Kanunnamesi'nin tamamının yürürlükten kaldırıldığını anlamak gerekmektedir. Aynı doğrultuda öğretilde<sup>115</sup> de savunulduğu üzere, TKM'nin yürürlüğe girmesiyle birlikte mirî arazi sisteminin sona erdiği ortadadır. Zira, 4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu, bunun en kuvvetli delilini teşkil etmektedir<sup>116</sup>. Bu Kanun gereği, hiç toprak sahibi olmayan veya sahip olsa bile yeterli ölçüde toprağı bulunmayan çiftçiye toprağın mülkiyetinin verilmesi amacı güdülmüştür. Eğer mirî toprak rejiminin hala geçerli olduğu düşünülseydi çiftçinin doğrudan toprağın maliki olma durumu zaten söz konusu olamayacaktı. Tüm bu nedenlerle, TKM'nin yürürlüğe girmesi ile mirî toprak rejimi kesin olarak bozulmuş ve mülk haline geçmiş ve dolayısıyla da Arazi Kanunnamesi geçerliliğini yitirmiştir.

Türk Kanunu Medenisi'nin 638 ve 639. maddeleri, kazandırıcı zamanaşımını düzenleyen maddeleridir. "Adi müruruzaman" başlıklı 638. madde, olağan zamanaşımını; "fevkalade müruruzaman" başlıklı 639. madde ise, olağanüstü zamanaşımını düzenlemiş olup olağanüstü zamanaşımına ilişkin düzenlemenin bu ilk halinin o zamanki kadastro düzenlemesinin eksikliği ile mirî arazinin mülk arazi haline dönüşmesine hız kazandırarak Türkiye'deki toprak ağalığının gelişmesinde önemli bir etken olduğu belirtilmiştir<sup>117</sup>. Hal böyleyken; bu maddelerden 638. madde aynı kalmakla birlikte 639. madde, 1954 yılında değişikliğe uğramıştır.

Türk Kanunu Medenisi'nin yürürlüğe girmesiyle rakabe ve tasarruf hakkı ayrımı ortadan kaldırılarak özel mülkiyet anlayışı benimsendiğinden Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce Arazi Kanunnamesi'ndeki on yıllık sürenin dolmasıyla kazanılan tasarruf hakkı 864 sayılı Tatbikat Kanun'un<sup>118</sup> 1 ve 4. maddeleri gereği kazanılmış bir hak olarak kabul edilerek tam

<sup>115</sup> **Fikret Eren - Veysel Başpınar**, *Toprak Hukuku*, (Ankara: Savaş Yayınevi, 2017), 5.Baskı, s.340.

<sup>116</sup> **Düren**, *Toprak Hukuku Dersleri*, s.40.

<sup>117</sup> **Can**, *Türk Hukukunun Kökenleri ve Türk Hukuk Devrimi*, s.174 ve 186.

<sup>118</sup> (Erişim 20 Nisan 2022)

[https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR\\_KARARLAR/kanuntbmmc004/kanuntbmmc004/kanuntbmmc00400864.pdf](https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc004/kanuntbmmc004/kanuntbmmc00400864.pdf)

mülkiyet şeklinde tapuya tescil edilecektir<sup>119</sup>. Öte yandan on yıllık süre dolmadan TKM yürürlüğe girmişse de 864 sayılı Tatbikat Kanunu'nun 20. maddesi<sup>120</sup> gereği geçen süre, yeni kanundaki süreden mahsup edilecektir. Başka bir deyişle; TKM yürürlüğe girmeden önce başlayan zilyetlik de bu sürenin hesaplanması için geçerli olacak ancak TKM'deki usullerin izlenmesi gerekli olacaktır<sup>121</sup>.

19.04.1926 tarihli ve 810 sayılı<sup>122</sup> Hakkı Karar ve Senetsiz Tasarruflar ve Tashihi Kayıt Muamelâtının Sureti İcrasına Dair Kanun'un 1. maddesine göre bu Kanun, hakkı karar ve senetsiz tasarruf işlemlerini düzenlemek amacıyla tapuya tescil edilmemiş olan taşınmazların tescilini veya tescil edilmişse de hatalı olanların kayıtlarının düzeltilmesini sağlamak maksadıyla çıkarılmıştır<sup>123</sup>. Yukarıda on yıllık süreyi dolduranlar bakımından kazanılmış hakkın doğacağı belirtilmişti. İşte bu nedenle, bu kişiler bakımından mahkeme hükmüne gerek olmaksızın tapu idareleri tarafından tescilinin sağlanacağı belirtilmişti. TKM'nin yürürlüğe girmesiyle birlikte 810 sayılı Kanun hükmünde belirtilen uygulamanın devam edip etmeyeceği konusunda sorunlar ortaya çıktı. Bu nedenle 810 sayılı Kanun'un yürürlükten kaldırılıp kaldırılmadığına ilişkin TBMM'den tefsir istendi. 14.05.1929 tarihli 1192 sayılı Resmi Gazete'de<sup>124</sup> yayımlanan 14.05.1929 tarihli ve 501 sayılı "810 numaralı kanunun kanunu medeni ile ilga edilmiş olup olmadığına tefsirine lüzum olmadığı hakkında" Tefsir Kararı'nın 1. maddesiyle 810 sayılı Kanun'un, TKM'nin yürürlüğe girmesi ile kalkmış olduğu belirtilmiştir. 2. maddesinin (C) fıkrasında yer alan "Arazi kanununun cari olduğu zamanlarda sebbeden tasarruflarına istinaden hakkı karar sebebiyle tapu isteyenlerin Kanunu Medeninın tatbikine dair olan kanunun madde mahsusası hükmüne göre müstesap olan bu hakları kabul edilmiş olduğundan bu takdirde dahi mahkeme hükmüne ihtiyaç yoktur. Ancak Kanunu Medeninın mevkii tatbikavaz'ından evvel iktisap edilmiş bir hakkı karar olmadığı halde Kanunu Medeninın iktisabî müruru zaman hükümlerine müracaat zaruri olur." şeklindeki düzenlemesiyle aynı uygulamanın devam edeceğine işaret edilmiştir. Tefsir kararı ile senetsiz

<sup>119</sup> **Cin**, *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*, s.344 ve 356.

<sup>120</sup> İktisap müruru zamanı, meriyetinden itibaren yeni kanuna tâbidir. Eski kanunun meriyeti zamanında yeni kanunda dahi muteber bir müruru zaman başlamış bulunursa bu takdirde yeni kanunun meriyetine kadar geçen zaman işbu kanunun kabul ettiği müruru zaman müddetine mütenasiben mahsup edilir.

<sup>121</sup> "...gayrimenkul miri arz ise arazi kanununda dava müruruzamanından başka iktisap müruruzamanına benzer hakkı karar bulunduğundan Medeni Kanun'un yürürlüğe girmesinden evvel geçen zaman Medeni Kanun'un kabul ettiği iktisabi müruruzaman müddetine mütenasiben mahsup edilir..." (Yargıtay İBHGK., 09.10.1946 tarihli ve 1946/6 E., 1946/12 K.)

<sup>122</sup> (Erişim 19 Nisan 2022)

[https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR\\_KARARLAR/kanuntbmmc004/kanuntbmmc004/kanuntbmmc00400810.pdf](https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc004/kanuntbmmc004/kanuntbmmc00400810.pdf)

<sup>123</sup> **Cin**, *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*, s.357.

<sup>124</sup> (Erişim 17 Mayıs 2024) <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/1192.pdf>

bir şekilde tasarruf edilmekte olan bir arazinin herhangi bir mahkeme kararı bulunmaksızın tapu daireleri tarafından tapuya kaydedilmek suretiyle tapu senedinin verilmesi öngörülmekte idi.

Bunların haricinde kazandırıcı zamanaşımının düzenlendiği ve TKM'den sonra yürürlüğe giren özel bir kanun vardır ki; o da, 02.06.1929 tarihli ve 1515 sayılı Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanun olup geçici nitelikte olan bu kanun aslında, tapuda kayıtlı olmasına rağmen senetsiz<sup>125</sup> kazanımlar nedeniyle kayıtları gerçek durumlarını göstermediğinden sahipsiz duruma düşen mirî, mülk, bağ, bahçe gibi arazilerin zamanaşımı yoluyla zilyetleri adına tescilini mümkün kılmaktadır<sup>126</sup>. Bu nedendir ki; kanundaki kazandırıcı zamanaşımı kavramı, tapuya kayıtlı olan taşınmazlarla ilgilidir. Bununla birlikte, taşınmazın iyiniyetli zilyedinin bu taşınmaz üzerindeki zilyetliğini TKM yürürlüğe girmeden önce haricen satış, bağış veya trampa gibi hukuken geçerli olmayan işlemle edinmiş olması gerekmektedir<sup>127</sup>. Hükümden de anlaşılacağı üzere iki ayrı süre öngörülmüştür. Buna göre; üstü örtülü ya da bağ, bahçe gibi arazilerde zilyetlik süresi olarak onbeş yıl belirlenmiş iken, diğer arazilerde on yıl belirlenmiş olup tıpkı zilyetliğin başlamasında olduğu gibi bu sürelerin bitişinin de TKM'nin kabulünden önceye rastlaması gerekmektedir. Son olarak; söz konusu tescil talebi mahkeme vasıtasıyla değil, tapu müdürlüğü vasıtasıyla yapılmaktadır<sup>128</sup>.

Nihayet, TMK'nın 1028. maddesinde yer alan, “17 Şubat 1926 tarihli ve 743 sayılı Türk Kanunu Medenîsi yürürlükten kaldırılmıştır.” şeklindeki düzenlemesi ile TKM sarih olarak<sup>129</sup> ilga edilmiş ve onun yerine 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu yürürlüğe girmiştir. TMK ise TKM'nin 75 yıl boyunca uygulanmasından sonra vuku bulan sorun ve ihtiyaçlarına çözüm getirmeyi amaç edinmiştir<sup>130</sup>.

<sup>125</sup> Tapu dışı kazanım, başka bir deyişle, senetsiz tabiri tapusuz taşınmazlar için kullanılır.

<sup>126</sup> **Cin**, *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*, s.358.

<sup>127</sup> **Eren - Başpınar**, *Toprak Hukuku*, s.273 ve 274.

<sup>128</sup> **Veysel Başpınar**, “Eşya Hukuku ve Yargı Kararları Açısından Emval-i Metrûke”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.3, S.1, (2012), s.74.

<sup>129</sup> **Ali Naim İnan**, *Türk Medeni Hukuku*, (Ankara: Seçkin, 2014), s.61.

<sup>130</sup> **Oğuz**, “Türk Medeni Hukuku'nun”, s.204.

**İKİNCİ BÖLÜM**  
**KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI HAKKINDA**  
**TERİMSSEL AÇIKLAMALAR**  
**VE KAVRAMIN TÜRK MEDENİ KANUNU'NDAKİ YERİ**

**1. Zamanaşımı Kavramı**

Hukuk düzeni, kaynağını kişilerin oluşturduğu toplumdandır<sup>131</sup>. Toplumun ihtiyacı da mevcut şartlar doğrultusunda yenileneceğinden aynı doğrultuda hukuk da sürekli bir değişim içerisinde<sup>132</sup>. Başka bir deyişle, hukukun dinamik bir yapıya sahip olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Hukukun bu özelliği, “süre” kavramını onun için daha önemli hale getirmektedir. Çünkü hukukun bu dinamizminde kişilerin belirli süreler içinde hak kazanıp hak kaybetmeleri ihtimal dâhilindedir. Bu nedenledir ki; kanunlarda kişilerin arzu ettikleri amaca ulaşması ve buna erişimlerinin de en makul sürede gerçekleşebilmesi için birtakım sürelerle yer verilmiştir<sup>133</sup>. Buna göre; yer aldıkları hukuk alanına göre süreler, kamu hukuku ve özel hukuk karakterli süreler olarak ikiye; özel hukuk karakterli süreler ise maddi hukuk alanında düzenlenen süreler ile usul hukuku alanında düzenlenen süreler şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Zamanaşımı süresi ile hak düşürücü süre, maddi hukuk alanında yer alan sürelerdir<sup>134</sup>.

Borçlar hukukunda yer alan süreler, düşürücü ve zayıflatıcı niteliğe sahip iken eşya hukukundaki süreler, düşürücü ve zayıflatıcı nitelik yanında kazandırıcı niteliğe de sahiptir ve kural olarak kazandırıcı niteliktedir<sup>135</sup>. OSER-SCHÖNENBERGER'e göre; zamanaşımı,

<sup>131</sup> Selâhattin Keyman, *Hukuka Giriş*, (Ankara: Yetkin, 2005), 3.Baskı, s.66.

<sup>132</sup> M.Walter Young, “Eugène Huber ve İsviçre Medeni Kanunu'nun Ruhu (1849-1923)”, çev.Jale Güral, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.6, S.1, (1949), s.171; Robert Alexy, *Hukuk Kavramı ve Hukukun Geçerliliği*, çev.Altan Heper (Ankara: Folkıtap, 2024) s.15.

<sup>133</sup> Bu sürelerin genel olarak öğretide; yer aldıkları hukuk alanına göre süreler ve niteliklerine, hüküm ve sonuçlarına göre süreler şeklinde bir sınıflandırmaya tabi tutulduğu görülmektedir [bkz. Eraslan Özkaya, *Özel Hukukumuzda Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süreler*, (Ankara: Seçkin, 2016), 2.Baskı, s.24].

<sup>134</sup> Mehmet Erdem, *Özel Hukukta Zamanaşımı*, (İstanbul, Onikilevha, 2010), s.8; Özkaya, *Özel Hukukumuzda Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süreler*, s.25.

<sup>135</sup> Başpınar, “Eşya Hukuku ve Yargı Kararları”, s.75; Mehmet Ayan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Konya: Mimosza Yayınları, 2015), 9.Bası, s.414.

“muayyen bir zaman zarfında alacağın alacaklı tarafından talep edilmemesi ve borçlu tarafından kabul ve ikrarını tazammum<sup>136</sup> eden ve fiil ve hareketlerin vuku bulmamasının buna inzımm<sup>137</sup> etmesi”<sup>138</sup> ile meydana gelmekte olup kastedilen borçlar hukuku anlamındaki alacak zamanaşımıdır. Öğretide alacak zamanaşımının alacak hakkının dava edilebilme niteliğinin kaybedilmesi işlevine vurgu yapılmıştır<sup>139</sup>. Ancak bu işlevin sadece dava edilebilme ile sınırlı tutmayıp buna takip edilebilmeyi de dâhil etmek gerekmektedir. Bu nedenledir ki; zamanaşımı, dava ve takip edebilme hakkını ortadan kaldırdığından alacak zamanaşımı ile alacak hakkının zayıflaması söz konusu olmaktadır<sup>140</sup>.

Yenilik doğuran haklarda ortaya çıkan hak düşürücü süre ise talep hakkını kendiliğinden ortadan kaldırmakta ve bu da sürenin kaybettirici fonksiyonuna işaret etmektedir<sup>141</sup>. İşte hak düşürücü sürenin bu fonksiyonu temelde kendisini zamanaşımı kavramından ayırmaktadır<sup>142</sup>.

Türk Kanunu Medenisi’nde müruruzaman olarak ifade edilen zamanaşımı kavramının bir tarafı onun (hakkı) zayıflatıcı fonksiyonuna isabet etmekteyken, diğer tarafı ise kazandırıcı fonksiyonuna isabet etmektedir<sup>143</sup>. Zayıflatıcı zamanaşımı nispi haklarda söz konusu olurken,

---

<sup>136</sup> Kapsamak.

<sup>137</sup> Ekleme.

<sup>138</sup> **Hugo Oser - Wilhelm Schöenberger**, *İsviçre Borçlar Hukuku Şerhi*, çev.Ferid Ayiter (Ankara: Yeni Cezaevi Matbaası, 1950), 2.Bası, s.867.

<sup>139</sup> **Özcan Günergök - Şaban Kayıhan**, *Borçlar Hukuku Dersleri Genel Hükümler*, (İstanbul: Umuttepe, 2020), 1.Baskı, s.357; **Sera Reyhani Yüksel**, *Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin Kazanılması*, (İstanbul: Aristo, 2022), 1.Baskı, s.3.

<sup>140</sup> **Andreas von Tuhr**, *Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı*, çev.Cevat Edege, (Ankara: Yargıtay Yayınları, 1983), s.687; **Fikret Eren**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Ankara: Legem, 2024), 29.Baskı, s.1450; **Kemal Oğuzman - Nami Barlas**, *Medenî Hukuk*, (İstanbul: Onikilevha, 2022), 28.Bası, s.230; **Hasan Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, (İstanbul: DER, 2017), 7.Basım, s.94; **Ayan**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s.414; “...zamanaşımı bir maddi hukuk kurumu olmadığından borcu sona erdiren değil, var olan bir hakkın talep edilmesini engelleyen bir savunma aracıdır. Bu niteliği itibarıyla da zamanaşımı alacağın varlığını değil, talep edilebilirliğini ortadan kaldırır...” [Yargıtay 11.HD., 18.11.2024 tarihli ve 2024/309 E., 2024/7926 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>141</sup> **Eren**, *Genel Hükümler*, s.1450; **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.229; **Engin - Atamer**, *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, s.257; **Pierre Tercier - Pascal Pichonnaz - Murat Develioğlu**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (İstanbul: Onikilevha, 2016), s.483; **Günergök - Kayıhan**, *Borçlar Hukuku Dersleri Genel Hükümler*, s.359; “...mirasçı olmaları nedeniyle varlığına dayandıkları mülkiyet hakları Kadastro Kanunu’nun 12/3’üncü maddesinde öngörülen on yıllık hak düşürücü sürenin geçmesi ile ortadan kalkmıştır. Hak düşürücü sürenin hukuki niteliği uyarınca hakkın özü (mülkiyet hakkı) ortadan kalktığından, taşınmazların hak düşürücü süre dolduktan sonra üçüncü kişilere satılmış olması davacılar için yeni bir kişisel (şahsi) hak bahşetmeyeceği gibi sebepsiz zenginleşmeden söz edilebilme için bir tarafın haklı bir sebep olmaksızın diğer tarafın malvarlığından ya da emeğinden zenginleşmesi gerekmektedir...” [Yargıtay 1.HD., 19.03.2024 tarihli ve 2023/6020 E., 2024/2246 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>142</sup> **Necip Kocayusufpaşaoğlu**, *Borçlar Hukukuna Giriş Hukukî İşlem ve Sözleşme*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2010), Birinci Cilt, s.51.

<sup>143</sup> **Eren**, *Genel Hükümler*, s.1452; **Safa Reisoğlu**, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (İstanbul: Beta, 2012), 23.Bası, s.422; **Murat Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, (Ankara: Seçkin, 2020), s.213 ve 214; **Vildan Peksöz**, “Hak Düşürücü Sürelerin Dava Şartı Olarak Nitelendirilme(me)si”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.28, S.1, (2024), s.103 ve 105; **Ayan**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s.414.

kazandırıcı zamanaşımı (*Ersitzung*<sup>144</sup>) ise aynî haklarda söz konusu olmaktadır<sup>145</sup>. Ancak hak düşürücü sürede bunun gibi ikili bir yapı bulunmamaktadır. Zamanaşımında belirtilen ilk durumda zamanaşımı süresinin geçmesiyle bir hakkın varlığı ortadan kalkmamakta<sup>146</sup>, hakkın genel anlamda talep edilebilmesi zayıflamakta ve alacağın karşılığını oluşturan borç, def'inin ileri sürülmesiyle eksik borca dönüşmektedir<sup>147</sup>. Bu da zamanaşımını hak düşürücü süreden ayıran bir diğer özelliktir. Özetle, zamanaşımının duruma göre hem hakkı zayıflatıcı hem de kazandırıcı şekilde çifte tipli bir fonksiyonu bulunmaktadır<sup>148</sup>.

Bir yargılamada davalı konumunda bulunan tarafın, davacının iddia ettiği maddi olguların doğru olmadığını ya da o olguların davanın açılmasını haklı göstermeyeceğine yönelik iddialarda bulunabilmesi mümkündür. Öte yandan davalının bunun haricinde kendi haklılığını da göstermek için davacının iddialarına karşı yeni maddi olgular ile birtakım hukuki sebeplere dayanabilmesi de mümkün olup bu imkânlardan biri savunma vasıtalarından olan def'idir. Daha somut bir ifadeyle, zamanaşımı sebebiyle alacaklının karşısında yer alan borçlu açısından borç konusu edimin ifasından kaçınmaya sağlayabilecek bir def'i imkânı bulunmaktadır<sup>149</sup>.

Def'i, davalı tarafın özel bir karşı sebebe dayanmak suretiyle davacının edim talebine sürekli veya geçici olarak kaçınma vasıtası<sup>150</sup> olup itiraz da olduğu gibi hakkı ortadan kaldırmamakta onun yerine dondurmaya sağlamaktadır. Bu nedenle alacak zamanaşımı kavramı da niteliği itibariyle bir def'i olması sebebiyle bu özellikleri taşımakta ve sürekli ve kesin

---

<sup>144</sup> **İlhan Helvacı**, *Türkçe-Fransızca-Almanca-İngilizce Medenî Hukuk ve Borçlar Hukuku Terimleri ve Kullanım Örnekleri*, (İstanbul: Onikilevha, 2021), 2.Baskı, s.188 ve 189.

<sup>145</sup> **von Tuhr**, *Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı*, s.687; **Reisoğlu**, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s.422; **Tercier - Pichonnaz - Develioğlu**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s.482; **Atlan Gürer**, "Taşınmaz Mülkiyetinin", s.625; **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.895; **Mahmut Bilgen**, *Özel Hukukta Zamanaşımı*, (Ankara: Adalet, 2010), s.5 ve 7.

<sup>146</sup> **Oser - Schönerberger**, *İsviçre Borçlar Hukuku Şerhi*, s.869; **Eren**, *Genel Hükümler*, s.1450; **Erdem**, *Özel Hukukta Zamanaşımı*, s.26; **Mehmet Akif Tutumlu**, *Zamanaşımı ve Zamanaşımı Def'i*, (Ankara: Seçkin, 2024), s.32.

<sup>147</sup> **Fatih Bilgili - Ertan Demirkapı**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Bursa: Dora, 2017), 11.Baskı, s.22; **İlkay Engin - Yeşim M. Atamer**, *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, (İstanbul: Onikilevha, 2022), s.258; **Ayan**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s.420.

<sup>148</sup> **Reisoğlu**, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s.423; **Başpınar**, "Eşya Hukuku ve Yargı Kararları", s.74; **Halûk N. Nomer**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (İstanbul: Beta, 2017), 15.Bası, s.426.

<sup>149</sup> **Nomer**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s.426; **Günergök - Kayıhan**, *Borçlar Hukuku Dersleri Genel Hükümler*, s.357.

<sup>150</sup> **Engin - Atamer**, *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, s.295; **Nomer**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s.426; Yargıtay bir kararında def'i kavramını hak olarak nitelendirmiştir: "...zamanaşımının dolması da sürenin geçmesiyle hakkın düşmesi sonucunu doğurmaz. Zamanaşımı borçluya def'i hakkı verdiği için borçlu ya da davalı tarafından süresi içinde ileri sürülmesi halinde davanın zamanaşımı nedeniyle reddi imkanını sağlar..." [Yargıtay 6.HD., 25.10.2023 tarihli ve 2022/3589 E., 2023/3468 K. (uyap.gov.tr)]

def'ie bir örnek teşkil etmektedir<sup>151</sup>. Her iki çeşidi de bünyesinde barındırabilecek bir şekilde zamanaşımı kavramının tanımı ERASLAN tarafından; “*kanunda belirtilen koşullarla birlikte zilyede aynî hak veya hakkını aramayan alacaklı karşısında borçluya def'i hakkı kazandıran borcu eksik borç durumuna sokan kanuni süre*”<sup>152</sup> şeklinde tanımlanmıştır. Şunu da belirtmemiz gerekir ki, bu tanımda geçen “def'i hakkı” kavramını “def'i imkânı” şeklinde algılamamız gerekmektedir. Bu nedenle, alacak zamanaşımına ilişkin def'inin ileri sürülmesi, alacağın karşılığı olan borcu ortadan kaldırmamakta ancak onu eksik borç haline getirmektedir<sup>153</sup>. Ancak, zamanaşımının kazandırıcı türü, alacak zamanaşımından farklılık arz etmektedir. Bir yargılamada kazandırıcı zamanaşımı iddiasında bulunmak alacak zamanaşımında olduğu gibi bir def'i değil, bir itiraz<sup>154</sup> niteliğindedir.

## 2. Kazandırıcı Zamanaşımı Kavramı

Hukuki niteliği itibariyle mülkiyet, zamanaşımına uğramayan bir haktır. Bu doğrultuda sahibi olan kişi tarafından kullanılmayan bir mülkiyet hakkının belirli bir sürenin geçmesi ve sonuçta başka bir kimse tarafından kazanılmasının kural olarak imkânı bulunmamaktadır. İşte bunun bir istisnası olarak kanun koyucu kazandırıcı zamanaşımına yer vermiştir. Kazandırıcı zamanaşımı taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının kime ait olduğu konusunda belirsizliği gidermede tapu sicilini tamamlayıcı bir rol oynamakta olup bu sayede zilyedin güvensiz bir ortamda bulunması da engellenmiş olmaktadır<sup>155</sup>. Aslında az önce bahsedilen kuralın tam istisnası kendisini kazandırıcı zamanaşımı türlerinden olan olağanüstü zamanaşımında göstermektedir<sup>156</sup>. Bu nedenle olağanüstü zamanaşımına beyaza kazandırıcı zamanaşımı veya tapu harici zamanaşımı da denilmektedir<sup>157</sup>.

Kazandırıcı zamanaşımı kavramı, belirli süre ve belirli şartlar zarfında zilyetliğin devamı sonrasında bu sürenin dolması ile mülkiyetin kazanıldığı hukuki bir olaydır<sup>158</sup>. Bu

<sup>151</sup> **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.308 ve 309; **Engin - Atamer**, *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, s.257.

<sup>152</sup> **Özkaya**, *Özel Hukukumuzda Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süreler*, s.36.

<sup>153</sup> **Kocayusufpaşaoğlu**, *Borçlar Hukukuna Giriş Hukukî İşlem ve Sözleşme*, s.48; **Kenan Tunçomağ**, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (İstanbul: Sermet Matbaası, 1976), C.1, s.41 vd; **Tutumlu**, *Zamanaşımı ve Zamanaşımı Def'i*, s.32.

<sup>154</sup> **Ermən**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.95; **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.896.

<sup>155</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.267; **Safa Reisoğlu**, “Fevkalâde Müruru Zaman ve İlgili İçtihatı Birleştirme Kararları”, *Ankara Üniversitesi SBF D*, C.17, S.2, (1962), s.362; **Yüksel**, *Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin Kazanılması*, s.4.

<sup>156</sup> **Güral**, “Türk Hukukunda Tapuya”, s.41 ve 42; **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.643.

<sup>157</sup> **Başpınar**, “Eşya Hukuku ve Yargı Kararları”, s.77; **Jale Gürol**, “Gayrimenkul Mülkiyet Hakkının Adi Zaman Aşımıyla İktisabı Üzerine Bir İnceleme”, *AÜHFD*, C.10, S.1, (1953), s.598.

<sup>158</sup> **Honig**, *Roma Hukuku*, s.331; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.266; **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.223; **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.481.

durumda kanunda belirtilen süre boyunca herhangi bir itiraza uğramadan devam eden zilyetlik sebebiyle bir kimse, mülkiyet hakkı kazanırken aynı zamanda başka bir kimse de bu hakkı kaybetmektedir<sup>159</sup>. Aslında burada önceki halihazırda malikin mülkiyet hakkının sona ermesi, sürenin geçmesi ile değil, başka bir kişinin zilyetliği ve öngörülen şartların gerçekleşmesiyle taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını kazanmasından kaynaklanmaktadır<sup>160</sup>. Başka bir deyişle, mülkiyet hakkının uzun süre kullanılmaması onun zamanaşımına uğrayacağı ve sahipsiz hale geleceği anlamına gelmemektedir. Bu doğrultuda, aynı bir hakkın kanunda belirtilen belli bir süre nispetinde talep edilmemesi, söz konusu hakkın talep edilebilirliğini ortadan kaldıran değil, kazanılmasını sağlayan zamanaşımı türüdür<sup>161</sup>. Bu nedenle zamanaşımının aynı haklar alanında hak sahibi açısından kazandırıcı bir etki sağladığını söylemek mümkündür<sup>162</sup>. Bu nedenle; von TUHR'a göre kazandırıcı zamanaşımı, *aynî hak zamanaşımı* olarak ifade edilmiştir<sup>163</sup>.

Eşya hukukunda ise kazandırıcı zamanaşımı aynı haklara ilişkindir<sup>164</sup>. Taşınmazda konunun incelenmesi asıl olarak TMK'da düzenlenmişken somut olaya göre 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 13, 14, 15 ve 17. maddelerinin uygulanmasına da başvurulabilmesi mümkündür.

## 2.1. Türk Medeni Kanunu'ndaki Yeri

Türk Hukukunda eşya hukuku, beş kitaptan oluşan TMK'nın dördüncü kitabını ihtiva etmektedir. Bu kitaptaki hükümler, üç kısımdan ibaret olup bunlar sırasıyla, “mülkiyet<sup>165</sup>”, “sınırlı aynı haklar<sup>166</sup>” ve “zilyetlik ve tapu sicili”<sup>167</sup>dir.

Mülkiyet kısmının<sup>168</sup> ikinci bölüm başlığı “*taşınmaz mülkiyeti*” olarak belirtilmiş olup bu bölümün birinci ayrımı, “*Taşınmaz mülkiyetinin konusu, kazanılması ve kaybedilmesi*” başlığıyla belirtilmiştir. Birinci ayrım, 704 ilâ 717. maddelerinde düzenlenmiştir.

<sup>159</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.492; **Bilge Öztan**, *Medenî Hukukun Temel Kavramları*, (Ankara: Yetkin, 2021), 46.Baskı, s.843.

<sup>160</sup> **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.228.

<sup>161</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.492; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.267; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.404 ve 405.

<sup>162</sup> **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.332.

<sup>163</sup> **von Tuhr**, *Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı*, s.687.

<sup>164</sup> **Özkaya**, *Özel Hukukumuzda Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süreler*, s.28, 36 ve 37; **Reisoğlu**, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s.422.

<sup>165</sup> TMK'nın 683 ilâ 778. maddeleri.

<sup>166</sup> TMK'nın 779 ilâ 972. maddeleri.

<sup>167</sup> TMK'nın 973 ilâ 1027. maddeleri. (Kanun'un 1028, 1029 ve 1030. maddeleri, “tapu sicili” ile ilgili düzenlemeler olmadığından bu maddeler dahil edilmemiştir.)

<sup>168</sup> Mülkiyet kısmı ise üç bölüme ayrılmıştır. Bunlar sırasıyla; genel hükümler, taşınmaz mülkiyeti ve taşınır mülkiyettir.

Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesine göre, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescil işlemi ile mümkün olabileceği belirtilmiştir. Kanun'un 1021. maddesindeki, "*Kurulması kanunen tescile tâbi aynî haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz.*" ve 1022. maddesinin 1. fıkrasındaki, "*Aynî haklar, kütüğe tescil ile doğar...*" düzenlemeleri de aynı doğrultuda olduğundan tescilin aynî hakkın doğumuna hizmet etmesi bir kuraldır. Bu nedenle, tapu kütüğüne yapılan tescil, aynî hakkın varlığına bir karine teşkil etmektedir<sup>169</sup>. Bu doğrultuda tescil, taşınmazlarda aynî hakka aleniyet sağlamaktadır.

## 2.2. Türleri

Kazandırıcı zamanaşımı ile ilgili yukarıdaki bilgiler açıklandıktan sonra bu müessesenin taşınmaz ile ilgili olan türlerine değinmek gerekmektedir. Kazandırıcı zamanaşımı, TMK'nın 712 ve 713. maddelerinin üst başlıklarından da görülebileceği üzere olağan zamanaşımı ve olağanüstü zamanaşımı olarak ikiye ayrılmaktadır.

## 3. Taşınmaz Kavramı

Türk Medeni Kanunu'nda taşınmaz kavramının tanımına yer verilmemişken TKM'de buna yönelik bir tanım bulunmaktaydı. Buna göre, TKM'nin 632. maddesinde taşınmazın karşılığı olan gayrimenkulün, yerinde sabit olan şeyler olduğu belirtilmiştir. Bu kavrama yönelik öğretilerde yapılan tanımlar da genel itibariyle aynı şekilde onun doğal niteliklerine ve fiziksel durumlarına göre yapılmaktadır<sup>170</sup>. Buna göre; taşınmazın, "*bir yerden bir yere taşınması olanaksız (durağan) mal*"<sup>171</sup> veya "*bir yerden bir yere götürülemeyen sabit eşya*"<sup>172</sup> ya da "*özüne zarar verilmeksizin bir yerden başka bir yere nakledilemeyen eşya*"<sup>173</sup> şeklindeki tanımlarına rastlanılabilmektedir.

<sup>169</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.265; **Erol Cansel - Çağlar Özel**, *Hukuk Başlangıcı*, (Ankara: Seçkin, 2012), 5.Baskı, s.225; **Sendi Yakuppur**, *Tapu Kütüğüne Güven İlkesi*, (İstanbul: Onikilevha, 2016), s.6 ve 7.

<sup>170</sup> **Eraslan Özkaya**, *Eşya Hukuku-Mülkiyet-Genel Hükümler*, (Ankara: Seçkin, 2022), C.I-A, s.44; Ayrıca taşınmaz kavramı için bkz. **Şeref Ertas - İlknur Serdar - Damla Gürpınar**, *Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku*, (Ankara: Seçkin, 2005), 5.Bası, s.279 vd.

<sup>171</sup> **Ejder Yılmaz**, *Hukuk Sözlüğü*, (Ankara: Yetkin, 2005), 9.Baskı, s.1195; **Karataş**, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, s.56.

<sup>172</sup> **Cengiz Yelbaşı**, *Fransızca-İngilizce-Almanca Karşılıklarıyla Ansiklopedik Hukuk Sözlüğü* (Ankara: Yazarın kendi yayını, 2014), s.620.

<sup>173</sup> **Abdulkerim Yıldırım**, *Türk Hukukunda Tapuya Güven Yoluyla Aynî Hak Kazanımı*, (Ankara: Adalet, 2016), s.5.

Taşınmaz kapsamına taşınmazın bütünleyici parçaları da dâhildir<sup>174</sup>. Başka bir deyişle; üst arza tabi (*superficies solo cedit*) olmaktadır. Ancak eklentiler, TMK'nın 686. maddesinin 1. fıkrasının 2. cümlesine göre, taşınır eşya mahiyetindedir.

Türk Medeni Kanunu'nun "*Taşınmaz mülkiyetinin konusu*" başlıklı 704. maddesi; taşınmaz konusunu, arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler şeklinde tahdidi olarak saymıştır. TMK'nın "*Kaydedilecek taşınmazlar*" başlıklı 998. maddesi de aynı doğrultudadır. Bu nedenle gerek TMK'nın 704 ve 998. maddelerinde gerekse TST'nin 8. maddesinde belirtilen taşınmaz türleri sınırlı sayıda (*numerus clausus*) olup kişilerin kendi iradelerine göre hukuki manada yeni bir taşınmaz türüne vücut vermeleri mümkün değildir<sup>175</sup>.

Öte yandan, 31.07.1985 tarihli Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanunun Uygulanma Şekli ve Esaslarına Dair Yönetmeliğin 7. maddesinin 1. fıkrası ise taşınmaz malı örnekseyici olarak "*arz üzerinde sabit olan tarla, bağ, bahçe, arsa, orman, ağıl, apartman, dükkân, fabrika, otel gibi bütün arazi, bina ve madenlerdir.*" şeklinde saydığı da görülmektedir. Ancak burada belirtilenler, TMK'nın 705. maddesindeki arazi ve bağımsız bölüm kavramlarının farklı neveleridir. Bununla birlikte yönetmelikte her ne kadar taşınmaz kapsamı içinde "maden" kavramının da dâhil edildiği görülse de 3213 sayılı Maden Kanunu ile madenler için özel bir rejim kabul edildiğinden TMK'da maden, taşınmaz mülkiyetinin konusu arasında bulunmamaktadır.

### 3.1. Arazi

Arapça, "arz" kelimesinin çoğulu<sup>176</sup> olan arazinin<sup>177</sup> tanımı, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 9. maddesinin ilk cümlesinde "*sınırları hukukî ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçası*" şeklinde; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 3. maddesinin (ç) fıkrasında ise, "*Toprak, iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçası*" şeklinde yapılmıştır. Hükümden de anlaşılacağı üzere, arazi bakımından en önemli özellik onun sınırlandırılmış olmasıdır<sup>178</sup>.

<sup>174</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.33 ve 329; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.278.

<sup>175</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.409; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.23; **Turhan Esener - Kudret Güven**, *Eşya Hukuku*, (Ankara: Yetkin, 2024), 9.Baskı, s.282; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, s.228; **Karataş**, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, s.57; **Emine Güler Elverici**, *Önalım Davaları*, (Ankara: Adalet, 2021), 1.Bası, s.11.

<sup>176</sup> **Halil Cin**, "Arazi", *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi* (Erişim 26 Şubat 2023).

<sup>177</sup> Arazi, tapuya kayıtlı olup olmadığına göre ikiye ayrılmaktadır.

<sup>178</sup> Öğretide; arazi sınırının tayininin olanaklı olması yeterli olup işaretleme ya da ölçme yoluyla illa sınırının tespit edilmiş olmasının şart olmadığı belirtilmiştir (Bunun için bkz. **Yavuz**, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s.228.); Bu şekilde sınırları tespit edilen toprak parçasının sınırları fenne uygun olarak haritada

Zira, bu özelliği sayesinde üzerinde fiili bir hakimiyetin kurulabilmesi bakımından bir belirlilik sağlanmış olmaktadır<sup>179</sup>. Hemen belirtilmelidir ki, sınırlandırmayı sadece düzlemsel olarak algılamamak gerekmektedir. TMK'nın Taşınmaz mülkiyetinin içeriğine ilişkin olan 718. maddesinin 1. fıkrasındaki, “Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar.” şeklindeki düzenlemesine göre, araziyi onun üzerindeki hava katmanı ile altındaki arz katmanını da dâhil etmek suretiyle üç boyutlu bir yapıya sahip olduğunu anlamak gerekmektedir<sup>180</sup>. Söz konusu hükmün, 167 sayılı Yer Altı Suları Hakkında Kanun, 3213 sayılı MaK ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda getirilen istisnaları bulunmaktadır<sup>181</sup>.

Mülkiyet kavramı, ona yönelik hak sahibi sayısı bakımından kendi içerisinde tek mülkiyet (ferdi/bireysel) ve birlikte (toplu) mülkiyet şeklinde ikiye ayrılmaktadır. TMK'nın 688 ilâ 703. maddeleri arasında düzenlenmiş olan birlikte mülkiyette, birden çok kimse bir eşya üzerinde mülkiyet hakkına sahip olup<sup>182</sup> bunun da paylı ve elbirliği mülkiyeti şeklinde iki ayrı türü bulunmaktadır<sup>183</sup>. Paylı mülkiyetin kural, elbirliği mülkiyetin ise istisna olduğu<sup>184</sup> bu iki tür arasında mülkiyet hakkının doğmuş olduğu kaynak, tanıdığı hak ve yetkiler ile hakkın sona ermesi gibi konularda ise ciddi farklar bulunmaktadır. Bu farklılıklar paylı mülkiyet ile elbirliği mülkiyetin ekonomik ve hukuki amacının farklı olması ile doğru orantılıdır<sup>185</sup>. Az önce sayılan farklılıkların kazandırıcı zamanaşımı yönündeki önemi, bu iki birlikte mülkiyet türünün kişiye sağladığı hak ve yetkiler arasında bulunan tasarruf hakkında kendini göstermektedir.

---

belirlenmiş ise buna, arsa (ya da parsel); belirlenmemiş ise tarla denilmektedir (bkz. **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.60.); Burada arsa ve parsel kavramlarının her ne kadar birbirlerinin yerine kullanıldığı görülse de parsel kavramının aynı zamanda öğretide, sınırları belirlendikten sonra tapu sicilinin bağımsız bir sayfasına kaydedilmiş olan arazi parçası şeklinde tanımlandığı görülmektedir [Ayrıntılı bilgi için bkz. **Selâhattin Sulhi Tekinay - Sermet Akman - Hâluk Burcuoğlu - Atillâ Altop**, *Tekinay Eşya Hukuku*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1989), C.I, 5.Bası, s.245].

<sup>179</sup> **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Zilyetlik ve Tapu Sicili*, s.3838; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.204; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.58.

<sup>180</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.204; **Şebnem Akipek Öcal - Fahri Gürgenburan**, *5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun Mülkiyet Hakkına Etkileri*, (Ankara: Yetkin, 2023), s.20.

<sup>181</sup> **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Zilyetlik ve Tapu Sicili*, s.3839; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, s.229.

<sup>182</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.347; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.86; **Turan Şahin**, “Paylı Mülkiyette Paylaşma”, *YD*, C.46, S.1, (2020), s.200.

<sup>183</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.348; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.87; **İlker Öztaş**, *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, (İstanbul; Onikilevha, 2011), 1.Baskı, s.6; “...paydaşlığın (ortaklığın) giderilmesi davaları, paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyetine konu taşınır veya taşınmaz mallarda paydaşlar (ortaklar) arasında mevcut birlikte mülkiyet ilişkisini sona erdirip ferdi mülkiyete geçmeyi sağlayan, iki taraflı, tarafları için benzer sonuçlar doğuran davalardır...” [Yargıtay 7.HD., 07.11.2024 tarihli ve 2024/3822 E., 2024/4998 K. (uyap.gov.tr)]; Birlikte mülkiyet türleri sınırlı sayı ilkesine tabidir (bkz. **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.87).

<sup>184</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.131.

<sup>185</sup> **Karl Schultz**, *Gemeinschaft und Miteigentum*, (Breslau: 1924), s.37; **Öztaş**, *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, s.12.

Paylı mülkiyetin düzenlenmiş olduğu TMK'nın 688. maddesinin 1. fıkrası, “*Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.*”, 2. fıkrası ise “*Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir.*” şeklindedir. Hükmün içeriğini irdelemeden önce burada belirtilen pay kavramının ne olduğuna değinmek gerekmektedir. Paylı mülkiyetteki pay kavramı, düşünsel (fikri)<sup>186</sup> bir bölünme olup paydaşların söz konusu eşya üzerindeki hakimiyetlerine yönelik katılma kısıtlarını açıklayan bir kavramdır<sup>187</sup>. Başka bir deyişle, burada eşyanın konumuz açısından taşınmazın maddi olarak bir bölünmesi söz konusu olmayıp paylara ayrılmış olan, sadece mülkiyet hakkından doğan yetki ve yükümlülükler söz konusudur<sup>188</sup>. Bu nedenle özellikle 2. fıkradan da anlaşılabilir üzere, paylı mülkiyette onu oluşturan paylar, müstakil olarak yer almaktadır<sup>189</sup>. Bunun sonucunda paydaşların sahibi oldukları paylar üzerinde diğer paydaşlardan bağımsız ve serbestçe tasarruf edebilme yetkileri bulunmaktadır. Tüm bu nedenlerle, paylı mülkiyete tabi olan bir arazideki payın da bu yolla kazanılması mümkündür<sup>190</sup>.

Elbirliği mülkiyetin ise TMK'nın 701. maddesinin 1. fıkrasında, “*Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti...*” şeklinde tanımlandığı görülmektedir. Burada pay, kazanca katılma veya elbirliği ortaklığının tasfiyesi sonucunda elde edilecek olan ekonomik bir değerdir<sup>191</sup>. Elbirliği mülkiyetin paylı mülkiyetten farkı kendisini pay üzerinden göstermekte olup burada payın müstakil olarak zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir<sup>192</sup>. Zira, elbirliği mülkiyetinde paylı mülkiyette olduğu gibi bir pay kavramı değil, ortaklık payı kavramı

---

<sup>186</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.88 ve 91; **Öztaş**, *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, s.15, 17 ve 35.

<sup>187</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.349 ve 350; **Öztaş**, *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, s.15, 17 ve 35.

<sup>188</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.389.

<sup>189</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.87; **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.389.

<sup>190</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.351; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.405.

<sup>191</sup> **Meier-Hayoz**, *BernerKommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Band IV, Sachenrecht, 1. Abteilung, Das Eigentum, 1. Teilband: Systematischer, Teilund Allgemeine Bestimmungen*, Artikel 641-654 ZGB, 5.Auflage, (Bern: 1981), Art. 652, N.3; **Öztaş**, *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, s.8.

<sup>192</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.131 ve 270; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.40; “...davanın görülebilirlik koşulunun yerine getirilmesi bakımından murisin terekesinin elbirliği mülkiyeti hükümlerine tabi bulunduğu, elbirliği mülkiyetinde mirasçılardan birinin veya birkaçının terekedeki mallar üzerinde belli pay veya payları olmadığı için taşınmazın tamamının, bölünebilir bir bölümünün veya payının adına tescilini isteyemeyeceği...” [Yargıtay 7.HD., 11.03.2024 tarihli ve 2023/565 E., 2024/1447 K. (uyap.gov.tr)]

bulunmaktadır<sup>193</sup>. Malikler bu nedenle bu mülkiyet türünde ancak oy birliği ile tasarruf edebilmektedirler.

### 3.2. Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar

Kural olarak cismani varlığı bulunmayan şeyler, aynî hakka konu olmamaktadırlar. Ancak ekonomik ihtiyaçlar ve zorunluluk sebebiyle bu kurala bir istisna getirilmiş olup bunlardan birini bağımsız ve sürekli haklar oluşturmaktadır<sup>194</sup>. Bu doğrultuda TMK'nın 704. maddesinde, taşınmaz mülkiyetinin konusu belirlenirken bu kapsama girecek olan eşyanın fiziki niteliğinin yanında ekonomik ve sosyal ihtiyaca yönelik olması da göz önünde bulundurulmuş olup bağımsız ve sürekli hakların, taşınmaz mülkiyetinin konusu yapılmış olmasının sebebinin işte bu ihtiyaçtan kaynaklandığı belirtilmiştir<sup>195</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nda bağımsız ve sürekli hakkın ne anlama geldiğine yönelik bir tanım bulunmamaktadır. Öte yandan; TST'nin 10. maddesi bunun unsurlarına yer vermiştir. Hükümden de anlaşılacağı üzere, bağımsız ve sürekli hak kavramı, esas itibarıyla sınırlı aynî haklardan irtifak haklarına ilişkindir<sup>196</sup>. Bu doğrultuda bağımsız ve sürekli hakların tapuya taşınmaz niteliğinde kaydedilebilmeleri için, sırasıyla ortada özel mülkiyete veya kamuya tabi bir taşınmaz üzerinde kurulmuş olan bir irtifak hakkının bulunması, bu hakkın bağımsız (kişi lehine kurulmuş) olması ile devrinin mümkün olması, süresiz veya en az 30 yıl süreli olması ve TST'nin 10 ve 16. maddelerine göre hak sahibinin talebinin bulunması gerekmektedir.

Hükümün 2. fıkrasında yer alan “*Tapu kütüğüne taşınmaz olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devredilebilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü aynî veya kişisel hak kurulabilir.*” şeklindeki düzenlemesiyle bağımsız ve sürekli haklar için bu kavramın adıyla müsemma olan iki unsuruna işaret edilmiş olup bunlardan biri bağımsızlık iken diğeri sürekliliktir. Bir hakkın bağımsız olarak nitelendirilebilmesi, onun serbestçe

<sup>193</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.270; Yüksel, *Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin Kazanılması*, s.9.

<sup>194</sup> Mehmet Ünal - Veysel Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, (Ankara: Savaş Yayınevi, 2018), 10.Baskı, s.28; Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.183; Topuz, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.61; Hülya Atlan Gürer, *Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilebilen Bağımsız ve Sürekli İrtifak Hakları*, (İstanbul: Onikilevha, 2021), 1.Basım, s.120; Mehmet Serkan Ergüne, “Üst Hakkının Tasarruf İşlemlerine Konu Olmasına İlişkin Hukuki Sorunlar”, *İÜHF*, C.LXVI, S.1, (2008), s.277, dip.11.

<sup>195</sup> Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.3839; Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.183.

<sup>196</sup> Atlan Gürer, *Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilebilen*, s.11; Öğretide, bir irtifak hakkı türü olan taşınmaz yükünün de bağımsız ve sürekli hak olabileceği imkânı belirtilmişse de taşınmaz yükünün uygulama kapasitesinin dar bir çerçevede kalması sebebiyle bunun pratik bir yararının olmayacağı düşünülmektedir (Daha fazla bilgi için bkz. Atlan Gürer, *Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilebilen*, s.1; Aksi görüş için bkz. Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.268; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.3840).

devredebilmesi veya mirasçıya intikal edilebilmesi ile mümkün olup bu nitelik hak sahibinin şahsına tanınmıştır<sup>197</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nun 998. maddesinin 3. fıkrası, “Bağımsız ve sürekli hakların kaydedilmesi için gerekli koşullar ve usul Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle<sup>198</sup> belirlenir. Süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın süresiz veya en az otuz yıl süreli olması gerekir.” şeklindeki düzenlemesi de süreklilik unsurunun sağlanması için irtifak hakkının en az 30 yıl veya süresiz bir şekilde tesis edilmesi gerektiğine işaret etmiştir.

Tüm bu nedenlerle; kişiye veya eşyaya bağlı olarak kurulan irtifak hakkı, bağımsız ve sürekli haklar kapsamı dışında kalmaktadır<sup>199</sup>. Bununla birlikte devirlerinin yasak olması sebebiyle intifa hakkı ile oturma hakkının da bağımsız ve sürekli hak olarak nitelendirilebilmeleri mümkün değildir<sup>200</sup>. Tüm bu nedenlerle; TMK'nın 826. maddesinin 3. fıkrasına göre üst hakkı, 837. maddesinin 3. fıkrasına göre kaynak hakkı<sup>201</sup> ve 838. maddesine göre diğer düzensiz şahsi irtifak haklarının<sup>202</sup> bağımsız ve sürekli hak kapsamına dâhil olabilmeleri mümkündür. Bununla birlikte mümkün olan diğer bir husus, bu hakların devredilemeyeceğinin kararlaştırılabilmesidir. Zira; üst ve kaynak hakları, TMK'nın 838. maddesine göre tesis edilen düzensiz (el değiştirilebilen) kişisel irtifak haklarındandır<sup>203</sup>.

Bağımsız ve sürekli hakların taşınmaz olarak tapuya kaydedilmiş olması, onların ayrıca bir hak olma niteliklerini ortadan kaldırmamaktadır. Daha somut bir ifade ile, bağımsız ve

<sup>197</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.995 vd.; Oğuzman - Barlas, *Medenî Hukuk*, 28.Bası, s.162.

<sup>198</sup> Hükmün bu kısmında yer alan “yönetmelik” ibaresinin yerinde değişikliğe uğradığı 02.07.2018 tarihinden önce “tüzük” ibaresi bulunmaktaydı. Yapılan bu değişiklik, bağımsız ve sürekli hakların değerlendirilmesiyle ilgili olarak “Tapu Sicil Tüzüğü”nün artık uygulanamayacağını akla getirirse de bu düşünce doğru değildir. Anayasa'nın 115. maddesi, 6771 sayılı Anayasa Değişikliği ile ilga edilmiştir. Yine aynı değişiklik ile başka bir Anayasa hükmü olan 124. maddedeki tüzük kelimesi çıkartılmıştır [Daha fazla bilgi için bkz. Ergun Özbudun, *Türk Anayasa Hukuku*, (Ankara: Yetkin. 2022), 22.Baskı, s.258]; Tüm bu nedenlerle, TMK'nın bu hükmündeki “tüzük” ibaresi de 02.07.2012 tarihli 700 sayılı KHK'nın 139. maddesi ile “yönetmelik” ibaresi ile değiştirilmiştir. Ancak sonradan bu değişikliğe sebep olan KHK'nın tamamının iptaline yönelik Anayasa Mahkemesi'nde iptal davası açılmışsa da 24.09.2020 tarihinde oy çokluğu ile talebin reddine karar verilmiştir.

<sup>199</sup> Atlan Gürer, *Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilebilen*, s.12; Bununla birlikte taşınmaz lehine kurulmuş olan bir irtifak hakkının kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanılması, mülkiyetinin aynı yolla kazanılması mümkün olan taşınmaz türlerinde söz konusu olmaktadır [Ayrıntılı bilgi için bkz. Nurten İnce Akman - Bahar Öcal Apaydın, “İsviçre ve Alman Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Taşınmaz Lehine İrtifak Haklarının İçeriğinin İncelenmesi”, *YÜHFD*, C.18, S.2, (2021), s.821].

<sup>200</sup> Yavuz, *Özel Hükümler*, s.229; Atlan Gürer, *Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilebilen*, s.12, 13 ve 19.

<sup>201</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.995 vd.; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.202; Yıldırım, *Türk Hukukunda Tapuya Güven Yoluyla Aynî Hak Kazanımı*, s.10.

<sup>202</sup> Bu hükümden de anlaşılacağı üzere, bağımsız ve sürekli haklar sınırlı sayı ilkesine tabi değildir. Öğretide; mecra irtifakının da bağımsız ve sürekli bir hak niteliğine sahip olabileceği belirtilmiştir (bkz. Atlan Gürer, *Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilebilen*, s.14).

<sup>203</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.995; Atlan Gürer, *Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilebilen*, s.8.

sürekli bir hakkın taşınmaz niteliğini kazanması, onun aynı zamanda irtifak hakkı niteliğini değiştirmemektedir<sup>204</sup>. Bu kayıtla sadece, bu haklara taşınmazlara ilişkin hükümlerin uygulanması temin edilmiş olmaktadır<sup>205</sup>.

Bağımsız ve sürekli hakların TMK'nın 704. maddesinde sınırlı olarak sayılan taşınmazların üzerinde kurulabilmesi ve tapu kütüğüne ayrı bir taşınmaz olarak kaydedilebilmesi mümkündür. Bu durum, TST'nin 30. maddesinde de belirtilmiştir. Başka bir şekilde de bağımsız ve sürekli bir hakkın başka bir irtifak hakkıyla birleşmesi de mümkündür<sup>206</sup>.

### 3.3. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölüm

Türk Kanunu Medenisi'nin 632. maddesinde belirtilen taşınmazlar arasında kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler ifadesi yerine "maden" ibaresi bulunmakta idi. Ancak MaK ile madenler için özel bir rejim kabul edildiğinden TMK'da maden ibaresine taşınmaz mülkiyetinin konusu arasında yer verilmemiştir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3 ve 13. maddeleri ile kat mülkiyetinin taşınmaz mülkiyetinin bir çeşidi olduğuna işaret edilmiştir. Kat mülkiyeti, bağımsız bölümler üzerinde tesis edilen ve kendine özgü bir mülkiyet hakkı olup kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak tapuya tescil edilebilmeleri için KMK'nın 2. maddesinde özel bir kanun hükmü bulunmaktadır. Bu nedenle, TST'nin 11. maddesi ile KMK'nın 13. maddesinin 4. fıkrası, bağımsız bölümün ana taşınmazdan ayrı bir taşınmaz niteliğine sahip olacağını belirtmiştir.

Kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümlerde paylı mülkiyete tabi bir payın da bu yolla kazanılması mümkün iken<sup>207</sup>, elbirliği mülkiyetindeki bir payın zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir<sup>208</sup>.

---

<sup>204</sup> **Hüseyin Tokat**, "Türk - İsviçre Hukukunda Hak Zilyetliği", *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.XXVII, S.2, (2023), s.57.

<sup>205</sup> **Eren**, *Özel Hükümler*, s.178; **Yıldırım**, *Türk Hukukunda Tapuya Güven Yoluyla Aynı Hak Kazanımı*, s.7.

<sup>206</sup> **Erden Kuntalp**, "Bağımsız ve Sürekli Aynı Hakların Özellikle Üst Hakkının Taşınmaz Olarak İşlem Görmesi", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S.4, (1991), s.550.

<sup>207</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.188 ve 501; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.405.

<sup>208</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.270; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.40.

## 4. Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması

### 4.1. Genel Olarak

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını iki ayrı başlık altında incelemek mümkündür. Bunlardan biri, taşınmaz mülkiyetinin aslen veya devren kazanılması iken; diğeri tescilli veya tescilsiz kazanılmasıdır.

### 4.2. Aslen Kazanma - Devren Kazanma

Taşınmaz üzerindeki aynî hak, mülkiyet hakkına ilişkin veya sınırlı aynî hakka ilişkin olsa da onun aslen veya devren kazanılması mümkündür<sup>209</sup>. Önceden de belirtildiği üzere Roma Hukuku'nda, aslen kazanma ve devren kazanma ayrımı yapılmamış olup<sup>210</sup> onun yerine malın veya kazanacak kişinin niteliğinin ölçüt olduğu Ius Civile ve Ius Gentium ayrımının benimsendiği görülmektedir. Halbuki hukukumuzda, malın diğeri bir kişiyle tesis edilen hukuki bir ilişki sonucu mu yoksa doğrudan mal ile kurulan bir ilişki sonucu mu kazanıldığına yönelik bir ayrıma yer verilmiştir.

Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesinden sonra gelen başlık “Kazanma yolları” olup 706. maddesi ise “Hukukî işlem” başlığına ilişkindir. Bu madde devren kazanmaya; TMK'nın 707 ilâ 714. maddeleri<sup>211</sup> ise aslen kazanmaya işaret etmiştir. Düzenlemenin bu sıra ile yapılması tesadüf olmayıp aslen kazanma, devren kazanmanın istisnasını oluşturmaktadır<sup>212</sup>.

Taşınmaz üzerindeki bir mülkiyetin bir başka kişinin mülkiyet hakkına dayanmaksızın kazanıldığı duruma aslen kazanma denilmektedir<sup>213</sup>. Başka bir ifadeyle; burada tek yanlı ve

---

<sup>209</sup> **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.223; **Aydın Aybay - Rona Aybay - Ali Pehlivan**, *Hukuka Giriş*, (İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2017) 13.Baskı, s.172 ve 173; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.60 ve 62; “...intifa hakkı, tapu sicilinde yapılan resmi işlem ile (tesisen) iktisap edilebileceği gibi doğrudan doğruya da (aslen) iktisap edilebilir. Sağ kalan eşin, intifa hakkını tercih etmesi halinde intifa hakkı; menkullerde teslim, taşınmazlar üzerinde ise tescile gerek kalmaksızın doğrudan doğruya kazanılan, diğeri bir anlatımla aslen iktisap edilen bir haktır...” [Yargıtay 14.HD., 07.05.2009 tarihli ve 2009/4562 E., 2009/5768 K. (uyap.gov.tr)]; Zilyetlik de aslen ve devren kazanılabilir (bkz. **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.60 vd.).

<sup>210</sup> Ancak günümüzde kabul edilen bu ayrımın temel ilkeleri Roma Hukuku'nda atılmıştır [Bunun için bkz. **Güenal**, *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio)*, s.14 ve 15].

<sup>211</sup> Türk Medeni Kanunu'nun 707. maddesi, “işgal”i; 708. maddesi, “yeni arazi oluşması”nı; 709. maddesi, “arazi kayması”nı; 710. maddesi, “heyelân”ı; 711. maddesi “sınırın yeniden belirlenmesi”ni; 712 ile 713. maddeleri ise “kazandırıcı zamanaşımı”nı düzenlemektedir. Öte yandan; kamulaştırma ve cebri icra da aslen kazanma hallerindedir.

<sup>212</sup> **Engin - Atamer**, *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, s.252; Aslen ve devren kazanma konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **Oğuzman - Selici - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.410; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.282 ve 327 vd.; **Mehmet Akçaal**, *Eşya Hukuku*, (Ankara: Yetkin, 2022), 2.Baskı, s.394.

<sup>213</sup> **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.223; **Cansel - Özel**, *Hukuk Başlangıcı*, s.216; **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.83; **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.95; **Ünal - Başpınar**, *Şekli Eşya Hukuku*, s.139.

doğrudan doğruya bir hakkın kazanılması söz konusu olmaktadır<sup>214</sup>. Bu kazanım türünde kazanıma konu olan eşya herhangi bir kimsenin mülkiyetinde olmayabilir veya kazanımın gerçekleşmesiyle önceki malikin eşya üzerindeki mülkiyet hakkının sona erdirilmesiyle mümkün olabilir<sup>215</sup>. TMK'nın “*Hukukî işlem*” başlıklı 706. maddesi, mülkiyetin devren kazanılabileceğini belirtmiştir. Devren kazanmada, mülkiyet hakkı bir önceki malike ait olan mülkiyet hakkına dayanmaktadır<sup>216</sup>. Bu doğrultuda, bu kazanım türü cüzî halefiyet yoluyla gerçekleşebileceği gibi küllî halefiyet yoluyla da gerçekleşebilmektedir<sup>217</sup>. Hükmün 1. maddesi cüzî halefiyet yoluyla kazanmaya işaret ederken; ikinci fıkrası küllî halefiyet yoluyla kazanmaya işaret etmektedir.

### 4.3. Tescille Kazanma - Tescilsiz Kazanma

#### 4.3.1. Genel Olarak

Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesinin 1. fıkrası, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına ilişkin kurala; hükmün 2. fıkrası ise kuralın istisnası olan tescilsiz kazanma haline yer vermiştir. Taşınmaza yönelik mülkiyet hakkının aslen veya devren kazanılmış olması onun tescilli veya tescilsiz olarak kazanılmasına etki etmemektedir. Diğer bir deyişle; söz konusu mülkiyet ya aslen veya devren kazanılmış olsa da mülkiyet ya tescille ya da tescilsiz kazanılmaktadır<sup>218</sup>.

#### 4.3.2. Tescille Kazanma

Öğretide, “*tapu kütüğünde taşınmaza ait sayfaya, o taşınmaz üzerindeki aynî hakların yazılmasını ifade eden özel teknik deyim*” ya da “*aynî hakların taşınmazın tapudaki sayfasının ilgili sütununa yazılması işlemi*”<sup>219</sup> şeklindeki bir tanımlarına rastlanan tescil kavramı esas itibarıyla TMK'nın 705. maddesinde düzenlenmiştir. Hükmün 1. fıkrası, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescil işlemine bağlı olduğuna işaret etmiştir. Ancak tescil, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına yönelik bir kural olup aslen bir idari işlem olmakla taşınmaz

<sup>214</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.57; **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.223; **Engin - Atamer**, *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, s.252;

<sup>215</sup> **Ünal - Başpınar**, *Şekli Eşya Hukuku*, s.139; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.349; Kamulaştırma, cebri icra ve kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanılmada olduğu gibi.

<sup>216</sup> **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.224; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.284.

<sup>217</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.204; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.349 ve 350; **Cansel - Özel**, *Hukuk Başlangıcı*, s.216; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.394.

<sup>218</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.411; **Eren**, *Hukuku*, s.205; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.350.

<sup>219</sup> Sırasıyla **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.226; **Yıldırım**, *Türk Hukukunda Tapuya Güven Yoluyla Aynî Hak Kazanımı*, s.88 ve 100.

üzerindeki aynî hakkın kazanılması bakımından kurucu bir olgudur<sup>220</sup>. Bu doğrultuda kanunun öngördüğü hallerde tescilin yapılması ile kişinin taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı hüküm ve sonuç doğurmaya başlamaktadır. Buna mutlak tescil ilkesi denmekte olup buna göre tescil, aynî hakkın kurulması için zorunlu olduğu kadar onun sükût ve intifası için de zorunlu niteliktedir<sup>221</sup>.

Tescil, sebebe bağlı başka bir deyişle illî bir işlemdir<sup>222</sup>. Bu nedenle onun temelini oluşturan bir hukuki sebebin bulunması veya olması gereken hukuki sebebin geçerli olması gerekmektedir. Aksi takdirde TMK'nın 1024. maddesinin 2. fıkrasında düzenlenen yolsuz tescil kavramı karşımıza çıkmaktadır. Söz konusu hüküm, “Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.” şeklinde düzenlenmiştir. İleride ayrıntılarına değinilecek olan yolsuz tescil kavramı, olağan zamanaşımı ile taşınmazın adına yolsuz tescil yapılan kişi bakımından taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını sağlayan önemli bir koşul olması sebebiyle gerçek malik açısından sakınca arz etmektedir<sup>223</sup>.

#### 4.3.3. Tescilsiz Kazanma

Kanun koyucu, tescilsiz ya da başka bir tabirle tescilden önce mülkiyetin kazanılması hallerine izin vermiştir. İstisnai<sup>224</sup> nitelikte olan bu haller, TMK'nın 705. maddesinin 2. fıkrasında<sup>225</sup>, miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal ve kamulaştırma hâlleri şeklinde belirtilmiş olup fıkranın 2. cümlesinde, bu gibi hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, aynî hakkın tapu kütüğüne açıklayıcı tescil edilmiş olmasına bağlı tutulmuştur<sup>226</sup>. Başka bir

<sup>220</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.188 ve 189; **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.284.

<sup>221</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.267; **C. Wieland**, *Aynî Haklar*, çev. İsmail Hakkı Karafakih, (Ankara: Yeni Cezaevi Basımevi, 1946), s.17 ve 18; **Gökhan Antalya - Murat Topuz**, *Eşya Hukuku*, (Ankara: Seçkin, 2019), C.4, 3.Baskı, s.143 ve 144; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.134; **Süleyman Sapanoğlu**, “Miras Sebebiyle Devlete İntikal Eden Taşınmazlar, Başka Kimseler Adına Oluşturulan Tescile İyiniyetle Dayanılarak Kazanılır mı?”, *YD*, C.48, S.1, (2023), s.260; Bu kavrama mutlak tescil prensibi de denilmektedir (bkz. **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.163).

<sup>222</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.268; **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.84; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.217; “...Türk hukuk sisteminde tapu kayıtlarının oluşumunda ‘illilik’, diğer bir anlatımla ‘sebebe bağlılık’ prensibi esas alınmıştır. Aynı haklar tescil ile doğmakla beraber tescilin aynı bir hüküm ve sonuç doğurabilmesi için geçerli bir hukuki sebebe dayanması gerekir. Bu bakımdan tescil illi bir hukuki muameledir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 1015. maddesinin 1. fıkrasına göre tapu sicilinde tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukuki sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır...” [Yargıtay 7.HD., 16.10.2024 tarihli ve 2024/2844 E., 2024/4572 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>223</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.299 ve 300; **Yıldırım**, *Türk Hukukunda Tapuya Güven Yoluyla Aynî Hak Kazanımı*, s.92, dip.320.

<sup>224</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.472; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.313.

<sup>225</sup> Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.

<sup>226</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.388; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.163; **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.84; “...mahkemece bu maddi ve hukuki olgular göz önüne alınarak, dava konusu taşınmazın borçlu adına olan tapu kaydının iptali ile üçüncü kişi adına tesciline karar verildiği, verilen tescil kararının yukarıda anılan yasal düzenlemeler uyarınca kurucu nitelikte bir işlem değil bildirici nitelikte bir işlem olduğu, bu durumda mülkiyet hakkının haciz tarihinden önce davacı üçüncü kişiye geçtiğinin kabul edilerek davanın kabulü yerine oluşa ve

deyişle; taşınmaz malikinin aynî hakkını bu yolla aleni hale getirmesiyle taşınmazı devretmeye yönelik tasarruf yetkisi sağlanmakta olup bu da açıklayıcı tescilin varlığına bağlı olmaktadır. Bununla birlikte açıklayıcı tescilin, hakkın korunmasını sağlama işlevi de bulunmaktadır.

Öte yandan; fıkrada geçen, “...kanunda öngörülen diğer hallerde...” ifadesi ile az önce sayılanların tahdidi nitelikte olmadığına işaret edilmiştir. İşte, Kanun’un 706 ilâ 713. maddeleri bu hallere dâhil olup bunlardan biri de 713. maddesinde<sup>227</sup> düzenlenen olağanüstü zamanaşımıdır<sup>228</sup>. Bu hükümlerde taşınmazın zamanaşımı yoluyla kazanılmasına yönelik herhangi bir tanım yapılmamışsa da öğretide EREN’in bu kavramı, “*bir taşınmaza uzun süre itiraz edilmeksizin malik sıfatıyla zilyet olunması sonunda o şeyin mülkiyetinin kazanılması*” şeklinde tanımladığı görülmektedir<sup>229</sup>.

Sonuç olarak Türk Hukukunda kazandırıcı zamanaşımının kendine özgü bir kazanım biçimi olduğuna yönelik görüşler bulunsa da<sup>230</sup> ağırlıklı görüş, bunun bir aslen (asli) kazanma olduğu yönündedir<sup>231</sup>.

---

*dosya içeriğine uygun düşmeyen gerekçe ile reddine yönelik hüküm kurulması doğru değildir...*” [Yargıtay 8.HD., 04.07.2019 tarihli ve 2016/12255 E., 2019/6992 K. (uyap.gov.tr)]; “...taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanıldığı hallerde önem arz eden husus, bu hallerde tapu kütüğüne yapılan tescilin kurucu nitelikte değil, bildirici nitelikte olmasıdır. Bildirici tescilde aynı hak önceden kazanılmıştır; tescilin görevi aynı hakkın kazanılmasını sağlamak değil, aynı hakkın yeni sahibinin kim olduğunu bildirmektir...” [Yargıtay 8.HD., 04.07.2019 tarihli ve 2016/12255 E., 2019/6992 K. (uyap.gov.tr)]; Öte yandan; tescil olmasa bile malik, taşınmazını kullanabilir, yararlanabilir veya mülkiyeti koruyan davaları açabilir.

<sup>227</sup> Belirtilen hükümlerle birlikte bu konuyla ilgili olarak 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nda da hükümler bulunmaktadır.

<sup>228</sup> **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.84 ve 94; **Şölen Külâhçı Serengil**, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması”, *İÜHF*, C.68, S.1-2, (2010), s.220; Bununla birlikte bu kapsama örnek gösterilecek diğer haller; kişiliği hukuken sona eren bir tüzel kişinin sahip olduğu malvarlığının kamu tüzel kişisine geçmesini düzenleyen TMK’nın 54. maddesi, vakfa özgülenmiş olan taşınmaz mülkiyetinin söz konusu vakfa geçişini düzenleyen TMK’nın 102. maddesi, ticaret şirketlerinin birleşmesini düzenleyen TTK’nın 136 vd. maddeleri (bkz. aynı eser ile **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.223); Öte yandan; taşınmazların zamanaşımı yoluyla kazanılması TMK’nın 777. maddesinde düzenlenmiştir. Ancak çalışmamızın da başında belirtildiği üzere taşınmaz mülkiyeti çalışma konusu dışında kaldığından bu madde inceleme altına alınmamıştır.

<sup>229</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.266.

<sup>230</sup> **Günel**, *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio)*, s.100; **Çelebican**, *Roma Eşya Hukuku*, s.71.

<sup>231</sup> **Honig**, *Roma Hukuku*, s.331; **Koschaker - Ayiter**, *Modern Özel Hukuka Giriş Olarak Roma Özel Hukukunun Ana Hatları*, s.408; **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.499; **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.223; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.68.

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**  
**OLAĞAN ZAMANAŞIMI YOLUYLA**  
**TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI**

**1. Genel Olarak**

Olağan zamanaşımını<sup>232</sup> düzenleyen TMK'nın 712. maddesi, “Geçerli bir hukukî sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle ve iyiniyetle sürdürürse, onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilemez.” şeklinde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre, olağan zamanaşımına dayalı olarak kazanımın ortaya çıkabilmesi için birtakım şartların bulunması gerekmektedir.

Türk Medeni Kanunu'nun 1024. maddesinin 2. fıkrasına göre tescilin, yolsuz olmaması gerekmektedir. TMK'nın 1025. maddesinin 1. fıkrasına göre tescilin yolsuz olması durumunda taşınmazın gerçek malikinin tescilin düzeltilmesine yönelik dava açma hakkı bulunmaktadır<sup>233</sup>. Olağan zamanaşımına konu olan sadece tapulu bir taşınmazın payı ise bu durumda gerçek malikin ancak bu paya yönelik TMK'nın 1025. maddesine dayalı tapu kaydının düzeltilmesi davası açabilmesi mümkündür<sup>234</sup>. Ancak, bu şekilde bir dava açılmamışsa olağan zamanaşımını düzenleyen TMK'nın 712. maddesi, lehine yolsuz tescil yapılan kayıt malikinin fiili durumuna, kanunda belirlenen sürenin belirli şartlar altında geçmesiyle meşruluk kazandırmaktadır<sup>235</sup>.

---

<sup>232</sup> Öğretide buna, “olağan kazandırıcı zamanaşımı”nın da denildiği görülmektedir (bkz. **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.332); *Secundum tabulas* (bkz. **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.492).

<sup>233</sup> **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.189; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.217.

<sup>234</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.278.

<sup>235</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.266; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.217; **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.626.

## 2. Olağan Zamanaşımı Yoluyla Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılmasının Şartları

*Adi*<sup>236</sup>, *alade*<sup>237</sup> veya *sicil zamanaşımı*<sup>238</sup> olarak da bilinen olağan zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılmasına yönelik şartları kendi içerisinde kazanıma konu taşınmaz ve zilyet yönünden ayrı ayrı değerlendirmek gerekmektedir.

Taşınmaz ile ilgili şartlar, taşınmazın mülkiyetinin olağan zamanaşımı ile kazanılmaya elverişli olması ve tapu kütüğündeki tescilin yolsuz olması iken; zilyet ile ilgili şartları, lehine yolsuz tescil yapılan kişinin taşınmaza zilyet olması, o kişinin zilyetliğinin davasız ve aralıksız on yıl boyunca sürmesi ve zilyedin iyiniyetli olması şeklinde sıralamak mümkündür.

### 2.1. Taşınmaza İlişkin Şartlar

#### 2.1.1. Taşınmaz Kazanıma Elverişli Olmalı

Türk Medeni Kanunu'nun 712. maddesinde açıkça gösterilmemişse de bir taşınmazın mülkiyetinin olağan zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi için gerekli olan onun bu yolla kazanıma elverişli olmasıdır. Bunun için iki ayrı koşulun bulunması gerekmektedir. Bunlardan ilki taşınmazın tapulu<sup>239</sup> olması iken; diğeri, taşınmazın özel mülkiyete konu olan bir taşınmaz olması gerektiğidir<sup>240</sup>.

##### 2.1.1.1. Tapuya Kayıtlı Olmalı

###### a. Genel Olarak

Türk Medeni Kanunu'nun 712. maddesinde yer alan “...*tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi*...” ifadesinden anlaşılacağı üzere olağan zamanaşımının uygulanabilmesi için taşınmazın tapuya kayıtlı bir taşınmaz olması gerekmekte<sup>241</sup> olup hükmün mefhum-u

<sup>236</sup> **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.627.

<sup>237</sup> **Akkanat**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.319;

<sup>238</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.268; **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.481; **Yılmaz**, *Eşya Hukuku*, s.275; **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.95;

**Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.37 ve 39; Bu kavrama aynı zamanda sicile dayanan zamanaşımı ifadesinin de denildiği görülmektedir (bkz. **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.493; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.434).

<sup>239</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.269; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.332 ve 333; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.435.

<sup>240</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.508; **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.482; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.435.

<sup>241</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.482; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.333; **Yılmaz**, *Eşya Hukuku*, s.276; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.218; **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.629; **Dilara Buket Didin - Yongxin Luo**, “Acquisitive Prescription/Adverse Possession: Turkish and Chinese Legal Systems”, *YBHD*, S.1, (2025), s.234.

muhalfinden<sup>242</sup> tapusuz taşınmazların kapsam dışında kaldığı anlaşılmaktadır. Bu nedenledir ki; tapuya kayıtlı olan bağımsız ve sürekli hakların da olağan zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi mümkündür<sup>243</sup>.

Taşınmaz kavramı içinde yer alan arazi ve kat mülkiyetine kayıtlı bağımsız bölümün, paylı mülkiyete veya elbirliği mülkiyetine tabi olması mümkündür. Taşınmazın tamamının az önce bahsedilen birlikte mülkiyet hallerinden birine tabi olması TMK'nın 712. maddesinin uygulanmasına engel olmamaktadır<sup>244</sup>. Bu nedenle taşınmaz, paylı mülkiyete tabi ise taşınmaz üzerindeki bir payın da olağan zamanaşımı ile kazanılabilmesi mümkündür<sup>245</sup>. Öte yandan; elbirliği mülkiyetine tabi olan bir taşınmazdaki bir ortaklık payının bu yolla kazanılması mümkün değildir<sup>246</sup>.

## b. Çifte Tapu

Tapuya kayıtlı taşınmaz kavramı ile ilgili olan tartışmalı bir konu, çifte (çift) tapu halidir. TMK'nın 1000 ve KMK'nın 13. maddesi gereğince her taşınmaz için ayrı sayfa açılması ilkesi benimsemiş olup buna aynî kayıt sistemi denilmektedir. Bu nedenle her taşınmazın ancak bir tapu kaydının bulunması gerekmektedir. Ancak bu durumun istisnası kendini çifte (çift) tapu durumunda göstermektedir.

Öğreti ve uygulamada *mükerrer tapu*<sup>247</sup> olarak da bilinen *çift* veya *çifte*<sup>248</sup> tapu, bir taşınmazın tamamının veya bir kısmına yönelik olmak üzere tapu kütüğünde birden çok sayfaya rastlanması ve bu sayfalarda farklı kişilerin malik olarak görünmesi hali<sup>249</sup> şeklinde

<sup>242</sup> Zıt anlam (*argumentum a contrario*) (Bununla ilgili olarak ayrıntılı bilgi için bkz. **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.61).

<sup>243</sup> **Atlan Gürer**, *Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilebilen*, s.126.

<sup>244</sup> **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.40; Ancak taşınmazın elbirliği mülkiyetine tabi olması durumunda taşınmazın tamamının mülkiyetinin kazanılmasına yönelik bir durumun söz konusu olması gerekmektedir (bkz. **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.270; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.334).

<sup>245</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.493; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.270; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.334.

<sup>246</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.270; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.334; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.435.

<sup>247</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.282; "...müvekkillerinin taşınmazı satın aldıktan sonra 178 adanın 28 ile 61 numaralı parsellerin tevhit ve yenide ifrazı suretiyle meydana gelen ve tesis edilen kayıtların mükerrer (çift tapu) niteliğinde olduğunun ortaya çıktığını, 178 ada 51 parselin ifrazı suretiyle mükerrer olarak meydana getirilen 238 ada 4 sayılı parselin (yeni 3675) tapu kaydının bu nedenle iptal edilmesi nedeniyle..." [Yargıtay 20.HD., 11.04.2016 tarihli ve 2015/2451 E., 2016/4329 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>248</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.282; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.336; "...Gaziosmanpaşa ilçesi, Sarıgöl Mahallesi çalışma alanında 2613 sayılı Kanun uyarınca yapılan kadastro sırasında, 449 ada 5 parsel sayılı 110,00 metrekare yüzölçümündeki taşınmaz, çifte tapu kaydı nedeniyle malik hanesi açık bırakılmak suretiyle tespit edildikten sonra..." [Yargıtay 8.HD., 13.12.2023 tarihli ve 2023/3842 E., 2023/6458 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>249</sup> **Yıldırım**, *Türk Hukukunda Tapuya Güven Yoluyla Aynı Hak Kazanımı*, s.100; **Yakuppur**, *Tapu Kütüğüne Güven İlkesi*, s.225 ve 226.

tanımlanmıştır. Yargıtay ise çifte tapunun tanımını, bir taşınmaz hakkında kütükte çift sayfanın açılmış olması hâli olarak yapmaktadır<sup>250</sup>. Böyle bir durumda bunlardan geçerli olanı, gerekli olan şartlara uyulması halinde kural olarak eski tarihli olanıdır<sup>251</sup>.

Çifte tapudan bahsedilebilmesi için öğretide yapılmış olan tanımda olduğu gibi açılan çift sayfada taşınmazın başka kişiler adına kayıtlı olması gerekmektedir. Bu nedenle açılan iki ayrı sayfada aynı kişi malik olarak görülüyorsa taşınmaz malikinin kim olduğu konusunda ortada herhangi bir şüphe bulunmamaktadır<sup>252</sup>. Bu yüzden çifte tapuyu, taşınmazın kütükte ayrı sayfalarda başka kişiler adına kaydının yapılması olarak anlamak gerekmektedir. Bu kavramın benzeri kendisini KK'nın 22. maddesinin 1. fıkrasında yer alan "Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulamayı yapılmış olan yerlerin yeniden kadastronu yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır..." şeklindeki düzenlemesinde göstermekte olup uygulamada buna mükerrer kadastro denilmektedir. Hükümden de anlaşılacağı üzere ikinci defa yapılan kadastro, hükümsüzdür. Bununla birlikte mahkemece verilen hükmen tescil kararının da çifte tapu durumunun oluşmasına sebep olabilmesi mümkündür<sup>253</sup>.

Çifte tapu durumunda olağan zamanaşımının uygulanabilmesi konusunda öğretide çeşitli görüşler bulunmaktadır.

Öğretideki bir görüşe göre, taşınmazın gerçek malikinin ikinci tescile dayanan kayıt malikinin taşınmaz üzerindeki zilyetliğine itiraz etmemesi halinde TMK'nın 712. maddesinin uygulama alanı bulacağını, hatta kayıt malikinden iyiniyetli olarak taşınmazı devralan kişinin, onun zamanında geçen zilyetlik süresini kendi süresine ekleyebileceği savunulmaktadır<sup>254</sup>.

Karşıt görüşe göre, çifte tapu halinde ortada şeklen mevcut olan ikinci bir tapu kaydı olsa da bu tapu kaydının hukuken olmayan bir tapu kaydı olduğu ve yok hükmünde olduğu belirtilmektedir. Bu nedenle böyle bir tapuya sonuç yüklenemeyeceğinden ikinci tescilin yolsuz olduğunun kabulünün mümkün olmadığı zira çifte tapu kavramının yolsuz tescilden farklı bir kavram olduğuna işaret edilmiştir. Bununla birlikte çifte tapu durumunda ikinci tapunun kayıt malikinin iyiniyetli olmayacağı, tapu sicilinin aleniyeti ilkesi gereği bu kişinin taşınmazın başka

<sup>250</sup> Yargıtay HGK., 20.02.2020 tarihli ve 2017/1-1264 E., 2020/192 K.

<sup>251</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.482; **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.284.

<sup>252</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.292; **Yılmaz**, *Eşya Hukuku*, s.282.

<sup>253</sup> "...mahkemece, bu hususlar göz ardı edilerek eksik incelemeyle yazılı şekilde hüküm kurulması isabetsiz olduğu gibi, kabule göre de dava konusu taşınmazdan ifraz edilen tapu kaydı iptal edilmeden çifte tapuya yol açacak şekilde yeniden tapuya tesciline karar verilmesi isabetsizdir..." [Yargıtay 1.HD., 11.05.2022 tarihli ve 2021/4487 E., 2022/3830 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>254</sup> **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.41 ve 42.

bir tapu kaydının mevcut olduğunu bilebilen veya bilmesi gereken bir kişi olabileceği de belirtilmiştir<sup>255</sup>. Bu nedenle çifte tapu durumunda ikinci tescile göre tapuda malik olarak görünen kişinin olağan zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının mümkün olmayacağı belirtilmiştir<sup>256</sup>. Öğretideki ağırlıklı görüş, ikinci tescilde adı geçen malikin iyiniyet iddiasının dinlenebilmesi mümkün olamayacağından olağan zamanaşımıyla taşınmazın mülkiyetinin kazanılamayacağı yönündedir<sup>257</sup>.

Yargıtay'ın da çifte tapunun varlığı durumunda onun yolsuz tescil mi yoksa yok hükmünde mi olduğuna yönelik farklı kararlarına rastlanması mümkündür. Buna göre; Yargıtay, bir kararında çifte tapunun yolsuz tescil mahiyetinde<sup>258</sup> olduğunu belirtirken başka bir kararında ise çifte tapunun yok hükmünde<sup>259</sup> olduğunu belirtmiştir.

Kanımızca, çifte tapu durumunda ikinci tescilde TMK'nın 1020. maddesinde belirtilen aleniyet ilkesi ortadan kalkacağından, yolsuz olduğu iddia edilen ikinci tescil hukuk alanında varlık kazanamayacaktır. Bu nedenle, söz konusu tescile dayanılarak olağan zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılabilmesi mümkün olamamaktadır.

### 2.1.1.2. Taşınmaz Özel Mülkiyete Konu Olmalı

Taşınmaz, özel mülkiyete konu olmalı diğer bir deyişle, kamu malı niteliğinde olmamalıdır<sup>260</sup>. Bu doğrultuda kamu malı niteliğinde olan bir taşınmaz, zamanaşımı ile kazanılamaz<sup>261</sup>. Özel mülkiyete konu olan mallardan; gerçek kişilere, özel hukuk tüzel

<sup>255</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.283; **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.899 ve 900; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.336.

<sup>256</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.270; **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.899.

<sup>257</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.408; **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.96; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.270; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.40, 41 ve 42.

<sup>258</sup> "...öyle ise, çekişmeye konu bölümle ilgili olarak yetki meselesi halledilmeden işin esası yönünden çekişmenin karara bağlanması doğru olmadığı gibi yolsuz tescil niteliğindeki çifte tapu olgusunun giderilmesi bakımından açılan davanın sicile yönelik olduğu gözetildiğinde mahkemece nitelendirmede hataya düşülerek isteğin idareyi ilgilendirdiği gerekçesiyle, davanın reddedilmiş olması da isabetli değildir..." [Yargıtay 1.HD., 27.01.2009 tarihli ve 2008/6588 E., 2009/875 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>259</sup> "...davacı Hazineye ait 72 parsel sayılı taşınmazın kadastro tespiti 23.3.1947 tarihinde yapıldığı halde bu parsel içerisinde kaldığı saptanan 103 parsel sayılı taşınmazın tespitinin sonradan 29.11.1994 tarihinde yapılması nedeniyle çifte tapu kaydının oluştuğu, 103 parselle ilgili oluşan kaydın mükerrer olduğu ve yok hükmünde bulunduğu 3402 Sayılı Kadastro Yasasının 22.maddesi hükmü gözetilmek suretiyle davanın kabul edilmiş olmasında bir isabetsizlik bulunmadığı..." [Yargıtay 1.HD., 01.02.2007 tarihli ve 2007/151 E., 2007/859 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>260</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.508; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.269; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.218; **Atlan Gürer**, "Taşınmaz Mülkiyetinin", s.629; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.42; Yukarıda açıklandığı gibi hukuki nitelik olarak arazi, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilmiş bağımsız ve sürekli bir hak veya kat mülkiyetine tabi bağımsız bir bölüm olmasında özel mülkiyete tabi olduğu müddetçe herhangi bir fark bulunmamaktadır.

<sup>261</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.493; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.269; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.334.

kişilerine ve Devletin veya kamu tüzel kişinin özel mülkiyetine tabi olan malların anlaşılması gerekmektedir.

Kamu malı kavramı ise geniş ve dar anlamda kullanılmaktadır. Bu kavramın geniş anlamına bakıldığında kavramın lafzi yorumundan her ne kadar onun yönetsel olduğuna yönelik bir anlam çıksa da aslında bu kavram kendi içinde kamusal mal ve özel mal şeklinde ikiye ayrılmaktadır<sup>262</sup>. Başka bir deyişle; geniş anlamda kamu malında Devletin veya diğer kamu tüzel kişilerinin özel hukuka tabi olan malları da girmekte<sup>263</sup> olup bu tür mal kapsamında bulunan taşınmazların mülkiyetinin kazandırıcı zamanaşımı ile kazanılması mümkündür<sup>264</sup>.

Dar anlamda kamu malı ise kamu tüzel kişilerinin salt kamu hukukuna tabi kamusal olan mallarını ifade etmektedir<sup>265</sup>. Aslında TMK'nın 712. maddesi uygulamasında kamu malı olarak kastettiğimiz kamusal maldır. O yüzden kamu malı tabirini kamusal mal olarak algılamak uygun olacaktır.

### 2.1.2. Tapu Kütüğündeki Tescil Yolsuz Olmalı

Türk Medeni Kanunu'nun 712. maddesinin başında belirtilen “*Geçerli bir hukukî sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi...*” ifadesi, olağan zamanaşımına dayalı taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için tapu kaydındaki tescil işleminin yolsuz olması gerektiğine işaret etmiştir. Yolsuz ifadesindeki “yol” isim kökü, “*elverişli durum, olanak*” anlamına gelmekte olup bu köke yokluk/eksiklik bildiren ve bu nedenle olumsuz mana katan<sup>266</sup> “-suz” yapım ekinin eklenmesiyle “yolsuz” kavramı ortaya çıkmaktadır. Bu kavram, “kurallara aykırı, uygunsuz, yöntemsiz, düzensiz, yersiz, usulsüz” anlamına gelmektedir<sup>267</sup>.

Görülmektedir ki bunlardan “kurallara aykırı” olmak anlamı, çalışma konumuzdaki yolsuz ifadesini karşılamaktadır. Bu nedenle yolsuz tescil aynı zamanda haksız bir tescildir<sup>268</sup>.

<sup>262</sup> Şeref Gözübüyük - Turgut Tan, *İdare Hukuku*, (Ankara: Turhan Kitabevi, 2016), 11.Bası, s.932; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.286; İhsan Özmen - Halim Çorbacı, *3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi*, (Ankara: Feryal Matbaacılık, 1988), s.563; Belen - Kutlu Doğan, “Olağanüstü Zamanaşımında Tapulu”, s.91; Celâl Işıklar, “İdare ile Kamu Malları Arasındaki Hukuki İlişki Bağlamında Devletin Hüküm ve Tasarrufunda Altında Olma”, *SÜHFD*, C.31, S2, (2023), s.708.

<sup>263</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.286; Bahtiyar Akyılmaz - Murat Sezginer - Cemil Kaya, *Türk İdare Hukuku*, (Ankara: Savaş Yayınevi, 2018), 9.Baskı, s.624.

<sup>264</sup> Reisoğlu, “Fevkalâde Müruru Zaman”, s.364.

<sup>265</sup> Akyılmaz - Sezginer - Kaya, *Türk İdare Hukuku*, s.624; Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.8.

<sup>266</sup> Zeynep Korkmaz, *Türkiye Türkçesi Grameri Şekil Bilgisi*, (Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları, 2017), 5.Baskı, s.140.

<sup>267</sup> Tuncer Gülensoy, *Türkiye Türkçesindeki Türkçe Sözcüklerin Köken Bilgisi Sözlüğü*, (İstanbul: Bilge Kültür Sanat, 2018), s.948 ve 949.

<sup>268</sup> Gerçekten de hükmün aslının bulunduğu İsviçre Medeni Kanunu'na bakıldığında “yolsuz tescil” ifadesi yerine “haksız tescil” ifadesinin tercih edildiği görülmektedir.

Öğretide, “gerçek hak durumuna uymayan tescil”<sup>269</sup> veya “sadece şeklen mevcut olan, maddi ve gerçek durumu yansıtmayan ve taraf olanları bağlamayan tescil”<sup>270</sup> şeklinde belirtilmiş olan yolsuz tescilin tanımının, TMK’nın 1024. maddesinin 2. fıkrasında “Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.” şeklinde yapıldığı görülmektedir. Buna göre, “tescilin dayanağı olan ve aynî hakların kazanılması, devredilmesi ve ortadan kaldırılması isteminde bulunma yolunda ilgililere hak ve borçlar doğuran hukuki işlem”<sup>271</sup> olarak tanımlanan hukuki sebebin varlığı, tescil işleminin de hukuka uygun bir şekilde hüküm ve sonuç doğurmasına sebep olmaktadır. Başka bir deyişle, hukuki sebebin ortadan kalkmasıyla birlikte tescile konu olan aynî hak maddi hukuk açısından varlığını yitirmektedir<sup>272</sup>. Çünkü, tescil işlemi illî (sebebe bağlı)<sup>273</sup> ve hukuki bir duruma yönelik olması sebebiyle objektif bir unsurdur<sup>274</sup>. Bu nedenle yolsuz tescil, hukuki durumu yansıtmayan diğer bir deyişle gerçek hak durumuna uymayan ve sadece şeklen var olan bir tescil<sup>275</sup> olduğundan buna dayalı olarak yapılan kazandırma da sakat bir kazandırmadır<sup>276</sup>. Zira, ortada şeklen de olsa bir tescil bulunmasına rağmen bu tescil fiili duruma olan uygunluğunu kaybetmiştir<sup>277</sup>. Nihayet, hükümde sayılan bu şartların bulunmaması durumunda ise tescilin yolsuz olabileceği belirtilmiş olup tescil en başından itibaren yolsuz olabileceği gibi sonradan da yolsuz hale

<sup>269</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.299 ve 495; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, (Ankara, Yetkin, 2022), 10. Baskı, s.248; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.435.

<sup>270</sup> **Turgut Akıntürk - Jale Akipek**, *Eşya Hukuku*, (İstanbul: Beta, 2009), s.483.

<sup>271</sup> **Akıntürk - Akipek**, *Eşya Hukuku*, s.483.

<sup>272</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.348; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.188.

<sup>273</sup> **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.200; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.217; **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Zilyetlik ve Tapu Sicili*, s.3834; **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.84; “...aynî haklar tapu siciline tescil ile doğar ve tescilin hukuki netice doğurabilmesi için de geçerli bir hukuki sebebinin bulunması zorunludur. Bu hususun tapunun illilik prensibinden kaynaklandığı açıktır. Oysa, oluşan sicilin hukuken geçerli bir sebebi bulunmadığı takdirde, tescilin yolsuz tescil niteliğini taşıyacağı ve sicilin iptali gerekeceğinde kuşku yoktur...” [Yargıtay 1.HD., 23.01.2024 tarihli ve 2023/5793 E., 2024/546 K. (uyap.gov.tr)]; Benzer bir şekilde ayrı bir karar için bkz. Yargıtay 1.HD., 01.12.2022 tarihli ve 2022/4850 E., 2022/7872 K. (uyap.gov.tr).

<sup>274</sup> **Güenal**, *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio)*, s.82.

<sup>275</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.495; **Yılmaz**, *Eşya Hukuku*, s.276; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.44.

<sup>276</sup> **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.217; **Yakuppur**, *Tapu Kütüğüne Güven İlkesi*, s.34.

<sup>277</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.348; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.217.

gelebilmektedir<sup>278</sup>. Özetle, temel olarak yolsuz bir tescil için ya hukuki sebebin bulunmaması<sup>279</sup> ya da geçersiz<sup>280</sup> olması gerekmektedir. Bununla birlikte başka özel durumlar da tescili yolsuz hale getirmekte olup bunları örnekseyici olarak tescil anında tapu memurunun hatası<sup>281</sup>, sahtecilik<sup>282</sup>, tescil konusunda tasarruf yetkisinin yokluğu<sup>283</sup>, yetkisiz temsilcinin yaptığı tescil

<sup>278</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.272; **Yıldırım**, *Türk Hukukunda Tapuya Güven Yoluyla Aynı Hak Kazanımı*, s.100; **Yakuppur**, *Tapu Kütüğüne Güven İlkesi*, s.45; "...inşaatın kısa sürede tamamlanması amacıyla inşaatın başında bu sözleşme uyarınca tapuda devir yapılmasına rağmen, yüklenicinin edimini yerine getirmemesi nedeniyle sözleşmeden dönüldüğünde artık tapuda yapılan devrin sebebi ortadan kalkacak ve kayıt yolsuz tescile dönüşecektir. Avans niteliğindeki bu paylar, yüklenici temerrüde düştüğünde arsa sahibi tarafından geri istenebilir ve yüklenici ile bağımsız bölüm almak üzere sözleşme yapan üçüncü kişiler, tapuda yapılan devre rağmen bu payları arsa sahibine iade etmek zorundadır..." [Yargıtay HGK., 28.12.2022 tarihli ve 2021/(15)6-108 E., 2022/1929 K.]

<sup>279</sup> "...sicilin dayanağının geçerli bir hukuki sebebinin bulunmaması onu TMK'nın 1025. maddesinde belirtilen yolsuz tescil durumuna düşürür. Birinci el konumundaki edinenin iyiniyetli olması neticeyi değiştirmez. Ne var ki; sicil kaydından sicillerin aleniliği ve güvenilirliği prensiplerine dayanarak edinen iyiniyetli iktisap eden ikinci el konumunda bulunan kişinin iktisabının korunacağı TMK'nın 1023. maddesi gereğidir. Öte yandan, ikinci el konumundaki müktesibin sicilin dayanağını teşkil eden belgeleri incelemek zorunluluğu bulunmadığı da tartışmalıdır..." [Yargıtay 1.HD., 06.07.2011 tarihli ve 2011/2907 E., 2011/7956 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>280</sup> "...aynı haklar tapu siciline tescil ile doğar ve tescilin hukuki netice doğurabilmesi için de geçerli bir hukuki sebebinin bulunması zorunludur. Bu hususun tapunun illilik prensibinden kaynaklandığı açıktır. Oysa, oluşan sicilin hukuken geçerli bir sebebi bulunmadığı takdirde, tescilin yolsuz tescil niteliğini taşıyacağı ve sicilin iptali gerekeceğinde kuşku yoktur..." [Yargıtay 1.HD., 23.01.2024 tarihli ve 2023/5793 E., 2024/546 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>281</sup> "...dava konusu taşınmazın dava dışı H.S. tarafından B.Ç. ve T.A.'ya yapılan satış işlemi sonunda görevli memur hatası nedeniyle tescilin unutulması ve H.S. mirasçıları tarafından kendi adlarına intikal yaptırılması ile oluşan tescilin Türk Medeni Kanunu'nun 1024 ve 1025. maddesi uyarınca yolsuz olduğu, davalı T. İnşaat Limited Şirketinin ise iyiniyetli olduğunun kanıtlanamadığı gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir (...) çekişmeli taşınmazın davalı T. İnşaat Limited Şirketi adına yolsuz biçimde tescil edildiği, anılan şirketin iyiniyetli olmadığı dolayısıyla Türk Medeni Kanunu'nun 1023.maddesinin koruyuculuğundan yararlanamayacağı gözetilerek davanın kabulü doğru olduğu gibi düzenlenen resmi akit tablosunun sicile yansıtılmaması tapu görevlilerinin kusurundan kaynaklandığından..." [Yargıtay 1.HD., 12.02.2015 tarihli ve 2014/13620 E., 2015/1962 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>282</sup> "...ne var ki sonraki malikler için TMK m.1023 anlamında iyiniyetten yararlanacakları da sabittir. Tapu iptal ve tescil talebinin, sonraki kayıt maliklerinin iyiniyetli olması sebebiyle reddi kararı dosya içeriğine göre doğrudur. Ancak, davacı dava dilekçesinde tapu iptal ve tescil talebinin yanında terditli olarak tazminat talebinde de bulunmuştur. Sahtecilik hukuksal nedenine dayalı davalarda temlik işleminde geçerli hukuki sebebin bulunmaması başka bir deyişle illetten mücerret olması nedeniyle ilk el iyiniyet savunmasında bulunamayacağından, dava konusu taşınmazın dava tarihindeki rayiç değeri üzerinden davalı E.'nin tazminat ile sorumlu tutulması gerekirken, yanılığa düşülerek yazılı olduğu üzere karar verilmiş olması doğru değildir..." [Yargıtay 1.HD., 16.03.2021 tarihli ve 2020/1687 E., 2021/1489 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>283</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.348; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.272; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.221; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.436.

işlemi<sup>284</sup>, muvazaanın varlığı<sup>285</sup> ve tescilin dayanağını oluşturan idari işlemin<sup>286</sup> veya ihalenin<sup>287</sup> ortadan kalkması gibi sebepler sayılabilmektedir.

Kadastro Kanunu'nun 12. maddesine göre; kesinleşen kadastro tutanağı, tespit edilen kimse yararına hak karinesi oluşturmaktadır. Öte yandan hükmün 3. fıkrasına göre, bu karinenin aksinin kanıtlanabilmesi imkânı, kesinleşme tarihinden itibaren on yıllık hak düşürücü süre<sup>288</sup> içinde açılacak bir dava ile mümkün olmaktadır. Bununla birlikte bu süre zarfında dava açılmaması halinde hak karinesi lehine tespit yapılan kişi bakımından kesinleşmektedir. Ancak yapılan bu kadastro tespitinin hatalı olması da mümkündür. Bu nedenle yanlış kadastro tespitine dayalı olarak yapılan tesciller de yolsuzdur<sup>289</sup>. Bu nedenle, taşınmazın kadastro yapılrken bir yanlışlık sonucu malik olmadığı halde kadastro tutanağında malik olarak tespit edilen ve tespitin üzerinden KK'nın 12. maddesinin 3. fıkrası gereği on yıllık hak düşürücü sürenin geçmesi halinde kişinin TMK'nın 712. maddesinden yararlanabilmesi mümkündür. Ancak on yıllık hak düşürücü süre tamamlanmadan adına tespit yapılan kişi ölmüşse onun mirasçıları tarafından bu sürenin tamamlanması ve diğer şartların da sağlanması halinde taşınmazın gerçek maliki olmaktadır<sup>290</sup>. Bununla birlikte kadastro tutanağı kesinleşmeden dava açılıp bir

<sup>284</sup> "...dava konusu şirket hisselerinin devirlerinin Hazine Müsteşarlığı'nın iznine tabi olduğu, hisse devri yapan davalı H.K.'nin şirketin ortaklarına ait hisseleri yetkisi olmaksızın tasarruf imkanının bulunmadığı, Hazine Müsteşarlığı'ndan izin alınmaksızın ve yetkisiz temsilci tarafından yapılan hisse devrinin geçersiz olduğu..." [Yargıtay 11.HD., 27.02.2014 tarihli ve 2013/13331 E., 2014/3671 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>285</sup> "...birleştirilen davada davacı A.O. ile davalılar Melis ve Hüsnü'nün mirasbırakanı H.Ü.'ye dava konusu taşınmazın kendi mirasbırakanı F.S. tarafından temlik edildiği, veraset yoluyla intikal etmiş bir taşınmaz bulunmadığı, davacı A.'nin iddiasının kök mirasbırakanlar F.S. ve M.M.'den önce ölen babası H.Ü.'nün ölümü nedeniyle eşi olan davalı Hüsnü'nin, F.S. ve M.M.'nin mirasçısı olamayacağı, bu suretle de dava konusu taşınmazda paydaş olamayacağı yönünde olduğu anlaşılmaktadır. Halbuki muvazaalı olarak devredilen taşınmazda dahi, muvazaa nedeniyle açtığı dava neticesinde payını almış olan davacı F.T.'den arta kalan kısım H.Ü.'nün üzerinde kalmış olup H.Ü. adına kayıtlı payın ise ölümü ile 1/4 yasal miras payı olan mirasçı eşine ve diğer mirasçılara miras hukuku gereği intikal ettiği, bu suretle herhangi bir yolsuz tescilden bahsedilemeyeceği açıktır..." [Yargıtay 1.HD., 19/12/2022 tarihli ve 2022/5144 E., 2022/8329 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>286</sup> "...dava konusu taşınmaz davalı Seyhan Belediyesi ve davalı Adana Büyükşehir Belediyesi tarafından imar uygulamalarına tabi tutulmuş, ancak davalı Belediyeler tarafından yapılan imar uygulamaları İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Böylece, davacının maliki olduğu kadastral parsel üzerinde imar uygulaması ile oluşan imar parsellerinin dayanağı idari işlemin iptal edilmesi nedeniyle sicil dayanaksız kalmış ve TMK'nın 1025'inci maddesi hükmü uyarınca imar parselleri yolsuz tescil durumuna düşmüşlerdir..." [Yargıtay 1.HD., 20.12.2023 tarihli ve 2023/4421 E., 2023/6413 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>287</sup> "...davacı adına oluşan sicil kaydının hukuki mesnedi, ihale olup bu da iptal edilmiştir. O hâlde, ihalenin iptali ile sicilin hukuki dayanaktan yoksun kalacağı ve TMK'nın 1025 inci maddesi hükmü uyarınca yolsuz tescil durumuna düşeceği sabittir. Hemen belirtmek gerekir ki; Türk hukuk sisteminde tapu kayıtlarının oluşumunda 'illilik', diğer bir anlatımla 'sebebe bağlılık' prensibi esas alınmıştır..." [Yargıtay 7.HD., 22.02.2023 tarihli ve 2022/5230 E., 2023/1069 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>288</sup> Her ne kadar TMK'nın 713. maddesinde zamanaşımının süresinin hesaplanmasında TBK'nın ilgili hükümlerinin kıyas yoluyla uygulanabileceği belirtilmişse de Kadastro Kanunu'ndaki kazandırıcı zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin hesabında 6100 sayılı HMK'nın 90 vd. maddeleri dikkate alınmalıdır (bkz. **Nomer**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s.426).

<sup>289</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.272; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.213; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.436; Aksi görüş için bkz. **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.46.

<sup>290</sup> **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.96; **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.898 ve 903.

şekilde davacı lehine tescilin yapılmış olması da yolsuz tescile bir örnek teşkil etmektedir<sup>291</sup>. Tüm örneklerden anlaşılabilceği üzere, yolsuz tescil sadece şeklen var olan bir tescildir.

## 2.2. Zilyetlik ile İlgili Şartlar

### 2.2.1. Taşınmaza Zilyet Olunmalı

Türk Medeni Kanunu'nun 712. maddesinde yer alan “Geçerli bir hukukî sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi...” ifadesiyle olağan zamanaşımı yoluyla taşınmazın mülkiyetini kazanmaya hakkı olan süjeye işaret edilmiştir. Bu hakkı elde edebilecek olan aynı zamanda TMK'nın 973. maddesinin 1. fıkrasına göre taşınmazın zilyedi olup<sup>292</sup> bu zilyetliğe, eşya zilyetliği de denilmektedir<sup>293</sup>. Söz konusu zilyetlik, olağan zamanaşımı için olmazsa olmaz bir unsurdur.

Zilyetlik, bir hak<sup>294</sup> veya hukuki bir işlem olmayıp öğretilerdeki kimi görüşe göre fiili bir durum<sup>295</sup>, kimi görüşe göre hukuki bir fiil<sup>296</sup>, kimi görüşe göre hukuki bir durum<sup>297</sup> ve kimi görüşe göre hukuki olaydır<sup>298</sup>. Hukuki olay, “hukukun düzeninin kendisine sonuç bağladığı bir olay”<sup>299</sup> olup kişinin herhangi bir irade açıklaması olmaksızın meydana gelmektedir<sup>300</sup>. Kazandırıcı zamanaşımı da zilyetlik gibi hukuki bir olaydır<sup>301</sup> ve zilyetlik onun için olmazsa

<sup>291</sup> “...davacı tarafından, tespit tarihinden önce asliye hukuk mahkemesinde açılan senedin iptali ve el atmanın önlenmesi davası, çekişmeli parseller hakkında tutanak düzenlenmiş olması nedeniyle Kadastro Mahkemesine aktarılmıştır. Hal böyle olunca çekişmeli taşınmazların tespitinin 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 5. maddesi hükmüne göre yapılması gerektiği ve devreden dava kapsamında kalan bu taşınmazların malik hanelerinin doldurulmasının hukuken sonuç doğurmayacağı kuşkusuzdur. Ne var ki, taşınmazlar 'davalı' oldukları göz ardı edilerek yolsuz olarak davalı A.Y. adına tespit ve tescil edilmiştir...” [Yargıtay 16.HD., 07.03.2013 tarihli ve 2013/1249 E., 2013/1824 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>292</sup> Fiili hakimiyet ile zilyetlik iradesinin bulunması gereken kişi.

<sup>293</sup> Tokat, “Türk - İsviçre Hukukunda Hak Zilyetliği”, s.42.

<sup>294</sup> Aynı hak olduğuna ilişkin görüş için bkz. Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.9; Aynı doğrultuda Yargıtay'ın 09.10.1946 tarihli ve 6/12 sayılı İBK'sında da zilyetliğin aynı bir hak olduğu belirtilmiştir; Şahsi hak olduğuna ilişkin görüş için bkz. Betül Özlük, “Mülkiyet ve Zilyetlik Üzerine Düşünceler”, *SÜHFD*, C.27, S.1, (2019), s.156, dip.75.

<sup>295</sup> Akıntürk, *Eşya Hukuku*, s.120; Eren - Yücer Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, s.5; Karataş, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, s.62; Özmen - Çorbali, *3402 Sayılı Kadastro*, s.367

<sup>296</sup> Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.421 ve 461.

<sup>297</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.51; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.47.

<sup>298</sup> Öztan, *Medeni Hukukun Temel Kavramları*, s.89; Antalya - Topuz, *Medeni Hukuk*, s.155.

<sup>299</sup> Selâhattin Sulhi Tekinay, *Medeni Hukukun Genel Esasları ve Gerçek Kişiler Hukuku*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1992), s.95; Oğuzman - Barlas, *Medeni Hukuk*, s.165; Eren, *Genel Hükümler*, s.163; Gözler, *Hukuka Giriş*, s.331.

<sup>300</sup> Gözler, *Hukuka Giriş*, s.331; İnan, *Türk Medeni Hukuku*, s.101.

<sup>301</sup> Oğuzman - Barlas, *Medeni Hukuk*, s.223; Keyman, *Hukuka Giriş*, s.102 vd.; Öztan, *Medeni Hukukun Temel Kavramları*, s.89.

olmaz bir unsurdur. Zira; aynı doğrultuda Digesta’da, zilyetlik olmadıkça kazandırıcı zamanaşımından bahsedilemeyeceği belirtilmiştir<sup>302</sup>.

Kelime anlamı *el sahipliği*<sup>303</sup> olan zilyetlik kavramına TMK’nın 973. maddesinin 1. fıkrası, “*Bir şey üzerinde fiili hâkimiyeti bulunan kimse onun zilyededir.*” şeklinde yer vermiştir. Hükme göre zilyetlik eşya üzerinde bulunan fiili hakimiyet (veya fiili kudret<sup>304</sup>) olup bu zilyetliğin maddi (*corpus*) unsurunu oluşturmaktadır<sup>305</sup>. Fiili hakimiyetten söz edebilmek için zilyedin taşınmaz ile devamlı bir şekilde temas halinde olması gerekmeyip zilyet konusunun elde bulundurulmasından öte bulundurulabilmesi önem arz etmektedir<sup>306</sup>.

Buradaki ilk sorun, bağımsız ve sürekli hakların olağan zamanaşımı yoluyla kazanılmasının mümkün olup olmadığına toplanmaktadır. Bir görüş bu tip hakların eşya niteliğinde olmaması sebebiyle gerçek anlamda bir taşınmaz niteliğine sahip olamayacaklarından bunun mümkün olamayacağını belirtmiştir<sup>307</sup>. TMK’nın 973. maddesinin 2. fıkrasında yer alan “*Taşınmaz üzerindeki irtifak haklarında ve taşınmaz yüklerinde hakkın fiilen kullanılması zilyetlik sayılır.*” şeklindeki düzenlemesi, hak zilyetliğini düzenlemiş olup öğretideki bir görüşe göre, buradaki zilyetliğin hak üzerinde olmayan ve herhangi bir eşya üzerinde fiili hakimiyetin bulunmadığı, sadece belli başlı durumlarda uygulanabilecek özel bir uygulama olduğu belirtilmiştir<sup>308</sup>. Söz konusu hükümden hak zilyetliğinin “*taşınmaz üzerindeki irtifak hakları*”na ve “*taşınmaz yükü*”ne uygulanabileceği anlaşılabilir da kıyasen bağımsız ve sürekli haklara da uygulanması gerekmektedir. Zira öğretide yer alan hâkim görüş, bağımsız ve sürekli haklar üzerinde hak zilyetliğinin bulunduğuna işaret etmiştir<sup>309</sup>. Öğretideki ağırlıklı görüşe göre; hak zilyetliğinin hakkın fiilen kullanılmasından ibaret olduğu belirtilmiştir<sup>310</sup>. Bu doğrultuda; zilyetliğe konu hakka dayanan edimleri talep etme ve elde edebilme, onun kullanılması anlamına gelmekte<sup>311</sup> olup artık fiili hakimiyet varmış gibi hak

<sup>302</sup> Digesta 41.3.25.: “*sine possessione usucapio contingere non potest*”, (bkz. **Güenal**, *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio)*, s.78.)

<sup>303</sup> **Ünal - Başpınar**, *Şekli Eşya Hukuku*, s.28; **Antalya - Topuz**, *Eşya Hukuku*, s.187.

<sup>304</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.95; **Özmen - Çorbali**, *3402 Sayılı Kadastro*, s.367.

<sup>305</sup> **Ünal - Başpınar**, *Şekli Eşya Hukuku*, s.91 ve 96; **İnan**, *Türk Medeni Hukuku*, s.337.

<sup>306</sup> **Özmen - Çorbali**, *3402 Sayılı Kadastro*, s.367; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.47.

<sup>307</sup> **Atlan Gürer**, *Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilebilen*, s.114 ilâ 116.

<sup>308</sup> **Tokat**, “Türk - İsviçre Hukukunda Hak Zilyetliği”, s.42 ve 44.

<sup>309</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.50; **Cansel - Özel**, *Hukuk Başlangıcı*, s.220; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.58 ve 59; Hak zilyetliği, kaynağını TMK’nın 973. maddesinin 2. fıkrasından almaktadır.

<sup>310</sup> **Ünal - Başpınar**, *Şekli Eşya Hukuku*, s.114; **Antalya - Topuz**, *Eşya Hukuku*, s.202; **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.897; **Tokat**, “Türk - İsviçre Hukukunda Hak Zilyetliği”, s.62.

<sup>311</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.50.

üzerinde koruma sağlanmaktadır<sup>312</sup>. Sonuçta, kayıt maliki adına olan bağımsız ve sürekli bir hak üzerinde tasarruf etme imkanı bulunduğundan bu hakların olağan zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi kanımızca mümkündür. Öğretide bu tür haklar bakımından da olağan zamanaşımının söz konusu olabileceği belirtilmiştir<sup>313</sup>. Zira YILMAZ, tapu kütüğüne yapılmış olan yolsuz tescilin hak zilyetliğinin doğmasına engel olamayacağına işaret etmiştir<sup>314</sup>.

Taşınmaz konusunun bağımsız ve sürekli haklar dışında kalan bir taşınmaz olması halinde zilyetlik için fiili hakimiyetle birlikte zilyetlik iradesinin<sup>315</sup> de bulunması gerekmekte olup<sup>316</sup> bu da zilyetliğin manevi unsurunu oluşturmaktadır<sup>317</sup>.

Olağan zamanaşımının uygulanabilmesi için taşınmazın kayıt malikinin gerçek veya tüzel kişi olabilmesi mümkündür<sup>318</sup>. TST'nin "Mülkiyet hakkının tescili" başlıklı 28. maddesinin 2. fıkrasındaki "Tüzel kişilerin unvanı tam olarak yazılır." şeklindeki düzenlemesi gereği tapu kaydında tüzel kişinin unvanı yer almalıdır<sup>319</sup>. Gerçek kişiler açısından aranan şartlar, tüzel kişi açısından da aranmaktadır.

Kayıt malikinin gerçek kişi olması halinde olağan zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılabilmesi için fiil ehliyeti kavramının da incelenmesi gerekmektedir. TMK'nın 9. maddesinde fiil ehliyetine<sup>320</sup> sahip olan kimsenin kendi eylemleriyle hak edinebileceği ve borç altına girebileceği belirtilmiştir. Fiil ehliyeti için birtakım şartlar gerekmektedir. TMK'nın 10. maddesi, iki olumlu ve bir de olumsuz olacak şekilde bu şartları; ayırt etme gücüne sahip olma, kısıtlı olmama ve ergin olma şeklinde belirtmiştir. Bunlar arasında yer alan ayırt etme gücü

<sup>312</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.50.

<sup>313</sup> **Atlan Gürer**, *Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilebilen*, s.126.

<sup>314</sup> **Yılmaz**, *Eşya Hukuku*, s.74.

<sup>315</sup> Animus possessionis; AKÇAAL, fiili hakimiyetin aynı zamanda zilyetlik iradesinin varlığına karine olduğunu belirtmiştir (**Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.49).

<sup>316</sup> **Süleyman Yılmaz**, *Eşya Hukuku*, (Ankara: Yetkin, 2024), C.5, s.71; Hâkim görüş de bu yöndedir; Zilyetlik için zilyetlik iradesinin olması gerektiğinin istisnası, kendisini miras konusunda göstermektedir. Buna göre; mirasçının mirasbırakanının terekesini oluşturan mallara zilyet olması, zilyetlik iradesinin zilyetlik için gerekli olduğuna yönelik istisnasını teşkil etmektedir (bkz. **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.47; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.48).

<sup>317</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.108; **İnan**, *Türk Medeni Hukuku*, s.337; Aksi görüş için bkz. **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.52 ve 53.

<sup>318</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.494; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.273; **Yüksel**, *Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin Kazanılması*, s.14; Ancak tüzel kişinin organını teşkil eden kişiler değil, tüzel kişinin bizzat kendisi taşınmazın zilyedidir (bkz. **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.53). Bu doğrultuda tüzel kişinin organlarının zilyetliği, tüzel kişi için zilyetliktir (**Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.49; **Yılmaz**, *Eşya Hukuku*, s.277 ve 278).

<sup>319</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.494.

<sup>320</sup> Bu şartların somut olayda alternatif olarak bulunup bulunmamasına göre fiil ehliyeti çeşitli şekillerde karşımıza çıkmakta olup bunlar; tam ehliyet, sınırlı ehliyet, sınırlı ehliyetsizlik ve tam ehliyetsizlik şeklinde sıralanabilmektedir.

gerçek kişilerin sorumluluk ehliyeti açısından önem taşımakta olup olağan zamanaşımı yoluyla kazanım için gerekli ve yeterli olan fiil ehliyeti unsuru, ayırt etme gücüdür<sup>321</sup>.

Ayırt etme gücü, genel olarak bilinçli olmayı gerektirir. Bu doğrultuda kişinin işlediği fiili ve fiilinin sonuçlarının ne olacağı konusunda bilinçli olması gerekmektedir. Aynı zamanda bu, fiilin iradi olmasıyla da bağlantılıdır. Bu nedenle; zilyetlik iradesinin de bilinçli ve iradi olması gerekli olacağından<sup>322</sup> zilyetlik için ayırt etme gücü yeterlidir. Başka bir deyişle; zilyetlik ile mülkiyetin kazanılması hukuki bir işlem niteliğinde olmayıp maddi fiilden ibarettir ve özel bir iradeye gerek bulunmamaktadır<sup>323</sup>. Ancak ENGİN/ATAMER'e göre, ayırt etme gücüne sahip olmayan kişinin iyiniyetin varlığını gerektirecek bazı imkânlardan yararlanmalarının gerektiğine, sahipsiz bir eşyayı maddi bir eylemle mülk edinebilen böyle kişilerin kazandırıcı zamanaşımı yoluyla mülkiyet hakkı kazanımlarının açık tutulması gerektiğine işaret edilmiştir<sup>324</sup>. Ancak olağan zamanaşımının uygulanabilmesi için öğretideki ağırlıklı görüş, kişinin fiil ehliyeti unsurlarından en azından ayırt etme gücüne sahip olması gerektiği yönündedir. TKM'nin 13. maddesinde temyiz kudreti olarak belirtilen bu kavram, TMK'da ayırt etme gücü olarak belirtilmiştir. Ayırt etme gücü, TMK'nin 13. maddesinde, *“yaşının küçüklüğü yüzünden veya akıl hastalığı, akıl zayıflığı, sarhoşluk ya da bunlara benzer sebeplerden biriyle akla uygun biçimde davranma yeteneğinden yoksun olmayan herkes, bu Kanuna göre ayırt etme gücüne sahiptir.”* şeklinde düzenlenmiştir. Aynı Kanun'un 15. maddesinde ise kural olarak ayırt etme gücüne sahip olmayan bir kimsenin fiillerinin hukuki sonuç doğurmayacağı belirtilmiştir. Hükümde “kimse” olarak bahsedilenin, gerçek kişidir.

Ayırt etme gücü iki ayrı unsurdan oluşmakta olup biri psikolojik unsur iken diğeri biyolojik unsurdur<sup>325</sup>. Bunlardan psikolojik unsur, TMK'nin 13. maddesinde yer alan akla uygun biçimde davranma yeteneğinden yoksun olmamaktır. Daha geniş bir ifade ile, bir eylemin sebep ve sonuçlarının bilincinde olmak ile eylemin oluşumuna yönelik iradeyi gösterebilme yeteneğinin bulunmasıdır<sup>326</sup>. Biyolojik unsur ise söz konusu hükümde sınırlı olarak sayılan sebeplerdir. Bu açıklamalar doğrultusunda ayırt etme gücü ile ilgili değinilmesi

---

<sup>321</sup> Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.141; Hatemi, *Kişiler Hukuku*, s.19; Özmen - Çorbacı, *3402 Sayılı Kadastro*, s.368; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.49.

<sup>322</sup> Mustafa Dural - Tufan Ögüz, *Türk Özel Hukuku Cilt II Kişiler Hukuku*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022), 23.Baskı, s.57.

<sup>323</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.273; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.436; Külahçı Serengil, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla”, s.230.

<sup>324</sup> Engin - Atamer, *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, s.264.

<sup>325</sup> İlhan Helvacı, “Temyiz Kudretinden Yoksun Şahısların Hukuki Sorumluluğu Üzerine”, *İÜHFİM*, C.55, S.4, (1997), s.146.

<sup>326</sup> Helvacı, “Temyiz Kudretinden”, s.146.

gereken diğerk bir durum ise onun nispi olmasıdır<sup>327</sup>. Ayırt etme gücünün nispi olmasından maksat, bu kavramın her somut olayda ayrı ayrı tespit edilmesinin gerektiğidir. Somut bir olayda kayıt malikinin ayırt etme gücü yoksa zilyetlik iradesinin varlığından bahsedilemeyeceğinden onun TMK'nın 712. maddesinden yararlanabilme imkânı bulunmamaktadır. Başka bir deyişle, kişinin ayırt etme gücünün bulunmaması onun iyiniyetli olmasını da olumsuz yönde etkileyecektir. Öte yandan; öğretime ayırt etme gücüne sahip olmayan bir kişinin yasal temsilcisi bulunmakta ise bu hakkı onun aracılığıyla kazanabilmesinin mümkün olabileceği belirtilmiştir<sup>328</sup>. Bu nedenle zilyetlik için gerekli olan fiili hakimiyet iradesine temsilcisinin sahip olması gerekmektedir. Ayırt etme gücünün somut olayda varlığı, hukuki niteliği itibariyle karine olup bunun aksinin iddia eden tarafından ispat edilmesi gerekmektedir<sup>329</sup>.

Zilyetliğin öğretime birçok türlerine rastlanmakta olup bunlardan biri zilyedin sayısına göre yapılan tasniflerden birini teşkil etmekte ve tek kişi zilyetlik ile birden çok zilyetlik olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Birlikte zilyetlik türünde, taşınmaz üzerinde bağımsız ya da dolaylı veya doğrudan birden çok kişi zilyet konumunda bulunmaktadır<sup>330</sup>. Bu doğrultuda; toplu zilyetlik<sup>331</sup> de denilen birlikte zilyetlik, aynı birlikte mülkiyette olduğu gibi kendisini paylı veya elbirliği zilyetlik şeklinde gösterebilmektedir<sup>332</sup>. Taşınmaz üzerinde paylı zilyetlik dolayısıyla bir pay üzerinde fiili hakimiyet kurabilen zilyedin TMK'nın 713. maddesinin ilk iki fıkrasında “...taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.” ifadesiyle dikkat çekildiği üzere söz konusu payın zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi mümkündür. Elbirliği zilyetliğinde ise paylı zilyetlikte olduğu gibi diğerk zilyetlerden bağımsız bir şekilde taşınmaz üzerinde hak iddia etme imkânı bulunmamaktadır<sup>333</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nun 712. maddesi, kayıt malikinin taşınmaz üzerindeki zilyetlik şeklinin nasıl olacağını düzenlememiş<sup>334</sup> olup anılan hükümde, “taşınmaz üzerindeki zilyetlik” ifadesine yer verilmiştir. Halbuki; ileride ayrıntılarına değinilecek olan olağanüstü

<sup>327</sup> **Hatemi**, *Kişiler Hukuku*, s.22; **Helvacı**, “Temyiz Kudretinden”, s.146; **Dural - Öğüz**, *Kişiler Hukuku*, s.60.

<sup>328</sup> **Akkanat**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.324; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.273; **Akçal**, *Eşya Hukuku*, s.436.

<sup>329</sup> **Dural - Öğüz**, *Kişiler Hukuku*, s.61.

<sup>330</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.53.

<sup>331</sup> **İnan**, *Türk Medeni Hukuku*, s.339.

<sup>332</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.53; **Öztaş**, *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, s.310.

<sup>333</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.64 ve 65.

<sup>334</sup> 743 sayılı Kanun'un aynı müesseseyi düzenleyen 638. maddesinde ise “...malik sıfatı ile mukayyet bulunan...” ifadesi yer almakta idi.

zamanaşımını düzenleyen aynı Kanun'un 713. maddesinde “malik sıfatıyla zilyetlik” ifadesinin ayrıca belirtildiği görülmektedir. EREN, TMK'nın 712. maddesinde yer alan “malik olarak yazılan kişi” ifadesiyle malik sıfatıyla zilyetliğin kastedilmiş olduğuna işaret etmekte olup öğretideki ağırlıklı görüş de bu yöndedir<sup>335</sup>. Kanımızca, kayıt malikinin taşınmaz üzerindeki zilyetliği malik sıfatıyla zilyetliktir. Zira, kayıt maliki olan ve malik olması konusunda herhangi bir şüphesi bulunmayan<sup>336</sup> zilyedin taşınmaz üzerindeki her tasarrufunu tabiatıyla mülkiyet hakkının bir gereği olarak algılamak gerekmektedir. Bu nedenle kayıt malikinin evleviyetle bir başkasının üstün hakkını kabul etmemesi ve bu inançla taşınmaz üzerinde fiili olarak tasarruf etmesi beklenmektedir. Bu doğrultuda; kayıt malikinin elatmanın önlenmesi davası açması<sup>337</sup>, taşınmazı işletmesi, kiraya vermesi, ekip biçmesi veya taşınmaz üzerine bir yapı inşa etmesi bunun doğal sonuçlarıdır. Aksi halde kayıt malikinin taşınmaz üzerinde gerekli olan zilyetliğinin malik sıfatıyla zilyetlik olmadığını savunmak, ileride ayrıntılarına değinilecek olan “zilyetliğin aralıksız olması” şartını kanımızca anlamsız kılacaktır.

Taşınmaz paylı mülkiyete tabi ise ve bu taşınmazda bulunan paydaşlar taşınmaza yolsuz tescille malik konumundaysa diğer şartların varlığı halinde paylarını olağan zamanaşımı yoluyla kazanması mümkündür. Bu nedenle, TMK'nın 712. maddesinde yer alan “...taşınmaz üzerindeki zilyetliğini...” ifadesini salt taşınmazın tamamı yönünden algılamamak taşınmazın bir payı üzerinde de olabileceğini düşünmek yerinde olacaktır. Öte yandan; taşınmaz, elbirliği mülkiyetine tabi ise paylı mülkiyette olduğu gibi diğer zilyetlerden bağımsız bir şekilde taşınmaz üzerinde hak iddia etme imkânı bulunmamaktadır<sup>338</sup>. Bunun tipik örneği kendisini miras hususunda göstermektedir. Somut olayda, taşınmazın yolsuz tescille tek maliki olarak görünen kişinin ölmesiyle TMK'nın 599. maddesinin 1. fıkrasına göre; mirasçılar,

<sup>335</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.275; SİRMEN de olağan zamanaşımının uygulanabilmesi için gerekli olan zilyetliğin “malik sıfatıyla zilyetlik” olduğunu belirtmiştir (bkz. Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.406); Bu kavramla ilgili olarak ayrıca bkz. Yılmaz, *Eşya Hukuku*, s.277 ve 278; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.436; Yağcıoğlu, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.47 ve 48.); Aksi görüş için bkz. Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.113.

<sup>336</sup> AKÇAAL, sadece şüphenin varlığının iyiniyet olgusunu etkilemeyeceğini belirtmiştir (bkz. Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.438).

<sup>337</sup> “...tapu kayıtlarının yolsuz tescil niteliğinde olduğu, çekişmeli taşınmazın 1955 tarihli hava fotoğraflarından üretilen 1958 tarihli memleket haritasında ve 1976 tarihli memleket haritasında orman sayılan yerlerden olduğu, sınırında Devlet ormanı bulunduğu, özel orman koşullarını taşımadığı belirlenerek, yazılı şekilde tapu kaydının ve özel orman olarak sınırlandırma işleminin iptaline karar verilmesinde isabetsizlik bulunmadığı gerekçesiyle, davalıların istinaf başvurularının esastan reddine, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 683 üncü maddesi uyarınca mülkiyet hakkı bulunan malikin hukuk düzeninin sınırları içerisinde o şey üzerinde yararlanma, kullanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahip olduğu, yine aynı hüküm uyarınca haksız bir el atma varsa anılan hüküm malike her türlü haksız el atmanın önlenmesini isteme yetkisinin de tanındığı...” [Yargıtay 8.HD., 03.07.2023 tarihli ve 2021/10980 E., 2023/3976 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>338</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.65; Akıntürk, *Eşya Hukuku*, s.131.

mirasbırakanın<sup>339</sup> ölümü ile mirası bir bütün olarak kanun gereğince (*ipso iure*) kazanmaktadırlar. Aynı Kanun'un 640. maddesinin 2. fıkrasına göre, mirasçılar terekeye elbirliğiyle sahip olmakta ve terekeye ait bütün haklar üzerinde oy birliği ile tasarruf etmektedirler. Bunun haricinde; zilyedin asli zilyet<sup>340</sup> olması yeterli ve gerekli olup<sup>341</sup> onun dolaylı veya doğrudan (dolaysız) zilyet olması önem taşımamaktadır<sup>342</sup>.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 1. fıkrası ile yabancı gerçek kişilerin; 2. fıkrası ile yabancı tüzel kişiliğe haiz ticaret şirketlerinin de taşınmaz maliki olabileceğinden onların da olağan zamanaşımı imkânından yararlanabilmeleri mümkündür.

### 2.2.2. Taşınmazın Kayıt Maliki On Yıl Süreyle Zilyet Olmalı

Türk Medeni Kanunu'nun 712. maddesi, olağan zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için gerekli olan zilyetlik süresini on yıl olarak belirlemiştir. Kayıt malikinin taşınmaz üzerinde zilyetliğinin sadece tapu kaydında ismen yazılması olarak değil bu kişinin taşınmaz üzerinde zilyetlik iradesiyle birlikte fiili bir hakimiyetinin bulunmasının anlaşılması gerekmektedir<sup>343</sup>. Bu nedenledir ki; on yıllık süre yolsuz tescil ile zilyetliğin birleşmesinden itibaren başlamaktadır<sup>344</sup>. Öte yandan, tescil ile zilyetliğin sağlanması farklı zamanlara tekabül ettiği iddia edilmişse TMK'nın 992. maddesindeki adi karinenin aksinin ispat edilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte ispat olgusu sağlanmışsa ve zilyetliğin sağlanması tescil işleminden sonraya denk geliyorsa 712. maddede belirtilen on yıllık sürenin zilyetliğin sağlandığı anda başlaması gerekmektedir<sup>345</sup>. Ancak EREN, on yıllık sürenin başlaması hususunda alternatif bir durum olduğunu belirterek bu sürenin ya zilyetliğin başladığı ya da en erken yolsuz tescilin yapıldığı tarihten itibaren başlayacağını belirtmiştir<sup>346</sup>.

<sup>339</sup> Türk Kanunu Medenisi zamanında “muris” ifadesi, TMK ile yerini “mirasbırakan” ifadesine bırakmıştır. Terminoloji değişikliği bu şekilde olsa da “muris” ifadesinin gerek öğreti, gerek uygulamada hala kullanıldığı görülmektedir (Daha fazla bilgi için bkz. **Ejder Yılmaz**, *Hukuk Dilinin Gelişmesi ve Sadeleşmesi*, (Ankara: Yetkin, 2022).

<sup>340</sup> Asli zilyetlik için ferî zilyetliğin bulunması zorunludur. Burada zilyedin taşınmazı başka kişinin zilyetliğine dayanmaksızın kullanılmasına vurgu yapılmaktadır.

<sup>341</sup> **Robert Haab**, *Zürcher Kommentar Zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch IV.Band, Das Sachenrecht, I. Abteilung, Hoob/Simonius/Scherrer/ Zobl*, (Zürich: 1977), S.280, N.20; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.406; **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.484; Örneğin, tapuda yolsuz tescille mülkiyet sahibi olarak gözüken kişinin taşınmazını başka birine kiralamasında da zilyedin taşınmazdan tasarruf ettiği anlaşılmaktadır.

<sup>342</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.495; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.336; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.437; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.48.

<sup>343</sup> Kazandırıcı zamanaşımı için salt sicil zilyetliği yeterli olmamaktadır (bkz. **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.273; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.336; **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.637).

<sup>344</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.486; **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.97; **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.903.

<sup>345</sup> **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.903.

<sup>346</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.273.

TOPUZ ise somut olayda hangisinin süresi zilyet açısından daha avantajlı ise o sürenin tercih edilmesi gerektiğine işaret etmiştir<sup>347</sup>. Ancak şu husus da belirtilmelidir ki; tescilden önce başlayan zilyetliğin başlama anının bu süreye esas alınması mümkün değildir<sup>348</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nun "*Kazandırıcı zamanaşımından yararlanma*" başlıklı 996. maddesine göre, kayıt maliki zilyedin önceki zilyedin zilyetlik süresini kendisine ekleyebilmesi mümkün olup buna eklemeli zilyetlik denilmektedir<sup>349</sup>. Başka bir deyişle, "*zamanaşımından yararlanma şartları bulunan her zilyet, aynı şartları gerçekleştirmiş olan daha önceki zilyedin zilyetlik süresini kendi süresine ekleyebilecektir*". Bu doğrultuda; kayıt maliki asli zilyet konumunda iken taşınmazı başka bir üçüncü kişiye kira sözleşmesiyle devrederse ferî zilyet olan kiracının süresinin de asli zilyet olan kayıt malikinde geçen süreye eklenmesi mümkündür<sup>350</sup>. Bu nedenledir ki; sonraki zilyedin zilyetliğinin aslen değil, önceki zilyede halef olma şeklinde kazanılması gerekmektedir<sup>351</sup>. Eklemeli zilyetliğin ortaya çıktığı diğer bir durum, mirasın intikalinde kendini göstermektedir. TMK'nın 559. maddesine göre; mirasçı, mirasbırakana ait terekeyi herhangi bir işleme gerek olmaksızın kendiliğinden kazanmaktadır. Mirasçının zilyetlik iradesinin gerçekleşebilmesi için kendisinin mirasçı olmasını öğrenmesi ve mirası reddetmemiş olması gerekmektedir<sup>352</sup>. Mirasbırakan zamanında geçen süreyi mirasçının kendi zilyetlik süresine ekleyebilmesi için onun da iyiniyetli olması gerekmektedir.

### 2.2.2.1. Zamanaşımının Hesaplanması

Türk Medeni Kanunu'nda gerek olağan gerekse olağanüstü zamanaşımı ile taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için bu kavramlara yönelik zamanaşımı sürelerinin hesaplanmasında, durmasında ve kesilmesinde doğrudan uygulanacak bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle TMK'nın "*Kazandırıcı zamanaşımı*" başlığı altında zamanaşımı süresinin hesaplanmasına yönelik bir hüküm düzenlenmiştir. TMK'nın "*Sürelerin hesabı*" başlıklı 714. maddesindeki, "*Kazandırıcı zamanaşımı sürelerinin hesaplanmasında, kesilmesinde ve durmasında, Borçlar Kanunu'nun zamanaşımına ilişkin hükümleri kıyas yoluyla uygulanır.*" şeklindeki düzenlemesine yer verilmiştir. TMK'nın 714. maddesi gibi belli

<sup>347</sup> **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.222.

<sup>348</sup> **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.49.

<sup>349</sup> **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.97; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.274; Roma Hukukunda buna, sürelerin birleştirilmesi anlamına gelen "*accessio temporis*" ismi verilmiştir.

<sup>350</sup> **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.90.

<sup>351</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.418.

<sup>352</sup> Mirasın reddi iki şekilde mümkün olup bunlardan biri, mirasın gerçek reddi iken; diğeri mirasın hükmen reddidir. Gerçek ret, mirasçının kendi iradesinden kaynaklanmakta iken, mirasın hükmen reddi kanunun getirdiği bir karineden kaynaklanmaktadır [bkz. **Turan Şahin**, *Türk Hukukunda Mirasın Reddi*, (Ankara: Yetkin, 2024), s.37.]

hükümlerin kıyas yoluyla uygulanabileceği kanun tarafından bizzat gösterilmekte olup bu hükümlere takdir veya ölçü normu denilmektedir<sup>353</sup>. Kanun tarafından bu şekilde yapılan atfın, kazandırıcı ve alacak zamanaşımı arasındaki işlevsel benzerliğin bir sonucu olduğu öğretide belirtilmiştir<sup>354</sup>. Bu nedenle zamanaşımının hesaplanması, kesilmesi ve durmasında 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na atıf yapılmıştır<sup>355</sup>. Bununla birlikte şu hususa da değinmek gerekir ki; TMK'nın 712. maddesinde öngörülen on yıllık sürenin, TBK'nın 148. maddesi gereğince sözleşme ile değiştirilebilmesi mümkün değildir<sup>356</sup>.

Öğretideki bir görüş; zamanaşımının son gününün, onun başlangıç tarihine on yıla bir gün eklemek suretiyle tespit edileceğine işaret etmişse<sup>357</sup> de ağırlıklı görüş, sürenin yolsuz tescilin yapıldığı tarihin bir sonraki gününde başlayacağını belirtmiştir<sup>358</sup>. Zira, TBK'nın 151. maddesinin 1. fıkrası, "*Süreler hesaplanırken zamanaşımının başladığı gün sayılmaz ve zamanaşımı ancak sürenin son günü de hak kullanılmaksızın geçince gerçekleşmiş olur.*" şeklinde düzenlenmiştir. Kanımızca, anılan hüküm gereğince TMK'nın 712. maddesinde belirlenen on yıllık sürenin ilk günü olarak yolsuz tescilin yapıldığı günün hesaba dâhil edilmemesi gerekmektedir. Ancak zilyetlik tescilden sonra sağlanmışsa süre, edinme tarihinin bir sonraki günü işlemeye başlayacaktır<sup>359</sup>.

Olağan zamanaşımı süresi, yıl esaslı olduğundan TBK'nın "*Diğer sürelerde vade*" başlıklı 92. maddesinin 1. fıkrasının (3). bendinde yer alan on yıllık sürenin nasıl hesaplanması gerektiğini kıyas yoluyla göstermektedir. "*Ay olarak veya yıl, yarıyıl ve yılın dörtte biri gibi birden çok ayı içeren bir zaman olarak belirlenmiş süre, sözleşmenin kurulduğu gün ayın kaçınıcı günü ise, son ayın bunu karşılayan gününde dolmuş olur. Son ayda bunu karşılayan gün yoksa süre, bu ayın son günü dolmuş sayılır.*" şeklindeki hükme göre, on yıllık sürenin

<sup>353</sup> **Antalya - Topuz**, *Medeni Hukuk*, s.405; Örneksime olarak da bilinen kıyas, bir kanun hükmünün veya o hükümde yer alan bir ilkenin benzer bir olaya uygulanması anlamına gelmektedir [bkz. **Jale Akipek - Turgut Akıntürk - Derya Ateş**, *Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku*, (Ankara: Beta, 2018), 14.Baskı, s.132].

<sup>354</sup> **Atlan Gürer**, "Taşınmaz Mülkiyetinin", s.639.

<sup>355</sup> Bununla birlikte TMK'nın 5. maddesinde yer alan, "*Bu Kanun ve Borçlar Kanunu'nun genel nitelikli hükümleri, uygun düştüğü ölçüde tüm özel hukuk ilişkilerine uygulanır.*" düzenlemesi ile TBK'nın "*Türk Medeni Kanunu ile ilişkisi*" başlıklı 646. maddesinde yer alan, "*Bu Kanun, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun Beşinci Kitabı olup, onun tamamlayıcısıdır.*" şeklindeki düzenlemelerinden de aynı sonuca ulaşılabilmesi zaten mümkündür.

<sup>356</sup> Daha somut bir ifade ile zamanaşımı süresinin uzatılması veya kısaltılması mümkün değildir [bkz. **Eren**, *Genel Hükümler*, s.1455; **Hülya Atlan Gürer**, "Zamanaşımından Feragat", *TBB Dergisi*, S.162, (2022), s.292].

<sup>357</sup> **Kulahçı Serengil**, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla", s.233.

<sup>358</sup> **Oğuzman - Selçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.498; **Günergök - Kayhan**, *Borçlar Hukuku Dersleri Genel Hükümler*, s.365; **Atlan Gürer**, "Taşınmaz Mülkiyetinin", s.639; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.124.

<sup>359</sup> **Özkaya**, *Özel Hukukumuzda Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süreler*, s.46.

başlangıcı 151. maddenin 1. fıkrasına göre tescilin ilk günü hesaba katılmayacağından bugünden itibaren yıl esaslı olmak üzere on yıl sonrası hangi güne isabet ediyorsa olağan zamanaşımı süresi dolmuş olmaktadır.

Son olarak TBK'nın 160. maddesi, zamanaşımı süresinden feragat edilemeyeceğini belirtmiştir. Kanımızda bu hükmün olağan zamanaşımında uygulanma ihtimali bulunmamaktadır. Zira, adına yolsuz tescil yapılan kişi feragat edebileceği bir olağan zamanaşımı süresini biliyorsa zaten iyiniyetli olmayacaktır.

### **2.2.2.2. Zamanaşımının Durması ve Kesilmesi**

#### **a. Zamanaşımının Durması**

Olağan zamanaşımı süresinin hesaplanması bakımından en önemli iki konu zamanaşımının durması ve kesilmesidir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 153. maddesi zamanaşımının kesilmesi ile 154. maddesi ise zamanaşımının durması ile ilgilidir. Roma Hukuku'nda *praescriptio longi temporis*in ortaya çıkmasıyla varlık kazanan zamanaşımının kesilmesi ve durması kavramları, o dönemde sürenin doğal ve yasal kesilmesi şeklinde ifade edilmekteydi. Doğal kesilme, zamanaşımının kesilmesi anlamına gelen ve dönem tabiri *usurpatio* olan kavramdır<sup>360</sup>. Yasal kesilme ise sürenin durması anlamına gelmektedir<sup>361</sup>. Şu da belirtilmelidir ki, gerek TBK'nın 153 gerekse 154. maddelerinde belirtilen örneklerin olağan zamanaşımında nasıl uygulanabileceği de kanımızca muammadır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 153. maddesinin 1. fıkrası, zamanaşımını durduran halleri belirtmiştir. Buna göre bu haller 7 bent halinde düzenlenmiş olup bunlar, “*velayet süresince, çocukların ana ve babalarından olan alacakları için, vesayet süresince, vesayet altında bulunanların vasiden veya vesayet işlemleri sebebiyle Devletten olan alacakları için, evlilik devam ettiği sürece, eşlerin diğerinden olan alacakları için, hizmet ilişkisi süresince, ev hizmetlilerinin onları çalıştıranlardan olan alacakları için, borçlu, alacak üzerinde intifa hakkına sahip olduğu sürece, alacağı, Türk mahkemelerinde ileri sürme imkânının bulunmadığı sürece, alacaklı ve borçlu sıfatının aynı kişide birleşmesinde, birleşmenin ileride geçmişe etkili*

<sup>360</sup> Çelebican, *Roma Eşya Hukuku*, s.208.

<sup>361</sup> Günal, *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio)*, s.93, 94 ve 95.

olarak ortadan kalkması durumunda, bu durumun ortaya çıkmasına kadar geçecek sürece”, şeklinde belirtilmiştir.

Öğretide bir görüş, TBK’nın 153. maddesinin olağan zamanaşımında uygulama alanı bulamayacağını ve hükümde belirtilen hallerde zilyedin iyiniyetinden söz edilemeyeceğini savunmuştur<sup>362</sup>. Kanımızca hükümde yer alan 7 bent, bir alacak hakkına ilişkin olduğundan aynı hakka ilişkin olan olağan zamanaşımında uygulama alanı bulabilmesi mümkün değildir.

### **b. Zamanaşımının Kesilmesi**

Türk Borçlar Kanunu’nun 154. maddesi ise zamanaşımının kesileceği durumları belirtmiş olup bunlar, “(f.1) Borçlu borcu ikrar etmişse, özellikle faiz ödemiş veya kısmen ifada bulunmuşsa ya da rehin vermiş veya kefil göstermişse. (f.2) Alacaklı, dava veya def’i yoluyla mahkemeye veya hakeme başvurmuşsa, icra takibinde bulunmuşsa ya da iflas masasına başvurmuşsa” gibi durumlardır. Bu doğrultuda hükümdeki nedenleri sırasıyla; ikrar, dava açma ve açılan davada def’i ileri sürme olarak belirtmek mümkündür<sup>363</sup>.

Öte yandan; zamanaşımını kesen nedenler hükümde belirtilenlerden ibaret olmayıp yolsuz tescilin öğrenilmesi veya zilyetliğin kesin olarak kaybedilmesi gibi durumlarda iyiniyet ortadan kalkacağından olağan zamanaşımına ilişkin şartlardan biri ortadan kalkmakta ve süre, doğal olarak kesilmektedir<sup>364</sup>. Sonuç itibariyle sebebi ne olursa olsun kesilmeden sonra TBK’nın 156. maddesinin 1. fıkrası gereği yeni süre işlemeye başlamaktadır.

### **2.2.2.3. Adına Yolsuz Tescil Yapılan Zilyedin On Yıllık Süre Esnasındaki Hukuki Durumu**

#### **a. Birtakım Davaların Muhatabı Olma**

Adına yolsuz tescil yapılan kişi kayıt maliki olacağından karşısında doğal olarak gerçek malik bulunmaktadır<sup>365</sup>. Böyle bir ilişkide gerçek malik kayıt maliki olan taşınmazın zilyedine karşı TMK’nın 1025. maddesine göre tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açması mümkün olup<sup>366</sup> bu davanın kabul ile sonuçlanmasıyla zilyet, kötüniyetli haksız zilyet haline gelmektedir. İşte böyle bir durumda kayıt malikinın ecrimisil davası ile karşılaşması da

<sup>362</sup> Özkaya, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.904.

<sup>363</sup> Özkaya, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.1309.

<sup>364</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.498; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.277; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.408; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.336; Özkaya, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.1310.

<sup>365</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.277; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.333; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.434.

<sup>366</sup> Akıntürk, *Eşya Hukuku*, s.488; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.277; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.333; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.434.

mümkündür. Gerek öğretide ve gerekse uygulamada ifade edildiği üzere ecrimisil diğer bir deyişle haksız işgal tazminatı, hak sahibi kişinin kötüniyetli haksız zilyetten talep edebileceği bir tazminat türüdür<sup>367</sup>.

Bu doğrultuda kayıt malikinin ismi tapu kaydından terkin edilerek gerçek malikin adının tescil edilmesi sonucu öğretide gerçek malikin kayıt malikinden yolsuz tescil tarihinden itibaren dava tarihine kadar ecrimisil talep edebileceği belirtilmiştir<sup>368</sup>.

Son olarak yukarıda da belirtildiği üzere gerçek malik tarafından kayıt maliki olan zilyede karşı zilyetlik davası<sup>369</sup> ile istihkak davalarının da açılması mümkündür<sup>370</sup>. Bu tür davalarla birlikte ecrimisil de talep edilebilmektedir. Paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın paydaşı tarafından bu davaların açılabilmesi mümkündür<sup>371</sup>. Gerçek malik tarafından açılan bu davalar zamanaşımının kesilmesine sebep olmaktadır.

## **b. Tapu Siciline Güven İlkesinin Uygulanması**

Taşınmazın aynıyla ilgili yapılabilecek hukuki bir işlemde kural olarak bu işlemi yapan kişinin taşınmazı üzerinde tasarruf yetkisinin bulunması gerekmektedir. TMK'nın 1022. maddesinin 1. fıkrasında aynî hakların tescille doğacağına işaret edilmiştir. Bu nedenle tapu kütüğüne yapılmış olan tescil sonucu, tescile konu aynî hakkın kazanıldığı kabul edilmektedir<sup>372</sup>. TMK'nın 712. maddesindeki on yıllık zamanaşımı süresinin dolmasından evvel, yolsuz tescille bile olsa kayıt maliki olduğundan TMK'nın 992. maddesi doğrultusunda hak karinesi gereği taşınmaz üzerinde tasarruflarda bulunabilmesi mümkündür<sup>373</sup>.

Tescilin olumlu (müspet) etkisinin doğal bir sonucu olan ve sadece aynî haklar bakımından kabul edilen tapu siciline güven ilkesi sonucu iyiniyetli üçüncü kişi, aynî hakkın mülkiyetini kazanabilmektedir<sup>374</sup>.

<sup>367</sup> **Mühübe Gürlek İlgün**, *Ecrimisil (Haksız İşgal Tazminatı) Davaları ve Yargılama Usulü*, (Ankara: Adalet, 2022), 3.Baskı, s.19; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.122; Ayrıca bkz. 08.03.1950 tarihli 22/4 sayılı İBK.

<sup>368</sup> **Gürlek İlgün**, *Ecrimisil*, s.88.

<sup>369</sup> **Ünal - Başpınar**, *Şekli Eşya Hukuku*, s.112; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.74.

<sup>370</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.482; **Atlan Gürer**, "Taşınmaz Mülkiyetinin", s.632.

<sup>371</sup> **Öztaş**, *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, s.63.

<sup>372</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.226; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.213; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.182; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.121.

<sup>373</sup> **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.128; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.278; **Atlan Gürer**, "Taşınmaz Mülkiyetinin", s.641; Bu doğrultuda; kayıt malikinin taşınmazın mülkiyetini bir başkasına devretmesi ya da başkası lehine sınırlı ayni hak tesis etmesi mümkündür (bkz. **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.277).

<sup>374</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.177; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.213; **Antalya - Topuz**, *Eşya Hukuku*, s.148.

Kökeni Roma Hukuku'na kadar dayanan “kimse sahip olduğundan fazlasını bir başkasına devredemez”<sup>375</sup> kuralının istisnasını oluşturan tapu siciline güven ilkesinin yasal temeli, TMK'nın 1023. maddesidir. Hükme göre, tapu kütüğündeki tescile iyiniyetli olarak dayanan üçüncü bir kişinin mülkiyet veya başka bir aynî hak kazanımı korunmaktadır. Bu doğrultuda; TMK'nın 1023. maddesinde düzenlenen hukuki korumadan yararlanmak için üçüncü kişinin iyiniyetli olması gerekmekte<sup>376</sup> olup bu hüküm, zaten iyiniyete hukuki sonuç bağlanan hallerden birini teşkil eden özel bir hükümdür. Tapu siciline güven ilkesi aynı zamanda aynî haklara hakim olan ilkeler arasında yer alan açıklık ilkesinin de bir gereğidir<sup>377</sup>. Bununla beraber kayıt malikinden iyiniyetli olarak üçüncü kişinin taşınmazın aynî hakkını kazanması bu yolla mümkün olsa da iyiniyetli üçüncü kişiye karşı yolsuz tescil iddiasının ileri sürülmesi de mümkün değildir. Zira, üçüncü kişi tapu siciline güven ilkesinin korumasından yararlanmaktadır. Bu doğrultuda olağan zamanaşımının uygulanması mümkün olmamaktadır. Üçüncü kişi kötüniyetli ise gerçek malikin bu kişiye karşı tapu kaydının düzeltilmesine yönelik dava açabilmesi mümkündür<sup>378</sup>.

### c. İade Borcu ve Talep Edilebilecek Giderler

#### c.a. Genel Olarak

Türk Medeni Kanunu'nun “Zilyetliğin hükümleri” başlığı altında yer alan “Sorumluluk” kısmının 993. ve 994. maddeleri, iyiniyetli zilyet ile ilgili olan durumu düzenlemişken 995. maddesi ise iyiniyetli olmayan zilyet ile ilgili olan durumu düzenlemiştir. Ancak çalışmamızı ilgilendiren zilyedin iyiniyetli olması ile ilgilidir. Zira, yolsuz tescil için gerekli olan kurucu unsur iyiniyettir.

Zilyetlik hakka dayanıp dayanmamasına göre ikiye ayrılmakta olup bunlardan biri hakka dayanan zilyetlik iken; diğeri ise haksız zilyetliktir<sup>379</sup>. Bu nedenle zilyedin iyi ya da

<sup>375</sup> Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet.

<sup>376</sup> “...dava konusu taşınmazın yaklaşık altı ay içerisinde beş kez el değiştirdiği, davalı Sandem Emlak yetkilisi H.E.'nin avukatı vekil tayin ettiği vekaletnamedeki adresi ile davalı T.'nin avukatı vekil tayin ettiği vekaletnamedeki adresinin aynı apartmanda farklı bağımsız bölümler olduğu, İlk Derece Mahkemesi gerekçesinin aksine davalı T. tarafından ödeme yapıldığına ilişkin belge ibraz edilmediği, davalının da kabulünde olduğu üzere dava konusu taşınmazın bulunduğu apartmanda yakınlarının bulunduğu, ehliyetsiz olan davacı A.H.'nin de aynı apartmanda ikamet ettiği hususları tüm dosya kapsamında değerlendirildiğinde davalının durumu bilen ya da bilmesi gereken konumunda olduğu ve TMK'nın 1023'üncü maddesinin koruyuculuğundan yararlanamayacağı kuşkusuzdur...” (Yargıtay HGK., 07.11.2023 tarihli ve 2023/837 E., 2023/6346 K.)

<sup>377</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.33 ve 177; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.37.

<sup>378</sup> Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.53; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.200.

<sup>379</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.57; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.59.

kötünîyetli olmasının onun haklı veya haksız olmasında herhangi bir etkisi bulunmamaktadır<sup>380</sup>. Zilyedin haklı veya haksız olması, zilyetliğin korunmasında önem taşıırken; zilyedin iyi veya kötünîyetli olması zilyedin zilyet konusunu geri verme borcu ve bunun kapsamını belirlemede önem taşımaktadır<sup>381</sup>. Bu doğrultuda zilyedin kusurlu olması da şart değildir<sup>382</sup>.

Zilyet ister iyiniyetli olsun ister olmasın onun haksız zilyetliği durumunda iade yükümlülüğü bulunmakta olup burada iyiniyetin olup olmaması sorumluluğun kapsamını belirlemektedir<sup>383</sup>. Bu nedenle; iyiniyetli haksız zilyedin taşınmaza dair iade borcu ile iyiniyetli olduğu zamandaki taşınmaza yaptığı masraflarının kapsamının incelenmesi gerekmektedir.

### c.b. İade Borcu

Olağan zamanaşımının uygulanmasında zilyet, kendisi durumu bilinceye kadar iyiniyetli zilyettir. Zilyet iyiniyetli de olsa bu durum onun haksız zilyet olması ve iade ile yükümlü olmasını ortadan kaldırmamaktadır<sup>384</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nun 993. maddesi, “(f.1) İyi niyetle zilyedi bulunduğu şeyi, karineyle mevcut hakkına uygun şekilde kullanan veya ondan yararlanan zilyet, o şeyi geri vermekle yükümlü olduğu kimseye karşı bu yüzden herhangi bir tazminat ödemek zorunda değildir. (f.2) İyiniyetli zilyet, şeyin kaybedilmesinden, yok olmasından veya hasara uğramasından sorumlu olmaz.” şeklinde düzenlenmiştir. Bu hükme göre; taşınmazın iyiniyetli zilyedi, taşınmaz ile ilgili olarak elinde ne kaldıysa onu vermekle yükümlüdür<sup>385</sup>. Hükümün 2. fıkrasına göre; taşınmaz, zilyedin elinden tamamen çıkmışsa o zaman iade yükümlülüğü veya tazminat yükümlülüğünden de söz edilememektedir. Öğretideki ağırlıklı görüş de bu yöndedir<sup>386</sup>.

Öte yandan; zilyedin taşınmazın geri verilmesinden doğan herhangi bir tazminat sorumluluğu bulunmamaktadır. Bu nedenle zilyedin kusurunun bulunup bulunmaması önem arz etmemektedir. Ancak bunun için hükümün 1. fıkrasında alternatif iki şart belirtilmiştir.

<sup>380</sup> “...haksız zilyetlikte, kişiye zilyetliği sağlamaya yetki veren bir hak bulunmamaktadır. Zilyedin gerçekte bir hakkı olmadığını bilip bilmemesi ve bilebilecek durumda olup olmasına göre de haksız zilyetlik ‘iyiniyetli zilyetlik’ ve ‘kötünîyetli zilyetlik’ şeklinde ayrıma tabi tutulmaktadır...” [Yargıtay 7.HD., 2021/711 E. ve 2021/1768 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>381</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.57; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.60; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.59.

<sup>382</sup> **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.113.

<sup>383</sup> **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.114.

<sup>384</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.57.

<sup>385</sup> **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.115; **Ünal - Başpınar**, *Şekli Eşya Hukuku*, s.251; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.63

<sup>386</sup> **Ünal - Başpınar**, *Şekli Eşya Hukuku*, s.252; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.115; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.152.

Bunlardan biri, zilyet tarafından taşınmaz üzerindeki zilyetliğinin mevcut hakkına uygun şekilde kullanılması iken; diğeri, taşınmazdan yararlanmasıdır.

### c.c. Talep Edilebilecek Giderler

İyiniyetli zilyet kayıt maliki iken taşınmazı yararına birtakım harcamaları (masrafları) yapması mümkün olup<sup>387</sup> bunlar kendisini faydalı, zorunlu veya lüks masraflar şeklinde göstermektedir. Kayıt maliki, tescilin yolsuz olduğundan bihaberdir, bu nedenle taşınmazı malik olarak kullanması sebebiyle söz konusu masrafları taşınmaz lehine yapması da hayatın olağan akışı doğrultusundadır. Bu nedenle, zilyedin talep edebileceği giderlerin incelenmesi gerekmektedir. TMK'nın 994. maddesinin 1. fıkrası zorunlu ve yararlı giderleri düzenlemişken; 2.fıkrası, lüks giderleri düzenlemiştir. Zorunlu giderler, taşınmazın korunması ve ekonomik işlevini sağlama amaçlı yasa gereği yapılan<sup>388</sup> yararlı giderler ise söz konusu taşınmazın değerini ve verimini artıran giderler<sup>389</sup> olup lüks giderler ise bu iki giderin kapsamı dışında kalan salt keyif için yapılan sıra dışı giderlerdir<sup>390</sup>.

Hükmün 1. fıkrası, “İyiniyetli zilyet, geri vermeyi isteyen kimseden şey için yapmış olduğu zorunlu ve yararlı giderleri tazmin etmesini isteyebilir ve bu tazminat ödeninceye kadar şeyi geri vermekten kaçınabilir.” demekle iyiniyetli zilyedin taşınmaza yapmış olduğu zorunlu ve faydalı masrafları talep edebileceğini belirtmiştir. Ancak bunun için taşınmazın geri verilmesinin talep edilmesi ve bu talebin karşılığının mümkün olması gerekmekte olup taşınmazın yok olması veya taşınmazın elden çıkmış olması gibi nedenler buna örnek olarak gösterilebilmektedir. Özetle; burada bir ifa imkânsızlığının mevcut olmaması gerekmektedir.

Hükmün devamında öğretide eşyayı alıkoyma hakkı<sup>391</sup> ya da eşyayı geri vermekten kaçınma yetkisi<sup>392</sup> olarak belirtilen iyiniyetli zilyede tanınmış bir hakkın varlığı düzenlenmiştir. Bu hak, zilyede az önce bahsi geçen zorunlu ve faydalı masrafların kendisine ödeninceye kadar taşınmazı iadedden kaçınma imkânı tanımaktadır<sup>393</sup>.

Hükmün 2. fıkrası ise, “İyiniyetli zilyet, diğer giderler için tazminat isteyemez. Ancak, şeyin geri verilmesinden önce kendisine bu giderler için bir tazminat önerilmezse, kendisi

<sup>387</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.135.

<sup>388</sup> Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.116 ve 117; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.153.

<sup>389</sup> Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.117.

<sup>390</sup> Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.253; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.117.

<sup>391</sup> Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.117; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.154; Ayrıca buna, eksik hapis hakkı da denildiği görülmektedir.

<sup>392</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.136.

<sup>393</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.136; Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.254; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.117.

tarafından o şeyle birleştirilen ve zararsızca ayrılması mümkün bulunan eklemeleri o şeyi geri vermeden önce ayırıp alabilir.” şeklinde olup hükmün 1. fıkrasının aksine iyiniyetli zilyedin diğer (lüks) masraflarını talep edemeyeceği şeklindeki kuralı belirtilmiştir. Kuralın istisnası ise kendisini hükmün ikinci cümlesinde göstermekte olup bu da hak sahibi tarafından tazminatın ödenmesine dair zilyede yaptığı bir öneridir. Bu bakımdan istisnai hüküm ile ilgili olarak, iki şart bulunmakta olup bunlardan biri lüks harcamanın yapıldığı eklemelerin taşınmazdan taşınmaza zarar vermeden ayrılabilmesi; diğeri ise bunlar için önceden haksız zilyede masrafın karşılığını oluşturan bir tazminatın önerilmiş olmasıdır. Öneri yapılmışsa artık haksız zilyet bu öneriyi kabul etmek ile zorunlu kalmaktadır.

Hükmün 3. fıkrası, zilyet açısından bir mahsup imkânına yer vermiş olup hükümde yer alan “Zilyedin elde ettiği ürünler, yaptığı giderler sebebiyle doğan alacaklarına mahsup edilir.” şeklindeki düzenlemesiyle iyiniyetli zilyedin bu süre boyunca taşınmazdan herhangi bir ürün elde etmesi halinde taşınmaza yapmış olduğu zorunlu ve faydalı masrafları talep ederken onları mahsup etmesi gerektiğini belirtmiştir<sup>394</sup>.

#### **c.d. Zilyetliği Koruyan Olanaklardan Yararlanma**

Zilyetlik, bir hakka dayanıp dayanmadığına bakılmaksızın korunmaktadır. Başka bir deyişle, taşınmaza sadece zilyet olmak, kanunun tanıdığı korumadan yararlanmak bakımından yeterlidir. Kayıt malikinin on yıllık süre zarfında zilyetliği koruyan hükümlerden yararlanabilmesi mümkündür<sup>395</sup>. Bununla birlikte kayıt malikinin yararlanabileceği diğer bir husus, mülkiyet karinesidir<sup>396</sup>.

Kayıt maliki eylemsel ve dava yoluyla<sup>397</sup> üç ayrı yoldan korunabilmektedir. Bunlardan birincisi eylemsel korunma yolu olan savunma hakkıdır<sup>398</sup>. İstisnai nitelikte olan bu hak, TBK'nın 64. maddesinin 1. fıkrasında düzenlenen meşru müdafaa hakkının özel bir görünümü olup geri alma hakkını da kapsamaktadır<sup>399</sup>. Buna göre, taşınmazın zilyedinin taşınmaza yapılan fiili müdahaleyi savunma yaparak defedebilmesi mümkündür.

Zilyede tanınan diğer bir imkân, Türk Hukuku'na mahsus bir yol olmak üzere 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesine Dair Kanun'da

<sup>394</sup> Zilyedin elde ettiği ürünler, yaptığı giderler sebebiyle doğan alacaklarına mahsup edilir.

<sup>395</sup> Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.170 ve 171.

<sup>396</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.278.

<sup>397</sup> İnan, *Türk Medeni Hukuku*, s.342.

<sup>398</sup> Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.18.

<sup>399</sup> İnan, *Türk Medeni Hukuku*, s.343; Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.173; Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.18.

düzenlenmiş<sup>400</sup> olup taşınmaz mal zilyetliğine yapılan tecavüzlerin önlenmesine yönelik idari başvuru yoludur. Daha geniş bir ifade ile zilyet, idari makamlardan taşınmaza yönelik eylemsel korumayı bu olanak sayesinde talep edebilmektedir<sup>401</sup>. TMK'nın 981. maddesinde düzenlenen savunma hakkında olduğu gibi bu yola başvurmada, taşınmazın maliki olma ya da zilyetliğinin haklı ya da haksız olma durumu zorunlu değildir<sup>402</sup>. Söz konusu başvuru, 3091 sayılı TMTÖK gereği ilgili merciye yapılmaktadır. Kanun'un 4. maddesinin 1. fıkrasına göre bu yola başvurulması gereken süre olarak alt ve üst süre belirlenmiştir. Buna göre; ilgilinin tecavüz veya müdahalenin yapıldığını öğrendiği tarihten itibaren altmış gün içinde yetkili merciye başvurmuş olması aksi halde tecavüz veya müdahalenin oluşundan itibaren bir yıl içinde söz konusu makama başvurusu gerekmektedir. Bu sürelerin hukuki niteliği hak düşürücü süredir. Kanun'un 6. maddesinin 2. fıkrasına göre soruşturma yetkili merci tarafından onbeş gün içinde tamamlanmaktadır. Yapılan soruşturma sonrası merci tarafından verilen kararın hukuki niteliği idari yargı yolu açık olmak üzere idari işlem niteliğindedir<sup>403</sup>. Kanun'un 9. maddesinin 2. fıkrasına göre kararın beş gün içinde yerine getirilmesi zorunludur.

Kayıt malikinin, gerek savunma hakkı gerek 3091 sayılı Kanun'un yarattığı imkândan yararlanmamış olabilmesi mümkündür. Bu doğrultuda zilyetlik davaları, başvurulacak başka bir yol olup bunlar TMK'nın 982 ve 983. maddelerinde düzenlenmiştir. Bu davalarda zilyetliğin haklı bir sebebe dayanıp dayanmamasına değil; taşınmaza fiilen zilyet olma durumuna bakılmaktadır<sup>404</sup>. Bunlardan biri, geri verme davası iken; diğeri, uygulamada elatmanın önlenmesi davası olarak bilinen saldırının önlenmesi davasıdır<sup>405</sup>. Geri verme davası veya yeddin iadesi davası olarak bilinen davada, gasp edilen taşınmazın önceki durumuna geri getirilmesi istenmektedir.

<sup>400</sup> Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.181.

<sup>401</sup> İnan, *Türk Medeni Hukuku*, s.343.

<sup>402</sup> Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.187; Yılmaz, *Eşya Hukuku*, s.101.

<sup>403</sup> Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.194; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.94; "...mahkemece davacının, 3091 sayılı yasaya göre verilen idari men kararının iptalini istediği, idari işlemin iptalinde idari yargının görevli bulunduğu gerekçesiyle yargı yolu bakımından görevsizlik kararı verilmiştir. Kural olarak olayları izah taraflara hukuki nitelemeye bulunmak ve uyuşmazlığın çözümünde uygulanacak yasaları belirlemek hakime ait bir görevdir Somut olayda, dava dilekçesinde; dava konusu kuyu suyuna ilişkin olarak davalıların idari men kararı aldıkları oysa davacıların davalıların kullanımında olan suya müdahalelerinin olmadığı, buna rağmen men kararının verilmesinin yanlış olduğu açıklanarak tecavüzün önlenmesi istenilmiş, aşamalarda davacı vekili yazılı beyanlarında da aynı olgular vurgulanarak idari men kararının iptali ve sonrasında vaki muarazanın giderilmesi istenilmiştir. En son olarak yapılan yazılı açıklamada açıkça, idari dava niteliğinde men kararının iptali isteminde bulunulmadığı; talebin, bu idari karar nedeniyle oluşan muarazanın giderilmesine ilişkin olduğu belirtilmiştir..." [Yargıtay 3.HD., 28.01.2010 tarihli ve 2009/20183 E., 2010/1076 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>404</sup> İnan, *Türk Medeni Hukuku*, s.344.

<sup>405</sup> Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.19.

Öğretide, menfi mülkiyet davası<sup>406</sup> olarak da bilinen elatmanın önlenmesi davası, taşınmazı haksız elatmadan önceki haliyle kullanılmasını amaç edinen bir eda davasıdır. Bu davaya konu olan haksız elatmadan malik veya zilyedin taşınmazı gereği gibi kullanmaması, yararlanamaması, kısıtlanmış olması veya zorlaştırılmasının anlaşılması gerekmektedir. Ancak uygulamada taşınmazın tamamına yönelik haksız bir elatma varsa buna yönelik de söz konusu davanın açıldığı görülmektedir. Bu davanın mülkiyet hakkından veya zilyetlikten kaynaklanabilmesi mümkündür. Bununla birlikte haksız elatma ile davacı aleyhine olmak üzere bir zarar da ortaya çıkmışsa TMK'nın 983. maddesinin 2. fıkrasına göre somut olaya uygun bir tazminatın da talep edilebilmesi mümkündür.

### 2.2.3. Zilyetlik Davasız ve Aralıksız Olmalı

On yıl boyunca sürmesi gereken zilyetliğin davasız ve aralıksız olarak sürmesi gerekmektedir. Bundan zilyetliğin kesintisiz bir şekilde devam etmesinin gerektiği anlaşılmaktadır.

#### 2.2.3.1. Davasızlık

Türk Kanunu Medenisi'nin 638. maddesinde on yıllık sürenin nizasız olmasının gerektiği belirtilmesine rağmen TMK'nın 712. maddesinde bu durum davasız kavramı ile ifade edilmiştir. Aslında kanun koyucunun bu şekilde bir kelime değişikliğine gitmesinde bir neden bulunmaktadır. Hükmün gerekçesinde<sup>407</sup> özetle; nizasız kelimesinin kapsamının belirsiz olduğuna dikkat çekilmiş ve örnek olarak noter kanalıyla gönderilen bir protestonun veya fiili müdahale ve çatışmanın da bir niza olduğu belirtilerek her türlü nizanın bu kapsama dâhil olmayacağına işaret edilmiştir<sup>408</sup>. Bu nedenle; geçici tescil şerhi verilmesi<sup>409</sup> veya hukuki işlem

<sup>406</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.34.

<sup>407</sup> (Erişim 19 Mart 2023)

<http://www.ilhanhelvaciturkmedenikanunu.com/turk-medeni-kanunu/turk-medeni-kanunu-madde-712>

<sup>408</sup> Akıntürk, *Eşya Hukuku*, s.486; Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.496.

<sup>409</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.276; Ayrıca bkz. Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.254 vd.; "...geçici tescil şerhi Türk Medeni Kanunu'nun 1011 ve 1016. maddelerinde düzenlenmiştir. Tapu sicilinin temel amacı taşınmaza ilişkin bütün aynı hak ilişkilerini yansıtmaktır. Bu amaca erişmek için her tescilin maddi bakımdan mevcut bir hakka dayanması ve sicilde tescil gerçekleşmemiş ise bir aynı hakkın varlığının kabul edilmemesi gerekir. Ancak, tapu sicilinde var olan bir hakkın terkin edilmeden sona ermesi mümkün olduğu gibi bir hakkın sicil dışı kazanımı da söz konusu olabilir. Ancak, iyiniyetli hak iktisap eden kişilerin hakları da kanunen korunmaktadır. Tapu siciline hakim olan tescil prensibi ve kaydın aleniliği ve doğruluğu ilkeleri karşısında Kanun sicil dışı kazanımlar, yolsuz terkin veya tescil karşısında aynı hakları korumak için bazı tedbir ilkeleri de kabul etmiştir. Bunlardan birisi de geçici tescil şerhidir. Geçici tescil şerhi Kanunda iki hal için kabul edilmiştir. Bunlardan birisi iddia edilen aynı hakkın güvence altına alınmasının gerekli olması diğeri ise tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanlıkların sonradan tamamlanmasına kanunun olanak tanımasıdır..." [Yargıtay 14.HD., 06.10.2011 tarihli ve 2011/9206 E., 2011/11597 K. (uyap.gov.tr)]

benzeri bir fiil olan ihtarda<sup>410</sup> bulunmuş olması, ihbar edilme<sup>411</sup>, ödeme emri gönderilmesi, idari bir makamdan alınan men kararı<sup>412</sup>, mahkemece ihtiyati tedbire karar verilmesi ya da görevsizlik veya yetkisizlik kararının verilmesi gibi durumlar davasızlık şartını olumsuz yönde etkilemeyecektir<sup>413</sup>. Sadece taşınmazlar için kabul edilmiş olan 3091 sayılı Kanun ve 31.07.1985 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzün Önlenmesi Hakkında Kanunun Uygulanma Şekli ve Esaslarına Dair Yönetmelik, yargının iş yükünü hafifletmeyi ve bu usulün yargılamaya nazaran daha kısa sürmesi sebebiyle taşınmaz üzerinde hali hazırda bulunan zilyedin fiili hakimiyetini korumak amacıyla taşınmazın idari yoldan korunmasına yönelik bir çözüm getirmeyi amaç edinmiştir<sup>414</sup>. Bu düzenleme sayesinde zilyedin geri alma talebi olduğu müddetçe zilyetlik geçici olarak elden çıkmış sayılacağından bu yönde bir talepte bulunmuş ve taşınmaz geri alınırsa zilyetlik kaybedilmiş sayılmamaktadır<sup>415</sup>. Geçici durum sona erdikten sonra on yıllık süre tekrar işlemeye başlamaktadır.

Gerekçenin devamında nizanın ancak dava şeklinde olması halinde kazanmayı engelleyebileceği belirtilmiştir. Bu nedenle niza kavramı, dava kavramını da bünyesinde barındırdığından TMK’nın 712. maddesindeki “davasız” ibaresinin tercihi ile kapsamın daraltılma yoluna gidildiği anlaşılmaktadır. Ancak zilyet, niza dışı durumlarda da yolsuz tescil ile kayıt maliki olduğunu öğreneceğinden iyiniyetinin varlığı artık söz konusu olamayacaktır. Madde gerekçesinde belirtilenin davasızlık kıstasını etkileyeceği ile ilgili olduğunu düşünmekteyiz. Bu doğrultuda, zilyetlik süresinin davasız olarak geçirilmesinden maksat, öncelikle ortada bir davanın bulunmasının gerektiğidir. Öte yandan; dava tabirinden ise her türlü adli yargı veya idari yargıda açılacak olan davalar anlaşılmamalıdır. Gerekçede bu

<sup>410</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.276; Aksi yönde görüş için bkz. **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.335.

<sup>411</sup> **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.635.

<sup>412</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.216.

<sup>413</sup> Aksi değerlendirmeler için bkz. **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.335; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.438; Öte yandan; her ne kadar bu gibi durumlar davasız olma şartını etkilemese de duruma göre muhatap veya davalı olan yolsuz tescille malik görünen kişi, tescilin yolsuz olduğunu öğreneceğinden artık onun iyiniyetli olduğundan söz edilemeyecektir. Ancak bu durum, davasız olma durumu ile ilgili değil kayıt malikinin iyiniyetli olması ile ilgilidir (bkz. **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.496; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.407).

<sup>414</sup> **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.92 ve 93; **Antalya - Topuz**, *Eşya Hukuku*, s.341.

<sup>415</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.407; “...Mera, Yaylak ve Kışlakların Korunması kenar başlıklı 19. maddesinde ise; muhtarlar ve belediye başkanlarının, mera yaylak ve kışlakların ve sınır işaretlerinin korunmasından ve ayrıca tahsis amacına göre en iyi şekilde kullanılmasının sağlanmasından sorumlu olduğu belirtildikten sonra maddenin son fıkrasında; Muhtarlar ve belediye başkanlarının, mera, yaylak ve kışlaklara tecavüz olduğu takdirde durumu derhal Bakanlık il veya ilçe müdürlüklerine, il ve ilçe müdürlükleri de valilik veya kaymakamlığa bildirmekle yükümlü olduğunu, bu makamlarca 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkındaki Kanun veya 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. maddesi uyarınca gerekli işlemin yapılması gerektiği açıklanmıştır...” [Yargıtay 20.HD., 03/05/2017 tarihli ve 2015/15687 E., 2017/3921 K. (uyap.gov.tr)]

bakımdan hangi davaların bu kapsama gireceği gösterilmiş olup bunlar zilyede karşı açılacak bir adi istihkak davası veya müdahalenin önlenmesi davasıdır. Ancak şu da belirtilmelidir ki; açılan bu davaların davacı lehine sonuçlanıp kesinleşmesi gerekmektedir<sup>416</sup>.

Gerek istihkak davası gerekse kanuni tabiri ile elatmanın önlenmesi<sup>417</sup> olan müdahalenin önlenmesi davası kaynağını, TMK'nın 683. maddesinden almaktadır. Hak sahibi tarafından TMK'nın 683. maddesinin 2. fıkrasında düzenlenen istihkak davası<sup>418</sup> (*rei vindicatio*), “doğrudan doğruya zilyet durumunda olmayan malikin, malik olmayan zilyede karşı mülkiyet hakkına dayanarak açabileceği ve haksız olarak ele geçirilen veya alıkonulan eşyanın geri verilmesini sağlama amacı güden bir eda davası”<sup>419</sup> olup hukuki niteliği itibariyle aynî bir özellik taşıması sebebiyle herhangi bir süreye de tabi bulunmamaktadır<sup>420</sup>. Başka bir deyişle, bu dava türü zamanaşımına uğrayabilecek nitelikte değildir. Bu nedendir ki; bu davanın doğrudan zilyet konumunda olmayan malik tarafından haksız zilyede karşı mülkiyet hakkına dayanılarak her zaman açılabilmesi mümkündür. Bu dava malikin mülkiyet hakkına dayalı olarak açıldığından bir hak tartışması yapılmamaktadır. Taşınmazlar bakımından onların gasp edilmesi ve alıkonulmasının imkânsıza yakın olması sebebiyle uygulama alanı son derece dar olan bir davadır<sup>421</sup>. Olağan zamanaşımının söz konusu olduğu bir durumda yolsuz tescilde mülkiyet hakkı, hukuki olarak kayıt malikine geçmemiştir. Bu nedenle kayıt malikin üçüncü kişilere karşı istihkak davası açılması mümkün değildir. Öte yandan; tapu kaydında malik olarak yer almayan ancak gerçek malik olan kişinin de kayıt malikine karşı doğrudan istihkak davası açması da mümkün değildir. TMK'nın 1025. maddesine göre onun açacağı dava, tapu sicilinin düzeltilmesi davasıdır.

Tapu sicilinin düzeltilmesi davası, öğretide taşınmazın gerçek malikin kim olduğunu belirleyen bir tespit davasıdır<sup>422</sup>. Eğer bu türden davalar açılıp davacı aleyhine sonuçlanmışsa

---

<sup>416</sup> **Hermann Laim**, *Basler Kommentar Zum Schweizerischen Privatrecht, Honsell/Vogt/Geiser Zivilgesetzbuch, 2. Auflage*, S.1019, N.8.

<sup>417</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.184.

<sup>418</sup> Taşınmazlar yönünden neredeyse uygulamada rastlanmayan.

<sup>419</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.33.

<sup>420</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.321; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.36. “...istihkak davası, malın vasıtasız zilyetliğine sahip olmayan malikin, doğrudan doğruya mülkiyet hakkına dayanarak, şey üzerindeki zilyetliğin haklı bir nedene dayanmayan kimseye açtığı hakedişi belirleyen bir eda davasıdır. Davanın sonunda, menkul mallarda teslim, taşınmaz mallarda ise tahliyeyle bağlanan edaya karar verilir. İstihkak davası bir aynı hakka dayandığı için tipik bir aynı davadır. O nedenle, zamanaşımına uğramayacağına asla duraksanamaz...” [Yargıtay 14.HD., 08.04.2021 tarihli ve 2020/4422 E., 2021/2624 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>421</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.35.

<sup>422</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.34; **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.96; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.56.

davasızlık şartı yerine getirilmemiş olmaktadır<sup>423</sup>. Bununla birlikte bu tür davalarda kayıt malikinin iyiniyetli olması da sona ermektedir.

### 2.2.3.2. Aralıksızlık

Zilyetlik süresinin davasız bir şekilde on yıl boyunca sürmesi ile zilyetliğin aralıksız olarak devam etmesi de gerekmektedir. Bu nedenledir ki; bu süre devam ederken zilyetliği kesintiye uğratabilecek bir olayın meydana gelmemiş olması gerekmektedir<sup>424</sup>. Bu ifadeden taşınmaza zilyet olan kişinin taşınmaz üzerinde dur durak bilmeden faaliyette bulunması anlaşılmalıdır. Zaten yukarıdaki açıklamalarımızda da belirttiğimiz üzere, taşınmaz üzerindeki zilyetlik için doğrudan zilyetlik türünün bulunması olmazsa olmaz bir şart olmayıp<sup>425</sup> bunun asli zilyetlik<sup>426</sup> şeklinde olması gerekmektedir. Buradan zilyetliğin kesin ve kalıcı olarak kaybedilmemesinin gerektiği anlaşılmalıdır<sup>427</sup>. TMK'nın 976. maddesinin mefhum-u muhalifinden bu sonuca ulaşılmaktadır.

Zilyetliğin kalıcı kaybından onu oluşturan fiili hakimiyet ile zilyetlik iradesinden birinin veya her ikisinin kesin olarak ortadan kalkmasının gerektiği anlaşılmalıdır. Zilyetliğin kesin olarak kaybedilmesi temelde insan iradesine dayalı veya onun iradesi dışında gerçekleşebilmektedir<sup>428</sup>. Bu doğrultuda, taşınmazın kalıcı olarak su altında kalması insan iradesi dışında gerçekleşen zilyetliğin kaybına; taşınmazın zilyedi tarafından terk edilmesi insanın iradesi sonucu zilyetliğin kalıcı kaybına örnek gösterilebilecektir. Zilyetliğin devredilmesi halinde zilyet açısından zilyetliğin nispi kaybı<sup>429</sup> söz konusu olmaktadır. İşte bu gibi fiili hakimiyetin sürekli ve kesin olarak ortadan kalktığı durumlarda zamanaşımı kesilecektir<sup>430</sup>.

Taşınmaz üzerindeki zilyetliğin aralıksız bir şekilde devam ettiğine, diğer bir tabirle zilyetliğin başlangıcından sonuna kadar zilyetliğin kesintisiz devam ettiğine yönelik bir karine

<sup>423</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.572; **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.96; **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.901; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.276; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.56.

<sup>424</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.496; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.335; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.438; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.134.

<sup>425</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.301; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.437; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.223.

<sup>426</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.495; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.276.

<sup>427</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.276; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.335.

<sup>428</sup> **Külahçı Serengil**, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla", s.236.

<sup>429</sup> **Ünal - Başpınar**, *Şekli Eşya Hukuku*, s.167; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.77.

<sup>430</sup> **Oğuzman- Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.497; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.407; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.335.

bulunmaktadır<sup>431</sup>. Bu karinenin aksinin ispat yükü, zilyetliğin aralıksız olmadığını iddia edene düşmektedir<sup>432</sup>. Karinenin aksinin ispatı sağlanmadıkça ilk başta elde edilmiş olan zilyetliğin devam ettiğinin anlaşılması gerekmektedir<sup>433</sup>.

Aralıksız kullanım durumunun gerçekleşmesi için taşınmazın onun zilyedi tarafından bizzat kendi tasarrufu ile yararlanılması anlaşılmalıdır. Başka bir deyişle; zilyedin taşınmazdan doğrudan veya dolaylı bir şekilde yararlanabilmesi bu şartın gerçekleştirilebilmesi için yeterli olmaktadır<sup>434</sup>.

Zilyetliğin geçici olarak kaybı ise “aralıksız” şartını ortadan kaldıran bir durum değildir<sup>435</sup>. TMK’nın “Geçici olarak kesilme” başlığını taşıyan 976. maddesinde yer alan “*Füilî hâkimiyetin geçici nitelikteki sebeplerle kullanılmaması veya kullanma olanağının ortadan kalkması zilyetliği sona erdirmez.*” şeklindeki düzenlemesi de bunu ortaya koymaktadır. Bu doğrultuda, taşınmazın geçici olarak su altında kalması veya zilyedin seyahate çıkması gibi nedenler, taşınmaz üzerindeki zilyetliğin geçici olarak kaybına ilişkin örneklerdendir. Bununla birlikte taşınmazlar için kabul edilmiş olan 3091 sayılı Kanun veya TMK’nın 983. maddesinin 1. fıkrası<sup>436</sup> gereğince kişinin taşınmaz üzerindeki zilyetliğini geri alma imkânı olduğu müddetçe zilyetlik, geçici olarak elden çıkmış sayılmaktadır. Sürenin geçmesi sebebiyle bu yönde bir talepte bulunulmamış ya da talepte bulunulmuş ve taşınmaz geri alınamamışsa bu sefer zilyetlik tamamen elden çıktığından yeni bir zamanaşımı işlemeye başlamakta olup eski süreler bu hesaplamada dikkate alınmamaktadır<sup>437</sup>.

<sup>431</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.276; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.346; Özkaya, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.904.

<sup>432</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.497; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.302; Özmen - Çorbacı, *3402 Sayılı Kadastro*, s.380; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.407; Yağcıoğlu, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.136; Zira karineye dayanan bir kişi ispat yükünden kurtulmuş olmaktadır (bkz. İnan, *Türk Medeni Hukuku*, s.107).

<sup>433</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.276; Atlan Gürer, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.636.

<sup>434</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.497; Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.98.

<sup>435</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.276 ve 301; Olgaç, *Kazâi ve İlmî İctihatlara Göre Türk Medeni Kanunu Şerhi*, s.558; Belen - Kutlu Doğan, “Olağanüstü Zamanaşımında Tapulu”, s.82; Atlan Gürer, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.636; “...TMK’nın 976. maddesine göre füilî hakimiyetin geçici nitelikteki sebeplerle kullanılmaması veya kullanma olanağının ortadan kalkması zilyetliği sona erdirmez. Ancak, kanun metnindeki açıklamalardan da anlaşılacağı gibi füilî hakimiyetin geçici nitelikte olmayan terkleri zilyetliği sona erdirir. Davacıların 14 yıl süreyle taşınmazı terk etmeleri zilyetliğin geçici nitelikteki terki sayılamaz. Bu terk uzun süreli bir terktir. Dolayısıyla davacıların taşınmaz üzerinde zilyetliklerinin TMK’nın 713. maddesi anlamında fasılasız olarak sürdürdükleri ileri sürülemez. Mahkemece, davanın bu nedenle reddine karar verilmiş olması doğru olmuştur...” [Yargıtay 8.HD., 09.04.2009 tarihli ve 2009/679 E., 2009/1706 K. (uyap.gov.tr)]; Taşınmaz üzerindeki zilyetlik kaybının kalıcı veya geçici olduğu noktasındaki tespit, hâkimin takdir yetkisi altında olup somut olaya göre değişiklik göstermektedir (bkz. Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.302).

<sup>436</sup> Fıkra şu şekilde düzenlenmiştir: “Saldırıda bulunan, şey üzerinde bir hak iddia etse bile; zilyetliği saldırıya uğrayan, ona karşı dava açabilir.”

<sup>437</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.277; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.407; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.438.

#### 2.2.4. Taşınmaz Kayıt Maliki İyi Niyetli Olmalı

Günümüzdeki şartların aksine, Roma’da kazandırıcı zamanaşımı için gerekli olan iyiniyetin zilyetlik süresi boyunca bulunması gerekli olmayıp zilyetliğin başlangıç anında bulunması gerekli ve yeterli idi<sup>438</sup>. Hukukumuzda ise yolsuz tescil işleminin yapılmasından itibaren on yıllık süre boyunca kayıt malikinin iyiniyetli olması gerekmektedir<sup>439</sup>.

Tapu sicilinin temel ilkelerinden olan aleniyet ilkesine göre tapu sicilindeki bir kaydın herkes tarafından bilindiği varsayılmaktadır. Bu nedenle tapu sicilindeki bilgileri bilmediğini ileri süren bir kişinin iyiniyetli olduğu ileri sürülemez<sup>440</sup>. TKM zamanında *hüsnüniyet* ifadesiyle<sup>441</sup> karşılık bulan iyiniyet kavramı, TMK’nın genel hüküm niteliğinde olan 3. maddesinde düzenlenmiş olup maddenin 2. fıkrasına göre durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kişinin iyiniyet iddiasında bulunamayacağı belirtilmiştir. Hükümde belirtilen iyiniyet, sübjektif iyiniyet<sup>442</sup> olup bu kavramın somut olayda varlığı için kişi açısından bilmeme veya hukuki olarak mazur görülebilecek şekilde bilebilecek durumda olmama durumu aranmaktadır<sup>443</sup>. TMK’nın 712. maddesinde belirtilen iyiniyet, aynı Kanun’un 3. maddesinde belirtilen iyiniyettir<sup>444</sup>.

İyiniyet kavramı; herhalde değil, sadece kanunun ona sonuç bağladığı hallerde uygulama alanı bulmakta olup<sup>445</sup> bu hallerden biri olağan zamanaşımı uygulamasıdır. İyiniyeti, olağan zamanaşımını düzenleyen TMK’nın 712. maddesine göre somutlaştırdığımız zaman taşınmaz zilyedinin yolsuz tescili bilmemesi veya bilmesinin kendisinden beklenmemesi anlaşılmalıdır<sup>446</sup>. Daha geniş bir ifade ile yolsuz tescile ilişkin kazanım sebebinin geçerli bir

<sup>438</sup> **Günal**, *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio)*, s.83 ve 84; **Çelebican**, *Roma Eşya Hukuku*, s.205.

<sup>439</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.406; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.222; **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.632; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.59 ve 60.

<sup>440</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.485.

<sup>441</sup> Söz konusu kanunun uygulandığı zamanlarda oluşan karmaşa nedeniyle buna sübjektif hüsnüniyet denmektedir.

<sup>442</sup> **Akkanat**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.329; **Olgaç**, *Kazaî ve İlmî İçtihatlarla Göre Türk Medenî Kanunu Şerhi*, s.558; **İnan**, *Türk Medeni Hukuku*, s.92; **Günal**, *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio)*, s.82; **Pelin Çavdar**, “Türk Hukukunda Dürüstlük ve İyiniyet İlkelerinin Karşılığı Olarak İngiliz Hukukunda ‘Good Faith’ İlkesi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.9, S.1, (2022), s.166.

<sup>443</sup> **Oğuzman - Nami Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.234; **İnan**, *Türk Medeni Hukuku*, s.93; **Çavdar**, “Türk Hukukunda Dürüstlük ve İyiniyet”, s.166.

<sup>444</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.274.

<sup>445</sup> **Çavdar**, “Türk Hukukunda Dürüstlük ve İyiniyet”, s.166.

<sup>446</sup> **Oğuzman - Selici - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.495; **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.485; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.336.

sebeup olmadığı ve tescilin de şartlara uygun olarak yapılmadığına dair bilgisizlik olmalıdır. İyi niyet, olağan zamanaşımında kurucu niteliktedir.

Kayıt malikinin gerçek kişi olması halinde onun iyiniyetli olması gerekli ve yeterlidir. Gerçek kişi aynı zamanda iradi veya kanuni bir temsilci tarafından temsil edilmekte ise hem temsil edilenin hem de temsil olunanın iyiniyetli olması gerekmektedir<sup>447</sup>. Tüzel kişiler açısından ise TMK'nın 50. maddesinin 1. fıkrası gereğince tüzel kişiler, iradelerini yasal organları vasıtasıyla açıkladığından iyiniyet koşulunu da temsile yetkili organı olan kişide aramak gerekmektedir<sup>448</sup>. Temsile yetkili organ birden fazla ise bu kişilerin tamamının iyiniyetli olması gerekmektedir<sup>449</sup>.

Taşınmazın paylı mülkiyete tabi olması halinde pay veya paylar yönünden de olağan zamanaşımı ile mülkiyet kazanımı mümkün olabileceğinden iyiniyetin varlığı, paylı mülkiyette bulunan her bir pay sahibi için ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Bunun sonunda pay sahipleri arasında kötüniyetli olanların tespit edilmesi halinde zamanaşımı süresi onlar için işlemeyecektir. Elbirliği mülkiyetinde ise elbirliği halindeki bir payın tek başına tasarrufu mümkün olamayacağından tüm elbirliği ortaklarının iyiniyetli olması gerekmektedir<sup>450</sup>.

İyiniyetin koruyucu etkisinin ortaya çıkabilmesi için bazı durumlarda iyiniyetin belirli bir zaman diliminde (anda) bulunması gerekirken bazı durumlarda da belirli bir süre devam etmesi gerekmektedir<sup>451</sup>. Bu doğrultuda, olağan zamanaşımına yönelik uygulamanın söz konusu olabilmesi için iyiniyetin on yıllık süre içinde kesintisiz bir şekilde devam etmesi gerekmektedir<sup>452</sup>. Bununla birlikte EREN, yolsuz tescilin yapıldığı andaki iyiniyet ile on yıllık süre boyunca aranan iyiniyetin aranan ölçü ve derecesinin farklı olması gerektiğini belirtmiş olup başlangıçta olan iyiniyetin süreç boyunca gerekli olan iyiniyetten derece itibariyle daha fazla bir iyiniyet olması gerektiğine işaret etmiştir<sup>453</sup>.

---

<sup>447</sup> **Engin - Atamer**, *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, s.264; **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.239.

<sup>448</sup> **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.240.

<sup>449</sup> **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.240; **Yıldırım**, *Türk Hukukunda Tapuya Güven Yoluyla Aynı Hak Kazanımı*, s.305 (Aslında YILDIRIM'ın bu eserinde tüzel kişinin iyiniyetli olması durumunun incelendiği yer, TMK'nın 1023. maddesi olup kanımızca TMK'nın 712. maddesindeki iyiniyet bakımından kıyasen bunun değerlendirilebilmesi de mümkündür.)

<sup>450</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.274; **Atlan Gürer**, "Taşınmaz Mülkiyetinin", s.630; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.60 ve 61.

<sup>451</sup> **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.240.

<sup>452</sup> **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.241; **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.97; **Engin - Atamer**, *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, s.265; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.222.

<sup>453</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.274.

Türk Medeni Kanunu'nun 996. maddesinde belirtilen zilyetlik sürelerinin birleştirilmesi, öğretide ve içtihatlarda<sup>454</sup> eklemeli zilyetlik olarak ifade edilmiştir. Adına yolsuz tescil yapılan kayıt maliki olan zilyedin taşınmazını başka bir kişiye devretmesi halinde yeni malik açısından uygulama alanı bulamamaktadır. Zira, kayıt malikinin taşınmazın iyiniyetli üçüncü kişiye devretmiş olması halinde üçüncü kişi, TMK'nın 712. maddesinden değil, 1023. maddesinin korumasından yararlanacaktır. Öte yandan, sonraki zilyedin kötüniyetli olması halinde ise gerek TMK'nın 712 gerekse 1023. maddelerinin de uygulanması zaten mümkün olmayacaktır. Bu nedenle; konunun önem arz ettiği husus, miras hukuku ile ilgili olup kayıt malikinin ölmüş olması sonrası zilyetlik durumunun incelenmesi gerekmektedir. Bununla birlikte kayıt maliki hakkında gaiplik kararının alınmış olması halinde de aynı incelemenin yapılması gerekmektedir.

#### 2.2.4.1. Kayıt Malikinin Ölmesi Halinde

Kayıt maliki olan taşınmaz zilyedinin ölmesi halinde TMK'nın 575. maddesine göre, mirası ölümü anında açılmakta olup aynı Kanun'un 599. maddesinin 1. fıkrasına göre külli halefiyet ilkesi sebebiyle onun mirası, mirasçılara küll halinde kendiliğinden geçmektedir<sup>455</sup>.

Miras hukuku, mirasbırakanın mirasçılara intikali mümkün olan tüm özel hukuk ilişkileriyle ilgilendiğinden zilyetlik de mirasçılara intikal eden bir kavramdır<sup>456</sup>. TMK'nın 599. maddesinin 2. fıkrasındaki, “*Kanunda öngörülen ayırık durumlar saklı kalmak üzere mirasçılar, mirasbırakanın aynî haklarını, alacaklarını, diğer malvarlığı haklarını, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetliklerini doğrudan doğruya kazanırlar ve mirasbırakanın borçlarından kişisel olarak sorumlu olurlar.*” şeklindeki düzenlemesi de bu hususa işaret etmektedir. Bununla birlikte miras yolu ile zilyetliğin intikalinde zilyetliğin türü değişmemektedir<sup>457</sup>. Konuyu, mirasbırakanın iyiniyetli olup olmaması bakımından değerlendirmek gerekmektedir.

<sup>454</sup> “...o halde mahkemece yapılması gereken iş, dava konusu parselin hükmen tesciline esas kadastro mahkemesinin az yukarıda belirtilen ve kesinleşen kararı ile davalılar murisi adına zilyetlikle ve kazanma koşulları olduğu anlaşıldığına göre; davacının satın alma yoluyla eklemeli zilyetlik olgusu ve TMK'nın 996. maddesindeki eklemeli zilyetlik hükümleri gözetilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, kesinleşmeyen tapu kaydına değer verilerek ve davalılar ve murisleri adına öncesinde tapu kaydı bulunmayan taşınmazla ilgili taşınmazın tapulu olduğu görüşünden hareketle davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığı ...” [Yargıtay 8.HD., 12.11.2018 tarihli ve 2018/9332 E., 2018/18478 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>455</sup> Tokat, *Türk Hukukunda Gaiplik*, s.38, 138 ve 167.

<sup>456</sup> Fikret Eren - İpek Yücer Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, (Ankara: Yetkin, 2021), 4.Baskı, s.19; Bilge Öztan, *Miras Hukuku*, (Ankara: Yetkin, 2023), 13.Baskı, s.21.

<sup>457</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s64; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.92.

Mirasbırakan iyiniyetli ise mirasçılarının da iyiniyetli olması şartıyla onun zamanında geçen süreye mirasçılarını halef olmaktadır<sup>458</sup>. Dolayısıyla mirasçılarının, mirasbırakanlarının zilyetlik sürelerini kendilerine ekleyebilmeleri mümkün hale gelebilmektedir<sup>459</sup>. Bu sayede zilyetlikte geçen süre toplamının on yıl olması ve kanunda aranan diğer koşulların oluşması halinde mirasçılarının olağan zamanaşımıyla taşınmazın mülkiyetini kazanabilmeleri mümkündür<sup>460</sup>. Mirasbırakanın kötünüyetli olup mirasçılarının iyiniyetli olması halinde bu durum, mirasçılarının TMK'nın 712. maddesinden yararlanmalarına engel olmayıp sadece aynı Kanun'un 996. maddesine göre mirasbırakanın zamanında geçen zilyetlik süresini kendilerine eklemek konusunda bir engel teşkil etmektedir<sup>461</sup>. Bu durumda onun mirasçılarını iyiniyetli iseler, TMK'nın 575. maddesine göre mirasın açılması anından itibaren on yıllık sürenin sonunda, diğer koşulların bulunması halinde olağan zamanaşımı yoluyla taşınmazın mülkiyetini kazanmaları mümkün olabilmektedir<sup>462</sup>. Ayrıca bunun için de mirasçılarının adlarına açıklayıcı/bildirici tescili yaptırmış olması gerekmektedir.

#### 2.2.4.2. Kayıt Maliki Hakkında Gaiplik Kararının Olması Halinde

Gaiplik, Roma Hukuku'nda belirtildiği gibi, ölümün neticelerini doğurmaktadır<sup>463</sup>. Aynı sonuca, TMK'nın 35. maddesinin 1. fıkrasında yer alan “...ölüme bağlı haklar, aynen *gaibin ölümü ispatlanmış gibi kullanılır.*” şeklindeki ifadesinden de ulaşılabilmektedir.

Gaiplik kavramı, gerçek kişiyi ilgilendiren bir kavramdır. Doğal olarak “ölüm” veya “kaybolma” gibi olaylar, salt gerçek kişiyi alakadar etmektedir. Zira, tüzel kişi kavramı, bir gerçek kişinin yaşam süresinin kısıtlılığı sebebiyle sürekli yararlı bir amacın gerçekleştirilebilmesi gayesiyle oluşturulmuştur<sup>464</sup>.

<sup>458</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.497 ve 498; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.271 ve 274; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.336; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.437; Hüseyin Tokat, *Türk Hukukunda Gaiplik*, (Ankara: Seçkin, 2018), s.167; Yağcıoğlu, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.61.

<sup>459</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.497 ve 498; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.407 ve 408; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.336; Tokat, *Türk Hukukunda Gaiplik*, s.167.

<sup>460</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.497 ve 498; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.274; Tokat, *Türk Hukukunda Gaiplik*, s.166 ve 167.

<sup>461</sup> Akıntürk, *Eşya Hukuku*, s.485; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.336; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.437.

<sup>462</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.274; Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.497 ve 498; Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.99; Özkaya, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.900; Tokat, *Türk Hukukunda Gaiplik*, s.166.

<sup>463</sup> “*absentia longa mortis aequiperatur.*” (bkz. Helvacı - Topuz, *Geçmişten Günümüze Özdeyişlerle Hukukun Kadim İlkeleri*, s.161).

<sup>464</sup> Hatemi, *Kişiler Hukuku*, s.2; Bilge Öztan, *Tüzel Kişiler*, (Ankara: Turhan Kitabevi, 1998), 2.Bası, s.1; Hüseyin Hatemi, *Gerçek Kişiler Hukuku*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2005), s.2; Engin - Atamer, *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, s.497; Ömer Ergün, *Medeni Hukuk Tüzel Kişilerinin Ehliyet Durumu*, (İstanbul: Onikilevha, 2010), 1.Baskı, s.9.

Ölüm gibi hukuki bir olay olan gaipliğin<sup>465</sup> tanımına kanunda yer verilmemişse de şartlarına TMK'nın 32. maddesinin 1. fıkrasında değinilmiştir. Hükme göre; gaipliğin maddi şartı, ölüm tehlikesi içinde kaybolan veya kendisinden uzun zamandır haber alınamayan bir kimsenin ölümü hakkında kuvvetli olasılığın varlığı olarak belirtilmiştir. Maddi şartın varlığı ile gerekli olan diğer şart ise şekli şarttır. Bu doğrultuda maddi şartın mevcut olması halinde gaiplik kararı alınabilmesi için mahkemeye, gaibin ölmesi ile birlikte hak kazanacak veya yükümlülüklerden kurtulacak "hakları ölüme bağlı olanların"<sup>466</sup> başvuru yapması gerekmektedir. Bu kişilerin kim olduğu TMK'da tek tek sayılmamışsa da bunların aslında gaibin ölmesiyle birlikte hak kazanacak veya yükümlülüklerden kurtulacak olan kimseler olduğunun anlaşılması gerekmektedir<sup>467</sup>.

Gaiplik kararının alınabilmesine ilişkin talebin yapılacağı süre somut olaya göre değişiklik göstermektedir. Hakkında gaiplik kararı istenen kişi, ölüm tehlikesi içinde kaybolmuş ise buna ilişkin gaiplik başvurusu, ölüm tehlikesinin üzerinden en az bir yılın geçmesi durumunda; kendisinden uzun zamandır haber alınamayan bir kimse için ise son haber alma tarihinden itibaren en az 5 yılın geçmesi ile yapılabilmektedir. TMK'nın 33. maddesinin 2. fıkrası doğrultusunda gaipliğine karar verilecek kişi hakkında bilgisi bulunanların, belirli bir sürede bilgi vermeleri için usulüne göre yapılan ilânla çağrılmaları gerekmektedir. Ancak, bilgi vermek için gerekli olan "belirli süre"nin bir kapsamı bulunmaktadır. Hükümün 3. fıkrası, sürenin bu kapsamına işaret etmekte olup bu sürenin ilk ilânın yapıldığı günden başlayarak en az altı ay olduğu belirtilmiştir. Nihayet, altı aylık ilândan da sonuç alınamazsa TMK'nın 35. maddesine göre kişi hakkında gaipliğe karar verilmekte ve ölüm gibi hukuki sonuçlarını doğurabilmesi için bu kararın kesinleşmesi gerekmektedir<sup>468</sup>. Hükümün 2. fıkrasına göre; gaiplik

---

<sup>465</sup> **Kemal Oğuzman - Özer Seliçi - Saibe Oktay Özdemir**, *Kişiler Hukuku*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2021), s.34; **Akipek - Akıntürk - Ateş**, *Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku*, s.261; **Öztañ**, *Miras Hukuku*, s.21; **Eda Şahin**, "Gaipliğin Miras Hukuku Bakımından Hüküm ve Sonuçları", *TBB Dergisi*, S.144, (2009), s. 250 ve 257.

<sup>466</sup> "...davacı, kuruma bağlı Z.Ö.Ç.B. Rehabilitasyon Merkezinde bakılmakta iken, 24.09.2004 tarihinde kurumdan izinsiz olarak ayrılan 14 yaşındaki İ.A. isimli çocuğun o tarihten bu yana kendisinden haber alınamadığını ileri sürerek gaiplik kararı verilmesini istemiştir. Hakları ölüme bağlı olanların başvurusu üzerine şartları varsa gaiplik kararı verilebilir. İlgilinin gaipliğine karar verilmesi halinde davacı kurumun kullanabileceği ölüme bağlı bir hak bulunmadığına göre kurumun aktif dava ehliyeti bulunmamaktadır..." [Yargıtay 2.HD., 15.06.2011 tarihli ve 2010/8180 E., 2011/10559 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>467</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Kişiler Hukuku*, s.32; **Akipek - Akıntürk - Ateş**, *Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku*, s.256; **Baygın - Nar**, *Medeni Hukuk Dersleri-I*, s.353; **Şahin**, "Gaipliğin Miras", s.254.

<sup>468</sup> **Hatemi**, *Kişiler Hukuku*, s.84; **Cengizhan Hatipoğlu**, "Gaiplik Kurumu ve Vergi Hukuku Bakımından Doğurduğu Sonuçlar", *TAAD*, S.56, (2023), s.432; **Hüseyin Tokat**, "Gaipliğin Aile Hukuku Yönünden Sonuçları", *SÜHFD*, C.25, S.2, (2017), s.547 ve 557.

kararı, ölüm tehlikesinin gerçekleştiği veya son haberin alındığı günden başlayarak geçmişe etkili olarak hüküm ve neticelerini doğurmaktadır<sup>469</sup>.

Gaip malik iyiniyetli ise külli halefiyet yoluyla onun mirasçıları mirasbırakanın zilyetliğinin de mirasçısı olacaklardır. Ancak bu durumda söz konusu mirasçıların da iyiniyetli olması gerekmekte<sup>470</sup> ve açıklayıcı tescili de adlarına yaptırımları gerekmektedir. Zira, TMK'nın 712. maddesinde geçen "...tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi..." ifadesi, bu sonuca götürmektedir. Bu doğrultuda yapılan açıklayıcı tescilin, TMK'nın 35. maddesinin 2. fıkrası doğrultusunda, ölüm tehlikesi içinde kaybolma ya da son haber alma tarihinden itibaren hüküm ifade edeceği belirtilmiştir<sup>471</sup>.

Gaip malikin kötüniyetli, mirasçılarının iyiniyetli olması halinde ise TMK'nın 996. maddesinin uygulanması söz konusu olmamaktadır. Daha somut bir ifade ile mirasçıların kendi zilyetliklerinde geçen süreyi mirasbırakanlarının zilyetliğinde geçen süreye eklemeleri mümkün değildir. Sonuç itibariyle, olağan zamanaşımı için gerekli olan on yıllık süre, mirasçılar için yeniden başlamakta<sup>472</sup> olup bu sürenin başlaması için mirasçıların da açıklayıcı tescil yaptırımları ve bu tescilden itibaren on yıllık süre boyunca iyiniyetlerini muhafaza etmeleri gerekmektedir<sup>473</sup>.

### 3. Olağan Zamanaşımıyla Mülkiyet Hakkı Kazanımının Hüküm ve Neticeleri

Kanun koyucu dış dünyada meydana gelen hukuki olaylara hüküm ve netice bağlamıştır<sup>474</sup>. Hukuki olayın vuku bulması, beraberinde birtakım sonuçların ortaya çıkmasına da sebep olmaktadır<sup>475</sup>. Kazandırıcı zamanaşımı hukuki bir olaydır<sup>476</sup>.

<sup>469</sup> **Eren - Yücer Aktürk**, *Türk Miras Hukuku*, s.426; **Öztan**, *Miras Hukuku*, s.351; **Yücer Aktürk**, "Gaipliğin Miras Hukukundaki Yeri", s.635; **Tokat**, "Gaipliğin Aile Hukuku Yönünden Sonuçları", s.554.

<sup>470</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.274; **Tokat**, *Türk Hukukunda Gaiplik*, s.166.

<sup>471</sup> **Sapanoğlu**, "Miras Sebebiyle Devlete İntikal Eden Taşınmazlar", s.262; **Tokat**, *Türk Hukukunda Gaiplik*, s.166.

<sup>472</sup> **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.900 ve 903; **Tokat**, *Türk Hukukunda Gaiplik*, s.166.

<sup>473</sup> **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.901 ve 904; **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.99; **Tokat**, *Türk Hukukunda Gaiplik*, s.166.

<sup>474</sup> **Öztan**, *Medenî Hukukun Temel Kavramları*, s.88; **Gözler**, *Hukuka Giriş*, s.331; **Serap Helvacı - Fulya Erlüle**, *Medeni Hukuk*, (İstanbul: Legal, 2011), 2.Bası, s.28.

<sup>475</sup> **Gözler**, *Hukuka Giriş*, s.331; **Yılmaz**, *Hukuk Sözlüğü*, s.492.

<sup>476</sup> **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.223; **Keyman**, *Hukuka Giriş*, s.102 vd.; **Öztan**, *Medenî Hukukun Temel Kavramları*, s.89; "...K.U. ve arkadaşlarının kazandırıcı zamanaşımı zilyetliği nedeniyle adlarına tescili için açtıkları davanın yerel bilirkişi beyanları ve ziraat uzmanı bilirkişi raporuyla çekişmeli taşınmazın kayısı bahçesi olarak kullanılan tarım alanı olduğu ve davacılar yararına zamanaşımı zilyetliği yoluyla taşınmaz edinme koşullarının oluştuğunun belirlendiği gerekçesiyle bu kişilerin açtığı davanın kabulüne ilişkin Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 19.11.1991 gün ve 1990/106-302 sayılı kararının kesinleşmesiyle gerçek kişiler adına tapuya tescil edildiği belirlenip, Asliye Hukuk Mahkemesi'nin sözü edilen kararının, kesinleşmiş orman kadastro ve 2/B uygulamasına ilişkin tutanak ve haritalarının uygulanmasına dayalı olmadığı, hukuki olay daha doğrusu

Türk Medeni Kanunu'nun 712. maddesinde aranan koşulların somut olayda sağlanmasıyla birlikte hukuk âleminde buna dayalı olarak birtakım hüküm ve neticeler meydana gelmektedir. Bunların arasında sayılabilecek en önemli husus, olağan zamanaşımına yönelik şartların tamamlanmasıyla birlikte tescilin yolsuzluğunun düzelmesidir<sup>477</sup>. Bu nedenle olağan zamanaşımının tescildeki yolsuzluğu giderme başka bir deyişle iyileştirici (düzeltici) işlevi bulunmakta olup taşınmazın maddi hukuk durumunda değişiklik meydana gelmektedir<sup>478</sup>. Bu nedendir ki, ortada düzelmiş bir tescil bulunduğundan ayrı bir tescilin yapılmasına da gerek bulunmamaktadır<sup>479</sup>.

Taşınmazın maddi durumuna yönelik değişikliğin başka bir boyutu kendisini kayıt malikinde göstermektedir. Daha somut bir ifade ile yolsuz tescille kayıt malik olan kişi, olağan zamanaşımına yönelik şartların sağlanması ile gerçek malik sıfatını kazanmaktadır<sup>480</sup>. Bu durumda önceki malik ise mülkiyet hakkını kaybetmektedir<sup>481</sup>. Dolayısıyla artık o kişinin yeni malike karşı taşınmazın kendisine intikaline yönelik herhangi bir hakkı bulunmamaktadır<sup>482</sup>. Bu doğrultuda; önceden malik olan kişinin TMK'nın 1025. maddesinin 1. fıkrasına göre, yolsuz tescilin düzeltilmesine yönelik dava açabilmesi de mümkün değildir. Ancak TMK'nın 712. maddesinde aranan şartların sağlanmamış olması halinde buna yönelik iddianın hangi yolla ileri sürülebileceğinin akla gelebilmesi mümkündür. Kanımızca söz konusu hükümde belirtilen şartlardan biri veya bir kaçının bulunmaması durumunda tapu kaydında yer alan tescilin yolsuzluğu hala devam etmekte olduğundan olağan zamanaşımına yönelik şartların gerçekleşmediğinden bahisle TMK'nın 1025. maddesine göre tapu kaydında düzeltim davasının açılmasının mümkün olması gerekmektedir. Buna göre, bu davanın davacısının mutlaka gerçek malik olması gerekmektedir. Gerçek malik dışında başka bir üçüncü kişinin bu davayı açabilmesi mümkün değildir.

---

*dava sebebi farklı olduğundan...*" [Yargıtay 20.HD., 03.05.2011 tarihli ve 2011/4299 E., 2011/5445 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>477</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.488; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.337.

<sup>478</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.266 ve 278; **Öztañ**, *Medenî Hukukun Temel Kavramları*, s.834; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.405; **Yüksel**, *Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin Kazanılması*, s.5; **Atlan Gürer**, "Taşınmaz Mülkiyetinin", s.626; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, (Ankara, Adalet Yayınevi, 2014), s.38.

<sup>479</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.499; **Atlan Gürer**, "Taşınmaz Mülkiyetinin", s.642; Bu doğrultuda; mahkeme veya bir idari makamdan tescile yönelik bir karar alınmasına gerek bulunmamaktadır.

<sup>480</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.278; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.439.

<sup>481</sup> **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.896; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.278.

<sup>482</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.499; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.276.

Olağan zamanaşımına yönelik koşulların sağlanması ile mülkiyet, aslen (asli kazanma yoluyla) geçmektedir<sup>483</sup>. Bu nedenle gerek tescilin düzelmesi gerek kayıt maliki olan kayıt malikinin gerçek malike dönüşmesi gerekse de önceki gerçek malikin mülkiyet hakkını kaybetmesi kendiliğinden (*ipso facto*) gerçekleşmektedir<sup>484</sup>.

Olağan zamanaşımına yönelik koşulların sağlanması ile mülkiyet hakkı yolsuz tescilden itibaren hüküm ve neticelerini doğurmaktadır<sup>485</sup>. Bu nedenle olağan zamanaşımı yoluyla kazanım geçmişe etkili (*extunc*) özellik göstermektedir<sup>486</sup>. Tescilin yolsuz olduğunu bilerek kötünietli olarak taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak tesis edenlerin artık kazanımları geçmişe etki/yürüme sebebiyle geçerli hale gelmekte olup sürenin tamamlanmasıyla birlikte gerçek malike dönüşen kayıt maliki sınırlı aynî hak sahiplerine karşı tapu sicilinin düzeltilmesine ilişkin dava açması imkânı bulunmamaktadır<sup>487</sup>.

Tapuya kayıtlı bir taşınmazın sınırlarının ötesinde kalan bir alanın (aşan kısmın) mülkiyetinin olağan zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir<sup>488</sup>. Daha somut bir ifadeyle; taşınmazın yüz ölçümü miktar itibarıyla ne olursa olsun bu yolla kazanılacak olan alanın sınırının tespiti, tapuda kayıtlı olan miktar ile doğru orantılıdır. Olağan zamanaşımı ile taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından miktara değil, tapu kaydında bulunan yüzölçümü sınırına itibar edilmektedir<sup>489</sup>. Tüm bu nedenlerle; aynı taşınmaza ait olan ancak tapuda kayıtlı da olmayan kısımların mülkiyetinin bu yolla kazanılabilesine imkân bulunmamaktadır<sup>490</sup>.

Taşınmaz kapsamına taşınmazın bütünleyici parçalarının dâhil olacağı kuşkusuzdur. Zira; üst arza tabi (*superficies solo cedit*) olmaktadır. Bu nedenle, kazandırıcı zamanaşımı

---

<sup>483</sup> **Honig**, *Roma Hukuku*, s.331; **Koschaker - Ayiter**, *Modern Özel Hukuka Giriş Olarak Roma Özel Hukukunun Ana Hatları*, s.408; **Oğuzman - Selici - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.499; **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.223; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.439; **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.642; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.68.

<sup>484</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.278; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, 10.Baskı, s.405; **Yılmaz**, *Eşya Hukuku*, s.279; **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.97; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.223; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.69 ve 70; **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.905.

<sup>485</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.408; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.68.

<sup>486</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.278; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.336; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.222; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.439; **Akkanat**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.332; **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.642.

<sup>487</sup> **Oğuzman - Selici - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.499; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.408; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.279; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.222; **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.97; **İlgün**, *Ecrimisil (Haksız İşgal Tazminatı) Davaları ve Yargılama Usulü*, s.643; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.69.

<sup>488</sup> **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.897.

<sup>489</sup> **Akkanat**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.322.

<sup>490</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.271.

yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına bütünleyici parçalar dâhildir. Ancak; TMK'nın 686. maddesinin 1. fıkrasının 2. cümlesine göre taşınır eşya niteliğinde olan eklentiler; aynı koşullar altında zilyedin fiili hakimiyeti altında ise olağan zamanaşımı ile kazanım, onları da kapsamaktadır<sup>491</sup>.



---

<sup>491</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.278; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.337; Ancak öğretide, bütünleyici parçanın satımının da borçlar hukuku kapsamında taşınır satışı niteliğinde olacağı belirtilmiştir [Bunun için bkz. **Herman Becker**, *İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi*, çev.Suat Dura, (Ankara: Yargıtay Yayınları, 1993), s.31].

# DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

## OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA

### TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI

#### 1. Genel Olarak

Roma Hukuku'nda *praescriptio longissimi temporis* ifadesiyle anılmakta<sup>492</sup> olan olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, kanunda belirtilen süre boyunca devam eden zilyetlik sayesinde taşınmaz zilyedinin bu sürenin geçmesiyle zilyedi olduğu taşınmaza malik olma imkânı sunan asli kazanma yollarından birini teşkil etmektedir<sup>493</sup>.

Hukumumuzda temel olarak olağanüstü zamanaşımı, 8 fıkradan oluşan TMK'nın 713. maddesinde, “(f.1) Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir. (f.2) Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce (...) hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir. (f.3) Tescil davası, Hazineye ve ilgili kamu tüzel kişilerine veya varsa tapuda malik gözüken kişinin mirasçılara karşı açılır. (f.4) Davanın konusu, mahkemece bir gazete ve bir internet haber sitesinde ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla en az üç defa ilân olunur. (f.5) Son ilândan başlayarak üç ay içinde yukarıdaki koşulların gerçekleşmediğini ileri sürerek itiraz eden bulunmaz ya da itiraz yerinde görülmez ve davacının iddiası ispatlanmış olursa, hâkim tescile karar verir. Mülkiyet, birinci fıkrada öngörülen

<sup>492</sup> **Güenal**, Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio), s.96, 97 ve 102.

<sup>493</sup> **Honig**, Roma Hukuku, s.331; **Koschaker - Ayiter**, Modern Özel Hukuka Giriş Olarak Roma Özel Hukukunun Ana Hatları, s.408; **Oğuzman - Selici - Oktay Özdemir**, Eşya Hukuku, s.499; **Oğuzman - Barlas**, Medenî Hukuk, s.223; **Eren**, Mülkiyet Hukuku, s.279; **Yağcıoğlu**, Kazandırıcı Zamanaşımı, s.68; **Esener - Güven**, Eşya Hukuku, s.341; Öğreti ve uygulamada buna, “olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı”nın da denildiği görülmektedir (bkz. **Esener - Güven**, Eşya Hukuku, s.337); Yargıtay kararı için bkz. Yargıtay 7.HD., 08.01.2025 tarihli ve 2024/4721 E., 2025/117 K.; Yargıtay 1.HD., 17.09.2024 tarihli ve 2023/5852 E., 2024/4980 K.; Yargıtay 8.HD., 12.09.2024 tarihli ve 2022/5609 E., 2024/4860 K. (uyap.gov.tr).

*koşulların gerçekleştiği anda kazanılmış olur. (f.6) Davalılar ve itiraz edenler, aynı davada kendi adlarına tescile karar verilmesini isteyebilirler. (f.7) Kararda, tescili istenilen taşınmazın niteliği, yeri, sınırları ve yüzölçümü belirtilir ve karara, uzmanlarca düzenlenen teknik bilgileri içeren krokisi de eklenir. (f.8) Özel kanun hükümleri saklıdır.”* şeklinde düzenlenmiştir. Hükmün 1. fıkrası tapusuz taşınmazlarla ilgili iken, 2. fıkrası tapu taşınmazlar ile ilgilidir. Olağan zamanaşımının aksine burada tapusuz taşınmazların da zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün olabilmektedir. Bu da olağanüstü zamanaşımı kavramını, olağan zamanaşımından ayıran önemli bir niteliktir.

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinde yer alan ilk 7 fıkranın incelemesine geçmeden evvel 8. fıkradaki “*Özel kanun hükümleri saklıdır.*” düzenlemesi, tesadüfi olmayıp özellikle tapusuz taşınmazlara yönelik uygulamalarda ayrıca bir tasfiye kanunu olan<sup>494</sup> 3402 sayılı Kadastro Kanunu'ndan da yararlanılacağını<sup>495</sup> ifade etmiştir. Bu doğrultuda KK'nın 13 ve 14. maddeleri öncelikli olarak önem arz etmektedir.

## **2. Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Mülkiyet Hakkı Kazanımının Şartları**

### **2.1. Maddi Şartlar**

Maddi şartları kendi bünyesinde, taşınmaza ilişkin ve zilyetlik ile ilgili şartlar şeklinde ikiye ayrılmaktadır.

#### **2.1.1. Taşınmaza İlişkin Şartlar**

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 1. fıkrası tapusuz; ikinci fıkrası ise tapulu taşınmazların olağanüstü zamanaşımıyla kazanılabileceğine ilişkindir. O zaman gerek tapusuz gerekse tapulu olsa da bir taşınmazın olağanüstü zamanaşımıyla kazanılması için birtakım şartların bulunması gerekmektedir. Ancak bu şartları, taşınmazın tapusuz veya tapulu olmasına yönelik olarak ayrı ayrı değerlendirmek gerekmektedir. Öte yandan; tapusuz ve tapulu taşınmazlara ilişkin ilk başta ele alınması gereken ortak bir nokta bulunmaktadır ki; o da, her iki taşınmazın mülkiyetinin bu yolla kazanılabilmeye elverişli olmasıdır. Bu husus diğer şartların gerçekleşmesinden önce ele alınmasına yönelik bir ön koşul niteliğindedir<sup>496</sup>.

<sup>494</sup> **Özmen - Çorbacı**, 3402 Sayılı Kadastro, s.163; **Eren - Başpınar**, *Toprak Hukuku*, s.293.

<sup>495</sup> Bununla birlikte 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancıların Aşılattırılması Hakkında Kanun gibi kanunların da incelenmesine somut olayın özelliğine göre gerek duyulabilecektir.

<sup>496</sup> **Külahçı Serengil**, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla”, s.220; **Yüksel**, *Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin Kazanılması*, s.41.

### 2.1.1.1. Tapusuz Taşınmaz Kavramı

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 1. fıkrasında tapusuz taşınmazlara yer verilmiştir. Bu kısımda incelenecek tapusuz taşınmaz kavramından tapuya kayıtlı olmayan yeryüzü parçasını anlamak gerekmektedir<sup>497</sup>. Tapusuz taşınmaz, hakkında resmi olarak hiçbir kayıt bulunmayan bir taşınmaz olabilirken, onun hakkında resmi bir kayıt bulunmasa da hakkında eski hukuktan gelen birtakım belgelerin mevcut olduğu taşınmaz olabileceği de öğretide belirtilmiştir<sup>498</sup>. Bu doğrultuda, eski hukuka ait ve KK'nın 14. maddesine göre zilyetliğin ispatında yararlanabilecek belgeler arasında belirtilmiş olan yoklama defterleri, şer'i mahkeme hüccetleri ile hazine-i hassa defterleri ile vakıflara ait defterlere kaydedilmemiş olan taşınmazları da tapusuz taşınmaz kavramı altında değerlendirmek gerekmektedir<sup>499</sup>. Kanımızca bu belgeler, taşınmazın zilyetliğini ispata yarar niteliktedir.

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 1. fıkrası ile KK'nın 14. maddesinin<sup>500</sup> temelini oluşturan “tapusuz” kavramına yönelik bir tanıma rastlamak mümkün değildir. Ancak 17.08.2013 tarihli Tapu Sicili Tüzüğü'nün 5. maddesinde “Tapu sicili” kavramının tanımı yapılmıştır. Buna göre TMK'nın 7. maddesine göre resmi sicillerden olan tapu sicili, “Devletin sorumluluğu altında, tescil ve açıklık ilkelerine göre taşınmazlar ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere tutulan sicildir.” TMK'nın 997. maddesinin 2. fıkrası, “Tapu sicili, tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü ile bunları tamamlayan yevmiye defteri ve belgeler ile plânlardan oluşur.” şeklinde; “Tapu kütüğü” başlığını taşıyan 1000. maddesinin 1. fıkrası ise “Her taşınmaza kütükte bir sayfa ayrılır ve sayfa numaraları birbirini izler.” şeklinde düzenlenmiştir. O zaman tapusuz taşınmaz kısaca, tapu sicilinin unsurlarından olan tapu kütüğünde ayrı bir bağımsız sayfa açılmayan ya da daha genel bir ifade ile tapu siciline kaydı

<sup>497</sup> Bunun için bkz. 5403 sayılı Kanun'un 3. maddesinin 1. fıkrasının (ç) bendi.

<sup>498</sup> **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.25.

<sup>499</sup> **Kılıç**, *Gayrimenkul Davaları*, s.1463 vd.; **Külahçı Serengil**, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla”, s.225; Öte yandan, Yargıtay bir kararında iskân kaydının tapu hükmünde olduğunu belirtmiş olup bunun için bkz. “...2510 sayılı Kanun'a göre Mustafa oğlu H.O.'ya dağıtılan bu yerin Develi Mal Müdürlüğü'nün 22.02.1999 tarih ve 29 sayılı yazılarıyla lehine dağıtılan kişi adına tescilinin istenilmesi üzerine, tapuya tescil edildiği açıklanmıştır. Dava konusu yerin dağıtımla 1942 yılında davaluların miras bırakması H.O.'ya verildiği ve dağıtım işleminin tamamlandığı hususunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. 2510 sayılı Kanun'un 23. maddesi uyarınca dağıtım işlemlerinin mülki idare amirince onaylanmasıyla mülkiyet lehine dağıtılan kişiye geçer. Bu şekilde kesinleşen dağıtım belgeleri tapu kaydı hükmündedir...” [Yargıtay 8.HD., 24.03.2005 tarihli ve 2005/1991 E., 2005/2283 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>500</sup> Bu maddenin 1. fıkrası, tapusuz taşınmaz kavramına atıf yapmaktadır. Buna göre hüküm, “Tapuda kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40 ve 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.” şeklindedir.

yapılmamış olan taşınmazdır<sup>501</sup>. Bu nedenle sadece yevmiye defterine yapılan bir kaydın, zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılmasını önleme kudretinde olmadığı belirtilmiştir<sup>502</sup>.

Tapusuz olarak nitelendirilebilecek bir taşınmazın genel anlamda tapu siciline kayıtlı olmaması gerekmektedir<sup>503</sup>. Bu doğrultuda, tapusuz bir taşınmaz maddi anlamda bir taşınmaz olduğu halde hukuki anlamda bir taşınmaz niteliği göstermemektedir<sup>504</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 1. fıkrasının ilk olarak tapusuz taşınmaza ayrılmış olmasının bir önemi bulunmaktadır. Çünkü, kural olarak, tapulu bir taşınmazın veya tapuda kayıtlı bir payın kazandırıcı zamanaşımı yoluyla edinilmesinin imkânı bulunmamaktadır. Başka bir deyişle, kural olarak tapusuz taşınmazların mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi mümkündür. Öte yandan; kanunun açıkça izin verdiği ve düzenlediği istisnai durumlarda tapulu bir yerin veya tapuda kayıtlı bir payın koşulların oluşması halinde olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi mümkün olabilmektedir<sup>505</sup>.

#### **a. Tapusuz Taşınmazlar Yönünden Aranılan Şartlar**

##### **a.a. Taşınmaz Kazanıma Elverişli Olmalı**

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesi, hem tapusuz hem tapulu taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabileceğini belirtmiş ise de bundan tüm taşınmazların bu yolla kazanılabileceği sonucuna varılmamalıdır.

Taşınmaz tapusuz nitelikte olsa da bunun zamanaşımı yoluyla kazanılmasına elverişli bir taşınmaz olması gerekmektedir<sup>506</sup>. Başka bir deyişle, tapusuz bir taşınmazın niteliği itibariyle kazanılmaya elverişli olması, onun olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması için

<sup>501</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.502; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.138; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.342; **Cansel - Özel**, *Hukuk Başlangıcı*, s.225; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.98.

<sup>502</sup> **Reisoğlu**, "Fevkalâde Müruru Zaman", s.363.

<sup>503</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.502; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, s.239; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.138; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.342; **Cansel - Özel**, *Hukuk Başlangıcı*, s.225; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.98.

<sup>504</sup> **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.26; Tapusuz kavramı, araziler bakımından mümkündür (bkz. **Eren**, *Özel Hükümler*, s.176 ve 177).

<sup>505</sup> Yargıtay 7.HD., 14.06.2023 tarihli ve 2023/1667 E., 2023/3375 K. (uyap.gov.tr).

<sup>506</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.508; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.284; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.411; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.440; **Reisoğlu**, "Fevkalâde Müruru Zaman", s.363; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.225; **Külahçı Serengil**, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla", s.220; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.95.

aranılan bir ön koşuldur<sup>507</sup>. Bu bakımdan aranan ön koşul, taşınmazın özel mülkiyete ilişkin olup olmadığıdır<sup>508</sup>. Zira, sadece özel mülkiyete konu bir taşınmaz olağanüstü zamanaşımına ilişkin hükmün uygulanabilmesi için olmazsa olmaz niteliktedir<sup>509</sup>. Bu doğrultuda bakılması ilk gereken idarenin mallarıdır. Devletin veya onun kamu kuruluşlarının taşınır veya taşınmaz mallara sahip olabilmeleri mümkündür. İşte bu türden malların tamamına öğretide idare malları denilmekte olup bunlar da kendi içinde özel mallar ve kamu malları olarak ikiye ayrılmaktadır<sup>510</sup>. Genel olarak idare hukukunun konusuna giren “Kamu malı” kavramında yer alan kamu ibaresinin nitelediği “mal” kelimesinden, “*edinilebilir bütün değerler*”<sup>511</sup> veya daha uzun bir ifade ile “*mülkiyet konusu olabilen bütün eşya ile malvarlığına girebilen bütün haklar*”<sup>512</sup> anlaşılabilir.

Türk Hukukunda “kamu malı” kavramının ne olduğu ve bu kavrama hangi hukuki rejimin uygulanacağına ilişkin bir belirsizlik bulunmaktadır. Buna göre, kamu malı kavramı, geniş ve dar anlamda kullanılmaktadır. Bu kavramın geniş anlamına bakıldığında kavramın lafzi yorumundan her ne kadar onun yönetsel olduğuna yönelik bir anlam çıksa da aslında bu kavram kendi içinde kamusal mal ve özel mal şeklinde ikiye ayrılmaktadır<sup>513</sup>. Bu doğrultuda az önce idarenin malları olarak belirtilen kavramı kamu malı, onun bir alt türü olarak belirtilen kamu malı kavramını ise aslında kamusal mal olarak anlamakta yarar bulunmaktadır. Bu nedenle geniş anlamda kamu malında Devletin veya diğer kamu tüzel kişilerinin özel hukuka tabi olan malları da girmektedir<sup>514</sup>. Dar anlamda kamu malı ise kamu tüzel kişilerinin salt kamu hukukuna tabi kamusal olan mallarını ifade etmektedir<sup>515</sup>. Anayasa Mahkemesi, kamu malının “kamusal” anlamına vurgu yapan tanımını 31.1.1997 tarihli ve 1996/66 Esas, 1997/7 Karar sayılı kararında<sup>516</sup> “...doğal nitelikleri gereği herkesin ortak yararlanmasına açık olan sahihsiz mallar ile kamu tüzel kişileri tarafından herkesin ya da halkın bir kısmının yararlanmasına ayrılan orta malları ve kamu hizmeti niteliğindeki etkinliklerin konusu ve aracı olan mallar,

<sup>507</sup> **Külahçı Serengil**, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla”, s.220; **Yüksel**, *Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin Kazanılması*, s.41.

<sup>508</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.508; **Reisoğlu**, “Fevkalâde Müruru Zaman”, s.363.

<sup>509</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.284; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.225; **Külahçı Serengil**, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla”, s.225.

<sup>510</sup> **Eren - Başpınar**, *Toprak Hukuku*, s.333 ve 334; **Özmen - Çorbali**, *3402 Sayılı Kadastro*, s.563.

<sup>511</sup> **Türk Hukuk Kurumu**, *Türk Hukuk Lûgati*, (Ankara: Yetkin, 2021), C.I, s.754.

<sup>512</sup> **Yılmaz**, *Hukuk Sözlüğü*, s.770.

<sup>513</sup> **Gözübüyük - Tan**, *İdare Hukuku*, s.932; **Özmen - Çorbali**, *3402 Sayılı Kadastro*, s.563; **Belen - Kutlu Doğan**, “Olağanüstü Zamanaşımında Tapulu”, s.91; **Işıklar**, “İdare ile Kamu”, s.708.

<sup>514</sup> **Akyılmaz - Sezginer - Kaya**, *Türk İdare Hukuku*, s.624.

<sup>515</sup> **Akyılmaz - Sezginer - Kaya**, *Türk İdare Hukuku*, s.624.

<sup>516</sup> (Erişim 24 Temmuz 2023)

<https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/1997-7-nrm.pdf>

*kamu malı olarak tanımlanabilir...*” şeklinde yapmıştır. Bu nedenledir ki; kamusal mala Devletin özel malları dâhil olmamaktadır<sup>517</sup>.

Çalışmada kamu malı kavramından kamusal mal kavramının anlaşılması gerektiğini belirterek bu hususa dikkat çekmek istemekteyiz. Tüm bu açıklamalar doğrultusunda kamu malı için organik ve maddi anlamda iki ayrı koşulun bulunması gerekmektedir. Organik koşul, malın Devlete ya da başka bir kamu tüzel kişisine ait olması gerektiğini ifade ederken; maddi koşul, o kamu malının kamunun ortak kullanımına ve yararlanmasına veya bir kamu hizmetine tahsis edilmiş olması gerektiğidir<sup>518</sup>. Tahsis kararının ortadan kaldırılması halinde, taşınmazın bu niteliği de kaybolmaktadır<sup>519</sup>.

Tıpkı “kamu malı” kavramında olduğu gibi kamu malını oluşturan alt kavramlarla ilgili olarak da bir mevzuat birliği bulunmamaktadır. İdare Hukuku anlamında genel kabul gören, kamu mallarının sahihsiz mallar, orta mallar ve hizmet malları şeklindeki tasnifidir<sup>520</sup>. Ancak ayrıntılarına değinilebileceği üzere, TMK’nın 715. maddesi, sahihsiz yerler ile yararı kamuya ait olan malları Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu belirtmiştir. Hükümde “Devletin hüküm ve tasarrufu altında” ibaresinin ne anlama geleceği ve/veya bunun ölçütlerinin ne olması gerektiği belirtilmemiştir. Ancak öğretilerde, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki malların kamu mülkiyeti rejimine tabi olduğu belirtilmiştir<sup>521</sup>.

Kadastro Kanunu’nun 16. maddesi ise üçlü bir ayırım yapmak suretiyle kamu malını, “kamunun ortak kullanılmasına ayrılan yer”, “bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yer” ve “Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahihsiz yerler” olarak tasnif etmiştir. Kamu malının niteliğinin belirlenmesi bakımından da mevzuatta bir yeknesaklık bulunmamaktadır. Örneğin, KK’nın 16/A maddesi, okul ve cami binalarını bizim de katıldığımız görüşe göre hizmet malı olarak nitelerken 442 sayılı Köy Kanunu’nun 2. maddesi ise orta malı niteliğinde olduğunu belirtmiştir. Somut durum böyle iken çalışma konumuzla ilgili olarak “kamu malı”

<sup>517</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.284; Akıntürk, *Eşya Hukuku*, s.42.

<sup>518</sup> Şeref Gözübüyük - Turgut Tan, *İdare Hukuku*, (Ankara: Turhan Kitabevi, 2016), 11.Bası, s.933; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.255; Bahtiyar Akyılmaz - Murat Sezginer - Cemil Kaya, *Türk İdare Hukuku*, (Ankara: Savaş Yayınevi, 2018), 9.Baskı, s.624; Ender Ethem Atay, *İdare Hukuku*, (Ankara: Turhan Kitabevi, 2016), 5.Bası, s.794.

<sup>519</sup> Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.8; Atlan Gürer, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.630; İşıklar, “İdare ile Kamu”, s.712.

<sup>520</sup> Gözübüyük - Tan, *İdare Hukuku*, s.933; Atay, *İdare Hukuku*, s.794.

<sup>521</sup> Eren - Başpınar, *Toprak Hukuku*, s.340; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.286; Özmen - Çorbalı, *3402 Sayılı Kadastro*, s.563 vd.; Ayrıca bkz. Danıştay İDDK., 12.06.2024 tarihli ve 2023/1866 E.; 2024/1363 K., Danıştay 4.D., 31.10.2024 tarihli ve 2024/3347 E., 2024/6015 K.; Danıştay 6.D., 13.05.2024 tarihli ve 2020/5904 E., 2024/2887 K.

kavramının irdelenmesi için ilk bakılması gereken “*Sahipsiz yerler ve yararı kamuya ait mallar*” başlıklı TMK’nın 715. maddesidir. Hükümün ilk fıkrasına<sup>522</sup> göre; Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan mallar, sahipsiz yerler ve yararı kamuya ait mallar olmak üzere ikiye ayrılmış olup<sup>523</sup> bunlar, özel mülkiyete tabi olabilecek nitelikte değildir. Hükümün devamında yer alan 2. fıkrada<sup>524</sup> ise kural olarak örnekseyici bir şekilde yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi<sup>525</sup> tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynakların da hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamayacağı belirtilmiştir<sup>526</sup>. Ancak hükümün başında yer alan “aksi ispatlanmadıkça” ibaresi bunun istisnasının olabileceğine işaret etmektedir<sup>527</sup>. Bir arazinin tarıma elverişli olup olmadığının tespiti için bu yerde keşif yapılarak alanında uzman bilirkişilerden rapor alınması gerekmektedir<sup>528</sup>.

Kadastro Kanunu’nun “*Kamu malları*” başlıklı 16. maddesi, önceki hükmü daha somutlaştıran niteliktedir ve şu şekilde düzenlenmiştir: “*Kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden:*

*A) Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, (Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları) kayıt, belge veya özel kanunlarına veya Cumhurbaşkanlığı kararnamelerine göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye köy veya mahalli idare birlikleri tüzelkişiliği, adlarına tespit olunur.*

*B) 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 mallar sınırlandırılır, parsel*

<sup>522</sup> Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.

<sup>523</sup> İdare hukukunda farklı tasniflere rastlanılabilir.

<sup>524</sup> 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 özel mülkiyete konu olamaz.

<sup>525</sup> Bunlardan başka; çalılık, taşlık sazlık ve bataklık gibi yerler.

<sup>526</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanışıyla Taşınmaz İktisabı*, s.28; **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.511; **Özmen - Çorbali**, *3402 Sayılı Kadastro*, s.639 ve 640; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.340 ve 341; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.440.

<sup>527</sup> Ancak tepe veya dağ tarıma elverişli bir durumda ise bu kural uygulanmaz.

<sup>528</sup> **Olgaç**, *Kazaî ve İlmî İçtihatlarla Göre Türk Medenî Kanunu Şerhi*, s.569; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.416; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanışıyla Taşınmaz İktisabı*, s.33.

numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır. Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler.

*Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir.*

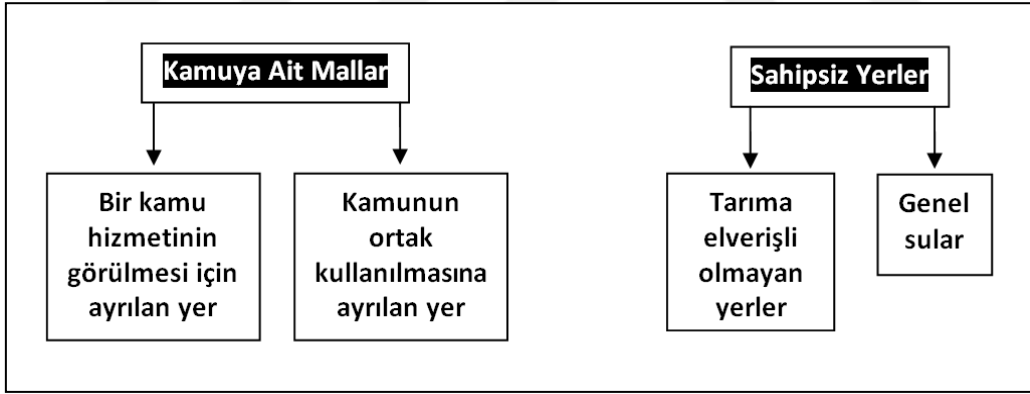
*C) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır.*

*D) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ormanlar, bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde, özel kanunları hükümlerine tabidir.”* Hükmün 1. fıkrası, “kamunun ortak kullanılmasına ayrılan yer”, “bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yer” ve “Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerler” şeklinde üç ayrı kategoriden bahsetmiştir. 31.07.1985 tarihli Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanunun Uygulanma Şekli ve Esaslarına Dair Yönetmelik’in 9. maddesi ve TMK’nın 715. maddesinin 1. fıkrası, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan malları, sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar şeklinde tasnif etmiştir. Bu düzenleme sebebiyle tekrara düşmemek için KK’nın 16. maddesi gereği kamu mallarını da kendi içinde “kamunun ortak kullanılmasına ayrılan yer”, “bir kamu hizmetinin görülmesine için ayrılan yer” şeklinde ayırmamız mümkün olabilmektedir. Aynı Kanun’un 16/D maddesinde, ormanların da Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilmiştir. Buradan tasnifin malın kullanılması ve yararlanılmasını kıstas olarak alındığı anlaşılmaktadır<sup>529</sup>. Bu doğrultuda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yer tabirinden, kamu malının anlaşılması gerekmekte olup hüküm ve tasarruf kavramı, Devletin egemenlik yetkisine işaret etmektedir<sup>530</sup>. Bu nedendir ki; Devletin hüküm ve tasarrufu kavramı, özel hukuktaki mülkiyet kavramından daha farklı bir anlam ihtiva etmekte olup bu kavramın kendine özgü bir yapısı bulunmaktadır. Öğretide bu kavramın, tasarruf yetkisi tahdide uğramış özel bir mülkiyet hakkı olduğu yönünde nitelendirildiği görülmektedir<sup>531</sup>.

<sup>529</sup> Akylmaz - Sezginer - Kaya, *Türk İdare Hukuku*, s.626.

<sup>530</sup> Eren - Başpınar, *Toprak Hukuku*, s.334.

<sup>531</sup> Mehmet Ünal - Veysel Başpınar, *Orman Hukuku*, (Ankara: Savaş Yayınevi, 2017), 4.Baskı, s.78 ve



Sonuç itibariyle, kamu malı niteliğinde olan bir taşınmazın niteliği gereği özel mülkiyete konu olabilmesi mümkün olmayacağından<sup>532</sup> KK'nın 18. maddesinin 2. fıkrası gereği TMK'nın 713. maddesinin uygulanması kapsamında bulunmamaktadır. Bu nedenle TMK'nın 713. maddesi, kamu mallarının devir ve ferağ edilememesi kuralının bir tamamlayıcısı niteliğindedir<sup>533</sup>.

<sup>532</sup> Akıntürk, *Eşya Hukuku*, s.41; Özmen - Çorbalı, *3402 Sayılı Kadastro*, s.563; Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.508; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.340; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.440; Işıklar, "İdare ile Kamu", s.708 ve 709.

<sup>533</sup> Atay, *İdare Hukuku*, s.803; İsmail Giritli - Pertev Bilgen - Tayfun Akgüner - Kahraman Berk, *İdare Hukuku*, (İstanbul: DER, 2015), s.986.

## a.a.a. Kamu Hizmetlerinin Görülmesine Ayrılan Yerlerden Olmamalı

### a.a.a.a. Genel Olarak

“Kamu hizmetlerine hizmetin parçasını oluşturacak şekilde özgülümlenmiş olan mallar”<sup>534</sup>, hizmet mallarıdır. Başka bir deyişle söz konusu mal, kamu hizmeti için olmazsa olmaz nitelikte olup<sup>535</sup> sadece bu hizmete tahsis edilmiştir<sup>536</sup>. Bu nedenledir ki; hizmet mallarında kapital değerden ziyade idari görevlerin yerine getirilebilmesi açısından kullanma değeri önem taşımaktadır<sup>537</sup>.

Kadastro Kanunu’nun 16/A maddesi, bir kamu hizmetinin görülmesi için ayrılmış olan yerlerin resmi bina ve tesisler olduğunu belirtmiştir. Hükümde bunların nelerden ibaret olduğu örnekseyici olarak “hükümet, belediye, karakol, okul binaları<sup>538</sup>, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami, genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar” şeklinde sayılmıştır. Hizmet malı niteliğindeki bu taşınmazlar; satış sözleşmesi, bağış sözleşmesi, istimlak veya yapı inşa etmek gibi fiili veya hukuki işlemler sonucunda bu niteliği kazanabileceği gibi yetkili kurumun tahsis kararı ya da kadimden bu maksatla kullanılagelmesi sonucunda da kazanabilmektedir<sup>539</sup>. Kamu hizmetine tahsis edilmiş olan bu mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan mallardır<sup>540</sup>. Bu tür bir niteliğe sahip olan hizmet malları, özel mülkiyete konu edilemeyeceklerinden kazandırıcı zamanaşımına da konu olamazlar<sup>541</sup>. Bununla birlikte bu nitelikteki bir taşınmaz tapuda kayıtlı olsun veya olmasın her nasılsa zilyedi adına tescil edilmişse bu işlem geçersizdir<sup>542</sup>. Öte yandan; bu tür nitelikteki bir taşınmazın alınabilecek bir tahsis kararı ile niteliğinin değiştirilebilmesi mümkün olup bu doğrultuda niteliğinin izin verdiği ölçüde kazandırıcı zamanaşımının uygulanmasına tabi olabilmektedir<sup>543</sup>.

<sup>534</sup> Gözübüyük - Tan, *İdare Hukuku*, s.936.

<sup>535</sup> Akylmaz - Sezginer - Kaya, *Türk İdare Hukuku*, s.626; (Bununla birlikte kamu malları kökenleri açısından doğal kamu malları ve yapay kamu malları şeklinde de bir tasnifi bulunmaktadır: bkz. Aynı eser)

<sup>536</sup> Ünal - Başpınar, *Orman Hukuku*, s.344; Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.8; “...kamu hizmetine tahsis, hukuken olabileceği gibi fiilen de olabilir...” [Yargıtay 7.HD., 09.10.2024 tarihli ve 2024/2918 E., 2024/4411 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>537</sup> Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.19.

<sup>538</sup> Hükümde belirtilmemişse de fakülte binaları da bu ibare içine dâhildir.

<sup>539</sup> Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.35 ve 76; Sapanoğlu, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.235.

<sup>540</sup> Özmen - Çorbacı, *3402 Sayılı Kadastro*, s.563; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.19; Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.8.

<sup>541</sup> Ünal - Başpınar, *Orman Hukuku*, s.345; Sapanoğlu, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.235.

<sup>542</sup> Ünal - Başpınar, *Orman Hukuku*, s.345; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.441.

<sup>543</sup> Sapanoğlu, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.235 ve 236.

Tahsis kararının kalkmasıyla birlikte bu taşınmazlar özel mülkiyete konu olacaklarından kazandırıcı zamanaşımı ile mülkiyetlerinin kazanılabilmesi mümkün olmaktadır<sup>544</sup>.

#### **a.a.a.b. Mezarlıklar**

Hizmet malları ile ilgili olarak en çok uyuşmazlık çıkan mezarlıklardır. 20.11.2012 tarihli Orman Kadastro ve 2/B Uygulama Yönetmeliği'nin 14. maddesinin 1. fıkrasının (h) bendinin 1. cümlesine göre mezarlık; köy, kasaba ve şehir halkının ölülerini defnettiği yer olarak belirtilmiştir<sup>545</sup>. Bu nedendir ki; ölen insanların toprağa defnedilmesi, bir kamu hizmeti<sup>546</sup> olup bu maksatla tahsis edilmiş olan bu yerlere ilişkin temel düzenleme, 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun'dur. Bu Kanun'un 1. maddesinde umumi (genel) mezarlık kavramı yer almaktadır. Kamu malı niteliğinde olan genel/umumi mezarlık<sup>547</sup>, kamunun ortak kullanımına açık olan yer<sup>548</sup> olup bunun haricinde söz konusu hükümde kendine özgü statüye sahip olan mezarlıkların dört türü sayılmıştır. Bunlar; devlet mezarlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü yönetimindeki tarihi mezarlıklar, şehitlikler ve cemaatlere ait özel statüsü bulunan mezarlıklardır.

Aynı zamanda faal mezarlık olan bu yerlerin, hükmün 2. cümlesine göre kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi mümkün değildir. Bu doğrultuda, kazandırıcı zamanaşımı ile ilgili önemli olan, bir mezarlığın faal olarak kullanılıp kullanılmadığında yatmaktadır. Eğer bir mezarlığın faal olarak kullanılmaması veya faal olarak kullanımına yönelik tahsis kararının ilgili makam tarafından geri alınması halinde bu yerlere terk edilmiş/metruk mezarlık denilmektedir. Bu tür yerler mezarlık vazifesini yitirmiş olan yerler<sup>549</sup> olup bu yerlerin, terk edilmiş yol ile yol fazlalığına benzer bir sonuca tabi tutulduğu anlaşılmaktadır<sup>550</sup>. TK'nın 24. maddesinde yer alan "*Köylerde bulunan metruk ve kimsesiz mezarlıklarla vakfa ait umumi mezarlıklar köyün manevi şahsiyeti namına tescil olunur.*" düzenlemesi gereği kazandırıcı zamanaşımına yönelik gerekli şartlar bulunmakta ise öğretide tescili yapılmamış metruk

<sup>544</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.76.

<sup>545</sup> Hükmün devamında kadimden beri mezarlık olarak kullanılmış veya kullanılan yerlerin de mezarlık sayılacağı belirtilmiştir.

<sup>546</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.80; **Hüseyin Tokat**, "Türk Hukukunda Mezarlıklar", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.24, S.2, (2016), s.161.

<sup>547</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.41; **Tokat**, "Türk Hukukunda Mezarlıklar", s.170.

<sup>548</sup> **Ünal - Başpınar**, *Orman Hukuku*, s.24.

<sup>549</sup> **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.237; **Tokat**, "Türk Hukukunda Mezarlıklar", s.169.

<sup>550</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.80.

mezarlıkların<sup>551</sup> ziyedi adına tescilinin mümkün olacağı belirtilmiştir<sup>552</sup>. Bununla birlikte bu tür taşınmazların orman içinde kalmış olmaları halinde metruk mezarlık statüleri sona ereceğinden bu gibi yerler orman niteliğini kazanmaktadır<sup>553</sup>.

Mezarlıklar ile ilgili olarak belirtilmesi gereken, onların üzerinde yer alan ağaç topluluğuyla ilgilidir. 6831 sayılı Orman Kanunu'nun. 1. maddesinin 1. fıkrasında doğal olarak veya emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık topluluklarının buldukları alanlarla birlikte orman sayılacağı belirtilmiştir. Ancak bunun istisnalarından biri aynı fıkranın (D) bendindeki düzenlemesinde ağaç örtüsüyle kaplı mezarlıkların orman sayılmayacağı hüküm altına alınmıştır<sup>554</sup>.

### **a.a.b. Kamunun Ortak Kullanılmasına Ayrılan Yerlerden Olmamalı**

#### **a.a.b.a. Orta Malı**

Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan kamu orta malı<sup>555</sup> veya kısaca orta malı olarak belirtilen bu mallar, herkes veya bir kısım kesimin ortak olarak doğrudan<sup>556</sup> kullanımlarına veya yararlanmalarına özgülenen veya teamül olarak halkın kullanımına arz edilen mallar<sup>557</sup> olup bunlara menfaati umuma ait mallar da denilmektedir. Orta malların, doğal veya yapay yollarla oluşturulabilmesi mümkündür. Bu gibi mallar, ziyet adına tespit edilemeyeceği<sup>558</sup> gibi kazandırıcı zamanaşımına da konu olamazlar<sup>559</sup>.

Kadastro Kanunu'nun 16/B maddesinde orta mallarının türlerine işaret edilmiş olup hükümde bunlar örnekseyici olarak "*Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri*" şeklinde sayılmıştır. Ancak bu mallar arasında sayılmamış olan başka orta malları da bulunmaktadır<sup>560</sup>. TK'nın 25. maddesinde meranın orta malı olduğu vurgulanmış, devamında orta malına baltalık örnek olarak gösterilmiştir. KK'nın 16/B maddesinin 3. fıkrasında

<sup>551</sup> Burada metruk ile kimsesiz kavramları eşanlamlı olarak kullanılmıştır. Bu doğrultuda kimsesizler mezarlığı da metruk mezarlık anlamına geleceğinden aynı hukuki rejime tabidir.

<sup>552</sup> **Sapanoğlu**, *Zilyelikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.237; **Ünal - Başpınar**, *Orman Hukuku*, s.26; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.80.

<sup>553</sup> **Ünal - Başpınar**, *Orman Hukuku*, s.26.

<sup>554</sup> **Ünal - Başpınar**, *Orman Hukuku*, s.27.

<sup>555</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.285; **Özmen - Çorbali**, *3402 Sayılı Kadastro*, s.564; **Süleyman Sapanoğlu**, *Kamu Orta Malları Mera, Yaylak ve Kışlaklar*, (Ankara: Adalet, 2021), s.57; **Kılıç**, *Gayrimenkul Davaları*, s.1419; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.440.

<sup>556</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.20; **Özmen - Çorbali**, *3402 Sayılı Kadastro*, s.564.

<sup>557</sup> **Gözübüyük - Tan**, *İdare Hukuku*, s.935; **Eren - Başpınar**, *Toprak Hukuku*, s.335.

<sup>558</sup> Bir ihtimal tespit edilmiş olması durumunda bu tespit KK'nın 18/2 hükmü gereği geçersizdir.

<sup>559</sup> **Oğuzman - Selici - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.511; **Eren - Başpınar**, *Toprak Hukuku*, s.335.

<sup>560</sup> **Sapanoğlu**, *Kamu Orta Malları Mera, Yaylak ve Kışlaklar*, s.30.

sayılanlar haricinde “*yol, meydan ve köprü*”nün de orta malı olduğuna işaret edilmiştir<sup>561</sup>. Ancak uygulamada daha sık rastlanan kavramlara yer verildiğinden aşağıdaki başlıklar altında bazı orta mallara yer vermekle yetinilmiştir.

### i. Yol

Yol kavramı ile ilgili olarak birtakım tasnifler bulunmaktadır. Bu doğrultuda ilk olarak belirtilmesi gereken genel yol kavramıdır. Bu yol türü kamu malı niteliğindedir<sup>562</sup>. Aynı durum ara yol açısından da geçerlidir<sup>563</sup>. Yargıtay’ın bir kararında yolun, kamunun yararlanmasına tahsis edilen ve kamunun kadimden beri yararlandığı yer olduğu belirtilmiştir<sup>564</sup>. Bu türden yola aynı zamanda kadim yol da denmektedir<sup>565</sup>.

Bununla birlikte terk edilmiş yol ve yol fazlası kavramlarına da değinmek gerekmektedir. Terkedilmiş yol kavramı, adıyla müsemma olduğu üzere artık yol olarak kullanılamayan yerdir. Yol fazlası ise “*yolların fiilen yol dışında kalan kısımları ile güzergah değiştirmesi veya daraltılması sebebiyle yol dışında kalan yer*”<sup>566</sup> anlamına gelmektedir. Yargıtay’a göre terk edilmiş yol veya güzergah değişikliği nedeniyle ortaya çıkan yol fazlalıkları açısından bu gibi yerlerin önceki ve sonraki niteliklerinin kesin olarak belirlenmesi halinde niteliğine uygun düştüğü ölçüde zamanaşımı ile kazanılabilmesi mümkündür<sup>567</sup>. Bu açıdan terk edilmiş bir yolun ne zamandan beri terk halinde olduğunun tespit edilmesi önem taşımaktadır.

Ayrıca TK’nın 21. maddesine göre kapanmış yol ile yol fazlalıklarının ilgili belediye veya köy tüzel kişilikleri adına tescil edilmek suretiyle kamu malı niteliklerini kaybetmeleri sebebiyle bunların da mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı ile kazanılabilmesi mümkün olup özel mülkiyete tabi olan özel yol için de aynı sonuç geçerli olmaktadır<sup>568</sup>.

<sup>561</sup> Öğretide bunlara yapay kamu malının da denildiği görülmektedir (bkz. **Işıklar**, “İdare ile Kamu”, s.712).

<sup>562</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.76.

<sup>563</sup> **Mustafa Sonkurt**, *Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı ile Kazanılması*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2024), s.112 ve 113.

<sup>564</sup> Yargıtay 14.HD., 02.10.2013 tarihli ve 2013/9099 E., 2013/12635 K. (uyap.gov.tr); Kararın devamında, bir yerin kadim yol sayılabilmesi için oranın öncesi bilinmeyen tarihten beri yol olarak kullanıldığının kanıtlanmasının gerekeceği, bunun için de çekişmeli yerin eski tarihli hava fotoğrafları ile mahalli bilirkişi ve tanık beyanlarına başvurulmasının gerekli olacağı belirtilmiştir.

<sup>565</sup> Yargıtay 8.HD., 18.03.2013 tarihli ve 2012/6839 E., 2013/3783 K. (uyap.gov.tr).

<sup>566</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.79.

<sup>567</sup> **Özmen - Çorbali**, *3402 Sayılı Kadastro*, s.564; Yargıtay 20.HD., 01.03.2016 tarihli ve 2016/1489 E., 2016/2504 K. ve 8.HD., 31.01.2012 tarihli ve 2011/3525 E., 2012/439 K. (uyap.gov.tr).

<sup>568</sup> **Sonkurt**, *Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan*, s.112 ve 113; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.76.

## ii. Mera, Yaylak ve Kışlak

Kamu malı niteliğinde<sup>569</sup> olan mera, yaylak, kışlak, otlak, harman<sup>570</sup> ve panayır yerleri gibi orta mallarının para karşılığında veya parasız olarak kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi ya da (davanın kazanılmasında yararı bulunmayan) tanıkların<sup>571</sup> beyanı ile ispat edilmiş ise bu tür taşınmazlar sınırlandırılıp parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanmaktadır. KK'nın 16/B maddesi ve 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 10. maddesinin 2. fıkrası doğrultusunda özel sicile yazılmaktadır. Bu sicile uygulamada, kamu orta malları sicili denilmektedir<sup>572</sup>.

Orta mallarının bir bölümü geleneksel bir bölümü de özgüleme yoluyla kamunun yararlanmasına tahsis edilmiş bulunmaktadır<sup>573</sup>. Zaten, orta malını da sahipsiz yerlerden ayıran da bu tahsis işlemidir<sup>574</sup>. Öte yandan doğrudan idarece kullanılmayıp salt kamunun yararlanılmasına terk edilmesi de onu hizmet malından ayırmaktadır<sup>575</sup>. Ancak; yol, meydan ve köprü gibi orta mallar bakımından ise haritasında gösterilmekle yetinilmektedir. Bu nitelikteki yerler, tapuya tescile tabi değildir<sup>576</sup>. Orta malların çıplak mülkiyeti<sup>577</sup>, Hazineye<sup>578</sup> ait olup bunların kullanım hakkı ise MerK'in 4. maddesinin ilk cümlesi gereği, bir veya birden çok köy veya belediyeye aittir.

Orta malları arasında en önemli olanları; mera, yaylak ve kışlaklardır. Ülkemizde yaklaşık toplamda 250 milyon dönüme tekabül eden bu nitelikteki toprak türleri, özellikle tarım

<sup>569</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.509; **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.41; **Özmen - Çorbalı**, *3402 Sayılı Kadastro*, s.563 ve 565 vd.

<sup>570</sup> Kastedilen "genel harman yeri" olup bu gibi yerlerin mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılabilmeleri mümkün değildir. Ancak "özel harman yeri" bunun istisnasını teşkil etmekte olup bu gibi yerlerin mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılabilmeleri için taşınmaz üzerindeki zilyetliğin harman mevsiminden sonra da devam etmesi gerekmektedir (bkz. **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.132).

<sup>571</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.37; **Özmen - Çorbalı**, *3402 Sayılı Kadastro*, s.567.

<sup>572</sup> **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.150; **Antalya - Topuz**, *Eşya Hukuku*, s.562; "...04.11.2014 tarihli teknik bilirkişi raporunda (A2) harfi ile gösterilen bölüme yönelik temyiz itirazlarının incelenmesinde; (A2) harfi ile gösterilen dava konusu taşınmaz bölümünün 'köy meydanı' niteliği ile sınırlandırılarak kamu orta malları siciline kaydedilen 326 parsel sayılı taşınmaz içerisinde kaldığı anlaşılmaktadır..." [Yargıtay 1.HD., 19.10.2023 tarihli ve 2021/10785 E., 2023/5734 K. (uyap.gov.tr)]; Ayrıca bkz. (Erişim 23 Haziran 2023) <https://www.tkgm.gov.tr/kamu-orta-mallari-sicili>.

<sup>573</sup> **Gözübüyük - Tan**, *İdare Hukuku*, s.935; **Eren - Başpınar**, *Toprak Hukuku*, s.935; **Eren - Başpınar**, *Toprak Hukuku*, s.335; **Nihat Uluocak**, "Türkiye'de Meraların Hukuksal Niteliği", *İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi*, C.27, S.2, (1977), s.47 ve 49.

<sup>574</sup> **Özmen - Çorbalı**, *3402 Sayılı Kadastro*, s.566 ve 567; **Atay**, *İdare Hukuku*, s.796.

<sup>575</sup> **Atay**, *İdare Hukuku*, s.796.

<sup>576</sup> **Eren - Başpınar**, *Toprak Hukuku*, s.335.

<sup>577</sup> **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.260.

<sup>578</sup> Genel olarak Devletin kendisi kastedilmektedir.

ekonomisinin bir bölümünü oluşturan hayvancılık için büyük bir öneme sahip bulunmaktadır<sup>579</sup>. Mera, yaylak ve kışlaka yönelik ilk düzenlemeye, Arazi Kanunnamesi'nde metruk arazi bünyesinde rastlanılmaktadır. Ancak, MerK'in 36. maddesinin 5. fıkrasında yer alan “7 Ramazan 1274 tarihli Kanunname-i Arazinin 97, 98, 99, 100, 101, 102 ve 105 inci maddeleri”nin yürürlükten kaldırıldığı belirtilmiştir. Bu doğrultuda adı geçen taşınmazlarla ilgili uygulanması gereken temel kanun, MerK'tir.

Bünyesinde değerli bitki örtülerini barındıran ve hukuki bir tabir<sup>580</sup> olan mera, MerK'in 3. maddesinin (d) fıkrasında “Hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yer”; yaylak (e) fıkrasında “Çiftçilerin hayvanları ile birlikte yaz mevsimini geçirmeleri, hayvanlarını otlatmaları ve otundan yararlanmaları için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yer”; kışlak ise (f) fıkrasında, “Hayvanların kış mevsiminde barındırılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yer” şeklinde tanımlamıştır. Bir yerin mera olarak nitelendirilebilmesi için ya o yer ile ilgili olarak idari bir işlem niteliğindeki olan ve geçerliliğini koruyan bir tahsis kararının alınmış olması ya da söz konusu yerin kadimden beri mera olarak kullanılmaması gerekmektedir<sup>581</sup>. Buna uygulamada kadim mera denilmektedir<sup>582</sup>.

Kanun'un 4. maddesinin 1. fıkrasının 2. cümlesi bu yerlerin Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu belirtmiştir. Bu nedenledir ki, orta malların bu niteliği devam ettikçe özel mülkiyete konu olmaları mümkün değildir. Bu doğrultuda; hükmün 3. fıkrası, bu yerlerin Devletin hüküm ve tasarrufu altında olması sebebiyle tapuda kayıtlı olup olmaması fark etmeksizin kazandırıcı zamanaşımı ile kazanılamayacağına işaret etmiştir<sup>583</sup>. Zira, Anayasa'nın 45. maddesinin 1. fıkrası ve 442 sayılı Köy Kanunu'nun 8. maddesinin ilk cümlesi, orta malının kanun karşısında devlet malı gibi korunacağını düzenlemiştir. Öte yandan; orta malının bu

<sup>579</sup> Eren - Başpınar, *Toprak Hukuku*, s.336; Uluocak, “Türkiye’de Meraların”, s.50.

<sup>580</sup> Sapanoğlu, *Kamu Orta Malları Mera, Yaylak ve Kışlaklar*, s.32; Uluocak, “Türkiye’de Meraların”, s.47; Rıza Avcıoğlu, “Türkiye Meraları ve Mera Kanununun Getirdikleri”, *TABAD*, S.1, (2012), s.24.

<sup>581</sup> Özmen - Çorbalı, *3402 Sayılı Kadastro*, s.567; Sapanoğlu, *Kamu Orta Malları Mera, Yaylak ve Kışlaklar*, s.35 ve 37; Uluocak, “Türkiye’de Meraların”, s.49; Sonkurt, *Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan*, s.106.

<sup>582</sup> “...uzman bilirkişiler aracılığıyla mahallinde yeniden keşif yapılması, taşınmazın öncesinin kadim mera olup olmadığının yöreyi iyi bilen komşu köylerden seçilecek mahalli bilirkişiler ve varsa taraf tanıkları da dinlenmek suretiyle bir kuşkuya yer bırakmayacak şekilde saptanması, taşınmazın öncesinin kadim mera olduğunun anlaşılması halinde, 4342 sayılı Mera Kanununun 9’uncu maddesinde yer alan izin koşulunun Hazinenin özel mülkiyetindeki araziler bakımından söz konusu olacağı...” [Yargıtay 7.HD., 30.09.2024 tarihli ve 2024/3171 E., 2024/4160 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>583</sup> Düzeer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.34 ve 41; Uluocak, “Türkiye’de Meraların”, s.47 ve 48; Sapanoğlu, *Kamu Orta Malları Mera, Yaylak ve Kışlaklar*, s.86; Avcıoğlu, “Türkiye Meraları”, s.27.

niteliğine yönelik tahsis kararının ortadan kaldırılması veya bu niteliğinin değiştirilmesi halinde böyle bir yerin mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı ile kazanılabilmesi mümkün olabilmektedir<sup>584</sup>.

### iii. Harman Yeri

Kadastro Kanunu'nun 16/B maddesinde orta malları arasında belirtilen harman ifadesi, kelime manası ile birçok anlama gelmekte olup genel anlamda tarımsal bir kavramdır. Bu bakımdan tarımsal bir faaliyetin ismine karşılık kullanılabildiği gibi bu tarımsal faaliyetin gerçekleştirildiği yer anlamında da kullanıldığı görülmektedir. Çalışmamızın bu başlığını ilgilendiren ise tarımsal faaliyetin yapıldığı yer anlamına gelen harman yeridir.

Harman yeri; genel harman ve özel harman olmak üzere ikiye ayrılmaktadır<sup>585</sup>. Bunlardan genel harman yeri; kadimden beri harman dökmek ve toplamak gayesi ile kullanılarak toplumun yararlanmasına ayrılan Devletin hüküm ve tasarruf altında olan yerdir<sup>586</sup>. Ancak kendisi hakkında herhangi bir hüküm bulunmayan özel harman yeri, genel harman yerinin tam tersi bir anlam taşımaktadır. Bu nedenle, özel harman yerinin olağanüstü zamanaşımıyla kazanılabilmesi mümkün<sup>587</sup> iken genel harman yerinin bu yolla kazanılabilmesi mümkün değildir<sup>588</sup>.

---

<sup>584</sup> **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.264; **Kılıç**, *Gayrimenkul Davaları*, s.1419; Mera, yaylak ve kışlak kavramları ile incelenmesi gereken diğer bir kavram çayırdır. Çayır; MerK'in 3. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendinde, taban suyunun yüksek bulunduğu veya sulanabilen yerlerde biçilmeye elverişli, yem üretilen ve genellikle kuru ot üretimi için kullanılan yer olarak tanımlanmıştır. Aynı Kanun'un 2. maddesinde; Kanun'un mera, yaylak ve kışlak alanları ile umuma ait çayır ve otlak alanları kapsayacağı düzenlenmiş olup 4. maddesinin 4. fıkrasında, umuma ait çayır ve otlak yerlerinin kullanılmasında ve bunlardan faydalanmasında mera yaylak ve kışlaklara ilişkin hükümlerin uygulanacağı belirtilmiştir. Öğretide kamuya ait çayırların kamu orta malı olduğu belirtilmektedir. Bu nedenle bu nitelikteki çayırlar da Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğundan bu yerlerin zamanaşımı ile kazanılabilmesi mümkün değildir (bkz. **Sapanoğlu**, *Kamu Orta Malları Mera, Yaylak ve Kışlaklar*, s.47).

<sup>585</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.131 ve 132; **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.299.

<sup>586</sup> **Özmen - Çorbali**, *3402 Sayılı Kadastro*, s.409; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.131 vd.; **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.299.

<sup>587</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.132; **Sonkurt**, *Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan*, s.108; "...mevcut deliller mahkemece takdir edilerek karar verildiğine, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerden olduğundan ham toprak niteliğiyle Hazine adına 23.5.2002 tarihinde tespit ve tescil edilen dava konusu yerin davacı ve miras bırakanı tarafından yirmi yıldan fazla süreyle koşullarına uygun olarak tasarruf edildiği, kamunun yararlandığı ortak yerlerden olmadığı yerel bilirkişi ve tanıklar tarafından, özel harman yeri niteliğinde bulunduğu ziraatçı uzman bilirkişi tarafından gerekçeli olarak açıklandığına göre yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmiş olmasında herhangi bir isabetsizlik görülmemiştir..." [Yargıtay 8.HD., 07.05.2007 tarihli ve 2007/2229 E., 2007/2790 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>588</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.131; **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.300; "...hukuk sistemimizde köy tüzel kişiliği olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini edinebilir. Köyün özel mülkiyetinde olan ve koşullarına uygun olarak tasarruf edilen bir yerin tescili mümkündür. Görülmekte olan davada davacı köy temsilcisi zamanaşımını sağlayan zilyetliğe dayanarak istekte bulunmuş ise de tescil konusu taşınmaz köy halkının ortaklaşa olarak kullandığı mera ve harman yeri olarak kullanılan orta malı niteliğinde bulunan bir yerdir. Mera ve genel harman yerini olağanüstü

#### iv. Panayır Yerleri

Panayır yerlerinin işlevi, pazar yerlerinin işlevi ile benzer niteliktedir<sup>589</sup>. Bu yüzdendir ki; pazar yerleri ile ilgili olarak ayrı bir başlık açmak ihtiyacı görmedik. Öte yandan; pazar yerleri, KK'nın 16/A maddesinde kamu hizmet malları arasında belirtilmesine rağmen panayır yerleri, 16/B maddesinde orta malları arasında belirtilmiştir.

Bir köy veya kasaba ahalisinin alışveriş yapmak maksatlı belli zaman ve yerlerde bir araya geldiği taşınmaz anlamına gelen panayır yerinin mülkiyetinin kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanabilmeleri mümkün değildir<sup>590</sup>. Bu nedenle birinin kamu hizmet malının örneklerinin sayıldığı fıkrada diğerinin ise orta malının örneklerinin sayıldığı fıkrada düzenlenmesi isabetli olmamıştır.

#### a.a.b.b. Sahipsiz Yerler

Eski dilde arazi-i mevat olarak bilinen sahipsiz yerler veya sahipsiz mallar, idarece herhangi bir tahsise gerek bulunmaksızın doğal özelliklerinin bir gereği olarak doğrudan kamunun ortak kullanılmasına açık olan mallardır<sup>591</sup>. KK'nın 16/C maddesine göre sahipsiz yer, taşınmaza elverişli olmayan yer ile genel sular şeklinde ikiye ayrılmıştır. Hükümde sahipsiz yerler; örnekseyici olarak kayalar, tepeler, dağlar, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular şeklinde sayılmıştır. Bunlara ek olarak TMK'nın 715. maddesinin 2. fıkrasında yararı kamuya ait sular, buzullar ve bunlardan çıkan kaynaklar da örnek olarak gösterilebilmektedir. Bu gibi yerler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır<sup>592</sup>. Zira, Anayasa'nın 168. maddesinin 1.fıkrasına göre tabii servetler ve kaynakların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilmiştir.

#### i. Genel Olarak

---

*zamanaşımı yoluyla davacı köy ve başka kişinin edinmesi ve tapuya tescili mümkün değildir. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16/c hükmüne göre bu tür yerler sınırlandırmaya tabi olan yerlerdir. Mahkemece, taşınmazın niteliği göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmiş olması doğru görülmemiştir...* [Yargıtay 8.HD., 12.11.2007 tarihli ve 2007/5870 E., 2007/6309 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>589</sup> **Özmen - Çorbalı**, 3402 Sayılı Kadastro, s.409; **Düzceer**, Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı, s.136; **Sapanoğlu**, Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları, s.307.

<sup>590</sup> **Özmen - Çorbalı**, 3402 Sayılı Kadastro, s.583; **Sapanoğlu**, Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları, s.307; **Düzceer**, Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı, s.136.

<sup>591</sup> **Eren**, Mülkiyet Hukuku, s.284; **Sirmen**, Eşya Hukuku, s.20; **Gözübüyük - Tan**, İdare Hukuku, s.934.

<sup>592</sup> **Eren**, Mülkiyet Hukuku, s.286; **Sirmen**, Eşya Hukuku, s.20; **Özmen - Çorbalı**, 3402 Sayılı Kadastro, s.587; **Akçaal**, Eşya Hukuku, s.440; **Yıldız Abik**, "Kaynak Hakkına İlişkin Türk Medeni Kanunundaki Hükümler Hakkında Bir Değerlendirme", TABAD, C.3, S.1, (2010), s.80.

Bu başlık altında yer alan malların hukuki rejimlerinin farklı olması sebebiyle öğretide sahipsiz yerlere “kriterisiz yer” ifadesinin de kullanıldığı görülmektedir<sup>593</sup>. Zira; “sahipsiz” ibaresinden kasıt, yasal düzenlemeler sebebiyle gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin bu yerlerin sahibi olamayacağına anlaşılmıştır<sup>594</sup>. Bunlar milli servet niteliğinde olmaları sebebiyle kamu malı statüsündedir<sup>595</sup>.

## ii. Tarıma Elverişli Olmayan Yerler

### a) Kavram

Tarıma elverişli olmayan yer tabirinden, üzerinde yararlanılabilecek herhangi bir tarımsal bitki veya buna benzer mahsullerin yetiştirilemediği, ekime ve dikime müsait olmayan yerin anlaşılması gerekmektedir<sup>596</sup>. Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan ve sahipsiz yerler arasında bulunan tarıma elverişli olmayan yerler, kural olarak hukuki nitelikleri itibariyle olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmasına uygun değildir<sup>597</sup>. Zira, TMK’nın 715. maddesinin 2. fıkrasına göre bu nitelikteki yerler, kamuya ait mallar arasında gösterilmiştir. Bir yerin tarıma elverişli olup olmadığının anlaşılabilmesi için mahkemece alanında uzman bir kişi tarafından bunun tespitine yönelik bir uzman raporunun alınması gerekmektedir<sup>598</sup>. Bu başlık altında nitelendirilebilecek belli başlı tarıma elverişli olmayan arazi tipleri bulunmaktadır. KK’nın 16/C maddesi; tarıma elverişli olmayan yer olarak, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayaları, tepeleri ve dağları örnek göstermekle yetinmiştir. Bu yerler aslında ekilemez arazi niteliğindedirler. Tarıma elverişli olmayan yer anlamında da kullanılan ekilemez arazi, kadastro tespitinde bu isimle tespit dışı bırakılan yerdir. Bununla birlikte; köy boşlukları<sup>599</sup>, boz ve hali yerler, kıraç, kumluk, taşlık ve kayalıklar, çalılık ve fundalıklar da tarıma elverişli olmayan yerler arasında sayılmaktadır. Ancak bunlar arasında yer alan çalılık ile ilgili olarak onun orman niteliğine sahip olup olmadığının da araştırılması gerekmektedir. Öte yandan istisnai olarak bu yerlerin mülkiyetinin kazanılabilmesi KK’nın 17. maddesinde düzenlenen ihya müessesesi ile mümkün olabilmektedir.

<sup>593</sup> Gözübüyük - Tan, *İdare Hukuku*, s.934.

<sup>594</sup> Akylmaz - Sezginer - Kaya, *Türk İdare Hukuku*, s.627; Atay, *İdare Hukuku*, s.795.

<sup>595</sup> Akylmaz - Sezginer - Kaya, *Türk İdare Hukuku*, s.624.

<sup>596</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.26; Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.32; Sapanoğlu, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.122.

<sup>597</sup> Sapanoğlu, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.59; Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.28.

<sup>598</sup> Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.33.

<sup>599</sup> Hazineye ait olan köy boşlukları, orta malı değildir (bkz. Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.135).

## b) İhya

Kelime karşılığı ile “*canlandırmak, diriltmek*” anlamına gelen ihya kavramı, İslam Hukukunda sahipsiz ve işlenmemiş bir şekilde bulunan arazinin o yerin sahibi olma iradesiyle işlenerek imarını ifade etmektedir<sup>600</sup>. İhya, imar işlemi sonrasında oluşan bir olaydır ve Türk Hukuku’na özgüdür<sup>601</sup>. O nedenle, KK’nın 17. maddesinde her ne kadar imar ve ihya kavramları bir arada kullanılmışsa da tek başına ihya kavramının kullanılması yeterli olabilmektedir. Zira; öğretilerde<sup>602</sup> de hükümde belirtilen imar kavramının ihyadan farklı bir anlamda kullanılmadığı ihyanın mahiyetini açıklamaya yönelik olarak kullanıldığı belirtilmiştir.

Türk Medeni Kanunu’nun 715. maddesinin 3. fıkrasında yer alan “*Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tâbidir.*” şeklindeki düzenlemesi, KK’nın 17. maddesi uygulamasına sebep olmaktadır. “*İhya edilen taşınmaz mallar*” başlıklı hüküm, “*(f.1) Orman sayılmayan Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen araziden, masraf ve emek sarfi ile imar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirilen taşınmaz mallar 14’üncü maddedeki şartlar mevcut ise imar ve ihya edenler veya halefleri adına, aksi takdirde Hazine adına tespit edilir. (f.2) İl, ilçe ve kasabaların imar planının kapsadığı alanlarda kalan taşınmaz mallarda bu hüküm uygulanmaz.*” şeklinde olup olağanüstü zamanaşımının özel bir görünümü<sup>603</sup> olan ihyanın anlamına Kanun’da yer verilmemiştir. Bununla birlikte Mecelle’nin 1051. maddesinde ihyanın, “*İhyâ: İ’ mâr demektir ki, araziyi zirâate salih kılmaktır.*” şeklinde belirtildiği görülmektedir.

İhyanın uygulanabilmesi için birtakım şartların bulunabilmesi gerekmektedir. Bu şartların varlığı halinde söz konusu yer ihya yoluyla özel mülkiyete elverişli hale geldiğinden<sup>604</sup> taşınmazın mülkiyetinin zilyedi tarafından kazanılabilmesi mümkündür<sup>605</sup>. Öncelikle KK’nın 17. maddesinin 1. fıkrasına göre ihya ile mülkiyeti kazanılacak yerlerin orman sayılmayan veya

<sup>600</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.511; Özmen - Çorbalı, *3402 Sayılı Kadastro*, s.624; Hamza Aktan, “İhyâ”, *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*.

<sup>601</sup> Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.12.

<sup>602</sup> Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.12 vd.; Eyüp İpek, *Kadastro Kanununa Göre Mülkiyet Hakkının Tespitine İlişkin Esaslar*, s.161.

<sup>603</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.511; Özmen - Çorbalı, *3402 Sayılı Kadastro*, s.629; Yağcıoğlu, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.91 ve 96.

<sup>604</sup> Belen - Kutlu Doğan, “Olağanüstü Zamanaşımında Tapulu”, s.93.

<sup>605</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.511; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.411; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.329; Belen - Kutlu Doğan, “Olağanüstü Zamanaşımında Tapulu”, s.92; Topuz, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.227.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen bir arazi niteliğinde olması gerekmektedir<sup>606</sup>. Bu doğrultuda, hizmet malları, ihya yolu ile kazanılabilecek nitelikte değildir<sup>607</sup>. Orta malları da KK'nın 17. maddesi gereği ihya yolu ile kazanılamaz<sup>608</sup>. Bu fıkrayı tamamlayıcı olarak KK'nın 17. maddesinin 2. fıkrasına göre bu yerlerin aynı zamanda il, ilçe ve kasabaların imar planının kapsadığı alanlarda kalmaması gerektiği anlaşılmaktadır. İmar planı, 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre belirlenmekte olup 6. maddesinin 1. fıkrasının 2. cümlesi gereği; imar planları, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanmaktadır. İşte bu şekilde yapılan imar planları yerleşim yerlerinde uygulanacağı için bu yerleşim yerlerindeki taşınmazların ihya ile kazanılması mümkün değildir<sup>609</sup>. Bununla birlikte ihyanın mümkün olabilmesi için taşınmazın tapulu olmaması gerekmektedir.

Taşınmazın niteliği haricinde gerekli olan başka bir şart da taşınmazın üzerinde cereyan edecek olan tasarruf ile ilgilidir. Bu doğrultuda, tarıma elverişli olmayan bir taşınmazın tarıma elverişli hale getirilebilmesi için ekonomik amacına uygun olarak ciddi emek sarfetmek ve para harcamak (masraf yapmak)<sup>610</sup> suretiyle onun ilk defa kültür arazisi haline getirilmesi gerekmektedir<sup>611</sup>. Bu bakımdan söz konusu arazinin diken, çalı veya kuru ağaç gibi unsurlardan arındırılması, tek başına ihya olarak değerlendirmede yeterli olmamaktadır. Bu tür basit olarak nitelendirilebilecek eylemlere Mecelle'nin 1052. maddesinde de tanımı yapılmış olan *tahcir* denmekte olup bu eylemler, ihyaya zemin hazırlayan arazide yapılan bir ön çalışma<sup>612</sup> niteliğindedir. Öte yandan; taşınmaz üzerinde kültür hayvancılığı yapılması veya bina inşa edilmesi, ihyanın kelime manası olan canlandırma olgusuna uymayacağından bunların ihya şeklinde değerlendirilmesi mümkün değildir<sup>613</sup>. Bununla birlikte ihya şeklinde

<sup>606</sup> **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.329; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.411; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.35; **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.99.

<sup>607</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.628; **Özmen - Çorbalı**, *3402 Sayılı Kadastro*, s.628; **Ünal - Başpınar**, *Orman Hukuku*, s.345; **Belen - Kutlu Doğar**, "Olağanüstü Zamanaşımında Tapulu", s.92.

<sup>608</sup> **Gözübüyük - Tan**, *İdare Hukuku*, s.335; **Özmen - Çorbalı**, *3402 Sayılı Kadastro*, s.628; **Belen - Kutlu Doğar**, "Olağanüstü Zamanaşımında Tapulu", s.92.

<sup>609</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.17; **Özmen - Çorbalı**, *3402 Sayılı Kadastro*, s.628; **İpek**, *Kadastro Kanununa Göre Mülkiyet Hakkının Tespitine İlişkin Esaslar*, s.162.

<sup>610</sup> **Özmen - Çorbalı**, *3402 Sayılı Kadastro*, s.628; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.15 ve 16; **İpek**, *Kadastro Kanununa Göre Mülkiyet Hakkının Tespitine İlişkin Esaslar*, s.162 ve 163.

<sup>611</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.15.

<sup>612</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.16; **İpek**, *Kadastro Kanununa Göre Mülkiyet Hakkının Tespitine İlişkin Esaslar*, s.16;

<sup>613</sup> "...mahkemece mahallinde yapılan keşif sonucu alınan uzman bilirkişi raporlarına göre dava konusu alanlarda tarımsal faaliyetin bulunmadığı, toprak yapısının tarımsal faaliyete uygun olmadığı, taşınmazların sınırdaki mera parseli ile benzerlik gösterdiği, 1960, 1973 ve 2005 yılı hava fotoğraflarında dava konusu taşınmazlarda tarımsal faaliyet gözlenmediğinin belirtildiği anlaşılmakla, TMK'nın 713/1 ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 14. maddesi hükümlerine göre kazanılmaya elverişli yerlerden olmaması nedeniyle davanın reddine

değerlendirilebilecek eylemin düzenli işletmecilik uygulamasına göre icra edilmesi gerekmektedir<sup>614</sup>.

İhyası mümkün olan diğer bir alan ise yabancı zeytinliklerin (delice) bulunduğu alandır. Buna dair düzenlemeye, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanun'da yer verilmiştir. Kanun'un 2. maddesi, yabancı zeytinlik alanının orman alanı içinde veya orman alanı dışında olabileceğine işaret etmiştir<sup>615</sup>. Yabancı zeytinlik alanının orman alanı içinde kalması halinde bu yerlerin ihyasının mümkün olup olmadığıyla ilgili olarak 3573 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanması gerekmektedir. Bu doğrultuda; orman alanı içinde kalan alanların bu Kanun'a göre ihyası mümkün değilken orman alanı dışında kalan yerlerin ihyası mümkündür<sup>616</sup>. Bununla birlikte orman sınırı dışında kalan böyle bir yerin 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkındırılmasının Desteklenmesi Hakkında Kanun kapsamında da olmaması gerekmektedir<sup>617</sup>. Öte yandan; 3573 sayılı Kanun'un 3. maddesinde ek şartların da yerine getirilmiş olması aranması gereken diğer bir kısıttır. Hükme göre; yabancı zeytin, harnupluk (keçiboynuzu), fıstıklık ile sakız çeşitleri olan menengiç, bittim, yabancı sakız gibi ağaçların aşılacak suretiyle yetiştirilmesi ve zeytin meyvesinin yetiştirilebilmesi için müsait olan fundalık ve makilik alanlarında arazi üzerinde zaruri olan temizlemenin yapılmasıyla dikim alanlarının meydana getirilmesi gerekmektedir<sup>618</sup>. Ancak hükmün devamından da anlaşılacağı üzere bu nitelikteki bir yerin ihyasına başlanılmasından önce tahsis talebinde bulunmuş olunması gerekmektedir.

İhya yoluyla bir taşınmazın kazanılabilmesi için ihyaya yönelik tasarruf fiilinin (ihya olgusunun) tamamlandığı andan itibaren hali hazırda zilyedin taşınmaz üzerinde davası, aralıksız ve malik sıfatıyla yirmi yıl boyunca (tespit tarihine kadar) aynı amaç doğrultusunda tasarruf etmesi gerekmektedir<sup>619</sup>. KK'nın 14. maddesinde kuru toprak-sulu toprak ayrımı

---

*karar verilmesinde usul ve yasaya aykırı bir husus görülmemiştir...*" [Yargıtay 7.HD., 02.03.2023 tarihli ve 2022/93 E., 2023/1237 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>614</sup> **Yılmaz**, *Eşya Hukuku*, s.269.

<sup>615</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.319; **Atlan Gürer**, "Taşınmaz Mülkiyetinin", s.692.

<sup>616</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.511; **Özmen - Çorbali**, 3402 Sayılı Kadastro, s.629; **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.190.

<sup>617</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.319.

<sup>618</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.318; **Özmen - Çorbali**, 3402 Sayılı Kadastro, s.628; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.19

<sup>619</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.19; **Özmen - Çorbali**, 3402 Sayılı Kadastro, s.629; **İpek**, *Kadastro Kanununa Göre Mülkiyet Hakkının Tespitine İlişkin Esaslar*, s.164; **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.101 ve 121; "...her ne kadar bilirkişiler tarafından tanzim edilen raporlarda, taşınmazın bir kesiminin imar ve ihya faaliyetleri sonucu tarım arazisi haline getirildiği açıklanmış ise de dosyadaki deliller karşısında ihya olgusunun tamamlandığı tarih ile bu yer ile ilgili imar planının onaylandığı 2003 tarihinden geriye doğru yirmi yıllık kazandırıcı zamanaşımı süresinin başlangıcı

burada önem arz etmektedir<sup>620</sup>. Zira; taşınmaz kuru toprak ve yüzölçümü azami 100 dönüme denk gelmekte ise ihyanın varlığına yönelik hususların tanık veya bilirkişi beyanlarıyla ispatlanması mümkün olup bu miktar sulu toprakta ise azami 40 dönümdür. Taşınmazın niteliğine göre her iki dönüm miktarını aşan miktardaki kısım ihya edilmişse bu durumda zilyetlik KK'nın 14. maddesinin 3. fıkrasında belirtilen belgelere göre ispatlanmalıdır. Eğer buna yönelik şartlar sağlanamaz ise taşınmazın tamamı veya kısmın Hazine adına tespiti söz konusu olmaktadır.

### c) Tespit Dışı Bırakılan Yerler

Bir kadastro işlemi olan tespit dışı bırakma kavramı, KK'nın 7. maddesinin 4. fıkrası, 22. maddesinin 2. fıkrası ve geçici 4. maddesinin 4. fıkrası ile ilgilidir. Hakkında kadastro tutanağı düzenlenmek suretiyle tespit dışı bırakılan taşınmazlar da tapusuz taşınmaz niteliğindedir<sup>621</sup>. Böyle bir yerin TMK'nın 713. maddesinin 1. fıkrası ve KK'nın 14 ile 17. maddeleri doğrultusunda zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkündür<sup>622</sup>.

Bu nedendir ki; böyle bir yerin öncelikle tapulu olup olmadığının araştırılması gerekmektedir. Aksi bir durumun varlığı halinde çifte tapunun oluşması ihtimal dâhilindedir<sup>623</sup>. Sonuç itibarıyla olağanüstü zamanaşımı için gerekli olan yirmi yıllık süre, burada taşınmazın tespit dışı bırakılmasına dair yapılan işlemten itibaren başlamaktadır.

### iii. Genel Sular ve İlgili Kavramlar

Kadaastro Kanunu'nun 16/C maddesine göre genel sular; sınırlı sayıda olmaksızın kaynak, deniz, göl ve nehir şeklinde sayılmıştır<sup>624</sup>. Bunlara ek olarak TMK'nın 715. maddesinin 2. fıkrasında yararı kamuya ait sular, buzullar ve bunlardan çıkan kaynaklar da örnek gösterilebilmektedir. Bu gibi yerlerin mülkiyetinin hem nitelik hem de fiili olarak olağanüstü

---

*kanıtlanamamıştır...*" (Yargıtay 7.HD., 09.10.2024 tarihli ve 2024/2918 E., 2024/4411 K.); İhya olgusu tamamlanmaksızın bir yerin kazandırıcı zamanaşımına konu olabilmesi mümkün değildir [bkz. Yargıtay 7.HD., 09.10.2024 tarihli ve 2024/2918 E., 2024/4411 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>620</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.500; **Özmen - Çorbalı**, *3402 Sayılı Kadaastro*, s.629; **Atlan Gürer**, "Taşınmaz Mülkiyetinin", s.691.

<sup>621</sup> **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.707.

<sup>622</sup> "...kural olarak tescil harici bırakılan taşınmazlar Devletin hüküm ve tasarruf altındaki yerlerden olup imar-ihya edilmeleri ve diğer koşulların gerçekleşmesi halinde zilyetlikle kazanılmaları mümkündür..." [Yargıtay 7.HD., 10.11.2021 tarihli ve 2021/612 E., 2021/2883 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>623</sup> **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.212.

<sup>624</sup> "...başka bir ifadeyle kaynak suyu kendiliğinden kaynadığı arazinin hudutlarını aşacak debide ise ya da malikinin ihtiyaçlarını karşıladıktan sonra fazlası varsa genel su kabul edilir ve komşular da yararlanabilir. Bunun yanında kaynak suyu tapulu olmayan araziden (örneğin mera, orman vb.) çıkıyorsa suyun debisine bakılmaksızın genel sudur. Bu sudan ise kadim ve öncelik hakkı ihlal edilmemek suretiyle herkes ihtiyacı oranında yararlanabilir..." [Yargıtay 14.HD., 11.02.2021 tarihli ve 2020/3462 E., 2021/844 K. (uyap.gov.tr)]

zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi mümkün değildir. Nitelikten kasıt, bu gibi yerlerin Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan sahipsiz yerler olduğudur. Fiili olarak kasıt ise bu gibi yerlerin üzerinde nasıl tasarrufta bulunulabileceği ile alakadır. Zira olağanüstü zamanaşımı ile bir yerin mülkiyetinin kazanılabilmesi için en önemli unsur, zilyetliktir. Bu gibi yerler üzerinde zilyetliğin kurulması daha dar anlamda ekonomik amaçlı olarak nasıl tasarrufta bulunulabileceği sorusu cevaplanması zor niteliktedir. Bununla birlikte bu gibi yerler üzerinde zilyetlik farazi olarak sağlansa bile söz konusu genel suyun nasıl sınırlandırılması gerektiği diğer bir sorundur. Kanımızca, bu gibi genel suların sınırlandırılmaması hem üzerinde ekonomik amaçlı olarak tasarruf edilememesi hem de bu yerlerin Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması<sup>625</sup> sebebiyle olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilmeleri mümkün değildir.

Kadastro Kanunu'nun 16/C maddesinde belirtilmemişse de kıyılar da sahipsiz yerlere örnektir. Anayasa'nın 43. maddesinin 1. fıkrası, kıyıların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu belirtmiştir. Öğretide yalı şeridi olarak da anılan kıyı, jeomorfoloji biliminin gerektirdiği hükümler doğrultusunda gelgit, rüzgâr veya diğer doğa olayları sonucunda deniz sularının karada ilerleyebileceği yerdir<sup>626</sup>.

Kıyının ne olduğu 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 4. maddesinin 4. fıkrasında kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasında kalan yer şeklinde belirtilmiştir. Bu nedenle kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisinin de ne olduğunun saptanması gerekmektedir. Aynı maddenin 2. fıkrası, kıyı çizgisini “Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun karaya değdiği noktaların birleşmesinden oluşan çizgi”; kıyı kenar çizgisini ise “Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturulduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırı” şeklinde tanımlamıştır. Bu tanımlar, kıyı çizgisi ve kıyı kenar çizgisi arasında kalan nehir ve göz kıyısı anlamına gelen kumluk, çakıllık vb. yerler için de geçerlidir<sup>627</sup>. Bu tanımların kapsamının tespitinin yapılması sonrasında taşınmazın özel mülkiyete elverişli olup olmadığıyla ilgili olarak hukuki değerlendirmenin yapılması gerekmektedir. Bu konuyla ilgili olarak değinilmesi gereken yeni arazi oluşumudur. TMK'nın 708. maddesinin 1. fıkrasındaki, “Birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle

<sup>625</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.86 ve 287; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.342; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.440.

<sup>626</sup> Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.60.

<sup>627</sup> Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.71.

sahipsiz yerlerde yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazi Devlete ait olur.” şeklindeki düzenleme arazi oluşumunun doğal halini işaret etmektedir. Kıyı Kanunu’nun 7. maddesinin 1. fıkrasında yer alan “Kamu yararının gerektirdiği hallerde, uygulama imar planı kararı ile deniz, göl ve akarsularda ekolojik özellikler dikkate alınarak doldurma ve kurutma suretiyle arazi elde edilebilir.” şeklindeki düzenlemesi de arazi oluşumunun yapay şeklini göstermektedir. Bu hükmün 2. fıkrası ise bu gibi yerlerin Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu ve özel mülkiyete konu olamayacağını düzenlemiştir<sup>628</sup>. Bu nedenle kazanıma konu yere ilişkin yeni arazi oluşumu iddiası var ise buna yönelik bilirkişi incelemesinin yapılması gerekmektedir<sup>629</sup>.

Öğretide sahil şeridinin Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerlerden olmamasına rağmen buralardan yararlanma önceliğinin kamuya ait olması sebebiyle buraların da olağanüstü zamaşımı yoluyla kazanılamayacağı belirtilmiştir<sup>630</sup>. TMK’nın 715. maddesinin 1. fıkrası ve Kıyı Kanunu’nun 5. maddesinin 2. fıkrasına göre sahipsiz yerler, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler olduğundan kıyıların da kazandırıcı zamaşımı yoluyla kazanılabilmesi mümkün değildir<sup>631</sup>.

Bununla birlikte değinilmesi gereken diğer bir konu akarsu yataklarıdır. Dere yatağı veya nehir yatağı olarak da bilinen akarsu yatağı, üzerinde akarsuyun şekillendirmiş olduğu bir alan olup sonradan aktif hale gelebileceği gibi pasif olarak kalmasının devam etmesi de mümkündür. Bir Yargıtay kararında<sup>632</sup> akarsu yatağının menfaati umuma ait yer olduğundan bahisle bu yerlerin Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu, bu nedenle gerek ihya yoluyla gerekse kazandırıcı zamaşımı ile mülkiyetinin kazanılamayacağı belirtilmiştir.

<sup>628</sup> **Eren - Başpınar**, *Toprak Hukuku*, s.351 ve 355; **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.647; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.341; Bu nedenle bu yerlerin ihya yoluyla kazanılabilmesi de mümkün değildir (bkz. **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.330).

<sup>629</sup> “...mahkemece, 94 parselin kadastro tutanağı ve davacının dayandığı zilyetliğin devri sözleşmeleri göz önüne alınarak, 1959 tarihinden daha öncesine ait hava fotoğrafları dosya içerisine getirtilip, jeodezi ve fotogrametri uzmanından usulüne uygun düzenlenmiş rapor alınıp, dava konusu taşınmazın TMK’nın 708. maddesi anlamında yeni arazi olup olmadığı hiçbir kuşkuyla yer bırakmayacak şekilde belirlendikten sonra hüküm kurulması gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, Bölge Adliye Mahkemesi kararının bu nedenle bozulması gerekmiştir...” [Yargıtay 7.HD., 26.10.2022 tarihli ve 2021/5931 E., 2022/6257 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>630</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.286; **Özmen - Çorbalı**, 3402 Sayılı Kadastro, s.588; **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.663.

<sup>631</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.286; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.63; **Özmen - Çorbalı**, 3402 Sayılı Kadastro, s.586.

<sup>632</sup> “...Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki kamuya ait mera, yaylak, kışlak, genel harman yeri, orman, aktif dere yatağı vs. niteliğindeki taşınmazların özel mülkiyete konu olamayacakları ve bu taşınmazların zilyetlikle edinilemeyecekleri, bu nedenle bu nitelikteki taşınmazlar üzerinde meydana getirilen muhdesatlara da hukuken değer verilemeyeceği...” [Yargıtay 7.HD., 15.02.2024 tarihli ve 2023/1138 E., 2024/879 K. (uyap.gov.tr)]; Ayrıca bkz. Yargıtay 20.HD., 14.11.2012 tarihli ve 2012/4716 E., 2012/12659 K. (uyap.gov.tr).

Akarsu yatağı pasif durumda ise bu alanın Devletin özel mülkiyetine tabi olduğu öğretide belirtilmiştir<sup>633</sup>. Yargıtay'ın başka bir kararında<sup>634</sup>, kazanma koşulları incelenirken söz konusu alanın evveliyatında akarsu olup olmadığı denetlenmiş ve buna yönelik bilirkişi raporunun alındığı anlaşılmıştır. Bununla birlikte Yargıtay'ın başka bir kararında<sup>635</sup> pasif halde bulunan akarsu yatağının kültür arazisi haline gelmesi durumunda buranın zamanaşımı ile kazanılabileceğine işaret edilmiştir. Sonuç olarak kanımızca, bu gibi yerlerin sahipsiz yer niteliğinde olması ve bu nedenle Devletin hüküm ve tasarrufu altında olması sebebiyle bu yerlerin mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi mümkün değildir. Başka bir görüş de bu yerin kanunlar gereğince Devlete kalan taşınmaz olduğu gerekçe gösterilerek buraların kazandırıcı zamanaşımı ile kazanılamayacağına işaret etmiştir<sup>636</sup>.

Akarsu yatağı ile ilgili başka bir konu ise taşkın yatağı olup bu kavramla ilgili olarak incelenmesi gerekenler ise taşkın ve taşkın yatağı kavramlarıdır. Hacettepe Üniversitesi Doğal Afetler Araştırma ve Uygulama Merkezinin tanımına göre taşkın<sup>637</sup>, nehir veya dere gibi bir akarsudan ya da bir su kütesinden kaynaklanmış olan çevreye zarar veren veya en azından zarar verme potansiyeline sahip olan su baskınıdır. Taşkın yatağı ise bu gibi akarsuların kenarlarında yer alan ve oluşabilecek bir taşkın sonrasında suyla kaplanan alan olarak tanımlanmaktadır<sup>638</sup>. Yargıtay'a göre taşkın yatağı içinde kalan bir yerin mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi mümkün değildir<sup>639</sup>.

### **a.a.c. Kanun Koyucunun Açık İradesi ile Mülkiyeti Kazanılamayacak Taşınmazlardan Olmamalı**

Bir taşınmaz, hizmet malı, orta malı veya sahipsiz bir yer olmasa bile bazı durumlarda mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesini engelleyen yasal bir durum olabilmektedir. İşte bu durumlardan biri kendisi kanun koyucunun açık iradesi sebebiyle oluşan kanuni kısıtlamalarda göstermektedir. Bunlar birtakım kanuni kısıtlamalar sebebiyle kazanıma elverişli nitelikte olmayıp taşınmazın kendi niteliğinden kaynaklanmamaktadır<sup>640</sup>. Bu

<sup>633</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.72.

<sup>634</sup> Yargıtay 8.HD., 29.05.2006 tarihli ve 2006/2943 E., 2006/3703 K. (uyap.gov.tr).

<sup>635</sup> Yargıtay HGK., 05.11.1980 tarihli ve 1978/7-838 E., 1978/2321 K. (uyap.gov.tr).

<sup>636</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.76.

<sup>637</sup> (Erişim 1 Kasım 2024), <https://hudam.hacettepe.edu.tr>

<sup>638</sup> **Muhammet Azlak - Aysel Gamze Yüksel Işıldar**, "Taşkın Yataklarının Ekosisteme Dayalı Kalite Durumunun Değerlendirilmesi İçin Bir Yaklaşım", *Anadolu Çevre ve Hayvancılık Bilimleri Dergisi*, S.2, (2023), s.2019.

<sup>639</sup> Yargıtay 1.HD., 11.03.2024 tarihli ve 2024/964 E., 2024/1973 K. (uyap.gov.tr).

<sup>640</sup> **Oğuzman - Selçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.340; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.290; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.340.

kısıtlamalar temel olarak kendisini; 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nda, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda, 3303 sayılı Taşkömürü Havzasındaki Taşınmaz Malların İktisabına Dair Kanunda ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda göstermektedir.

### **a.a.c.a. Vakıflara Ait Taşınmazlar**

Vakıfların tanımı, TMK'nın 101. maddesinin 1. fıkrasında, gerçek veya tüzel kişilerin yeterli mal ve haklarını belirli ve sürekli bir amaca özgülemeleriyle oluşan tüzel kişiliğe sahip mal toplulukları şeklinde yapılmıştır. Vakıf, ölüme bağlı tasarruf<sup>641</sup> ya da sağlararası tasarruf yoluyla kurulabilmektedir. Bu doğrultuda; sağlararası bir tasarrufla malvarlığına yönelik bir işlem gerçekleştirilirken, ölüme bağlı tasarrufla kişi varlığına yönelik bir işlem gerçekleştirilmekte olup ölüme bağlı tasarrufla vakıf kurma, kişiye sıkı sıkıya bağlı niteliktedir<sup>642</sup>.

Vakıflar hukuki niteliği itibarıyla 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 4. maddesine göre özel hukuk tüzel kişileridir. TKM'nin yürürlüğe girmesinden önce kurulmuş olan vakıflar eski vakıf; Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra kurulmuş olan vakıflara ise yeni vakıf denilmektedir<sup>643</sup>. TKM'nin yürürlüğe girmesinden sonra 13.07.1967 tarihli ve 903 sayılı Türk Kanunu Medenisinin Birinci Kitabının İkinci Babı Üçüncü Fasılnın Değiştirilmesi, Bu Kanuna Bazı Madde ve Fıkralar Elenmesi, Bazı Vakıfların Vergi Muafiyetinden Faydalandırılması Hakkında Kanun'un 81/B hükmü doğrultusunda vakıfların mallarının üzerinde zilyetlik yolu ile kazanım hükümlerinin uygulanamayacağı belirtilmiştir<sup>644</sup>. Bu doğrultuda söz konusu hüküm öncesinde vakıflara ait taşınmazların mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün iken bu hüküm sonrasında zilyetlikle kazanım yasağı getirilmiştir. 4721 sayılı TMK'nın yürürlüğe girmesinden sonra bu Kanun'da yer alan 117. maddesinin 1. fıkrası ve VK'nın<sup>645</sup> 23. maddesi ile aynı yasak devam ettirilmiştir<sup>646</sup>. Sonuç itibarıyla ister tapulu ister tapusuz olsun

<sup>641</sup> Türk Medeni Kanunu'nun 526. maddesine göre murisin, terekesinin tasarruf edilebilir kısmının tamamını veya bir bölümünü özgülemek suretiyle vakıf kurabileceği belirtilmiştir. Aynı Kanun'un 514. maddesinin 1. fıkrasına göre; ölüme bağlı tasarruflar, vasiyetname ve miras sözleşmesidir [Ayrıntılı bilgi için bkz. **Ali Em**, *Türk Hukuk Sisteminde Vakıflar*, (Ankara: Turhan Kitabevi, 2011), 2.Baskı, s.24; **Fatma Tülay Karakaş**, *Kişiyeye Sıkı Sıkıya Bağlı Haklar*, (Ankara: Turhan Kitabevi, 2015), s.108 ve 109].

<sup>642</sup> **Karakaş**, s.108 ve 109.

<sup>643</sup> **Özkaya**, *Eski Vakıf Hukuku*, s.26 vd.; **Ömer Çınar**, "Taviz Bedeli ve İcareteynli ve Mukataalı Vakıfların Tasfiyesi", *EBYÜ-HFD*, C.XV, S.1-2, (2001), s.105.

<sup>644</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.128 ve 529.

<sup>645</sup> Bununla birlikte vakıflara ait hayrat taşınmazlara ilişkin olarak söz konusu kanunun 15. maddesinin 1. fıkrası ile onlar hakkında kazandırıcı zamanaşımının uygulanamayacağı belirtilmiştir.

<sup>646</sup> **Yusuf Uluç**, *Vakıflar Hukuku ve Mevzuatı*, (Ankara: Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları, 2008, s.135 ve 136; 5737 sayılı VK'dan önce vakıf taşınmazlarının kazandırıcı zamanaşımına konu olabilmesi bakımından vakfın taşınmazının cami, hastane gibi hayrattan olup olmadığına bakmak gerekmekte idi [bkz. **Eraslan Özkaya**,

vakıflara ait taşınmazın bu niteliği devam ettiği müddetçe zamanaşımı zilyetliği ile mülkiyetinin kazanılması mümkün değildir<sup>647</sup>.

#### **a.a.c.b. Kültür ve Tabiat Varlıklarına İlişkin Taşınmazlar**

Anayasa'nın "*Tarih, kültür ve tabiat varlıklarının korunması*" başlıklı 63. maddesinin 1. fıkrası, "*Devlet, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlar, bu amaçla destekleyici ve teşvik edici tedbirleri alır*" şeklinde; 2. fıkrası ise bunlardan özel mülkiyete konu olabileceklere ilişkin olarak "*Bu varlıklar ve değerlerden özel mülkiyet konusu olanlara getirilecek sınırlamalar ve bu nedenle hak sahiplerine yapılacak yardımlar ve tanınacak muafiyetler kanunla düzenlenir.*" şeklinde düzenlenmiştir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 5. maddesine göre korunması gereken taşınır ya da taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının devlet malı niteliğinde olduğu belirtilmiştir. Aynı Kanun'un 7. maddesinin 1. fıkrasına göre, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tespitinin Kültür ve Turizm Bakanlığınca yapıldığına işaret edilmiştir.

Kültür varlığının tanımı aynı Kanun'un 3. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde, "*tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklar*" şeklinde; tabiat varlığının tanımı ise "*jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli, yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan değerler*" şeklinde yapılmıştır. Kanun'un 5. maddesinin son kısmında kültür ve tabiat varlıklarının yine kamu malı niteliğine vurgu yapılmıştır. Kültür ve tabiat varlıklarının neler olduğu örnekseyici olarak Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında;

---

*Eski Vakıf Hukuku*, (Ankara: Seçkin, 2012), s.244; **Em**, *Türk Hukuk Sisteminde Vakıflar*, s.691; **Şölen Külâhçı Serengil**, "Vakıf Taşınmazlarının Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması (Türk Hukuku - KKTC Hukuku Karşılaştırmalı)", *AÜHFD*, C.60, S.4, (2011), s.925]; VK ile bu ayırım kalkmıştır.

<sup>647</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.515; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.287; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.411; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.128; **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.663; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.440; **Özkaya**, *Eski Vakıf Hukuku*, s.244; **Kılıç**, *Gayrimenkul Davaları*, s.1421; **Külâhçı Serengil**, "Vakıf Taşınmazlarının", s.926; "...her ne kadar davacılar tespitten sonraki kazanmayı sağlayan zilyetliğe dayanarak iptal ve tescil isteğinde bulunmuş ve bu yön kanıtlanmış ise de dayanak tapu kaydına ve yukarıda tarih ve sayısı yazılı kesinleşen mahkeme hükmüne göre dava konusu taşınmaz vakıf taşınmazdır. Böyle bir yerin olağanüstü zamanaşımı ve zilyetlik yoluyla edinilmesi mümkün olmaz. Mahkemece bu gerekçelerle yazılı şekilde davanın reddine karar verilmiş olmasında herhangi bir isabetsizlik görülmemiştir..." [Yargıtay 8.HD., 03.04.2006 tarihli ve 2006/1640 E., 2006/2206 K. (uyap.gov.tr)]; Aksi görüş için bkz. **Uluç**, *Vakıflar Hukuku*, s.141; VK öncesi kazanılmış hakların değerlendirilmesi için bkz. **Özkaya**, *Eski Vakıf Hukuku*, s.244.

- Korunması gerekli tabiat varlıkları ile 19 uncu yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlar,
- Belirlenen tarihten sonra yapılmış olup önem ve özellikleri bakımından Kültür ve Turizm Bakanlığınca korunmalarında gerek görülen taşınmazlar,
- Sit alanı içinde bulunan taşınmaz kültür varlıkları,
- Milli tarihimizdeki önemleri sebebiyle zaman kavramı ve tescil söz konusu olmaksızın Millî Mücadele ve Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunda büyük tarihi olaylara sahne olmuş binalar ve tespit edilecek alanlar ile Mustafa Kemal ATATÜRK tarafından kullanılmış evler, şeklinde sayılmıştır. Hükmün 3. fıkrasında taşınmaz kültür varlıklarının<sup>648</sup>; 4. fıkrasında ise taşınmaz tabiat varlıklarının<sup>649</sup> nelerden ibaret olabileceği örnekseyici olarak belirtilmiştir. Bu hükümlerde belirtilen kültür ve tabiat varlıkları kamu malı niteliğinde olduğundan bunlar hakkında kazandırıcı zamanaşımına ilişkin hükümlerin uygulanma ihtimali bulunmamaktadır<sup>650</sup>.

Her iki kavram ile ilgili bağlantılı olan ve kazandırıcı zamanaşımının uygulanması konusunda farklılık arz eden bir konu bulunmaktadır ki; o da, sit kavramıdır. Bunun tanımı da 2863 sayılı KTVKK'nın 3. maddesinin 1. fıkrasının (3) numaralı bendinde, *“tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlar”* olarak tanımlanmıştır. Bu Kanun'un 11. maddesinin 1. fıkrasının son cümlesinde yer alan *“Ancak, kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurullarınca birinci grup olarak tescil ve ilan edilen kültür varlıklarının bulunduğu taşınmazlar ile birinci ve ikinci derece arkeolojik sit alanlarındaki taşınmazlar zilyetlik yoluyla iktisap edilemez.”* düzenlemesi doğrultusunda doğal sit alanları ve üçüncü derecede bulunan sit alanlarının mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılabilemesinin mümkün olduğu anlaşılmaktadır<sup>651</sup>. Bununla birlikte kentsel sit ekleme alanının da kazandırıcı zamanaşımı hükümlerinin uygulanması mümkündür<sup>652</sup>. Bu doğrultuda; mahkemece arkeolog bilirkişiden çekişmeli taşınmazın kentsel veya arkeolojik sit alanında kalıp kalmadığı,

<sup>648</sup> Kaya mezarlıkları, peri bacaları, kapalı çarşılar, han, hamam gibi.

<sup>649</sup> Tarihi mağara, kaya sığınakları gibi.

<sup>650</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.287; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.341; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.83; **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.678; **Merve Arslan**, “Olağanüstü Zamanaşımıyla Taşınmaz Mülkiyetini Kazanılması ve İyiniyet Şartının Aranmayışı ile Anayasa Mahkemesi Kararının Getirdiği Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, *İNÜHFD*, S.14, (2023), s.144.

<sup>651</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.412; **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.679.

<sup>652</sup> **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.679.

arkeolojik sit alanı içinde kalıyorsa o yerin kaçınıcı derece arkeolojik sit alanı olduğunu tespit eden bir bilirkişi raporunun alınması gerekmektedir. Yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazın birinci dereceden arkeolojik sit alanı içinde kalıp kalmadığına yönelik bir belirsizlik varsa bu durumda o yerin kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulu müdürlüğünden buna yönelik bilginin alınması gerekmektedir.

2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'nun 1. maddesi, “milli park”, “tabiat parkları”, “tabiat anıtı” ve “tabiatı koruma alanı” olmak üzere dört ayrı kavrama dikkat çekmiştir. Aynı Kanun'un “tescil yasağı” başlığı altındaki 15. maddesinin 1. fıkrası ile bu gibi yerlerin mülkiyetinin zamanaşımıyla kazanılmasına dair bir yasağın getirildiği görülmektedir<sup>653</sup>.

### **a.a.c.c. Taşkömürü Havzası/Bölgesi (Havza-i Fahmiye) Sınırları İçinde Kalan Taşınmazlar**

3303 sayılı Taşkömürü Havzasındaki Taşınmaz Malların İktisabına Dair Kanun'un yürürlüğe girdiği 19.06.1986 tarihinden önce taşkömürü bölgesi sınırları içinde kalan taşınmazların mülkiyetinin kazandırıcı zamanaşımı ile kazanılabilmesi, 289 sayılı Tezkere-i Samiyye (Sadaret Tezkiresi)'de onların kamu malı<sup>654</sup> olduğu gerekçesiyle mümkün değildi. Bu durum aynı şekilde 10.06.1953 tarihli ve 6/5 sayılı İBK'da da teyit edilmiştir. Söz konusu düzenlemenin yürürlükte olduğu dönemde, bu alandaki taşınmazlarla ilgili olarak kadastro tutanağı düzenlenerek bunlar hakkında tespit dışı bırakma işlemi yapılmakta idi. Burada şu hususa dikkat çekmek isteriz ki; tescil dışı bırakılan bir taşınmazın tescil dışı bırakıldığı tarihten itibaren yirmi yıllık süre ile aralıksız ve davasız zilyetlikte bulundurulması halinde mülkiyetinin kazandırıcı zamanaşımı ile kazanılması mümkündür. Ancak, taş kömürü bölgesindeki taşınmazın tescil dışı bırakılması, mevzuattan kaynaklanan bir yasaktan kaynaklandığından buradaki taşınmazlar için aynı durumun söz konusu olması mümkün değildir<sup>655</sup>.

Sadece taşkömürü bölgesindeki taşınmaz malların mülkiyetinin kazandırıcı zamanaşımı ile kazanılmasına yönelik özel bir yasağın getirilmiş olması eşitlik ilkesine aykırı olarak görüldüğünden<sup>656</sup> bu yasak, THTMİDK ile yürürlükten kaldırılmıştır<sup>657</sup>. THTMİDK ile kazandırıcı zamanaşımı sonunda kazanılan taşınmazın mülkiyet hakkı kısıtlanmakta olup buna

<sup>653</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.57.

<sup>654</sup> **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.705; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.86 ve 87.

<sup>655</sup> **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.706 ve 707.

<sup>656</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.87.

<sup>657</sup> **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.706.

kısıtlı mülkiyet hakkı denilmektedir<sup>658</sup>. Aynı Kanun'un 3. maddesine göre taşınmaz malların sahiplerinin madenler üzerinde herhangi bir hak talebinde bulunamayacağı da bu durumu göstermektedir. Zira; Kanun'un 2. maddesinin 4. fıkrasında tescil ilamları ile kadastro tespitlerinde arzın altında bulunan madenlerin Devlete ait olduğu açıkça belirtilmiştir. Bu nedenle taşınmaz maliklerinin mülkiyet hakkına dayalı olarak elatmanın önlenmesine yönelik dava açma gibi salt mülkiyet hakkına özgü olan birtakım hakları kullanmaya yönelik imkânlardan yararlanabilmeleri mümkün olmayacaktır<sup>659</sup>. Bu nedenle öğretide; Kanun'da "malik" ifadesi yerine "sahip" ifadesinin tercih edildiğine işaret edilmiştir<sup>660</sup>.

Her ne kadar THTMİDK'nın kabulü ile kamu malı olma özelliğini yitiren taşkömürü bölgesinde yer alan taşınmazların mülkiyetinin zamanaşımı ile kazanılması mümkün hale gelmişse de Kanun'un 2. maddesinin 3. fıkrasına göre zilyetlik süresinin hesap edilmesinde bunun yürürlüğe girmesinden önceki zilyetlik süresinin de dikkate alınmasının gerektiği belirtilmiştir. Bu nedenle, bu kapsam dâhilinde olan taşınmazlar her ne kadar tescil dışı bırakılmışsa da kazandırıcı zamanaşımı süresi, tescil dışı bırakma tarihinden itibaren başlamamaktadır. Tespit tarihinden geriye doğru taşınmazın hali hazırda zilyedinin şartları sağlayıp sağlamadığına bakmak gerekmektedir<sup>661</sup>.

Son olarak şu hususa değinmek isteriz ki; THTMİDK'nın 4. maddesine göre bu Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce verilen kesin hükümlerin dikkate alınmayacağı belirtilmiştir. Bu nedenle bu gibi yerler hakkında önceden verilmiş olan varsa kesin hükümler dikkate alınmadan davanın taraflarınca bildirilen deliller çerçevesinde bir değerlendirmenin yapılması gerekmektedir<sup>662</sup>. Bununla birlikte; KK'nın 12. maddesinin 3. fıkrasında düzenlenen on yıllık hak düşürücü sürenin burada uygulanma kabiliyeti bulunmamaktadır. Zira; bu hükmün uygulanabilmesi için taşınmaz hakkında bir tespit tutanağının düzenlenmesi ve bu tutanağın söz konusu taşınmazın sınırlandırılmasını yapacak nitelikte olması gerekmektedir. Bu nedendir ki, taşkömürü bölgesindeki bir taşınmaz tapu dışı bırakılan bir yer olduğundan bu gibi yerlerde KK

<sup>658</sup> **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.708; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.92;

<sup>659</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.92.

<sup>660</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.92.

<sup>661</sup> "...tescil konusu taşınmaz bölümünün dava tarihinden geriye doğru davacı ve taşınmazı kendisine hibe eden A.Ç. tarafından yirmi yıldan fazla süre ile koşullarına uygun tasarruf edildiği yerel bilirkişi ve tanıklar tarafından ifade edildiğine, ev ve bahçesi niteliğinde yer olduğu zirai uzman bilirkişi tarafından gerekçeli olarak açıklandığına, uyuşmazlığın niteliğine göre yasal incelemeler yapılmış bulunduğu, dolayısıyla genel olarak kazanmayı sağlayan zilyetlik nedeniyle edinme şartlarının davacı yararına oluştuğu anlaşıldığına göre..." [Yargıtay 8.HD., 05.07.2007 tarihli ve 2007/3917 E., 2007/4228 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>662</sup> Yargıtay 8.HD., 26.04.2012 tarihli ve 2011/7097 E., 2012/3429 K. (uyap.gov.tr).

gereğince on yıllık hak düşürücü sürenin uygulanma ihtimali bulunmamaktadır. Bu nedenle böyle bir yerin tescili her zaman mümkün olabilmektedir<sup>663</sup>.

#### **a.a.c.d. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgelerinde Yer Alan Taşınmazlar**

Bu başlık altında yer alan konu, temel olarak 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nda düzenlenmiş olup bu kanunla Türk vatandaşları ile vatandaş olmayan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin taşınmaz mülkiyetini kazanmaları yönünden birtakım sınırlamalar getirilmiştir.

Kanun'un 2. maddesinin 2. cümlesi gereği askeri yasak bölgeler; birinci ve ikinci dereceden askeri bölgeler şeklinde bir ayrıma tabi tutulmuştur. Çalışma konumuzla ilgili olması sebebiyle kara askeri yasak bölgeleri açısından da Kanun'da bu şekilde bir ayrım yapıldığı görülmektedir. Birinci dereceden askeri yasak bölgelerin, Kanun'un 5. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde göre; *“Yurt savunması bakımından hayati önem taşıyan askeri tesis ve bölgelerin, çevre duvarı, tel örgü veya benzeri engel veya işaretlerle belirlenen dış sınırlarının en az yüz, en fazla dört yüz metre uzağından alınan noktaların birleştirilmesi suretiyle meydana gelen alanlar”* ile aynı fıkranın (b) bendine göre ise, *“Kara sınır hattı boyunca ve lüzum görülen kıyılarda otuz ila altı yüz metre derinlikteki sahalarda”* tesis edileceği belirtilmiştir. Bu nitelikteki alanların kamu malı olması sebebiyle bu alanlarda kazandırıcı zamanaşımına ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulunmamaktadır<sup>664</sup>. Ancak bu durumun istisnası, 5. maddesinin son fıkrasına 20.10.2005 tarihli ve 5412 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 1. maddesi ile eklenen *“Kara hudutları boyunca tesis edilen askeri yasak bölgelerin sınırları ise, kamu yararı bulunması kaydıyla milli eğitim, kültür, turizm ve spor amaçlı faaliyetler için Cumhurbaşkanınca daraltılabilir veya bazı bölgelerde tamamen kaldırılabilir.”* şeklindeki düzenlemesiyle getirilmiştir. Bu doğrultuda bu yerlerin birinci dereceden kara askeri yasak bölge niteliğini yitirmesi halinde zamanaşımı yoluyla mülkiyetlerinin kazanılabilmesi mümkün hale gelmektedir.

---

<sup>663</sup> “...tutanak düzenlenmekle birlikte kömür havzası içerisinde kalması nedeniyle tespit dışı bırakılan bu yer hakkında 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12/3 maddesi hükmü uygulanmaz. Kömür havzası içerisinde kalması nedeniyle tespit dışı bırakılan bir yer tapusuz olduğundan koşullarının oluşması halinde süreye bağlı olmaksızın böyle bir yerin genel hükümler çerçevesinde her zaman tescili mümkün bulunmaktadır...” [Yargıtay 8.HD., 17.07.2007 tarihli ve 2007/3955 E., 2007/4535 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>664</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.287; Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.343.

## **a.a.d. Özel Mülkiyete Konu Olmasına Rağmen Birtakım Kanunlar Sebebiyle Mülkiyeti Kazanılamayacak Taşınmazlardan Olmamalı**

### **a.a.d.a. Padişahlardan Geriye Kalan Taşınmazlar**

Osmanlı Hanedanından geriye kalan taşınmazlara ilişkin düzenleme 431 sayılı Hilâfetin İlğasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun'un 8. maddesi olup bu düzenleme ile Osmanlı İmparatorluğu'nda padişahlık etmiş kimselerin Türkiye Cumhuriyeti sınırları dâhilindeki tapuya bağlanmış olan taşınmaz mallarının millete intikal ettiği belirtilmiştir. Bu maddeye nazaran daha kapsamlı olan 10. madde ise "*Emlaki Hakaniye namı altında olup evvelce Millete devredilen emlak ile beraber mülga Padişahlığa ait bilcümle emlak ve sabık Hazine-i Humayun, muhteviyatlarıyla birlikte saray ve kasırlar ve mebani ve arazi Millete intikal etmiştir.*" şeklinde düzenlenmiştir. Sonuç itibariyle, bu nitelikteki taşınmazlar üzerinde tasarruf eden zilyetlerin fiili durumlarının meşrulaşmasında imkân bulunmamaktadır<sup>665</sup>. Bununla birlikte 06.02.1946 tarihli ve 145/15 Esas, 1946/4 Karar sayılı YİBHKG'da<sup>666</sup> adı geçen Kanun'un yürürlük tarihi olan 06.03.1924'ten önce ölmüş olan padişahların kişisel malları hakkında bu Kanun'un uygulanmayacağı belirtilmiştir<sup>667</sup>. Öte yandan; söz konusu hükümlere rağmen bu nitelikteki taşınmazların mülkiyetinin Devlet haricindeki gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine geçmiş olması halinde 4071 sayılı 3 Mart 1340 (1924) Tarihli ve 431 Sayılı Kanun'la Hazineye Kalan Taşınmaz Mallardan Bazılarının Zilyedlerine Devri Hakkında Kanun'un 5. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendine göre bu tür malların KK'nın 13. maddesine göre ilgilileri adına tespit ve tescil edileceği belirtilmiştir.

### **a.a.d.b. Firari ve Mütegayyip Kişilerden Kalan Taşınmazlar**

Birinci Dünya Savaşı esnasında<sup>668</sup> Ermenilerin, Osmanlı İmparatorluğu'na isyan etmeleri üzerine uygulamada Sevk ve İskân Kanunu olarak bilinen<sup>669</sup> "Vakti Seferde İcraat-ı Hükümete Karşı Gelenler İçin Cihet-i Askeriyece İttihaz Olunacak Tedabir Hakkında Kanun-

---

<sup>665</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.512; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.288; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.339 ve 341; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.125; **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.718; **Sapanoğlu**, *Kanunlar Uyarınca Devlete Kalan Taşınmaz Mallar*, s.158.

<sup>666</sup> (Erişim 7 Nisan 2023) <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/ictihatleri-birlestirme-hgk-e-1945-15-k-1946-4-t-06-02-1946>

<sup>667</sup> Aynı doğrultuda bkz. **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.341.

<sup>668</sup> Ve devamında Kurtuluş Savaşı'nda.

<sup>669</sup> Tehcir Kanunu olarak da bilinmektedir.

u Muvakkat” çıkarılmıştır<sup>670</sup>. Bu düzenleme ile dönemin ilgili askeri makamlarına verilen yetki doğrultusunda Ermeniler buldukları yerden çıkarılarak ülkenin başka yerlerine sevk edilmişlerdir<sup>671</sup>. Bu sayede düzenin yeniden sağlanması amaç edinilmiştir. Bu nedenle; firari (kaçak) ve mütegayyip (yitik) kişi tabirinden, o dönem düşmanla iş birliği yapmış veya askerlik hizmetinin ifasından kaçmış olan Ermeni asıllı kişilerin anlaşılması gerekmektedir<sup>672</sup>. Bu doğrultuda; Türkiye’den göç eden Bulgarlar, Yahudiler, Süryani cemaatine mensup olanlar ile Türkiye ve Yunanistan arasındaki mübadele anlaşmasına konu olan mübadil Rumların bu kapsama dâhil olmadığını anlamak gerekmektedir<sup>673</sup>.

Bununla birlikte yukarıdaki kapsam içinde olan firari ve mütegayyip kişilerden Devlete kalmış olan taşınmazlara metruke<sup>674</sup>; bu malları düzenleyen kanun<sup>675</sup>, nizamname, TBMM tefsir kararı ve ilgili mevzuatın tamamına ise emval-i metruke<sup>676</sup> mevzuatı denilmektedir<sup>677</sup>. Bunlar arasında yer alan 26.09.1915 tarihli Ahar Mahallere Nakledilen Eşhasın Emval ve Düyûn ve Matlûbat-ı Metrûkesi Hakkında Kanun<sup>678</sup> (Başka Mahallere Nakledilen Kişilerin Terkedilmiş Malları, Borçları ve Alacakları Hakkında Kanun)’un 1. maddesi, az önce bahsi geçen kişilere ait malların Devlete geçişini düzenlemiştir. Bu nitelikteki taşınmazların mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir<sup>679</sup>.

---

<sup>670</sup> **Süleyman Sapanoğlu**, *Kanunlar Uyarınca Devlete Kalan Taşınmaz Mallar*, (Ankara: Bilge Yayınevi, 2013), s.19; **Suat Şimşek**, “Ermeni Malları (Emval-i Metruke) Hakkında Yapılan İlk Düzenlemelerin Hukuki Açıdan Tahlihi”, *Adalet Dergisi*, S.65, (2020), s.303; **Firdes Temizgüney**, “Lozan Sonrası Ermeni Emval-i Metrukesine Yönelik Düzenleme ve Uygulamalar (1923-1928)”, *Ankara Üniversitesi Türk İnkılâp Tarihi Enstitüsü Atatürk Yolu Dergisi*, S.62, (2018), s.302.

<sup>671</sup> **Şimşek**, “Ermeni Malları”, s.303.

<sup>672</sup> **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.723 ve 724; **Sapanoğlu**, *Kanunlar Uyarınca Devlete Kalan Taşınmaz Mallar*, s.19; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.96.

<sup>673</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.97 ve 98; **Başpınar**, “Eşya Hukuku ve Yargı Kararları”, s.69; “...tapu maliki Boğos oğlu Vanlı İbrahim’in kaçak ve yitik Ermeni kişilerden olup olmadığı hususunun yerel bilirkişi ve tanıklardan sorulması, dosya arasında bulunan bu kişiye ait aile nüfus tablosunun göz önünde tutulması, gerekiyorsa nüfus kayıtları üzerinde bilirkişi incelemesi yaptırılması, bu kişinin kaçak ve yitik kişilerden olup olmadığının tespitine çalışılması, ondan sonra tüm deliller birlikte değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekmektedir...” [Yargıtay 8.HD., 19.01.2004 tarihli ve 2003/6925 E., 2004/125 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>674</sup> Metruk ifadesinin önünde yer alan “emval” ifadesinden, taşınmaz niteliğinde olan bir malın anlaşılması gerekmektedir (bkz. **Türk Hukuk Lügatı**, s.85).

<sup>675</sup> Emval-i Metruke Kanunlarının nelerden ibaret olduğuna yönelik bkz. **Başpınar**, “Eşya Hukuku ve Yargı Kararları”, s.63, dip.3; Emval-i Metruke Kanunlarının Anayasa’ya aykırı olduğuna yönelik iddia, Anayasa Mahkemesi’nin 22.04.1963 tarihli ve 41/84 sayılı kararı ile reddedilmiştir.

<sup>676</sup> Terkedilmiş mallar anlamına gelmektedir.

<sup>677</sup> **Elbeyoğlu**, *Osmanlı’dan Günümüze Tapu ve Emval-i Metruke*, s.723; **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.512; **Başpınar**, “Eşya Hukuku ve Yargı Kararları”, s.63.

<sup>678</sup> (Erişim 12 Şubat 2024) <https://ms.hmb.gov.tr/uploads/2019/09/Tehcir-ve-Emval-i-Metruke-Mevzuat%C4%B1.pdf>

<sup>679</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.512; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.288; **Başpınar**, “Eşya Hukuku ve Yargı Kararları”, s.725; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.341; **Düzceer**, *Kazandırıcı*

Hazine, bu nitelikteki kişilerden kendisine kalan bir taşınmazın zilyetliğini hukuki veya idari bir işlem ile üçüncü kişilere devretmişse bu durumda taşınmaz, firari ve mütegayyip kişiden kalan taşınmaz olma özelliğini yitirdiğinden böyle bir durumda taşınmazın mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün hale gelmektedir<sup>680</sup>.

Bununla birlikte, taşınmazın zilyedinin, zilyetliğini firari ve mütegayyip kişiden aldığına yönelik iddiası var ise bu zilyetliğin devrinin muvazaalı olmayan bir belge ile ispat edilmesi gerekmektedir<sup>681</sup>.

### **a.a.d.c. Mübadeleye Tâbi Tutulanlardan Geriye Kalan Taşınmazlar**

Kanun icabı Devlete kalan taşınmazlardan üçüncüsü ise mübadil Rumlardan geriye kalan taşınmazlar olup bunlar emval-i metruke kapsamına dâhil değildir<sup>682</sup>. Arapça kökenli olan mübadil kelimesi “başkasının yerine getirilmiş”<sup>683</sup> anlamına gelmekte olup bu kelimeden türemiş olan mübadele ise uluslararası hukuk açısından “iki ya da daha çok devlet arasında imzalanan bir protokol vasıtasıyla, hukuksal boyutu, coğrafyası, zaman aralığı, göç yolları ve araçları, taşınmazların durumu gibi meselelerin belirli esaslara oturtulmuş şekilde uygulandığı ve bunların (nüfusları değiş-tokuş edecek devletlerden oluşan) karma ve/veya uluslararası bir komisyon aracılığıyla yürütüldüğü ve/veya denetlendiği; göç ettirilecek nüfusun ırk, din, dil gibi bir takım niteliklerinin ve göç edilen yer(ler) ile iskân birimlerinin daha evvel tespit edildiği; hatta göçmenlerin iâşe, sağlık gibi ihtiyaçları için özel birimlerin kurulduğu, sistematik ve kurallar çerçevesinde hayata geçirilen zorunlu nüfus hareketi”<sup>684</sup> anlamına gelmektedir.

Ulusal Kurtuluş Savaşı’nın askeri yönden zaferle sonuçlanmasının ardından gerçekleştirilen Lozan Konferansı’nda Türkiye ve Yunanistan arasında öncelikli sorunlardan biri<sup>685</sup> olan mübadeleye ilişkin olarak iki devlet arasında 30.01.1923 tarihli Yunan ve Türk

---

Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı, s.96 ve 104; **Sapanoğlu**, *Kanunlar Uyarınca Devlete Kalan Taşınmaz Mallar*, s.50.

<sup>680</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.107; **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.725; **Sapanoğlu**, *Kanunlar Uyarınca Devlete Kalan Taşınmaz Mallar*, s.62.

<sup>681</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.109; **Sapanoğlu**, *Kanunlar Uyarınca Devlete Kalan Taşınmaz Mallar*, s.58.

<sup>682</sup> **Başpınar**, “Eşya Hukuku ve Yargı Kararları”, s.69; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.97 ve 112.

<sup>683</sup> **Devellioğlu**, *Osmanlıca-Türkçe Ansiklopedik Lûgat*, s.699.

<sup>684</sup> **Tuncay Ercan Sepetçioğlu**, “İki Tarihsel ‘Eski’ Kavram, Bir Sosyo-Kültürel ‘Yeni’ Kimlik: Mübadele Nedir, Mübadiller Kimlerdir?”, *Türkiye Sosyal Araştırmalar Dergisi*, S.3, (2014), s.53.

<sup>685</sup> **Yücel Bozdağlıoğlu**, “Türk-Yunan Nüfus Mübadelesi ve Sonuçları”, *Türkiye Sosyal Araştırmalar Dergisi*, S.3, (2014), s.10.

Halklarının Mübadelesine İlişkin Sözleşme ve Protokol<sup>686</sup> yapılmıştı. Bu protokolün 1. maddesi, “*Türk topraklarında yerleşmiş Rum Ortodoks dininden Türk uyruklarıyla, Yunan topraklarında yerleşmiş Müslüman dininden Yunan uyruklarının, 1 Mayıs 1923 tarihinden başlayarak, zorunlu mübadelesine (exchange obligatoire) girişilecektir. Bu kimselerden hiçbiri, Türk Hükümetinin izni olmadıkça Türkiye’ye ya da Yunan Hükümetinin izni olmadıkça Yunanistan’a dönerek orada yerleşemeyecektir.*” şeklinde düzenlenmiştir. Nasıl ki firari ve mütegayyip kişilere ilişkin olan kanunlara emval-i metruke kanunları denmekte ise mübadil Rumlarla ilgili olanlara da temlik kanunları denilmektedir<sup>687</sup>. İşte, bu başlık altındaki sorun, Ortodoks olan ve İstanbul’da ikamet edenler dışındaki<sup>688</sup> Rum kişilerden geriye kalan taşınmazların mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılıp kazanılmayacağıdır. Bu sorunun çözümü ile ilgili olarak kabul edilen 27.01.1954 tarihli ve 1951/8 Esas, 1954/2 Karar sayılı İBK ile bu tür taşınmazların zamanaşımı yoluyla kazanılabilecek nitelikte olmadığı vurgulanmıştır<sup>689</sup>. Bu karar sonrasında yürürlüğe giren KK’nın 18. maddesinin 2. fıkrasında yer alan “...*kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmaz mallar...*” ifadesiyle söz konusu İBK sonucu tekrar edilmiş bulunmaktadır. Ancak şu husus da belirtilmelidir ki; Gökçeada ve Bozcaada ahalisi bu kapsam dışında kalmaktadır<sup>690</sup>. Mübadil Rumlardan geriye kalan taşınmazlar Hazine tarafından iskân amacıyla başkasına verilmişse bu taşınmazlar böyle bir durumda kamu malı olma niteliğinden çıkmaktadır. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazların mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi mümkün hale gelmektedir<sup>691</sup>.

#### **a.a.d.d. Türkiye’den Bulgaristan’a Göç Etmiş Olan Bulgarlara Ait Taşınmazlar ve Batıya Nakledilen Kişilere Ait Taşınmazlar**

Mübadil Rumlarla ilgili benzer bir şekilde Bulgarlar ile ilgili olarak Türkiye Cumhuriyeti ile Bulgaristan Krallığı arasında bir muahedenamenin imzalandığı görülmektedir. Bu muahedenameye ek protokolün (C) hükmüne göre 5-18 Ekim 1912 tarihinden sonra söz konusu protokolün imza tarihi olan 18 Ekim 1925’e kadar Bulgaristan’a hicret etmiş olan

<sup>686</sup> (Erişim 21 Nisan 2022) <http://www.lozanmubadilleri.org.tr/mubadele-sozlesmesi/>; **Sapanoğlu**, *Kanunlar Uyarınca Devlete Kalan Taşınmaz Mallar*, s.99.

<sup>687</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.101; **Sapanoğlu**, *Kanunlar Uyarınca Devlete Kalan Taşınmaz Mallar*, s.97.

<sup>688</sup> **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.739; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.112.

<sup>689</sup> Aynı doğrultuda bkz. **Oğuzman - Selici - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.512; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.288; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.339 ve 341; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.112; **Sapanoğlu**, *Kanunlar Uyarınca Devlete Kalan Taşınmaz Mallar*, s.105.

<sup>690</sup> **Sapanoğlu**, *Kanunlar Uyarınca Devlete Kalan Taşınmaz Mallar*, s.105.

<sup>691</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.122; **Sapanoğlu**, *Kanunlar Uyarınca Devlete Kalan Taşınmaz Mallar*, s.119.

Bulgarlara ait taşınmaz malların mülkiyeti Türkiye Cumhuriyeti tarafından kazanılmış olmaktadır. Tüm bu nedenlerle, Türkiye’de Bulgarlara ait olan taşınmazlar az önce bahsedilen tarihler arasında Devlete intikal etmiş sayılacağından onların mülkiyetinin üçüncü bir kişi tarafından zamanaşımı ile kazanılabilmesi mümkün değildir<sup>692</sup>.

Buna benzer bir durum da iç hukukta kendisini göstermektedir. 2510 sayılı İskân Kanunu’na göre doğu bölgesinde yönetsel olarak boşaltılmış olan bölge halkından olup Batıya nakledilen kişilere ait taşınmazların mülkiyetinin Devlete intikal ettiği belirtildiğinden onların da zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir<sup>693</sup>. Bu kişilere yönelik yasağın kalkması nedeniyle onların eski yerleşim yerlerine dönmeleri durumunda kendileri veya Devletçe tasfiye edilmeyen malları üzerinde tasarrufta bulunabilecekleri 5098 sayılı Kanun ile kabul edilmiştir<sup>694</sup>.

#### **a.a.d.e. Miras Yoluyla Devlete Kalan Taşınmazlar**

Türk Medeni Kanunu’nun 501. maddesi, mirasçı bırakmaksızın ölen<sup>695</sup> kimsenin mirasının Devlete geçeceği belirtilmiş<sup>696</sup> olup hükümle aslında ölen birinin mirasçısının olma zorunluluğuna işaret edilmiştir<sup>697</sup>. Başka bir deyişle; hüküm, *sahipsiz tereke olmaz* düşüncesinin bir tezahürüdür.

Türk Medeni Kanunu, iki ayrı mirasçılığı düzenlemiş olup biri yasal mirasçılık iken diğeri, atanmış/iradi mirasçılıktır<sup>698</sup>. Atanmış mirasçılık, TMK’nın 514. maddesi gereğince

<sup>692</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.512; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.288; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.123.

<sup>693</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.288; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.341; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.124; **Sapanoğlu**, *Kanunlar Uyarınca Devlete Kalan Taşınmaz Mallar*, s.176 ve 177.

<sup>694</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.124; **Sonkurt**, *Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan*, s.137 ve 138.

<sup>695</sup> Ya da hakkında gaiplik kararı alınmış olan bir kişi de bu kapsama dâhildir [bkz. **Hakkı Mert Doğu**, “Devlet Mirası Reddedebilir mi?”, *Prof. Dr. Baki Kuru Anısına Armağan*, ed. Sema Taşpınar Ayvaz - Emel Hanağası, C.III, (İstanbul: Onikilevha, 2025), 1.Baskı, s.2581].

<sup>696</sup> “...davalı vekili, 05.11.1993 tarihli davaya müdahale dilekçesinde davanın reddini, taşınmazın Hazine adına tapuya tescilini istemiştir. Tapu kaydında malik gözükenlerden birinin gaip olması halinde Hazinesinin mirasçılığı söz konusu olacaktır. TMK’nın 588/2 maddesine göre gaiplik kararı verilebilmesi için gerekli ilan süresinde hiçbir hak sahibi ortaya çıkmazsa, aksine hüküm bulunmadıkça gaibin mirası Devlete geçer. Kanunun bu hükmü göz önünde bulundurularak davalı Hazinesinin tescil talebi hakkında olumlu veya olumsuz bir karar vermek gerekirken bu konuda karar verilmemiş olması doğru olmamıştır...” [Yargıtay 8.HD., 20.10.2005 tarihli ve 2005/5807 E., 2005/7104 K. (uyap.gov.tr)]; Ancak; kaynağını bu hükümden alan Devletin mirasçılığının iki ayrı istisnası bulunmakta olup bunlardan biri, 5737 sayılı VK’nın 17. maddesi iken diğeri, 2828 sayılı Sosyal Hizmetler Kanunu’dur (bkz. **Doğu**, “Devlet Mirası Reddedebilir mi?”, s.2586).

<sup>697</sup> **Öztaş**, *Miras Hukuku*, s.64.

<sup>698</sup> **Eren - Yücer Aktürk**, *Türk Miras Hukuku*, s.22; **Öztaş**, *Miras Hukuku*, s.18 ve 19; **Herdem Belen**, *Miras Hukuku Şema Kitap*, (İstanbul: Beta, 2021), 2.Baskı, s.3; **Sapanoğlu**, “Miras Sebebiyle Devlete İntikal Eden Taşınmazlar”, s.254.

mirasbırakan tarafından vasiyetname ve miras sözleşmesi yoluyla yapılan bir ölüme bağlı tasarrufla tayin edilmiş olan mirasçılıktır<sup>699</sup>. Yasal mirasçılık ise, yasadan kaynaklı olan mirasçılıktır. Yasal mirasçı; TMK'nın 495 ilâ 498. maddelerine göre altsoy<sup>700</sup>, ana-baba ve büyük ana-büyük baba şeklinde kural olarak kan hısımlarından ibaret olabileceği gibi kan hısımlığı dışında, TMK'nın 499. maddesine göre eşin, 500. maddesine göre evlatlığın ve az önce de belirtildiği gibi 501. maddesine göre Devletin de olabilmesi mümkündür. TMK'nın 501. maddesine göre Devletin buradaki yasal mirasçılığı tali niteliktedir<sup>701</sup>. Buradaki hükmün uygulanabilmesi için mirasbırakanın o devletin vatandaşı olması gerekmektedir<sup>702</sup>.

Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun'un 20. maddesinin 3. fıkrasında yer alan, “*Türkiye’de bulunan mirasçısız tereke Devlete*<sup>703</sup> kalır.” şeklindeki düzenleyle “*mirasçısız tereke*” ifadesine yer verilmiştir. Burada mirasçı ifadesi ile, yasal ve atanmış mirasçının anlaşılması gerekmektedir<sup>704</sup>. Bu doğrultuda; mirasçısız tereke, yasal ve/veya atanmış mirasçısının olmadığı terekedir. Bu hüküm, mirasçısız terekenin istikbalinin ne olacağını belirleyen maddi bir hukuk kuralı niteliğindedir<sup>705</sup>. Burada mirasbırakanın yabancı bir devletin vatandaşı olması<sup>706</sup> halinde devletin, mirasbırakanın son yasal mirasçısı olmasıyla değil devletin egemenlik hakkı gereğince terekeye el koyması durumu bulunmaktadır<sup>707</sup>. Mirasbırakan Türk vatandaşı ise ona milli hukuku olan Türk Hukuku uygulanacak olup yine Devletin yasal mirasçılığı söz konusu olacaktır. Bu durumda mirasbırakan tapu kayıt malikinin mirası Devlete geçeceğinden onun terekesine kayyım atanarak TMK'nın 713. maddesinin 2. fıkrasına dayalı olarak açılan davanın kayyım ile yönetilmesi mümkün değildir<sup>708</sup>. Ancak tüm

<sup>699</sup> **Öztañ**, *Miras Hukuku*, s.19; Bu sayede gerçek kişiler haricinde tüzel kişilerin de mirasçı olabilmesi mümkündür. Bu doğrultuda dernek veya şirket gibi tüzel bir kişinin mirasçı olabilmesi mümkün iken kamu tüzel kişisinin de mirasçı olabilmesi mümkündür. Bahsedilen ölüme bağlı tasarruflarla özellikle vasiyetname yoluyla Devlete de mirasın bırakılması mümkündür. Ancak bu başlık altında belirtildiği üzere Devletin (şartların varlığı halinde) yasadan kaynaklı mirasçılık sıfatı bulunmaktadır (**bkz. Eren - Yücer Aktürk**, *Türk Miras Hukuku*, s.22 ve 40; **Sapanoğlu**, “Miras Sebebiyle Devlete İntikal Eden Taşınmazlar”, s.254 ve 256).

<sup>700</sup> Türk Medeni Kanunu'nun 498. maddesi gereği evlilik dışında oluşan hısımlığı da buna ekleyebiliriz.

<sup>701</sup> **Öztañ**, *Miras Hukuku*, s.64; **Sapanoğlu**, “Miras Sebebiyle Devlete İntikal Eden Taşınmazlar”, s.254; **İpek Sağlam**, “Devletin Yasal Mirasçılığı”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.22, S.3, (2016), s.2474.

<sup>702</sup> **Eren - Yücer Aktürk**, *Türk Miras Hukuku*, s.39; **Hümeýra Zeynep Nalçacıoğlu Erden**, “Türk Milletlerarası Hukukunda Devletin Mirasçılığı”, *İNÜHFD*, C.13, S.2, (2022), s.495.

<sup>703</sup> Bu ifade ile Türkiye Cumhuriyeti kastedilmektedir.

<sup>704</sup> **Sağlam**, “Devletin Yasal Mirasçılığı”, s.2474 ve 2478; **Nalçacıoğlu Erden**, “Türk Milletlerarası Hukukunda Devletin Mirasçılığı”, s.493.

<sup>705</sup> **Sağlam**, “Devletin Yasal Mirasçılığı”, s.2478.

<sup>706</sup> **Sapanoğlu**, “Miras Sebebiyle Devlete İntikal Eden Taşınmazlar”, s.264; **Sağlam**, “Devletin Yasal Mirasçılığı”, s.2475.

<sup>707</sup> **Nalçacıoğlu Erden**, “Türk Milletlerarası Hukukunda Devletin Mirasçılığı”, s.495 ve 496; **Sağlam**, “Devletin Yasal Mirasçılığı”, s.2479.

<sup>708</sup> **Nadir Meral - Bayram Şen - Gamze Ünal**, *Gayrimenkul Davaları*, (Ankara: Türkiye Adalet Akademisi, 2024), Üçüncü Kitap, s.335; Yargıtay 7.HD., 15.02.2023 tarihli ve 2022/5826 E., 2023/881 K.

bu açıklamaların somut olaya uygulanabilmesi için öncelikle mahkeme tarafından mirasbırakanın yasal ve/veya atanmış mirasçılarının bulunmaması gerekmektedir<sup>709</sup>.

Taşınmazın tapulu olup olmaması ya da tapusuz bir nitelikte ise tescil edilip edilmemesi önem arz etmeksizin her hâlükârda miras yoluyla Devlete kalan bir taşınmazın zamanaşımı yoluyla mülkiyetinin kazanılması mümkün değildir<sup>710</sup>.

## **a.a.d.f. Hak Süjeliği Sona Eren Tüzel Kişilere Ait Taşınmazlar**

### **i. Genel Olarak**

Tüzel kişi kavramı, TMK'nın tüzel kişiler ile ilgili 47 ilâ 55. maddelerinde düzenlenmiştir. Söz konusu hükümler genel hükümler niteliğindedir. Bu nedenle başka tüzel kişiler ile ilgili olarak kendi özel kanunları varsa onlar hakkında özel hükümlerin uygulanması kaçınılmazdır.

Tüzel kişiler genel itibariyle özel ve kamu hukuku tüzel kişileri olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Kamu iktisadi teşebbüsleri ile ilgili tartışmaları bir kenara bırakacak olursak özel hukuk tüzel kişileri; kendilerine medeni hukuk tüzel kişileri de denmekte olan dernekler, vakıflar, ticaret şirketleri, sendikalar ve siyasi partilerden oluşmaktadır<sup>711</sup>. Dernekler, vakıflar ve siyasi partiler bu bakımdan kendileri hakkında özel kanunları bulunan ve kanımızca bu özellikleri itibariyle akla ilk gelen özel hukuk tüzel kişileridir.

---

(uyap.gov.tr); Ayrıca bkz. “...mahkemece kayıt maliklerine ait veraset belgeleri alınmadan buna bağlı olarak taraf teşkili sağlanmadan, işin esasına girilerek ölüm sebebi yönünde de davanın reddine karar verilmiş olması usul ve kanuna aykırıdır. Taraf teşkili kamu düzenine ilişkin olup yargılamanın başında mahkemece kendiliğinden gözönünde bulundurulur. Açıklanan bu sebeplerle, anılan hükmün bozulması gerekmiştir...” [Yargıtay 8.HD., 13.03.2019 tarihli ve 2017/12670 E., 2019/2644 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>709</sup> Doğu, “Devlet Mirası Reddedebilir mi?”, s.2583.

<sup>710</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.510 ve 512; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.289; Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.127; Sapanoğlu, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.758; Sapanoğlu, *Kanunlar Uyarınca Devlete Kalan Taşınmaz Mallar*, s.187 ve 202; Sapanoğlu, “Miras Sebebiyle Devlete İntikal Eden Taşınmazlar”, s.261; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.440; “...taşınmazların bir kısmında paydaş geri kalanın da ise tek malik olan Ü.K.'ün TMK'nın 501. maddesi gereğince son mirasçısının Hazine olduğu ve terekesi Devlete kaldığından dava konusu taşınmazların mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir...” [Yargıtay 7.HD., 23.10.2024 tarihli ve 2024/3895 E., 2024/4766 K. (uyap.gov.tr)]; “...mahkemece yapılan yargılamada, davacı tarafın mahkemece verilen süre içinde kayıt malikinin hasımlı mirasçılık belgesini almak için açtığı davanın, yapılan bütün araştırmaya rağmen ölü Fatma'nın mirasçıları tespit edilemediğinden reddedildiği, Kadastro Kanunu'nun 18/2. maddesi hükmüne göre kanunlar uyarınca Devlete kalan taşınmaz malların, tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanılamayacağı gözetilerek davanın reddine karar verilmesi gerekirken yanlışlığı değerlendirilmeden davanın kabulüne karar verilmiş olması doğru görülmemiş, bu sebeple hükmün bozulması gerekmiştir...” [Yargıtay 7.HD., 15.02.2023 tarihli ve 2022/5826 E., 2023/881 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>711</sup> Özge Öncü, “Tüzel Kişilerin Kazandırıcı Zamanaşımı Yolu ile Taşınmaz Edinmesi”, *DEÜHFD*, C.7, Özel Sayı, (2005). s.243.

Türk Medeni Kanunu'nun 54. maddesinin 1. fıkrası, “Tüzel kişinin malvarlığı, kanunda veya kuruluş belgesinde başka bir hüküm bulunmadıkça ya da yetkili organı başka türlü karar vermedikçe, en yakın amacı güden kamu kurum veya kuruluşuna geçer.” şeklinde; 3. fıkrası ise “Hukuka veya ahlâka aykırı amaç güttüğü için kişiliği mahkeme kararıyla sona eren tüzel kişinin malvarlığı herhâlde ilgili kamu kuruluşuna geçer.” şeklinde düzenlenmiştir. Tescilden önce mülkiyet hakkı kazanımının başka bir örneğini teşkil eden<sup>712</sup> bu hüküm gereği öğretide tüzel kişilerin hak süjeliğinin sona ermesi halinde bunların malvarlıklarının Devlete kalan mal niteliğinde olduğu belirtilmiştir<sup>713</sup>. Söz konusu malvarlığı arasında bir taşınmaz bulunmakta ise KK'nın 18. maddesinin 2. fıkrası gereğince bu taşınmazın olağanüstü zamanaşımına konu edilemeyeceği belirtilmiştir<sup>714</sup>.

## ii. Dernekler

Dernek kavramına gerek TMK'da gerekse 5253 sayılı Dernekler Kanunu'nda yer verilmiştir. Bu nedenle derneklere ilişkin değerlendirme yaparken her iki kanunun esas alınması gerekmektedir. Dernek kavramının ne olduğuna TMK'nın 56. maddesinin 1. fıkrasında, “Dernekler, gerçek veya tüzel en az yedi kişinin kazanç paylaşma dışında belirli ve ortak bir amacı gerçekleştirmek üzere, bilgi ve çalışmalarını sürekli olarak birleştirmek suretiyle oluşturdukları, tüzel kişiliğe sahip kişi toplulukları...” şeklinde tanımlanmıştır. Benzer bir tanıma DK'nın 2. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde de rastlamak mümkündür.

Derneklerin sona ermesi TMK'nın 87 ila 89. maddelerinde düzenlemiş olup 87. maddesi kendiliğinden, 88. maddesi genel kurul kararı ile ve 89. maddesi ise mahkeme kararı ile sona ermeyi belirtmiştir. Derneğin hukuki süjeliğinin sona ermesi, tasfiye ve tahsis işlemlerinin tamamlanması ile gerçekleşmektedir<sup>715</sup>.

Kapatılan derneğin malvarlığının, (mülga) 2908 sayılı Dernekler Kanunu'na göre Hazineye intikal edeceği belirtilmişti. Bu nedenle bu nitelikte bir taşınmazın mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi mümkün değildi<sup>716</sup>. Öte yandan; TMK'nın 54. maddesine benzer bir şekilde 5253 sayılı DK'nın 15. maddesinin 1. fıkrasına göre kapatılan derneğin malvarlığının, derneğin amacına en yakın ve kapatıldığı tarihte en fazla üyeye sahip

<sup>712</sup> Yılmaz, *Eşya Hukuku*, s.271.

<sup>713</sup> Sonkurt, *Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan*, s.150.

<sup>714</sup> Topuz, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.213; Sonkurt, *Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan*, s.150.

<sup>715</sup> Zafer Saka, *Dernekler Hukuku*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010), s.242; Dural - Öğüz, *Kişiler Hukuku*, s.340.

<sup>716</sup> Sonkurt, *Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan*, s.150.

derneğe devredileceği düzenlenmiştir. Bu nedenle, bu nitelikteki bir taşınmazın mülkiyeti Devlete intikal etmeyeceğinden kapatılan dernek taşınmazının mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımıyla kazanılabilmesi mümkündür<sup>717</sup>.

### iii. Vakıflar

Vakıflar Kanunu'nun 4. maddesine göre tüzel kişiliğe sahip olan vakıfların sona ermesi, VK'nın 27. maddesinde düzenlenmiştir. Hükme göre, hak süjeliği sona ermiş olan bir vakfa ait malvarlığının özgüleme işlemi, o vakfın kendiliğinden veya mahkeme kararı ile sona ermesine göre farklılık arz etmektedir. İlk durumda, vakfa ait malvarlığı özgüleme işlemine tabi tutulmadan önce tasfiye kurulu tarafından tasfiye edilecek olup bu doğrultuda kendiliğinden sona eren vakfın malvarlığı, senedinde<sup>718</sup> hükmün bulunması halinde bu hüküm doğrultusunda; böyle bir hükmün bulunmaması durumunda ise mahkeme kararı ile benzer amaçlı bir vakfa özgülenmektedir<sup>719</sup>. İkinci durumda ise vakfın hak süjeliği, mahkeme kararı ile sona ermişse bu durumda vakıf malları Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne özgülenmektedir<sup>720</sup>. Bununla birlikte VK'nın 23. maddesine göre vakıfların malları üzerinde zilyetlik yoluyla kazanma durumunun olmayacağı belirtilmiştir. Kanımızca burada önemli olan, bir malın vakfa özgülenip özgülenmemesi değil; o malın salt vakıf malı olması özelliğinde yatmaktadır. Bu nedenle vakıf ister sona ermiş olsun ister olmasın vakfa ait malın mülkiyetinin her hâlükârda kazandırıcı zamanaşımıyla kazanılamayacağını düşünmekteyiz.

### iv. Siyasi Partiler

Anayasa'nın 68. maddesinin 3. fıkrasına göre, önceden izin alınmaksızın Anayasa ve kanun hükümlerine göre faaliyetlerini yürüten siyasi partilere yönelik olarak özel bir kanun bulunmaktadır ki; bu da, 2820 sayılı Siyasi Partiler Kanunu'dur. Kanun'un 1. maddesi, söz konusu kanunun siyasi partiler ile ilgili esasları düzenlediği belirtilmiştir. Kanun'un 76, 107 ve 110. maddeleri konu bakımından önem arz etmektedir. Kanun'un 76. maddesinin 1. fıkrası ve 110. maddesinin 1. fıkrası gereğince kapatılan siyasi partinin mallarının KK'nın 18. maddesinin

<sup>717</sup> Görüşümüzü destekler nitelikte bkz. **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.128; **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.663; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.440; **Sonkurt**, *Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan*, s.151.

<sup>718</sup> Burada bahsedilen senet ifadesi ile vakıf senedi kavramının anlaşılması gerekli olup 5737 Sayılı VK'nın 3. maddesine göre vakıf senedi, "mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi ile 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümlerine göre kurulan vakıfların, malvarlığını ve vakıf şartlarını içeren belge" şeklinde belirtilmiştir.

<sup>719</sup> **Oğuz Sadık Aydos**, "Vakfın Sona Ermesi", *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.4, S.1, (2013), s.129.

<sup>720</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.487; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.265; **Aydos**, "Vakfın Sona Ermesi", s.129; **Uluç**, *Vakıflar Hukuku*, s.584.

2. fıkrasına göre Devlete intikal edeceği belirtilmiştir. Bu nedenle bunlar arasında yer alan taşınmazların mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilmeleri mümkün değildir<sup>721</sup>.

### **a.a.e. Orman Niteliğindeki Yerlerden Olmamalı**

Ormanlar gerek maddi gerek ekonomik olarak türlü fayda ve işlevleri dolayısıyla toplum ve insanlar için büyük öneme sahip olan stratejik doğal kaynaklardır<sup>722</sup>. Bu özelliği dolayısıyla orman kavramının biyolojik ve hukuki açıdan tanımının yapılması gerekmektedir. Biyolojik açıdan orman, “*oldukça geniş bir alanda kendine özgü bir iklim oluşturabilen, belirli yükseklik, yapı ve sıklıktaki ağaçlar, ağaççık, çalı ve otsu bitkiler, yosun, eğrelti ve mantarlar, toprağın altında ve üstünde yaşayan mikroorganizmalar ve çeşitli böcek ve hayvanlarla orman toprağının birlikte oluşturduğu hayat birliği*”<sup>723</sup> şeklinde tanımlanabilir. 6831 sayılı Orman Kanunu’nun 1. maddesinin 1. fıkrası, tabii olarak yetişen veya emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları ve yerlerinin orman sayılacağına işaret etmiştir. İşte bu düzenleme hukuki açıdan ormanın tanımını yapan bir düzenleme niteliğindedir. Bu düzenlemeye göre; bir yerin orman olarak belirtilmesi için o yerin bitki örtüsü haricinde kendisinin de orman olarak nitelendirilmesi mümkün olup<sup>724</sup> bunlardan ilkinde gerçek orman, sonuncusuna ise sanal orman denilmektedir<sup>725</sup>. Keza gerek doğal gerek insan kaynaklı müdahaleler sonucunda bir orman bitki örtüsünün yok olması, o yerin orman vasfını kaybetmesine sebep olan bir olay niteliğinde değildir<sup>726</sup>. Başka bir deyişle, ortaya çıkan çıplak alanın orman niteliği devam etmektedir. Zira; Anayasa’nın 169. maddesinin 1. fıkrasının 2. cümlesinde yer alan “*Yanan ormanların yerinde yeni orman yetiştirilir, bu yerlerde başka çeşit tarım ve hayvancılık yapılamaz.*” düzenlemesi de aynı sonuca işaret etmektedir. Uygulamada orman kavramı yerine koru ve baltalık kelimelerinin de kullanıldığı görülse de bunlar orman ürünlerinin iki ayrı çeşididir<sup>727</sup>.

Kadastro Kanunu’nun 16/D maddesine göre ormanlar, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerlerdendir. Türkiye’de bulunan ormanların neredeyse tamamına yakını Devletin

<sup>721</sup> **Sonkurt**, *Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan*, s.151.

<sup>722</sup> **Ünal - Başpınar**, *Orman Hukuku*, s.1 ve 2; **Yakup Korkmaz**, “Özel Ormanlar ve Mülkiyet Açısından Değerlendirilmesi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.XIV, (2010), s.102.

<sup>723</sup> T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü Orman İdaresi ve Planlama Dairesi Başkanlığı, *Türkiye Orman Varlığı*, Ankara, 2014, s.5. (Erişim 02.02.2024) <https://www.ogm.gov.tr/tr/ormanlarimiz-sitesi/TurkiyeOrmanVarligi/Yayinlar/2014%20T%C3%BCrkiye%20Orman%20Varl%C4%B1%C4%9F%C4%B1.pdf>, Erişim tarihi: 02.02. 2024)

<sup>724</sup> **Korkmaz**, “Özel Ormanlar ve Mülkiyet”, s.104.

<sup>725</sup> **Ünal - Başpınar**, *Orman Hukuku*, s.97 ve 98.

<sup>726</sup> **Ünal - Başpınar**, *Orman Hukuku*, s.20.

<sup>727</sup> **Ünal - Başpınar**, *Orman Hukuku*, s.19.

hüküm ve tasarrufu altında olup bunların da büyük çoğunluğu Orman Genel Müdürlüğü'nün idaresi altındadır<sup>728</sup>. Öte yandan; ormanlar, kamusal mal statüsü içinde yer almamaktadır. Çünkü ormanlarda kamu malı özelliği bulursa da bunlar ne kamunun yararlanmasına terk edilmek de ne kamu hizmetinin bir unsurunu oluşturmakta ne de sahipsiz bir yer statüsünde olmaktadır. Bu nedenledir ki, KK'da "orman kavramı"nın ayrı bir başlık altında tasnif edilmesi doğru olmuştur<sup>729</sup>.

Orman Kanunu'nun 1. maddesinin 2. fıkrasında orman sayılmayan yerler sınırlı sayıda 12 bent halinde belirtilmiştir<sup>730</sup>. Taşınmazın bulunduğu yerde orman kadastro yapılmış ancak kesinleşmemiş ise ya da hiç yapılmamışsa o yöreye ait memleket haritası, amenajman haritası ve hava fotoğrafları uygulanmak suretiyle bu taşınmazın orman sayılan yerlerden olup olmadığının alanında uzman bilirkişi vasıtasıyla tespit edilmesi gerekmektedir<sup>731</sup>.

Orman Kanunu'nun 4. maddesinin 1. fıkrasına göre, mülkiyet ve idare bakımından ormanlar; devlet ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine (kamu tüzel kişilerine) ait ormanlar ve özel (husus) ormanlar şeklinde üçe ayrılmaktadır. Devlet ormanları; mülkiyetinin, işletilmesinin, yetiştirilmesinin ve tasarruf edilmesinin Devlete ait olduğu orman

<sup>728</sup> (Erişim 2 Şubat 2024),

<https://www.ogm.gov.tr/ormanlarimizsitesi/TurkiyeOrmanVarligi/Yayinlar/2014%20T%C3%BCrkiye%20Orman%20Varl%C4%B1%C4%9F%C4%B1.pdf>,

<sup>729</sup> **Lütfi Duran**, "Kamusal Malların Ölçütü, İdare Hukuku ve İlimler Dergisi", *Amme İdaresi Dergisi*, C.19, S.3, (1984), s.43.

<sup>730</sup> *Sazlıklar, step nebatlarıyla örtülü yerler, her çeşit dikenlikler, parklar, şehir mezarlıklarıyla kasaba ve köylerin hudutları içerisinde bulunan eski (kadim) mezarlıklardaki ağaç ve ağaçlıklarla örtülü yerler, sahipli arazide bulunan ve civarındaki ormanlarda tabii olarak yetişmiyen ağaç ve ağaççık nevelerinin bulunduğu yerler, orman sınırları içinde veya bitişiğinde tapulu, orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleriyle özel mülkiyette bulunan ve tarım arazisi olarak kullanılan, dağınık veya yer yer küme ve sıra halinde ki her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler, orman sınırları dışında olup, yüzölçümü üç hektarı aşmayan sahipli arazilerde tabii olarak yetişen her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler, orman sınırları içinde veya bitişiğinde tapulu, orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleri ile özel mülkiyette bulunan ve muhitin hususiyetlerine göre yetişmiş veya yetiştirilecek olan fıstık çamlıkları ve palamut meşelikleri dahil olmak üzere her nevi meyveli ağaç ve ağaççıklar, sahipli arazideki aşılı ve aşısız zeytinliklerle, özel kanunu gereğince Devlet Ormanlarından tefrik edilmiş ve imar, ıslah ve temlik şartları yerine getirilmiş bulunan yabani zeytinlikler ile 09.07.1956 tarih ve 6777 sayılı Kanunda tasrih edilen yabani veya aşılınmış fıstıklık, sakızlık ve harnupluklar, funda veya makilerle örtülü orman ve toprak muhafaza karakteri taşımayan yerler, orman sınırları dışında olup, alan büyüklüğüne bakılmaksızın sahipli arazilerde, ekim ve dikim yolu ile yetiştirilen her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler.*

<sup>731</sup> **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.574 ve 575; "...1948 tarihli hava fotoğrafında dava konusu parsellerin herhangi bir orman ağacı bulunmayan alanda bulunduğu, 1985 tarihli hava fotoğrafında ise kültür arazisi olarak gözükmekte olduğu, 1020 ada 1 parsel ile 1066 ada 2 parsellerde ev bulunduğu tespit edilmiştir. 18.11.2015 tarihli fen bilirkişisi raporunda ve 09.02.2016 tarihli ek fen bilirkişisi raporunda taşınmaz ve üzerindeki yapı krokilendirilmiştir. O halde mahkemece, dava konusu taşınmazlar hakkında eski memleket haritası ve hava fotoğraflarının görünümü ile dava konusu taşınmazlar üzerindeki ağaçların yaşları dikkate alındığında kazandırıcı zaman aşımı zilyetliği için yeterli zilyetlik süresi dolmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bu sebeple hükmün bozulması gerekmektedir..." [Yargıtay 7.HD., 20.12.2021 tarihli ve 2021/762 E., 2021/4048 K. (uyap.gov.tr)]

türüdür. Her ne kadar bir kamu malı tescile tabi değilse de devlet ormanı Hazine adına tescil edilmekte ve bu tescil, açıklayıcı niteliktedir<sup>732</sup>.

Kamu tüzel kişilerine ait olan ormanlar ise onlar tarafından yetiştirilen veya yetiştirilmekte olan ormanlardır. Bu tür ormanların idaresi ve korunması sahiplerine ait iken kontrol ve denetimi Devlete ait olmakta ve bunlar devlet ormanlarına ilişkin kurallara tabi olmaktadır<sup>733</sup>.

Özel (hususî) ormanlar ise özel mülkiyet konusu olan ormanlardır. OKUY'un 17. maddesi özel ormanlar ile ilgili temel düzenlemedir. Hükmün 2. fıkrası ise hangi taşınmazların özel orman olarak nitelendirilebileceği belirtmiştir.

Özel orman; özetle daha önce 09.07.1945 tarihli ve 4785 sayılı Orman Kanununa Bazı Hükümler Eklenmesine ve Bu Kanunun Birinci Maddesinde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile devletleştirme işlemine tabi tutulup da 5658 sayılı Orman Kanununa Bazı Maddeler Eklenmesine ve Bu Kanunun Birinci Maddesinde Değişiklik Yapılmasına Dair Olan Kanuna Ek Kanun ile eski sahiplerine iade edilmiş olan ve özel mülkiyete tabi olan taşınmazda yetiştirilen ve orman idaresinin taraf olduğu bir davada gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine mahkeme kararı ile mülkiyeti verilmiş olan yerdir<sup>734</sup>.

Tüm bu açıklamalardan sonra bu başlık altındaki sorun, ormanların mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılıp kazanılamayacağına toplanmaktadır. Buna yönelik temel düzenleme olan Anayasa'nın 169. maddesinin 2. fıkrasının son cümlesinde devlet ormanlarının mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılamayacağı belirtilmiştir. Bu düzenlemeden sadece devlet ormanları ile aynı hukuki rejime tabi olan kamu tüzel kişilerine ait olan ormanların mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılamayacağı anlaşılmaktadır<sup>735</sup>. Bu nedenledir ki; bu ormanlar haricinde kalan ve yurttan kapladığı yaklaşık 18.000 hektar alanın olduğu özel ormanlar açısından bir değerlendirmenin yapılması gerekmektedir. Bu sorunun KK ve OK doğrultusunda çözümlenmesi gerekmekte olup KK, TMK'ya; OK'da KK'ya nazaran özel kanun (*lex specialis*)'dur. Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere özel ormanlar, tapuda gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri adına kayıtlı olan ormanlardır<sup>736</sup>. Öncelikle özel

<sup>732</sup> Ünal - Başpınar, *Orman Hukuku*, s.38.

<sup>733</sup> Ünal - Başpınar, *Orman Hukuku*, s.42.

<sup>734</sup> Korkmaz, "Özel Ormanlar ve Mülkiyet" s.110; Ünal - Başpınar, *Orman Hukuku*, s.43 ve 63.

<sup>735</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.509; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.289; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.340; Özmen - Çorbacı, *3402 Sayılı Kadastro*, s.414.

<sup>736</sup> Korkmaz, "Özel Ormanlar ve Mülkiyet", s.110.

ormanların TMK'nın 713. maddesinin 1. fıkrası doğrultusunda zamanaşımı zilyetliğiyle kazanılması mümkün değildir. Zira, özel orman tapulu bir taşınmazdır.

Kadastro Kanunu'nun 16/D maddesi, ormanların devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu belirtmiştir. Bu doğrultuda hükümde, devlet ormanı ve özel ormanı şeklinde bir tasnifin yapılmadığı ortadadır. Başka bir deyişle; hüküm, kanımızda devlet ormanları ile özel ormanları kapsamaktadır. KK'nın 18. maddesinin 2. fıkrası da aynı doğrultuda bir tasnife gitmeksizin ormanların ve daha geniş anlamda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan bir yerin mülkiyetinin de bu yolla kazanılamayacağını düzenlemiştir. Zira; doğal yapıları ve nitelikleri gereği devlet ormanı, kamu tüzel kişiliğine ait olan ormanlar ile özel ormanların mülkiyetinin kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir<sup>737</sup>.

Bu başlık altında incelenmesi gereken ve orman kavramı ile ilişkili olan kavram, yabancı zeytinliktir. Delice<sup>738</sup> olarak da bilinen yabancı zeytinlikle ilgili temel düzenleme, 3573 sayılı Kanun olup bu Kanun'un 2. maddesi gereğince yabancı zeytinliğin Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilmiştir. Bu nedenle bu tür yerlerin mülkiyetinin KK'nın 18. maddesinin 2. fıkrası gereğince kazanılması imkân dâhilinde değildir. Bununla birlikte orman içi boşluğun da zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir<sup>739</sup>.

### 2.1.1.2. Tapulu Taşınmaz Kavramı

Bir taşınmazın tapulu olması öncelikle TMK'nın 997. maddesinin 1. fıkrası ile 998. maddesinin 1. fıkrasını işaret etmektedir. Öğretide tapulu taşınmazın, kanun ve tüzük hükümlerine uygun olmak üzere tapuya kaydı yapılan ve kütükte buna ilişkin ayrı bir sayfa açılmış olan taşınmaz şeklinde tanımlandığı görülmektedir<sup>740</sup>.

<sup>737</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.49; **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.532; Ancak özel ormanların mülkiyetinin zilyetlikle kazanılabileceğine ilişkin olarak bkz. **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.339.

<sup>738</sup> **Ünal - Başpınar**, *Orman Hukuku*, s.33.

<sup>739</sup> **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.536; Hatta orman içinde kalan bir muhdesatın aidiyetinin tespitine karar verilmesi bile mümkün değildir. Bunun için bkz. "...dava konusu 161 ada 47 parsel sayılı taşınmazın orman vasfıyla Hazine adına kayıtlı olduğu ve hükme esas alınan 17.02.2016 tarihli fen bilirkişi raporunda davaya konu muhtesatların 161 ada 47 numaralı orman parselinin içinde kaldığının belirtildiği anlaşılmaktadır. Yukarıda açıklandığı üzere, orman parseli üzerinde meydana getirilen muhdesatlara yasallık sağlayacak şekilde tespit kararının verilemeyeceği kuşkusuzdur. Hal böyle olunca davacı tarafından, orman vasfındaki taşınmaz üzerinde inşa edilen muhdesatla ilgili açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir..." [Yargıtay 8.HD., 28.09.2016 tarihli ve 2016/8925 E., 2016/12675 K. (uyap.gov.tr)]; Kalıcı olmak amacıyla inşa edilen yapı ve dikten bitki türü anlamına gelen muhdesat kavramı, TMK'nın 718. maddesinin 2. fıkrasına göre hukuki niteliği itibarıyla bütünlüğü parça niteliğindedir [bkz. **Mehmet Akçaal**, "Yargıtay'ın Güncel İçtihatları Işığında Muhdesat", *TAAD*, S.51, (2022), s.83].

<sup>740</sup> **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.25.

Taşınmazların tapuya kaydı, ilk olarak Osmanlı İmparatorluğu'nda 1847 tarihinde çıkarılmış olan tapu nizamnamesi ile başlamış ve bu dönemde verilen tapular Cumhuriyet Dönemi'nde de geçerliliğini korumuştur<sup>741</sup>. Bu nedenledir ki; gerek uygulamada gerek öğretide bunun dışındaki birtakım belgelerin de tapu kaydı mahiyetinde olabileceği belirtilmiş olup bunlar, onanmış yoklama kayıtları, tapu müdürlüklerine devredilmiş olan vakıf defterlerinde yazılan kayıtlar, mütevellileri tarafından tapu dairelerine devredilmiş olan temessük kayıtları ve hazine-i hassa defterleri şeklinde belirtilmiştir<sup>742</sup>. Ancak bu kayıtların tamamı, TMK'nın 713. maddesinde belirtilen koşulların oluşup oluşmadığının tespitinde önem arz etmektedir.

### a. Tapulu Taşınmazlar Yönünden Aranılan Şartlar

Kural olarak, tapulu bir taşınmazın tamamının veya payının kazandırıcı zamanaşımı yoluyla edinilmesi imkân dâhilinde değildir. Ancak, kanunun açıkça izin verdiği ve düzenlediği istisnai durumlarda tapulu bir yerin tamamının veya bir payının mülkiyetinin koşulları olduğu takdirde kazandırıcı zamanaşımı ve zilyetlik yoluyla edinilmesi mümkün olabilmektedir. Zira, böyle bir durumda taşınmazın tapu kaydının gerçeği yansıtmadığı kabul edilmektedir<sup>743</sup>.

Tapulu bir taşınmazın mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesine imkân sağlayan istisnai durum kendisini, TMK'nın 713. maddesinin 2. fıkrasında göstermektedir. Bu hükme benzer nitelikte olan KK'nın 13/1-B-c hükmündeki, "*Kayıt sahibinin yirmi yıl önce gaipliğine hüküm verilmiş veya tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılamamış ise çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunur.*" şeklindeki düzenlemesi, olağanüstü zamanaşımına dayalı taşınmazın zilyet adına tespitine<sup>744</sup> ilişkindir. Bu doğrultuda; söz konusu hüküm, sadece kadastro işlemleri esnasındaki dönem için uygulama alanı bulabilecek bir hüküm iken, TMK'nın 713. maddesinin 2. fıkrası genel olarak kadastrosu yapılmamış<sup>745</sup> ya da kadastro işlemleri tamamlanmış olan taşınmazlar hakkında uygulama alanı bulmaktadır<sup>746</sup>.

<sup>741</sup> Ali Elbeyoğlu, *Osmanlı'dan Günümüze Tapu ve Emval-i Metruke*, (Ankara: Adalet, 2014), s.3.

<sup>742</sup> Süleyman Sapanoğlu, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, (Ankara: Adalet, 2010), s.25.

<sup>743</sup> Külahçı Serengil, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla", s.221; Belen - Kutlu Doğan, "Olağanüstü Zamanaşımında Tapulu", s.78.

<sup>744</sup> Bununla birlikte TMK'nın 713. maddesinde tescil kararını mahkeme verirken, tespit kararını kadastro teknisyeni vermektedir.

<sup>745</sup> Kadastro işlemi yapıncaya kadar.

<sup>746</sup> Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.409; Atlan Gürer, "Taşınmaz Mülkiyetinin", s.686.

Buna göre, tapulu taşınmazlar bakımından olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için gerekli olan şartları, genel şartlar ve özel şartlar olarak ikiye ayırmak gerekmektedir.

#### **a.a. Genel Şart: Taşınmaz Mülkiyeti Kazanılmaya Elverişli Olmalı**

Tapusuz taşınmazlarda olduğu gibi tapulu taşınmazın da olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi için öncelikle taşınmazın niteliği önem arz etmektedir. Daha somut bir ifade ile taşınmazın mülkiyetinin bu yolla kazanılmaya elverişli olması gerekmekte olup bu açıdan özel mülkiyete tabi olması gerekmektedir<sup>747</sup>. Sahipsiz yerler bakımından bir sorun bulunmamaktadır. Zira böyle yerler, tapuya tescil edilmemektedir<sup>748</sup>. Aslında kamuya ait mallar konusunda da herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Zira, TMK'nın 999. maddesinin 1. fıkrasında da belirtildiği üzere bir şekilde kamuya ait mallar tapuya kaydolmuş olsalar da onların kamu malı vasfı değişmeyecektir. Bu durum KK'nın 18. maddesinin 2. fıkrasında da teyit edilmektedir. Özel mülkiyete konu olsa da kanun koyucunun açık iradesi ile zamanaşımı yoluyla kazanılamayacak nitelikteki taşınmazlar da kapsam dışında bulunmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 1. fıkrasında yer alan zilyetliğe ilişkin koşulların aynısı 2. fıkrada geçen "...aynı koşullar altında..." ifadesinden de anlaşılacağı üzere tapulu taşınmazlar bakımından da aranmaktadır.

#### **a.b. Özel Şartlar**

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 2. fıkrasında geçen "...maliki tapu kütüğünden..." ifadesinden olağanüstü zamanaşımı yoluyla tapulu taşınmazların mülkiyetinin kazanılabilmesinin mümkün olabileceğine yönelik istisnai durum ve bunun şartları düzenlenmiştir. Ancak tapusuz taşınmazlardan farklı olarak tapulu taşınmazlarda taşınmazın tapu kayıt hanesinin içeriğine ilişkin alternatif ek şartların bulunması gerekmektedir.

Buna göre; bunlardan biri maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmaz iken; diğeri, hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazdır. Bunlarla birlikte söz konusu hükümde AYM tarafından iptal edilmeden önce

---

<sup>747</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.508; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.284; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.411; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.440; Reisoğlu, "Fevkalâde Müruru Zaman", s.363; Topuz, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.225; Sapanoğlu, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.972; Külahçı Serengil, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla", s.220; Yağcıoğlu, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.95; Belen - Kutlu Doğan, "Olağanüstü Zamanaşımında Tapulu", s.82.

<sup>748</sup> Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.518.

“ölmüş ya da” ifadesi bulunmakta idi. Çalışmada ayrıntılarına değinilecek olan bu ifade, iptal edilmiş olmasına rağmen bunun bazı istisnai durumlarda uygulanabilmesi mümkündür. Bu nedenle; taşınmazın kayıt malikinin anlaşılammaması, taşınmazın gaip ya da ölü adına kayıtlı olması, olağanüstü zamanaşımının üç ayrı hukuki sebebini teşkil etmektedir<sup>749</sup>. Bu sebeplerden biri ile ilgili olarak verilen kararın kesinleşmesi sonucu aynı sebebe ilişkin davanın açılabilmesi mümkün değildir<sup>750</sup>.

Kadastro Kanunu'nun 1. maddesi, hukuki durum ifadesinden bahsetmiştir. Buradaki hukuki durum, taşınmazın aidiyeti durumudur. TMK'nın 713. maddesinin 2. fıkrasına göre, aidiyet durumunun kapsamının netleştirilmesi gerekmektedir. Zira, bu alternatif iki şartın yarattığı durumlarda gerçek hak durumu sağlanmadığından tapu sicilinin aleniyeti sağlama işlevi de yerine getirilememektedir.

#### **a.b.a. Taşınmazın Kayıt Maliki Tapu Kaydından Anlaşılammamalı**

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinde geçen “maliki tapu kütüğünden anlaşılammayan” ifadesi, Yargıtay tarafından “*taşınmaz malın sahibinin kim olduğunun bilinmesine yarayacak kimliğini ortaya koyacak gerekli bilgi ve belgelerin tapu kütüğünden çıkarılmasının imkansız olması*”<sup>751</sup> şeklinde tanımlanmıştır. Böyle bir durumda taşınmazın tapu kaydındaki malik hanesine ilişkin bir belirsizlik hali söz konusudur. Tapu kaydında taşınmaz malikinin kim veya kimler olduğu tespit edilebiliyorsa taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi zaten mümkün değildir. Daha somut bir ifade ile aslında burada taşınmazın bir maliki bulunmasına rağmen tapu kütüğünde malikin kimliği tam olarak belli olamamaktadır<sup>752</sup>. Bu konuda gerekli dikkat ve özen gösterilse dâhi tapu kayıt malikinin kimliğinin anlaşılabilmesi mümkün değildir. Bu nedenle ortada, taşınmazın gerçek

<sup>749</sup> **Meral - Şen - Ünal**, *Gayrimenkul Davaları*, s.330; “...mahkemenin bu mahkeme ilamına yanlış anlam yükleyerek, gaiplik kararı olarak nitelendirip davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir. Kaldı ki TMK'nın 713/2. maddesindeki üç hal ayrı ayrı dava sebebidir. Birlikte ileri sürülerek incelemesi yapılamaz...” [Yargıtay 8.HD., 12.05.2011 tarihli ve 2010/6352 E., 2011/2899 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>750</sup> “...mahkemesince verilen davanın reddine dair ilk kararın temyizi üzerine Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 09.06.2011 tarihli, 2010/6184 Esas, 2011/3300 Karar sayılı ilamıyla TMK'nın 713/2'nci maddesinde belirtilen 'bilinmeme' sebebine dayalı talep yönünden verilen ret kararı onanmış olup mahkemeye bozma ilamlarına uyulmasına karşın, TMK'nın 713/2'nci maddesinde belirtilen 'ölüm' nedenine dayalı olarak araştırma ve inceleme yapılarak hüküm tesis edilmesi gerekirken, bozma ilamlarına aykırı şekilde TMK'nın 713/2'nci maddesi kapsamında 'bilinmeme' nedenine dayalı olarak davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiş, bu sebeple hüküm bozulmuştur...” [Yargıtay 7.HD., 04.07.2023 tarihli ve 04.07.2023 tarihli ve 2023/2896 E., 2023/3635 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>751</sup> Yargıtay HGK., 10.4.1991 tarihli ve 1991/8-51 E., 194 K; Yargıtay 7.HD., 22.11.2023 tarihli ve 2022/4927 E., 2023/5627 K. (uyap.gov.tr).

<sup>752</sup> **Oğuzman - Selçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.503; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.291; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.343; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.441; Öğretide, bu nitelikte bir taşınmazın tapusuz taşınmaz olduğu belirtilmiştir (Bunun için bkz. **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.99 ve 100).

malikini göstermekte yeterli olmayan ve bu doğrultuda aleniyet işlevini yitirmiş bir tapu kaydı bulunmaktadır<sup>753</sup>. Bu nedenle Yargıtay, taşınmaz malikin tapu kaydından anlaşılabilmesi sebebi, *taşınmaz maliki bilinmeme*<sup>754</sup> sebebi olarak belirtmeyi tercih ettiğini görmekteyiz.

Bu konuda akla ilk gelen, taşınmazın tapu kaydında malik hanesinin boş halde bulunmasıdır<sup>755</sup>. Böyle bir durumda, tapu kaydının malik hanesinde herhangi bir kişinin ismi yer almamakta ve taşınmazın aidiyeti konusunda belirsiz bir durum ortaya çıkabilmektedir. Başka bir ihtimalde ise tapu kaydında yer alan ismin kime ait olduğunun tam olarak anlaşılabilmesi veya okunabilmesi de ihtimal dâhilindedir<sup>756</sup>. Böyle bir durumda da tapu sicili aleniyet özelliğini yitirmektedir.

Taşınmazın malik hanesinde sadece bir isme yer verilmiş olabilmesi mümkündür<sup>757</sup>. Öğretide yer alan genel görüşe<sup>758</sup> göre, tapuda bu şekilde bir kaydın bulunması durumunda taşınmaz malikin kim olduğunun anlaşılabilmeyeceğine işaret edilmiştir. Yargıtay kararlarına bakıldığında ise durumun iki ayrı ihtimal dâhilinde incelendiği görülmektedir. İlk olarak tapu kaydında sadece “*Osman*”<sup>759</sup> ismine yer verilmiş olması durumunda tapu kayıt maliki anlaşılabilmemektedir<sup>760</sup>. Bununla birlikte; tapu kaydında “*Necmi oğlu Emre*” gibi bir ibare bulunmakta ise burada taşınmaz kayıt malikin bilinebilecek nitelikte olduğunu anlamak gerekmektedir<sup>761</sup>. Bu doğrultuda mahkemece böyle bir kişinin gerçekten olup olmadığına

<sup>753</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.412; **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.649.

<sup>754</sup> “...mahkemesince verilen davanın reddine dair ilk kararın temyizi üzerine Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 09.06.2011 tarihli, 2010/6184 Esas, 2011/3300 Karar sayılı ilamıyla TMK'nın 713/2'nci maddesinde belirtilen 'bilinmeme' sebebine dayalı talep yönünden verilen ret kararı onanmış olup mahkemece bozma ilamlarına uyulmasına karşın TMK'nın 713/2'nci maddesinde belirtilen 'ölüm' nedenine dayalı olarak araştırma ve inceleme yapılarak hüküm tesis edilmesi gerekirken bozma ilamlarına aykırı şekilde TMK'nın 713/2'nci maddesi kapsamında 'bilinmeme' nedenine dayalı olarak davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiş, bu sebeple hüküm bozulmuştur...” [Yargıtay 8.HD., 04.07.2023 tarihli ve 2023/2896 E., 2023/3635 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>755</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.504; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.534; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.441.

<sup>756</sup> **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.343; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.441; **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.652.

<sup>757</sup> Kılıç, tapuda bu şekilde bulunan belirtmeyi malikin hüviyetinin kifayetsiz olarak gösterilmesi şeklinde belirtmiştir (bkz. **Kılıç**, *Gayrimenkul Davaları*, s.1691).

<sup>758</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.504; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.291; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.360; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.441; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.101.

<sup>759</sup> Ya da anne baba ismi belirtilmeksizin tapu kaydında “Osman:oğlu”, “Osman:kızı”, “Ayşe:oğlu” gibi kayıtların bulunmasında da aynı sonuç geçerli olmaktadır.

<sup>760</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.504; **Meral - Şen - Ünal**, *Gayrimenkul Davaları*, s.332; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.441; Ancak taşınmazın tek isimle kayıtlı olunması halinde taşınmazın kime ait olduğu bölge hali tarafından bilinmekte ise bu koşulun gerçekleşeceğine dair görüş için bkz. **Kılıç**, *Gayrimenkul Davaları*, s.1691.

<sup>761</sup> “...kayıt maliki olan Mehmet karısı Hafize, Mehmet kızı Hatun, Emin karısı Gümüş'ün kadastro tespit tutanağında 07.08.1934 tarih 23 nolu revizyon gören tapu kayıtlarında isimlerine verilmiş olduğu, yukarıda

yönelik araştırmanın yapılması gerekmektedir<sup>762</sup>. Yapılan araştırma sonucu tapu kaydında bu şekilde yer alan ismin varlığının tespit edilmesi durumunda tapu kayıt malikinin bilinmeyen bir kişi olduğunu söyleyebilmek mümkün değildir<sup>763</sup>.

Tapu kaydında malik olarak görülen bu nitelikteki bir kişinin mirasçı veya mirasçuları tespit edilebilmişse taşınmaz mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir. Öğretideki aksi bir görüş ise burada önemli olan hususun malikin mirasçısının bulunup bulunmaması olmadığını, taşınmazın malikinin ölmesi sonrasında mirasçıların taşınmazın mülkiyetini tapuda adlarına açıklayıcı tescil yaptırıp yatırmamış olduğunu ileri sürmektedir<sup>764</sup>. Bu durumda şeklen tapu kaydında malik olarak görünen kişi taşınmazın gerçek maliki olmadığından gerçek malikin kim olduğu saptanamıyor demektir<sup>765</sup>.

Kadastro tutanağı, tedavül (el değiştirme) ve bunlara esas kayıt ve belgelerden tapu malikine ilişkin bilginin mevcut olması durumunda da kayıt malikinin bilinmeyen kişi olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığı<sup>766</sup> gibi namıyla tanınan bir kişinin bu ismiyle tapuya taşınmaz maliki olarak kaydedilmiş olmasının da öğretide malikin kimliğinin tespit edilememesi anlamına geleceği savunulmuştur<sup>767</sup>.

Başka bir durumda ise taşınmazın tapu kaydı hanesinde hayali/gerçek olmayan bir karakterin ismine yer verilmiş olabilmesi mümkün olup bu şekilde yapılan bir kayda nam-ı mevhum denilmektedir<sup>768</sup>. Tapu kaydında nam-ı mevhum bir kayda uygulamada rastlanılmasının temelinde tarihi bir sebep yatmaktadır. 16.02.1328 tarihli Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarruflarına Mütedair Muvakkat Kanunu'na kadar tüzel kişilerin

---

*açıklandığı üzere kayıt maliklerinin tanınmıyor olması onun bilinmeyen bir kişi olduğu anlamına gelmediği...”* [Yargıtay 8.HD., 01.06.2020 tarihli ve 2016/16814 E., 2020/2754 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>762</sup> **Meral - Şen - Ünal**, *Gayrimenkul Davaları*, s.333.

<sup>763</sup> “...dayanak tapu kayıt belgesi incelendiğinde Rıfat Efendinin Hanımı, Hüseyin, Durmuş Ali, Gülendamlar, Durdu, Melek, Sare, Emine, Fatma, Hacıkız'ın amcaları Hacı Hüseyin Efendi'ye rızai ferağları açıklanmış, kaydın malik kısmında Efsus Nahiyesinden Dede Baba Mahallesinden Cevlanizade Efendinin oğlu Hüseyin Efendi olduğu belirtilmiş, tedavül eden kayıtlarda da yollama yapılmak suretiyle Fatma ve Hacer adına kayıt oluşturulmuştur. Bu haliyle tapu kütüğündeki bilgi ve belgelerden maliklerin kimler olduğunun anlaşılabilceği, TMK'nın 713/2'nci maddesinde yer alan koşulların gerçekleşmediği gözetilmeksizin davanın kabulüne karar verilmesi hatalıdır...” [Yargıtay 7.HD., 16.05.2022 tarihli ve 2021/7730 E., 2022/3460 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>764</sup> **Külahçı Serengil**, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla”, s.223.

<sup>765</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.493.

<sup>766</sup> “...dosya içerisinde bulunan kadastro beyannamesinde davaya konu taşınmazın 1936 tarihli vergi kayıt maliki olarak “Ayşe (Ömer karısı)” adına tespit yapıldığı ve 20.05.1985 tarihinde kadastronun kesinleştiği görülmüştür...” [Yargıtay 7.HD., 2022/613 E., 2022/4394 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>767</sup> **Külahçı Serengil**, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla”, s.222.

<sup>768</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.291; **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.564; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.291; **Hatemi**, *Kişiler Hukuku*, s.98 ve 99; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.543; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.102.

taşınmazlar üzerinde tasarruf etme haklarının bulunmaması sebebiyle<sup>769</sup> birtakım cemaatler ve müesseseler tarafından taşınmazlar, kutsal niteliğe sahip farazi kişi<sup>770</sup> veya varlıkların<sup>771</sup> adlarına tescil edilmekteydi. İşte nam-ı mevhum kavramı, bu tarihi uygulama sebebi ile günümüze kadar gelebilmiştir. Bu doğrultuda, tapu kaydında nam-ı mevhumun bulunması da kayıt malikinin kimliği açısından bir belirsizlik yaratmaktadır. Sonuç itibariyle bu nitelikteki taşınmazların TMK'nın 713. maddesinin 2. fıkrası doğrultusunda zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi mümkün olabilmektedir<sup>772</sup>.

Bununla birlikte ele alınması gereken diğer bir kavram nam-ı müsteardır. Eski hukukumuzda uygulanmasına rağmen TMK'da yer bulamayan ve iğreti ad<sup>773</sup> olarak da bilinen bu kavram<sup>774</sup> ile bir taşınmazın mülkiyetinin devredilmesi gereken asıl kişi adına değil de bu kişi gizlenmek suretiyle başka bir üçüncü kişi adına tescil edilmekte olup burada dolaylı bir temsil söz konusudur<sup>775</sup>. Yargıtay ise bu kavramı, taşınmaz mülkiyetini kazanmayı isteyen kişinin adını gizleyerek onun yerine hayali bir ad veya sözleşmenin gerçek taraflarından başka birinin adını kullanmasıyla tescilin yapılması şeklinde tanımlamıştır<sup>776</sup>. Tapu kaydında bu şekilde bir kaydın bulunması da yine taşınmaz malikinin kim olduğunun anlaşılmasına sebep olmaktadır.

<sup>769</sup> **Başpınar**, “Eşya Hukuku ve Yargı Kararları”, s.80; **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.504.

<sup>770</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.504; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.441; **Külahçı Serengil**, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla”, s.222.

<sup>771</sup> **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.99; “...dosya içeriğinden toplanan delillerden, dava konusu taşınmazın 13.2.1956 tarihinde yapılan kadastro tespiti esnasında Asador oğlu Kapriyel adına tespit ve tescil edildiği tescilin 19.6.1961 tarihinde kesinleştiği görülmektedir (...) Davacı vakıf taşınmazın nam-ı müstear tarihiyle Asador oğlu Kapriyel adına tespit ve tescil edildiğini taşınmazın kilise bahçesi olarak kullanıldığını ileri sürerek tapu iptal ve tescil isteğinde bulunmuştur. Öte yandan, davada ileri sürülen iddianın içeriğine göre, yanlar arasındaki uyumsuzluk, Osmanlı İmparatorluğu zamanında kurulmuş bulunan Cemaat Vakfının dava konusu taşınmazı edinip edinemeyeceği noktasında toplanmaktadır...” [Yargıtay 8.HD., 20.11.2008 tarihli ve 2008/9768 E., 2008/12049 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>772</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.504; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.441; (Aksi görüş için bkz. **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.103).

<sup>773</sup> **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.183.

<sup>774</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.228; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.373.

<sup>775</sup> Bu kavramın tanımı, Yargıtay İBK'nın 05.02.1947 tarihli ve 20/6 sayılı kararında yapılmıştır.

<sup>776</sup> YİBK, 07.10.1955 tarihli ve 8/7 sayılı Karar.

Taşınmazın kayıt malikinin tanınmaması<sup>777</sup>, hatırlanmaması, adresinin tespit edilememesi sebebiyle tebligat yapılamaması<sup>778</sup>, uzun yıllar önce taşınmış ya da ölmüş<sup>779</sup> olması gibi hususlar da maliki, bilinmeyen bir kişi olarak nitelendirmede yeterli olmamaktadır<sup>780</sup>.

Çifte tapu durumunda olağanüstü zamanaşımının uygulanıp uygulanmayacağına ilişkin öğretide görüşler bulunmaktadır. Bir görüş, olağanüstü zamanaşımı bakımından iyiniyet koşulu aranmıyor olsa bile çifte tapu halinde kazandırıcı zamanaşımı sonucu verilecek olan mahkeme kararının da başka bir çifte tapu durumuna sebep olacağından bu nitelikteki bir taşınmazın olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamayacağını belirtmiştir<sup>781</sup>. Ancak hâkim görüş, çifte tapunun varlığı durumunda olağanüstü zamanaşımının uygulanabileceği yönünde olup<sup>782</sup> bizim görüşümüz de aynı doğrultudadır. Zira, ortada taşınmaz malikinin kim olduğu konusunda bir belirsizlik bulunmaktadır.

Son olarak şu hususa da işaret etmek isteriz ki; taşınmazın mülkiyetinin mahkeme kararı, kamulaştırma işlemi veya cebri icra gibi yollarla kazanılmasından sonra açıklayıcı tescilin yapılmamasıyla tapu sicilinin aleniyet fonksiyonu sağlanamadığından bu durumda da taşınmaz malikinin anlaşılabilmesi sonucu ortaya çıkmaktadır<sup>783</sup>.

<sup>777</sup> "...kayıt malikinin tanınmıyor olması onun bilinmeyen bir kişi olduğu anlamına gelmez. Hal böyle olunca, adı ve soyadı ile baba adı tapu kaydında belli ve yazılı bulunan kayıt malikinin bilinen bir kişi olduğu gözetilerek davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir..." [Yargıtay 8.HD., 13.04.2021 tarihli ve 2021/485 E., 2021/3445 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>778</sup> **Külahçı Serengil**, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla", s.221.

<sup>779</sup> "...dava konusu 510 ada 5 parsel 1959 yılında tapulama çalışmalarında, Şubat 1316 tarihli ve 35 nolu tapu kaydı uygulanmak suretiyle Değirmenci Mehmet Ağa adına tespit ve tescil edilmiş, kayıt malikinin ölü olduğu ve mirasçıları bilinmediği belirtilmek suretiyle tutulan tutanak 26.04.1960 tarihinde kesinleşmiştir. Tutanakta ayrıca, Değirmenci Mehmet Ağa'dan 32 yıl önce haricen satın alındığına dair itirazda bulunulduğu da görülmektedir..." [Yargıtay 8.HD., 15.04.2021 tarihli ve 2021/1103 E., 2021/3566 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>780</sup> "...kayıt malikinin mirasçılarının belirlenememiş olması da, davacı lehine TMK'nun 713/2'nci maddesindeki kazanma koşullarının oluştuğu anlamına gelmeyeceğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabulü doğru olmamış, hükmün açıklanan nedenlerle bozulması gerekmiştir..." [Yargıtay 7.HD., 02.03.2023 tarihli ve 2022/6271 E., 2023/1265 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>781</sup> **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.899 ve 931.

<sup>782</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.507; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.292; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.415; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.441; **Kılıç**, *Gayrimenkul Davaları*, s.1693; Ancak, somut olayda her iki bağımsız sayfada farklı kişi olmayıp aynı kişi taşınmazın maliki olarak yer almakta ise bu durumda kayıt malikinin kimliği konusunda ortada herhangi bir şüphe bulunmadığından taşınmazın zamanaşımı yoluyla kazanılmasının mümkün olmadığına işaret edilmiştir (bkz. **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, (Ankara, Legem, 2024), s.292; **Külahçı Serengil**, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla", s.221).

<sup>783</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.506; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.163; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.102.

## a.b.b. Taşınmazın Kayıt Maliki Gaip Olmalı

### a.b.b.a. Genel Olarak

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 2. fıkrasında maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan kimse adına kayıtlı bulunan taşınmaz dışında “yirmi yıl önce hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmaz”a yer verilmiştir. Aslında burada taşınmazın maliki tapu kaydından anlaşılabilir. Ancak taşınmaz gaip adına kayıtlı olduğundan yine tapu sicili aleniyet işlevini yerine getirememektedir<sup>784</sup>.

### a.b.b.b. Gaiplik

Türk Medeni Kanunu'nun 28. maddesinin 1. fıkrasına göre, kişiliğin doğal yoldan sona ermesine sebep olan hukuki olay, ölüm<sup>785</sup> olup onun gibi benzer hukuki sonuçların meydana gelmesine sebep olan bir diğer kavram ise gaipliktir<sup>786</sup>. Gaiplik, kişiliği varsayımsal olarak sona erdirmektedir<sup>787</sup>. Bir kişinin gaip olması beraberinde onunla ilgili olarak bir belirsizlik durumunu da getirmektedir. Bu belirsizlik kendisini kişinin şahsında gösterdiği gibi malvarlığında da göstermektedir<sup>788</sup>.

## i. Kavram

Terminoloji olarak Arapça kökenli “ğyb” ifadesinden türeyen<sup>789</sup> “gaib” kelimesi, “görünmeyen, hazır olmayan, yok olan”<sup>790</sup> anlamında olup Türkçe’de “gaip” olarak kullanılan bu kelimedenden türeyen gaiplik ise “kaybolup gitmek hali” anlamına gelmektedir<sup>791</sup>.

<sup>784</sup> **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.654.

<sup>785</sup> **Eren**, *Genel Hükümler*, s.163; **Keyman**, *Hukuka Giriş*, s.102 vd.; **Gözler**, *Hukuka Giriş*, s.231; **İnan**, *Türk Medeni Hukuku*, s.101; “...evliliğin iptali kararı, ölüm ve benzeri sebeplerle sonlanmışsa bu hukuki olayların öncesinde verilerek kesinleşen yabancı mahkeme boşanma kararının tanıma-tenfizi istenemez...” [Yargıtay 2.HD., 13.12.2023 tarihli ve 2023/5707 E., 2023/6196 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>786</sup> **Oğuzman - Selçi - Oktay Özdemir**, *Kişiler Hukuku*, s. 34; **Akipek - Akıntürk - Ateş**, *Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku*, s.261; **İpek Yücer Aktürk**, “Gaipliğin Miras Hukukundaki Yeri”, *YD*, C.44, S.3, (2018), s.634; **Sapanoğlu**, “Miras Sebebiyle Devlete İntikal Eden Taşınmazlar”, s.259; **Şahin**, “Gaipliğin Miras”, s.250 ve 257.

<sup>787</sup> **Tokat**, *Türk Hukukunda Gaiplik*, s.27.

<sup>788</sup> **Öztan**, *Medeni Hukukun Temel Kavramları*, s.242.

<sup>789</sup> (Erişim 23 Nisan 2023) <https://www.etimoloji.com/>; **Aziz Erman Bayram**, “Gaibin Ölümü Hakkında Kuvvetli Olasılık Bulunmasının Gaiplik Kararının Verilebilmesi İçin Aranması Gereken Özel Bir Koşul Olup Olmadığı Konusunda Bir Değerlendirme”, *DEÜHFD*, C.26, S.1, (2024), s.258.

<sup>790</sup> **Devellioğlu**, *Osmanlıca-Türkçe Ansiklopedik Lügat*, s.274.

<sup>791</sup> **Türk Hukuk Lügati**, s.99; TKM'den TMK'ya geçişte kanun dilinin sadeleştirilmesinde aşırılıktan kaçınılmış olup bu sadeleştirirmede teknik olarak Anayasa'da kullanılan dil ile öğretici ve uygulamadaki kalıplaşmış terimler esas alınmıştır. Bu nedenle gaiplik kavramını karşılayabilecek arı Türkçe içinde bir ifade bulunamadığından bu kavram, TKM'deki haliyle aynen TMK'da da düzenlenmiştir [Daha fazla bilgi için bkz. **Ejder Yılmaz**, *Hukuk Dilinin Gelişmesi ve Sadeleşmesi*, (Ankara: Yetkin, 2022), s.135].

Gaiplik kavramının, arı Türkçe olarak karşılığının bulunamaması sebebiyle TMK’da, TKM’deki ifadesiyle aynen benimsenmiştir<sup>792</sup>. TMK’daki gaiplik kavramına ilişkin ilk hüküm olan TMK’nın 32. maddesinin 1. fıkrası, “*Ölüm tehlikesi içinde kaybolan veya kendisinden uzun zamandan beri haber alınamayan bir kimsenin ölümü hakkında kuvvetli olasılık varsa, hakları bu ölüme bağlı olanların başvurusu üzerine mahkeme bu kişinin gaipliğine karar verebilir.*” şeklindedir. Bu düzenlemede “kimse” olarak bahsedilenden sadece gerçek kişinin anlaşılması gerekmektedir. Zira, ölüm veya kaybolma ile ilgili olaylar sadece gerçek kişiyi ilgilendirmektedir.

## ii. Maddi Şartları

Türk Medeni Kanunu’nun 32. maddesinin 1. fıkrası, maddi şartları alternatif olarak düzenlemiştir. Bunlar; hakkında gaiplik kararı alınabilecek kişinin, ya ölüm tehlikesi içinde kaybolmuş olması ya da kendisinden uzun zamandır haber alınamayan bir kimse olması gerektiğidir<sup>793</sup>. Bununla birlikte bu şartları tamamlayıcı bir şekilde kişinin ölümü hakkında *kuvvetli olasılık* oluşturması gerekmektedir<sup>794</sup>. Başka bir ifade ile kişinin ölümü ile ilgili olarak kuvvetli olasılığın bulunması, kişinin ölüm tehlikesi içinde kaybolması ya da kendisinden uzun zamandır haber alınamamasının zorunlu sonucunu oluşturmaktadır<sup>795</sup>.

## iii. Şekli Şartları ve Yargılama Usulü

Maddi şartın varlığı ile aranan diğer bir şart ise şekli şarttır. Bu doğrultuda gerçek kişi hakkında gaiplik kararının alınabilmesi için mahkemeden çekişmesiz yargı işi niteliğinde olan<sup>796</sup> bir istemde bulunulması gerekmekte olup bu istemin “hakları ölüme bağlı olanlar”<sup>797</sup>

<sup>792</sup> **Yılmaz**, *Hukuk Dilinin*, s.137.

<sup>793</sup> Uzun zamandır haber alınamama durumu doğrudan doğruya veya dolaylı olarak bütün haber alma şekillerini kapsamaktadır (bkz. **Özta**n, *Medeni Hukukun Temel Kavramları*, s.243).

<sup>794</sup> “...Türk Medeni Kanunu’nun 32. maddesi uyarınca ölüm tehlikesi içinde kaybolan veya kendisinden uzun zamandan beri haber alınamayan bir kimsenin ölümü hakkında kuvvetli olasılık varsa gaiplik kararı verilebilir. Davacının eşinden uzun zamandan beri haber alınamamakta ise de ölüm hakkında kuvvetli olasılığın varlığı kanıtlanamamıştır. Bu durumda davanın reddine karar verilmesi gerekirken, kabulü doğru görülmüştür...” [Yargıtay 2.HD., 15.10.2012 tarihli ve 2011/11685 E., 2012/24677 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>795</sup> **Akipek - Akıntürk - Ateş**, *Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku*, s.255.

<sup>796</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Kişiler Hukuku*, s.34; **Şahin**, “Gaipliğin Miras”; s.255; **İnan**, *Türk Medeni Hukuku*, s.118; “...gaiplik kararı, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 382. maddesinin ikinci fıkrasının (a-4) bendine göre çekişmesiz yargı işidir. Çekişmesiz yargı işlerinde verilen kararlar, 6100 sayılı Kanun’un 362. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca temyiz edilemez. Bu nedenle davacı vekilinin temyiz dilekçesinin reddine karar vermek gerekir...” [Yargıtay 2.HD., 18.01.2024 tarihli ve 2024/114 E., 2024/377 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>797</sup> “...davacı, kuruma bağlı Zihinsel Özürlü Çocuklar Bakım ve Rehabilitasyon Merkezinde bakılmakta iken, 24.09.2004 tarihinde kurumdan izinsiz olarak ayrılan 14 yaşındaki İ.A. isimli çocuğun o tarihten bu yana kendisinden haber alınamadığını ileri sürerek gaiplik kararı verilmesini istemiştir. Hakları ölüme bağlı olanların başvurusu üzerine şartları varsa gaiplik kararı verilebilir. İlgilinin gaipliğine karar verilmesi halinde davacı

tarafından yapılması gerekmektedir. Bu kişilerin kim olduğu kanunda belirtilmemişse de bu kişiler aslında gaibin ölümüyle hak kazanacak veya yükümlülüklerden kurtulacak olan kimselerdir<sup>798</sup>.

Şartların sağlanmasıyla birlikte kişi hakkında gaiplik kararının alınabilmesi her zaman mümkün olmamaktadır. TMK'nın 33. maddesinin 1. fıkrasına göre hakkında gaiplik kararı istenen kişi, ölüm tehlikesi içinde kaybolmuş ise istem, ölüm tehlikesinin üzerinden en az bir yılın geçmesi ile; kişi kendisinden uzun zamandır haber alınamayan bir kimse ise istem, son haber alma tarihinden itibaren en az beş yılın geçmesiyle yapılabilir.

İstem sonrasında TMK'nın 33. maddesinin 2. fıkrası gereği mahkemece yapılacak incelemede; hakkında gaiplik kararı alınacak kişi ile ilgili olarak bilgi sahibi olan kimselerin, bu kişinin nerede olduğu, yaşayıp yaşamadığı konusunda belirli sürede bilgi vermeleri için usulüne göre yapılan bir ilânla mahkemeye çağrılmaları gerekmektedir<sup>799</sup>. Hükmün 3. fıkrasına göre; ilk ilânın yapıldığı günden başlayarak en az altı ay beklenmekte olup bu sürenin sonunda ikinci bir ilânın yapılması gerekmektedir<sup>800</sup>. Bu aşamada kişinin bir şekilde ortaya çıkması veya ondan haber alınmış olması ya da onun öldüğünün öğrenilmiş olması halinde istem kendiliğinden düşmektedir<sup>801</sup>. Öte yandan ilândan sonuç alınmadığı takdirde TMK'nın 35. maddesi doğrultusunda kişi hakkında gaiplik kararının alınabilmesi mümkündür. Gaiplik kararı

---

*kurumun kullanabileceği ölüme bağlı bir hak bulunmadığına göre kurumun aktif dava ehliyeti bulunmamaktadır...* [Yargıtay 2.HD., 15.06.2011 tarihli ve 2010/8180 E., 2011/10559 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>798</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Kişiler Hukuku*, s.32; **Akıpek - Akıntürk - Ateş**, *Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku*, s.256; **Baygın - Nar**, *Medeni Hukuk Dersleri-I*, s.353; **Şahin**, "Gaipliğin Miras", s.254; Ayrıca başka kişilerin de birtakım yasal düzenleme gereğince şartları oluşması halinde bir kişi adına gaiplik kararını alabilmesi mümkündür. Bu düzenlemelerden biri TMK'nın 588. maddesi iken; diğeri 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 17. maddesidir. TMK'nın 588. maddesine dayalı olarak açılan davada Hazine kişinin gaipliğine karar verilmesi ile gaibin malvarlığının kendisine devrini istemektedir. Daha somut bir ifade ile burada gaiplik durumunda Hazinesinin bir istemi söz konusu olmaktadır. VK'nın "*Taşınmazların vakfına dönmesi*" başlıklı 17. maddesinin 1. fıkrası, "*Tasarruf edenlerin veya maliklerin mirasçı bırakmadan ölümleri, kaybolmaları, terk veya mübadil gibi durumlara düşmeleri halinde icareteynli ve mukataalı taşınmaz malların mülkiyeti vakfı adına tescil edilir.*" şeklindeki olup bu imkânla hem yine kişi hakkında gaipliğe karar verilmekte hem de gaibin adına kayıtlı olan taşınmazının ilgili vakıf adına tesciline karar verilmektedir. Her iki durumda da TMK'nın 32 vd. maddelerindeki usul uygulanmaktadır [bkz. Yargıtay 1.HD., 02.06.2022 tarihli ve 2022/3053 E., 2022/4517 K. ve Yargıtay 7.HD., 27.11.2024 tarihli ve 2024/556 E., 2024/5307 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>799</sup> "...davalı vekili, 05.11.1993 tarihli davaya müdahale dilekçesinde davanın reddini, taşınmazın Hazine adına tapuya tescilini istemiştir. Tapu kaydında malik gözükenlerden birinin gaip olması halinde Hazinesinin mirasçılığı söz konusu olacaktır. TMK'nın 588/2. maddesine göre gaiplik kararı verilebilmesi için gerekli ilan süresinde hiçbir hak sahibi ortaya çıkmazsa, aksine hüküm bulunmadıkça gaibin mirası devlete geçer. Kanunun bu hükmü göz önünde bulundurulup davalı Hazinesinin tescil talebi hakkında olumlu veya olumsuz bir karar vermek gerekirken, bu konuda karar verilmemiş olması doğru olmamıştır..." [Yargıtay 8.HD., 20.10.2005 tarihli ve 2005/5807 E., 2005/7104 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>800</sup> **Öztan**, *Medeni Hukukun Temel Kavramları*, s.244; **Hatemi**, *Kişiler Hukuku*, s.84.

<sup>801</sup> **Öztan**, *Medeni Hukukun Temel Kavramları*, s.244.

kişinin mevcut durumunda değişiklik yaptığından niteliği itibariyle inşaîdir<sup>802</sup>. Bu karar doğrultusunda ölüme bağlı hakların, tıpkı gaibin ölümü kanıtlanmış gibi kullanılması mümkündür. Ancak, bunun için sadece gaiplik kararının verilmesi yeterli olmayıp bu kararının kesinleşmesi gerekmektedir<sup>803</sup>. Bu itibarla; kaynağını yasadan alan gaiplik karinesi meydana gelmektedir<sup>804</sup>. Bu doğrultuda, TMK'nın 6. maddesindeki ispat yükü kuralı tersine çevrilmektedir.

### **a.b.c. Türk Medeni Kanunu'nun 713. Maddesinin 2. Fıkrasında Gaiplik**

#### **i. Genel Olarak**

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 2. fıkrasının uygulanması için ilk gerekli olan, yirmi yıl önce hakkında gaiplik kararı<sup>805</sup> verilmiş bir kişi adına kayıtlı olan bir taşınmazın bulunmasıdır. Diğer bir deyişle; bir kişinin yirmi yıldır gaip olmasına rağmen hakkında buna yönelik herhangi bir kararın alınmamış olması olağanüstü zamanaşımının uygulanmasına engel olmaktadır.

Gaipliğin ölüme benzer hukuki sonuçlarından en önemlisi mirasın geçişinde kendisini göstermektedir. Bir kişinin ölmesiyle TMK'nın 599. maddesinin 1. fıkrasına gereğince mirasçılarının onun terekesini bir bütün<sup>806</sup> olarak kanun gereğince kendiliğinden kazanmaktadır. Hakkında gaiplik kararı alınan bir kişinin mirası ise gaiplik kararıyla<sup>807</sup> mirasçılara

<sup>802</sup> **Elif Irmak Büyük**, *Medeni Usul Hukukunda İnşai Dava ve İnşai Hüküm*, (İstanbul: Onikilevha, 2021), s.278; **Tokat**, *Türk Hukukunda Gaiplik*, s.92.

<sup>803</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.292; **Hatemi**, *Kişiler Hukuku*, s.84; **Sapanoğlu**, "Miras Sebebiyle Devlete İntikal Eden Taşınmazlar", s.260; **Hatipoğlu**, "Gaiplik Kurumu", s.432; **Tokat**, "Gaipliğin Aile Hukuku Yönünden Sonuçları", s.547 ve 557.

<sup>804</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Kişiler Hukuku*, s.34; **Akipek - Akıntürk - Ateş**, *Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku*, s.254; **Mehmet Akçaal**, *Medeni Hukuk*, (Ankara: Yetkin, 2022), s.51.

<sup>805</sup> "...E.'nin oğlu M.'nin kim olduğunun bilinemediği ileri sürülmek suretiyle bu kişiye ait pay kaydının iptali istenilmiştir. Bozmada da işaret edildiği gibi tapu kaydına ve dosya münderecatına göre E.'nin oğlu M.'nin kim olduğu bellidir. MK'nın 639/2. maddesi hükmüne göre bir taşınmazın veya bir payın iktisap edilebilmesi için tapu sicilinde malik gözükken kimsenin kim olduğunun anlaşılması gerekmektedir. Kim olduğunun bilinmemesi ile bir kimsenin adresinin tespit edilmemesi arasında anlam bakımından ayırım yapmak gerekir. O itibarla bu hukuki sebebe dayanılarak adı geçen üzerindeki kaydın iptali istenilemez. Yine MK'nın 639/2. maddesinde sözü edilen örneğin gaiplik sebebine dayanılarak MK'nın 34. maddesi hükmüne göre bu kimsenin gaip olduğuna dair karar alındıktan sonra bu sebebe dayanılarak dava açılabilir..." [Yargıtay 8.HD., 28.04.1986 tarihli ve 1986/4678 E., 1986/6449 K. (lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/8-hukuk-dairesi-e-1986-4678-k-1986-6449-t-28-04-1986)]

<sup>806</sup> Aktif ve pasifi ile birlikte.

<sup>807</sup> Kanımızca bu kararın kesinleşmesiyle birlikte.

geçmektedir<sup>808</sup>. Bu nedenledir ki; ölüm veya ölümle benzer sonuçları doğuran gaiplik külli halefiyet kavramının kurucu nitelikteki ilk şartı olmaktadır<sup>809</sup>.

Gaibin mirasçısının bulunmaması durumunda ise Devletin mirasçılığı söz konusu olmaktadır. Ancak gaibin mirasçısı olup terekesinde de taşınmaz malvarlığı bulunmakta ise mirasçılarının taşınmaz üzerinde tasarruf edebilmeleri bu taşınmazı adlarına tescil ettirmelerine bağlı olmaktadır<sup>810</sup>. Bu tescil, açıklayıcı niteliktedir. Tescilin yapılmasıyla taşınmazın zilyedi aleyhine yirmi yıllık zamanaşımı süresi kesilmektedir<sup>811</sup>. Aksi halde mirasçılarının tescil işlemi yapmamış olmaları ve TMK'nın 713. maddesinde yer alan şartların gerçekleşmesi halinde aleyhlerine birtakım sonuçların ortaya çıkması mümkündür<sup>812</sup>. Burada bir belirsizlik durumu söz konusu olduğundan tescilin aleniyeti işlevi sağlanmamıştır. Bu durumda zilyedin yirmi yıllık süre boyunca ve diğer şartların varlığıyla taşınmazı zilyetliğinde bulundurması durumunda zamanaşımı yoluyla taşınmazın mülkiyetini kazanabilmesi mümkündür.

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesindeki şartların tamamı sağlanmış ancak intikal işlemi mirasçılar tarafından davanın açılmasından önce yapılmışsa intikal işleminin hukuki öneminin bulunmadığını anlamak gerekmektedir<sup>813</sup>. Bu doğrultuda zilyedin kazanılmış

---

<sup>808</sup> **Öztañ**, *Miras Hukuku*, s.351; **Eren - Yücer Aktürk**, *Türk Miras Hukuku*, s.426; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.292 ve 293; **Dural - Ögüz**, *Kişiler Hukuku*, s.34; **Tokat**, *Türk Hukukunda Gaiplik*, s.38, 138 ve 167; Ancak terekedeki malvarlığının teslimi yönünden ise gaiplik durumunda farklı bir düzenleme bulunmaktadır. Bu doğrultuda, gaibin gelecekte ortaya çıkabilmesi ihtimal dâhilinde olduğundan onun hakkının korunabilmesi için gaibin malvarlığının tesliminde Devlet haricindeki mirasçılarının teminat verme şartı aranmaktadır. TMK'nın 584. maddesinin 1. fıkrasındaki "*Hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimsenin mirasçuları veya mirasında hak sahibi olan kişiler, tereke malları kendilerine teslim edilmeden önce bu malları ileride ortaya çıkabilecek üstün hak sahiplerine veya gaibin kendisine geri vereceklerine ilişkin güvence göstermek zorundadırlar.*" şeklindeki düzenlemesi de bunu ortaya koymaktadır. Bu şarta ilişkin sürelerle de aynı hükmün 2. fıkrasında yer verilmiş olup "*Bu güvence, ölüm tehlikesi içinde kaybolma durumunda beş yıl, uzun zamandan beri haber alınamama durumunda onbeş yıl ve herhâlde en çok gaibin yüz yaşına varmasına kadar geçecek süre için gösterilir.*" şeklindedir. Gaibin bu sürelerde ortaya çıkması halinde mirasçılar aldıklarını TMK'nın 585. maddesi gereği aynı Kanun'un 993 ve 995. maddeleri doğrultusunda iade etmekle yükümlüdürler.; Gaiplik aşamasında mirasın geçişine ilişkin bkz. "...davalı vekili, 5.11.1993 tarihli davaya müdahale dilekçesinde davanın reddini, taşınmazın Hazine adına tapuya tescilini istemiştir. Tapu kaydında malik gözükenden birinin gaip olması halinde Hazinesinin mirasçılığı söz konusu olacaktır. TMK'nın 588/2. maddesine göre gaiplik kararı verilebilmesi için gerekli ilan süresinde hiçbir hak sahibi ortaya çıkmazsa, aksine hüküm bulunmadıkça gaibin mirası Devlete geçer. Kanunun bu hükmü göz önünde bulundurularak davalı Hazinesinin tescil talebi hakkında olumlu veya olumsuz bir karar vermek gerekirken, bu konuda karar verilmemiş olması doğru olmamıştır..." [Yargıtay 8.HD., 20.10.2005 tarihli ve 2005/5807 E., 2005/7104 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>809</sup> **Eren - Yücer Aktürk**, *Türk Miras Hukuku*, s.18; **Sapanoğlu**, "Miras Sebebiyle Devlete İntikal Eden Taşınmazlar", s.259.

<sup>810</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.212; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.115; **Külahçı Serengil**, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla", s.224.

<sup>811</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.298.

<sup>812</sup> **Öğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.506; **Reisoğlu**, "Fevkalâde Müruru Zaman", s.373; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.231.

<sup>813</sup> "...tapu kayıt maliki Keçecioglu Osman'ın ibraz edilen veraset belgesine göre 1320'den önce öldüğü anlaşılmaktadır. 766 sayılı Tapulama Kanunu'nun 32 ve hükümden sonra yürürlüğe giren 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 13/B-c fıkrasında, 'kayıt sahibi yirmi yıl önce ölmüş veya gaipliğine hüküm verilmiş ve yahut tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılamamış ise çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyet

hakkının gözetilmesi öncelikli husustur. Kanımızca burada yapılan intikal işlemini artık kötüniyetli olarak değerlendirmek gerekmektedir.

## ii. Türk Medeni Kanunu'nun 713. Maddesine Göre Gaipliğin Hüküm ve Neticelerini Doğurduğu Zaman

Hakkında gaiplik kararı bulunan bir kişi ile ilgili olarak olağanüstü zamanaşımı için gerekli olan yirmi yıllık sürenin başlama anı önemli bir husus olup bunun tespiti için öğretiler çeşitli görüşler bulunmaktadır.

Birinci görüş, yirmi yıllık sürenin gaiplik kararının verilmesi ile başlayacağını savunmaktadır<sup>814</sup>. Bu görüşün kaynağı, TMK'nın 713. maddesinin 2. fıkrasında geçen "...yirmi yıl önce hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse..." ifadesinden almaktadır. Bu görüş, TMK'nın 713. maddesinin, aynı Kanun'un 35. maddesine nazaran özel hüküm (*lex specialis*)<sup>815</sup> niteliğinde<sup>816</sup> olduğunu belirterek genel hüküm (*lex generalis*) ile özel hükmün somut olayda uygulanması durumu ortaya çıktığında özel hükme öncelik tanınması gerektiğini belirtmiştir<sup>817</sup>.

İkinci görüş, TMK'nın 35. maddesinin 2. fıkrasında "*Gaiplik kararı ölüm tehlikesinin gerçekleştiği veya son haberin alındığı günden başlayarak hüküm doğurur.*" şeklindeki düzenlemesinin lafzi yorumunu yaparak gaiplik kararının geçmişe yürüyeceğini (*extunc*) savunmaktadır. Bu doğrultuda; somut olayın oluş biçimine göre yirmi yıllık süre, ölüm tehlikesi içinde kaybolma durumunda bu tarihten, kendisinden uzun zamandır haber alınamayan bir kimsenin durumunda ise onun hakkında son haber alınma tarihinden itibaren işlemeye başlamaktadır<sup>818</sup>.

---

olan kimse adına tescil olunur.' hükmüne yer verilmiştir. Kayıt malikinin ölüm tarihi ile tapuda intikal yapıldığı 1968 yılı arasında zilyetlikte kazanmayı öngören yirmi yıllık süre dolmuştur. Zilyetlikle mülkiyet kazanıldıktan sonra tapuda yapılan intikal hukukî değeri yoktur..." [Yargıtay 16.HD., 15.12.1987 tarihli ve 1987/4366 E., 1987 4311 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>814</sup> **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.930; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.682.

<sup>815</sup> Bu durum, *lex specialis derogat generali* (özel kanun geneli kovar) olarak da adlandırılır. [Bununla ilgili bkz. **Oğuzman - Barlas**, *Meden Hukuk*, s.79 ve **Fahrettin Aral - Hasan Ayrancı**, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, (Ankara: Yetkin, 2015), 11.Baskı, s.49.]

<sup>816</sup> Ancak, TMK'nın 35. maddesi, anılan Kanun'un "Kişiler Hukuku"na ilişkin birinci kitabında düzenlenmişken; TMK'nın 713. maddesi ise "Eşya Hukuku"na ilişkin dördüncü kitabında düzenlenmiştir.

<sup>817</sup> **Tokat**, *Türk Hukukunda Gaiplik*, s.175.

<sup>818</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.496 ve 497; **Öztaş**, *Miras Hukuku*, s.351 ve 352; Öğretiler, gaiplik kararı verildikten sonra gaibin öldüğünün anlaşılması halinde esas alınacak anın, sonradan saptanan ölüm tarihi olacağını belirten görüşlere de rastlamak mümkündür [bkz. **Ali İhsan Özüoğlu**, *Türk Medeni Kanunundan Önce ve Sonra Miras Hukuku*, (Ankara: Seçkin, 2016), 4.Baskı, C.2, s.1946].

Üçüncü görüş, gaiplik kararının verildiği gün ile malik sıfatıyla zilyetliğin birleştiği günde yirmi yıllık zamanaşımının başlayacağını belirtmektedir<sup>819</sup>.

Nihayet son görüş ise yirmi yıllık sürenin gaiplik kararının kesinleşmesinden sonra başlayacağını savunmaktadır<sup>820</sup>. Bu görüş öğretide baskın olan görüş olup Yargıtay'ın uygulaması da bu yöndedir<sup>821</sup>.

Kanımızca yirmi yıllık sürenin başlangıcında esas alınması gereken gaiplik kararın kesinleşmesi anıdır. Zira, bir mahkeme kararının hüküm ve sonuç doğurması, onun usul hukuku yönünden kesinleşmesine bağlı olmaktadır<sup>822</sup>. Ancak, zilyetliğin başlangıcı gaiplik kararının verilmesi sonrasında rastlamaktaysa yirmi yıllık süre, taşınmaz üzerindeki fiili hakimiyetin sağlanmasından itibaren başlamaktadır<sup>823</sup>.

Gaiplik, kişi hakkında ölüme benzer sonuçlar doğurduğundan TMK'nın 713. maddesinin 2. fıkrasında geçen "...veya yirmi yıl önce hakkında gaiplik kararı verilmiş..." ibaresinin de aynı fıkra da geçen ve önceden iptal edilen "ölmüş ya da" ibaresi gibi neden iptal edilmediği sorusu akla gelebilmektedir. Ancak 6216 sayılı Anayasa Mahkemesi'nin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 43. maddesinin 3. fıkrasının son cümlesine göre AYM taleple bağlı (*ultra petita*) olduğundan iptal davasına konu edilmeyen bir kanun hükmü hakkında değerlendirme yapmak suretiyle iptal kararı vermesi imkân dâhilinde değildir. Bu nedenle TMK'nın 713. maddesinin 2. fıkrasındaki "...veya yirmi yıl önce hakkında gaiplik kararı verilmiş..." ifadesi soyut norm denetimi ya da somut norm denetimi sonucunda iptal edilmedikçe uygulanmaya devam edecektir.

<sup>819</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.298.

<sup>820</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.521; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.414; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.343; Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.99; Yılmaz, *Eşya Hukuku*, s.277 ve 278; Topuz, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.230; Meral - Şen - Ünal, *Gayrimenkul Davaları*, s.339; Atlan Gürer, "Taşınmaz Mülkiyetinin", s.656; Yağcıoğlu, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.122.

<sup>821</sup> "...Yargıtay'ın ve Dairenin yerleşik içtihatlarına göre böyle bir yerin gaiplik nedenine bağlı olarak kazanılabilmesi için tapu maliki hakkında verilen gaiplik kararının kesinleşmesinden itibaren 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 14 ve TMK'nın 713/1'inci maddesindeki koşullar altında en az yirmi yıl süre ile zilyet olunması gerekmektedir..." [Yargıtay 7.HD., 31.10.2023 tarihli ve 2022/3276 E., 2023/5172 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>822</sup> Baki Kuru - Burak Aydın, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku*, (Ankara: Yetkin, 2023), 8.Baskı, s.554.

<sup>823</sup> Tokat, *Türk Hukukunda Gaiplik*, s.177.

## 2.1.2. Zilyetlik ile İlgili Şartlar

### 2.1.2.1. Genel Olarak

Zilyetlik kavramı, kazandırıcı zamanaşımı kavramına yönelik en önemli unsurdur. Zira, bu kazanım türünde zilyetliğe dayalı bir kazanım söz konusu olmaktadır. Zilyetliğe ilişkin şartlar, zilyedin taşınmaz üzerindeki zilyetliğinin şekline ve süresine ilişkindir. Buna göre; TMK'nın 713. maddesinin 1. fıkrasından anlaşılabilceği üzere tapusuz taşınmazların mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı ile kazanılmasının şartları; yirmi yıllık sürmesi gereken zilyetliğin malik sıfatıyla sürmüş olması ve bu sürenin davasız ve aralıksız bir şekilde geçmiş olmasıdır. Bu şartlar aynı zamanda tapulu taşınmazlar bakımından da aranmaktadır. Zira, tapulu taşınmazlara ilişkin olan 2. fıkarda geçen “*aynı koşullar*” ifadesi de bunu göstermektedir.

Hükme göre; olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, aynı TMK'nın 712. maddesinde düzenlenmiş olan olağan zamanaşımından farklı olarak taşınmazın hali hazırda zilyedinin kötünietli olması, kazanımın gerçekleşmesine engel teşkil etmemektedir. Hatta taşınmaz üzerindeki zilyetlik gasp gibi hukuka aykırı olan bir eylem sonucunda başlamış olsa bile böyle bir durum olağanüstü zamanaşımına yönelik hükmün uygulanmasına engel teşkil etmeyecektir<sup>824</sup>. Başka bir deyişle; TMK'nın 713. maddesine dair uygulamada zilyet, esas itibariyle kötünietli haksız zilyettir<sup>825</sup>. Zira, zilyedin kendisi taşınmazın gerçek maliki olmadığına farkında veya farkında olmasa da bilmesi gerektiği durumdadır. Misal olarak taşınmazın işgalcisinin bile TMK'nın 713. maddesinden yararlanabilmesi mümkündür.

Olağanüstü zamanaşımına ilişkin mülkiyetin kazanılabilmesi için kişinin fiil ehliyetinin bulunmasına gerek bulunmamaktadır. Zira; zilyetlik ile mülkiyetin kazanılması, hukuki bir işlem niteliğinde değildir<sup>826</sup>. Ancak zilyetliğin unsurlarından olan zilyetlik iradesi, bilinçli bir davranışı gerektirmektedir. Bu nedendir ki; kişinin fiil ehliyeti unsurlarından olan ayırt etme gücüne sahip olması gerekmektedir<sup>827</sup>. Ayırt etme gücüne yönelik açıklamalara, olağan zamanaşımının anlatıldığı bölümde yer verilmiştir.

<sup>824</sup> **Yüksel**, *Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin Kazanılması*, s.73.

<sup>825</sup> **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.116.

<sup>826</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.273.

<sup>827</sup> **Reisoğlu**, “Fevkalâde Müruru Zaman”, s.374; **Külahçı Serengil**, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla”, s.224 ve 229.

### 2.1.2.2. Taşınmaza Malik Sıfatıyla Zilyet Olunmalı

Zilyetlik, zilyedin taşınmaz üzerindeki davranış türüne göre ya malik sıfatıyla<sup>828</sup> ya da başka sıfatla zilyetlidir<sup>829</sup>. Olağanüstü zamanaşımına yönelik olanaktan yararlanmak isteyen zilyedin taşınmaza malik sıfatıyla zilyet olması gerekmektedir. Başka bir deyişle; zilyet, malikmiş gibi taşınmazın zilyedi (*possessio prosuo*) olmalı ki; buna, kendisi için zilyetlik de denilmektedir<sup>830</sup>.

Malik sıfatıyla zilyetlik kavramı ile anlaşılması gereken, taşınmazın hali hazırda olan zilyedinin başka bir kişinin taşınmaza yönelik üstün hakkını kabul etmemesi ve bu inançla taşınmaz üzerinde fiili olarak tasarruf etmesidir<sup>831</sup>. Öğretide bu nedenle malik sıfatıyla zilyetliğe, eylemli zilyetlik de denildiği görülmektedir<sup>832</sup>. Özetle; mahdut zilyetlik olmayan her türlü zilyetliğin malik sıfatıyla zilyetlik olarak anlaşılması gerekmektedir<sup>833</sup>. Bu nedenle; zilyedin iradesini dış dünyaya yöneltmesi gerekmekte olup her somut olaya göre farklılık göstermektedir<sup>834</sup>. Bu doğrultuda; zilyedin tasarruf etme fiilinin kapsamına başka kişilere karşı elatmanın önlenmesi davası<sup>835</sup> açması, taşınmazı işletmesi ya da kiraya vermesi<sup>836</sup>, ekip-

<sup>828</sup> Possessio animo domini/animus domini.

<sup>829</sup> **Oğuzman - Selici - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.57; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.59 ve 60.

<sup>830</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.51; **Yılmaz**, *Eşya Hukuku*, s.83; **Olgaç**, *Kazaî ve İlmî İctihatlarla Göre Türk Medenî Kanunu Şerhi*, s.566; **Külahçı Serengil**, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla”, s.229.

<sup>831</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.296; **Yılmaz**, *Eşya Hukuku*, s.283; **Belen - Kutlu Doğan**, “Olağanüstü Zamanaşımında Tapulu”, s.83; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.47 ve 48; “...dava konusu taşınmaz, 19.01.1948 tarihinde yapılan kadastro tespiti nedeniyle E.B. adına tapuya kayıtlı olup; tapu maliki 07.08.1972 tarihinde ölmüştür. Davacı H.C.'nin Bornova Belediye Başkanlığı Gelirler ve Emlak Vergi Dairesi Müdürlüğüne verdiği 02.01.2001 tarihli dilekçesinde, ‘İzmir ili Bornova ilçesi, Erzene Mahallesinde bulunan 8326 ada 3 parselde kayıtlı binanın maliki olmadığı halde sehven adıma beyan tanzim edilmiş ve tahakkuk edilmiştir. İptali için gerekli işlemlerin tarafınızca yapılmasını bilgilerinize arz ederim.’ ifadelerinin yer aldığı; dolayısıyla davacının malik sıfatı ile zilyetlik iradesinin bulunmadığı anlaşılmıştır...” [Yargıtay 7.HD., 28.11.2022 tarihli ve 2022/5713 E., 2022/7221 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>832</sup> **Tokat**, *Türk Hukukunda Gaiplik*, s.166 ve 167.

<sup>833</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.296; **Büyük**, *Medeni Usul Hukukunda İnşai Dava ve İnşai Hüküm*, s.194 ve 195; **Zeynep Anıl Atay**, “Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı Yoluyla Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması”, *Terazi Hukuk Dergisi*, C.16, S.174, (2021), s.237 ve 238.

<sup>834</sup> **Külahçı Serengil**, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla”, s.227.

<sup>835</sup> “...davacı M.M.; dava konusu 103 ada 1 parsel sayılı taşınmazın kendisi tarafından 1966 yılından bu yana çay bahçesi olarak kullanıldığını, taşınmaza davalılar tarafından teleferik hattı geçirmek ve davacının dikmiş olduğu çayları koparmak suretiyle yapılan müdahalenin önlenmesini ve zararının tazminini talep etmiştir. Dava; 103 ada 1 parsel sayılı orman vasfında Hazine adına kayıtlı taşınmaza yönelik zilyetliğe dayalı el atmanın önlenmesi ve tazminat istemine ilişkindir...” [Yargıtay 8.HD., 18.09.2017 tarihli ve 2015/7398 E., 2017/10927 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>836</sup> “...davacı vekili; davalı G.K. ve müvekkilinin muris A.A. mirasçıları olduğunu, müvekkilinin davalının Zırlankaya hudutları, Taşlıgedik mevkiinde bulunan tapusuz tarlayı diğer kardeşleri ile zeminde taksim ettiğini, herkesin kendi yerine zeytin ağacı diktiğini, zilyetliğini bizzat veya icar vererek kullanmaya başladığını...” [Yargıtay 7. HD., 25.10.2023 tarihli ve 2023/3885 E., 2023/5045 K. (uyap.gov.tr)]

biçmesi, ağaç dikmesi<sup>837</sup>, taşınmazın üzerine bir yapı inşa etmesi<sup>838</sup> veya taşınmaz kat mülkiyetine tabi bağımsız bir bölüm ise onda ikamet etmesi gibi fiiller tadadi olarak örnek verilebilmektedir. Öte yandan; taşınmaz zilyedinin zilyetliği sebebiyle başka bir kişiye kira ücreti veya ecrimisil ödemesi, malik sıfatıyla zilyet olma şartını ortadan kaldırmaktadır<sup>839</sup>.

Bu aşamada bağımsız ve sürekli haklara da değinmek gerekmektedir. Malik sıfatıyla zilyetlik, somut olarak var olan başka bir deyişle cismani olan bir şey<sup>840</sup> üzerinde mümkün olabilmektedir. Haklar, cismani bir yapıya sahip olmadıklarından onlar üzerinde eşya zilyetliğinin kurulabilmesi mümkün değildir<sup>841</sup>. Ancak özel durumlar için kabul edilen hak zilyetliği<sup>842</sup>, bu ihtiyaca karşılık veren bir kavramdır. Öğretideki ağırlıklı görüşe göre; hak zilyetliğinin hakkın fiilen kullanılmasından ibaret olduğu belirtilmiş<sup>843</sup> olup zilyetliğe konu hakka dayanan edimleri talep etme ve elde edebilme, onun kullanılması anlamına gelmektedir<sup>844</sup>. Bu doğrultuda; hakkın fiilen kullanılması, eşya üzerindeki fiili hakimiyete karşılık gelmektedir<sup>845</sup>. Ancak öğretide hak zilyetliğine sadece hak sahibi tarafından başvurabileceği belirtilmiştir<sup>846</sup>. O zaman olağanüstü zamanaşımına yönelik kanımızca burada iki sorun ortaya çıkmaktadır. Bunlardan biri, hakkın üzerinde fiili hakimiyeti sağlayabilecek cismani bir yapıya sahip olmaması iken; diğeri, zilyet yönünden zamanaşımı süresi içinde mülkiyet hakkının mevcut olmaması sebebiyle kendisi hak sahibi olmadığından hak zilyetliği kavramından yararlanamayacak olmasıdır. Tüm bu nedenlerle; tapuya kayıtlı olan bağımsız ve sürekli bir hakkın olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabileceği mümkün görülmektedir. Öte yandan; TMK'nın 704. maddesinin lafzından anlaşılacağı üzere taşınmaz konusu olması sebebiyle onun mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabileceği kâğıt

<sup>837</sup> "...davacının, Hazineye ait ve özel mülkiyete konu olamayacak bir taşınmazı kullanması sebebiyle haksız zilyet durumunda olduğu açık olmakla birlikte, mülkiyet hakkı sahibi davalı tarafça davacının taşınmazdan tahliyesi yoluna gidilip gidilmediğinin, ecrimisil bedeli tahsil ettirilip ettirilmediğinin, davacının ev ve havuz yaparak, ağaç dikerek ve yetiştirerek taşınmazı kullanması nedeniyle..." [Yargıtay 8.HD., 25.01.2021 tarihli ve 2018/10361 E., 2021/428 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>838</sup> "...mahkemenin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; davacının dava konusu taşınmazlar üzerinde haksız zilyet olduğu, taşınmazların orman niteliği ile Hazine adına kayıtlı olduğu ve baraj rezervuar alanı olarak kamulaştırma sahası içerisinde kaldığı, davacının bu nitelikte bir taşınmaz üzerinde haksız olarak oluşturduğu yapıların..." [Yargıtay 7.HD., 06.11.2023 tarihli ve 2023/3865 E., 2023/5336 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>839</sup> **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.100; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.444.

<sup>840</sup> Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesinde de "şey" ifadesi benimsenmiştir.

<sup>841</sup> **Tokat**, "Türk - İsviçre Hukukunda Hak Zilyetliği", s.43.

<sup>842</sup> Olağan zamanaşımı bölümünde ayrıntılarına değinildi.

<sup>843</sup> **Ünal - Başpınar**, *Şekli Eşya Hukuku*, s.114; **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.897; **Tokat**, "Türk - İsviçre Hukukunda Hak Zilyetliği", s.62; Olağan zamanaşımında, bağımsız ve sürekli haklar açısından hak zilyetliğinin varlığı konusunda herhangi bir şüphe bulunmamaktadır.

<sup>844</sup> **Oğuzman - Selici - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.50.

<sup>845</sup> **Oğuzman - Selici - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.50; **Tokat**, "Türk - İsviçre Hukukunda Hak Zilyetliği", s.63, dip.110.

<sup>846</sup> **Tokat**, "Türk - İsviçre Hukukunda Hak Zilyetliği", s.41.

üzerinde görülebilmektedir. AKÇAAL da tapuya kayıtlı bağımsız ve sürekli hakların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabileceğine vurgu yapmıştır<sup>847</sup>.

Şu ana kadar yaptığımız açıklamalar gerçek kişiler yönünden idi. Ancak tüzel kişiler bakımından olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının mümkün olup olmayacağına da değerlendirilmesi gerekmektedir.

### a. Tüzel Kişinin Zilyetliği

“Tüzel” kavramı kelime ifadesi ile “*hükümle kurulmuş*”<sup>848</sup> anlamına gelmektedir. Bu nedendir ki; TKM’de hükmi şahsiyet olarak belirtilen bu kavram, TMK’nın 47. maddesinin 1. fıkrasında, “*Başlı başına bir varlığı olmak üzere örgütlenmiş kişi toplulukları ve belli bir amaca özgülenmiş olan bağımsız mal toplulukları...*” şeklinde ifade edilmiştir. Bu kavramın öğretide başka ve daha uzun bir tanımı, toplum ihtiyaçlarının karşılanmasında birtakım durumlarda yetersiz kalınmasından ötürü onu kuranların üstünde, ayrı bir varlığa sahip kişi ya da mal topluluklarından oluşan<sup>849</sup> ve sürekli bir amacın gerçekleştirilebilmesi amacıyla meydana getirilmiş olan<sup>850</sup> hak süjesi şeklinde yapılmıştır.

Türk Medeni Kanunu’nun 48. maddesine göre, tüzel kişilerin kural olarak hak ehliyetine sahip olabilecekleri ifade edilmiştir. Bu doğrultuda tüzel kişilerin mülkiyet hakkına ilişkin hükümlerden yararlanabilmeleri olağandır.

### a.a. Özel Hukuk Tüzel Kişilerinde

#### a.a.a. Dernekler

Derneklerin olağanüstü zamanaşımı yoluyla bir taşınmazın mülkiyetini kazanabilmesi mümkündür. Yargıtay tarafından temyiz incelemesi yapılan bir yargılamanın davacısı olan bir dernek, TMK’nın 713. maddesine dayalı tescil davası açmış, yargılama sonunda ilk derece mahkemesince davanın kabulüne karar verilmiş ve bu karara karşı yapılan istinaf başvurusu sonucunda bölge adliye mahkemesince başvurunun esastan reddine karar verilmiştir. Bu karara karşı temyiz yoluna başvurulduktan sonra söz konusu karar Yargıtay tarafından bozulmuş olsa da bozma gerekçesi, davacı derneğin TMK’nın 713. maddesinden yararlanıp

<sup>847</sup> Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.440; Aynı doğrultuda bkz. Olğaç, *Kazaî ve İlmî İçtihatlarla Göre Türk Medenî Kanunu Şerhi*, s.557.

<sup>848</sup> Yılmaz Tekin, *Ansiklopedik Hukuk Sözlüğü*, (Ankara: Tek Ağaç, 2007), s.291.

<sup>849</sup> Öztan, *Medenî Hukukun Temel Kavramları*, s.234; Cansel - Özel, *Hukuk Başlangıcı*, s.197; Dural - Ögüz, *Kişiler Hukuku*, s.234; Engin - Atamer, *Serozan Medenî Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, s.517.

<sup>850</sup> Hatemi, *Kişiler Hukuku*, s.2 ve 92; Öztan, *Tüzel Kişiler*, s.1; Hatemi, *Gerçek Kişiler Hukuku*, s.2; Ömer Ergün, *Medenî Hukuk Tüzel Kişilerinin Ehliyet Durumu*, (İstanbul: Onikilevha, 2010), 1.Baskı, s.9.

yararlanamayacağına yönelik olmayıp taşınmaz zilyetliğinin davacı tarafa teslim edilmediği bilakis mirasçılara geçtiğine yöneliktir. Bu nedenle; TMK'nın 713. maddesinde belirtilen şartların davacı dernek tarafından değerlendirilmiş olduğu konusunda şüphe bulunmamaktadır<sup>851</sup>.

### **a.a.b. Vakıflar**

Türk Medeni Kanunu'nun 101. maddesinde tanımı yapılan vakıf, gerçek veya tüzel kişilerin yeterli mal ve hakları belirli ve sürekli bir amaca özgülemeleriyle oluşan tüzel kişiliğe sahip mal topluluğudur. Vakıflar ile ilgili olarak öğretilerde bunların olağanüstü zamanaşımına dair hükümden yararlanabileceği belirtilmiştir<sup>852</sup>. Yargıtay tarafından temyiz incelemesi yapılan bir kararda da bunun mümkün olduğu belirtilmiştir. Bu kararın içeriğini oluşturan ve Türkiye Diyanet Vakfı tarafından Hazineye karşı açılan davada eklemeli zilyetliğin varlığı değerlendirilerek TMK'nın 713. maddesine dayalı olarak tescil talep edilmiştir. Yapılan yargılama sonucunda ilk derece mahkemesince davanın kabulüne karar verilmiş, davalı Hazine tarafından karar istinaf edilmiş ve bölge adliye mahkemesince ilk derece mahkemesi kararında herhangi bir isabetsizlik bulunmadığından istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir. Öte yandan; bölge adliye mahkemesince verilen kararın gerekçesinde “...davacı vakfın taşınmaz iktisap etmesinde kanun ve vakıf senedi açısından bir engel bulunmadığı...” belirtilerek bu hususun da değerlendirildiği görülmüştür. Sonrasında bölge adliye mahkemesinin kararı yine davalı Hazine tarafından temyiz edilmiş ve Yargıtay tarafından karar onanmıştır<sup>853</sup>.

Bununla birlikte asıl durum kendisini cemaat vakıflarında göstermektedir. VK'nın 3. maddesinde söz konusu kanun nezdinde değerlendirilebilecek olan vakıfların mazbut, mülhak, esnaf, cemaat ve yeni vakıflar<sup>854</sup> olabileceği belirtilmiştir. Cemaat vakıfları aynı kanunda, vakfiyeleri olup olmadığına bakılmaksızın 2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince tüzel kişilik kazanmış, mensupları Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan Türkiye'deki gayrimüslim cemaatlere ait vakıflar şeklinde belirtilmiştir. Azınlık vakıfları<sup>855</sup> olarak da bilinen cemaat vakıfları, daha somut bir ifade ile Cumhuriyetin kurulmasından önce padişahın fermanıyla

<sup>851</sup> Yargıtay 7.HD., 22.05.2024 tarihli ve 2023/3625 E., 2024/2860 K. (uyap.gov.tr).

<sup>852</sup> **Öncü**, “Tüzel Kişilerin”, s.259, 262 ve 263.

<sup>853</sup> Yargıtay 1.HD., 13.10.2022 tarihli ve 2021/5092 E., 2022/6696 K. (uyap.gov.tr).

<sup>854</sup> “Yeni vakıf” tabirinden ifadesinde bulunan yeni sıfatı, vakfi işlevsel değil zamansal olarak nitelemektedir. Bu doğrultuda yeni vakıf, VK'nın 5. maddesinin 1. fıkrasına göre gerek TKM'ye gerekse TMK hükümlerine göre kurulan ve faaliyet gösteren vakıftır.

<sup>855</sup> **Dürgen**, “Türkiye'deki Yabancı Cemaat”, s.112.

İslamiyet'e mensup olmayan kişiler tarafından kurulmuştur<sup>856</sup>. Laiklik ilkesinin temel kanunlarından olan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu sebebiyle bu tür cemaat vakıflarının kurulabilmesi artık mümkün olmamaktadır.

Vakıflar Kanunu'nun 2008 yılında yürürlüğe girmesiyle cemaat vakıflarına önceki düzenlemelere nazaran mal edinebilme hakkı gibi birtakım hakların tanındığı bazı hakların ise kapsamının genişletildiği görülmektedir. Bu nedendir ki; yapı ve amaçlarına uygun olmak kaydıyla öğretilen cemaat vakıflarının taşınmaz mülkiyetini edinebilecekleri belirtilmiştir<sup>857</sup>. Bu doğrultuda, cemaat vakıflarının bir taşınmazın mülkiyetini olağanüstü zamaşımı yoluyla kazanabilmesi mümkün olmaktadır. Yargıtay tarafından inceleme konusu olan bir davanın davacısı bir vakıf olup dava konusu olan 4 parsel sayılı taşınmazın 15.10.1930 yılında dava dışı Rum Ortodoks Tâifesi<sup>858</sup> adına tescil edildiği belirtilmiş, taşınmaz kayıt malikinin isminin yanlış yazıldığı iddiasıyla davacı taşınmazın aslında kendisine ait olduğu gerekçesiyle tescil talebinde bulunmuştur. İlk derece mahkemesince, KK'nın 12. maddesinin 3. fıkrasındaki hak düşürücü süre nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Yargıtay tarafından davanın hukuki nitelendirilmesi "*maliki tapu kaydından anlaşılamayan hukuki sebebine dayalı tapu iptali ve tescil*" olarak belirlenmiş ve karar, TMK'nın 713. maddesinin 2. fıkrasındaki koşulların davacı vakıf yararına gerçekleşip gerçekleşmediğinin araştırılması gerektiğinden bozulmuştur<sup>859</sup>.

### **a.a.c. Ticaret Şirketleri**

Kelime manası ile ortaklık anlamına gelen şirket, aynı dernek ve vakıfta olduğu gibi bir kişi topluluğudur. Ancak şirket kavramını vakıf ve dernekten ayıran en önemli unsur, onun iktisadi bir amaç gütmesi olup iktisadi tabiri; teşebbüs, emek ve sermaye kavramlarını bünyesinde barındırmaktadır<sup>860</sup>.

Türk Ticaret Kanunu'nda ticaret şirketlerin türleri açısından *numerus clausus* ilkesi geçerlidir. Daha somut bir ifade ile TTK'da belirtilenler dışında bir ticaret şirketinin meydana getirilebilmesi mümkün değildir. Ticaret şirketleri şahıs ve sermaye şirketi olarak ikiye ayrılmaktadır. Şahıs şirketleri, kollektif ve komandit şirket olup sermaye şirketleri ise anonim,

<sup>856</sup> **Dürgen**, "Türkiye'deki Yabancı Cemaat", s.112; **Uluç**, *Vakıflar Hukuku*, s.898 vd.

<sup>857</sup> **Lâle Ayhan İzmirli**, "Çözülemeyen Problem; Cemaat (Azınlık) Vakıflarının Taşınmaz Mal Edinmesi", *TESAM Akademi Dergisi*, C.5, S.1, (2018), s.112.

<sup>858</sup> Gürüh, takım, cemaat, kavim gibi (bkz. **Devellioğlu**, *Osmanlıca-Türkçe Ansiklopedik Lügat*, s.1024).

<sup>859</sup> Yargıtay 8.HD., 17.10.2019 tarihli ve 2019/4544 E., 2019/9228 K. (uyap.gov.tr).

<sup>860</sup> **Hasan Pulaşlı**, *Şirketler Hukuku Genel Esaslar*, (Ankara: Adalet, 2020), 6.Bası, s.4.

limited ve sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlerdir. Bunlarla birlikte 1163 sayılı Kooperatif Kanunu'nda düzenlenmiş olan kooperatif de bir sermaye şirkettir.

Ticaret şirketleri ile ilgili olarak önceden *ultra vires* ilkesi geçerli idi. Bu ilke, şirketin hak ehliyetinin kendi işletme konusu ile sınırlı olması anlamına gelmektedir<sup>861</sup>. TTK'nın "Tüzel kişilik ve ehliyet" başlıklı 125. maddesinin 2. fıkrası; ticaret şirketlerinin kural olarak TMK'nın 48. maddesi çerçevesinde bütün haklardan yararlanabileceğini ve borçları üstlenebileceğini belirtmiştir. Söz konusu hükümden anlaşılacağı üzere *ultra vires* ilkesinin uygulanması kalkmış bulunmaktadır<sup>862</sup>. TMK'nın 48. maddesine göre ticaret şirketleri tıpkı dernek ve vakıflarda olduğu gibi cins, yaş, hısımlık gibi yaradılış gereği insana özgü niteliklere bağlı olanlar dışındaki bütün haklara ve borçlara ehil olmaktadır. Tüm bu nedenlerle; ticaret şirketlerinin de bir taşınmazın mülkiyetini zamanaşımı yoluyla kazanabilmesi mümkündür<sup>863</sup>.

#### **a.b. Kamu (Hukuku) Tüzel Kişilerinde**

Özel hukuk tüzel kişileri ile durumu bu şekilde belirttikten sonra kamu tüzel kişileri ile ilgili durumu belirtmek gerekmektedir.

Kamu tüzel kişileri veya kamu hukuku tüzel kişileri kamusal olma özelliklerinden ötürü birtakım ayrıcalıklara sahip ve yükümlülüklerle tabidirler<sup>864</sup>. Bununla birlikte tüzel kişiliğe sahip olabilmelerinden ötürü özel hukuk tüzel kişilerinde olduğu gibi onların hak ve fiil ehliyetleri de bulunmaktadır. Bu doğrultuda; kamu tüzel kişileri de mal edinebildiklerinden bir taşınmazın mülkiyetine evleviyetle sahip olabilmeleri mümkündür. Ancak TMK'nın 713. maddesindeki koşullardan kamu tüzel kişisinin yararlanıp yararlanamayacağını tartışılması gerekmektedir. Bu tartışmaya doğrudan değinmeden önce konu ile ilgili olduğunu düşündüğümüz ancak AYM tarafından iptal edilen<sup>865</sup> 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 38. maddesi olup "*hak düşürücü süre*" başlığını taşıyan bu hüküm, "*Kamulaştırma yapılmış, ancak işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırma hiç yapılmamış iken kamu hizmetine*

<sup>861</sup> **Murat Alışkan**, "İşletme Konusu ve 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'na Göre Ticaret Şirketlerinin Ehliyeti ve Temsili", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.18, S.2, (2012), s.207.

<sup>862</sup> **Alışkan**, "İşletme Konusu", s.207.

<sup>863</sup> **Öncü**, "*Tüzel Kişilerin Kazandırıcı*", s.265; Örneğin, TMK'nın 713. maddesi doğrultusunda açılan ve Yargıtay incelemesinden [Yargıtay 7.HD., 04.03.2024 tarihli ve 2025/187 E., 20205/1253 K. (uyap.gov.tr)] geçen davanın davacısı, bir anonim şirkettir.

<sup>864</sup> Türk Medeni Kanunu'nun 54. maddesi ve Anayasa'nın 123. maddesinin 2. fıkrasına göre, kamu tüzel kişilerinin özel hukuk tüzel kişilerine nazaran farklı bir hukuki rejime tabi olduğu anlaşılmaktadır (bkz. **Cansel - Özel**, *Hukuk Başlangıcı*, s.198).

<sup>865</sup> Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2003 tarihli ve 2002/112 Esas, 2003/33 Karar sayılı kararı [bkz. (Erişim 6 Ocak 2024) <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2003-33-nrm.pdf>]

ayrılarak veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmaz malın malik, zilyed veya mirasçılarının bu taşınmaz mal ile ilgili her türlü dava hakkı yirmi yıl geçmekle düşer. Bu süre taşınmaz mala elkoyma tarihinden başlar.” şeklinde idi. Söz konusu hükümde odak noktası olan kavram, kamulaştırmaz elatmadır. Anayasa’nın 46. maddesi, kamu hizmetlerinin görülmesi maksadıyla özel mülkiyette bulunan taşınmazların tamamının veya bir kısmının kanunda belirtilen esas ve usuller doğrultusunda kamulaştırılabileceğine işaret etmiştir. Bu doğrultuda; kamulaştırma işlemi yapmaya yetkili olan bazı kamu hukuku tüzel kişilerinin de aralarında bulunduğu idareler tarafından özel mülkiyete tabi olan bir taşınmaza usul ve esaslara uyulmaksızın el konulmuş olması, kamulaştırmaz elatma olarak tanımlanabilmektedir<sup>866</sup>. İşte, AYM tarafından iptal edilen 38. madde ile aslında kamu tüzel kişi tarafından yapılan kamulaştırmaz elatma belirli sürenin geçmesiyle meşruluk kazanmakta idi. Hal böyleyken; kamu tüzel kişilerine TMK’nın 713. maddesinde belirtilen imkânı tanımak KamK’nın 38. maddesindeki sorunun ortaya çıkabilmesine sebep olacağını düşünmekteyiz. OLGAÇ da kamu tüzel kişilerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla bir taşınmazın mülkiyetini kazanamayacağına işaret etmiştir<sup>867</sup>. Ancak aksi yönde görüşler<sup>868</sup> de bulunmaktadır.

### **b. Birden Çok Zilyedin Varlığı Durumunda**

Zilyetliğin öğretilde birçok türlerine rastlanmakta olup bunlardan biri, zilyedin sayısına göre yapılan tasniflerden birini teşkil etmekte ve bu, tek kişi zilyetlik ile çoklu zilyetlik şeklindedir. Bu doğrultuda, birlikte zilyetlik aynı birlikte mülkiyette olduğu gibi kendisini paylı veya elbirliği zilyetlik şeklinde gösterebilmektedir.

#### **b.a. Paylı Zilyetlikte**

Taşınmaz üzerinde paylı zilyetlik dolayısıyla bir pay üzerinde fiili hakimiyet kurabilen zilyedin, taşınmazdaki bu payı olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanabilmesi mümkündür. Bununla birlikte, olağanüstü zamanaşımıyla kazanıma konu olan taşınmaz tapulu ve paylı ise bu durumda birden çok paydaşın bulunması söz konusu olup bunlar buldukları payın hem maliki hem de zilyedi konumundadırlar. Başka bir deyişle; burada paydaşlar arasında paylı mülkiyet hükümleri söz konusu olmaktadır. Böyle bir durumda, paylı zilyetlikten

<sup>866</sup> **Bekir Yıldırım**, *Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları*, (Ankara: Yetkin, 2013), 2.Baskı, s.845; **Veysel Başpınar**, *Mülkiyet Hakkını İhlâl Eden Müdâhaleler*, (Ankara: Yetkin, 2009), s.292.

<sup>867</sup> **Olgaç**, *Kazaî ve İlmî İçtihatlarla Göre Türk Medeni Kanunu Şerhi*, s.569; Aynı doğrultuda bkz. **Öncü**, “Tüzel Kişilerin Kazandırıcı”, s.278.

<sup>868</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.304; **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.677.

bahsedilebilmesi de olağandır. Bu durumda paylı mülkiyette malik sıfatı ile zilyetlikten bahsedilmektedir. Ancak bunun için paydaşlar arasında taşınmazın fiili taksiminin de yapılmış olması ve hangi paydaşın taşınmazın hangi kısmında tasarrufta bulunmakta olduğunun belirli hale getirilmesi gerekmektedir<sup>869</sup>. Böyle bir durumda paydaşlar arasında olağanüstü zamanaşımının uygulanabilmesi mümkündür<sup>870</sup>. Aksi takdirde, zilyet tarafından rastgele kullanılan taşınmazın bir kısmının hangi paya tekabül ettiği anlaşılamayacağından bu durumda taşınmazın tamamının onun tarafından tasarruf edilmesi aranmakta olup bu şartların tamamı yok ise dava ret ile sonuçlanmaktadır<sup>871</sup>.

### **b.b. Elbirliği ile Zilyetlikte**

Elbirliği ile mülkiyet türünde, paylı mülkiyette olduğu gibi müstakil paylar değil bir ortaklık söz konusu olup paydaş yerine ortak kavramı bulunmaktadır. Bu nedenle, elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmazda taşınmazın tüm ortaklar tarafından kullanılması gerekmektedir<sup>872</sup>. Böyle bir durum sonucunda ortaklar arasında elbirliği ile zilyetliğin oluşması da tabiidir<sup>873</sup>. Elbirliği zilyetliğinde ise paylı zilyetlikte olduğu gibi diğer zilyetlerden bağımsız bir şekilde taşınmaz üzerinde hak iddia etme imkânı bulunmamaktadır<sup>874</sup>.

Bu tür zilyetlikte karşılaşılan en yaygın durum, miras konusunda görülmekte olup çalışma konumuzda önemli bir yer tutmaktadır. Alman Medeni Kanun’unda (BGB), tereke zilyetlerinden biri lehine geçen kazandırıcı zamanaşımı süresinden mirasbırakanın mirasçısının yararlanabileceği düzenlenmiş olduğundan Alman Hukuku’nda mirasçılar arasında zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanıldığına yönelik iddianın ileri sürülebilmesi mümkün değildir.

<sup>869</sup> **Cansel - Özel**, *Hukuk Başlangıcı*, s.221; Yargıtay 7.HD., 28.06.2022 tarihli ve 2021/4724 E., 2022/4550 K. (uyap.gov.tr).

<sup>870</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.568.

<sup>871</sup> “...dava konusu 134 parselin 18.05.1967 yılında tapulama sonucu ½’si davalıların murisi Hamit adına, ½’si dava dışı İsmail adına tescil edilmiş, toplulaştırma işlemi sonucunda 144 ada 1 parselin 19202715/41476532 payı Hamit adına, kalan paylar Hazine ve dava dışı kişiler adına tescil edilmiştir. Dava ve talep ise yalnız Hamit payının 4.500 m<sup>2</sup>’sine yöneliktir. Toplanan deliller, tüm dosya kapsamından ve dinlenen tanık beyanlarına göre, kayıt malikleri arasında tarihi ve sınırları belli olan, dava tarihine kadar bozulmadan devam eden fiili taksimin varlığı ispat edilememiştir. Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktirler. Bu durumda davacının tüm payları kapsayacak şekilde taşınmazın tamamını kayıt maliklerinin ölüm tarihinden itibaren yirmi yıl süreyle tek başına kullandığını ispat etmesi gerekir. Bu bilgiler ışığında, kayıt malikleri arasında fiili bir taksimin olmadığı ve davacılar tarafından kullanılan yerlerin de fiili taksim sonucunda iptali istenen paylara özgülenmediği açıktır. Bu durumda davacıların rastgele kullandıkları bir miktar yerin davalıların murisi adına kayıtlı pay olduğunun kabulü mümkün olmadığından davanın kabulüne ilişkin karar doğru görülmemiş bozmayı gerektirmiştir...” [Yargıtay 7.HD., 05.03.2024 tarihli ve 2023/2447 E., 2024/1341 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>872</sup> **Cansel - Özel**, *Hukuk Başlangıcı*, s.221; **Külahçı Serengil**, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla”, s.228.

<sup>873</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.131.

<sup>874</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.131; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.54.

Hukukumuzda baktığımızda ise her ne kadar TMK’da mirasçılarının birbirlerine karşı kazandırıcı zamanaşımı iddiasında bulunamayacağına ilişkin bir düzenleme bulunmasa da 15.05.1957 tarihli 1/11 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı<sup>875</sup> gereği mirasçılarının birbirlerinin payını olağanüstü zamanaşımı ile kazanabilmelerinin mümkün olmayacağına işaret edilmiştir. Mirasçılarının taşınmaz üzerindeki zilyetliği, farazi bir zilyetlik<sup>876</sup> olup zira burada mirasçılarının hem fiil hakimiyetlerine hem de zilyetlik iradelerine gerek bulunmamaktadır<sup>877</sup>.

Mirasçılar taşınmazın tamamı üzerinde elbirliği ile malik ve zilyet olduklarından terekeye ortak olarak sahiptirler<sup>878</sup>. Bu nedendir ki; mirasçılarının birbirlerine karşı (mirasçılar arasında) olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmazın kazanılmasına ilişkin iddialarını ileri sürmeleri imkân dâhilinde bulunmamaktadır<sup>879</sup>. Öte yandan; mirasçılarının birbirlerine karşı kazandırıcı zamanaşımı iddiasında bulunmaları mümkün değilse de mirasbırakan adına kayıtlı olan taşınmaz, mirasçılar adına paylı mülkiyet şeklinde intikal görmüşse başka bir deyişle mirasçılarının taşınmazdaki hak sahipliği mirasçı olmalarından değil tapu kayıt maliki olmalarından ileri gelmekte ise bu durumda bir paydaşın başka bir paydaşın payını olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanabilmesi mümkündür<sup>880</sup>. Ancak öğretilerde; taşınmazın, paydaşların tamamı tarafından kullanılması durumunda bu şekilde bir kazanımın mümkün olmayacağı belirtilmiştir<sup>881</sup>.

Bununla birlikte mirasçılarının kendi aralarında TMK’nın 676. maddesine göre miras taksim sözleşmesi yapmaları sonucunda terekeden belirli bir pay kazandıklarından aralarındaki mirasçılık ilişkisi dolayısıyla elbirliği ile mülkiyet durumu sona ermektedir. Böyle bir durumda

---

<sup>875</sup>“...memleketimizin kökleşmiş geleneklerine ve milli şuurumuzda yerleşmiş: hâkim telakkiye göre belediye sınırları dışında bulunan bir gayrimenkul üzerinde mirasçılardan sadece birisinin zilyet olması halinde onun hem kendi adına ve hesabına hem de diğer mirasçılar adına ve hesabına zilyet durumunda bulunduğu kabul edilir. Bu görüş Medeni Kanun hükümlerine de aykırı değildir; zira bir kimsenin zımnî veya açık bir anlaşma uyarınca başkaları adına ve hesabına zilyet olmasını Medeni Kanun kabul etmiştir. Bu itibarla, söz konusu bentteki malik sıfatıyla zilyet olma şartı, bu hallerde tahakkuk etmektedir; o halde bu bent hükmünün mirasçılar arasında tatbiki mümkün değildir...” (Yargıtay İçtihatları Birleştirme HGK., 15.05.1957 tarihli ve 1957/2 E., 1957/11 K.)

<sup>876</sup> Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.145.

<sup>877</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.68 ve 69; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.92.

<sup>878</sup> Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.58; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.22; Külâhçı Serengil, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla”, s.224.

<sup>879</sup> Öztan, *Miras Hukuku*, s.352; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.414; Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.563; Kılıç, *Gayrimenkul Davaları*, s.712; Külâhçı Serengil, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla”, s.228; Aslında diğer elbirliği ile mülkiyet hallerinin de aynı doğrultuda değerlendirilmesi gerekmektedir (bkz. Kılıç, *Gayrimenkul Davaları*, s.711).

<sup>880</sup> Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.568; Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.99.

<sup>881</sup> Külâhçı Serengil, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla”, s.229.

da bu kişilerin birbirlerine karşı olağanüstü zamanaşımına dayalı bir iddiada bulunabilmeleri mümkündür<sup>882</sup>.

Bu başlık altında değinilmesi gereken diğer bir konu, eklemeli zilyetliktir. Taşınmazın hali hazırda zilyedinin zilyetliğini bir başkasına devretmesi halinde yeni zilyet, TMK'nın "Kazandırıcı zamanaşımından yararlanma" başlıklı 996. maddesine göre, önceki zilyedin zilyetliğinde geçen süreye kendi zilyetliğindeki süreye ekleyebilmektedir<sup>883</sup>. Eklemeli zilyetliğin kendisini gösterdiği bir başka durum ise tapusuz taşınmazların haricen satışı olup bu şekilde yapılan satışlar herhangi bir resmi şekle tabi değildir<sup>884</sup>. Aksi bir durumun kabulü tapusuz bir taşınmazı, tapulu bir taşınmaz ile aynı statüye tabi tutmak olurdu. Bu şekilde yapılan bir satışta da taşınmazın yeni zilyedinin, önceki zilyedin süresini kendi süresine eklemesi mümkündür<sup>885</sup>. Ancak bunun için önceki zilyet gibi sonraki zilyedin de taşınmazda malik sıfatıyla hareket etmiş olması gerekmektedir. Tüm bu nedenlerle eklemeli zilyetlik için sonraki zilyedin zilyetliğinin aslen değil, önceki zilyede halef olma şeklinde kazanılması gerekmektedir<sup>886</sup>. Bu nedenle; eklemeli zilyetlik, cüzi veya külli halefiyet durumunda mümkün olmaktadır<sup>887</sup>. Külli halefiyet halinde karşılaşılan hukuki olay bir kişinin ölmesiyle onun mirasçılarının durumunda kendisini göstermektedir. Burada eklemeli zilyetliğin mümkün olabilmesi için tüm mirasçıların taşınmazı malik sıfatıyla kullanmaları gerekmektedir.

<sup>882</sup> **Külâhçı Serengil**, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla", s.229.

<sup>883</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.468; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.345; "...dava konusu parselde ait kadastro tutanağı ve kayıt malikinin kimlik bilgilerinin tashihiye ilişkin Edirne 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2008/128 Esas ve 2008/212 Karar sayılı dosyasına, mahallinde dinlenen mahalli bilirkişiler, nizalı taşınmazın 1970'li yıllardan beri davacıların miras bırakanı Sadık ve ölümüyle davacı mirasçıları tarafından kavak dikilmek suretiyle tasarruf edildiğini bildirdiklerine, uygulanan hava fotoğraflarında taşınmaz üzerinde 1976 yılından beri ağaç dikili olduğu, 2015 yıllarında kısmen kesildiği tespit edildiğine, kayıt maliki Salih oğlu Salih'in 1926 yılında öldüğü, taşınmazın mirasçılarına intikal gördüğü 25/03/2010 tarihine kadar davacılar ve miras bırakanları lehine TMK 713/2 ölüm nedenine bağlı eklemeli zilyetlik koşullarının oluştuğu anlaşıldığına göre, yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmiş olmasında usul ve yasaya aykırılık görülmemiştir..." [Yargıtay 7.HD., 23.03.2023 tarihli ve 2022/196 E., 2023/1697 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>884</sup> **Eren**, *Özel Hükümler*, s.176; **Yavuz**, *Özel Hükümler*, s.240; Ancak şu hususa da dikkat edilmelidir ki; zamanaşımı yoluyla kazanmada olduğu gibi tapusuz bir taşınmazın mülkiyeti kazanılmışsa daha somut bir ifade ile tapusuz taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı bulunmakta ise bu nitelikteki bir taşınmazın devrinde de şekle uyulması gerekmektedir [bkz. **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.468; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.243; **Özlem Tüzüner - İsa Akansel**, "Tapusuz Taşınmazlarda Lex Commisoria Yasağı ve Bir Yargıtay Kararı İncelemesi", *YD*, C.50, S.3, (2024), s.720]; Tapusuz taşınmazların devri ile ilgili olarak öğretilerdeki bir görüş, bu devrin veya devrinin taahhüdünün geçersiz olacağını, başka bir görüş ise bunun zilyetlik taahhüdü olduğundan geçerli olduğunu, diğer bir görüş de devrin taşınmaz satışı niteliğinde olduğundan geçerli olduğunu belirtmiştir (Bu görüşler için bkz. **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.91 ve 92.)

<sup>885</sup> **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.808.

<sup>886</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.418.

<sup>887</sup> **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.100; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.299; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.239.

Cüzi halefiyette ise taşınmazın devri anlaşılmalı ve bu devrin geçerli olarak yapılması gerekmektedir<sup>888</sup>. Bu nedenle cüzi halefiyetin gerçekleştiği zilyetliğin devrinin ayırt etme gücünün bulunmaması ya da irade sakatlığı gibi bir sebeple hükümsüz olması halinde devreden ve devralan arasında halef-selef ilişkisi olmayacağından eklemeli zilyetlik de mümkün değildir<sup>889</sup>.

### c. Zilyedin Yabancı Bir Kişi Olması

#### c.a. Genel Olarak

Anayasa'nın 35. maddesinin 1. fıkrası, mülkiyet hakkının herkes tarafından kazanılabileceğini; 2. fıkrası ise bu hakkın ancak kamu yararı maksadıyla ve kanunla sınırlanabileceğini belirtmiştir. Bu doğrultuda "herkes" ifadesi kapsamına yabancı kişiler de dâhildir. Bu durumda yabancı kişilerin kazandırıcı zamanaşımına yönelik düzenlemelerden yararlanıp yararlanamayacağı, yararlanabileceklerse şartlarının neler olabileceğinin incelenmesi gerekmektedir.

Olağanüstü zamanaşımı imkânından yararlanabilecek olan gerçek veya tüzel kişinin tabiiyeti ile ilgili bir düzenlemeye TMK'nın 713. maddesinde rastlanılabilmesi mümkün değildir. Bu nedenle, taşınmazın zilyedi olan gerçek veya tüzel kişinin yabancı olması halinde nasıl bir uygulamanın söz konusu olacağı merak konusu olabilmektedir. Zira; bu husus, öncelikle Anayasal bir hak olan mülkiyet hakkı bakımından, sonrasında ise medeni usul hukuku ile ilgili olarak aktif dava ehliyeti bakımından önem arz etmektedir.

Yabancı kavramı, "bir devletin ülkesinde bulunan ve o devletin vatandaşlığının iddiaya hakkı olmayan bir kimse"<sup>890</sup> şeklinde; 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu'nun 3. maddesinin 1. fıkrasının (ü) bendinde ise "Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişi" şeklinde tanımlamıştır. Yabancı gerçek veya tüzel kişinin taşınmaz kazanımı için ilk bakılması gereken Tapu Kanunu'nun 35. vd. maddeleridir.

<sup>888</sup> Atay, "Olağanüstü Kazandırıcı", s.237; Örneğin bir satış vaadi sözleşmesi ile zilyetlik devredilmiş olabilir: "...dava konusu taşınmazdaki 72/144 payın, 13.05.1980 tarihinde 2613 sayılı Kanun'un 22/H maddesine istinaden, maliki tespit edilemediğinden Hazine adına tespit ve tescil edildiği, yerel bilirkişi ve tanık beyanlarına göre, taşınmazın tümünün öncesi itibarıyla O.A.'nin zilyetliğinde olduğu, onun satış ve devri ile davacılara geçtiği, davacıların koşullarına uygun olarak taşınmaza zilyet oldukları, dolayısıyla Hazine hissesi yönünden davacılar lehine kazandırıcı zamanaşımı şartları oluştuğu anlaşılmaktadır..." [Yargıtay 7.HD., 30.06.2020 tarihli ve 2020/841 E., 2020/4245 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>889</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.468 ve 469.

<sup>890</sup> Aysel Çelikel - Günseli Öztekin Gelgel, *Yabancılar Hukuku*, (Ankara: Beta, 2022), 27.Bası, s.16.

Bunlardan 35. maddenin 1. fıkrası, yabancı geçek kişiler ile ilgili iken; 2. fıkrası, yabancı tüzel kişiler ile ilgilidir.

### **c.b. Yabancı Gerçek kişi**

6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu'nun 3. maddesinin 1. fıkrasının (ü) bendine göre *“Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişi”* şeklinde tanımlanan yabancı kavramının kapsamının somutlaştırılması gerekmektedir. Bu doğrultuda ilk ve doğal olarak akla gelen yabancı bir kişinin, başka bir devletin vatandaşlığına tabi olmasıdır. Ancak yabancı gerçek kişi kavramının içeriğinin belirlenmesi salt bununla sınırlı değildir. Bununla birlikte, YUKK'un 3. maddesinin 1. fıkrasının (ş) bendine göre vatansızlar (heimatlos), 1951 tarihli Cenevre Konvansiyonu'nun 13. maddesi ile YUKK'un 3. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendine göre mülteciler, aynı Kanun'un 91. maddesine göre geçici korumadan yararlananlar, İskan Kanunu'nun 3. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendine göre muhacirler de yabancı kavramına dâhil bulunmaktadır. TK'nın 35. maddesi 1. fıkrası, 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile son halini almış bulunmaktadır.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 1. fıkrası, *“Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynî hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Cumhurbaşkanı kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.”* şeklinde olup bunun önceki hali ile en temel farklılığı karşılıklılık (mütekabiliyet) ilkesinin bulunmayışında yatmaktadır. Hükmün son halinde söz konusu kavrama yer verilmemiştir. Bu nedenle karşılıklılık ilkesinin, yabancı kişinin taşınmaz mal edinmesine yönelik bir şart olmaktan çıkarıldığı anlaşılmakta olup bunun yerine *“liste ile belirlenen ülkeler esasının”*<sup>891</sup> kabul edildiği görülmektedir.

Tüm bu nedenlerle yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mülkiyetini kazanmaları için taşınmazın ve yabancı gerçek kişinin niteliğine göre şartlar belirtilmiş olup buna göre;

---

<sup>891</sup> Akipek Öcal - Gürgenburan, 5403 Sayılı Toprak Koruma, s.92.

- Yabancı gerçek kişinin uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olması,
- Yabancı gerçek kişi kanuni sınırlamalara<sup>892</sup> uymalı,
- Edinilecek taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynî hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçmemelidir<sup>893</sup>.

Bununla birlikte yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mülkiyetini kazanmasına yönelik istisnai bir durum ise kendisini bazı devletler tarafından çifte vatandaşlığın kabul edilmemesi durumunda göstermektedir. Böyle bir durumda Türk vatandaşlar, aslında vatandaşlıktan ayrılmak istememelerine rağmen birtakım sebeplerle zorunlu olarak vatandaşlıktan çıkmayı tercih etmek durumunda kalabilmektedirler<sup>894</sup>. Vatandaşlarımızın buna yönelik mağduriyetlerinin giderilmesi maksadıyla 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nda özel bir hükme yer verilmiştir. Buna göre, Kanun'un "*Çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişilere tanınan haklar*" başlığını taşıyan 28. maddesinin 1. fıkrasının 1. cümlesi, "*Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve üçüncü dereceye kadar olan altsoyları, bu maddede belirtilen istisnalar dışında Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaya devam ederler.*" şeklinde olup hükmün devamındaki 2. cümlede yer alan milli güvenliğe ve kamu düzenine ilişkin durumlar, 1. cümlelerin istisnası olarak gösterilmiştir. Bununla birlikte aynı Kanun'un 43. maddesi gereğince Türk vatandaşlığını kaybeden kişilerin Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri mümkün olmamaktadır<sup>895</sup>. Sonuç itibarıyla yabancı gerçek kişi gerekli olan şartların tamamını sağlamakta ise TMK'nın 713. maddesinden yararlanabilmesi mümkündür.

### **c.c. Yabancı Tüzel Kişi**

Yabancı gerçek kişinin durumunu belirttikten sonra yabancı tüzel kişinin durumunun da belirtilmesi gerekmektedir. Ancak öncelikle dikkat çekilmesi gereken husus, "yabancı vakıf"

<sup>892</sup> 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, 1062 sayılı Mukabele-i Bilmisil Kanunu, 431 sayılı Hilafetin İlgası ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun, 403 sayılı Mülga Türk Vatandaşlığı Kanunu ve yabancı özel okullar ile ilgili olan 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu gibi [bkz. **Akipek Öcal - Gürgenburan, 5403 Sayılı Toprak Koruma**, s.92; **Vahit Doğan, Türk Yabancılar Hukuku**, (Ankara: Savaş Yayınevi, 2019), 4.Baskı, s.286-296].

<sup>893</sup> Cumhurbaşkanı kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

<sup>894</sup> **Nuray Ekşi, Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları**, (İstanbul: Beta, 2006), s.76.

<sup>895</sup> **Düzceer, Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı**, s.350.

tabirini bununla karıştırılmaya müsait olan bir kavramla eş tutmamak gerekmekte olup bu da yabancılar tarafından Türkiye’de kurulan vakıftır<sup>896</sup>. Zira, VK’nın 5. maddesinin 4. fıkrasına göre yabancıların Türkiye’de, hukukî ve fiilî müteakabiliyet esasına göre yeni vakıf kurabileceği belirtilmiştir. Bu doğrultuda kurulan vakıf her ne kadar yabancı kişiler tarafından kurulmuşsa da tabiiyet bakımından Türk’tür<sup>897</sup>. Bununla birlikte “*Yeni vakıf*” ifadesinde bulunan “yeni” sıfatı, vakfî işlevsel değil zamansal olarak nitelemektedir. Bu doğrultuda yeni vakıf, VK’nın 5. maddesinin 1. fıkrasına göre gerek 743 sayılı gerekse 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre kurulan ve faaliyet gösteren vakıftır.

İlk defa 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Türkiye’de taşınmaz mal edinme imkânı, yabancı tüzel kişilere hasredilmiş bulunmaktadır<sup>898</sup>. TK’nın 35. maddesinin 2. fıkrası ise yabancı tüzel kişilerin taşınmaz kazanımına ilişkin hükmü ihtiva etmekte olup “*Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynî hak tesis edilemez...*” şeklinde düzenlenmiştir. Hükümde yer alan “...tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri...” ibaresinden de anlaşılabilirce üzere bu tüzel kişinin bir ticaret şirketi olması gerekmektedir. Bu doğrultuda TTK’nın 40. maddesinin 4. fıkrası ile 48. maddesinin 3. fıkrasına bakıldığında merkezi Türkiye dışında bulunan şirketin yabancı uyruklu olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenlerle, tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışında kalan dernek ve vakıf gibi özel hukuk tüzel kişileri bu kapsam dâhilinde değildir<sup>899</sup>. Bununla birlikte yabancı bir kamu tüzel kişininin de bu kapsam dâhilinde olmadığını evleviyetle söylemek mümkündür. Zira, bir devletin bir parçası olan kamu tüzel kişiliğine sahip bir kurumunun başka bir devlete ait olan toprak parçasında mülkiyet kazanamayacağını düzenlenmiş olması, egemenlik hakkı ile ilişkilidir. Bununla birlikte, yabancı ticaret şirketlerinin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak kazanımına ve tasarrufuna yönelik usul ve esaslar, 16.08.2012 tarihli ve 28386 sayılı yönetmelikle düzenlenmiştir.

<sup>896</sup> **Dürgen**, “Türkiye’deki Yabancı Cemaat”, s.113; **Em**, *Türk Hukuk Sisteminde Vakıflar*, s.36 ve 37.

<sup>897</sup> **Dürgen**, “Türkiye’deki Yabancı Cemaat”, s.113.

<sup>898</sup> **Alper Çağrı Yılmaz**, “6302 sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Edimi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.XVII, S.1-2, s.1103 ve 1104; **Akipek Öcal - Gürgenburan**, *5403 Sayılı Toprak Koruma*, s.95.

<sup>899</sup> **Akipek Öcal - Gürgenburan**, *5403 Sayılı Toprak Koruma*, s.95; Bu kapsama kooperatifleri de eklemek gerekmektedir (bkz. aynı eser).

Yabancı gerçek kişiler ile yabancı ticaret şirketlerini ilgilendiren ortak olan durumlar bulunmaktadır. Bunlardan biri kanuni sınırlamalar olup kendisini, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, 1062 sayılı Mukabele-i Bilmisil Kanunu, 431 sayılı Hilafetin İlgası ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun, 403 sayılı (Mülga) Türk Vatandaşlığı Kanunu ve yabancı özel okullar ile ilgili olan 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu'nda göstermektedir<sup>900</sup>. Bununla birlikte onlar bakımından ortak olan diğer bir durum da TK'nın 35. maddesinin 3. fıkrasında düzenlenmiştir. Buna göre; Cumhurbaşkanına, ülke menfaatlerinin gerektirdiği durumlarda uygulanmak üzere ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar itibarıyla yabancıların taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinimlerini somut olaydaki duruma göre sınırlama, kısmen veya tamamen durdurma ya da yasaklama yoluna gitme imkânı tanınmıştır.

Sonuç itibarıyla TK'nın 35. maddesinin 1. fıkrasında yer alan yabancı gerçek kişiler ile 2. fıkrasında yer alan yabancı özel hukuk tüzel kişisi ticaret şirketinin tapulu bir taşınmazın mülkiyetini olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanması mümkün iken, tapusuz bir taşınmazın ise bu yolla kazanılabilmesi mümkün değildir. Başka bir deyişle TMK'nın 713. maddesinin 1. fıkrasında yer alan olağanüstü zamanaşımına yönelik imkândan yabancı gerçek kişiler ile yabancı ticaret kişilerinin yararlanma imkânı bulunmamaktadır. Aksi halde; yabancı bir kişiye tapusuz bir taşınmazın mülkiyetinin bu yolla kazanılmasına yönelik bir imkân tanınırsa TK'nın 35. maddesinde yer alan sınırlamaların uygulanması ve takip edilebilmesi kanımızca mümkün olmayacaktır<sup>901</sup>. Zira, buna yönelik denetim de bir tapu kaydı üzerinden yapılmaktadır.

### 2.1.2.3. Taşınmazın Kayıt Maliki Yirmi Yıl Süreyle Zilyet Olmalı

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesine göre taşınmazın tapusuz veya tapulu olması fark etmeksizin taşınmaz üzerindeki mülkiyetin bu yolla kazanılabilmesi için zilyedin taşınmaz üzerindeki zilyetliğinin yirmi yıl boyunca sürmesi gerekmektedir<sup>902</sup>. Burada olağan zamanaşımı için gerekli olan on yıllık sürenin yerine yirmi yıllık sürenin belirlenmiş olmasının amacı, kötüniyetli zilyedin zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti kazanmasını iyiniyetliye

<sup>900</sup> Çelikel - Öztekin Gelgel, *Yabancılar Hukuku*, s.318; Akipek Öcal - Gürgenburan, *5403 Sayılı Toprak Koruma*, s.92.

<sup>901</sup> Bu doğrultuda mahkemece keşif yapılmak suretiyle zilyet tarafından ne kadarlık bir kısmın kullanıldığının tespit edilmesi gerekmektedir.

<sup>902</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.516; Akıntürk, *Eşya Hukuku*, s.496; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.297 ve 298; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.344; 4722 sayılı TMKYUŞK'un "Hak düşürücü süreler ve zamanaşımı süreleri" başlıklı 20. maddesinin 1. fıkrasına göre, "Türk Medenî Kanununun yürürlüğe girmesinden önce işlemeye başlamış bulunan hak düşürücü süreler ile zamanaşımı süreleri, Türk Kanunu Medenîsi hükümlerine tâbi olmaya devam ederler."

göre zorlaştırmaktır<sup>903</sup>. Bu nedenle olağan zamanaşımı ile olağanüstü zamanaşımı arasındaki önemli fark, taşınmaz zilyedinin iyiniyetli olup olmamasında toplanmaktadır. Ancak sürenin başlangıcı taşınmazın tapulu olup olmamasına göre değişiklik göstermekte; taşınmaz tapusuz ise bu süre, taşınmaz üzerindeki zilyetliğin malik sıfatıyla elde edilmesinden itibaren başlamaktadır<sup>904</sup>. Bununla birlikte kadastro tespiti esnasında tespit dışı bırakılan yerler de tapusuz taşınmaz niteliğinde olduğundan bunlar açısından yirmi yıllık süre, taşınmazın tespit dışı bırakıldığı tarihten itibaren başlamaktadır<sup>905</sup>. Ancak zilyet tarafından herhangi bir süre belirtilmeksizin sadece “kadimden beri” demek suretiyle taşınmaz üzerinde tasarrufta<sup>906</sup> bulunduğuna yönelik bir iddia ileri sürülmüş ve bu taşınmazın da kadastrusu yapılmış ise zilyetliğin kökeninin kadastro öncesine kadar dayandığını anlamak gerekmektedir<sup>907</sup>.

Taşınmaz orman sınırının içinde iken sınırın dışına çıkartılması durumunda yirmi yıllık süre çıkarılma tarihinden itibaren başlamaktadır<sup>908</sup>. Halbuki KK'nın “Orman içinde ve dışındaki taşınmazlarda iktisap” başlıklı 45. maddesi, söz konusu süreye orman dışına çıkarılma tarihinden önceki süreyi de dâhil etmekte idi. Hal böyleyken; söz konusu hüküm, ormanlarda işgal eylemini meşrulaştırdığı gerekçesiyle AYM'nin 01.06.1988 tarihli ve 1987/31 Esas, 1988/13 Karar sayılı kararıyla oy çokluğuyla iptal edilmiştir<sup>909</sup>.

Tapulu bir taşınmazın kayıt malikinin kim olduğu anlaşılamiyorsa yirmi yıllık süre, taşınmaz malikinin kim olduğunun tapudan anlaşılamadığı zaman başlamaktadır<sup>910</sup>. Gaiplik durumunda ise bir görüş, söz konusu sürenin gaiplik kararının verildiği an ile malik sıfatıyla zilyetliğin birleştiği anda başlayacağını belirtmiştir<sup>911</sup>. Ancak öğretide baskın olan görüşe göre süre, gaiplik kararının kesinleşmesi itibariyle başlamakta olup Yargıtay'ın uygulaması da bu

<sup>903</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.297 ve 302.

<sup>904</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.521; Akıntürk, *Eşya Hukuku*, s.496; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.418; Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.230; Özmen - Çorbali, *3402 Sayılı Kadaastro*, s.400; Yağcıoğlu, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.122.

<sup>905</sup> Sapanoğlu, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.707.

<sup>906</sup> Taşınmazda zilyedin kendisi tarafından tasarrufta bulunulabileceği gibi tasarrufun kökeni zilyedin murisine kadar da dayanabilir. Başka bir deyişle; taşınmazın hali hazırda zilyedinden önce zilyedin murisi de taşınmazı kullanmış sonrasında onun ölümüyle de mirasçısının taşınmazı kullanabilmesi mümkündür. Sonuç itibariyle kadimden beri kullanım kavramının başlangıcının zilyedin murisi evvellerinin tasarrufuna kadar dayanabilmesi kuvvetle muhtemeldir.

<sup>907</sup> “...mahkemece 21.10.2011 tarihli yapılan keşifte dinlenen yerel bilirkişi ve tanıkların bir kısmı nızalı yerin öncesinde yol olarak kullanıldığını açıklamışlardır. Bu nedenle, nızalı taşınmazın kadaastro öncesi niteliği (kadim yol olup olmadığı), kullanım şekli ve bu kapsamda zilyetlik yoluyla kazanılmasının mümkün olup olmadığı konusunda tereddüt oluşmuştur...” [Yargıtay 8.HD., 18.03.2013 tarihli ve 2012/6839 E., 2013/3783 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>908</sup> Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.231.

<sup>909</sup> Ayrıca 5304 sayılı Kadaastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 14. maddesi ile söz konusu hükmün yürürlükten kaldırıldığı belirtilmiştir.

<sup>910</sup> Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.414; Yağcıoğlu, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.122.

<sup>911</sup> Topuz, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.234.

yöndedir<sup>912</sup>. Eğer 2011 tarihinde AYM tarafından iptal edilmiş olan “ölüm” hukuki sebebine dayanılmışsa süre, malikin öldüğü tarihten itibaren başlamaktadır<sup>913</sup>. Ayrıca olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmaz başta kazanıma elverişli olmayıp daha sonra elverişli hale gelmişse bu durumda yirmi yıllık süre, elverişliliğin oluşması ile malik sıfatıyla zilyetliğin birleştiği tarihten itibaren başlamaktadır<sup>914</sup>.

Çalışmanın ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere, şartların sağlanması ve somut olayın özelliğine göre gerek cüzi gerekse külli halefiyet yoluyla önceki zilyedin zilyetlik süreninin eklenmesi ile yirmi yıllık sürenin tamamlanması mümkündür. TMK'nın 559. maddesine göre; mirasçılar, mirasbırakana ait terekeyi herhangi bir işlem yapmaları gerek olmaksızın kendiliğinden kazanmaktadırlar.

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 3. fıkrası gereğince açılan tescil davası sonrası zilyetlikte geçen süreler bu yirmi yıllık sürenin hesabında dikkate alınmamaktadır. Daha somut bir ifade ile yirmi yıllık sürenin en geç tescil davasının açıldığı ana kadar tamamlanmış olması gerekmektedir<sup>915</sup>. Bu nedenledir ki, dava tarihi önem arz etmektedir. Aksi halde söz konusu süre dolmadan davanın açılması halinde olağanüstü zamanaşımına yönelik süre şartı sağlanamamış olacağından davanın ret ile sonuçlanması gerekmektedir.

#### **a. Anayasa Mahkemesince İptal Edilen “...ölmüş ya da...” İbaresinin Açısından Yirmi Yıllık Sürenin Değerlendirilmesi**

Anayasa'nın 148. maddesinin 1. fıkrasına göre; AYM'nin temel görevi, kanunların Anayasa'ya şekil ve esas bakımından uygunluğunu denetlemek olup bu denetim, norm denetimi ya da bireysel başvuru<sup>916</sup> şeklinde ikiye ayrılmaktadır<sup>917</sup>. Bu başlık altında incelenecek konu,

<sup>912</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.521; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.414; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.344; **Meral - Şen - Ünal**, *Gayrimenkul Davaları*, s.339; “...Yargıtay'ın ve Dairenin yerleşik içtihatlarına göre böyle bir yerin gaiplik nedenine bağlı olarak kazanılabilmesi için tapu maliki hakkında verilen gaiplik kararının kesinleşmesinden itibaren 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 14 ve TMK'nın 713/1 inci maddesindeki koşullar altında en az yirmi yıl süre ile zilyet olunması gerekmektedir...” [Yargıtay 7.HD., 31.10.2023 tarihli ve 2022/3276 E., 2023/5172 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>913</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.496; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.344; **Külahçı Serengil**, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla”, s.231.

<sup>914</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.418; **Külahçı Serengil**, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla”, s.231.

<sup>915</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.231; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.123; Yargıtay 7.HD., 20.02.2024 tarihli ve 2022/7027 E., 2024/958 K. (uyap.gov.tr).

<sup>916</sup> Anayasa şikâyeti.

<sup>917</sup> **Hasan Tahsin Fendoğlu**, *Anayasa Yargısı*, (Ankara: Yetkin, 2020), 4.Baskı, s.229 ve 230; **Kemal Gözler**, *Anayasa Hukukunun Genel Esasları*, (Bursa: Ekin, 2022), s.459; **Gözler**, *Hukuka Giriş*, s.230.

*norm denetimi* olup bunun soyut norm denetimi ve somut norm denetimi şeklinde iki ayrı türü bulunmaktadır<sup>918</sup>.

Soyut norm denetimi, Anayasa’da belirtilen organlar<sup>919</sup> tarafından bir kanun aleyhine AYM’de iptal davası açılmasıdır. Burada, kanunun uygulanmakta olduğu somut bir dava mevcut değildir. Öte yandan somut norm denetiminde ise kanunun uygulanmakta olduğu bir dava bulunmaktadır. TMK’nın 713. maddesinin 2. fıkrasında “yirmi yıl önce” ifadesinden sonra “hakkında” kelimesinden önce “ölmüş ya da” ibaresi bulunmakta ve bu ibare, taşınmazın malikinin kim olduğunun özel bir türünü teşkil etmekteydi<sup>920</sup>.

Ankara 11. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin, 2009 yılında AYM’ye yaptığı (somut norm denetimi) başvurusu sonucu TMK’nın 713. maddesinin 2. fıkrasında geçen “ölmüş” kelimesinin Anayasa’nın 2, 10, 13, 35 ve 36. maddelerine aykırı olduğu iddiasıyla iptali ve yürürlüğünün durdurulması talep edilmiştir. Talep doğrultusunda yapılan değerlendirme akabinde AYM’nin 17.03.2011 tarihli ve 2009/58 Esas, 2011/52 Karar sayılı kararıyla “*mülkiyet hakkının zaman ötesi*” niteliğine vurgu yapılarak taşınmaz malikinin mirasçılarının taşınmazla fiili irtibatı kesilse de hukuki irtibatlarının kesilmeyeceği, mülkiyet hakkının aynı zamanda kullanma iradesi ile kullanmama iradesini de barındırdığı gerekçe gösterilerek “...ölmüş...” ifadesinin oy birliği ile iptaline<sup>921</sup> karar verilmiş<sup>922</sup> ve öğretiler eleştirilmiştir<sup>923</sup>.

<sup>918</sup> Ergun Özbudun, *Türk Anayasa Hukuku*, (Ankara: Yetkin, 2022), 22.Baskı, s.409.

<sup>919</sup> Anayasa’nın “*İptal davası*” başlıklı 150. maddesine göre; iptal davası açabilme hakkı, Cumhurbaşkanı’na, Türkiye Büyük Millet Meclisi’nde en fazla üyeye sahip iki siyasi parti grubuna ve üye tamsayısının en az beşte biri tutarındaki üyelere aittir.

<sup>920</sup> Yağcıoğlu, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.104 ve 105.

<sup>921</sup> Bu sözcüğün iptali nedeniyle uygulanma olanağı kalmayan iptal edilen sözcükten sonra yer alan ‘...ya da...’ sözcüğünün de 2949 sayılı Anayasa Mahkemesi’nin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun’un 29. maddesinin 2. fıkrası gereğince oy birliği ile iptaline karar verilmiştir. Aynı doğrultuda kanun koyucu, 18.05.2012 tarihli ve 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 4. maddesi gereğince, KK’nın 13/1-B-c hükmünde değişikliğe gitmeye ihtiyaç duymuştur.

<sup>922</sup> Bu iptal kararından sonra, 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun’un 3. maddesiyle 03.05.2012 tarihinde TK’ya 1. ek madde (Ek Madde 1) eklenmiş olup söz konusu madde, “*Ölüm tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde tapu sicilinde miras intikalinin gerçekleşmemesi halinde tapu müdürlüğü, mirasçılık belgesi düzenlenmesi için yargıya başvurabilir. Tapu müdürlüğü mirasçılık belgesine göre tapu sicili kayıtlarını elbirliği mülkiyeti şeklinde tescil ederek güncelleştirir. Tapu müdürlüğünün bu yetki kapsamındaki başvuruları her türlü gider, vergi, resim veya harçtan muaftır.*” şeklinde düzenlenmiştir. Bu yeni düzenleme ile kayıt maliki ölmüş olan taşınmazların kayıt malikinin mirasçıları adına tescili re’sen sağlanarak iptal kararının gerekçesini oluşturan sıkıntuların giderilmesinin amaç edinildiği sanılmaktadır. 2011 yılından sonra ölüm hukuki sebebine dayalı olarak uygulama (kanımızca kazanılmış haklar müstesna olmak üzere) mümkün olamayacağından buna yönelik belirsizlikler giderilmiş olacaktır. Kanımızca malikin kim olduğuna yönelik şüpheleri gidererek kamu yararına hizmet edeceğinden bu maddenin eklenmesinin yerinde olduğunu düşünmekteyiz (Aksi değerlendirme için bkz. **Belen - Kutlu Doğar**, “Olağanüstü Zamanaşımında Tapulu”, s.87 ve 88).

<sup>923</sup> Eleştiriler için bkz. **Burak Özen**, “Yirmi Yıl Önce Ölmüş Bir Kişi Adına Tapuda Kayıtlı Olan Taşınmazın Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı Yoluyla Kazanılamaması”, *Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan*, ed. Tufan Ögüz, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2013), s.932 vd.

Bu karar sonrası ortaya çıkan sorun kendisini, söz konusu kararın verilmesinden önceki açılan davaların akıbetinin ne olacağı konusunda göstermektedir.

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 5 fıkrasının 2. cümlesi, “*Mülkiyet, birinci fıkrafta öngörülen koşulların gerçekleştiği anda kazanılmış olur.*” şeklinde düzenlenmiştir. Başka bir deyişle, taşınmaz zilyedinin bu taşınmazın mülkiyetinin kendisine aidiyetine yönelik herhangi bir dava açmaksızın Kanun'un aradığı şartların sağlanmasıyla birlikte kendiliğinden taşınmazın mülkiyetini kazanabileceği düzenlenmiştir. Bu doğrultuda koşulların sağlanmasıyla zilyet lehine kazanılmış bir hakkın ortaya çıktığını belirtmek yanlış olmayacaktır.

Türk Hukukunda doğrudan düzenlenmemiş olan kazanılmış (edinilmiş<sup>924</sup>) hak veya kazanılmış hakka saygı ilkesi, herhangi bir kanunun yürürlüğe girdiği tarihte kesin olarak elde edilmiş olan hakların kabul edilen yeni kanun zamanında da devam etmesidir<sup>925</sup>. Bu ilkenin yukarıda ismi geçen AYM kararında hukukun genel ilkeleri ve hukuk devleti kavramı içerisinde yer aldığı belirtilmiş ve temel amacının bireylerin hukuki güvenliğini sağlamak olduğuna vurgu yapılmıştır. Hukuk güvenliği veya hukuki güvenlik ilkesi, kaynağını Anayasa'nın 2. maddesinde belirtilen hukuk devleti ilkesinden almaktadır. Başka bir deyişle; söz konusu ilke, hukuk devleti ilkesinin çekirdeğini oluşturan temel bir ilke<sup>926</sup> olup Devletin, bireyin haklı beklentilerine uygun davranmasını ve hukuka ve Devlete olan güveni zedeleyici hususlardan kaçınmasını gerektirmektedir<sup>927</sup>.

Kanunun bir maddesinin veya bir kısmının yürürlükten kaldırılmasının açık veya zımni olabilmesi mümkündür. Açık yürürlükten kaldırma, genellikle başka bir kanun yoluyla veya AYM tarafından verilen bir iptal kararı ile mümkün olabilmektedir<sup>928</sup>. TMK'nın 713. maddesinin 2. fıkrasındaki yer alan “...ölmüş ya da...” ifadesinin iptali, açık yürürlükten kaldırmaya örnek teşkil etmektedir. Açık yürürlükten kaldırma halinde, iptal edilen kanun hükmünün somut olaya uygulanmaya devam edip etmeyeceği önem arz etmektedir. Eğer

---

<sup>924</sup> **Aybay - Aybay - Pehlivan**, *Hukuka Giriş*, s.307.

<sup>925</sup> **Gözler**, *Hukuka Giriş*, s.231; **İnan**, *Türk Medeni Hukuku*, s.86.

<sup>926</sup> **Nedim Meriç**, “Medenî Usûl Hukuku Bakımından Hukukî Güvenlik İlkesi (Yargılamanın Hukukî Güvenilirliği)”, *MİHBİR-Anayasa-Medenî Usûl ve İcra İflas Hukuku İlişkisi XVIII. Antalya Toplantısı*, (2023), s.31.

<sup>927</sup> Yargıtay 7.HD., 22.02.2024 tarihli ve 2023/5809 E., 2024/1067 K. (uyap.gov.tr); **Gözler**, *Hukuka Giriş*, s.231.

<sup>928</sup> **Engin - Atamer**, *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, s.185; **Sema Taşpınar Ayvaz**, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) Zaman Bakımından Uygulanması*, (Ankara: Yetkin, 2013), s.49.

uygulamaya devam edeceği bir durum söz konusu olursa buna etkiyi sürdürme veya yürürlük sonrası uygulama denmekte olup derhal uygulama ilkesinin bir istisnasını teşkil etmektedir<sup>929</sup>.

Kazanılmış hak ilkesi, niteliği itibariyle derhal uygulama ilkesinin bir istisnasıdır. TMK'nın 713. maddesinin 5. fıkrasının 2. cümlesinde yer alan düzenleme, kazanılmış hakkın bir örneğini teşkil ettiğinden iptal kararının verilmesinden önce “ölmüş ya da” ifadesine dayalı olarak açılan bir davanın hükmün iptalinden önceki haliyle incelenmesi gerekmektedir. Aksi halde salt “ölmüş ya da” ifadesinin yürürlükten kaldırıldığından bahisle şartların sağlanmasına rağmen değerlendirilmeyip olumsuz karar vermek kazanılmış hak ilkesine aykırı olacaktır. Bu doğrultuda Yargıtay'ın uygulaması da genel olarak bu yönde olsa da<sup>930</sup> birtakım kararlarında farklı gerekçelerle muhalefet şerhlerine (karşı oy yazısı) rastlamak mümkün olup bu şerhlerde, artık yürürlükte olmayan kanunda yer alan bir ifadenin uygulama alanı bulamayacağı ve AYM'nin iptal kararından sonra oluşan yasal durumun mevcut yargılamalarda dikkate alınmasının gerektiği savunulmaktadır<sup>931</sup>. Ancak muhalefet şerhlerinde savunulan görüşlerin bazı kararlarda çoğunlukta olduğuna da rastlamak mümkündür<sup>932</sup>. Hal böyleyken; Anayasa'nın 153. maddesinin 5. fıkrası, AYM tarafından verilen iptal kararının geriye yürümeyeceğini düzenlemiştir. Bunun nedeni, AYM tarafından verilen iptal kararının kazanılmış hakkı ortadan kaldıracak bir sonuç doğurmasını önlemektir<sup>933</sup>. Öte yandan kazanılmış hakkın olmadığı kabul edildiğinden bu durumda zilyedin dava edebileceği bir hakkı da olmayacağından böyle bir durumun mahkemeye etkili erişim hakkını da ihlal edeceğini düşünmekteyiz<sup>934</sup>.

<sup>929</sup> **Taşpınar Ayvaz**, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) Zaman Bakımından Uygulanması*, s.49.

<sup>930</sup> “...4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun, 'Olağanüstü Zamanaşımı' kenar başlıklı 713/2'nci maddesinde yazılı 'ölmüş' kelimesinin Anayasa Mahkemesince 17.03.2011 tarihinde iptal edilmesine rağmen bu tarihe kadar kazandırıcı zamanaşımı koşullarının gerçekleşmesi halinde tescil istemi hakkında karar verilmesi Yargıtay'ın ve Hukuk Genel Kurulu'nun yaygın içtihatları gereğidir...” [Yargıtay 7.HD., 09.05.2024 tarihli ve 2014/1714 E., 2024/2513 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>931</sup> Yargıtay 7.HD., 15.05.2024 tarihli ve 2023/4926 E., 2024/2632 K. sayılı kararındaki muhalefet şerhi; aynı Dairenin 09.12.2024 tarihli ve 2024/11 E., 2024/5540 K. sayılı kararındaki muhalefet şerhi; aynı Dairenin 26.11.2024 tarihli ve 2024/265 E., 2024/5276 K. sayılı kararındaki muhalefet şerhi; aynı Dairenin 13.05.2024 tarihli ve 2023/1846 E., 2024/2543 K. sayılı kararındaki muhalefet şerhi (uyap.gov.tr).

<sup>932</sup> Yargıtay 7.HD., 30.03.2022 tarihli ve 2021/6908 E., 2022/2465 K. sayılı kararında olduğu gibi (uyap.gov.tr).

<sup>933</sup> **Şeref Gözübüyük**, *Anayasa Hukuku*, (Ankara: Turhan Kitabevi, 2000), s.275; “...4721 sayılı TMK'nın uygulanması varsayımında dahi bu Kanun'un 713/2'nci maddesindeki ‘...ölmüş...’ ibaresinin Anayasa Mahkemesince iptal edilmesine yönelik verilen kararın geriye yürümeyeceği, Anayasamızın 'Anayasa Mahkemesinin kararları' başlıklı 153'üncü maddesinin 5'inci fıkrasındaki 'iptal kararları geriye yürümez' düzenlemesi gereği ortadadır. Bu değerlendirmede kilit nokta, hukuk güvenliği ilkesi ile bağlantılı olan kazanılmış hak ilkesidir. Olağanüstü kazandırıcı zamanaşımında şartların gerçekleşmesiyle birlikte mülkiyet hakkının kendiliğinden ortaya çıkması, kazanılmış bir haktır. Bu hakkın ortaya çıkması sonrasında Anayasa Mahkemesince iptal edilen bir hükmün bu hakla bağlantılı somut olayda uygulanması mümkün olmayacaktır. Tüm bu bilgiler doğrultusunda davacı tarafın davasında haklı olduğu sonucuna varılmıştır...” [Yargıtay 7.HD., 16.02.2023 tarihli ve 2022/7118 E., 2023/915 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>934</sup> AİHM'nin 23.01.2023 tarihli, Geffre/Fransa, B. No: 51307/99, § 34.

Kanımızca iptal kararından önce şartların oluşmasına rağmen dava açılmayıp iptal kararından sonra dava açılabilmesi mümkündür. Böyle bir durumda, taşınmazın mülkiyetinin onun müteveffa malikine değil; mirasçılara ait olduğunu kabul etmek gerekmektedir<sup>935</sup>. Bu doğrultuda, iptal kararından sonra açılan davaların da hükmün iptal edilmeden önceki haline göre incelenmelidir<sup>936</sup>. Zira; bu sonuç OĞUZMAN/BARLAS'ın “...*şu halde, eski kanun zamanında gerçekleşmiş bulunan bir nişan bozma fiilinin sonuçlarına ait uyuşmazlıkta dava yeni kanun zamanında açılmış olsa bile, bu dava eski kanun hükümlerine göre çözülecektir...*”<sup>937</sup> şeklinde belirtilen ifadesiyle benzerlik göstermektedir. Öte yandan; şartların sağlanması iptal kararından sonraki bir tarihe denk gelmekte ise böyle bir durumda artık hükmün uygulanmayacağı ortadadır<sup>938</sup>.

Tüm bu nedenlerle; kanunda öngörülen şartların sağlanmasıyla birlikte hak zaten zilyet tarafından kazanılmıştır. Bu doğrultuda açılan dava ise aynı bir hakkın tesisinden ziyade zaten kazanılmış olan bir hakkın tasarruf edilebilmesi için gerekli olan açıklayıcı tescilin sağlanmasına hizmet etmektedir<sup>939</sup>. Ancak bunun için davanın mirasbırakanın ölmesinden itibaren en az yirmi yıl sonra açılması gerekmektedir<sup>940</sup>. Burada şu hususu da belirtmek isteriz ki; taşınmazdaki elbirliği halinde bulunan bir ortaklık payında TMK'nın 713. maddesine göre ölüm sebebine dayalı kazandırıcı zamanaşımının uygulanabilmesi için tek bir ortağın değil tüm ortakların ölmüş olması gerekmektedir<sup>941</sup>.

<sup>935</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.506.

<sup>936</sup> **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.232 ve 233; **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.651; Ancak öğretilerdeki bir görüş; AYM'ye somut norm denetimi yoluna başvuran Ankara 11. Asliye Hukuk Mahkemesinde görülen ve bu başvurunun yapılmasına sebep olan davanın reddedilmesi halinde o dava yönünden bir adaletsizlik durumunun oluşacağına haklı olarak işaret etmiştir [Görüş için bkz. **Osman Delen**, “Türk Medeni Kanununun 713. Maddesinin 2. Fıkrasındaki ‘Ölmüş’ Sözcüğünün Anayasa Mahkemesi Tarafından İptali ile İptal Kararı Sonrası Oluşan Yargıtay Görüşü Üzerine Bazı Düşünceler”, *DEÜHFD, Prof. Dr. Durmuş TEZCAN'a Armağan*, C.21, Özel Sayı, (2019), s.3383].

<sup>937</sup> **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.76.

<sup>938</sup> **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.240.

<sup>939</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.212; Aksi görüş için bkz. **Delen**, “Türk Medeni Kanununun 713. Maddesinin”, s.3383.

<sup>940</sup> “...*Türk Medeni Kanunu'nun 713'üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki ölüm sebebine dayalı tapu iptali ve tescil davalarında taşınmazın yirmi yıllık zilyetlikle kazanılabilmesi için diğer koşulların yanında taşınmazın kayıt malikinin dava tarihinden en az yirmi yıl önce ölmüş olması gereklidir. Taşınmazın kadastro çalışmaları sırasında mirasçıları tespit edilmediği için ölmüş kişinin adı belirtilerek tespit edildiği ve tapunun bu şekilde olduğu hallerde kayıt maliki ölü olan şahıs değil mirasçılardır...*” [Yargıtay 7.HD., 13.12.2023 tarihli ve 2022/5452 E., 2023/6200 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>941</sup> “...*elbirliği mülkiyeti şeklinde tapuya kayıtlı bir taşınmazın ortaklarından birinin veya bir kısmının hayatta olması o taşınmazın olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmasını önler. Somut olayda; tespit tarihi itibarıyla mevcut mirasçıların ölüm tarihlerinin belirlenmesi ve bu tarihlerden itibaren kazanmayı sağlayan sürenin değerlendirilmesi gerekir. Dava konusu parselin tespit tarihi itibarıyla mevcut İ.A. mirasçılarından bir bölümü halen sağdır. Dava konusu parsel kadastro çalışmalarında elbirliği şeklinde mülkiyet hükümlerine göre tespit edildiğine göre, bu mülkiyet türünde ortakların belli payları bulunmadığı için ortaklardan biri bakımından dahi dayanılan sebep gerçekleşmedikçe, tespit tarihi itibarıyla mevcut mirasçılardan birinin dahi ölümü tarihinden*”

Genel düzenleme ve uygulamayı bu şekilde belirtmekle birlikte ayrıksı bir durum kendisini kadastro tespitinde göstermektedir. Yargıtay’a göre, kadastro çalışmalarında öldüğü anlaşılan kişiler adına taşınmazın tespitinin yapılması durumunda, sonradan oluşan tapu kaydında her ne kadar malik olarak müteveffa kişi görülse de aslında kadastro çalışmalarında adına tespit yapılan kişiyi müteveffa değil, onun mirasçıları olarak anlamak gerekmektedir. Sonuç itibariyle; taşınmazın mülkiyeti müteveffanın son mirasçısına intikal edene kadar tapu kaydında mirasçıların malik olma olasılığı olduğundan burada kayıt malikinin ölümü sebebiyle kazandırıcı zamanaşımı zilyetliğinin uygulanabilmesi söz konusu olmayacaktır<sup>942</sup>. Zira, taşınmaz maliki kayıt maliki ölü olan şahıs değil, onun mirasçılarıdır<sup>943</sup>. Öte yandan; tespit esnasında ölü malikin mirasçıları tespit edilmişse taşınmazın tapu kaydı mirasçılar adına tescil edilmektedir. Kanımızca, ölü kişinin mirasçılarının olmadığı net bir şekilde anlaşılırsa o zaman ölüm sebebine dayalı olarak olağanüstü zamanaşımına yönelik talepte bulunmak mümkün olmaktadır.

#### **b. Zamanaşımının Hesaplanması**

Türk Medeni Kanunu’nun “*Sürelerin hesabı*” başlıklı 714. maddesindeki, zamanaşımının hesaplanması, kesilmesi ve durmasına ilişkin olarak TBK’ya atıf yapılmıştır<sup>944</sup>. Öncelikle TMK’nın 713. maddesinde öngörülen yirmi yıllık sürenin TBK’nın 148. maddesine göre sözleşme ile değiştirilebilmesi mümkün değildir.

Türk Borçlar Kanunu’nun 151. maddesinin 1. fıkrası gereği TMK’nın 713. maddesinde belirlenen yirmi yıllık sürenin başlangıcında sürenin ilk günü hesaba dâhil edilmemektedir<sup>945</sup>.

---

*dava tarihine yirmi yıl geçmedikçe, diğer koşullar oluşmuş olsa dahi davacı lehine olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanım sağlanamaz...*” [Yargıtay 8.HD., 22.12.2011 tarihli ve 2011/3109 E., 2011/7477 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>942</sup> **Meral - Şen - Ünal**, *Gayrimenkul Davaları*, s.334; “...09.08.1974 tarihli kadastro tutanağı incelendiğinde dava konusu gayrimenkulde malik olarak görünen Mehmet karısı Hafize, Mehmet kızı Hatun, Emin karısı Gümüş’ün ölü oldukları belirtilmiş olup bu husus, dosya arasındaki tapu kayıtları incelendiğinde beyanlar hanesinde de açıkça belirtilmiştir. Kadastro sırasında, ölü olduğu anlaşılan ancak mirasçıları belirlenemeyen kişilerin adına tespit yapıldığı hallerde kayıt maliki olarak her ne kadar ölü olan şahıs gözükse de aslında tespit edilen ölü şahıs değil, onun mirasçılarıdır. Buna göre, intikal yapılan kadar, dava konusu taşınmazın kayıt malikleri Mehmet karısı Hafize, Mehmet kızı Hatun, Emin karısı Gümüş olmayıp, bu kişilerin mirasçılarıdır. Bu durumda, son mirasçıya intikal yapılan kadar tapu kaydında mirasçıların malik olma hali devam edeceğinden kayıt maliklerinin ölümüne dayalı olarak zilyetlikle kazanım mümkün değildir. Açıklanan nedenlerle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru değildir...” [Yargıtay 7.HD., 12.06.2023 tarihli ve 2023/1813 E., 2023/3294 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>943</sup> Yargıtay 7.HD., 01.03.2022 tarihli ve 2021/4756 E., 2022/1524 K. (uyap.gov.tr).

<sup>944</sup> Her ne kadar TMK’nın 713. maddesinde zamanaşımının süresinin hesaplanmasında TBK’nın ilgili hükümlerinin kıyas yoluyla uygulanabileceği belirtilmişse de Kadastro Kanunu’ndaki kazandırıcı zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin hesabında 6100 sayılı HMK’nın 90 vd. maddeleri dikkate alınmalıdır [bkz. **Halûk N. Nomer**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (İstanbul: Beta, 2017), 15.Bası, s.426].

<sup>945</sup> **Oğuzman - Selçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.498; **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.639; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.124.

Öğretideki başka bir görüş de zamanaşımının son gününün başlangıç tarihine yirmi yıla bir gün eklemek suretiyle tespit edileceğini belirtmiştir<sup>946</sup>. Kanımızca zamanaşımı, zilyetliğin elde edilmesinin ertesi günü başlamalıdır.

Olağanüstü zamanaşımı süresi yıl esaslı olduğundan TBK'nın "*Diğer sürelerde vade*" başlıklı 92. maddesinin 1. fıkrasının (3). bendi, yirmi yıllık sürenin nasıl hesaplanması gerektiğini kıyas yoluyla göstermektedir. Hükme göre, yirmi yıllık sürenin başlangıcında ilk gün hesaba katılmayacağından o günden itibaren yıl esaslı olmak üzere yirmi yıl sonrası hangi güne isabet ediyorsa olağanüstü zamanaşımı süresi de o gün dolmuş olmaktadır.

Son olarak TBK'nın 160. maddesi, zamanaşımı süresinden feragat edilemeyeceğini belirtilmiştir. Başka bir deyişle zamanaşımından feragat yasak olup bu yasak, TMK'nın 713. maddesinde de uygulama alanı bulmaktadır.

### **c. Zamanaşımının Durması ve Kesilmesi**

Zamanaşımının durması ve kesilmesine ilişkin nedenler, olağan zamanaşımında belirtilen incelemeler gibidir. Zamanaşımını kesen nedenler TBK'da belirtilenlerden ibaret değildir. Bu doğrultuda, zilyetliğin kesin ve sürekli olarak kaybedilmesi gibi durumlarda zamanaşımı kesilecek<sup>947</sup> ve zamanaşımı hukuki sonuçlarını yitirecektir<sup>948</sup>. Örneğin gerçek malik tarafından açılan elatmanın önlenmesi davası, istihkak davası ile zilyetliğe ilişkin davalar da zamanaşımını kesmektedir<sup>949</sup>. Ancak gerçek malik dışındaki üçüncü bir kişinin açacağı davalar zamanaşımı kesebilecek nitelikte değildir<sup>950</sup>. Sonuç itibarıyla; sebebi ne olursa olsun kesilmeden sonra TBK'nın 156. maddesinin 1. fıkrası gereği yeni süre işlemeye başlayacaktır.

### **d. TMK'nın 713. Maddesinden Yararlanan Zilyedin Yirmi Yıllık Süre Esnasındaki Hukuki Durumu**

#### **d.a. Birtakım Davaların Muhatabı Olma**

##### **d.a.a. Genel Olarak**

Taşınmazın zilyedi, hak sahibi tarafından açılan elatmanın önlenmesi, istihkak ve ecrimisil davalarının muhatabı olabilir<sup>951</sup>. Buna ilişkin ayrıntılı açıklamalara olağan

<sup>946</sup> **Kulahçı Serengil**, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla", s.233.

<sup>947</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.520 ve 522; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.408; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.346; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.446.

<sup>948</sup> **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.1310; **Özmen - Çorbalı**, *3402 Sayılı Kadastro*, s.403.

<sup>949</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.298.

<sup>950</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.298.

<sup>951</sup> **Gürlek İlgün**, *Ecrimisil*, s.20.

zamanaşımı kısmında yer verildiğinden tekrara düşmemek amacıyla yeniden değinme ihtiyacı duyulmamıştır.

#### **d.a.b. Miras Sebebiyle İstihkak Davası**

Türk Medeni Kanunu'nun 599. maddesine göre, mirasbırakanın (yasal ve/veya atanmış) mirasçıları ondan geriye kalan intikale elverişli malvarlığının tamamını küll olarak kendiliğinden kazanmaktadır. Öte yandan; mirasbırakan, ölmeden önce malvarlığını oluşturan hak veya malların kullanım veya yararlanılmasını, kira veya ödünç gibi bir sözleşme ile üçüncü kişilere bırakmış olabilir. Hal böyleyken, söz konusu sözleşmeler bir şekilde sona ermesine rağmen sözleşmeye konu olan hak veya malın mirasbırakana iade edilmemiş olması da ihtimal dâhilindedir<sup>952</sup>. Mirasçılar bu kişilere karşı elatmanın önlenmesi niteliğinde bir dava açabileceği gibi kanunun onlara salt mirasçı olmaları sebebiyle tanımış olduğu terekede bulunan bir malın iadesini sağlayan ve külli nitelikte olan miras sebebiyle istihkak davasını açabilmesi de mümkündür<sup>953</sup>. Miras sebebiyle istihkak davasını, adi istihkak davasından ayıran yön de burada yatmaktadır. Zira; külli nitelikte olan miras sebebiyle istihkak davası, ancak ve ancak üstün hakka sahip olan mirasçı tarafından açılmaktadır<sup>954</sup>. TMK'nın 637. maddesinin 1. fıkrasında yer alan “*Yasal veya atanmış mirasçı, terekeyi veya bazı tereke mallarını elinde bulunduran kimseye karşı mirasçılıktaki üstün hakkını ileri sürerek miras sebebiyle istihkak davası açabilir.*” şeklindeki düzenlemesi de bu hususa işaret etmektedir.

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesine göre gerek iyiniyetli gerek kötüniyetli olsun zilyet, haksız bir zilyettir. Gaip olan veya 2011 yılından önce ölmüş olan bir kişinin mirasçılarının ortaya çıkması halinde hükümde belirtilen şartları sağlayan haksız zilyedin durumunun ne olacağı önemlidir. Buna ilişkin olarak TMK'da doğrudan bir hüküm düzenlenmiştir. TMK'nın 638. maddenin 2. fıkrası, “*Miras sebebiyle istihkak davasında davalı, tereke malını zamanaşımı yoluyla kazandığını ileri süremez.*” şeklindedir. Hükme göre; mirasçı olmayan zilyede karşı açılan bu davada davalı olarak yer alan haksız zilyet, TMK'nın 713. maddesine dayalı olarak kazandırıcı zamanaşımına yönelik itirazda bulunması mümkün

<sup>952</sup> Eren - Yücer Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, s.476; Öztan, *Miras Hukuku*, s.427.

<sup>953</sup> Öztan, *Miras Hukuku*, s.426; Eren - Yücer Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, s.477 ve 478; Fikret Eren, “Miras Sebebiyle İstihkak Davası”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.22, S.3, (2016), s.1047; Külahçı Serengil, “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla”, s.224.

<sup>954</sup> Öztan, *Miras Hukuku*, s.427; Eren, “Miras Sebebiyle İstihkak Davası”, s.1047; Ancak HATEMİ, mirastaki üstün hakkın ancak mirasçıya karşı ileri sürülebileceğini belirtmiştir [bkz. Hüseyin Hatemi, “Miras Sebebiyle İstihkak Davası Hakkında Düşünceler”, *YÜHFD*, C.XVIII, S.2, (2021), s.581].

olamayacaktır<sup>955</sup>. Bu nedenle miras sebebiyle istihkak davasının ayrıcalıklı bir eda davası olduğu belirtilmiştir<sup>956</sup>. Özetle; bu dava esnasında taşınmazın mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesine yönelik bir yasak bulunmaktadır<sup>957</sup>. HATEMİ, haksız zilyet tarafından kazandırıcı zamanaşımı itirazında bulunulamayacağı durumunu, “*hakkın doğmadığı itirazı*”<sup>958</sup> olarak nitelemiştir.

Kazandırıcı zamanaşımı yasağı, süresiz nitelikte olmayıp TMK’nın 639. maddesinde iki ayrı alternatif süre şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Hükmün 1. fıkrası, bir ve on yıllık; 2. fıkrası ise, yirmi yıllık zamanaşımı sürelerine yer vermiş olup bunlar somut olayın niteliğine göre uygulanan ve değişen alt ve üst sınırdan oluşmaktadır. Hükümde gösterilen bir yıllık zamanaşımı süresi; kısa süreli, sübjektif ve nispi nitelikte olup on ve yirmi yıllık süreler ise objektif ve mutlak nitelikte olan sürelerdir. 1. fıkradaki bir yıllık süre, davacının kendisinin mirasçı olduğunu ve davalının terekeyi veya tereke malını elinde bulundurduğunu öğrendiği tarihten itibaren başlamaktadır. Görüldüğü üzere burada iki durumun varlığı aranmaktadır. Hükmün devamında yine iyiniyetli zilyet için geçerli olmak üzere on yıllık süre belirtilmiş olup bu süre, her halde mirasbırakanın ölümü veya vasiyetnamenin açılmasıyla birlikte başlamaktadır. Hükmün 2. fıkrası ise yirmi yıllık sürenin uygulanmasını düzenlemiştir. Bu durumda bu süre ancak zilyedin iyiniyetli olmaması durumunda uygulanmaktadır. Bu doğrultuda, kazandırıcı zamanaşımı yasağı bu süreler dâhilinde geçerlidir. Öte yandan; dava, zamanaşımına uğramışsa artık yasak söz konusu değildir<sup>959</sup>. Davanın zamanaşımına uğraması sonrası mirasçılarının TMK’nın 683. maddesinin 2. fıkrası gereğince adi istihkak davası açabilmeleri imkânları dâhilindedir<sup>960</sup>.

## **d.b. İade Borcu ve Talep Edilebilecek Giderler**

### **d.b.a. Genel Olarak**

Türk Medeni Kanunu’nun “*Zilyetliğin hükümleri*” başlığı altında yer alan “*Sorumluluk*” kısmının 993 ve 994. maddeleri, iyiniyetli zilyet ile ilgili olan durumu düzenlemişken 995. maddesi ise kötüniyetli zilyet ile ilgili olan durumu düzenlemiştir.

<sup>955</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.505; **Eren - Yücer Aktürk**, *Türk Miras Hukuku*, s.484 ve 485; **Öztan**, *Miras Hukuku*, s.432; **Belen**, *Miras Hukuku Şema Kitap*, s.284; **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.655.

<sup>956</sup> **Eren**, “Miras Sebebiyle İstihkak Davası”, s.1048 ve 1049.

<sup>957</sup> **Eren**, “Miras Sebebiyle İstihkak Davası”, s.1052.

<sup>958</sup> **Hatemi**, “Miras Sebebiyle İstihkak”, s.582.

<sup>959</sup> **Eren - Yücer Aktürk**, *Türk Miras Hukuku*, s.485, 494 ve 495; **Belen**, *Miras Hukuku Şema Kitap*, s.284.

<sup>960</sup> **Öztan**, *Miras Hukuku*, s.432; **Belen**, *Miras Hukuku Şema Kitap*, s.284.

Taşınmazın zilyedinin iyiniyetli olması halinde olağan zamanaşımı kısmında ayrıntılarına değinilen TMK'nın 993 ve 994. maddelerinin yarattığı imkânlardan yararlanabilmesi mümkündür. Burada zilyedin kötünietli olması durumunda hangi ihtimallerin söz konusu olabileceği irdelenmiştir.

#### **d.b.b. İade Borcu**

Olağanüstü zamanaşımında taşınmazın zilyedinin de olağan zamanaşımındaki iyiniyetli zilyet gibi iade borcu bulunmaktadır. Zilyet ister iyiniyetli olsun ister olmasın zilyetliği haksız ise bununla orantılı olarak bir iade yükümlülüğü bulunmaktadır. Ancak olağanüstü zamanaşımında zilyedin kötünietli olması asıldır. Bu nedenle durumu, zilyedin iyiniyetli olup olmamasına göre incelemek gerekmektedir.

Öğretide TBK'nın 530. maddesinin özel hali olarak belirtilen<sup>961</sup> TMK'nın 995. maddesi, taşınmazın kötünietli zilyedinin sorumluluğunu düzenlemiştir. Hükmün 1. fıkrasındaki, *“İyiniyetli olmayan zilyet, geri vermekle yükümlü olduğu şeyi haksız alıkoymuş olması yüzünden hak sahibine verdiği zararlar ve elde ettiği veya elde etmeyi ihmal eylediği ürünler karşılığında tazminat ödemek zorundadır.”* şeklindeki düzenlemesine göre buradaki sorumluluk, objektif sorumluluk olduğundan ayrıca kusurun varlığı aranmamaktadır<sup>962</sup>.

Kötünietli haksız zilyet taşınmaz onun fiili hakimiyetine geçtiği anda hangi durumda ise onu o haliyle iade etme yükümlülüğü altındadır<sup>963</sup>. Maddenin 3. fıkrasında ise kötünietli zilyedin tazminat sorumluluğunu düzenlemiş olup niteliği itibariyle bu haksız fiil tazminatıdır<sup>964</sup>. Bu tazminatı doğuran zararlar, bu taşınmaz üzerinden elde edilen veya elde edilmesi ihmal edilen ürünler ve taşınmazın hak sahibine verilmiş olan zararlardır<sup>965</sup>.

Taşınmazın zilyedinin iyiniyetli olması durumu TMK'nın 993. maddesine göre; taşınmazın zilyedi, iyiniyetli ise taşınmaz ile ilgili olarak elinde ne kaldıysa onu vermekle yükümlüdür<sup>966</sup>. Hükmün 2. fıkrasına göre; taşınmaz, zilyedin elinden tamamen çıkmışsa o zaman iade veya tazminat yükümlülüğünden de söz edilememektedir. Öğretideki ağırlıklı görüş de bu yönde bulunmaktadır<sup>967</sup>. Öte yandan; zilyedin taşınmazın geri verilmesinden doğan

<sup>961</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.141.

<sup>962</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.140; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.119; Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.248.

<sup>963</sup> Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.118; Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.258.

<sup>964</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.140; Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.259.

<sup>965</sup> Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.120; Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.258 ve 261.

<sup>966</sup> Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.251; Yağcıoğlu, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.63.

<sup>967</sup> Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.252.

herhangi bir tazminat sorumluluğu da bulunmamaktadır. Bu nedenle zilyedin kusurunun bulunup bulunmaması önem arz etmemektedir. Ancak bunun için hükmün 1. fıkrasında alternatif iki şart belirtilmiştir. Buna göre, zilyet tarafından taşınmaz üzerindeki zilyetliğin mevcut hakkına uygun şekilde kullanılması veya ondan yararlanılması gerekmektedir.

#### **d.b.c. Talep Edilebilecek Giderler**

Zilyedin iyiniyetli haksız zilyet olması halinde talep edebileceği giderlere olağan zamanaşımı bölümünde değinilmişti. Burada zilyedin kötüniyetli olması halindeki durum ele alınacaktır.

Zilyet, taşınmaz üzerindeki fiili hakimiyetinin haksız olduğunu bilen veya bilmesi gereken bir konumda ise o zilyet kötüniyetli haksız zilyettir. Kötüniyetli haksız zilyedin durumu ise TMK'nın 995. maddesinde düzenlenmiştir. Hükümde kötüniyetli zilyedin taşınmazı iade yükümlülüğü ile tazminat sorumluluğuna yer verilmiş olup bu düzenlemeyle kötüniyetli zilyedin durumu iyiniyetlinin durumuna nazaran daha ağır konumdadır<sup>968</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nun 995. maddesinin 2. fıkrasında yer alan "*İyiniyetli olmayan zilyet, yaptığı giderlerden ancak hak sahibi için de zorunlu olanların tazmin edilmesini isteyebilir.*" şeklindeki hükmü gereği, kötüniyetli haksız zilyedin taşınmaza yaptığı faydalı ve lüks masrafları talep edemeyeceği anlaşılmaktadır.

#### **d.c. Zilyetliği Koruyan Olanaklardan Yararlanma**

Zilyetlik, bir hakka dayanıp dayanmadığına bakılmaksızın korunmaktadır. Başka bir deyişle; taşınmaza sadece zilyet olmak, kanunun tanıdığı korumadan yararlanılması bakımından mümkündür. Bunlardan ilk akla geleni, eylemsel korunma yolu olan savunma hakkıdır<sup>969</sup>. İstisnai nitelikte olan bu hak, TBK'nın 64. maddesinin 1. fıkrasında düzenlenen meşru müdafaa hakkının özel bir görünümü olup geri alma hakkını da kapsamaktadır<sup>970</sup>. Buna göre taşınmazın zilyedi, taşınmazına yapılan fiili müdahaleyi savunma yapmak suretiyle defedebilmektedir. Öte yandan; savunma hakkının çoğu zaman sonuçsuz kalabilmesi de mümkündür. Bu nedenle zilyede tanınan diğer bir imkân, Türk Hukuku'na mahsus bir yol olmak üzere 3091 sayılı Kanun'da düzenlenmiş olup taşınmaz mal zilyetliğine yapılan

<sup>968</sup> Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.258.

<sup>969</sup> Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.18.

<sup>970</sup> Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.18; Ünal - Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, s.173; İnan, *Türk Medeni Hukuku*, s.343;

tecavüzlerin önlenmesine yönelik idari başvuru yoludur. Buna yönelik ayrıntılara olağan zamanaşımı bölümünde yer verilmişti.

Bunlar haricinde zilyetlik davaları, başvurulacak bir yol olup bunlar TMK'nın 982 ve 983. maddelerinde düzenlenmiştir. Bu davalarda zilyetliğin haklı bir sebebe dayanıp dayanmamasına değil; taşınmaza fiilen zilyet olunup olunmamasına bakılmaktadır<sup>971</sup>. Bunlardan biri geri verme davası iken, diğeri uygulamada elatmanın önlenmesi davası olarak bilinen saldırının önlenmesi davasıdır<sup>972</sup>. Bu kavramlara yönelik değerlendirmeler de olağan zamanaşımı bölümünde yapılmıştı.

### 2.1.2.3. Zilyetlik Süresi Davasız ve Aralıksız Geçmeli

Yirmi yıl boyunca sürmesi gereken zilyetliğin davasız ve aralıksız olarak sürmesi gerekmektedir. Bundan zilyetliğin kesintisiz bir şekilde devam etmesinin gerektiği anlaşılmaktadır.

#### a. Davasızlık

Malik sıfatıyla yirmi yıl boyunca sürmesi gereken zilyetliğin davasız olarak sürmesi gerekmektedir<sup>973</sup>. Olağan zamanaşımı bahsinde belirtilenler çoğunlukla bu başlık altından aynen geçerli olduğundan tekrara düşmemek için benzer noktalara değinmekten kaçınılmıştır.

Türk Kanunu Medenisi'nin 639. maddesinde yirmi yıllık sürenin nizasız olarak geçirilmesi gerektiğinin belirtilmiş olmasına rağmen TMK'nın 713. maddesinde bu durum, "davasız" kelimesi ile ifade edilmiştir. Kanun koyucunun bu şekilde bir kelime değişikliğine gitmesindeki sebep, hükmün gerekçesinde<sup>974</sup> nizasız kelimesinin kapsamının belirsiz olduğu, noter kanalıyla gönderilen bir protestonun veya fiili müdahale ve çatışmanın da bir niza olduğu şeklinde belirtilmiştir.

Bu nedenle, geçici tescil şerhi verilmesi veya hukuki işlem benzeri bir fiil olan ihtarda bulunulmuş olması, ödeme emri gönderilmesi, mahkemece ihtiyati tedbire karar verilmesi ya da görevsizlik veya yetkisizlik kararının verilmesi gibi durumlar davasızlık şartını

<sup>971</sup> İnan, *Türk Medeni Hukuku*, s.344.

<sup>972</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.93; Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.19; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.86.

<sup>973</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.519; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.299; Akıntürk, *Eşya Hukuku*, s.497; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.345

<sup>974</sup> (Erişim 23 Nisan 2024) <http://www.ilhanhelvaciesyahukuku.com/turk-medeni-kanunu/turk-medeni-kanunu-madde-713>

etkilemeyecektir<sup>975</sup>. Ayrıca sadece taşınmazlar için kabul edilmiş olan 3091 sayılı Kanun'un korumasına başvurulmuş olması da bu kapsama dâhil olmaktadır. Tüm bu nedenlere göre; geçici durum sona erdikten sonra yirmi yıllık süre, tekrar işlemeye başlayacaktır.

Gerekçenin devamında nizanın ancak dava şeklinde olması halinde kazanmayı engelleyebileceği belirtilmiştir. Bu nedenle niza kavramı, dava kavramını da bünyesinde barındırdığından TMK'nın 713. maddesi ile "davasızlık" ibaresinin tercih edilmesi ile kapsamın daraltılma yoluna gidildiği anlaşılmaktadır. Bu doğrultuda, zilyetlik süresinin davasız olarak geçirilmesinden, öncelikle ortada bir davanın bulunmamasının anlaşılması gerekmekte olup eğer böyle bir dava var ise bu davanın taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının zamanaşımı sebebiyle kaybedecek olan kimse tarafından açılmış olması gerekmektedir<sup>976</sup>.

Gerekçede hangi davanın bu kapsama gireceği gösterilmiş olup bunlar, zilyede karşı bir istihkak davası veya müdahalenin önlenmesi davası açılması şeklinde belirtilmiştir. Ancak şu da belirtilmelidir ki, açılan bu davalar gerçek malik veya gerçek malik ölmüş ise onun mirasçılarının tamamı ya da Hazine ve ilgili kamu tüzel kişisi tarafından taşınmazın hali hazırda zilyedine karşı açılmış olması ve bu davanın lehlerine sonuçlanıp kesinleşmesi gerekmektedir<sup>977</sup>.

Bununla birlikte zilyetliğin korunmasına yönelik olarak açılmış olan davaların da davasızlık şartını etkileyebileceği belirtilmiştir<sup>978</sup>. Bu gibi davalar açılıp kazanılmış olmasına rağmen davacı tarafından taşınmazda hala zilyetlik kurulamamış olunması halinde taşınmazın hali hazırdaki zilyedi tarafından dava tarihinden itibaren yeni bir zamanaşımının işleyeceği öğretide savunulmuştur<sup>979</sup>. Öte yandan; üçüncü kişi tarafından açılan veya taşınmazın hali hazırda zilyedi tarafından açılıp süre yönünden reddedilmiş olan davalar TMK'nın 713. maddesinin aradığı davasızlık kapsamına girmemektedir<sup>980</sup>. Tapulu ve paylı mülkiyete tabi bir

---

<sup>975</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.298; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.300; Ancak her ne kadar bu gibi durumlar davasız olma şartını etkilemese de duruma göre muhatap veya davalı olan yolsuz tescille malik görünen kişi, tescilin yolsuz olduğunu öğreneceğinden artık onun iyiniyetli olduğundan söz edilemeyecektir. Ancak bu durum; davasız olma durumu ile ilgili değil, kayıt malikinin iyiniyetli olması ile ilgilidir (bkz. **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.407).

<sup>976</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.519; **Reisoğlu**, "Fevkalâde Müruru Zaman", s.377; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.299.

<sup>977</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.519; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.298 ve 299; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.345; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.126.

<sup>978</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.207; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.299; **Külahçı Serengil**, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyula", s.235.

<sup>979</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.497.

<sup>980</sup> **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.236; Başka bir deyişle; dava zamanaşımı, süresinin dolmaması sebebiyle reddedilmişse burada zamanaşımın kesilmediğini anlamak gerekmektedir (bkz. **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.221).

taşınmaz söz konusu ise bu durumda davasızlık şartının mevcut olup olmadığı hususunun paydaşlar bakımından ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir<sup>981</sup>.

Son olarak kanımızca davasızlık şartını bertaraf etmese de konunun ceza hukuku ile ilgili olan boyutunu da belirtmek gerekmektedir. Zira; aslında olağanüstü zamanaşımı kavramı, 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nda düzenlenen “hakkı olmayan yere tecavüz” suçu ile yakın ilişki içindedir. Adı geçen suç, TCK'nın 155. maddesinde aynı isimle üç fıkra halinde “(f.1) Bir hakka dayanmaksızın başkasına ait taşınmaz mal veya eklentilerini malikmiş gibi tamamen veya kısmen işgal eden veya sınırlarını değiştiren veya bozan veya hak sahibinin bunlardan kısmen de olsa yararlanmasına engel olan kimseye, suçtan zarar görenin şikâyeti üzerine altı aydan üç yıla kadar hapis ve bin güne kadar adli para cezası verilir. (f.2) Köy tüzel kişiliğine ait olduğunu veya öteden beri köylünün ortak yararlanmasına terk edilmiş bulunduğunu bilerek mera, harman yeri, yol ve sulak gibi taşınmaz malları kısmen veya tamamen zapt eden, bunlar üzerinde tasarrufta bulunan veya sürüp eken kimse hakkında birinci fıkrada yazılı cezalar uygulanır. (f.3) Kamuya veya özel kişilere ait suların mecrasını değiştiren kimse hakkında birinci fıkrada yazılı cezalar uygulanır.” şeklinde düzenlenmiştir.

Türk Ceza Kanunu'nun 154. maddesinin 1. fıkrası konumuzu ilgilendiren bölüm olup bu hükme göre suçun oluşması için gerekli olan fiiller alternatif olarak belirtilmiştir. Buna göre, kasti<sup>982</sup> olarak icra edilmesi gereken suçun seçimlik hareketleri; taşınmazı (veya eklentilerini) tamamen veya kısmen işgal etme veya taşınmazın sınırlarını değiştirme veya bozma ya da hak sahibinin bunlardan kısmen de olsa yararlanmasına engel olma şeklindedir.

“Hakkı olmama” veya başka bir tabirle “hakka dayanmaksızın” ifadesinin içeriğini doldurmak için TCK'nın 26. maddesinden yararlanmak gerekmekte<sup>983</sup> olup buna göre hakkını kullanan kimseye ceza verilebilmesi mümkün değildir. Bu doğrultuda, TMK'nın 712. maddesinde görünürde de olsa bir hak söz konusu olduğundan hakkı olmayan tecavüz suçunun oluşması mümkün değildir. Bu nedenledir ki; bu suçun maddi ve manevi unsurlarının ortaya çıkabilmesi, TMK'nın 712. maddesi ile değil; TMK'nın 713. maddesinin 2. fıkrasına göre gerçekleşen somut bir olayda mümkün olabilmektedir. Çünkü bu nitelikte bir suçun

<sup>981</sup> **Sonkurt**, *Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan*, s.171.

<sup>982</sup> **İbrahim Şahbaz**, *Açıklamalı ve İçtihatlı Türk Ceza Kanunu*, (Ankara: Yetkin, Ankara, 2016), C.2, s.1791; **Doğan Soyaslan**, *Ceza Hukuku Özel Hükümler*, (Ankara: Yetkin, 2005), 5.Baskı, s.372 ve 374.

<sup>983</sup> **Şahbaz**, *Açıklamalı ve İçtihatlı Türk Ceza Kanunu*, s.1788.

oluşabilmesi için taşınmazın sahipli olması gerekmektedir<sup>984</sup>. Bu doğrultuda taşınmazın maliki bilinmeyen ya da gaibe ait olması gerekmektedir.

Bu suç ile ilgili soruşturma ve kovuşturmanın yapılabilmesi için icra edilmesi gereken bu eylemler sonucu suçtan zarar görenin şikâyetinin bulunması gerekmektedir. Bu doğrultuda maliki bilinmeyen taşınmazın malikinin tespit edilmesi durumunda onun veya malikinin mirasçılarının olduğu tespit edilmiş ya da gâibin mirasçıları tarafından şikâyette bulunulabilmesi mümkündür. Her ne kadar mirasçılardan birinin diğer mirasçılara karşı TMK'nın 713. maddesine dayalı iddiasını ileri süremese de diğer mirasçıların ona karşı TCK'nın 154. maddesinin 1. fıkrasına göre hakkı olmayan yere tecavüz suçlamasıyla şikâyette bulunması mümkündür. TCK'nın 73. maddesinin 1. fıkrasına göre şikâyet süresi altı aylık süreye tabi tutulmuştur. Hükmün 2. fıkrasına göre; zamanaşımı süresini geçmemek koşuluyla altı aylık süre, şikâyet hakkı olan kişinin fiili ve failin kim olduğunu bildiği veya öğrendiği günden itibaren başlamaktadır. Hakkı olmayan yere tecavüz suçu az önce bahsedildiği üzere niteliği itibari ile kesintisiz suç olduğundan kesintisizlik devam ettiği sürece, suçtan zarar görenin şikâyet hakkı devam etmektedir<sup>985</sup>.

#### **b. Aralıksızlık**

Zilyetlik süresinin davasız bir şekilde yirmi yıl boyunca sürmesi ile birlikte bu zilyetliğin aralıksız olarak devam etmesi de gerekmede olup süre devam ederken zilyetliği kesintiye uğratabilecek bir olayın meydana gelmemiş olması gerekmektedir<sup>986</sup>. Buradan zilyetliğinin kesin ve kalıcı olarak kaybedilmemesinin anlaşılması gerekmektedir. TMK'nın 976. maddesinin mefhum-u muhalifinden bu sonuca ulaşılmaktadır. Zilyetliğin kalıcı kaybından, onu oluşturan fiili hakimiyet ile zilyetlik iradesinden biri veya her ikisinin de ortadan kalkmasının gerektiği anlaşılmalıdır. Zilyetliğin kesin olarak kaybedilmesi temelde insan iradesiyle veya onun iradesi dışında gerçekleşebilmektedir<sup>987</sup>. Somut bir ifade ile

<sup>984</sup> **Veli Özer Özbek - Koray Doğan - Pınar Bacaksız**, *Türk Ceza Hukuku Özel Hükümler*, (Ankara: Seçkin, 2021), 16.Baskı, s.687.

<sup>985</sup> "...hakkı olmayan yere tecavüz suçu niteliği itibari ile temadi eden suçlardan olup temadi devam ettiği sürece suçtan zarar görenin şikâyet hakkının devam ettiği, katılanın şikâyette bulunduğu tarihe kadar sanığın taşınmazı kullanmaya devam ettiğinin dosya kapsamından anlaşılması karşısında şikâyetin altı aylık süre içerisinde yapıldığının kabulü ile yargılamaya devam edilip esasa ilişkin bir hüküm kurulması gerekirken, katılanın süresinde şikâyet hakkını kullanmadığından bahisle davanın düşürülmesine karar verilmesi hukuka aykırı bulunmuştur." (Yargıtay 8.CD, 12.02.2024 tarihli ve 2022/5061 E., 2023/5398 K.)

<sup>986</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.520; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.300; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.407; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.346; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.446; **Özmen - Çorbali**, 3402 Sayılı Kadastro, s.380; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.308; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.134.

<sup>987</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.301 ve 302; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.346; **Külahçı Serengil**, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla", s.236.

taşınmaz üzerindeki zilyetliğin kalıcı bir şekilde kaybolması, taşınmazın hali hazırda zilyedinin kendi eyleminden kaynaklanabileceği gibi kendisi dışındaki bir sebepten de kaynaklanabilmesi mümkündür. Bu doğrultuda, insanın iradesi sonucu zilyetliğin kalıcı bir şekilde kaybedilmesine taşınmazın terk edilmesi örnek gösterilebilir. Öte yandan; taşınmazın kalıcı olarak su altında kalması<sup>988</sup> şeklinde bir doğa olayı ve idarenin kamulaştırması<sup>989</sup> gibi bir tasarrufu ise insan iradesi dışında gerçekleşen zilyetliğin kaybına örnek olarak gösterilebilir<sup>990</sup>. Bununla birlikte idarenin yapacağı bir sınırlamada buna örnek teşkil edebilir. Örneğin; zilyedin tasarrufta bulunduğu taşınmaz, orman niteliğinde değilken sonradan yapılacak olan bir sınırlama ile orman niteliği kazanmış olabilir. Bu doğrultuda taşınmazda zilyedin malik sıfatı ile olan zilyetliği de kendiliğinden sona ereceğinden zamanaşımı da kesilmiş olmaktadır<sup>991</sup>.

İdarenin her tasarrufunun zilyetliğin kesin kaybına sebep olmayacağı da mutlak olup 3194 sayılı İK gereğince yapılan imar uygulaması sonucu taşınmazın şüylendirmeye ve uygulamaya tabi tutulması buna örnek teşkil etmektedir<sup>992</sup>. Bununla birlikte kadaströ tespiti yapılırken herhangi bir kimsenin başvurmaması sebebiyle tespitın kütükteki ölü veya gaip adına yapılmış olması da zilyet lehine olan zamanaşımını kesmemektedir<sup>993</sup>. Zilyetliğin devredilmesi halinde zilyet açısından zilyetliğin nispi kaybı<sup>994</sup> söz konusu olmaktadır.

Taşınmaz üzerindeki zilyetliğin aralıksız bir şekilde devam ettiğine, diğer bir tabirle zilyetliğin başlangıcından sonuna kadar kesintisiz devam ettiğine yönelik bir karine bulunmaktadır<sup>995</sup>. Bu karinenin aksinin ispatı zilyetliğin aralıksız olmadığını iddia edene

---

<sup>988</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR'e göre, arazinin sürekli su altında kalması halinde sahipsiz hale geleceğinden onun özel mülkiyete tabi olma niteliğinden çıkacağı belirtilmiştir (**Oğuzman - Selici - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.223 ve aynı sayfada yer alan dip.588).

<sup>989</sup> Ancak kamulaştırma işlemi, dava açıldıktan sonra yapılmışsa davacının talebi, HMK'nın 125. maddesine göre değişikliğe uğrayabilir.

<sup>990</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.302; Öte yandan; kamulaştırılan bir yerin mülkiyeti ilgili idareye geçeceğinden bu yerin zilyetlik yoluyla kazanılabilmesi zaten mümkün değildir (bkz. **Kılıç**, *Gayrimenkul Davaları*, s.1420).

<sup>991</sup> **Oğuzman - Selici - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.522; Yargıtay HGK., 05.06.1987 tarihli ve 19856/8-336 E., 1986/486 K.

<sup>992</sup> Yargıtay HGK., 19.06.2002 tarihli ve 2002/1-527 E., 2002/523 K.; Ayrıca yapılan imar uygulaması ile özel mülkiyete tabi bir alanın kamusal alanda kalması, bu nedenle olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanıma elverişliliği yitirmiş olması mümkün olabilir [Buna yönelik bkz. Yargıtay 7.HD., 08.11.2021 tarihli ve 2021/552 E., 2021/2780 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>993</sup> **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.497.

<sup>994</sup> **Başpınar**, "Eşya Hukuku ve Yargı Kararları", s.167.

<sup>995</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.302; **Özmen - Çorbali**, *3402 Sayılı Kadaströ*, s.380; **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.904; **Yüksel**, *Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin Kazanılması*, s.86.

düşmektedir<sup>996</sup>. Zira karineye dayanan bir kişi ispat yükünden kurtulmuş olup<sup>997</sup> bu sayede başta elde edilmiş olan zilyetliğin devam edeceğinin anlaşılması gerekmektedir<sup>998</sup>.

Bununla birlikte aralıksız durumunun gerçekleşmesi için taşınmazın onun zilyedi tarafından bizzat kendi tasarrufu ile yararlanılması anlaşılmalıdır. Başka bir deyişle; zilyedin taşınmazdan doğrudan veya dolaylı bir şekilde yararlanabilmesi, bu şartın gerçekleştirilebilmesi için yeterli olmaktadır<sup>999</sup>.

Kısa süreli bir su baskını<sup>1000</sup> sonucu taşınmazın kullanılmaması durumunda olduğu gibi zilyetliğin geçici olarak kaybı ise aralıksızlık şartını ortadan kaldırabilecek nitelikte değildir<sup>1001</sup>. TMK'nın "Geçici olarak kesilme" başlığını taşıyan 976. maddesinde yer alan "Fiili hâkimiyetin geçici nitelikteki sebeplerle kullanılmaması veya kullanma olanağının ortadan kalkması zilyetliği sona erdirmez." şeklindeki düzenlemesi de buna işaret etmektedir. Bu doğrultuda, taşınmazın geçici olarak su altında kalması veya zilyedin seyahate çıkması gibi nedenler, taşınmaz üzerindeki zilyetliğin geçici olarak kaybına ilişkin örneklerdendir. Bununla birlikte taşınmazlar için kabul edilmiş olan 3091 sayılı Kanun veya TMK'nın 983. maddesinin 1. fıkrası<sup>1002</sup> gereğince geri alma şansı olduğu müddetçe de zilyetlik geçici olarak elden çıkmış sayılır. Sürenin geçmesi sebebiyle bu yönde bir talepte bulunulamamış ya da talepte bulunmuş ve taşınmaz geri alınamamışsa bu sefer zilyetlik tamamen elden çıktığından yeni bir zamanaşımı süresi işlemeye başlamaktadır<sup>1003</sup>. Başka bir deyişle, eski süreler bu hesaplamada dikkate alınmamaktadır.

<sup>996</sup> Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.407; Yağcıoğlu, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.136.

<sup>997</sup> Öztan, *Miras Hukuku*, s.225; İnan, *Türk Medeni Hukuku*, s.107; Fatma Tülay Karakaş, "Karine Kavramı, Kanuni Karineler ve Varsayımlar", *AÜHFİD*, C.62, S.3, (2013), s.739.

<sup>998</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.302.

<sup>999</sup> Oğuzman - Selici - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.520; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.301; Başpınar, "Eşya Hukuku ve Yargı Kararları", s.98; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.446.

<sup>1000</sup> Reisoğlu, "Fevkalâde Müruru Zaman", s.376.

<sup>1001</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.301; Özmen - Çorbali, *3402 Sayılı Kadastro*, s.380; Belen - Kutlu Doğan, "Olağanüstü Zamanaşımında Tapulu", s.82; "...TMK'nın 976.maddesine göre fiili hakimiyetin geçici nitelikteki sebeplerle kullanılmaması veya kullanma olanağının ortadan kalkması zilyetliği sona erdirmez. Ancak, kanun metnindeki açıklamalardan da anlaşılacağı gibi fiili hakimiyetin geçici nitelikte olmayan terkleri zilyetliği sona erdirir. Davacıların 14 yıl süreyle taşınmazı terk etmeleri zilyetliğin geçici nitelikteki terk sayılamaz. Bu terk uzun süreli bir terktir. Dolayısıyla davacıların taşınmaz üzerinde zilyetliklerinin TMK'nın 713. maddesi anlamında fasılasız olarak sürdürdükleri ileri sürülemez. Mahkemece, davanın bu nedenle reddine karar verilmiş olması doğru olmuştur..." [Yargıtay 8.HD., 09.04.2009 tarihli ve 2009/679 E., 2009/1706 K. (uyap.gov.tr)]; Taşınmaz üzerindeki zilyetlik kaybının kalıcı veya geçici olduğu noktasındaki tespit, hâkimin takdir yetkisi altında olup somut olaya göre değişiklik göstermektedir (bkz. Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.302).

<sup>1002</sup> Fıkra şu şekilde düzenlenmiştir: Saldırıda bulunan, şey üzerinde bir hak iddia etse bile zilyetliği saldırıya uğrayan, ona karşı dava açabilir.

<sup>1003</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.301; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.407; Yağcıoğlu, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.135.

## 2.2. Şekli Şartlar

### 2.2.1. Genel Olarak

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 1, 2, 5 ve sonuncu fıkrası dışında kalan fıkraların tamamı şekli koşullara yönelik olup buna dair uygulama taşınmazın tapusuz veya tapulu olması bakımından değişiklik göstermektedir. Maddi şartlar sağlandığı anda TMK'nın 713. maddesinin 5. fıkrasına göre taşınmazın mülkiyeti kazanılmış olmaktadır. O halde şekli şartlar, mülkiyetin kazanılması bakımından değil, TMK'nın 713. maddesinden yararlanan zilyet adına taşınmazın tescil edilebilmesi bakımından gereklidir. Zira; burada tescil, re'sen değil, ilgili kişinin mahkemeye başvurması yoluyla gerçekleştirilebilen bir işlemdir. İşte bu talebin ileri sürülebilmesi için TMK'nın 713. maddesinin 3. fıkrasına göre buna yönelik davanın açılması gerekmekte olup bu davaya tescil davası denilmektedir. Ancak davadan önce tarafların başvurabilecekleri alternatif bir yol vardır ki bu da arabuluculuktur.

### 2.2.2. Arabuluculuk

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılan mülkiyet hakkının korunmasında ve elde edilmesinde başvurulabilme olanağı bulunan uyuşmazlık çözüm yöntemi sadece devlet gücü kanalıyla gerçekleşen mahkeme yoluyla dava açmaktan ibaret değildir. Bu doğrultuda uyuşmazlık taraflarının anlaşmalarına imkân veren bu nedenle barışçıl bir çözüm yöntemi olan arabuluculuk, uyuşmazlığa yönelik bir çözüm olanağı sunabilmektedir<sup>1004</sup>.

Hukukumuzda uyuşmazlıkların çözümlenmesine ilişkin alternatif bir yol olan arabuluculuk müessesesi faaliyette olup buna yönelik usul ve esaslar, 07.06.2012 tarihli ve 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nda düzenlenmiştir. Bu Kanun'un 2. maddesinin 2. cümlesi arabuluculuk yolunun genel anlamda hangi alanlarda uygulanabileceğine, “...yabancılık unsuru taşıyanlar da dâhil olmak üzere, ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarının çözümlenmesinde uygulanır...” şeklinde işaret etmiştir.

28.03.2023 tarihli ve 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un kabulüyle taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak kurulmasına ilişkin uyuşmazlıkların da arabuluculuk yoluna uygun olduğu açıkça

---

<sup>1004</sup> **Engin - Atamer**, *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, s.285; **Muhammet Özkes**, *Pekcanitez Usûl Medenî Usûl Hukuku*, ed. Hakan Pekcanitez - Muhammet Özkes - Mine Akkan - Hülya Taş Korkmaz, (İstanbul: Onikilevha, 2017), C.3, 15.Bası, s.2807; **Cengiz Topel Çelikoğlu**, “6325 Sayılı Huak Uygulama Alanı Bağlamında Taşınmazın Aynına İlişkin Uyuşmazlıklar”, *Prof. Dr. Baki Kuru Anısına Armağan*, ed. Sema Taşpınar Ayvaz - Emel Hanağası, C.I, (İstanbul: Onikilevha, 2025), 1.Baskı, s.566.

düzenlenmiştir. Adı geçen Kanun'un 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe giren 37. maddesi gereği 6325 sayılı HUAK'a "Bazı uyuşmazlıklarda dava şartı olarak arabuluculuk" başlığına sahip olan 18/B maddesi eklenmiş ve bu maddenin 1. fıkrasında sınırlı sayıda olmak üzere; kiralanan taşınmazların 2004 sayılı İİK'ya göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere kira ilişkisinden, taşınır ve taşınmazların paylaşılması ve ortaklığın giderilmesinden, KMK'dan ve komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıkların zorunlu arabuluculuk kapsamında olduğu belirtilmiştir. Görülmektedir ki; TMK'nın 713. maddesinden kaynaklanabilecek uyuşmazlıklar bu kapsam dâhilinde bulunmamaktadır. Öte yandan; Kanun'un 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe giren 34. maddesiyle HUAK'a, 17/B maddesi eklenmiş olup hükmün 1. fıkrasında yer alan "Taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak kurulmasına ilişkin uyuşmazlıklar arabuluculuğa elverişlidir." düzenlemesiyle taşınmazın aynına ilişkin uyuşmazlıkların esasen ihtiyari arabuluculuk kapsamına dâhil edildiği anlaşılmaktadır<sup>1005</sup>. Bu nedenle ki; TMK'nın 713. maddesine dayalı olarak açılan davalarda arabuluculuk ihtiyari olarak başvurulabilecek alternatif bir yol olarak görülebilmektedir. Öte yandan TMK'nın 713. maddesindeki maddi koşulların arabulucukta uygulanıp uygulanmayacağına da değerlendirilmesi gerekmektedir. Kanımızca bu yargılama ile ilgili olarak ihtiyari arabuluculuğa başvurulması çok nadir görülebilecek bir durum olabilir.

### 2.2.3. Tescil Davası

#### 2.2.3.1. Genel Olarak

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesindeki şartların gerçekleşmesiyle birlikte mülkiyet hakkı kendiliğinden kazanılmış olmaktadır. Ancak, taşınmaz üzerinde tasarruf etmeye yönelik birtakım hakların kullanılabilmesi için zilyedin mülkiyeti kazandığı taşınmazı adına tapuda tescil ettirmesi gerekmekte olup buna açıklayıcı tescil denmektedir<sup>1006</sup>. Başka bir deyişle, taşınmaz zilyedinin şartların gerçekleşmesi sonucu oluşan yeni statüsünün devletin yaptırım gücüyle hukuken güvence altına alınması gerekmektedir. Aksi takdirde tapulu bir taşınmaz söz konusu ise kazanılan aynî hakkın iyiniyetli üçüncü kişiler tarafından kazanılması da mümkündür<sup>1007</sup>. Zira; bu tescil yapıncaya kadar tapu kaydındaki tescil, hem yolsuz

<sup>1005</sup> Kuru - Aydın, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku*, s.419; Çelikoğlu, "6325 Sayılı Huak", s.596; Nesibe Kurt Konca - Emel Badur, "Taşınmazın Aynına İlişkin Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk Anlaşma Belgesi ve İcra Edilebilirlik Şerhi", *TAAD*, S.56, (2023), s.541.

<sup>1006</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.473; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.388; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.163 ve 169; Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.84 ve 99; Topuz, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.241; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.420.

<sup>1007</sup> Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.212; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.420.

tescil<sup>1008</sup> hem de maliki bilinmeyen niteliğindedir. Bununla birlikte, tapusuz bir taşınmaz hakkında verilen tescil kararı kesinleşmesine rağmen söz konusu ilam gereği infaz edilip taşınmaz tapuya tescil edilmemişse bu taşınmazın tapusuz hali devam etmektedir<sup>1009</sup>. Böyle bir durumda bu taşınmazın mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi mümkündür. Özetle; kazandırıcı zamanaşımına dayalı olarak tescil davasının açılabilmesi için TMK'nın 713. maddesinde yer alan şartların sağlanmasıyla buna yönelik hakların kazanılmış olması gerekmektedir.

Tüm bu nedenlerle, açıklayıcı tescilin yapılması için başvurulabilecek merci, mahkeme olup buna yönelik talebin ilgili mahkemeye yapılması gerekmektedir. “*Hakkın dava yoluyla mahkemeye tanıtılıp korunmasında yaslanılacak başlıca hukuki dayanak*”<sup>1010</sup> olan bu talep, mahkemeye yöneltilmiş usulî bir işlem ve aynı zamanda hukuki bir koruma olan dava yolu ile olmaktadır<sup>1011</sup>. Bu davaların açılabilmesi için herhangi bir süre şartı bulunmamaktadır<sup>1012</sup>. Başka bir deyişle, bu davalar her zaman açılabilir<sup>1013</sup>. TMK'nın 713. maddesine göre hakkı kazanan kişi, aynı Kanun'un 716. maddesinin 2. fıkrası ile 1013. maddesi gereğince tescil talebinde bulunmaya yetkili olan kişidir<sup>1014</sup>.

#### **a. Tapusuz Taşınmazlarda**

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 1. fıkrasına göre açılan dava, tapulu bir taşınmaza yönelik değildir. Tapusuz taşınmaz hakkında açılan tescil davasında şartların gerçekleştiği hâkim tarafından belirlenerek bu doğrultuda taşınmazın zilyedi adına tescili yapılabilmektedir. Aslında bu, tapu sicili tekniği açısından bir kayıt işlemidir. Bununla birlikte öğretide bu davanın hukuki niteliğinin bir tespit davası olduğu da belirtilmiştir. TMK'nın 713. maddesinin 4, 5, ve 6. fıkraları, tapusuz taşınmazlarla ilgilidir.

---

<sup>1008</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.473; **Yakuppur**, *Tapu Kütüğüne Güven İlkesi*, s.9.

<sup>1009</sup> **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.649.

<sup>1010</sup> **Engin - Atamer**, *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, s.287.

<sup>1011</sup> **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.346; **Yıldırım**, *Türk Hukukunda Tapuya Güven Yoluyla Aynî Hak Kazanımı*, s.135; **Engin - Atamer**, *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, s.289.

<sup>1012</sup> İstisnası, KK'nın 12/3 hükmünün uygulandığı kadastrodan önceki sebeplere dayalı davadır. Kadastro tespitinden sonraki olaylara bu hüküm uygulanmaz.

<sup>1013</sup> **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.677.

<sup>1014</sup> **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.167.

## b. Tapulu Taşınmazlarda

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 2. fıkrası doğrultusunda gerekli olan maddi koşulların tamamını sağlayan zilyedin taşınmazın tamamı veya bir payı üzerinde kazanmış olduğu mülkiyet hakkının adına tapuya tescil edilmesini talep edebilmesi mümkündür.

Yargıtay'ın bazı kararlarında<sup>1015</sup> tescil davasının genel anlamda 2. fıkrayı da kapsadığı belirtilmiştir. Bu nedenle hükmün 3. fıkrasına göre bu talebin tescil davası yoluyla ileri sürülebilmektedir. Tapusuz taşınmazlarda uygulanan tescil davasından farklı olarak burada taşınmaz, tapulu olduğundan tescil işleminden önce bir iptal kararına ihtiyaç duyulmaktadır<sup>1016</sup>. Bu nedenle; bu dava, TMK'nın 716. maddesine göre tescile zorlama davası<sup>1017</sup> olup uygulamada buna tapu iptali ve tescil davası denilmektedir.

## c. Hukuki Niteliği

Davanın nitelendirilmesiyle ilgili olarak yapılan incelemelerde olağanüstü zamanaşımına dayalı olarak açılan davanın “kazandırıcı zamanaşımı zilyetliğine dayalı tapu iptali ve tescil”<sup>1018</sup>, “4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 2. fıkrasında yer alan ‘maliki yirmi yıl önce ölmüş’ hukuki sebebine dayalı tapu iptali ve tescil”<sup>1019</sup>, “zilyetlikle kazanım koşullarının davacı lehine oluşup oluşmadığı hususuna ilişkin tescil”<sup>1020</sup>, “4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 2. fıkrasında düzenlenen olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı sebebine dayalı tapu iptali ve tescil”<sup>1021</sup>, ve “4721 sayılı TMK'nın 713. maddesinin 2. fıkrasına dayalı tapu iptali ve tescil”<sup>1022</sup> şeklinde isimlendirildiğini görmekteyiz.

Yargıtay'ın hukuk daireleri arasındaki iş bölümüne<sup>1023</sup> bakıldığında taşınmazın tapusuz veya tapulu olmasına göre davanın nitelendirilmesinin farklılaştığı anlaşılmaktadır. Buna göre; “Kadastro öncesi nedenlere (zilyetlik, kamu orta malı iddiası dâhil) dayanılarak genel

<sup>1015</sup> “...Türk Medeni Kanunu'nun 713/2'nci maddesindeki yollama nedeniyle bu tür davaların aynı maddenin diğer fıkralarında yazılı koşullara tâbi olması gerektiği sonucuna ulaşılır. Maddenin 3'üncü fıkrasındaki ‘tescil davası’ sözcüğünün 1 ve 2'nci fıkralara göre açılacak davaları kapsadığının kabulü gerekir...” [Yargıtay 7.HD., 24.10.2023 tarihli ve 2023/3890 E., 2023/5012 K. ve Yargıtay HGK., 17.02.2010 tarihli ve 2010/8-58 E., 2010/78 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1016</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.386.

<sup>1017</sup> Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 3. fıkrasında yer alan tescil davası, her ne kadar tapulu ve tapusuz taşınmazlar için kullanılmışsa da tapulu taşınmazlar için kullanılan tescil davasını, tescile zorlama davası olarak anlamak gerekmektedir.

<sup>1018</sup> Yargıtay 1.HD., 14.09.2023 tarihli ve 2021/9359 E., 2023/4500 K. (uyap.gov.tr).

<sup>1019</sup> Yargıtay 7.HD., 05.06.2023 tarihli ve 2022/1819 E., 2023/3081 K. (uyap.gov.tr).

<sup>1020</sup> Yargıtay 8.HD., 22.05.2023 tarihli ve 2022/5338 E., 2023/3044 K. (uyap.gov.tr).

<sup>1021</sup> Yargıtay 7.HD., 16.05.2023 tarihli ve 2022/4480 E., 2023/2626 K. (uyap.gov.tr).

<sup>1022</sup> Yargıtay 7.HD., 09.06.2022 tarihli ve 2022/2314 E., 2022/4220 K. (uyap.gov.tr).

<sup>1023</sup> (Erişim: 19 Ağustos 2024) <https://www.yargitay.gov.tr/documents/ek1-1674802439.pdf>

*mahkemelerde açılan tapu iptal ve tescil davaları*”, Yargıtay 1. Hukuk Dairesine ait olup burada konumuzu ilgilendiren bir kazandırıcı zamanaşımı araştırması yapılmamakta, hatalı yapılan kadastro tespitine itiraz incelenmektedir. “*Kadaastro çalışması yapılmayan alanlarda, tapusuz taşınmazlar hakkında kazandırıcı zamanaşımı zilyetliğine dayanılarak açılan tescil davaları ile mülkiyetin ve zilyetliğin tespiti davaları sonucu verilen hüküm ve kararlar*”, Yargıtay 7. Hukuk Dairesine ait olup çalışma konumuzu ilgilendirmektedir. “*Kadaastro sırasında tespit harici bırakılan ve hakkında kadastro tutanağı düzenlenmeyen taşınmazlar hakkında açılan tescil davaları*”, 1. Hukuk Dairesine ait bulunmaktadır. Son olarak “*Tapulu taşınmazlar hakkında, TMK'nın 713/2. maddesine dayanılarak açılan tapu iptali ve tescil davaları sonucu verilen hüküm ve kararlar*”, Yargıtay 7. Hukuk Dairesine ait bulunmaktadır.

Tapusuz taşınmazlara yönelik açılan tescil davası esnasında TMK'nın 713. maddesinin 6. fıkrasında; davalı veya davalılara, taşınmazı kendi adlarına tescilini talep edebileceği yönünde bir imkân tanınmış<sup>1024</sup> olup hükme göre, davalının öncelikle davacının maddi ve zilyetliğe yönelik şartları sağlamadığını sonrasında ise kendi mülkiyet hakkının varlığını ispat etmesi gerekmektedir<sup>1025</sup>. Hükümde yer alan düzenleme gereği tapusuz taşınmazlara yönelik olarak görülen tescil davasının *actio duplex* niteliğinde olduğunu söylemenin yanlış olmayacağını düşünmekteyiz. Öğretide<sup>1026</sup> aynı doğrultuda görüşe rastlamak da mümkündür. Öte yandan; öğretide başka bir görüş bunun tipik bir asli müdahale olduğu yönündedir<sup>1027</sup>. Bununla birlikte Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlara bakıldığında davacının davadan feragat etmesi halinde davalı tarafa davaya devam edip etmeyeceğinin sorulduğuna rastlanılmamaktadır<sup>1028</sup>. Bu nedenle yüksek mahkeme tarafından bu davanın *actio duplex* olarak görülmediğini söylemek mümkündür.

<sup>1024</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.420; Ancak önceden de belirttiğimiz üzere kamu tüzel kişileri, TMK'nın 713. maddesine dayalı olarak zamanaşımı yoluyla bir taşınmazın mülkiyetini kazanamayacaklarından onların bu imkândan yararlanamayacakları ortadadır.

<sup>1025</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.527; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.305; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.420; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.448; **Atlan Gürer**, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.679.

<sup>1026</sup> **Yüksel**, *Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin Kazanılması*, s.98.

<sup>1027</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.528; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.448.

<sup>1028</sup> “...açıklanan hukuki olgular ışığında somut olaya gelince; davacı asilin 08.07.2021 tarihli celsede ‘Davamdan feragat ediyorum.’ şeklinde beyanda bulunduğu hususu tutanak altına alınmış ise de, davacının bu beyanının kendisine okunduğuna dair tutanak içeriğinde bir kayıt bulunmamaktadır. Hal böyle olunca, davacının beyanının geçerli bir feragat beyanı olarak değerlendirilerek davanın feragat nedeniyle reddine karar verilmesi doğru değildir...” [Yargıtay 7.HD., 16.05.2023 tarihli ve 2022/4480 E., 2023/2626 K. (uyap.gov.tr)]

### 2.2.3.2. Yargılama Süreci

#### a. Tapusuz ve Tapulu Taşınmazlara Yönelik Yapılan Yargılamadaki Benzerlikler

##### a.a. Mahkemenin Görev ve Yetkisi

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun "Birinci Kısım"nda yer alan "Birinci Bölümü"nın başlığı "*Görev, Yetki ve Yargı Yerinin Belirlenmesi*"dir. Bu bölümün birinci ayrımı, "Görev"; ikinci ayrımı, "Yetki"; üçüncü ayrımı ise "Görevsizlik veya Yetkisizlik Kararı Üzerine Yapılacak İşlemler ve Yargı Yeri Belirlenmesi" olarak düzenlenmiştir.

##### a.a.a. Görev

Mahkemenin görevine ilk başlık olarak yer vermiş olmamız tesadüf değildir. Zira, az önce de belirtildiği gibi HMK'nın birinci ayrımı, "görev" konusunu düzenlemiştir. Kanun'un 1. maddesi, "*Mahkemelerin görevi, ancak kanunla düzenlenir. Göreve ilişkin kurallar, kamu düzenindedir.*" şeklinde olup benzer bir hüküm, Anayasa'nın 142. maddesinin 1. fıkrasında, "*Mahkemelerin kuruluşu, görev ve yetkileri, işleyişi ve yargılama usulleri kanunla düzenlenir.*" şeklindedir. Bunları tamamlayan bir hüküm ise yine Anayasa'nın 9. maddesinde, "*Yargı yetkisi, Türk Milleti adına bağımsız ve tarafsız mahkemelerce kullanılır.*" şeklinde belirtilmiştir.

Mahkemeler, görev yönünden genel mahkemeler ve özel mahkemeler olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Bu doğrultuda, özel mahkemelerin görevi genel mahkemelerden önce geldiğinden öncelikle söz konusu hukuki uyumsuzlukla ilgili olmak üzere kanunlarda özel bir mahkemenin görevli olup olmadığı yönünden bir incelemenin yapılması gerekmektedir<sup>1029</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinde olağanüstü zamanaşımına dayalı açılan tescil davasında görevli olan mahkeme ile ilgili olarak özel bir düzenleme bulunmadığından genel mahkemenin görevli olacağı konusunda kuşku bulunmamaktadır. Genel görevli mahkemelerle ilgili olarak HMK'nın 4. maddesi, sulh hukuk mahkemesinin görev alanını düzenlemişken; aynı Kanun'un 2. maddesi ve 5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 2. fıkrası<sup>1030</sup>, asliye hukuk mahkemesinin görev alanını düzenlemiştir. Bu nedenle; genel görevli mahkemeler, asliye hukuk mahkemesi ve sulh hukuk mahkemesidir. HMK'nın 4.

---

<sup>1029</sup> **Kuru - Aydın, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku**, s.45; **Ramazan Arslan - Ejder Yılmaz - Sema Taşpınar Ayvaz, Medenî Usul Hukuku**, (Ankara: Yetkin, 2017), 3.Baskı, s.200; **Mine Akkan, Pekcanitez Usûl Medenî Usûl Hukuku**, ed. Hakan Pekcanitez - Muhammet Özkes - Mine Akkan - Hülya Taş Korkmaz, (İstanbul: Onikilevha, 2017), C.1, 15.Bası, s.240 ve 241.

<sup>1030</sup> Asliye hukuk mahkemeleri, sulh hukuk mahkemelerinin görevleri dışında kalan ve özel hukuk ilişkilerinden doğan her türlü dava ve işler ile kanunların verdiği diğer dava ve işlere bakar.

maddesine göre; TMK'nın 713. maddesinden kaynaklanan davanın HMK'daki hükme dâhil olmadığı görülmektedir. TMK'nın 713. maddesinde eşya türlerinden olan taşınmazdan bahsedildiğine ve bu taşınmazın da malvarlığının bir parçası olduğuna göre bu davada görevli mahkeme, HMK'nın 2. maddesinin 1. fıkrasına<sup>1031</sup> göre asliye hukuk mahkemesidir.

Görev, kamu düzeninden olup HMK'nın 114. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendi gereği dava şartıdır. Bu nedenle mahkemece re'sen gözetilir ve yargılama sona erinceye kadar taraflarca mahkemenin görevsiz olduğu her zaman ileri sürülebilmektedir. Kamu düzeninden olmasının diğer bir sonucu ise yargılamada görevli mahkemenin tespitine yönelik taraflarca bir görev sözleşmesinin yapılma imkânının bulunmamasıdır. Zira; görev, tarafların serbestçe tasarruf edebilecekleri bir durum değildir.

Kadastro çalışmaları esnasında tespit dışı bırakılan taşınmazlara ait uyuşmazlıkların çözüm yeri, bunlar hakkında kadastro tutanağının düzenlenmemiş olması sebebiyle genel mahkeme olan asliye hukuk mahkemesidir<sup>1032</sup>.

#### **a.a.b. Yetki**

Yargılamada görevli mahkemenin tespit edilmesinden sonra coğrafi olarak hangi yargı yeri mahkemesinde davanın görüleceğinin tespit edilmesi gerekmektedir. Mahkemelerin yetkisi de Anayasa'nın 142. maddesinin 1. fıkrasında yer alan, "*Mahkemelerin kuruluşu, görev ve yetkileri, işleyişi ve yargılama usulleri kanunla düzenlenir.*" şeklindeki düzenlemesine göre kanunla düzenlenmektedir. Yetki kuralları, bütün davalara uygulanan ve sadece belli başlı davalara uygulanan yetkiler olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Bunların ilki, genel yetki kurallarına; diğeri ise özel yetki kurallarına işaret etmektedir<sup>1033</sup>.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 6. maddesine göre, genel yetkili mahkemenin davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi olduğu belirtilmiş olup hükmün 2. fıkrasında ise yerleşim yeri kavramının TMK hükümlerine göre belirleneceği düzenlenmiştir. Özel yetki kuralları ise HMK'nın<sup>1034</sup> 8. maddesinde, "Bir yerde geçici olarak oturanlara karşı açılacak davalarda yetki"; 10. maddesinde, "Sözleşmeden doğan davalarda yetki"; "11. maddesinde "Mirastan doğan davalarda yetki"; 12. maddesinde, "Taşınmazın

<sup>1031</sup> Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir.

<sup>1032</sup> **Düzeer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.298.

<sup>1033</sup> **Kuru - Aydın**, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku*, s.62.

<sup>1034</sup> Hukuk Muhakemeleri Kanunu'ndan başka kanunlarda yer alan mahkemenin yetkisine ilişkin kurallar da bulunmaktadır.

aynından doğan davalarda yetki”; 14. maddesinde, “Şubeler ve tüzel kişilerle ilgili davalarda yetki”; 15. maddesinde, “Sigorta sözleşmelerinden doğan davalarda yetki”; nihayet 16. maddesinde, “Haksız fiilden doğan davalarda yetki” şeklinde düzenlenmişlerdir.

Bu hükümlere göre özel yetki kuralları ise kesin olmayan ve kesin olan özel yetki kuralları olarak ikiye ayrılmakta olup özel yetki kuralları, kural olarak kamu düzenine ilişkin değildir. Kamu düzenine ilişkin özel yetki halleri ise kendisini kesin yetkide<sup>1035</sup> göstermektedir. Bunlar arasında yer alan HMK’nın 12. maddesinde düzenlenen “Taşınmazın aynından doğan davalarda yetki”, çalışma konumuzu ilgilendirmektedir. Söz konusu hükmün 1. maddesi, “*Taşınmaz üzerindeki aynî hakka ilişkin veya aynî hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalar ile taşınmazın zilyetliğine yahut alıkoyma hakkına ilişkin davalarda, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir.*” şeklinde düzenlenmiş olup TMK’nın 713. maddesine göre açılacak olan dava da HMK’nın 12. maddesi uygulamasına dâhil bulunmaktadır. Bu doğrultuda davanın taşınmazın bulunduğu yerde açılması gerekmektedir. Zira, TMK’nın 713. maddesinde yer alan şartların gerçekleşmesiyle birlikte taşınmaz üzerindeki aynî hak sahipliğinin değişmesi mümkün olmaktadır. Bununla birlikte dava konusu taşınmaz birden fazla ise hükmün 3. fıkrasına göre taşınmazlardan birinin bulunduğu yerde, diğerleri hakkında söz konusu davanın açılması mümkündür.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 12. maddesi, kesin nitelikli bir yetki kuralı olduğundan TMK’nın 713. maddesine göre açılacak olan davada HMK’nın 6. maddesinde düzenlenen genel yetki kuralı uygulanmayacağı gibi tarafların da bu konuda HMK’nın 18. maddesine göre yetki sözleşmesi yapabilmeleri mümkün değildir. Zira bu hüküm aynı zamanda kamu düzenine ilişkin ve HMK’nın 114. maddesinin 1. fıkrasının (ç) bendine göre dava şartıdır<sup>1036</sup>.

Gerek görev gerekse yetki kurallarına yönelik TMK’nın 713. maddesine dayalı olarak davanın açılmasından sonra tarafların arabuluculuk yoluna başvurmaları mümkündür. HMK’nın 313. maddesi gereği, hâkim tarafları arabuluculuk yoluna teşvik ettikten sonra HMK’nın 154. maddesi gereği bu hususu duruşma zaptına geçirir. Yargılama esnasında taraflar birlikte olmak üzere arabuluculuk yoluna başvuracaklarını mahkemeye beyan etmeleri mümkün olup HUAK’ın 15. maddesinin 5 fıkrası ile HUAY’ın 17. maddesinin 7. fıkrası gereği

<sup>1035</sup> **Kuru - Aydın, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku**, s.66; **Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayvaz, Medenî Usul Hukuku**, s.224; **Eren, Mülkiyet Hukuku**, s.304.

<sup>1036</sup> **Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayvaz, Medenî Usul Hukuku**, s.283; **Düzceer, Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı**, s.306 ve 308.

yargılama, mahkemece üç ayı geçmemek üzere ertelenir. Bu süre, tarafların birlikte başvurusu üzerine üç aya kadar uzatılabilir. Arabuluculuk faaliyetinin anlaşma ya da anlaşamama ihtimalinde az önce belirtilen hususlar aynen geçerlidir. Anlaşamama halinde taraflardan herhangi biri tarafından, davaya devam edilmesinin mahkemeden istenilmesi mümkündür<sup>1037</sup>.

### **a.a.c. Yargılamanın Tarafları**

Bir davanın tarafları, davacı ve davalı sıfatını taşıyan kişilerden oluşmaktadır. Bununla birlikte, onların külli ve cüzi halefleri de aynı şekilde davanın tarafları kapsamına girmektedir<sup>1038</sup>.

### **a.a.c.a. Davacı**

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesine göre; tescil davasının davacısı, taşınmazın tamamının veya bir parçasının ya da tapulu taşınmazın bir payının zilyedidir<sup>1039</sup>. Zilyet ölmüş ise ve şartları mevcutsa mirasçılarının dava açması gerekmekte olup onlar kendi aralarında zorunlu dava arkadaşlarıdır<sup>1040</sup>. Öte yandan; mirasçılarının tamamı dava açmamışsa aktif taraf ehliyetinin sağlanmaması sebebiyle dava hemen reddedilmeyip burada alternatif bir yol izlenmektedir. Bu doğrultuda ya geri kalan mirasçılarının davaya katılmalarının sağlanması ya da davaya devam edilmesi için rızalarının alınması ya da terekeye bir temsilci atanması için davacı tarafa mahkemece kesin bir sürenin verilmiş olması gerekmektedir<sup>1041</sup>. Ara kararlar verilen kesin sürenin ihtarlı olması gerekmektedir. Bu sürede ara karar konusu yerine getirilmezse o durumda davanın reddine karar verilmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda HMK'nın 50. maddesindeki taraf ehliyeti, 51. maddesindeki dava ehliyeti ve 53. maddesindeki dava takip yetkisinden sonra taraf sıfatının davada sağlanmış olması gerekmektedir.

Gerçek kişi dışında tüzel kişilerin de davacı olabilmeleri mümkündür. Somut olayda yabancılık unsurunun bulunması durumunda yabancı gerçek veya ticaret şirketi, TK'nın 35. maddesi ile TMK'nın 713. maddesinde belirtilen şartları sağlamasıyla tapulu bir taşınmazın mülkiyetini kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanabilmektedir. Şartların sağlanması

<sup>1037</sup> **Kuru - Aydın, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku**, s.421.

<sup>1038</sup> **Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayvaz, Medenî Usul Hukuku**, s.248; **Düzceer, Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı**, s.411.

<sup>1039</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, Eşya Hukuku**, s.526; **Akıntürk, Eşya Hukuku**, s.500; **Topuz, Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti**, s.240; **Akçaal, Eşya Hukuku**, s.447; Taşınmazın niteliğine göre tescil veya tapu iptali ve tescil davalarını açabilecek olan zilyedin, gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi olabilmesi de mümkündür (bkz. **Eren, Mülkiyet Hukuku**, s.304.)

<sup>1040</sup> **Oğaç, Kazai ve İlmî İçtihatlarla Göre Türk Medenî Kanunu Şerhi**, s.597; **Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayvaz, Medenî Usul Hukuku**, s.540 ve 541; **Düzceer, Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı**, s.314.

<sup>1041</sup> **Düzceer, Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı**, s.315 ve 316.

sonrasında açıklayıcı tescilin yapılması için açılan tescile zorlama davasında zilyet, davacı sıfatına sahip olmaktadır. MÖHUK'un 48. maddesine göre yabancıların dava açması teminat şartına bağlanmıştır. Öte yandan; tapusuz bir taşınmazın her hâlükârda bu yolla kazanılabilmesi mümkün değildir. Dolayısıyla tescil davası açılması yönünden hukuki yarar bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapulu olması durumunda paylı mülkiyete tabi bir taşınmazda paydaşın da davacı olabilmesi mümkündür. Öte yandan; taşınmazın elbirliği mülkiyetinde ise ortada müstakil bir pay olmadığından elbirliği ortaklarından birinin zamanaşımı zilyetliği yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanması mümkün değildir.

### **a.a.c.b. Davalı**

Herhangi bir davada kendisinden bir hakkın talep edildiği kişi, o davanın davalısı konumunda bulunmaktadır<sup>1042</sup>. TMK'nın 713. maddesinde açılacak olan davanın davalı konumunda kimin olacağı belirtilmiştir. Hükmün 3. fıkrasına göre davanın davalı tarafını Hazine, ilgili kamu tüzel kişisi veya varsa taşınmazın kayıt malikinin mirasçuları oluşturmaktadır. Bunun amacı Hazine, belediye, özel idare, Karayolları Genel Müdürlüğü, Vakıflar Genel Müdürlüğü<sup>1043</sup> veya Orman Genel Müdürlüğü gibi ilgili kamu tüzel kişilerinin menfaatini korumak ve bu kişilere ait olan taşınmazların haksız bir şekilde kaybının önüne geçilmek istenilmesidir<sup>1044</sup>. Örneğin bu şekildeki bir davada taşınmazın orman alanında kaldığına ilişkin bir iddia bulunmakta ise orman idaresinin söz konusu davada davalı olarak bulunması, başlangıçta davalı olarak gösterilmemişse davaya dâhil edilmesi gerekmektedir<sup>1045</sup>.

Şu husus da belirtilmelidir ki, Hazine yasadan kaynaklanan sebeple kural olarak her davada davalı konumunda bulunmaktadır<sup>1046</sup>. Ancak, tapulu bir taşınmazın kayıt maliki veya mirasçuları tespit edilmişse davanın onlara yöneltilmesi gerekli olup davada Hazinenin yasal hasım olarak yer alması söz konusu değildir<sup>1047</sup>. Aynı şekilde tapu bir taşınmaz gaip adına

<sup>1042</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.363.

<sup>1043</sup> "...Türk Medeni Kanunu'nun 111 ve 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 33. maddesi gereğince; Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün tüm vakıflar üzerinde gözetim ve denetim hakkı vardır. Bu bakımdan öncelikle taraf teşkilinin sağlanması zorunludur. Mahkemece taraf teşkili sağlandıktan sonra davanın yürütülmesi gerekirken yazılı gerekçe ile kabul kararı verilmesi usul ve kanuna aykırıdır..." [Yargıtay 8.HD., 14.03.2014 tarihli ve 2013/5184 E., 2014/4292 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1044</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.304.

<sup>1045</sup> Yargıtay 20.HD., 15.04.2015 tarihli ve 2014/9237 E., 2015/3136 K. (uyap.gov.tr).

<sup>1046</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.526; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.304; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.447.

<sup>1047</sup> "...4721 sayılı Kanun'un 713'üncü maddesinin ikinci fıkrasına dayalı iptal ve tescil davalarında, dava öncelikle kayıt malikine, ölü ise mirasçularına yöneltilir. Bu kişilerin de tespit edilememesi durumunda, gerek tapu sicilinin tutulmasından sorumlu olması ve gerekse 4721 sayılı Kanun'un 501'inci maddesi uyarınca son mirasçı sıfatıyla Hazine aleyhine yargılamaya devam edilerek hüküm kurulması gereklidir. Diğer taraftan; bu tür davaların niteliği ve özelliği gereği husumetin yargılama sırasında tamamlanması mümkündür. Somut olayda;

kayıtlı ise onun mirasçılarının da davada davalı olarak yer alması gerekmektedir<sup>1048</sup>. Böyle bir durumda da Hazine yasal hasım konumunda değildir.

Bu istisnalar dışında Hazine genel olarak TMK'nın 501. maddesi gereğince son mirasçı sıfatıyla davada davalı olarak yer almaktadır. Bu nedenle Devlet haricindeki diğer kamu tüzel kişilerinin söz konusu davada davalı olarak yer alabilmeleri onların taşınmazla olan ilgileri ile doğru orantılıdır<sup>1049</sup>. Bu doğrultuda Hazine ile somut olaya göre davalı olarak bulunması gerekli olan diğer kamu tüzel kişileri arasında şekli anlamda zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır<sup>1050</sup>. Ancak diğer kamu tüzel kişisinin dava konusu ile herhangi bir ilişkisi bulunmuyorsa<sup>1051</sup> sadece Hazinenin davalı olarak bulunması yeterlidir<sup>1052</sup>.

Bu davalarda kural olarak kayyımın yeri bulunmamaktadır. Başka bir anlatımla, kayıt malikine kayyım tayin edilerek bu tür davaların yürütülmesi mümkün değildir<sup>1053</sup>. Kayıt malikinin mirasçılarının bilinmesi halinde davaya dâhil edilerek mirasçılar aleyhine yargılamaya devam edilmesi, aksi halde TMK'nın 501. maddesi hükmü uyarınca son mirasçı sıfatıyla Hazine aleyhine yargılamaya devam edilerek hükmün kurulması gerekmektedir<sup>1054</sup>.

---

*kayıt maliki A.A. mirasçıları belirlenerek dava mirasçılarına yöneltildiğine göre taşınmazın Hazineyle ilgisi bulunmamaktadır. Başka bir anlatımla, kayıt maliki mirasçı bıraktığına göre Hazinenin 4721 sayılı Kanun'un 501'inci maddesi hükmü uyarınca mirasçı olması mümkün değildir. Hâl böyle olunca; davalı Hazinenin taraf sıfatının bu ilkeler doğrultusunda değerlendirilmesi gerekir...* [Yargıtay 7.HD., 08.10.2024 tarihli ve 2024/2781 E., 2024/4373 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1048</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.526; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.447; **Atlan Gürer**, "Taşınmaz Mülkiyetinin", s.677.

<sup>1049</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.304.

<sup>1050</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.367.

<sup>1051</sup> "...bu bağlamda, dosya içeriğinden TMK'nın 713/3. maddesi kapsamında ilgili kamu tüzel kişisi olmadığı anlaşılan KGM'nin dahili davalı yoluyla katılması doğru olmamış ise de temyiz edenin sıfatına göre bu husus bozma nedeni sayılmamıştır..." [Yargıtay 8.HD., 08.05.2012 tarihli ve 2011/7179 E., 2012/3985 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1052</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.367; "...bu tür davalarda Hazine tapu sicilinin doğru tutulması ve dava TMK'nın 713/2 ve 713/1. maddelerine göre, mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline ilişkin bulunduğu davada hasım olarak bulunması doğru ise de davanın Amasya Belediyesine yöneltilmesi doğru değildir. (...) Davalı Hazinenin son mirasçı sıfatıyla TMK'nın 501. maddesi uyarınca bu nitelikteki davalarda yer alması mümkündür..." [Yargıtay 8.HD., 29.03.2010 tarihli ve 2009/5490 E., 2010/1384 K. (uyap.gov.tr)]; Köy tüzel kişiliği ile ilgili olarak bkz. "...TMK'nın 501. maddesi hükmü uyarınca Devlete kalacağından ve tapu kütüğünün düzenli olarak tutulmasından Hazine sorumlu bulunduğu göre kayıt malikinin mirasçıları yanında davanın Hazineye yöneltilmiş olmasında bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak köy tüzel kişiliğinin dava edilmesi doğru değildir. Köy hakkındaki davanın husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmesi gerekirken bu konuda açıkça hüküm kurulmamış ise de hüküm redde ilişkin olup köy tüzel kişiliği yönünden sonucu itibarıyla doğru görülmüştür..." [Yargıtay 8.HD., 30.04.2007 tarihli ve 2007/1859 E., 2007/2572 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1053</sup> "...Türk Medeni Kanunu'nun 713/2. maddesine dayalı olarak görülen davalarda, kayıt maliki hiç mirasçı bırakmadan ölmüş ise terekesi TMK'nın 501. maddesi uyarınca Hazineye geçeceğinden bu tür bir yerin olağanüstü zamanaşımı ve zilyetlik yoluyla edinilmesi mümkün olmaz. Çünkü kanunlar uyarınca Hazineye kalan taşınmazların bu yoldan kazanılması mümkün olmadığı gibi terekeye kayyım atanmak ve davanın kayyımaya yöneltilmek suretiyle uyumsuzluğun çözüme ulaştırılması da mümkün bulunmamaktadır..." [Yargıtay 7.HD., 15.02.2023 tarihli ve 2022/5826 E., 2023/881 K. ve Yargıtay 8.HD., 17.04.2014 tarihli ve 2013/7813 E., 2014/7421 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1054</sup> Yargıtay 8.HD., 21.09.2020 tarihli ve 2017/13054 E., 2020/5172 K. (uyap.gov.tr).

Bu doğrultuda kamu düzeninden olan taraf teşkilinin sağlanması gerekli olup bu eksiklik giderilmeden davanın nihayete erdirilebilmesi mümkün değildir<sup>1055</sup>. Bu nedenle husumetin yargılama esnasında tamamlanması gerekmektedir<sup>1056</sup>.

### a.b. İspat ve Delil

“Varlığı veya yokluğu ileri sürülen maddi olgunun gerçekliğini veya asılsızlığını inandırıcı biçimde ortaya koymak”<sup>1057</sup> anlamına gelen kanıtlama ya da yasal tabiriyle ispat kavramına ilişkin olan ispat yükü, aynı başlığı taşıyan TMK’nın 6. maddesine göre; davacı savına, davalı da savunmasına dayanan olguların varlığını ispat yükü altında olup<sup>1058</sup> bu hükmün medeni usul hukukundaki karşılığı, HMK’nın 190. maddesidir. İspat, bu özelliği itibarıyla her ne kadar bir yük olsa da HMK’nın 27. maddesinde düzenlenen hukuki dinlenilme hakkı ile bağlantılı olan bir kavramdır<sup>1059</sup>. Bu nedenle ispat hususu, sadece bir yükümlülük değildir. Bu nedenle yerine getirilmemesi bir tazminat sorumluluğuna neden olmamakta onun yerine nimetlerinden yararlanılamamasına yönelik olumsuz bir sonucun ortaya çıkmasına sebep olmaktadır<sup>1060</sup>.

Türk Medeni Kanunu’nun 713. maddesinin son fıkrasında yer alan “özel kanun hükümleri saklıdır.” düzenlemesi, ispata yönelik hükümlerin tapusuz veya tapulu bir taşınmaz için açılan tescil davasında uygulama alanı bulacağına işaret etmektedir<sup>1061</sup>. Ancak ispat ve delil kavramlarının TMK’nın 713. maddesine göre açılacak olan davalarda uygulanmasından önce mahkemece dava konusu taşınmazın tapusuz veya tapulu olup olmadığının araştırılması gerekmektedir<sup>1062</sup>. Roma Hukuku’nda “*iura novit curia*”<sup>1063</sup> anlamına gelen hâkimin hukuku re’sen uygulayabileceği hususu, kaynağını HMK’nın 33. maddesinden almaktadır. İşte taşınmazın tapulu olup olmadığı, re’sen araştırılması gereken hususlardandır<sup>1064</sup>. Bu doğrultuda, taşınmazın tapulu olup olmadığına yönelik idari makamlara yazılan müzekkerye “taşınmazın tapu kaydına rastlanılmadığı” şeklinde bir cevap verilmiş olması, taşınmazın

<sup>1055</sup> Yargıtay HGK., 22.02.2012 tarihli ve 2011/8-763 E., 2012/85 K. (uyap.gov.tr).

<sup>1056</sup> Yargıtay 8.HD., 25.09.2014 tarihli ve 2013/22220 E., 2014/17127 K. (uyap.gov.tr).

<sup>1057</sup> Engin - Atamer, *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, s.302.

<sup>1058</sup> Oğuzman - Barlas, *Medenî Hukuk*, s.310; Kuru - Aydın, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku*, s.238; Engin - Atamer, *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, s.304; Bolayır, *Hukuk Yargılamasında Delillerin Toplanmasında Tarafların ve Hâkimin Rolü*, s.43.

<sup>1059</sup> Kuru - Aydın, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku*, s.239.

<sup>1060</sup> Bolayır, *Hukuk Yargılamasında Delillerin Toplanmasında Tarafların ve Hâkimin Rolü*, s.43.

<sup>1061</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.306.

<sup>1062</sup> Düzceer, *Kazandırıcı Zamaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.387; Külahçı Serengil, “Olağanüstü Zamaşımı Yoluyla”, s.225.

<sup>1063</sup> Cenk Akil, “Hâkimin Hukuku Kendiliğinden Uygulaması”, *AÜHFD*, C.57, S.3, (2008), s.2.

<sup>1064</sup> Olgaç, *Kazai ve İlmî İçtihatlarla Göre Türk Medenî Kanunu Şerhi*, s.568; Yüksel, *Kazandırıcı Zamaşımı ile Mülkiyetin Kazanılması*, s.50.

tapusunun bulunmadığına yönelik yeterli bir veridir<sup>1065</sup>. Bununla birlikte dava konusu yer tespit dışı bırakılan bir yer ise ilgili idari makamdan bu yerin tescil dışı bırakılma nedeninin de sorulması gerekmektedir<sup>1066</sup>.

Yargılama aşamasında taşınmazın zilyedinin ayırt etme gücünün bulunmadığına yönelik bir iddia bulunmakta ise ehliyet hususu kamu düzenine ilişkin olduğundan buna yönelik iddianın öncelikle incelenmesi gerekmektedir<sup>1067</sup>. Önceden de belirtildiği üzere, olağanüstü zamanaşımına<sup>1068</sup> dayalı taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesine yönelik imkândan yararlanılabilmesi için taşınmazın hali hazırda zilyedinin en azından ayırt etme gücüne sahip olması aranmakta idi. Başka bir deyişle; zilyet, en azından sınırlı ehliyetsiz olmalıdır. Bu doğrultuda zilyedin tam ehliyetsiz olması durumunda bu imkândan yararlanabilmesi zaten mümkün değildir.

Tüm özel hukuk davalarında olduğu gibi bu dava türlerinde de aranan ispat tam ispattır<sup>1069</sup>. Bu doğrultuda açılan davada kendisine ispat yükü düşen davacı iddiasını ispatlayamamışsa maddi olguları ispat edemediği varsayılmaktadır<sup>1070</sup>. Öte yandan; malik sıfatıyla zilyetliğin ispatı, bunun varlığını veya yokluğunu iddia edene düşmektedir<sup>1071</sup>. Aynı şekilde zilyetliğin kalıcı bir şekilde kaybedildiğine yönelik iddianın da onu iddia eden kişi tarafından ispat edilmesi gerekmektedir<sup>1072</sup>. Davacı kendisine düşen ispat yükünü yerine getirmişse bu durumda ispat yükü davalı tarafa geçmektedir. Bu doğrultuda, zilyetlik için gerekli olan şartlar arasında bulunan “aralıksızlık” şartı ile ilgili olarak zilyetliğin karşı taraf bakımından sürekli bir şekilde kaybedildiği iddia edilmekte ise ispat yükü bunu iddia edene düşmektedir<sup>1073</sup>. Bununla birlikte yargılama esnasında davalı tarafın “*respicatio*” olarak

<sup>1065</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.139 ve 140.

<sup>1066</sup> “...mahkemece, dava konusu taşınmazın tespit dışı bırakılma nedeni ve tarihi kadastro müdürlüğünden usulüne uygun olarak araştırılmadığı, Türk Medeni Kanunu'nun 713/4. maddesi uyarınca dava konusunun gazete ile bir defa ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla en üç defa ilan edilmesi ve son ilandan başlayarak üç aylık itiraz süresinin beklenilmesi gereğinin yerine getirilmediği, eksik araştırma ve inceleme ile hüküm tesis edildiği anlaşılmıştır...” [Yargıtay 7.HD., 10.11.2021 tarihli ve 2021/612 E., 2021/2883 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1067</sup> “...Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 11.4.1990 gün ve 1990/1-152-1990/236 sayılı kararında da vurgulandığı üzere davada dayanan maddi olaylar bakımından birkaç hukuki nedenin bir arada gösterilmesinde ilke olarak usul ve yasaya aykırı bir yön yoktur. Diğer taraftan hukuki ehliyetsizliğin kamu düzeni ile ilgili olduğu gözetilerek, önemine binaen öncelikle incelenmesi gerekmektedir...” [Yargıtay HGK., 07.05.2014 tarihli ve 2013/1-2382 E., 2014/617 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1068</sup> Ayrıca TMK'nın 712. maddesindeki imkândan.

<sup>1069</sup> **Kuru - Aydın**, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku*, s.238.

<sup>1070</sup> **Kuru - Aydın**, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku*, s.246; **Bolayır**, *Hukuk Yargılamasında Delillerin Toplanması ve Hâkimin Rolü*, s.43.

<sup>1071</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.297; **Kılıç**, *Gayrimenkul Davaları*, s.1636.

<sup>1072</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.302; **Kılıç**, *Gayrimenkul Davaları*, s.1636.

<sup>1073</sup> **İnan**, *Türk Medeni Hukuku*, s.106.

bilinen bir yola başvurusu da mümkün olup bu yolla davalının somut olayın durumuna yönelik zamanaşımının kesildiğine ve durduğuna dair karşı savda bulunabilmektedir<sup>1074</sup>. Bu doğrultuda yirmi yıllık zamanaşımı süresinin dolmadığına yönelik bir itiraz bulunmakta ise bu itirazın TMK'nın 2. maddesine göre dürüstlük ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmektedir<sup>1075</sup>.

Bununla birlikte davalı taraf davacının iddiasını ispat etmesini beklemeden HMK'nın 191. maddesinin 1. fıkrasının 1. cümlesi gereği davacının iddiasının doğru olmadığı yönünde karşı delil ileri sürebilmesi de mümkündür. Hükmün 2. cümlesine göre bunu yapan davalı taraf da ispat yükünü üzerine almış sayılmamaktadır. Hükmün işlevi, davacının iddiasını çürütmeye ve ispatlamasını güçleştirmeye yöneliktir<sup>1076</sup>. Bu nedenle mahkemenin de karşı delili incelemesi gerekmektedir.

Yukarıdaki bilgilere göre, davanın tarafları açısından hem bir hak hem de bir yükümlülük olan ispatın konusu, HMK'nın 187. maddesinin 1. fıkrasına göre maddi olgular olup bunların ispatı için başvuru araçlarına ise delil (kanıt) denilmektedir<sup>1077</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesine dayalı olarak bir davanın açılabilmesi için gerekli olan zilyetlik koşullarına yönelik deliller, dava konusu taşınmazın tapulu veya tapusuz olmasına göre değişiklik göstermektedir. Ancak her ikisinde de ortak olan nokta bu tür davalarda mutlaka keşfe gidilmesinin gerektiğidir<sup>1078</sup>. Bu doğrultuda taşınmazın niteliği ile ilgili olarak orman iddiası varsa keşfe orman mühendisinin; tarımsal bir arazi olup olmadığı ile ilgili bir iddia varsa ziraat mühendisinin; kıyı kenar çizgisini tespiti ile ilgili bir durum varsa jeoloji mühendisi, jeolog veya jeomorfoloğun oy ve görüşüne başvurulması gerekmektedir<sup>1079</sup>. Ayrıca bir arazinin tarıma elverişli olup olmadığının tespiti için bu yerde keşif yapılarak alanında uzman bilirkişilerden rapor alınması gerekmektedir<sup>1080</sup>.

<sup>1074</sup> **Engin - Atamer**, *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, s.296.

<sup>1075</sup> **Atlan Gürer**, "Taşınmaz Mülkiyetinin", s.641.

<sup>1076</sup> **Kuru - Aydın**, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku*, s.246.

<sup>1077</sup> **Kuru - Aydın**, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku*, s.239; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.398; **İnan**, *Türk Medeni Hukuku*, s.105.

<sup>1078</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.463.

<sup>1079</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.460; "...dava konusu taşınmazın davalı olduğu anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca, dava konusu taşınmazın bulunduğu yeri gösteren fen bilirkişi rapor ve krokisi yazılacak müzekkereye eklenmek sureti ile Kadastro Müdürlüğünden dava konusu taşınmaz hakkında kadastro tutanağı düzenlenip düzenlenmediği sorulmalı, düzenlenmiş ise kadastro tutanak örnekleri ve tapuya kaydedilmişlerse tapu kayıtları ve komşuları ile birlikte gösterir krokisi dosya arasına alınmalı, tutanak düzenlenmiş taşınmazlar hakkında 3402 sayılı Kanun'unun 27'nci maddesi gereğince görevli mahkemenin kadastro mahkemesi olduğu nazara alınarak davanın görev yönünden reddine karar verileceği düşünülmeli, hakkında tutanak düzenlenmemiş taşınmazlar var ise bu taşınmazlar yönünden davanın esası hakkında karar verilmelidir..." [Yargıtay 8.HD., 06.01.2023 tarihli ve 2021/10899 E., 2023/5869 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1080</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.33; **Özmen - Çorbali**, *3402 Sayılı Kadastro*, s.382.

Taşınmaz tapulu ise TMK'nın 713. maddesinin 1 ve 2. fıkrası doğrultusunda bu tür taşınmazlar için gerekli olan zilyetliğe yönelik şartların her türlü delille ispat edilmesi mümkündür<sup>1081</sup>. Tapulu bir taşınmazda maliki tapu kütüğünden anlaşılammama durumuna dayanılmış ise taşınmazın tapu kaydına yönelik tüm tedavüllü kayıtlarının, kadastro tutanaklarının ve ihtiyaç olunması halinde komşu parsellerin bilirkişi vasıtasıyla incelenmesi gerekmektedir<sup>1082</sup>. Taşınmaz gaip bir kişi üzerinde kayıtlı ise buna ilişkin en önemli belgeler, gaiplik kararının verildiği mahkeme kararı ile varsa bu kararın kesinleştirme şerhidir.

Tapusuz taşınmazlara yönelik olarak ise TMK'nın 713. maddesinin 1. fıkrasındaki talep aynı zamanda ihyayı da kapsayacağından zilyedin kendisi ihyaya dayanmamış olsa bile mahkemece ihyanın olup olmadığı re'sen araştırılmalıdır<sup>1083</sup>. Bununla birlikte TMK'nın 713. maddesinin son fıkrasının yollamasıyla KK'nın 33. maddesinin 3 ve 4. fıkraları uygulama alanı bulmaktadır. KK'nın 33. maddesinin 3. fıkrasındaki, *“Bu Kanunun uygulandığı yerler dışında bulunan taşınmaz mallar hakkında da 14, 15, 17, 18, 20, 21 inci maddeler uygulanır.”* düzenlemesi gereği tapusuz taşınmazlarla ilgili olarak aynı Kanun'un 14. maddesinin uygulanmasının gerektiği kuşkusuzdur. Söz konusu hükmün ilk fıkrası arazi yönünden sulu ve kuru toprak ayrımı yapmış olup 2. fıkrasında bu ayrımın 5403 sayılı Kanun kapsamına göre yapılabileceği belirtilmiştir. Bu Kanun'un 3. maddesinin (ç) fıkrası araziye, *“Toprak, iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçası”* şeklinde tanımlamışsa da KK'nın 14. maddesinin 2. fıkrasında yer alan sulu ve kuru araziden anlaşılması gereken arazi, aslında tarım arazisidir<sup>1084</sup>. Bu nedenledir ki; 5403 sayılı TKAKK'nın 3. maddesinin (d) fıkrası, tarım arazisini, *“Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihyâ, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazi”* şeklinde; aynı maddenin (j) fıkrası ise sulu tarım arazisini, *“Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazi”* şeklinde tanımlamıştır. Tüm bu bilgilerden sonra KK'nın 14. maddesinin 1. fıkrasına baktığımızda hükme göre TMK'nın 713. maddesinin 1. fıkrasına dayalı açılan davalarda ileri sürülebilecek delillerin niteliği taşınmazın yüzölçümü ile değişiklik göstermektedir. Buna göre, toplam yüzölçümü sulu tarım arazisinde 40, kuru tarım

<sup>1081</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.308; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.416; Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.101; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.446.

<sup>1082</sup> Kılıç, *Gayrimenkul Davaları*, s.1637; Atlan Gürer, “Taşınmaz Mülkiyetinin”, s.653.

<sup>1083</sup> İpek, *Kadaastro Kanununa Göre Mülkiyet Hakkının Tespitine İlişkin Esaslar*, s.164.

<sup>1084</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.307.

arazisinde ise 100 dönüme kadar (dâhil) olan bir taşınmazın mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi için gerekli olan zilyetliğe ilişkin belge, bilirkişi veya tanık beyanı ile ispatı mümkün olmaktadır. Ancak öğretide bir görüşe göre, tapusuz bir taşınmazın yüzölçümüne ilişkin sınırlamanın sadece tarım arazilerinde değil, diğer araziler bakımından da uygulanacağı belirtilmektedir<sup>1085</sup>. Yüzölçümü sınırlamaları sadece tapusuz taşınmazlarla ilgili olup tapulu taşınmazlarda dikkate alınmamaktadır. Ancak öğretide, bunun her iki taşınmaz türü bakımından adaletsiz bir uygulama olduğu belirtilmiştir<sup>1086</sup>.

Bununla birlikte, tapusuz taşınmazın konu olduğu bir davada davalı tarafından dava konusu yerle ilgili o yerin mera, yaylak veya kışlak olduğu iddiası bulunmakta ise bu gibi yerlerin hukuki niteliklerinin tespiti bakımından olmazsa olmaz olan “kadimlik” şartının da araştırılması gerekmektedir. Bu doğrultuda mahkemece o yerin kadimliğinin tespiti bakımından T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na bağlı olan Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü’ne<sup>1087</sup> müzekkerenin yazılması gerekmektedir. Bununla birlikte yöre halkının o taşınmazdan yararlanmasının olup olmadığının tespiti bakımından dava tanıklarının ve/veya yörenin en yaşlı olanlarından seçilen mahalli bilirkişilerin<sup>1088</sup> beyanlarına da başvurulması gerekmektedir. Öte yandan; söz konusu taşınmazın toplam yüzölçümü sulu tarım arazisi için belirlenen üst sınır olan 40, kuru tarım arazisi için belirlenen üst sınır olan 100 dönüm yüzölçümünü geçmekte ise KK’nın 14. maddesinin 4. fıkrası gereği bilirkişi ve tanık delilleri ile hükümde tahdidi olarak sayılan belgelerden birisine de zilyetliğin dayandırılması gerekmekte olup bu belgeler hükümde “31/12/1981 tarihine veya daha önceki tarihlere ait vergi kayıtları<sup>1089</sup>, tasdikli irade suretleri ile fermanlar, muteber müteveli, sipahi, mültezim temessük veya senetleri, kayıtları bulunmayan tapu veya mülga hazinesi hassa senetleri veya muvakkat tasarruflar, muhabirleri, tasdiksiz tapu yoklama kayıtları, mülkname, muhasebatı atika kalemi kayıtları, mubayaa, istihkam ve ihbar hüccetleri ve evkaf idarelerinden tapuya devredilmemiş tasarruf kayıtları” şeklinde belirtilmiştir.

<sup>1085</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.522 ve 523; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.158.

<sup>1086</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.547.

<sup>1087</sup> 10 Temmuz 2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile İçişleri Bakanlığı’na bağlı olan Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü kaldırılmış olup kaldırılan bu kurumun görev ve yetkileri Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü’ne devredilmiştir.

<sup>1088</sup> **Eren - Başpınar**, *Toprak Hukuku*, s.339; Buna yönelik ayrıntılı bilgi için bkz. **Olgaç**, *Kazâi ve İlmî İçtihatlarla Göre Türk Medenî Kanunu Şerhi*, s.569.

<sup>1089</sup> Bu doğruda vergi kaydı varsa vergi kayıtlarının kimin üzerine işlendiği ve verginin hangi tarihe ait olduğunun da ilgili kurumdun sorulması ve buna yönelik araştırmaların yapılması gerekmektedir (bkz. **Olgaç**, *Kazâi ve İlmî İçtihatlarla Göre Türk Medenî Kanunu Şerhi*, s.569).

## **b. Tapusuz ve Tapulu Taşınmazlara Yönelik Yapılan Yargılamadaki Farklılıklar**

### **b.a. İlan ve Tescile İtiraz**

#### **b.a.a. İlan**

Yargılamaya başlandıktan sonra ilgililerin muhtemel haklarının zarara uğramaması maksadıyla onların konudan haberdar olabilmesi için mahkemece ilan yapılması gerekmektedir<sup>1090</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinde belirtilen ilana ilişkin hususlar emredici niteliktedir. Ancak burada ilanın yapılması için gerekli olan dava tapusuz taşınmazlar için gerekli olan tescil davasıdır<sup>1091</sup>. İlanın yapılmasının amacı, ilgili kimselerin dar anlamla taşınmaz üzerindeki hak sahibi veya sahiplerinin haklarını korumak için onlara açılan davadan haberdar olmalarını sağlamaktır. Tescil davasında yapılacak olan bu ilanlar resmi ilan niteliğinde olup 195 sayılı Basın İlan Kurumu Teşkiline Dair Kanun'un 31. maddesi uyarınca yapılmaktadır<sup>1092</sup>. Bu hüküm aynı zamanda; mahkemenin ilanın yapacağı gazeteyi belirleme konusunda bir serbestiye sahip olmadığını göstermektedir<sup>1093</sup>. Resmi ilanların yayınlanması başlıklı hükmün 1. fıkrasında; resmi ilanların Basın-İlan Kurumu'nun şubesi bulunan yerlerin belediye hudutları içinde bu şubeler aracılığı ile yayınlanacağı belirtilmiştir 2. fıkrasında ise Basın-İlan Kurumu'nun şubesinin bulunmaması durumu düzenlenmiş olup bu durumda resmi ilanların yayınlanmasına valiliklerin aracı olacağı belirtilmiştir.

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 4. fıkrasına göre, ilk olarak ilanın en az 3 defa yapılmasının gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca bu fıkrada ilanın hangi vasıtalarla nerede ve nasıl yapılması gerektiği de gösterilmiştir. Bu doğrultuda; tescili talep edilen taşınmazın yeri, sınırları ve niteliği gibi özelliklerin bulunması gerekli olan ilanın "bir gazetede ve bir internet sitesinde" yapılması gerekmekte olup bu ibarenin yerinde 13.10.2022 tarihinden önce "gazeteye bir defa" ibaresi bulunmakta idi. Anılan tarihte, kamuoyunca sosyal medya yasası veya dezenformasyon yasası olarak bilinen 7418 sayılı Basın Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kabul edilmişti. Bu Kanun'un 28. maddesinin (k) fıkrası

<sup>1090</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.305; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.388.

<sup>1091</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.303; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.395; "...öte yandan TMK'nın 713/2. fıkrası, aynı maddenin 1. fıkrasına zilyetlik koşullarının oluşması yönünden atıfta bulunmaktadır. Tapu iptali ve tescil davaları, mülkiyetin aktarılmasını sağlayan davalar olup bunlar açısından TMK'nın 713/4 ve 5. fıkralarında yer alan ilanların yapılmasına gerek bulunmamaktadır..." [Yargıtay 8.HD., 05.10.2010 tarihli ve 2010/12 E., 2010/4551 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1092</sup> **Sonkurt**, *Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan*, s.272.

<sup>1093</sup> **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.389.

gereğince, TMK'nın 713. maddesinin 4. fıkrasındaki bu ibarenin değişikliği gerçekleşmişti. Bununla birlikte, ilanın davaya konu olan taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla yapılmasının gerektiği belirtilmiştir. Uygun araçtan maksat, yapılan ilanın taşınmazın bulunduğu mahalle muhtarlık odasında asılması veya hoparlörle münadi vasıtası ile duyurulmasıdır<sup>1094</sup>. İnternet sitesinde yapılacak olan ilan ise Basın İlan Kurumu aracılığı ile yapılmaktadır<sup>1095</sup>.

### **b.a.b. Tescile İtiraz**

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 5. fıkrasına göre son ilândan başlayarak üç ay içinde bu maddede yer alan zamanaşımı koşullarının gerçekleşmediğine yönelik itirazın üçüncü bir kişi tarafından yapılabilmesi ihtimal dâhilindedir. Bu nedenle itiraz süresinin tayin ve ilanı, taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının savunulmasını sağlayan bir tedbir ve muamele niteliğindedir<sup>1096</sup>. Uygulamada tescile itiraz davası denilen bu yol, sadece tapusuz taşınmazlara yönelik uygulama alanı bulmaktadır<sup>1097</sup>. Ancak tescile itiraza dava denilmesinin sebebi TKM'den kaynaklanmakta olup Kanun'un 4. fıkrasına göre tescile itirazın ancak bir dava ile yapılabileceği ileri sürülmüştü. Hal böyleyken TMK'da "itiraz edenler" ifadesinden söz etmektedir. Bu nedenle tescile itirazı, dava olarak görmemek gerekmektedir<sup>1098</sup>. Ancak öğretilerde tescile itirazın dava olduğu da savunulmaktadır<sup>1099</sup>.

Tescile itiraz, üç aylık süreye tabi tutulmuş olup hükümde sürenin hukuki niteliğine yönelik bir açıklama yapılmamıştır. Öğretilerde bir görüş bu sürenin niteliğinin hak düşürücü süre olmadığını, bu davanın her zaman açılabilceğini, davanın bu süre içinde açılmamış olmasının hakkın özünü etkilemeyeceğini belirtmektedir<sup>1100</sup>. EREN, burada belirtilen üç aylık sürenin hukuki niteliğinin hak düşürücü değil, zamanaşımı olduğunu belirtmiştir<sup>1101</sup>. Buna göre, TBK'nın 153 ve 154. maddesine göre zamanaşımının kesilmesi ve durması bu süre açısından da uygulama alanı bulmaktadır. Öğretilerdeki başka bir görüş, bu sürenin hak düşürücü olduğunu belirtmişse de<sup>1102</sup> kanımızca bu sürenin niteliği zamanaşımıdır.

<sup>1094</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.305; Kılıç, *Gayrimenkul Davaları*, s.1573.

<sup>1095</sup> Sonkurt, *Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan*, s.272.

<sup>1096</sup> İsmet Sungurbey, "İsviçre-Türk Hukukuna Göre Fevkalâde Müruru Zamanla İktisap Sistemi", *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.2, S.2, (1958), s.197; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s.447.

<sup>1097</sup> Sonkurt, *Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan*, s.275.

<sup>1098</sup> Aynı görüş için bkz. Akıntürk, *Eşya Hukuku*, s.500.

<sup>1099</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.300.

<sup>1100</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.306; Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, s.508 ve 509.

<sup>1101</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.306.

<sup>1102</sup> Akıntürk, *Eşya Hukuku*, s.501; Topuz, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.241.

Hükümde belirtilen üç aylık sürede mahkeme tarafından, TMK'nın 713. maddesinin 1. fıkrasındaki koşulların gerçekleşip gerçekleşmediğinin değerlendirilmesi gerekmektedir<sup>1103</sup>. Bu bakımdan tescile itiraz ile asıl davanın davacısı olan taşınmaz zilyedinin olağanüstü zamanaşımına ilişkin maddi şartları yerine getirmediği hususunun, itiraz eden tarafından ispat edilmesi gerekmektedir<sup>1104</sup>. Öğretide ağırlıklı olarak; her ne kadar üç aylık süre içinde itiraz edenin istihkak iddiasının dinlenebilmesinin mümkün olmayacağı belirtilmişse de<sup>1105</sup> TMK'nın 713. maddesinin 6. fıkrasında yer alan “*Davalılar ve itiraz edenler, aynı davada kendi adlarına tescile karar verilmesini isteyebilirler.*” şeklindeki düzenlemesi gereği bu aşamada itiraz eden kişi ya da kişilerin de taşınmazı adlarına tescilini talep etme imkânları bulunmaktadır. Kanımızca, üç aylık süre içinde itiraz edenin itirazı kabul edilirse bu aşamadan sonra istihkak iddiasının incelenmesi gerekmektedir. Başka bir deyişle, itirazla birlikte istihkak iddiasının ileri sürülebilmesi mümkün olmayıp itirazın kabul edilmesi sonrasında bu iddianın ileri sürülebilmesi mümkündür<sup>1106</sup>.

### 2.2.3.3. Hüküm

Yargılamadaki somut olaya ilişkin bilgi, belge ve deliller ile yapılan araştırmaların incelenip değerlendirilmesi sonucunda mahkemeye davaya yönelik bir hükmün kurulması gerekmektedir.

Hüküm, açılmış olan bir davayı genel olarak esastan çözümleyen bir karardır<sup>1107</sup>. Başka bir deyişle; hüküm, esasa ilişkin nihaî bir karardır. Bu doğrultuda dava, haklılık durumuna göre ya kabul ya da ret şeklinde sonuçlanabilmektedir. Bu nedenle; HMK'nın 303. maddesine göre, maddi anlamda kesin hüküm söz konusu ise aynı Kanun'un 114/1-i hükmüne göre dava şartının bulunmadığının anlaşılması gerekmektedir. Ancak bunun için her iki davada dayanılan

**Olgaç**, *Kazâî ve İlmî İçtihatlarla Göre Türk Medenî Kanunu Şerhi*, s.570.

<sup>1103</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.305; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.419; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.447.

<sup>1104</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.419; **Düzceer**, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı*, (Ankara, Yetkin, 1994), 2.Baskı, s.511 ve 512; **Yüksel**, *Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin Kazanılması*, s.97.

<sup>1105</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.526; **Arslan**, “Olağanüstü Zamanaşımıyla”, s.150.

<sup>1106</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, hükümde geçen “itiraz edenler” ifadesinin, bazı tereddütlere yol açacağını belirtmiştir (bkz. **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.526); Öğretide başka bir görüşe göre; itiraz edenin ancak tescil talebinin bulunması ile tescile itirazın söz konusu olabileceği, aksi halde tescil talebi olmaksızın sadece zilyedinin maddi şartları yerine getirmediğinin iddia edilmesi halinde tescile itirazdan söz edilemeyeceği belirtilmiştir (bkz. **Sonkurt**, *Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan*, s.276).

<sup>1107</sup> **Kuru - Aydın**, *İstinaf Sistemine Göre Yazılış Medenî Usul Hukuku*, s.347; **Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayvaz**, *Medenî Usul Hukuku*, s.470.

olağanüstü zamanaşımı sebebinin aynı olması gerekmektedir<sup>1108</sup>. Böyle bir durumda HMK'nın 115. maddesinin 2. fıkrasına göre, davanın usulden reddine karar verilmesi gerekmektedir.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 297. maddesi hükmün kapsamını düzenlemiştir. Aynı hükmün sonuç kısmında ise hükmün şüphe ve tereddüde mahal vermeyecek şekilde tesis edilmesinin gerektiği belirtilmiştir. Bu şekilde tesis edilen bir hükmün gerekçesinin de davanın taraflarına usulüne uygun olarak tebliğ edilmesi gerekmektedir. Aslında tebligatın, yargılamanın bütün aşamalarında hatasız ve eksiksiz bir şekilde yapılması önemli bir husustur<sup>1109</sup>.

#### **a. Davanın Kabulü**

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 5. fıkrasının ilk cümlesine göre; “*Son ilândan başlayarak üç ay içinde yukarıdaki koşulların gerçekleşmediğini ileri sürerek itiraz eden bulunmaz ya da itiraz yerinde görülmez ve davacının iddiası ispatlanmış olursa, hâkim tescile karar verir.*” Olağanüstü zamanaşımına ilişkin tescil hükmünün kurulup kurulmaması ile ilgili olarak TMK'nın 713. maddesinin uygulanması gerekmektedir. Mahkemenin herhangi bir kanun hükmünün uygulanması için verdiği uyuşmazlığı çözen kararına, olay kararı denilmektedir<sup>1110</sup>. Kanımızca, TMK'nın 713. maddesi sonucu verilecek olan karar da niteliği itibarıyla bir olay kararıdır.

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesi, iyi bir şekilde düzenlenmiş bir hüküm değildir. Hükmün 3. fıkrasındaki tescil davası ile aslında hem tapusuz hem de tapulu taşınmazlara yönelik açılacak bir davanın anlaşılması gerekmektedir. Bu nedenle; davaya konu edilen taşınmaz, tapuya önceden kaydedilmiş olan bir taşınmaz ise davanın kabulü sonucunda bir önceki malik isminin tapu kaydından iptali ile davacı zilyet adına tescili sağlanmaktadır.

Olağanüstü zamanaşımına dayalı olarak açılan bir davanın konusu taşınmazın bir payı veya bir kısmına ilişkin ise burada taraf teşkilinin nasıl sağlanacağına yönelik sorunun akla

---

<sup>1108</sup> “...davacının dava dilekçesinde dayandığı hukuki sebepler arasında kayıt malikinin ölümüne dayalı zamanaşımı nedeniyle iktisap istemine ilişkin bir talebi olmadığı gibi mahkemece kurulan hükümde de 4271 sayılı Kanun 713/2 maddesine dayalı değerlendirme olmadığı açıktır. Açıklanan tüm bu olgular sonucunda; her iki davanın hukuki sebepleri farklı olduğu için kesin hükmün varlığı söylenemeyeceğinden mahkemece, davacının 4271 sayılı Kanun 713/2'nci maddesine dayalı tapu iptal ve tescil istemi yönünden esastan bir inceleme yapmak suretiyle sonuca göre karar verilmesi gerekirken...” [Yargıtay 7.HD., 23.10.2023 tarihli ve 2022/4275 E., 2023/4976 K. (uyap.gov.tr)]; “...mahkemenin bu mahkeme ilamına yanlış anlam yükleyerek, gaiplik kararı olarak nitelendirip davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir. Kaldı ki TMK'nın 713/2. maddesindeki üç hal ayrı ayrı dava sebebidir. Birlikte ileri sürülerek incelemesi yapılamaz...” [Yargıtay 8.HD., 12.05.2011 tarihli ve 2010/6352 E., 2011/2899 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1109</sup> **İbrahim Özbay - Nagehan Okumuş - Bedriye Tuğçe Yalın, Tebligat İhlalleri**, (Ankara: Adalet, 2023), 1.Baskı, s.30; **Kuru - Aydın, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku**, s.624.

<sup>1110</sup> **Oğuzman - Barlas, Medenî Hukuk**, s.127.

gelebilmesi mümkündür. Daha geniş bir ifade ile; taşınmazın dava konusu kısım veya payının dışında kalan paydaşlarının davaya dâhil edilmesinin gerekli olup olmadığına yönelik bir değerlendirmenin yapılması gerekmektedir. Birlikte mülkiyet türlerinden olan paylı mülkiyet, TMK'nın 688. maddesinde düzenlenmiş olup 1. fıkrasında paydaşların şeyin tamamına belli paylarla malik oldukları belirtilmiştir. Bu doğrultuda paydaşların sahip oldukları payların taşınmazın hangi kısmına isabet ettiği belli değildir. Paylı mülkiyet gereğince taşınmaza paydaş olanların tamamının davada yer alabilmeleri için davanın tüm paydaşların menfaatlerini ilgilendirip ilgilendirmedigine bakmak gerekmektedir. Başka bir deyişle, paydaşlar arasındaki menfaatin bölünebilir olup olmaması burada temel kıstas olmalıdır<sup>1111</sup>. Buna yönelik bir değerlendirme taşınmazın tapusuz veya tapulu olmasına göre değişiklik göstermektedir.

Taşınmaz tapusuz ise ortada bir pay söz konusu olmadığından sadece taşınmazın tamamı veya bir kısmının istenmesi mümkün olabilmektedir. Aslında taşınmazın tamamının veya bir kısmının talep edilmesinde taraf teşkili bakımından farklı bir durum söz konusu olmamaktadır. Zira; taşınmazda malik söz konusu olmadığından dava, taşınmazın tamamına veya bir kısmına yönelik açılmışsa davanın her halükârda Hazineye karşı yöneltilmesi gerekmektedir.

Somut olayda tapulu bir taşınmazın bir payı veya bir kısmı dava konusu edilmişse kanımızca burada pay veya kısma ilişkin paydaşlar arasında yazılı veya fiilen uygulanan taksimin olup olmadığına bakmak gerekmektedir. Zira; yazılı veya fiili bir taksim olgusunun varlığı da dava konusu pay ya da kısmın taşınmazın hangi kısmına isabet etmesini sağlamakta ve TMK'nın 713. maddesinin uygulanabilmesi için olmazsa olmaz bir unsur olan pay veya kısma ilişkin zilyetliği kanıtlamaya yaramaktadır. TMK'nın 713. maddesinin uygulanabilmesi için taşınmaz kayıt malikinin tapu kaydında ya hiç anlaşılabilmesi, ya 2011 yılından önce ölmüş olması ya da kayıt malikinin gaip bir kişi olması gerekmektedir. Bu durumda yazılı veya fiili bir taksimin taraflarından birinin 2011 yılından önce ölmüş ya da gaip olması gerekmektedir. Tapulu bir taşınmazda ister paydaşlar arasında yapılmış olan bir taksim bulunsun ister bulunmasın dava konusu pay dışında kalan paydaşların davaya dâhil edilmelerinin gerekli olmadığını düşünmekteyiz. Zira, her iki halde paydaşların menfaatini engeller bir durum söz konusu değildir. Taşınmazda taksim yapılmışsa zaten yer belli olduğundan ve bu taksim diğer paydaşların haberi doğrultusunda yapıldığından onların menfaatlerini etkileyebilecek bir durum söz konusu değildir. Bununla birlikte böyle bir taksim

---

<sup>1111</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.101.

durumu söz konusu değilse taşınmazdaki payların taşınmazın hangi bölgesine isabet ettiği belirlenemediğinden bu durumda da paydaşlar arasında bir menfaat ihlalinin olmadığı ortadadır.

Taşınmazın bir payının veya bir kısmının mülkiyetini olağanüstü zamanaşımıyla kazandığını iddia eden zilyedin öncelikle bu kısma yönelik fiili taksimin olup olmadığını ispat etmesi gerekmektedir. Aksi halde zilyedin taşınmazın tamamını zilyetliğinde bulundurmuş olması aranmaktadır. Zira, dava konusu edilen payın taşınmazın hangi kısmına isabet ettiği anlaşılamamaktadır<sup>1112</sup>.

Tapusuz taşınmazın bir kısmının tescili için bu kısmın ifrazının mümkün olup olmadığının da araştırılması gerekmektedir<sup>1113</sup>. Bu nedenle asgari tarımsal arazi bütünlüğü kavramı burada önem taşımaktadır. TKAKK'a 6537 sayılı Kanun'un 3. maddesi ile getirilen bu kavramın tanımı TKAKK'ın 3/h hükmünde, "Üretim faaliyet ve girdileri rasyonel ve ekonomik olarak kullanıldığı takdirde, bir tarımsal arazide elde edilen verimliliğin, söz konusu tarımsal arazinin daha fazla küçülmesi hâlinde elde edilemeyeceği Bakanlıkça belirlenen en küçük tarımsal parsel büyüklüğü" şeklinde yapılmıştır. 6537 sayılı Kanun, emredici hükümlerle tarımsal arazi bölünmesini kısıtlamıştır. Bu doğrultuda ifraz edilecek kısım, Kanun'da öngörülen yüzölçümü değerinden az miktarda ise bu kısmın bölünemez eşya niteliğinde olduğunu anlamak gerekmektedir<sup>1114</sup>.

<sup>1112</sup> "...dava konusu 134 parselin 18.05.1967 yılında tapulama sonucu ½'si davalıların murisi H.T. adına, ½'si dava dışı İ.S.T. adına tescil edilmiş, toplulaştırma işlemi sonucunda 144 ada 1 parselin 19202715/41476532 payı H.T. adına, kalan paylar Hazine ve dava dışı kişiler adına tescil edilmiştir. Dava ve talep ise yalnız H.T. payının 4.500 m<sup>2</sup>'sine yöneliktir. Toplanan deliller, tüm dosya kapsamından ve dinlenen tanık beyanlarına göre, kayıt malikleri arasında tarihi ve sınırları belli olan, dava tarihine kadar bozulmadan devam eden fiili taksimin varlığı ispat edilememiştir. Kanununun 688'inci maddesine göre, paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktirler. Bu durumda davacının tüm payları kapsayacak şekilde taşınmazın tamamını kayıt maliklerinin ölüm tarihinden itibaren yirmi yıl süreyle tek başına kullandığını ispat etmesi gerekir. Bu bilgiler ışığında, kayıt malikleri arasında fiili bir taksimin olmadığı ve davacılar tarafından kullanılan yerlerin de fiili taksim sonucunda iptali istenen paylara özgülenmediği açıktır. Bu durumda davacıların rastgele kullandıkları bir miktar yerin davalıların murisi adına kayıtlı pay olduğunun kabulü mümkün olmadığından davanın kabulüne ilişkin karar doğru görülmemiş bozmayı gerektirmiştir..." [Yargıtay 7.HD., 05.03.2024 tarihli ve 2023/2447 E., 2024/1341 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1113</sup> "...mahkemece yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda teknik bilirkişiye ifraz projesi düzenletirilerek, bu projeye göre 1268 parsel sayılı taşınmazın Belediye veya mücavir alan hudutları içerisinde ise Belediye Encümeninden karar alınmak suretiyle, Belediye dışında ise İl İdare Kurulundan İmar Yasası ve Yönetmeliğine göre ifrazının mümkün olup olmadığının sorulması, ulaşılabilecek sonuca göre davanın kabulüne karar verilmesi hâlinde ise, taşınmaza son parsel numarası verilmek suretiyle ve davacılar adına hangi oranlarda tescil edileceğine dair infaza uygun bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile infaza elverişli olmayacak şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir..." [Yargıtay 7.HD., 18.09.2023 tarihli ve 2023/3071 E., 2023/3872 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1114</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.18; **Akipek Öcal - Gürgenburan**, *5403 Sayılı Toprak Koruma*, s.69; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 294. maddesinin 2. fıkrasına göre yargılamanın sona erdiği duruşmada verilen hükme yönelik yapılan tefhim, aynı hükmün 3. maddesinde de belirtildiği üzere, hüküm sonucunun duruşma tutanağına geçirilerek okunması suretiyle mümkün olup buna kısa karar denilmektedir<sup>1115</sup>. Söz konusu kısa karar ile hüküm fıkrası arasında yargılamanın sonucuna göre çelişki olmamasına dikkat etmek gerekmektedir<sup>1116</sup>. Bununla birlikte hüküm fıkrasında mutlaka gerekçenin de belirtilmesi Anayasa'nın 141. maddesinin 3. fıkrasına göre zorunlu olup aynı doğrultuda kısa kararla gerekçeli karar arasında bir çelişkinin bulunmaması gerekmektedir<sup>1117</sup>.

Davanın kabulüne yönelik verilen hüküm fıkrasında; TMK'nın 713. maddesinin 7. fıkrası gereği, tescili istenilen taşınmazın niteliği, yeri, sınırları gösterilmek zorundadır. Zira, HMK'nın 297. maddesinin 2. fıkrasına göre, *“Hükmün sonuç kısmında, gerekçeye ait herhangi bir söz tekrar edilmeksizin, taleplerden her biri hakkında verilen hükümle, taraflara yüklenen borç ve tanınan hakların, sıra numarası altında; açık, şüphe ve tereddüt uyandırmayacak şekilde gösterilmesi gereklidir.”* Aksi takdirde, hükmün icrasında şüphenin ortaya çıkması kuvvetle muhtemeldir<sup>1118</sup>.

Davaya konu taşınmazın tapusuz bir taşınmaz olması halinde davanın kabul edilip kesinleşmesi sonrasında söz konusu taşınmaz, tapu kütüğünün bağımsız bir sayfasına kaydolunarak malik sütununda davacının ismine yer verilmektedir<sup>1119</sup>. Tapusuz taşınmazlardaki hükmen tescil, aslında teknik olarak bir kayıt işlemidir<sup>1120</sup>. Hükmün infazı gerçekleştirilip taşınmaz tescil edilinceye kadar taşınmaz hala tapusuzdur<sup>1121</sup>.

---

<sup>1115</sup> **Kuru - Aydın**, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku*, s.357; **Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayyavaz**, *Medenî Usul Hukuku*, s.469.

<sup>1116</sup> **Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayyavaz**, *Medenî Usul Hukuku*, s.469; **Zeki Gözütok**, *Hukuk Davalarında Hüküm Kurma Esasları ve Gerekçe*, (Ankara; Adalet, 2017), s.10 ve 11.

<sup>1117</sup> **Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayyavaz**, *Medenî Usul Hukuku*, s.469; **Gözütok**, *Hukuk Davalarında Hüküm Kurma Esasları ve Gerekçe*, s.12.; *“...yasanın aradığı anlamda oluşturulacak gerekçeli kararın hüküm fıkralarının açık, anlaşılır, çelişkisiz, uygulanabilir olmasının gerekliliği kadar; kararın gerekçesinin de, sonucu ile tam bir uyum içinde, o davaya konu maddi olguların mahkemece nasıl nitelendirildiğini, kurulan hükmün hangi nedenlerle ve hukuksal düzenlemelere dayandırıldığını ortaya koyacak; kısaca, maddi olgular ile hüküm arasındaki mantıksal bağlantıyı gösterecek nitelikte olması gerekir. Zira tarafların o dava yönünden, hukuk düzenince hangi nedenle haklı veya haksız görüldüklerini anlayıp değerlendirebilmeleri ve Yargıtay'ın hukuka uygunluk denetimini yapabilmesi için, ortada, usulüne uygun şekilde oluşturulmuş; hükmün hangi nedenle o içerik ve kapsamda verildiğini ayrıntılarıyla gösteren, ifadeleri özenle seçilmiş ve kuşkuyla yer vermeyecek açıklıktaki bir gerekçe bölümünün ve buna uyumlu hüküm fıkralarının bulunması zorunludur...”* [Yargıtay 7.HD., 10.06.2024 tarihli ve 2023/3975 E., 2024/3342 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1118</sup> **Kuru - Aydın**, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku*, s.357.

<sup>1119</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.302 ve 303.

<sup>1120</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.302.

<sup>1121</sup> **Sapanoğlu**, *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları*, s.14.

Bu hususta değinilmesi gereken bir konu da taşınmaz üzerindeki mülkiyetin ne zaman zilyede intikal ettiği. TKM’de taşınmaz mülkiyetinin ne zaman zilyede geçeceğine yönelik bir netlik bulunmamaktaydı. Bu da o kanun zamanında çeşitli görüş ayrılıklarının çıkmasına neden olmaktadır. Bu görüşlerden biri, açılacak davanın kabulüyle sonuçlanıp kesinleşmesinin gerektiğini; bir başkası, sadece tescil davasının açılmasının yeterli olduğunu; bir başkası da buna ilişkin kabul kararının verilmesiyle mümkün olabileceğini; sonuncusu da, 639. maddede sayılan maddi koşulların gerçekleşmesi anında<sup>1122</sup> olabileceğini belirtmekte idi. Bu görüşler doğrultusunda o dönemde Yargıtay kararlarının da farklılık arz ettiği anlaşılmaktadır. Bu doğrultuda bu görüş farklılığının giderilmesi için Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu’nun 04.12.1998 tarihli ve 1996/4 Esas, 1998/3 Karar sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı<sup>1123</sup> çıkarılmıştır. Oy çokluğu ile alınan bu kararda özetle; kazandırıcı zamanaşımının koşullarının oluşmasıyla taşınmaz üzerindeki zilyetliğin kendiliğinden mülkiyet hakkına dönüşmeyeceği, bununla zilyet yararına bir tescil talebinin meydana geleceği, mahkemece verilecek tescil kararı ile yeni bir hukuki durum ortaya çıkacağından bu kararın kesinleşmesiyle hükmün sonuç doğuracağı ve bu tescil kararının inşai/kurucu bir etkiye sahip olacağı belirtilmiştir<sup>1124</sup>. Sonuç itibarıyla alınan bu karara göre, zilyet tarafından açılacak olan tescil davasının kabul edilip kesinleşmesi ile taşınmaz mülkiyeti zilyede geçmektedir. Karar bu nedenle inşai/kurucu niteliktedir.

Türk Medeni Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden önce mülkiyetin devri anının tespiti konusunda öğretide ve uygulamada farklı görüşler bulunmakta ve bu da birtakım sorunlara yol açmakta idi. Öte yandan buna yönelik görüş farklılıkları, TMK’nın 713. maddesinin 5. fıkrasının ikinci cümlesindeki “*Mülkiyet, birinci fıkrada öngörülen koşulların gerçekleştiği anda kazanılmış olur.*” şeklindeki ifadesiyle giderilmiştir. Bununla birlikte taşınmazın mülkiyeti, hükümde belirtilen şartların sağlanması ile zilyede geçmekte ise de zilyedin taşınmaz üzerindeki mülkiyet haklarını tam manasıyla kullanabilmesi, taşınmazın tapuya tescilinin davacı zilyet adına yapılmasına bağlıdır. İşte tescil davasının olumlu sonuçlanmasının önemi kendisini bu konuda göstermekte olup karar, niteliği itibarıyla açıklayıcı<sup>1125</sup> olan bir tespit

<sup>1122</sup> Bu görüş, diğerlerine nazaran öğretilerde baskın olmaktadır.

<sup>1123</sup> (Erişim 02 Mart 2024) <https://www.ictihat.gen.tr/yargitay-ictihadi-birlestirme-buyuk-genel-kurulu-e-1996-4-k-1998-3-t-4-12-1998/>

<sup>1124</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.310.

<sup>1125</sup> Akıntürk, *Eşya Hukuku*, s.502; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s.419; Reisoğlu, “Fevkalâde Müruru Zaman”, s.388; Burak Gemalmaz, *Mülkiyet Hakkı-Anayasa Mahkemesine Bireysel Başvuru El Kitapları Serisi-6*, (Ankara: Avrupa Konseyi Ankara Program Ofisi, 2018), s.65; Büyük, *Medeni Usul Hukukunda İnşai Dava ve İnşai Hüküm*, s.170; Yağcıoğlu, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.151.

hükmüdür<sup>1126</sup>. Bu nedenledir ki; olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, TMK'nın 705. maddesinde düzenlenen tescille kazanmanın net bir istisnasını teşkil etmektedir<sup>1127</sup>.

Mülkiyetin kazanılması halinde buna dair etkilerin geleceğe mi yoksa geçmişe (geriye) mi etkili olduğuna yönelik öğretilerde görüş ayrılıkları bulunmaktadır. Öğretilerde bir görüşe göre; kazanılan mülkiyet hakkı, zamanaşımı süresinin başlangıcından itibaren kendisini göstermektedir. Bu nedenle; olağanüstü zamanaşımı için aranan şartların tam olmasıyla ortaya çıkan mülkiyet hakkının hüküm ve neticeleri geriye etkili (*extunc*) niteliktedir<sup>1128</sup>. Bu sayede yeni malike karşı ileri sürülme ihtimali olan ecrimisil gibi bir tazminat talep edilebilmesinin önüne geçilmiş olmaktadır. Bu doğrultuda, kötüniyetli haksız zilyedin taşınmazın mülkiyetini zamanaşımı yoluyla kazanmasından önceki kötüniyetli zilyetliği sebebiyle ecrimisil ödemekle sorumlu tutulamamaktadır<sup>1129</sup>.

Öğretilerde başka bir görüş ise geçmişe etki durumunun kabul edilmesi halinde taşınmazın mülkiyetini bu yolla kazanan yeni malikin uzun süren zilyetliği sonucunda<sup>1130</sup> çok kuvvetli bir hukuki güvenceye sahip olacağını belirterek etkinin geleceğe yönelik olması gerektiğini savunmuştur<sup>1131</sup>. Kanımızca mülkiyetin kazanılması geleceğe etkilidir. Zaten; TMK'nın 713. maddesinin 5. fıkrasının 2. cümlesinde geçen "...koşulların gerçekleştiği anda..." ibaresi de bunu ortaya koymaktadır.

## **b. Davanın Reddi**

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinde yer alan şartların sağlanmaması durumunda açılan davanın ret ile sonuçlanması da mümkündür. Bununla birlikte yirmi yıllık sürenin dolmadığı gerekçesiyle davanın reddedilmesi halinde, zamanaşımının etkilenip etkilenmeyeceği hususunun akla gelmesi mümkündür. Bunun çözümüne yönelik olarak Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 19.01.2007 tarihli ve 2005/1 Esas,

---

<sup>1126</sup> **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.347; **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.101; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.241; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.447; **Büyük**, *Medeni Usul Hukukunda İnşai Davalar ve İnşai Hüküm*, s.170.

<sup>1127</sup> **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.90.

<sup>1128</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.309; **Yavuz**, *Uygulamada* s.347; **Didin - Luo**, "Acquisitive Prescription", s.245.

<sup>1129</sup> **Nihat Yavuz**, *Uygulamada Ecrimisil (Haksız İşgal Tazminatı) Davaları*, (Ankara: Yetkin, 2010), 3.Baskı, s.197.

<sup>1130</sup> **Külahçı Serengil**, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla", s.239.

<sup>1131</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.530; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.349; **Külahçı Serengil**, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla", s.239; Aynı doğrultuda Yargıtay da 04.12.1998 tarihli İBK'si ile maddi şartların sağlanmasıyla birlikte mülkiyetin kazanılmasına yönelik hüküm ve neticelerin geleceğe etkili olduğunu belirtmiştir.

2007/1 Karar sayılı İctihadı Birleştirme Kararı<sup>1132</sup> bulunmakta olup oy çokluğu ile alınan bu kararda davanın süre yönünden reddedilmesi halinde; aynı yerle ilgili olarak açılacak ikinci davanın olumlu sonuçlanabilmesi, ilk kararın kesinleşmesinden itibaren taşınmaz üzerindeki zilyetliğin davasız, aralıksız ve malik sıfatıyla yeniden yirmi yıl boyunca sürmesine bağlı tutulmuştur. Öğretide bir görüş, bu sebeple davanın reddedilmesi halinde mevcut sürenin tamamlanmasının gerektiğine, öte yandan kazanmaya engel olacak davanın zilyede karşı açılmış bir dava olması gerektiğine işaret etmiştir<sup>1133</sup>. Ancak söz konusu İBK, kanımızca yerinde değildir. Zira, taşınmazın zilyedinin açmış olduğu dava, TMK'nın 713. maddesinde belirtilen yirmi yıllık zamanaşımı süresini kesme niteliğine sahip bulunmamaktadır<sup>1134</sup>. Zaten, TMK'nın 713. maddesinin gerekçesinde de buna işaret edilmiş olup açılan her türlü davanın olağanüstü zamanaşımı süresini kesmeyeceği belirtilmiştir. Bununla birlikte İBK'da, "davasız ve aralıksız" ifadesine vurgu yapılmışsa da öncelikle açılan davanın davasızlık şartını bertaraf etmeyeceği ortadadır. Zira; davasızlık şartının ortadan kalkması için açılacak olan davanın gerçek malik tarafından taşınmazın halihazırda zilyedi olan kişiye karşı açılması gerekmektedir. Halbuki bu örnekte davayı açan kişi, zilyedin ta kendisidir. Diğer taraftan; açılan dava, aralıksız şartını da bertaraf etmemektedir. Zira; bu dava, zilyedin zilyetliğini kalıcı bir şekilde ortadan kaldıracak nitelikte değildir. Öte yandan; olağanüstü zamanaşımı için gerekli olan yirmi yıllık süre dolmadan davanın açılması halinde zamanaşımına yönelik zilyetlik süresine ilişkin şart sağlanmamış olacağından davanın ret ile sonuçlanması gerekmektedir. Tüm bu nedenlerle; böyle bir düşünceyle zilyedin o zamana kadarki zilyetlik süresinin yok sayılarak ilk hükmün kesinleşmesinden itibaren yeniden başlaması gerektiğini düşünmenin zilyet açısından mağduriyete sebep olabileceği ortadadır. Bunun da hukuki güvenlik ilkesi, dolaylı olarak hukuk devleti ilkesine aykırı olacağı kuşku doğurmaz bir gerçektir<sup>1135</sup>. Bu nedenle kanımızca, eksik kalan sürenin zilyet tarafından tamamlanmasını beklemek yerine baştan itibaren tekrar yirmi yıllık sürenin geçmesini beklemenin hakkaniyete uygun olmayacağını düşünmekteyiz.

Son olarak şu hususu da belirtmek isteriz ki; mahkemece verilecek kararın usule veya esasa ilişkin olması fark etmeksizin kararda tarafların başvurması gereken kanun yolu ve buna yönelik sürenin gösterilmesi gerekmektedir. Zira, Anayasa'nın 40. maddesinin 2. fıkrasında yer

---

<sup>1132</sup> (Erişim 4 Mayıs 2023) <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/ibbgk-e-2005-1-k-2007-1-t-19-1-2007>

<sup>1133</sup> **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.100; AKÇAAL, sürenin ret kararının kesinleşmesinden itibaren başlayacağına işaret etmiştir (bkz. **Akcaal**, *Eşya Hukuku*, s.445).

<sup>1134</sup> **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.236.

<sup>1135</sup> **Engin - Atamer**, *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, s.186; **Gözler**, *Hukuka Giriş*, s.231; **Murat Atalı**, "Usûlî Müktesep Hak Kavramı ve Bozma Kararının Bağlayıcılığı", *YD*, C.44, S.3 (2018), s.458.

alan “Devlet, işlemlerinde, ilgili kişilerin hangi kanun yolları ve mercilere başvuracağını ve sürelerini belirtmek zorundadır.” şeklindeki düzenlemesi bu hususa dikkat çekmiştir. Bununla birlikte kanun yolu süresinin hatalı olarak gösterilmiş olması halinde Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu’nun 28.04.2023 tarihli ve 2021/5 Esas, 2023/2 Karar sayılı<sup>1136</sup> İçtihadı Birleştirme Kararına göre, hatalı olan kanun yolu süresi içinde yapılan kanun yolu başvurusunun incelenmesinin gerektiği belirtilmiştir.

#### **2.2.3.4. Kanun Yolu**

##### **a. Genel Olarak**

İlk derece mahkemesi veya bölge adliye mahkemesince verilen kararın yasaya ve usule aykırı olması mümkündür. Böyle bir durumda TMK’nın 713. maddesine göre açılan davanın her iki tarafına tanınan ve mahkemenin usule veya esasa ilişkin nihai kararları (hüküm) için kabul edilmiş olan bir üst veya yüksek mahkemeye aynı anda veya ayrı ayrı başvurma imkânına kanun yolu denilmektedir<sup>1137</sup>. Bu imkân kendisini, temelde iki farklı kanun yolunda göstermekte olup bunlardan biri, olağan kanun yolu iken; diğeri, olağanüstü (fevkalade) kanun yoludur.

##### **b. Olağan Kanun Yolu**

31.03.2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 30. maddesiyle, HMK’ya geçici 3. madde olarak eklenen hükmün 1. fıkrasında bölge adliye mahkemelerinin faaliyete geçtiği 20.07.2016 tarihinden önce verilen kararlar hakkında bu kararlar şeklen kesinleşinceye kadar (mülga) 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu’nun olağan kanun yolunu düzenleyen ilgili hükümlerinin uygulanmaya devam edeceği belirtilmiştir. Bu nedenle, 01.07.2016 tarihli ve 6723 sayılı Danıştay Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 34. maddesi gereği bu kararlara ilişkin dosyalar incelenmek üzere bölge adliye mahkemelerine gönderilmemektedir. Bu doğrultuda; olağan kanun yolu incelemesinin, bölge adliye mahkemelerinin faaliyete başlamasından önce ve sonra verilmiş olan kararlarına esas alınması suretiyle yapılması gerekmektedir.

<sup>1136</sup> (Erişim 02 Mayıs 2024)<https://www.lexpera.com.tr/resmi-gazete/metin/yargitay-ictihatları-birlestirme-buyuk-genel-kurulunun-28-04-2023-tarihli-ve-e-2021-5-k-2023-2>

<sup>1137</sup> **Kuru - Aydın, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku**, s.484 ve 485; **Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayyavaz, Medenî Usul Hukuku**, s.582.

## **b.a. Bölge Adliye Mahkemelerinin Faaliyete Geçmesinden Önce Verilen Kararlara Dair Olağan Kanun Yolu**

Bu başlık altında yer alan olağan kanun yolları, temyiz ve karar düzeltmedir.

### **b.a.a. Temyiz**

Temyiz ile ilgili olarak 1086 sayılı HUMK'un 427 ila 439. maddeleri inceleme altına alınmıştır. BAM'ın faaliyete geçmesinden önce TMK'nın 713. maddesine yönelik açılan bir davaya ilişkin verilen bir karar bulunmakta ise bu karara karşı temyiz yoluna başvurulması için öncelikle bakılması gereken HUMK'un (5236 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesi hali olan) 427. maddesinin 2. fıkrasındaki temyize yönelik parasal sınırın geçilip geçilmediğidir. Aynı Kanun'un ek 4. maddesinin 1. fıkrası, parasal sınırların değişiklik gösterebileceği durumlara işaret etmiştir. Buna göre; parasal sınırların dikkatinde ilk derece mahkemesinin hüküm tarihinin esas alınması gerekmektedir. Buna dair belirlemede önemli olan bir hususa ek 4. maddesinin 2. fıkrasında “...her takvim yılı başından geçerli olmak üzere uygulanan parasal sınırların artışı, artışın yürürlüğe girdiği tarihten önce ilk derece mahkemelerince nihaî olarak karara bağlanmış davalar ile bölge adliye mahkemesi kararı üzerine yeniden bakılan davalarda ve Yargıtayın bozma kararı üzerine kararı bozulan mahkemece yeniden bakılan davalarda uygulanmaz.” şeklinde yer verilmiştir. Bununla birlikte dikkat edilmesi gereken bir başka husus, temyiz yolu başvurusu için gerekli olan temyiz harç ve giderleri ile yasal süredir. TMK'nın 713. maddesine göre açılmış olan bir davada yasal temyiz süresi, HUMK'un 432. maddesine göre onbeş gün olarak belirlenmiştir.

Sonuç itibariyle temyiz yoluna başvurmaya yönelik gerekli şartlardan birinin sağlanmaması halinde temyiz yoluna başvurma hakkı ortaya çıkmamaktadır<sup>1138</sup>. Bu nedenle bu yola başvuran tarafın yasal temyiz süresine uymaması veya başvuru kararının belirlenen parasal sınırın altında kalması halinde söz konusu temyiz dilekçesinin usulden reddine karar verilmektedir<sup>1139</sup>. Bununla birlikte temyiz harç ve giderlerinin tamamlanmaması ya da hiç yatırılmamış olması halinde ise HUMK'un 434. maddesinin 3. fıkrasına göre kararın temyiz edilmemiş sayılmasına yönelik kararın verilmesi gerekmektedir. Bu kararlara karşı da temyiz yoluna başvurulabilmesi mümkündür. Bu hususların Yargıtay temyiz yolu aşamasında tespit

<sup>1138</sup> Parasal sınırın altında olan ilk derece mahkemesi kararları, kesindir.

<sup>1139</sup> “...dosya içeriğine göre; dava değeri 61.876,00 TL olarak gösterilmiş ve bu miktar üzerinden harçlandırılarak karar verilmiştir. Dava değeri ve hükme esas alınan miktar karar tarihi itibariyle geçerli olan (2020 yılı için 72.070,00 TL'lik) temyiz kesinlik sınırının altında kaldığından davalı tarafın temyiz hakkının bulunmadığı anlaşılmış, bu nedenle temyiz isteminin reddine karar vermek gerekmiştir...” [Yargıtay 7.HD., 23.09.2021 tarihli ve 2021/3934 E., 2021/1090 K. (uyap.gov.tr)]

edilmesi üzerine Yargıtay ilgili hukuk dairesince aynı kararlar verilmektedir. Ancak bu durumda Yargıtay'ın bu kararlarına karşı temyiz yoluna başvurulabilmesi mümkün değildir. Temyiz yoluna başvurulması kural olarak hükmün icrasına etki etmemektedir. Öte yandan, çalışma konumuza yönelik açılan dava sonucunda verilen kararın kesinleşmesi beklenmeden icra edilmesi, HUMK'un 443. maddesinin 4. fıkrasına göre mümkün değildir.

Temyiz yoluna başvurulmasına yönelik tüm şartlar somut olayda bulunmakta ise temyiz dilekçesinde yer alan sebepler<sup>1140</sup> ile temyiz dilekçesinde yer almamasına rağmen kamu düzenine ilişkin hususlar, temyizde inceleme altına alınmaktadır. Temyiz dilekçesinde, temyiz incelemesinin HUMK'un 438. maddesinin 1. fıkrasına göre duruşmalı olarak yapılmasının talep edilebilmesi de mümkündür. Ancak duruşmalı temyiz incelemesi talep edilmişse dava değerinin duruşmalı temyiz sınırını aşması gerekmektedir. Temyiz dilekçesine cevap verme aşaması da tamamlandıktan sonra ilk derece mahkemesi HUMK'un 433. maddesinin 3. fıkrası ile Yargıtay Kanunu'nun 60. maddesine göre olağanüstü zamanaşımı zilyetliğine dayalı açılan dava dosyasını dizi listesine bağlı olarak Yargıtay'ın incelemede görevli olan özel dairesine gönderir. Bu doğrultuda görevli hukuk dairesi belirlenirken Yargıtay daireleri arasındaki iş bölümüne bakmak gerekmektedir.

Yargıtay'ın ilgili dairesine gönderilen dosya, Yargıtay Kanunu'nun 40 ve Yargıtay İç Yönetmeliği'nin 18. maddesinin 1. fıkrasına göre ön inceleme altına alınmaktadır. Bu incelemede kararın temyizi kabil<sup>1141</sup> olup olmadığı, başvurunun süresinde olup olmadığı, uyuşmazlığın o dairenin inceleme konusunda olup olmadığı, tebligat ve temyiz giderlerinin usulüne uygun olarak yapılıp yapılmadığı öncelikle değerlendirilir. Bu inceleme sonunda dosya başka bir dairenin görev alanına girmekte ise dosyanın görevli daireye aidiyetine karar verilmektedir. Bununla birlikte dosya başka bir daireden gelmişse ve dosyanın kendisine gönderildiği daire de dosyayı inceleme konusunda kendisinin görevli olmadığını düşünüyorsa bu durumda dosyanın, dosyayı gönderen daireye değil bu konudaki uyuşmazlığı çözmek bakımından Yargıtay Hukuk İşbölümü İnceleme Kurulu'na (HİİK) gönderilmesi gerekmektedir.

Ön inceleme aşamasından sonra dosyanın esas hakkında inceleme aşamasına geçilmiş olmaktadır. Temyiz sebepleri hukuk kuralının somut olaya yanlış uygulanabilme ihtimaline

---

<sup>1140</sup> Bundan genel anlamda, maddi hukuka dayanan ve usul hukukuna dayanan sebeplerin anlaşılması gerekmektedir.

<sup>1141</sup> Örneğin; mahkemece keşfe, tanık dinlenmesine veya ek bilirkişi raporu alınmasına yönelik verilen ara kararların tek başına temyiz edilebilmeleri mümkün olmayıp bunların (usule ilişkin veya esasa ilişkin) nihai kararlarla birlikte temyiz edilmesi gerekmektedir.

dayanmaktadır<sup>1142</sup>. Bu doğrultuda, Yargıtay ilgili hukuk dairesince olağanüstü zamanaşımına yönelik olmak üzere genel olarak kamu düzenine ilişkin temel hukuk ilkelerinin, TMK'nın 713. maddesi ve yeri geldiğinde başta KK olmak üzere ilgili diğer hukuki düzenlemelere ilişkin maddelerin somut olaya uygulanmasında herhangi bir hukuka aykırılık olup olmadığı incelenmektedir. Daha somut bir ifade ile olağanüstü zamanaşımı için gerekli olan şartların olup olmadığı temyiz yolu incelemesinin kapsamı dâhilindedir.

Yargıtay ilgili hukuk dairesi, ilk derece mahkemesi kararının bozulmasına karar verebilir. Bozma kararına karşı aşağıda şartlarına değinilecek olan karar düzeltme yoluna gidilmemiş ya da gidilmesine rağmen karar düzeltme talebi reddedilmiş ise ilk derece mahkemesinin bozma kararına uyması ya da HUMK'un 429. maddesine göre direnmesi mümkündür.

Bozma kararına uyulması halinde ilk derece mahkemesi bu kararı ile bağlı olup bozma kararı lehine olan taraf yararına *usulî kazanılmış hak* ortaya çıkmaktadır<sup>1143</sup>. Kazanılmış hak kavramının usul hukukundaki karşılığı olan<sup>1144</sup> ve Yargıtay içtihatları ile gelişen usulî kazanılmış hak, "*bir davada mahkemenin veya tarafların yapmış olduğu bir usûl işlemi ile taraflardan biri lehine doğmuş ve kendisine uyulması zorunlu olan hak*"<sup>1145</sup>tır. Bozma kararı doğrultusunda mahkemece gerekli eksiklikler tamamlandıktan sonra yeni bir karar verilmektedir. Hal böyleyken; ilk derece mahkemesinin bozma kararına karşı direnmesi de mümkündür<sup>1146</sup>. Ancak direnme kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuş ise bu durumda temyiz incelemesi aynı hukuk dairesince değil, HUMK'un 429. maddesinin 3. fıkrası ile Yargıtay Kanunu'nun 15. maddesinin 1. fıkrası doğrultusunda Yargıtay Hukuk Genel Kurulunca yapılmaktadır. Buna göre HGK'nın, direnme kararını bozması veya onaması mümkün olup ilk derece mahkemesi HGK'nın vermiş olduğu karara HUMK'un 429. maddesinin 4. fıkrası gereğince uymakla yükümlüdür.

Bunun haricinde ilk derece mahkemesince verilen karara karşı yapılan temyiz başvurusu sonunda ilgili hukuk dairesince kararın onamasına veya (duruma göre gerekçe veya kararın) düzelterek onanmasına karar verilmesi de mümkündür.

<sup>1142</sup> Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayvaz, *Medenî Usul Hukuku*, s.642.

<sup>1143</sup> Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayvaz, *Medenî Usul Hukuku*, s.655; Oğuz Atalay, *Pekcanitez Usûl Medenî Usûl Hukuku*, ed. Hakan Pekcanitez - Muhammet Özekes - Mine Akkan - Hülya Taş Korkmaz, (İstanbul: Onikilevha, 2017), C.3, 15.Bası, s.2189.

<sup>1144</sup> Atalı, "Usûlî Müktesep Hak", s.458.

<sup>1145</sup> Özekes, *Pekcanitez Usûl*, C.3, s.2187 ve 2188.

<sup>1146</sup> Ancak, davanın her iki tarafının da mahkemece bozmaya uyulmasını talep etmemiş olması gerekmektedir.

### **b.a.b. Karar Düzeltme**

Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 440. maddesi, kendine özgü ve bir açıdan temyiz yolunun devamı niteliğinde olan karar düzeltmeyi düzenlemiştir<sup>1147</sup>. Bu yola başvurabilmek için gerekli olan sebepler hükmün 1. fıkrasında; temyiz dilekçesi ve kanuni süresi içinde verilmiş olması şartıyla karşı tarafın cevap dilekçesinde ileri sürülüp hükme etkisi olan itirazların kısmen veya tamamen cevapsız bırakılmış olması, Yargıtay kararında birbirine aykırı fıkralar bulunması, Yargıtay incelemesi sırasında hükmün esasını etkileyen belgelerde bir hile veya sahteliğin ortaya çıkması ve Yargıtay kararının usul ve kanuna aykırı bulunması şeklinde sayılmıştır. Bu doğrultuda Yargıtay ilgili hukuk dairesince verilen onama, düzelterek onama veya bozma<sup>1148</sup> kararlarına karşı karar düzeltme yoluna başvurulabilmesi mümkündür. Bununla birlikte ilk derece mahkemesinin direnmesine karşı HGK tarafından direnme kararına yönelik verilen onama veya bozma kararına yönelik de HUMK'un 440. maddesine göre karar düzeltme yoluna başvurulabilmesi mümkündür.

Karar düzeltme yoluna başvurulabilmesi için HUMK'un 440. maddesinin 1. fıkrasına göre Yargıtay ilamının tefhim veya tebliğinden itibaren onbeş gün içinde bu yola başvurulmuş, hükmün 3. fıkrasına göre karar düzeltmeye ilişkin parasal miktar aşılmış ve kararın niteliğinin görevsizlik, yetkisizlik, hâkimin reddi, dava veya karşılık davanın açılmamış sayılması, davaların birleştirilmesi ve merci tayininin belirtilmesi olmamalıdır. Bununla birlikte öncesinde temyiz yoluna başvurmamış olan tarafın karar düzeltme yoluna başvurulabilmesi, karşı taraf lehine usulî kazanılmış hakkın ortaya çıkması sebebiyle mümkün değildir<sup>1149</sup>.

Dosya tekemmül etmiş ise Yargıtayca karar düzeltme aşamasında verilebilecek kararlar çeşitlilik göstermekte olup ilk olarak karar düzeltme talebinin reddine karar verilmesi mümkündür. Hukuk dairesinin karar düzeltme talebini kabul ederek hükmü onaması veya düzelterek onaması da mümkündür. Bu iki halde de ilk derece mahkemesi kararı

<sup>1147</sup> Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayyaz, *Medenî Usul Hukuku*, s.661.

<sup>1148</sup> İlk derece mahkemesince verilen kararlara karşı Yargıtayca yapılan temyiz incelemesi sonucunda kararın bozulmasına karar verildikten sonra ilk derece mahkemesince verilen hükmün bozulması veya onanmasına karşı da şartların varlığı halinde karar düzeltme yoluna gidilebilmesi mümkündür.

<sup>1149</sup> "...usûle uygun olarak taraflara tebliğ edilmiş olan hüküm, sadece davacı vekili tarafından yargılama giderlerine yönelik temyiz edilmiş, davalı Hazine tarafından temyiz yoluna başvurulmamıştır. Davacı tarafın istemi üzerine yapılan temyiz incelemesi neticesinde Dairemizce hükmedilen 15.12.2021 gün ve 2021/4027 Esas, 2021/3974 Karar sayılı onama ilamına karşı bu kez davalı Hazine vekili tarafından süresinde karar düzeltme yoluna gelinmiştir. HUMK'un 440/III ve devamı maddelerine göre kural olarak; aleyhine olan asıl kararı temyiz etmeyen taraf artık karar düzeltme yoluna başvuramaz. Bu durum davanın diğer tarafları yönünden de usuli kazanılmış hak oluşturur. Bu nedenlerle; temyiz yoluna başvurmayan davalı tarafından karar düzeltme yoluna başvurulamayacağı, bu durumda ilk derece mahkemesi kararının davalı Hazine yönünden kesinleşmiş olduğunun kabulü gerektiğinden davalı Hazine vekilinin karar düzeltme dilekçesinin reddine karar vermek gerekmiştir..." [Yargıtay 7.HD., 22.03.2022 tarihli ve 2022/757 E., 2022/2201 K. (uyap.gov.tr)]

kesinleşmektedir. Bununla birlikte gerek karar düzeltme talebinin reddine veya kabulüne ilişkin kararlara karşı HUMK'un 442. maddesinin 1. fıkrasına göre karar düzeltme yoluna başvurulması mümkün değildir. Öte yandan; hukuk dairesi tarafından karar düzeltme talebinin kabulüne karar verilip hükmün bozulması sonrasında ilk derece mahkemesince yapılan yargılama sonunda yeni bir hükmün kurulması halinde bu karara karşı karar düzeltme yoluna başvurulabilmesi mümkündür.

### **b.b. Bölge Adliye Mahkemelerinin Faaliyete Geçmesinden Sonra Verilen Kararlara Dair Olağan Kanun Yolu**

Bu başlık altında ilk derece mahkemesince verilen nihai kararların kesinleşmesine engel olan olağan kanun yollarından biri istinaf iken; diğeri temyizdir<sup>1150</sup>.

#### **b.b.a. İstinaf**

İstinaf yolunda bölge adliye mahkemesince, ilk derece mahkemesinden bağımsız olarak ileri sürülmüş veya sürülebilen deliller değerlendirilmek suretiyle usule veya esasa ilişkin inceleme yapılmaktadır<sup>1151</sup>. Ancak bunun için esas olarak TMK'nın 713. maddesine dayalı açılan davanın miktarının HMK'nın 341. maddesinin 2. fıkrasına göre istinaf sınırının üzerinde olması gerekmektedir<sup>1152</sup>. HMK'nın ek 1. maddesine göre; her takvim yılı başından geçerli olmak üzere önceki yılda uygulanan parasal sınırlar, o yıl için 04.01.1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesi hükümleri uyarınca Maliye Bakanlığınca her yıl tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında artırılarak uygulanmaktadır. Maddenin devamından da anlaşılacağı üzere; TMK'nın 713. maddesine dayalı olarak açılan davalara yönelik ilk derece mahkemesi tarafından verilen kararlara karşı temyiz incelemesi için gerekli olan parasal sınırın belirlenmesinde, hükmün verildiği tarihteki miktar esas alınmaktadır. Tüm bu nedenlerle dava, belirtilen sınırın altında ise bölge adliye mahkemesince istinaf dilekçesinin usulden reddine karar verilmesi gerekmektedir. Eğer dava miktar itibarıyla istinaf sınırının üstünde olup istinaf başvurusunda bulunanın talebi de bulunmakta ise incelemenin duruşmalı olarak yapılabilmesi mümkündür. Bölge adliye mahkemeleri vakıa mahkemesi olduğundan incelemeyi duruşmalı olarak yapması esastır<sup>1153</sup>. Ancak duruşmalı inceleme için de dava miktarının belli bir parasal sınırın üzerinde bulunması gerekmektedir. HMK'nın 353.

<sup>1150</sup> **Kuru - Aydın, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku**, s.485; **Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayvaz, Medenî Usul Hukuku**, s.584.

<sup>1151</sup> **Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayvaz, Medenî Usul Hukuku**, s.589.

<sup>1152</sup> Bu kural malvarlığı davalarına ilişkin olup manevi tazminat davaları bakımından uygulama alanı bulmamaktadır.

<sup>1153</sup> **Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayvaz, Medenî Usul Hukuku**, s.604.

maddesinde duruşma yapılmaksızın incelenecek hususlar belirtilmiştir. Bu doğrultuda; incelemenin HMK'nın 353. maddesinin 1. fıkrası gereği duruşmasız, başka bir deyişle dosya üzerinden yapılması da mümkündür.

Bölge adliye mahkemesi, ilk derece mahkemesi kararını kaldırılarak yargılamanın yeniden yapılması için dosyayı kararı veren mahkemeye kesin olarak gönderebilir. Karar niteliği itibariyle kesin olduğundan ilk derece mahkemesi bu karara uymak zorundadır. Bununla birlikte bölge adliye mahkemesinin ilk derece mahkemesi kararını esas yönünden incelemesi halinde, dosyadaki haklılık ve mevcut delillerin durumuna göre istinaf başvurusunun esastan reddine karar verebilir veya ilk derece mahkemesi kararını düzelterek esasa yönelik bir karar verebilir ya da ilk derece mahkemesi kararını kaldırarak kendisi yeniden esas hakkında bir hüküm tesis etmek yoluna gidebilir. İncelemenin duruşmalı olması halinde de aynı prosedür işlemektedir. Sonuç itibariyle, bölge adliye mahkemesince istinaf incelemesi sonucunda verilen karar ne olursa olsun o karara karşı karar düzeltme yoluna gidilmesi mümkün değildir. Zira, HMK ile karar düzeltme yolu kaldırılmıştır.

### **b.b.b. Temyiz**

Temyiz yoluna ilişkin ayrıntılara önceki "*Bölge adliye mahkemelerinin faaliyete geçmesinden önce verilen kararlara dair olağan kanun yolu*" bölümünde değinildiğinden tekrara düşmemek adına inceleme lüzumu görülmemiştir. Temyiz yolunda istinaf yolundan farklı olarak kararların sadece hukuka uygunluğu denetlenmektedir. Bu nedenle Yargıtay, bir içtihat mahkemesidir<sup>1154</sup>.

Bununla birlikte şu hususa da dikkat çekmek isteriz ki; HUMK zamanındaki temyiz yolu ile HMK'daki temyiz yolu arasındaki en mühim fark, genel olarak ilkinin sadece ilk derece mahkemelerinin nihai kararlarına karşı, diğerinin ise bölge adliye mahkemelerinin nihai kararlarına karşı başvurulabilmesi ve buna yönelik parasal sınırlar ile yasal süre hususlarıdır. Bu doğrultuda bu aşamada, TMK'nın 713. maddesine dayalı açılan dava ile ilgili olarak ilk derece mahkemesi kararlarına ilişkin istinaf yolu incelemesi sonucunda bölge adliye mahkemesince verilen kesin<sup>1155</sup> olmayan kararlara karşı temyiz yoluna başvurulabilmesi mümkündür.

---

<sup>1154</sup> **Kuru - Aydın, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku**, s.17; **Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayvaz, Medenî Usul Hukuku**, s.589 ve 640.

<sup>1155</sup> Buna; dosyanın esasına yönelik inceleme yapılmadan verilen kaldırma kararı, temyiz yoluna başvurulabilmesine yönelik miktar itibariye parasal sınırın altında kalan kararlar ve sulh hukuk mahkemesince verilen kararlar, görev ve yetki uyumsuzluklarına yönelik verilen kararlar, görevsizlik veya yetkisizlik kararları

Yukarıda bahsedilen olağan kanun yollarına ait aşamalar ilk derece mahkemesi tarafından verilen hükmün kesinleşmesine kadar devam etmektedir. Hüküm kesinleştikten sonra aynı taraflar arasında yine aynı sebebe dayalı olmak üzere TMK'nın 713. maddesine dayalı tescil davası açılmamaktadır. Aksi halde böyle bir davanın açılması HMK'nın 303. maddesine göre kesin hüküm teşkil etmekte olup böyle bir durumda yeni açılan davanın usulden reddi ile sonuçlanması kaçınılmazdır.

### **c. Olağanüstü Kanun Yolu**

Olağanüstü kanun yolu, olağan kanun yolundan farklı olarak mahkemece verilen ve şekli anlamda kesinleşmiş nihai kararlara karşı başvurulabilecek bir kanun yolu olup bunlardan biri yargılamanın yenilenmesi iken; diğeri de kanun yararına temyizdir.

#### **c.a. Kanun Yararına Temyiz**

Olağanüstü kanun yollarından biri kanun yararına temyiz olup söz konusu müessese gerek HUMK'ta gerekse HMK'da düzenleme yeri bulmuştur. Bu yol, BAM'ın faaliyete geçtiği dönemden önce verilen veya sonra verilen kararlara yönelik olarak farklılık arz etmektedir. İlk durumda, HUMK'un 427. maddesinin 6. fıkrasına göre ilk derece mahkemesince kesin olarak verilen veya Yargıtay tarafından incelenmeksizin kesinleşmiş bir karar hakkında Adalet Bakanlığı'nın göstereceği lüzum üzerine Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı tarafından kanun yararına temyiz olunabilmektedir. İkinci durum ise 20.07.2017 tarihli Bölge Adliye ve Bölge İdare Mahkemelerinin İşleyişinde Ortaya Çıkan Sorunların Giderilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 33. maddesi doğrultusunda değişikliğe uğramış olan HMK'nın 363. maddesinin 1. fıkrasında düzenlenmiştir. Hükmün 2. fıkrasına göre temyiz talebinin yerinde görülmesi halinde karar, kanun yararına bozulmaktadır.

Her iki durumda da yapılan bir temyiz incelemesi olup örneğin taraf teşkilinin sağlanmaması gibi kamu düzenine aykırı olan bir hususun veya hükmün infaza elverişli olmaması gibi bir durumun mevcut olup olmadığı yönünde bir hukuka aykırılığın varlığına dair inceleme yapılmaktadır<sup>1156</sup>. Yargıtay ilgili hukuk dairesince bozma kararına hükmedilmişse

---

nedeniyle başvurunun esasan reddine dair kararlar, geçici hukuki koruma tedbirlerine yönelik verilen kararlar ve merci tayinine veya davanın nakline dair kararlar örnek olarak gösterilebilir.

<sup>1156</sup> "...mahkemece, 11.10.2021 tarihli fen bilirkişisi ve jeodezi ve fotoğrametri mühendisi tarafından düzenlenen rapora ekli krokide (A) harfi ve mavi renk ile taranarak gösterilen 2.226,13 m<sup>2</sup>'lik alan yönünden davanın kabulüne karar verilmişse de verilen hükmün infaz kabiliyetinin bulunmadığı anlaşılmaktadır. Şöyle ki; hükme esas alınan 11.10.2021 tarihli bilirkişi kurul raporunda, kabul kapsamına alınan (A) harfi ve mavi renk ile taranarak gösterilen 2.226,13 m<sup>2</sup>'lik alanın kadastro paftasına göre 185 parsel sayılı taşınmaz içinde kaldığı belirlenmiştir. Dosya içerisindeki mevcut tapu kayıtlarına göre 185 parsel sayılı taşınmazın 1976 yılında yapılan kadastro çalışmaları sırasında, 26 yıldan beri nizasız ve fasılasız malik sıfatıyla Rıza oğlu H.A.'nın zilyet ve

kararın hukuki sonuçları ortadan kalkmayacağından ilk derece mahkemesi tekrar yargılama yapmamakta veya karara direnmemektedir. Aksi halde bozma kararına karşı ilk derece mahkemesince verilen karar geçersizdir<sup>1157</sup>.

### **c.b. Yargılamanın Yenilenmesi**

Yargılamanın yenilenmesi gerek HUMK'ta gerekse HMK'da düzenleme yeri bulmuştur. Bu yol, BAM'ın faaliyete geçtiği dönemden önce verilen veya sonra verilen kararlara yönelik olarak farklılık arz etmektedir. İlk durumda HUMK'un 445 ila 454. maddeleri uygulama alanı bulurken, ikinci durumda HMK'nın 374 ila 381. maddeleri uygulama alanı bulmaktadır.

Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu döneminde iade-i muhakeme olarak bilinen ve HMK ile yargılamanın yenilenmesi olarak belirtilen bu müessese birtakım ağır yargılama hatalarından dolayı kural olarak davanın tarafları istisnai olarak ise HUMK'un 446. maddesinde belirtilen üçüncü kişiler tarafından yenilenmesi istenen kararı veren mahkemede yeni bir dava açmak suretiyle maddi anlamda kesinleşmiş olan hükmün ortadan kaldırılmasını ve buna dair yeniden yargılamanın yapılmasını sağlayan kanun yoludur<sup>1158</sup>. Bu doğrultuda HUMK zamanında ilk derece mahkemesinin kesinleşmiş kararlarına karşı bu yola başvurulabilirken HMK zamanında ise bölge adliye mahkemesinin kesinleşmiş kararına karşı bu yola başvurulabilmektedir.

Bölge adliye mahkemeleri faaliyete geçmeden önce ilk derece mahkemesinin kesinleşmiş kararlarına karşı uygulanan HUMK'un 445. maddesinin 1. fıkrasında<sup>1159</sup> yargılamanın yenilenmesi sebepleri sınırlı olarak belirtilmiştir.

---

*tasarrufunda bulunduğu belirtilerek belgesizden H.A. adına tespit ve tescil edildiği, tespite itiraz edilmediğinden tespitin 15.12.1976 tarihinde kesinleştiği, H.A. tarafından da taşınmazın 05.06.1998 tarihinde oğlu olan davacı Y.A. 'ya satış suretiyle devredildiği, taşınmazın malikinin halen davacı olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda tespit harici bırakılan alan değil, zaten davacıya ait 185 parsel sayılı taşınmazın sınırları içerisinde bulunan alan yönünden kabul kararı verildiği anlaşılmaktadır. Ancak, Mahkemece, sadece davacıya ait 185 parsel sayılı taşınmaz sınırları içerisinde kalan kısım yönünden davacı yararına zilyetlikle mülk edinim koşullarının gerçekleştiğinin, dava konusu diğer bölümler yönünden davacı yararına zilyetlikle mülk edinim koşullarının gerçekleşmediğinin kabul edildiği, reddedilen kısımlar yönünden hükmün davacı tarafça temyiz edilmediği de gözetilerek 11.10.2021 tarihli bilirkişi raporunda (A) ile belirtilen kısım yönünden davacıya ait 185 parsel sınırları içinde olması nedeniyle davanın reddine karar verilmesi gerektiği açıktır (...) Hâl böyle olunca, mahkemece verilen hükmün infaz kabiliyetinin bulunmadığı, tescil isteği kabul edilen kısmın zaten davacıya ait olan 185 parsel sayılı taşınmaz sınırları içerisinde olduğu gözetilerek bu kısım yönünden bu gerekçe ile ret kararı verilmesi gerekirken mahkemece değinilen husus gözetilmeksizin hüküm kurulması isabetsizdir..." [Yargıtay 7.HD., 12.12.2023 tarihli ve 2022/4072 E., 2023/361 K. (uyap.gov.tr)]*

<sup>1157</sup> Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayyavaz, *Medenî Usul Hukuku*, s.623.

<sup>1158</sup> Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayyavaz, *Medenî Usul Hukuku*, s.669.

<sup>1159</sup> Birinci fıkranın 4, 5 ve 6'ncı bentlerindeki hallerde yargılamanın iadesinin istenebilmesi, bu sebeplerin kesinleşmiş bir ceza mahkumiyet kararı ile belirlenmiş olması şartına bağlıdır. Delil yokluğundan başka

Yargılamanın yenilenmesine başvurmak, her zaman mümkün olan bir imkân değildir. Bu nedendir ki; bu yola başvurmak da belli bir süreye tabi tutulmuştur. HUMK'un 447. maddesinin 1. fıkrasına göre yargılamanın yenilenmesine yönelik davanın yargılamanın yenilenmesi istenen hükmün öğrenilmesinden itibaren bir ay içinde açılması gerekmektedir. İstisnası ise kendisini bu fıkranın 11. bendinde göstermektedir. Buna göre; yargılamanın yenilenmesinin Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararının kesinleştiği tarihten itibaren bir yıl içinde yapılmasının gerektiği belirtilmiş olup gerek bir aylık gerekse bir yıllık sürenin hukuki niteliği hak düşürücüdür<sup>1160</sup>.

Esasen HUMK'ta düzenlenmiş haliyle benzer olan bu kanun yoluna dair sebeplere HMK'nın 375. maddesinin 1. fıkrasında<sup>1161</sup> yer verilmiştir. Ancak burada bazı bentler HUMK'takine göre farklılık göstermektedir. HMK'daki yargılamanın yenilenmesinde süreye ilişkin bir farklılık da göze çarpmakta olup süre, bentlerde yer alan sebeplere göre değişiklik göstermekte, bunun alt sınırı üç ay ve üst sınırı bir yıl olarak belirlenen hak düşürücü süreler olduğu belirtilmiştir. Buna göre,

- a) Mahkemenin kanuna uygun olarak teşekkül etmemiş olduğunun öğrenildiği,
- b) 375 inci maddenin birinci fıkrasının (b) ve (c) bentlerinde öngörülen hâllerde, kararın davalıya veya gerçek vekil veya temsilciye tebliğ edildiği; alacaklı veya davalı yerine geçenlerin karardan usulen haberdar olduğu,
- c) Yeni belgenin elde edildiği veya hilenin farkına varıldığı,
- ç) 375 inci maddenin birinci fıkrasının (d), (e), (f) ve (g) bentlerindeki hâllerde, ceza mahkûmiyetine ilişkin hükmün kesinleştiği veya ceza kovuşturmasına başlanamadığı yahut soruşturmanın sonuçsuz kaldığı,
- d) Karara esas alınan ilamın bozularak kesin hüküm şeklinde tamamen ortadan kalkmasından haberdar olunduğu,

---

bir sebeple ceza kovuşturmasına başlanamamış veya karar verilememiş ise, ceza mahkemesi kararı aranmaz. Bu takdirde yargılamanın iadesi sebeplerinin varlığının, yargılamanın iadesi davasında öncelikle ispat edilmesi gerekir.

<sup>1160</sup> **Kuru - Aydın, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku**, s.582; **Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayvaz, Medenî Usul Hukuku**, s.677.

<sup>1161</sup> Birinci fıkranın (e), (f) ve (g) bentlerindeki hâllerde yargılamanın iadesinin istenebilmesi, bu sebeplerin kesinleşmiş bir ceza mahkûmiyet kararı ile belirlenmiş olması şartına bağlıdır. Delil yokluğundan başka bir sebeple ceza kovuşturmasına başlanamamış veya mahkûmiyet kararı verilememiş ise ceza mahkemesi kararı aranmaz. Bu takdirde dayanılan yargılamanın iadesi sebebinin, yargılamanın iadesi davasında öncelikle ispat edilmesi gerekir.

*e) 375 inci maddenin birinci fıkrasının (i) bendinde yazılı sebepten dolayı, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin kesinleşmiş kararının tebliğ edildiği, tarihten itibaren üç ay ve herhâlde iade talebine konu olan hükmün kesinleşmesinden itibaren on yıldır.*

Son olarak yargılamanın yenilenmesi davası sonunda talebin haklı olduğu anlaşılırsa yargılamanın yenilenmesi istenen hüküm iptal edilir, aksi yargılamanın yenilenmesi davasının reddine karar verilir.

### **2.2.3.5. Yargılama Giderleri**

#### **a. Genel Olarak**

Usul hukukuna dair eserlere bakıldığında, bunların bazılarında yargılamaya dair yapılan harcamaların “yargılama giderleri”, bazılarında ise “yargılama harç ve giderleri” başlıkları altında incelendiği görülmektedir.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun yedinci kısmının birinci bölümü, “*yargılama giderleri*” başlığındadır. Biz de Kanun’daki başlığı esas alarak olağanüstü zamanaşımına dayalı açılan davada yapılan yargılamaya dair harcamaların tamamını yargılama giderleri altında incelemeyi uygun görmüş bulunmaktayız. Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 323 ilâ 333. maddeleri yargılama giderlerini düzenlemiştir. Söz konusu hüküm temel olarak harç, vekalet ücreti ve diğer harcamaları yargılama giderleri içerisinde düzenlemiştir. Bu doğrultuda yargılama giderlerini kanımızca iki ayrı başlık altında incelemek gerekmekte olup bunlardan biri, harçlar iken; diğeri, harçlar dışında kalan yargılama masraflarıdır.

Harçlar ile yargılama masrafları arasında olan vekalet ücreti için kritik husus, davanın miktar itibariyle değeridir. Bu bakımdan olağanüstü zamanaşımına dayalı tescil davası açılırken belirtilen dava değeri ile yetinilmeyip alanında uzman bilirkişilerce keşif yapıldıktan sonra alınacak olan bilirkişi raporunda davaya konu olan taşınmazın dava tarihi itibariyle değerinin belirlenmesi gerekmektedir<sup>1162</sup>. Olağanüstü zamanaşımına dayalı olarak açılan tescil davasında hükmün neticesi fark etmeksizin davanın tüm harçlarından davacı taraf sorumlu olmaktadır.

---

<sup>1162</sup> “...davacı vekili 13.12.2018 havale tarihli dava dilekçesinde dava değerini 1.000,00 TL göstererek davayı açmış, bu miktar üzerinden harç yatırmıştır. Eldeki davada Kocaeli ili, Kandıra ilçesinde bulunan 2.007,85, 2.979,11 ve 4.922,04 metrekare yüzölçümlerine sahip 3 adet taşınmazda olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı zilyetliğine dayalı tapu iptali ve tescil isteminde bulunulmuştur. Davaya konu taşınmazların dava tarihi itibariyle değerleri toplamının dava dilekçesinde gösterilen miktar kadar olmadığı açıktır. Mahkemece 111 ada 31 ve 40 parsel, 134 ada 2 parsel sayılı taşınmazların başında yapılacak keşif sonucunda alınacak bilirkişi raporu ile dava konusu taşınmazların dava tarihindeki değeri belirlenerek, yargılama süresince alınması gereken dörtte bir karar

## b. Yargılama Harçları

Harç kavramı, Devletin yargılama esnasında yaptığı harcamalara karşı yapılan ve makbuz karşılığında alınan zorunlu katkı payını ifade etmektedir<sup>1163</sup>. Buradaki harç ifadesinden maksat, yargılama harçları olup buna yönelik uygulanabilecek temel kanun, 492 sayılı Harçlar Kanunu'dur. Zira, adı geçen Kanun'un 1. maddesini 1. fıkrası da buna işaret etmektedir. Yargılama harçlarından en önemlileri, başvurma harcı ile karar ve ilam harcıdır.

Başvurma harcı, maktu olup davacı taraftan peşin olarak alınmaktadır. Karar ve ilam harcına bakıldığında ise olağanüstü zamanaşımına dayalı açılan davanın konusu para ile ölçülebildiğinden bu harç türü nispi olarak alınmaktadır<sup>1164</sup>.

Yapılan keşif sonrası alınan bilirkişi raporunda; taşınmazın dava tarihindeki değerinin<sup>1165</sup> dava açılırken belirlenen değerden fazla olduğu anlaşılırsa mahkemece HK'nın 30. maddesi gereği<sup>1166</sup> eksik kalan harcın tamamlattırılması gerekmektedir<sup>1167</sup>.

## c. Yargılama Masrafları

Öğretide harçlar dışında kalan kısımların yargılama giderleri<sup>1168</sup> ya da masraflar ve vekalet ücreti başlıkları altında incelendiği görülmektedir. Biz de harçlar dışında kalan taraf harcamalarının tamamını *yargılama masrafları* başlığı altında inceledik.

---

ve ilam harcı tamamlanmadan hüküm kurulması doğru görülmemiş, açıklanan nedenlerle hükmün bozulmasına karar verilmiştir..." [Yargıtay 7.HD., 11.10.2021 tarihli ve 2021/4138 E., 2021/1707 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1163</sup> **Kuru - Aydın, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku**, s.596; **Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayvaz, Medenî Usul Hukuku**, s.709; **Atalay, Pekcanutez Usûl**, C.3, s.2385 ve 2386.

<sup>1164</sup> "...her ne kadar, davacı vekili tarafından dava dilekçesinde dava değeri 10.000,00 TL olarak gösterilmiş ise de yargılama sırasında yapılan keşif ve dosyaya ibraz edilen bilirkişi raporu ile dava konusu taşınmazın değeri tespit edilmiştir. Tespit edilen dava değerine göre tamamlanması gereken nispi harç tamamlanmadan yargılamaya devam edilerek karar verilmesi doğru değildir..." [Yargıtay 8.HD., 13.03.2017 tarihli ve 2015/2277 E., 2017/3504 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1165</sup> **Olgaç, Kazaî ve İlmî İçtihatlarla Göre Türk Medenî Kanunu Şerhi**, s.569.

<sup>1166</sup> "Noksan tesbit edilen değer üzerinden harcın ödenmesi" başlıklı madde, "Muhakeme sırasında tesbit olunan değer, dava dilekçesinde bildirilen değerden fazla olduğu anlaşılırsa, yalnız o celse için muhakemeye devam olunur, takip eden celseye kadar noksan değer üzerinden peşin karar ve ilam harcı tamamlanmadıkça davaya devam olunmaz. Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 409 uncu maddesinde gösterilen süre içinde dosyanın muameleye konulması, noksan olan harcın ödenmesine bağlıdır." şeklindedir.

<sup>1167</sup> "...davacılar vekilinin temyiz talebi hakkında Bölge Adliye Mahkemesi tarafından 19.12.2022 tarihli ek kararlar, '...Davacılar vekilinin temyiz talebinin, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 361 ve 362/1-a. maddeleri gereğince miktar itibariyle kesin olması nedeniyle reddine...' karar verilmiş ise de, yargılama sırasında dava konusu taşınmazın keşif belirlenen değeri olan 1.004.832,00 TL üzerinden eksik kalan harcın 17.05.2022 tarihinde 'tamamlama harcı' olarak Bafra Mahkemeler Veznesi aracılığıyla davacı vekiline yatırıldığı, bu durumda mahkemece hükmü esas alınması gereken dava değerinin harçlandırılmış 1.004.832,00 TL olduğu anlaşılmıştır. Bu sebeple '...temyiz talebinin miktar itibariyle kesin olması nedeniyle reddine...' dair 19.12.2022 tarihli verilen ek kararın kaldırılmasına karar verilerek hükmün esas yönünden temyizden incelenmesine geçilmiştir..." [Yargıtay 7.HD., 15.02.2024 tarihli ve 2023/74 E., 2024/895 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1168</sup> **Kuru - Aydın, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî**, s.599 vd.; **Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayvaz, Medenî Usul Hukuku**, s.712 vd.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 323. maddesinde yargılama harçları dışında kalan masraflar; dava nedeniyle yapılan tebliğ ve posta giderleri, dosya ve sair evrak giderleri, geçici hukuki koruma tedbirleri<sup>1169</sup> ve protesto, ihbar, ihtarname ve vekâletname düzenlenmesine ilişkin giderler, keşif giderleri, tanık ile bilirkişiye ödenen ücret ve giderler, resmî dairelerden alınan belgeler için ödenen harç, vergi, ücret ve sair giderler, vekil ile takip edilmeyen davalarda tarafların hazır buldukları günlere ait gündelik, seyahat ve konaklama giderlerine karşılık hâkimin takdir edeceği miktar; vekili bulunduğu hâlde mahkemece bizzat dinlenmek, isticvap olunmak veya yemin etmek üzere çağrılan taraf için takdir edilecek gündelik, yol ve konaklama giderleri, vekille takip edilen davalarda kanun gereğince takdir olunacak vekâlet ücreti, yargılama sırasında yapılan diğer giderlerdir.

Olağanüstü zamanaşımına dayalı olarak açılan tescil davasında hükmün neticesi fark etmeksizin davanın tüm masraflarından davacı taraf sorumlu olmaktadır<sup>1170</sup>. Özellikle yasal hasım durumunda olan Hazinesin yargılama giderlerinden sorumlu tutulabilmesi mümkün değildir<sup>1171</sup>. Dava, sadece gerçek kişiler arasında görülmekte ise böyle bir durumda kayıt malikinin mirasçuları da yargılama giderlerinden sorumlu tutulamazlar<sup>1172</sup>.

Olağanüstü zamanaşımına yönelik açılan bir dava vekille (avukat) takip edilmiş olabilir. Bu nedenle vekalet ücreti kavramına yönelik açıklamaların yapılması gerekmektedir. İki ayrı vekalet ücreti türü bulunmaktadır. Birincisi, vekil ile müvekkil arasında kararlaştırılan ücret iken; diğeri, yargı mercileri tarafından karşı tarafa<sup>1173</sup> (davada haksız çıkan tarafa) yükletilecek olan ücrettir. AvK'nın 164 ve 169. maddelerine bakıldığında her iki ücrete de avukatlık ücreti denildiği görülmektedir. Öte yandan; öğretilde, bu iki ücreti birbirinden ayırt edebilmek için vekil ile müvekkil arasında kararlaştırılan ücrete avukatlık ücreti; diğesine ise vekalet ücreti

<sup>1169</sup> İhtiyati tedbir veya ihtiyati haciz gibi.

<sup>1170</sup> "...iptal ve tescil isteği nedeniyle davada taraf durumunu almış bulunan kayıt malikinin mirasçuları bakiye harç, avukatlık ücreti ve diğer yargılama giderlerinden sorumlu tutulamaz. Bu durum karşısında eksik harcın davacılar tarafından alınmasına, tüm yargılama giderlerinin davacılar üzerinde bırakılmasına ve davacılar yararına vekâlet ücreti takdirine yer olmadığına karar verilmesi gerekirken bu husus gözden kaçırılarak davalılar aleyhine harç, yargılama gideri ve avukatlık ücreti yükletilmiş olması da usul ve yasaya aykırıdır..." [Yargıtay 7.HD., 29.03.2022 tarihli ve 2021/4704 E., 2022/2362 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1171</sup> "...ne var ki; aktarılan dava, TMK'nın 713/1. maddesine göre olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı zilyetliğine dayanılarak açılan tescil davasıdır. Bu tür davalarda aynı kanun maddesinin 3. fıkrası uyarınca Hazine ve ilgili kamu tüzel kişiliği yasal hasım durumundadır. Davacıların davası kabul ile sonuçlansa dahi, yasal hasım durumundaki Hazine ve köy tüzel kişiliği yargılama giderleriyle sorumlu tutulamaz..." [Yargıtay 7.HD., 04.12.2013 tarihli ve 2013/17290 E., 2013/20927 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1172</sup> "...kayıt malikinin mirasçuları olan davalılar harç, avukatlık ücreti ve diğer yargılama giderlerinden sorumlu tutulamazlar. Eksik harcın davacıdan alınmasına, yargılama giderlerinin davacı üzerinde bırakılmasına ve davacı yararına vekalet ücreti takdirine yer olmadığına karar verilmesi gereklidir..." [Yargıtay 7.HD., 14.12.2021 tarihli ve 2021/3824 E., 2021/3905 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1173</sup> Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 330. maddesine göre taraf lehine, karşı taraf aleyhine hükmedilir. Ancak, AvK'nın 164. maddesinin 5. fıkrasına göre bu ücret avukatın kendisine aittir.

denildiği görülmektedir<sup>1174</sup>. Biz de HMK'daki tabiri esas alarak yargı mercilerince karar verilen ücrete, vekalet ücreti demeyi uygun bulduk.

Avukatlık Kanunu'nun 169. maddesi, yargılama mercilerince karşı tarafa yükletilecek olan avukatlık ücretini (vekalet ücreti) düzenlemektedir. Bu doğrultuda bu ücret, Avukatlık Asgari Ücret Tarifesine göre hesaplanmaktadır<sup>1175</sup>. Bu tarifeye göre vekalet ücreti nispi ve maktu vekalet ücreti olarak ikiye ayrılmaktadır.

Olağanüstü zamanaşımına dayalı tescil davasında mahkemece davacı yararına vekalet ücretine hükmolunamaz<sup>1176</sup>.

Dosyanın esasa yönelik incelenmesi sonucunda davanın reddedilmesi halinde davalı yararına vekalet ücreti nispi<sup>1177</sup> iken; pasif husumet yokluğundan usulden reddine yönelik kararda ise maktudur<sup>1178</sup>.

### **3. Olağanüstü Zamanaşımıyla Mülkiyet Hakkı Kazanımının Hüküm ve Neticeleri**

#### **3.1. Genel Olarak**

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinde aranan koşulların somut olayda sağlanmasıyla birlikte hukuk âleminde buna dayalı olarak birtakım hüküm ve neticeler meydana gelmektedir.

Öncelikle burada şu hususa dikkat çekmek isteriz ki; TKM'de belirtilen şartların tamamı TMK'nın yürürlüğe girmesinden önce gerçekleşmişse TKM hükümlerinin uygulanması gerekecektir. Bu nedenle adı geçen Kanun zamanında meydana gelmiş olaylara TMK'nın

<sup>1174</sup> **Kuru - Aydın, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî**, s.605; **Arslan - Yılmaz - Taşpınar Ayvaz, Medenî Usul Hukuku**, s.718 ve 720.

<sup>1175</sup> Tarifenin 1. maddesine göre.

<sup>1176</sup> "...Türk Medeni Kanunu'nun 713/2 maddesindeki yollama nedeniyle bu tür davaların aynı maddenin diğer fıkralarında yazılı koşullara tabi olması gerektiği sonucuna ulaşılır. Aynı maddenin 3. fıkrasındaki 'tescil davası' sözcüğünün 1. ve 2. fıkraya göre açılacak davaları kapsadığının kabulü gerekir. Buna göre, iptal ve tescil isteği nedeniyle davada taraf durumunu almış bulunan kayıt malikinin mirasçuları bakiye harç, avukatlık ücreti ve diğer yargılama giderlerinden sorumlu tutulamaz..." [Yargıtay 7.HD., 14.02.2023 tarihli ve 2022/3305 E., 2023/837 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1177</sup> "...davacı tarafından dava konusu taşınmazın değerinin 17.09.2014 tarihli keşifte bulunan bilirkişiler marifetiyle 76.028,00 TL olarak tespit edildiği ve bu miktar üzerinden 10.06.2015 tarihinde davacı vekilince harcın tamamlandığı anlaşılmaktadır. O halde mahkemece davanın reddine karar verildiğine göre davalı lehine vekalet ücretinin nisbi olarak hesaplanması gerekirken yazılı şekilde maktu vekalet ücretine karar verilmesi doğru görülmemiştir..." [Yargıtay 7.HD., 05.04.2022 tarihli ve 2021/4095 E., 2022/2564 K. (uyap.gov.tr)]

<sup>1178</sup> "...Bölge Adliye Mahkemesi tarafından davalı R. Giyim San. ve Tic. A.Ş. yönünden pasif husumet yokluğu nedeniyle davanın reddine karar verildiğine göre, Avukatlık Asgari Ücret Tarifesinin 7/2'nci maddesi gereğince davalı lehine maktu vekalet ücretine hükmedilmesi gerekirken, yazılı şekilde AAÜT'ün III. kısmına göre belirlenen vekalet ücretine hükmedilmiş olması bozmayı gerektirir..." [Yargıtay 7.HD., 25.11.2024 tarihli ve 2024/3734 E., 2024/5217 K. (uyap.gov.tr)]; Aynı doğrultuda ayrıca bkz. Yargıtay 7.HD., 14.10.2024 tarihli ve 2024/3346 E., 2024/4521 K; Yargıtay 8.HD., 17.01.2011 tarihli ve 2010/3413 E., 2011/57 K. (uyap.gov.tr).

uygulanması mümkün değildir<sup>1179</sup>. Zira, kanunlar kural olarak yürürlüğe girdikleri tarihten önce meydana gelmiş olan olaylara uygulanmamaktadır. Buna kanunların geçmişe uygulanmaması ya da kanunların makale ademi şumulü denilmektedir<sup>1180</sup>. Aynı durum, 4722 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un "Geçmişe etkili olmama kuralı" başlıklı 1. maddesinde "Türk Medenî Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önceki olayların hukukî sonuçlarına, bu olaylar hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse kural olarak o kanun hükümleri uygulanır." şeklinde tekrarlanmıştır. Bunların tamamı kazanılmış haklara saygı ilkesi ile doğru orantılıdır. Tüm bu nedenlerle; kazandırıcı zamanaşımı da hukuki bir olay olduğundan evleviyetle aynı durum geçerli olmaktadır. Buna eski kanunun yeni kanun zamanında etkisini sürdürmesi denilmektedir<sup>1181</sup>. Başka bir deyişle; burada sonraki kanunun önceki kanunu kovması anlamına gelen "lex posterior derogat legi priori" ilkesinin uygulanması söz konusu olmamaktadır. Eski kanun zamanında kazanılmış bir hakkın yeni kanunun uygulanması esnasında korunması gerekli olup bu da hukuki güvenlik ilkesinin bir gereğidir<sup>1182</sup>. Bu nedenle TKM zamanında gerçekleşmiş bir olaya TMK'nın uygulanmasını beklemek hukuki güvenlik ilkesi ile bağdaşmamaktadır<sup>1183</sup>.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 2007 tarihli bir kararına<sup>1184</sup> göre TMK'nın 713. maddesindeki şartların tamamının gerçekleşmesiyle birlikte zilyet lehine olmak üzere tescili talep hakkının doğduğu, taşınmaz üzerindeki zilyetliğin kendiliğinden mülkiyet hakkına dönüşmediği belirtilmiştir. Bu nedenle mahkemenin verdiği tescil hükmünün kesinleşmesiyle yeni bir hukuki durum ortaya çıktığı ve bu tarihten itibaren geleceğe etkili olmak üzere sonuç doğurduğu kabul edilmiştir<sup>1185</sup>. Aslında Yargıtay'ın bununla "aynî bekleme hakkı"nı kastettiği ve alelade beklentiden ziyade bir tür kazanılmış hakkın meydana geldiği görüşü<sup>1186</sup> öğretide mevcuttur. Hal böyleyken; TMK'nın 713. maddesinin 5. fıkrasının son cümlesinde mülkiyetin, hükmün 1. fıkrasında<sup>1187</sup> öngörülen koşulların gerçekleşmesiyle kazanılabileceği belirtilmiştir. Bu nedenle, TMK'nın 713. maddesinde olağanüstü zamanaşımına yönelik koşulların

<sup>1179</sup> **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.74.

<sup>1180</sup> **Gözler**, *Hukuka Giriş*, s.231; **İnan**, *Türk Medeni Hukuku*, s.83 ve 85.

<sup>1181</sup> **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.76; **Cansel - Özel**, *Hukuk Başlangıcı*, s.145; **Atalı**, "Usûlî Müktesep Hak", s.458.

<sup>1182</sup> **Cansel - Özel**, *Hukuk Başlangıcı*, s.145; **Şaban Kayıhan - Mustafa Ünlütepe**, *Medeni Hukuka Giriş ve Türk Medeni Kanunu'nun Başlangıç Hükümleri*, (Ankara: Seçkin, 2017) s.153.

<sup>1183</sup> **Oğuzman - Barlas**, *Medenî Hukuk*, s.76; **Atalı**, "Usûlî Müktesep Hak", s.458.

<sup>1184</sup> Yargıtay HGK., 07.02.2007 tarihli ve 2007/8-76 E., 2007/58 K.

<sup>1185</sup> **Gemalmaz**, *Mülkiyet Hakkı-Anayasa Mahkemesine Bireysel Başvuru El Kitapları Serisi-6*, s.65.

<sup>1186</sup> **Gemalmaz**, *Mülkiyet Hakkı-Anayasa Mahkemesine Bireysel Başvuru El Kitapları Serisi-6*, s.66.

<sup>1187</sup> Her ne kadar burada "birinci fıkra" denmişse de "ikinci fıkra"yı da bu kapsamda değerlendirmek gerekmektedir. Zira; 2. fıkranın başında geçen "aynî koşullar altında" ibaresi, 1. fıkrada uygulanan durumun 2. fıkraya da uygulanacağına işaret etmiştir.

sağlanması ile mülkiyet aslen<sup>1188</sup> kendiliğinden ve kanun icabı kazanılmaktadır<sup>1189</sup>. Dolayısıyla burada tescilin menfi hükmünün uygulanma durumu söz konusu değildir<sup>1190</sup>. Burada, aynı hakkın tescilsiz olarak kazanılması anlamına gelen *nispi tescil ilkesinin* uygulanması söz konusu olmaktadır<sup>1191</sup>. Daha somut bir ifade ile olağanüstü zamanaşımında hükmün infazından önce mülkiyet kazanılmış olmaktadır. Dolayısıyla burada kazanılmış bir haktan söz etmek gerekmektedir. Bu nedenle; TMK'nın 713. maddesi doğrultusunda ortaya çıkan mülkiyet hakkı, anayasal mülkiyet hakkı çerçevesinde korunmaktadır<sup>1192</sup>. TMK'nın 713. maddesindeki şartların gerçekleşmesiyle mülkiyet kendiliğinden zilyede geçeceğinden tapuda kayıtlı olsun veya tapusuz olsun söz konusu taşınmaz hakkında artık malik olan taşınmaz zilyedinin istihkak davası açması söz konusu olabilmektedir<sup>1193</sup>.

Olağanüstü zamanaşımı için belirlenen sürenin dolmasıyla önceki malikin mülkiyet hakkı taşınmaz üzerinde sona ererek aynı doğrultuda zilyedin taşınmaz üzerindeki fiili hakimiyeti aynî hak haline dönüşmektedir<sup>1194</sup>. Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımıyla taşınmazın hukuki durumunda değişiklik olduğundan<sup>1195</sup> taşınmazın maliki olan zilyede karşı taşınmazın mülkiyetiyle ilgili olarak ileri sürülebilecek herhangi bir yasal hak bulunmamaktadır<sup>1196</sup>.

Tapuya kayıtlı bir taşınmazın sınırlarının ötesinde bir alanın mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması da mümkündür<sup>1197</sup>.

Mülkiyetin kazanılması halinde buna dair etkilerin geleceğe mi yoksa geçmişe (geriye) mi etkili olduğu konusunda öğretide görüş ayrılıkları bulunmaktadır. Öğretide bir görüşe göre; kazanılan mülkiyet hakkı, zamanaşımı süresinin başlangıcından itibaren kendisini göstermektedir. Bu nedenle; olağanüstü zamanaşımı için aranan şartların tam olmasıyla ortaya

<sup>1188</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.878; **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, s.495 ve 503; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.242; **Külahçı Serengil**, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla", s.239; **Didin - Luo**, "Acquisitive Prescription", s.245.

<sup>1189</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.309; **Yağcıoğlu**, *Kazandırıcı Zamanaşımı*, s.153.

<sup>1190</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.209.

<sup>1191</sup> **Yıldırım**, *Türk Hukukunda Tapuya Güven Yoluyla Aynî Hak Kazanımı*, s.31; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.135; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.419; TMK'nın 705. maddesinin 2. fıkrasında yer alan haller, tescilsiz kurucu olgu niteliğinde olup nispi tescil ilkesi ile ilgili olan diğer hallerdir. Nispi tescil ilkesi, mutlak tescil ilkesinin zıt kavramını teşkil etmektedir.

<sup>1192</sup> **Gemalmaz**, *Mülkiyet Hakkı-Anayasa Mahkemesine Bireysel Başvuru El Kitapları Serisi-6*, s.62.

<sup>1193</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.284.

<sup>1194</sup> **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.896; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.405.

<sup>1195</sup> **Öztaş**, *Medenî Hukukun Temel Kavramları*, s.834.

<sup>1196</sup> **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.276.

<sup>1197</sup> **Özkaya**, *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*, s.897; Olağan zamanaşımında ise mümkün değildir.

çıkan mülkiyet hakkının hüküm ve neticeleri geriye etkili (*extunc*) niteliktedir<sup>1198</sup>. Bu sayede yeni malike karşı ileri sürülme ihtimali olan ecrimisil gibi bir tazminatın talep edilebilmesinin önüne geçilmiş olunmaktadır. Bu doğrultuda, kötünietli haksız zilyedin taşınmazın mülkiyetini zamanaşımı yoluyla kazanmasından önceki zilyetliği sebebiyle ecrimisil ödemekle sorumlu tutulamamaktadır<sup>1199</sup>.

Öğretide başka bir görüş ise geçmişe etki durumunun varlığının kabul edilmesi halinde taşınmazın mülkiyetini bu yolla kazanan yeni malikin uzun süren zilyetliği sonucunda<sup>1200</sup> çok kuvvetli bir hukuki güvenceye sahip olacağını belirterek etkinin geleceğe yönelik olması gerektiğini savunmuştur<sup>1201</sup>. Kanımızca mülkiyetin kazanılması geleceğe etkilidir. Zaten; TMK'nın 713. maddesinin 5. fıkrasının 2. cümlesinde geçen "...koşulların gerçekleştiği anda..." ibaresi de bunu ortaya koymaktadır. Zilyedin bu aşamaya kadar ecrimisil ödeme durumu ortaya çıkabilmektedir. Başka bir deyişle, taşınmazın olağanüstü zamanaşımıyla kazanan zilyedin kötünietli olması durumunda eski malikin, yeni malikten TMK'nın 993. maddesine göre ecrimisil talep edebilmesi mümkündür<sup>1202</sup>. Ancak öğretide; yeni malikin malik olmadığı, salt taşınmazın zilyedi olduğu dönemlerde ister iyiniyetli ister kötünietli olsun her hâlükârda ecrimisil tehdidi altında tutulmamasının gerektiği, zira olağanüstü zamanaşımı müessesesinin hukuki durum ile gerçek malikliğin birleşmesini sağlayan bir müessese olduğu belirtilmiştir<sup>1203</sup>.

### 3.2. Yasal Önalım Hakkının Uygulanabilirliği

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 5. fıkrasının son cümlesi gereği, hükümde belirtilen koşulların gerçekleşmesiyle taşınmazın mülkiyeti kendiliğinden kazanılacağından kazanım konusunun bir pay olması durumunda artık pay maliki olan zilyet açısından yasal önalım hakkının<sup>1204</sup> uygulanıp uygulanmayacağı söz konusu olabilmektedir. Bu durumu hem

<sup>1198</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.309; Yılmaz, *Eşya Hukuku*, s.288; Yavuz, *Uygulamada* s.347; Didin - Luo, "Acquisitive Prescription", s.245.

<sup>1199</sup> Nihat Yavuz, *Uygulamada Ecrimisil (Haksız İşgal Tazminatı) Davaları*, (Ankara: Yetkin, 2010), 3.Baskı, s.197.

<sup>1200</sup> Külahçı Serengil, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla", s.239.

<sup>1201</sup> Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.530; Esener - Güven, *Eşya Hukuku*, s.349; Külahçı Serengil, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla", s.239; Aynı doğrultuda Yargıtay da 04.12.1998 tarihli İBK'sı ile maddi şartların sağlanmasıyla birlikte mülkiyetin kazanılmasına yönelik hüküm ve neticelerin geleceğe etkili olduğunu belirtmiştir.

<sup>1202</sup> Külahçı Serengil, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla", s.240.

<sup>1203</sup> Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s.266; Topuz, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.217; Atlan Gürer, "Taşınmaz Mülkiyetinin", s.626; Külahçı Serengil, "Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla", s.240.

<sup>1204</sup> Önalım hakkının, yasadan ve sözleşmeden kaynaklanana önalım hakkı şeklinde iki ayrı türü bulunmaktadır. Buradaki açıklamaların tamamı, yasal önalım hakkına ilişkindir.

zilyede karşı hem de zilyedin başkalarına karşı ileri sürebileceği önalım hakkı (*Vorkaufsrecht*<sup>1205</sup>) olarak iki farklı halde incelenmesi gerekmektedir.

Türk Medeni Kanunu'nda taşınmaz mülkiyetinin devri kısıtlamalarının bir türü olarak karşımıza çıkan yasal önalım hakkı, TMK'nın 732 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. TMK'nın 732. maddesindeki, “*Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler.*” şeklindeki düzenlemesine göre önalım hakkının kullanılabilmesi için öncelikle bu hakkı kullanacak olan kişinin paylı mülkiyete tabi bir taşınmazda paydaş sıfatına sahip olması gerekmektedir<sup>1206</sup>. Taşınmazda paydaş olan kişinin bu hakkını kullanabilmesi geri kalan paylardan birinin devredilmiş olması gerekmektedir. Ancak bu devrin iradi, bir bedel karşılığında ve cüzi halefiyet şeklinde gerçekleşen bir hukuki işlem biçiminde olması gerekmektedir<sup>1207</sup>. İşte önalım hakkının kullanılabilir hale gelmesi böyle bir hukuki işlemin varlığına bağlı olup öğretide bu uygulama önalım olgusu<sup>1208</sup> veya önalım olayı<sup>1209</sup> olarak anılmaktadır. Böyle bir durumda artık diğer paydaşlar tarafından diğer paydaşlara karşı önalım hakkının TMK'nın 734. maddesinin 1. fıkrası gereği dava açılarak<sup>1210</sup> ileri sürülebilmesi mümkün hale gelmektedir.

Bu açıklamalara göre, payın olağanüstü zamanaşımıyla maliki olan zilyede karşı, önalım hakkının diğer paydaşlar tarafından ileri sürülebilmesi mümkün değildir. Zira, kazandırıcı zamanaşımı ile mülkiyet intikali, satışa benzer nitelikte bir hukuki işlem olmayıp kendiliğinden ve kanun gereğince gerçekleşmektedir. Asıl sorun, zilyedin bu şekilde paydaş olmasından sonra taşınmazın diğer paydaşlarının paydaş olmayan üçüncü bir kişiye karşı gerçekleştireceği bir devir sonrasında zilyedin önalım hakkını kullanıp kullanmayacağında toplanmaktadır. Başka bir deyişle; zilyedin olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetini kazanmış olduğu payın maliki olabilmesi için açıklayıcı tescil yaptırmasına gerek

<sup>1205</sup> **İlhan Helvacı**, *Türkçe-Fransızca-Almanca-İngilizce Medenî Hukuk ve Borçlar Hukuku Terimleri ve Kullanım Örnekleri*, (İstanbul: Onikilevha, 2021), 2.Baskı, s.262 ve 263.

<sup>1206</sup> **Nagehan Kırkbeşoğlu**, *Kanundan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı*, (İstanbul: Onikilevha, 2020), 1.Baskı, s.50.

<sup>1207</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.476.

<sup>1208</sup> **Heinz Rey**, *Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch II ZGB Art. 457-977 und Sch IT ZGB Art. 1061, 3.Auflage* (Bern und Zürich: 2007), Art. 681, N.2; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.418.

<sup>1209</sup> **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.477; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.437; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.486; **Turan Şahin**, “Paylı Mülkiyette ve 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamında Yasal Önalım Hakkı”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.24, S.2, (2018), s.910.

<sup>1210</sup> Yenilik doğuran bir hak niteliğinde olan önalım hakkını diğer yenilik doğuran haklardan ayıran da onun ancak dava açılarak ileri sürülebilmesidir. Bu nedendir ki, önalım hakkının ileri sürüldüğü davanın hukuki niteliği de yenilik doğurana davadır.

bulunmamaktadır. Öte yandan; diğer paydaşlar açısından ortada görülemeyen bir paydaş söz konusudur.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin bir kararında<sup>1211</sup>, bir paya yönelik verilen ve kesinleşmiş olan bir mahkeme kararının tapuda infaz edilmesinin önemli olduğu vurgulanmıştır. Bununla birlikte öğretide paylı mülkiyetin ancak tapu kütüğüne tescil anında meydana gelebileceğine işaret edilmiştir<sup>1212</sup>.

Kanımızca her ne kadar TMK'nın 713. maddesindeki şartları sağlayan bir zilyet, zilyedi olduğunu iddia ettiği payın mülkiyetini kendiliğinden kazanmakta ise de bu payın tapuda adına açıklayıcı tescilini yapmak üzere tescile zorlama davası açmalı, lehine verilen kararın kesinleşmesini bekleyerek hükmü, tapuda infaz etmelidir. Özetle, zilyedin payının taşınmazın tapu kaydında görülebilir olması gerekmektedir. Zira paylı mülkiyet ilişkisinin hukuki bir işlemle devren kurulabilmesi için borçlandırıcı işlem niteliğindeki hukuki sebepten sonra tasarruf işleminin de mutlaka yapılması gerekmekte olup tasarruf işlemi, taşınmazlar açısından kendisini tapuya tescilde göstermektedir<sup>1213</sup>.

---

<sup>1211</sup> 10.05.2007 tarihli ve 2007/4025 E., 2007/5710 K. (uyap.gov.tr).

<sup>1212</sup> **Wieland**, *Aynî Haklar*, s.72.

<sup>1213</sup> **Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, s.473; **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, s.93; **Sirmen**, *Eşya Hukuku*, s.388; **Esener - Güven**, *Eşya Hukuku*, s.163 ve 169; **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, s.84 ve 99; **Topuz**, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, s.241; **Akçaal**, *Eşya Hukuku*, s.420.

## SONUÇ

Zamanaşımının hem zayıflatıcı (hakkı engelleyen) hem de kazandırıcı nitelikte iki ayrı türü bulunmaktadır. İlkinde bir alacak hakkının talep edilebilirliğinin ortadan kalkması söz konusu iken, kazandırıcı zamanaşımında adıyla müsemma olarak bir şeyin kazanılması söz konusu olmaktadır. Burada belirtilen “şey”, bir taşınır olabileceği gibi bir taşınmaz da olabilmektedir.

Kazandırıcı zamanaşımı konusunun taşınmaz olması durumunda bu kavramın içeriğinin doldurulması gerekmektedir. Taşınmaz kavramının konusu TMK'nın 704 ve 998. maddelerinde sınırlı sayıda belirtilmiş olup bunlar; arazi, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilebilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı olan bağımsız bölümlerdir.

Taşınmazlar açısından kazandırıcı zamanaşımının TMK'da iki ayrı türünün düzenlendiği görülmektedir. Bunlardan biri, TMK'nın 712. maddesinde düzenlenmiş olan olağan zamanaşımı iken; diğeri, aynı Kanun'un 713. maddesinde düzenlenmiş olan olağanüstü zamanaşımıdır.

Olağan zamanaşımı için birtakım şartların gerçekleşmesi gerekmektedir. Bu şartları; taşınmaz yönünden ve zilyetlik yönünden olmak üzere iki ayrı gruba ayırmak mümkündür. Olağan zamanaşımı, TMK'da belirtilen taşınmaz türlerinin tamamı açısından uygulama alanı bulabilmektedir.

Yolsuz tescil ile ilgili olan tartışmalı durum, çifte tapuda kendini göstermektedir. Kanımızca, TMK'nın 1020. maddesi gereğince tapu sicili herkese açık olduğundan ikinci tescilde adı geçen malikin ilk tescili bilmesi mümkün olamayacağından ikinci tescilde adı geçen malikin olağan zamanaşımıyla taşınmazın mülkiyetini kazanabilmesi mümkün olamamaktadır.

Kazanıma elverişlilik haricinde bakılması gereken temel şartlardan bir diğeri, zilyetliktir. Fiili hakimiyet ve zilyetlik iradesinden oluşmakta olan zilyetlik kavramı, olağan zamanaşımında özel nitelikte bulunması gerekmektedir. Bu da kendisini malik sıfatı ile zilyetlikte göstermektedir.

Gerçek veya tüzel kişi taşınmazın, zilyedi olabilir. Taşınmazın zilyedi gerçek bir kişi ise onun ayırt etme gücüne sahip olması gerekli ve yeterlidir. Gerçek kişinin ayırt etme gücü yok ise ancak onun yasal temsilcisinin varlığı halinde kazandırıcı zamanaşımına yönelik imkândan yararlanabilmesi mümkündür.

Taşınmaz zilyedinin dolaylı veya doğrudan zilyet olması önemli olmayıp onun asli zilyet olması gerekmektedir. Olağan zamanaşımında zilyedin iyiniyetli olması aranmaktadır. Bununla birlikte olağan zamanaşımında zilyetliğin on yıl boyunca sürmesi gerekli olup bu sürenin davasız ve aralıksız bir şekilde geçmesi gerekmektedir.

Türk Medeni Kanunu'nun 996. maddesinde eklemeli zilyetlik gerek olağan gerekse olağanüstü zamanaşımı bakımından mümkündür. Kazandırıcı zamanaşımı sürelerinin durmasında ve kesilmesinde TMK'nın 714. maddesinin yaptığı atıf nedeniyle TBK'nın 151. maddesi uygulama alanı bulmaktadır. Zamanaşımı süresinin başlamasında ilk günün hesaba katılmaması gerekmektedir. TBK'nın 154. maddesinde belirtilenler dışında kesilme sebepleri bulunmaktadır.

Olağan zamanaşımını düzenleyen TMK'nın 712. maddesi ile tescilin yolsuzluğu düzeltilmektedir. Bu sayede kayıt maliki, kendiliğinden gerçek malik haline gelmektedir. Olağan zamanaşımı geçmişe etkilidir. Somut bir ifade ile mülkiyet hakkı, tescilden itibaren hüküm ve neticelerini doğurmaktadır.

Olağanüstü zamanaşımıyla kazanımın mümkün olabilmesi için maddi ve şekli şartlar gereklidir. Maddi şartlar, taşınmazın tapulu olup olmamasına göre farklılık göstermektedir. Ancak tapulu ve tapusuz taşınmaz bakımından ortak husus, her ikisinin de kazanıma elverişli olması gerektiğidir. Bu doğrultuda öncelikle bu taşınmazların kamu malı niteliğinde olmaması gerekmektedir.

Hizmet malları arasında yer alan mezarlıkların kural olarak zamanaşımı yoluyla kazanılmasının mümkün olmadığı bunun istisnasının metruk mezarlık olduğu öğretilmiştir. Ancak kanımızca manevi değerleri gereği bu gibi yerlerin zamanaşımı yoluyla kazanılmaya müsait olmadığını düşünmekteyiz.

Kanun koyucunun açık iradesi ile zamanaşımı yoluyla kazanıma uygun olmayan taşınmazlardan vakfa ait olan taşınmazların, onların herhangi bir vakfa aidiyetleri olduğu müddetçe zamanaşımı ile kazanılmaları mümkün değildir.

Kural olarak; kültür ve tabiat varlıklarına ilişkin taşınmazların mülkiyetinin de zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi mümkün değildir. Bunun istisnası kendisini sit kavramında göstermektedir. Bu doğrultuda; doğal sit alanı, üçüncü derecede bulunan sit alanı ve kentsel sit alanlarının zamanaşımıyla kazanılabilmesi mümkündür.

Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde yer alan taşınmazların da kural olarak zamanaşımı yoluyla kazanılabilmeleri mümkün değildir. Kuralın istisnasını, bu gibi yerlerin birinci dereceden kara askeri yasak bölge niteliğini kaybeden yerler ile ikinci dereceden askeri yasak bölgeler teşkil etmektedir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve büyük bir öneme sahip olan ormanların nitelikleri ne olursa olsun zamanaşımı yoluyla kazanılamayacağını düşünmekteyiz.

Tapulu taşınmaz için kazanıma elverişlilik haricinde başka şartların da alternatif olarak bulunması gerekmektedir. TMK'nın 713. maddesinin 2. fıkrasına göre; ya taşınmazın malikinin tapu kütüğünden anlaşılabilmesi ya da taşınmazın, hakkında gaiplik kararı verilmiş olan kimse adına kayıtlı olması gerekmektedir. Taşınmazın tapu kayıt malikinin anlaşılabilmesi ile ilgili olan ihtilaflı konu, çifte tapu halidir. Çifte tapunun varlığı halinde, taşınmaz zilyedinin olağanüstü zamanaşımından yararlanabilme imkânı bulunmaktadır.

Kanımızca, taşınmaz türlerinden olan bağımsız ve sürekli hakların olağanüstü zamanaşımında uygulama alanı bulabilmesi mümkün değildir.

Gaip adına kayıtlı olan taşınmazda olağanüstü zamanaşımından yararlanabilmesi için kural olarak gaiplik kararının kesinleşmesi gerekmektedir. Mirasçıların birbirlerine karşı zamanaşımı yoluyla mülkiyet hakkı iddiasında bulunabilmeleri mümkün değildir.

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 2. fıkrasının ilk halinde "ölmüş ya da" ifadesi bulunmakta idi. 2011 yılında bu ibare, AYM tarafından iptal edilmiştir. Ancak bir kişi, ölüm hukuki sebebine dayanmış ve iptal kararının yürürlüğe girmesi tarihine kadar hükümde belirtilen maddi şartların tamamını sağlamamışsa zilyet lehine ortaya çıkan kazanılmış bir hakkın varlığını kabul etmek gerekmektedir. Bu nedenle kişinin, iptal kararından önce bu sebebe dayanarak açmış olduğu tescile zorlama davasının dinlenmesi gerekmektedir. Hatta iptal tarihinden sonra bile kişinin bu davayı açabilmesi mümkündür.

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesindeki şartların tamamı sağlanmış ancak intikal işlemi mirasçılar tarafından davanın açılmasından önce yapılmışsa intikal işleminin hukuki öneminin bulunmadığını anlamak gerekmektedir. Bu doğrultuda zilyedin kazanılmış hakkının gözetilmesi öncelikli husustur. Kanımızca burada yapılan intikal işlemi artık kötüniyetli olarak değerlendirmek gerekmektedir.

Yargıtay'a göre, kadastro çalışmalarında öldüğü anlaşılmış ancak mirasçılarının olup olmadığı bir türlü tespit edilememiş olan kişi adına taşınmazın tespitinin yapılması durumunda,

sonradan oluşan tapu kaydında her ne kadar malik olarak ölü kişi görülse de aslında kadastro çalışmalarında adına tespit yapılan kişiyi ölü kişi değil onun mirasçıları olarak anlamak gerekmektedir. Kanımızca, ölü kişinin mirasçılarının olmadığı net bir şekilde anlaşılırsa o zaman ölüm sebebine dayalı olarak olağanüstü zamanaşımına yönelik talepte bulunmak mümkün olmaktadır.

Olağanüstü zamanaşımında olağan zamanaşımının aksine gerçek kişi zilyedin iyiniyetli olması gerekmemektedir. Daha somut bir ifade ile olağanüstü zamanaşımında asıl olan zilyedin kötünüyetli olmasıdır.

Yabancı gerçek kişiler yönünden TK'nın 35. maddesindeki şartların sağlanması ve birtakım yasal sınırlamaların dışında kalınması halinde onların da Türkiye'deki bir taşınmazın mülkiyetini kazanabileceklerinden yabancı kişilerin kazandırıcı zamanaşımına yönelik hükümlerden yararlanabilmesi mümkündür. Ancak böyle bir uygulama için taşınmazın mutlaka tapulu olması gerekmektedir.

Tüzel kişiler açısından bir değerlendirme yapıldığında; özel hukuk tüzel kişilerinin de TMK'nın 713. maddesinden yararlanabilmeleri mümkün olup kamu tüzel kişilerinin bu hükümden yararlanamayacağı kanaatindeyiz. Yabancı uyruklu tüzel kişinin ise TK'nın 35. maddesinin 2. fıkrası gereğince taşınmazın mülkiyetini zamanaşımı yoluyla kazanabilmesi için söz konusu tüzel kişinin mutlaka bir ticaret şirketi niteliğinde olması gerekmektedir. Ayrıca bunun için taşınmazın mutlaka tapulu olması gerekmektedir.

Olağanüstü zamanaşımında zilyetlik yirmi yıl boyunca sürmesi gerekli olup bu sürenin davasız ve aralıksız bir şekilde sürmesi gerekmektedir. Kazandırıcı zamanaşımı sürelerinin durmasında ve kesilmesinde TMK'nın 714. maddesinin yaptığı atıf nedeniyle TBK'nın 151. maddesi uygulama alanı bulmaktadır. Zamanaşımı süresinin başlamasında ilk günün hesaba katılmaması gerekmektedir.

Kazandırıcı zamanaşımında özel bir durum kendisini miras sebebiyle istihkak davasında göstermektedir. Bu dava, üstün hak sahibi olan mirasçı tarafından taşınmazı haksız bir şekilde elinde bulunduran kişi veya kişilere karşı açılabilir. Böyle bir davada davalı olarak yer alan zilyet tarafından davacı mirasçıya karşı kazandırıcı zamanaşımına yönelik bir itirazda bulunulabilmesi ihtimal dâhilinde değildir.

Maddi şartlarla birlikte şekli şartların da yerine getirilmesi gerekmektedir. Ancak şekli şartlar (hakkın kazanılmasını sağlamaktan öte) taşınmaz üzerinde tasarrufun sağlanabilmesi

açısından gereklidir. Bu doğrultuda zilyet tarafından bir davanın açılması gerekli olup bu dava taşınmazın tapulu olup olmamasına göre değişiklik göstermektedir.

Tapusuz taşınmazlara yönelik açılan bir tescil davasında davalının da taşınmazı adına tescil edilmesini isteyebilmesi mümkündür. Bu nedenle bu dava kanımızca *actio duplex* niteliğindedir.

Tapulu taşınmazın bir payı kazanım konusu yapılmışsa öncelikle buna yönelik taşınmazda paydaşlar arasında bir taksimin yapılıp yapılmadığına bakmak gerekmektedir.

Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin 5. fıkrasına göre; mülkiyet koşulların gerçekleştiği anda kazanıldığından olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanım geleceğe etkilidir. Ayrıca mülkiyet kendiliğinden kazanılmaktadır. Bu nedenle; açılan dava sonucu verilen hüküm, açıklayıcı niteliktedir. Zilyedin kazanmış olduğu bir pay ise kanımızca zilyedin, diğer paydaşlara ait paylar hakkında önalım hakkını kullanabilmesi, ancak açıklayıcı tescili yaptırmasına bağlı olmaktadır.

Hükümde somut olayda bulunması için gerekli olan şartların biri veya birkaçının bulunmaması durumunda davanın reddedilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte davanın yirmi yıllık sürenin tamamlanmadığından bahisle reddedilmesi halinde kanımızca yirmi yıllık süre, bu ret kararının kesinleşmesinden itibaren tekrar başlamamalıdır. Bu doğrultuda sürenin eksik kalan kısmının tamamlanması yeterli görülmelidir.

Yukarıdaki şekilde özetleyip farklı noktalara dair yapmış olduğumuz yorumlarımızın da bulunduğu çalışmamızda, kişi menfaati ile kamu düzeni arasındaki azami dengeyi kurmayı amaç edinmiş bulunmaktayız. Ancak bu aşamada şu hususa vurgu yapmanın son derece önemli olduğunu düşünmekteyiz: Olağanüstü zamanaşımının uygulanabilirliğine dair kıstasları somut olayda değerlendirirken kötüniyet kavramına ayrı bir pencereden bakmak gerekmektedir. Zira; taşınmazın zilyedinin kötüniyetli olması başka, niyetinin *özellikle kötü olması* başka bir anlama gelmektedir. Daha somut bir ifade ile zilyedin kötüniyetini, gerçek anlamıyla *kötüye* kullanabilmesi ihtimal dâhilindedir. Bu doğrultuda zilyedin uygulamayı suistimal ederek (tabiri caizse) “fırsatçı ve sömürücü olma” eğilimlerinin de önüne geçilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımına ilişkin olarak TMK ve KK'daki ilgili hükümler ile uygulamadaki kıstasların “esnek bir şekilde/esnetilerek” somut olaya uyarlanmaması gerektiği düşüncesindeyiz. Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan ve özellikle orman alanları gibi yerlerde bu konuda daha fazla hassaslaşmanın, milli servet ve değerlere olan bağlılıkla doğru orantılı olacağı inancındayız.

## KAYNAKÇA

### Kitap ve Makaleler

**A.A. Vasiliev.** *Bizans İmparatorluğu Tarihi.* çev.Arif Müfid Mansel. C.1. Ankara: Maarif Matbaası, 1943.

**Abik, Yıldız.** “Kaynak Hakkına İlişkin Türk Medeni Kanunundaki Hükümler Hakkında Bir Değerlendirme”. *TABAD*, C.3, S.1, (2010), 79-91.

**Akça, Gürsoy - Hülür, Himmet.** “Osmanlı Hukukunun Temelleri ve Tanzimat Dönemindeki Hukuksal Yeniliklerin Sosyo-Politik Dinamikleri”. *Türkiyat Araştırmaları Dergisi*, S.19, (2006), 295-321.

**Akça, Gürsoy - Hülür, Himmet.** “Tanzimattan Cumhuriyete Siyasal ve Hukuksal Yapının Modernleşmesi”. *Türkiyat Araştırmaları Dergisi*, S.21, (2007), 235-269.

**Akçaal, Mehmet.** “Yargıtay’ın Güncel İçtihatları Işığında Muhdesat”. *TAAD*, S.51, (2022), 77-112.

**Akçaal, Mehmet.** *Eşya Hukuku.* Ankara: Yetkin, 2.Baskı, 2022.

**Akçaal, Mehmet.** *Medenî Hukuk.* Ankara: Yetkin, 2022.

**Akgündüz, Ahmed.** *İslâm Hukukunda ve Osmanlı Tatbikatında Vakıf Müessesesi.* İstanbul: OSAV, 2.Basım, 1996.

**Akıntürk, Turgut - Akipek, Jale.** *Eşya Hukuku.* İstanbul: Beta, 2009.

**Akıntürk, Turgut.** *Eşya Hukuku.* İstanbul: Beta, 2009.

**Akil, Cenk.** “Hâkimin Hukuku Kendiliğinden Uygulaması”. *AÜHFD*, C.57, S.3, (2008), 1-32.

**Akipek Öcal, Şebnem - Gürgenburan, Fahri.** *5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun Mülkiyet Hakkına Etkileri.* Ankara: Yetkin, 2023.

**Akipek, Jale - Akıntürk, Turgut - Ateş, Derya.** *Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku.* Ankara: Beta, 14.Basım, 2018.

**Akkan, Mine.** *Pekcanitez Usûl Medenî Usûl Hukuku.* C.1. ed. Hakan Pekcanitez - Muhammet Özkes - Mine Akkan - Hülya Taş Korkmaz. 78-424 ve 2847-2895. İstanbul: Onikilevha, 15.Bası, 2017.

**Akkanat, Halil.** “Taşınmaz Mülkiyetinin Olağan Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması”. *İÜHFİM*, C.62, S.1-2, (2004), 318-332.

**Akkanat, Halil.** *Türk Hukukunda İyiniyetin Korunması*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2010.

**Akyılmaz, Bahtiyar - Sezginer, Murat - Kaya, Cemil.** *Türk İdare Hukuku*. Ankara: Savaş Yayınevi, 9.Basım, 2018.

**Alexy, Robert.** *Hukuk Kavramı ve Hukukun Geçerliliği*. çev.Altan Heper. Ankara: Folkitap, 2024.

**Alışkan, Murat.** “İşletme Konusu ve 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanununa Göre Ticaret Şirketlerinin Ehliyeti ve Temsili”. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.18, S.2, (2012), 207-220.

**Alkış, Alparslan.** “İslam Hukukunun Doğuşu”. *İslam Hukuk Başlangıcı*. ed. Nuri Kahveci. 89-131. İstanbul: Hikmetevi Yayınları, 1.Basım, 2018.

**Antalya, Gökhan - Topuz, Murat.** *Medeni Hukuk*. C.I. Ankara: Seçkin, 5.Basım, 2024.

**Antalya, Gökhan - Topuz, Murat.** *Eşya Hukuku*. C.4. Ankara: Seçkin, 3.Baskı, 2019.

**Aral, Fahrettin - Ayrancı, Hasan.** *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Yetkin, 11.Basım, 2015.

**Arnold, Thomas Walker.** *İslâm'ın Yayılış Tarihi*. çev.Halil Hâlid Bey. İstanbul: Kapı Yayınları, 1.Baskı, 2022.

**Arslan, Merve.** “Olağanüstü Zamanaşımıyla Taşınmaz Mülkiyetini Kazanılması ve İyiniyet Şartının Aranmayışı ile Anayasa Mahkemesi Kararının Getirdiği Değişikliklerin Değerlendirilmesi”. *İNÜHFD*, S.14, (2023), 141-152.

**Arslan, Ramazan - Yılmaz, Ejder - Taşpınar Ayvaz, Sema.** *Medenî Usul Hukuku*. Ankara: Yetkin, 3.Basım, 2017.

**Atalay, Oğuz.** *Pekcanitez Usûl Medenî Usûl Hukuku*. C.3. ed. Hakan Pekcanitez - Muhammet Özekes - Mine Akkan - Hülya Taş Korkmaz. 2383-2433. İstanbul: Onikilevha, 15.Bası, 2017.

**Atalı, Murat.** “Usûlî Müktesep Hak Kavramı ve Bozma Kararının Bağlayıcılığı”. *YD*, C.44, S.3, (2018), 457-502.

**Atay, Ender Ethem.** *İdare Hukuku*. Ankara: Turhan Kitabevi, 5.Basım, 2016.

**Atay, Zeynep Anıl.** “Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı Yoluyla Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması”. *Terazi Hukuk Dergisi*, C.16, S.174, (2021), 239-244.

**Atlan Gürer, Hülya.** “Taşınmaz Mülkiyetinin Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması”. *Gayrimenkul Davaları*. ed. Ayşe Havutçu vd. C.1, 625-714. Ankara: Seçkin, 2.Basım, 2021.

**Atlan Gürer, Hülya.** “Zamanaşımından Feragat”. *TBB Dergisi*, S.162, (2022), 285-328.

**Atlan Gürer, Hülya.** *Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilebilen Bağımsız ve Sürekli İrtifak Hakları*. İstanbul: Onikilevha, 1.Basım, 2021.

**Avcioğlu, Rıza.** “Türkiye Meraları ve Mera Kanununun Getirdikleri”. *TABAD*, S.1 (2012), 24-32.

**Ayan, Mehmet.** *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Konya: Mimoza Yayınları, 9.Bası, 2015.

**Aybay, Aydın - Aybay, Rona - Pehlivan, Ali.** *Hukuka Giriş*. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 13.Basım, 2017.

**Aydın, M.Âkif.** *Türk Hukuk Tarihi*. İstanbul: Beta, 14.Basım, 2017.

**Aydos, Oğuz Sadık.** “Vakfin Sona Ermesi”. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.4, S.1, (2013), 129-154.

**Azrak, Muhammet - Yüksel Işıldar, Aysel Gamze.** “Taşkın Yataklarının Ekosisteme Dayalı Kalite Durumunun Değerlendirilmesi İçin Bir Yaklaşım”. *Anadolu Çevre ve Hayvancılık Bilimleri Dergisi*, S.2, (2023), 218-224.

**Başpınar, Veysel.** “Eşya Hukuku ve Yargı Kararları Açısından Emval-i Metrûke”. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.3, S.1, (2012), 61-112.

**Başpınar, Veysel.** *Mülkiyet Hakkını İhlâl Eden Müdâhaleler*. Ankara; Yetkin, 2009.

**Baygın, Cem - Nar, Ahmet.** *Medeni Hukuk Dersleri-I*. Ankara: Yetkin, 2021.

**Bayrakçı, Halil.** *Osmanlı Toprak Sistemi Mirî Hukuk*. İstanbul: Marifet Yayınları, 1990.

**Bayram, Aziz Erman.** “Gaibin Ölümü Hakkında Kuvvetli Olasılık Bulunmasının Gaiplik Kararının Verilebilmesi İçin Aranması Gereken Özel Bir Koşul Olup Olmadığı Konusunda Bir Değerlendirme”. *DEÜHFD*, C.26, S.1, (2024), 255-295.

**Beccaria, Cesare.** *Deidelitti e dele pene (Suçlar ve Cezalar Hakkında)*. çev.Sami Selçuk. Ankara: İmge Kitabevi, 2.Basım, 2010.

**Becker, Herman.** *İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi.* çev.Suat Dura. Ankara: Yargıtay Yayınları, 1993.

**Beldiceanu, Nicoarã.** *XIV. Yüzyıldan XVI. Yüzyıla Osmanlı Devleti'nde Tımar.* çev.Mehmet Ali Kılıçbay. Ankara; Teori Yayınları, 1.Basım, 1985.

**Belen, Herdem - Kutlu Doğar, Nurgül.** “Olağanüstü Zamanaşımında Tapulu Taşınmaz Koşuluna İlişkin Anayasa Mahkemesi İptal Hükümünün İrdelenmesi”. *KOÜHFD*, S.27, (2023), 77-96.

**Belen, Herdem.** *Miras Hukuku Şema Kitap.* İstanbul: Beta, 2.Baskı, 2021.

**Berk, Z.Bengi.** *Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Kazanılması.* Ankara: Adalet, 2012.

**Berki, Şakir - Hâmidî, Hayrullah.** *İslam Hususi Hukukunun Ana Prensipleri.* Ankara: Yargıçoğlu Matbaası, 2.Basım, 1962.

**Berki, Şakir.** “Romada Aynı Haklar (Jus Rerum)”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.5, S.5, (1948), 323-375.

**Bilgen, Mahmut.** *Özel Hukukta Zamanaşımı.* Ankara: Adalet, 2010.

**Bilgili, Fatih - Demirkapı, Ertan.** *Borçlar Hukuku Genel Hükümler.* Bursa: Dora, 11.Basım, 2017.

**Bozdağloğlu, Yücel.** “Türk-Yunan Nüfus Mübadelesi ve Sonuçları”. *Türkiye Sosyal Araştırmalar Dergisi*, S.3, (2014), 9-32.

**Bozkurt Gülnihal.** *Batı Hukukunun Türkiye'de Benimsenmesi.* Ankara: Türk Tarih Kurumu, 2.Basım, 2010.

**Buğda, Alimcan.** “Küllî Kaide, Kanunlaştırma Faaliyetleri ve Mecelle”, *İslam Hukuk Başlangıcı.* ed. Nuri Kahveci. 217-244. İstanbul: Hikmetevi Yayınları, 1.Basım, 2018.

**Büyük, Elif Irmak.** *Medeni Usul Hukukunda İnşai Dava ve İnşai Hüküm.* İstanbul: Onikilevha, 2021.

**C. Wieland.** *Aynı Haklar.* çev.İsmail Hakkı Karafakıh. Ankara: Yeni Cezaevi Basımevi, 1946.

**Can, Cahit.** *Türk Hukukunun Kökenleri ve Türk Hukuk Devrimi.* İstanbul: Kaynak Yayınları, 1.Basım, 2012.

**Ceylan, Seldağ Güneş.** “Roma Hukukunun Günümüz Hukuk Düzenlerine Etkisi”. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.8, S.2, (2004).

**Cin, Halil.** *Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması*. Ankara: Berikan Yayınevi, 5.Basım, 2019.

**Çavdar, Pelin.** “Türk Hukukunda Dürüstlük ve İyiniyet İlkelerinin Karşılığı Olarak İngiliz Hukukunda ‘Good Faith’ İlkesi”. *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.9, S.1, (2022), 163-186.

**Çelebican, Özcan Karadeniz.** *Roma Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin, 4.Basım, 2008.

**Çelebican, Özcan Karadeniz.** *Roma Hukuku*. Ankara: Yetkin, 2008.

**Çelikel, Aysel - Öztekin Gelgel, Günseli.** *Yabancılar Hukuku*. Ankara: Beta, 27.Basım, 2022.

**Çelikoğlu, Cengiz Topel.** “6325 Sayılı Huak Uygulama Alanı Bağlamında Taşınmazın Aynına İlişkin Uyuşmazlıklar”. C.I. *Prof. Dr. Baki Kuru Anısına Armağan*. ed. Sema Taşpınar Ayvaz - Emel Hanağası. İstanbul: Onikilevha, 1.Baskı, 2025.

**Çınar, Ömer.** “Taviz Bedeli ve İcareteynli ve Mukataalı Vakıfların Tasfiyesi”. *EBYÜ-HFD*, C.XV, S.1-2, (2001), 105-117.

**Çolak, Abdullah.** *İslâm Hukuk Tarihi ve İslâm Hukukunun Kaynakları*. İstanbul: Hikmetevi Yayınları, 2.Basım, 2020.

**Delen, Osman.** “Türk Medeni Kanununun 713. Maddesinin 2. Fıkrasındaki ‘Ölmüş’ Sözcüğünün Anayasa Mahkemesi Tarafından İptali ile İptal Kararı Sonrası Oluşan Yargıtay Görüşü Üzerine Bazı Düşünceler”. *DEÜHFD*, *Prof. Dr. Durmuş TEZCAN’a Armağan*, C.21, Özel Sayı, (2019), 3373-3392.

**Devellioğlu, Ferit.** *Osmanlıca-Türkçe Ansiklopedik Lûgat*. Ankara: Aydın Kitabevi, 16.Basım, 1999.

**Di Marzo, Salvatore.** *Roma Hukuku*. çev.Ziya Umur. İstanbul: İsmail Akgün Matbaası, 1954.

**Didin, Dilara Buket - Luo, Yongxin.** “Acquisitive Prescription/Adverse Possession: Turkish and Chinese Legal Systems”. *YBHD*, S.1, (2025), 227-265.

**Dinler, Zeynel.** “Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Kökeni”. *Uludağ Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, C.4, S.1, (1983), 1-27.

**Doğan, Vahit.** *Türk Yabancılar Hukuku*. Ankara: Savaş Yayınevi, 4.Baskı, 2019.

**Doğu, Hakkı Mert.** “Devlet Mirası Reddedebilir mi?”. C.III. *Prof. Dr. Baki Kuru Anısına Armağan.* ed. Sema Taşpınar Ayvaz - Emel Hanağası. İstanbul: Onikilevha, 1.Baskı, 2025.

**Dural, Mustafa - Öğüz, Tufan.** *Türk Özel Hukuku Cilt II Kişiler Hukuku.* İstanbul: Filiz Kitabevi, 23.Baskı, 2022.

**Duran, Lútfi.** “Kamusal Malların Ölçütü, İdare Hukuku ve İlimler Dergisi”. *Amme İdaresi Dergisi*, C.19, S.3, (1984), 35-48.

**Durhan, İbrahim.** “Osmanlı Hukukunun Yapısı Üzerine Bir Etüd”. *EBYÜ-HFD*, C.3, S.1, (1999), 215-234.

**Dursun, Hasan.** “Tanzimat Dönemindeki Türk Hukukunda Ölüm Cezasına Genel Bir Bakış”. *YD*, C.49, S.3, (2023), 683-774.

**Düren, Akın.** *Toprak Hukuku Dersleri.* Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Yayınları, 1972.

**Düzceer, Ali Rıza.** *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı.* Ankara: Yetkin, 2.Baskı, 1994.

**Ekşi, Nuray.** *Yabancıların Türkiye’deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları.* İstanbul: Beta, 2006.

**Elbeyoğlu, Ali.** *Osmanlı’dan Günümüze Tapu ve Emval-i Metruke.* Ankara: Adalet, 2014.

**Elverici, Emine Güler.** *Önalım Davaları.* Ankara: Adalet, 1.Basım, 2021.

**Em, Ali.** *Türk Hukuk Sisteminde Vakıflar.* Ankara: Turhan Kitabevi, 2.Baskı, 2011.

**Emiroğlu, Haluk.** “Roma Hukuku’nun Bilgi Kaynaklarından Corpus Iuris Civilis ve Türkiye’de Hukuk Resepsiyonu”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi*, C.51, S.3, (2002), 87-96.

**Engin, İlkay - Atamer, Yeşim M.** *Serozan Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku.* İstanbul: Onikilevha, 2022.

**Erdem, Mehmet.** *Özel Hukukta Zamanaşımı.* İstanbul, Onikilevha, 2010.

**Erdoğmuş, Belgin.** *Roma Eşya Hukuku.* İstanbul: DER, 8.Basım, 2020.

**Eren, Fikret - Başpınar, Veysel.** *Toprak Hukuku*. Ankara: Savaş Yayınevi, 5.Basım, 2017.

**Eren, Fikret - Yücer Aktürk, İpek.** *Türk Miras Hukuku*. Ankara: Yetkin, 4.Basım, 2021.

**Eren, Fikret.** “Miras Sebebiyle İstihkak Davası”. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.22, S.3, (2016), 1045-1061.

**Eren, Fikret.** *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Legem, 29.Baskı, 2024.

**Eren, Fikret.** *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Yetkin, 5.Baskı, 2017.

**Eren, Fikret.** *Mülkiyet Hukuku*. Ankara: Legem, 8.Basım, 2024.

**Ergün, Ömer.** *Medeni Hukuk Tüzel Kişilerinin Ehliyet Durumu*. İstanbul: Onikilevha, 1.Basım, 2010.

**Ergün, Ömer.** *Medeni Hukuk Tüzel Kişilerinin Ehliyet Durumu*. İstanbul: Onikilevha, 1.Basım, 2010.

**Ergüne, Mehmet Serkan.** “Üst Hakkının Tasarruf İşlemlerine Konu Olmasına İlişkin Hukuki Sorunlar”. *İÜHFM*, C.LXVI, S.1, (2008), 275-292.

**Erman, Hasan.** *Eşya Hukuku Dersleri*. İstanbul: DER, 7.Basım, 2017.

**Erol Cansel - Çağlar Özel.** *Hukuk Başlangıcı*. Ankara: Seçkin, 5.Baskı, 2012.

**Ertaş, Şeref - Serdar, İlknur - Gürpınar, Damla.** *Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku*. Ankara: Seçkin, 5.Bası, 2005.

**Esener, Turhan - Güven, Kudret.** *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin, 9.Baskı, 2024.

**Fendoğlu, Hasan Tahsin.** *Anayasa Yargısı*. Ankara: Yetkin, 4.Basım, 2020.

**Gemalmaz, Burak.** *Mülkiyet Hakkı-Anayasa Mahkemesine Bireysel Başvuru El Kitapları Serisi-6*. Ankara: Avrupa Konseyi Ankara Program Ofisi, 2018.

**Giritli, İsmail - Bilgen, Pertev - Akgüner, Tayfun - Berk, Kahraman.** *İdare Hukuku*. İstanbul: DER, 2015.

**Gözler, Kemal.** *Anayasa Hukukunun Genel Esasları*. Bursa: Ekin, 2022.

**Gözler, Kemal.** *Hukuka Giriş*. Bursa: Ekin, 1.Baskı, 1998.

**Gözübüyük, Şeref - Tan, Turgut.** *İdare Hukuku.* Ankara: Turhan Kitabevi, 11.Basım, 2016.

**Gözübüyük, Şeref.** *Anayasa Hukuku.* Ankara: Turhan Kitabevi, 2000.

**Gözütok, Zeki.** *Hukuk Davalarında Hüküm Kurma Esasları ve Gerekeçe.* Ankara; Adalet, 2017.

**Gülensoy, Tuncer.** *Türkiye Türkçesindeki Türkçe Sözcüklerin Köken Bilgisi Sözlüğü.* İstanbul: Bilge Kültür Sanat, 2018.

**Günel, A.Nadi.** “Roma Hukuku’nda Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyet İktisabının Yeri ve Önemi”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.47, S.1, (1998), 119-136.

**Günel, A.Nadi.** *Roma Hukukundan Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin İktisabı (Usucapio).* Ankara: Yetkin, 2006.

**Günergök, Özcan - Kayıhan, Şaban.** *Borçlar Hukuku Dersleri Genel Hükümler.* İstanbul: Umuttepe, 1.Basım, 2020.

**Güneş, Yusuf - Birben, Üstüner.** “1858 Tarihli Arazi Kanunnamesi Üzerine Bir Tartışma”. *Hasan Kalyoncu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, S.2, (2012), 58-70.

**Güral, Jale.** “Türk Hukukunda Tapuya Kayıtlı Olmayan Gayri Menkullerin Hukuki Rejimi ve MK 639/1”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.9, S.3, (1952), 40-96.

**Gürol, Jale.** “Gayrimenkul Mülkiyet Hakkının Adi Zaman Aşımıyla İktisabı Üzerine Bir İnceleme”. *AÜHFD*, C.10, S.1, (1953), 577-612.

**Haab, Robert.** *Zürcher Kommentar Zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch IV.Band, Das Sachenrecht, 1. Abteilung, Hoob/Simonius/Scherrer/ Zobl.* Zürich: 1977.

**Hatemi, Hüseyin.** “Miras Sebebiyle İstihkak Davası Hakkında Düşünceler”. *YÜHFD*, C.XVIII, S.2, (2021), 577-582.

**Hatemi, Hüseyin.** *Gerçek Kişiler Hukuku.* İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2005.

**Hatemi, Hüseyin.** *Kişiler Hukuku.* İstanbul: Onikilevha, 9.Basım, 2021.

**Hatipoğlu, Cengizhan.** “Gaiplik Kurumu ve Vergi Hukuku Bakımından Doğurduğu Sonuçlar”. *TAAD*, S.56, (2023), 423-448.

**Helvacı, İlhan.** “Temyiz Kudretinden Yoksun Şahısların Hukukî Sorumluluğu Üzerine”. *İÜHFM*, C.55, S.4, (1997), 145-172.

**Helvacı, İlhan.** *Türkçe-Fransızca-Almanca-İngilizce Medenî Hukuk ve Borçlar Hukuku Terimleri ve Kullanım Örnekleri.* İstanbul: Onikilevha, 2.Basım, 2021.

**Helvacı, Serap - Erlüle, Fulya.** *Medeni Hukuk.* İstanbul: Legal, 2.Basım, 2011.

**Helvacı, Serap - Topuz, Murat.** *Geçmişten Günümüze Özdeyişlerle Hukukun Kadim İlkeleri.* Ankara: Seçkin, 2022.

**Honig, Richard.** *Roma Hukuku.* çev.Şemseddin Talip. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1993.

**Işıklar, Celâl.** “İdare ile Kamu Malları Arasındaki Hukuki İlişki Bağlamında Devletin Hüküm ve Tasarrufunda Altında Olma”. *SÜHFD*, C.31, S2, (2023), 703-753.

**İlhan, Cengiz.** *Günümüz Türkçesiyle Mecelle.* Ankara: Yetkin, 2.Basım, 2014.

**İnalçık, Halil.** “Çiftliklerin Doğuşu: Devlet, Toprak Sahipleri ve Kiracılar”. çev.Zeynep Altok. *Osmanlı’da Toprak Mülkiyeti ve Ticari Tarım.* ed. Çağlar Keyder - Faruk Tabak. 17-35. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 1998.

**İnan, Ali Naim.** *Türk Medeni Hukuku.* Ankara: Seçkin, 2014.

**İnce Akman, Nurten - Öcal Apaydın, Bahar.** “İsviçre ve Alman Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Taşınmaz Lehine İrtifak Haklarının İçeriğinin İncelenmesi”. *YÜHFD*, C.18, S.2, (2021), 813-842.

**İpek, Eyüp.** *Kadastro Kanununa Göre Mülkiyet Hakkının Tespitine İlişkin Esaslar.* Ankara: Adalet, 2009.

**İzmirli, Lâle Ayhan.** “Çözülemeyen Problem; Cemaat (Azınlık) Vakıflarının Taşınmaz Mal Edinmesi”. *TESAM Akademi Dergisi*, C.5, S.1, (2018), 97-135.

**Kahveci, Nuri - Genç, Mustafa.** “Fıkıh”. *İslam Hukuk Başlangıcı.* ed. Nuri Kahveci. 45-87. İstanbul: Hikmetevi Yayınları, 1.Basım, 2018.

**Karakaş, Fatma Tülay.** “Karine Kavramı, Kanuni Karineler ve Varsayımlar”. *AÜHFD*, C.62, S.3, (2013), 729-759.

**Karakaş, Fatma Tülay.** *Kişiyeye Sıkı Sıkıya Bağlı Haklar.* Ankara: Turhan Kitabevi, 2015.

**Karakoç, Yusuf.** “1274/1858 Tarihli Arazi Kanunu’nun 20. ve 78. Maddelerinde Düzenlenen ‘Hakkı Karar’ Müessesesi”. *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.2, S.2, (1984), 395-411.

**Karataş, İzzet.** *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Davalar.* Ankara: Adalet, 2009.

**Kardeş, Selâhaddin.** *1858 Yılından Bugüne Kanunname-i Arazi.* Ankara: Seçkin, 2018.

**Kaşıkcı, Mahmut,** “Résumé Comparatif des Règles Régissant le Contrôle du Contribuable dans les Systèmes de Droit Fiscal en Turquie et en France”. *Annales de la Faculté de Droit d’Istanbul*, C.49, S.66, (2018), 7-25.

**Kayıhan, Şaban - Ünlütepe, Mustafa.** *Medeni Hukuka Giriş ve Türk Medeni Kanunu’nun Başlangıç Hükümleri.* Ankara: Seçkin, 2017.

**Kenanoğlu, M.Macit.** “1858 Arazi Kanunnamesi ve Uygulaması”. *Türk Hukuk Tarihi Araştırmaları*, S.1, (2006), 107-138.

**Keyman, Selâhattin.** *Hukuka Giriş.* Ankara: Yetkin, 3.Basım, 2005.

**Kılıç, Halil.** *Gayrimenkul Davaları.* C.1. Ankara; Sözkese Matbaacılık, 2.Basım, 2001.

**Kinross, Lord.** *Atatürk: Bir Milletten Yeniden Doğuşu.* çev.Necdet Sander. İstanbul: Altın Kitaplar Yayınevi, 14.Basım, 2003.

**Kırkbeşoğlu, Nagehan.** *Kanundan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı.* İstanbul: Onikilevha, 1.Basım, 2020.

**Kocayusufpaşaoğlu, Necip.** *Borçlar Hukukuna Giriş Hukukî İşlem ve Sözleşme.* Birinci Cilt. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2010.

**Koçhisaroğlu, Cengiz - Söğütlü, Özlem.** *Roma Hukukundan Günümüze Işık Tutan İlkeler, Kavramlar Digesta Metinleri.* Ankara: Seçkin, 2022.

**Korkmaz, Yakup.** “Özel Ormanlar ve Mülkiyet Açısından Değerlendirilmesi”. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.XIV, (2010), 101-124.

**Korkmaz, Zeynep.** *Türkiye Türkçesi Grameri Şekil Bilgisi.* Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları, 5.Basım, 2017.

**Koschaker, Paul - Ayiter, Kudret.** *Modern Özel Hukuka Giriş Olarak Roma Özel Hukukunun Ana Hatları.* Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1977.

**Kuntalp, Erden.** “Bağımsız ve Sürekli Ayni Hakların Özellikle Üst Hakkının Taşınmaz Olarak İşlem Görmesi”. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S.4, (1991), 528-551.

**Kur'ân-ı Kerîm Meâli.** çev.Halil Altuntaş - Muzaffer Şahin. Ankara: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, 2005.

**Kurban, Yasin.** *Mecelle ve Günümüz Hukuku.* Ankara: Seçkin, 2020.

**Kurt Konca, Nesibe - Badur, Emel.** “Taşınmazın Aynına İlişkin Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk Anlaşma Belgesi ve İcra Edilebilirlik Şerhi”. *TAAD*, S.56, (2023), 539-568.

**Kuru, Baki - Aydın, Burak.** *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku.* Ankara: Yetkin, 8.Basım, 2023.

**Kuru, Baki.** *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflâs Hukuku.* İstanbul: Legal, 1.Baskı, 2016.

**Külahçı Serengil, Şölen.** “Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması”. *İÜHF*, C.68, S.1-2, (2010), 219-241.

**Külahçı Serengil, Şölen.** “Vakıf Taşınmazlarının Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması (Türk Hukuku - KKTC Hukuku Karşılaştırmalı)”. *AÜHFD*, C.60, S.4, (2011), 921-933.

**Laim, Hermann.** *Basler Kommentar Zum Schweizerischen Privatrecht, Honsell/Vogt/GeiserZivilgesetzbuch, 2. Auflage, S.1019, N.8.*

**Le Roux, Patrick.** *Roma İmparatorluğu.* çev.İsmail Yerguz. Ankara: Dost, 4.Basım, 2021.

**Lewis, Bernard.** *Modern Türkiye'nin Doğuşu.* çev.Boğaç Babür Turna. Ankara: Arkadaş Yayınevi, 5.Baskı, 2011.

**Martin, Thomas R.** *Antik Roma.* çev.Samet Özgüler. İstanbul: Bilge Kültür-Sanat, 1.Basım, 2022.

**Meier-Hayoz.** *Berner Kommentar, Kommentar zum Schwiezerischen Privatrecht, Band IV, Sachenrecht, 1. Abteilung, Das Eigentum, 1. Teilband: Systematischer, Teilund Allgemeine Bestimmungen.* Artikel 641-654 ZGB, 5.Auflage. Bern: 1981.

**Meral, Nadir - Şen, Bayram - Ünal Gamze.** *Gayrimenkul Davaları.* Üçüncü Kitap. Ankara: Türkiye Adalet Akademisi, 2024.

**Meriç, Nedim.** “Medenî Usûl Hukuku Bakımından Hukukî Güvenlik İlkesi (Yargılamanın Hukukî Güvenilirliği)”. *MİHBİR-Anayasa-Medenî Usûl ve İcra İflas Hukuku İlişkisi XVIII. Antalya Toplantısı*, (2023), 30-42.

**Nalçacıoğlu Erden, Hümevra Zeynep.** “Türk Milletlerarası Hukukunda Devletin Mirasçılığı”. *İNÜHFD*, C.13, S.2, (2022), 491-505.

**Nomer, Halûk N.** *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Beta, 15.Basım, 2017.

**Oğuz, Arzu.** “Türk Medenî Hukuku’nun Gelişim Çizgisi ve Karşılaştırmalı Hukukun Rolü”. *AÜHFD*, C.55, S.1, (2006), 195-205.

**Oğuzman, Kemal - Barlas, Nami.** *Medenî Hukuk*. İstanbul: Onikilevha, 28.Basım, 2022.

**Oğuzman, Kemal - Seliçi, Özer - Oktay Özdemir, Saibe.** *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 24.Bası, 2022.

**Oğuzman, Kemal - Seliçi, Özer - Oktay Özdemir, Saibe.** *Kişiler Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2021.

**Olgaç, Senaî.** *Kazaî ve İlmî İçtihatlarla Göre Türk Medenî Kanunu Şerhi*. İstanbul: Hak Kitabevi, 1967.

**Oser, Hugo - Schönerberger, Wilhelm.** *İsviçre Borçlar Hukuku Şerhi*. çev.Ferid Ayiter. Ankara: Yeni Cezaevi Matbaası, 2.Bası, 1950.

**Öncü, Özge.** “Tüzel Kişilerin Kazandırıcı Zamanaşımı Yolu ile Taşınmaz Edinmesi”. *DEÜHFD*, C.7, Özel Sayı, (2005), 239-282.

**Özby, İbrahim - Okumuş, Nagehan - Yalın, Bedriye Tuğçe.** *Tebliğat İhlalleri*. Ankara: Adalet, 1.Basım, 2023.

**Özbek, Veli Özer - Doğan, Koray - Bacaksız, Pınar.** *Türk Ceza Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Seçkin, 16.Basım, 2021.

**Özbudun, Ergun.** *Türk Anayasa Hukuku*. Ankara: Yetkin, 22.Basım, 2022.

**Özdemir, Recep - Kıyık, Mustafa Harun.** *İslâm Eşya Hukuku*. İstanbul: Hiperyayın, 1.Basım, 2019.

**Özekes, Muhammet.** *Pekcanitez Usûl Medenî Usûl Hukuku*. C.3. ed. Hakan Pekcanitez - Muhammet Özekes - Mine Akkan - Hülya Taş Korkmaz. 2149-2381. İstanbul: Onikilevha, 15.Bası, 2017.

**Özen, Burak.** “Yirmi Yıl Önce Ölmüş Bir Kişi Adına Tapuda Kayıtlı Olan Taşınmazın Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı Yoluyla Kazanılmaması”. *Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağın*, ed. Tufan Öğüz. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2013.

- Özkaya, Eraslan.** *Eski Vakıf Hukuku*. Ankara: Seçkin, 2012.
- Özkaya, Eraslan.** *Eski Vakıf Hukuku*. Ankara: Seçkin, 2012.
- Özkaya, Eraslan.** *Eşya Hukuku-Mülkiyet-Genel Hükümler*. C.I-A. Ankara: Seçkin, 2022.
- Özkaya, Eraslan.** *Eşya Hukuku-Taşınmaz Mülkiyeti*. C.I-B. Ankara: Seçkin, 2022.
- Özkaya, Eraslan.** *Eşya Hukuku-Zilyetlik ve Tapu Sicili*. C.3. Ankara: Seçkin, 2022.
- Özkaya, Eraslan.** *Özel Hukukumuzda Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süreler*. Ankara: Seçkin, 2.Baskı, 2016.
- Özlük, Betül.** “Mülkiyet ve Zilyetlik Üzerine Düşünceler”. *SÜHFD*, C.27, S.1, 139-166.
- Özmen, İhsan - Çorbalı, Halim.** *3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi*. Ankara: Feryal Matbaacılık, 1988.
- Özsunay, Ergun.** *Medenî Hukuka Giriş*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 5.Basım, 1986).
- Öztañ, Bilge.** *Medenî Hukukun Temel Kavramları*. Ankara: Yetkin, 46.Basım, 2021.
- Öztañ, Bilge.** *Miras Hukuku*. Ankara: Yetkin, 13.Basım, 2023.
- Öztañ, Bilge.** *Tüzel Kişiler*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2.Basım, 1998.
- Öztaş, İlker.** *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*. İstanbul; Onikilevha, 1.Basım, 2011.
- Özuğur, Ali İhsan.** *Türk Medeni Kanunundan Önce ve Sonra Miras Hukuku*. Ankara: Seçkin, 4.Basım, 2016.
- Peksöz, Vildan.** “Hak Düşürücü Sürelerin Dava Şartı Olarak Nitelendirilme(me)si”. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.28, S.1, (2024), 101-126.
- Pulaşlı, Hasan.** *Şirketler Hukuku Genel Esaslar*. Ankara: Adalet, 6.Basım, 2020.
- Reisoğlu, Safa.** “Fevkalâde Müruru Zaman ve İlgili İçtihadı Birleştirme Kararları”. *Ankara Üniversitesi SBFD*, C.17, S.2, (1962), 361-392.
- Reisoğlu, Safa.** *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Beta, 23.Bası, 2012.

**Rey, Heinz.** *Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch II ZGB Art. 457-977 und Sch IT ZGB Art. 1061, 3.Auflage.* Bern und Zürich: 2007.

**Sağlam, İpek.** “Devletin Yasal Mirasçılığı”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*. C.22, S.3, 2473-2495.

**Saka, Zafer.** *Dernekler Hukuku.* İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010.

**Sapanoğlu, Süleyman.** “Miras Sebebiyle Devlete İntikal Eden Taşınmazlar, Başka Kimseler Adına Oluşturulan Tescile İyiniyetle Dayanılarak Kazanılır mı?”. *YD*, C.48, S.1, (2023), 249-290.

**Sapanoğlu, Süleyman.** *Kamu Orta Malları Mera, Yaylak ve Kışlaklar.* Ankara: Adalet, 2021.

**Sapanoğlu, Süleyman.** *Kanunlar Uyarınca Devlete Kalan Taşınmaz Mallar.* Ankara: Bilge Yayınevi, 2013.

**Sapanoğlu, Süleyman.** *Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil-Tapu İptali ve Tescil Davaları.* C.1 ve C.2, Ankara: Adalet Yayınevi, 2010.

**Sarıtaş, Duygu Özer.** *Roma Kişiler Hukuku.* Bursa: Dora, 2018.

**Sayın Korkmaz, Bengi Sermet.** *Roma Hukuku'nda Civis (Vatandaş).* Ankara: Adalet, 2022.

**Sepetçioğlu, Tuncay Ercan.** “İki Tarihsel ‘Eski’ Kavram, Bir Sosyo-Kültürel ‘Yeni’ Kimlik: Mübadele Nedir, Mübadiller Kimlerdir?”. *Türkiye Sosyal Araştırmalar Dergisi*, S.3, (2014), 49-83.

**Sirmen, Lâle.** *Eşya Hukuku.* Ankara: Yetkin, 10.Baskı, 2022.

**Sonkurt, Mustafa.** *Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Olağanüstü Kazandırıcı Zamaşımı ile Kazanılması.* Ankara: Adalet, 2024.

**Soyaslan, Doğan.** *Ceza Hukuku Özel Hükümler.* Ankara: Yetkin, 5.Basım, 2005.

**Stoian, Camelia Daciana.** “The Consequences of not Applying Mutatis Mutandis a Decision of the Romanian Constitutional Court”. *Juridical Tribune*, C.6, S.1, (2016), 148-163.

**Subaşı, Pertev.** “Roma Hukukunda Usucapio Pro Donato ve Pro Dote”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.1, S.2, (1944), 435-441.

**Sungurbey, İsmet.** “İsviçre-Türk Hukukuna Göre Fevkalâde Müruru Zamanla İktisap Sistemi”. *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.2, S.2, (1958), 1-32.

**Şa'bân, Zekiyyüddîn.** *İslâm Hukuk İlminin Esasları (Usûlü'l Fıkh)*. çev.İbrahim Kâfi Dönmez. Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 20.Baskı, 2014.

**Şahbaz, İbrahim.** *Açıklamalı ve İçtihatlı Türk Ceza Kanunu*. C.2. Ankara: Yetkin, Ankara, 2016.

**Şahin, Eda.** “Gaipliğın Miras Hukuku Bakımından Hüküm ve Sonuçları”. *TBB Dergisi*, S.144, (2009), 249-275.

**Şahin Turan.** *Türk Hukukunda Mirasın Reddi*. Ankara: Yetkin, 2024.

**Şahin, Turan.** “Paylı Mülkiyette Paylaşma”. *YD*, C.46, S.1, (2020), 199-235.

**Şahin, Turan.** “Paylı Mülkiyette ve 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamında Yasal Önalım Hakkı”. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.24, S.2, (2018), 906-930.

**Şahinöz, Ahmet - Teoman, Özgür.** “Osmanlı Tarımında Bir Sistem Tartışması: Timar”. *GÜİİBFD*, C.4, S.3, (2002), 67-88.

**Şeker, Melih.** *Roma Hukuku'nda Fiducia (İnançlı İşlem) ve Türk Hukuku Üzerindeki Etkisi*. İstanbul, Onikilevha, 1.Basım, 2019.

**Schultz, Karl.** *Gemeinschaft und Miteigentum*. Breslau: 1924.

**Şimşek, Suat.** “Ermeni Malları (Emval-i Metruke) Hakkında Yapılan İlk Düzenlemelerin Hukuki Açıldan Tahlili”. *Adalet Dergisi*, S.65, (2020), 301-333.

**Tahiroğlu, Bülent - Erdoğan, Belgin.** *Roma Hukuku Dersleri*. İstanbul: DER, 2021.

**Tahiroğlu, Bülent - Erdoğan, Belgin.** *Roma Hukuku Meseleleri*. İstanbul: DER, 2005.

**Tamer, Diler.** *Roma Hukuku*. C.1. İstanbul: Legal, 2020.

**Taşpınar Ayvaz, Sema.** *Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) Zaman Bakımından Uygulanması*. Ankara: Yetkin, 2013.

**Tekin, Yılmaz.** *Ansiklopedik Hukuk Sözlüğü*. Ankara: Tek Ağaç, 2007.

**Tekinay, Selâhattin Sulhi - Akman, Sermet - Burcuoğlu, Hâluk - Altop, Atillâ.** *Tekinay Eşya Hukuku*. C.I. İstanbul: Filiz Kitabevi, 5.Bası, 1989.

**Tekinay, Selâhattin Sulhi.** *Medeni Hukukun Genel Esasları ve Gerçek Kişiler Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1992.

**Temizgüney, Firdes.** “Lozan Sonrası Ermeni Emval-i Metrukesine Yönelik Düzenleme ve Uygulamalar (1923-1928)”. *Ankara Üniversitesi Türk İnkılâp Tarihi Enstitüsü Atatürk Yolu Dergisi*, S.62, (2018), 301-334.

**Tercier, Pierre - Pichonnaz, Pascal - Develioğlu Murat.** *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Onikilevha, 2016.

**Tokat, Hüseyin.** “Gaipliğin Aile Hukuku Yönünden Sonuçları”. *SÜHFD*, C.25, S.2, (2017), 523-575.

**Tokat, Hüseyin.** “Türk - İsviçre Hukukunda Hak Zilyetliği”. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.XXVII, S.2, (2023), 37-83.

**Tokat, Hüseyin.** “Türk Hukukunda Mezarlıklar”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.24, S.2., (2016), 153-2012.

**Tokat, Hüseyin.** *Türk Hukukunda Gaiplik*. Ankara: Seçkin, 2018.

**Topuz, Murat.** *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*. Ankara: Seçkin, 2020.

**Tunçomağ, Kenan.** *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. C.1. İstanbul: Sermet Matbaası, 1976.

**Tutumlu, Mehmet Akif.** *Zamanaşımı ve Zamanaşımı Def'i*. Ankara: Seçkin, 2024.

**Türk Hukuk Kurumu.** *Türk Hukuk Lûgati*. C.1. Ankara: Yetkin, 2021.

**Tüzüner, Özlem - Akansel, İsa.** “Tapusuz Taşınmazlarda Lex Commisoria Yasağı ve Bir Yargıtay Kararı İncelemesi”, *YD*, C.50, S.3, (2024), 699-732.

**Uluç, Yusuf.** *Vakıflar Hukuku ve Mevzuatı*. Ankara: Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları, 2008.

**Uluocak, Nihat.** “Türkiye’de Meraların Hukuksal Niteliği”. *İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi*, C.27, S.2, (1977), 46-51.

**Uysal, Ahmet E.** “Bazı Eski Edebiyatlarda Zaman Telâkkileri”. *Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi Dergisi*, C.17, S.1-2, (1959), 173-207.

- Üçer, Mehmet.** *Roma Hukuku'na Giriş.* İstanbul: Onikilevha, 3.Bası, 2021.
- Üçok, Coşkun - Mumcu, Ahmet - Bozkurt, Gülnihal.** *Türk Hukuk Tarihi.* Ankara: Turhan Kitabevi, 12.Basım, 2007.
- Ünal, Mehmet - Başpınar, Veysel.** *Orman Hukuku.* Ankara: Savaş Yayınevi, 4.Basım, 2017.
- Ünal, Mehmet - Başpınar, Veysel.** *Şekli Eşya Hukuku.* Ankara: Savaş Yayınevi, 10.Basım, 2018.
- Villey, Michel.** *Roma Hukuku Güncelliği.* çev.Bülent Tahiroğlu. İstanbul: DER, 2017.
- von Tuhr, Andreas.** *Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı.* çev.Cevat Edege. Ankara: Yargıtay Yayınları, 1983.
- Yağcıoğlu, Burcu.** *Kazandırıcı Zamanaşımı.* Ankara: Adalet, 2014.
- Yakuppur, Sendi.** *Tapu Kütüğüne Güven İlkesi.* İstanbul: Onikilevha, 2016.
- Yaşar Ocak, Ahmet.** *Türkler, Türkiye ve İslam.* İstanbul: İletişim, 16.Basım, 2019.
- Yavuz, Cevdet.** *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler.* İstanbul: Beta, 10.Baskı, 2014.
- Yavuz, Nihat.** *Uygulamada Ecrimisil (Haksız İşgal Tazminatı) Davaları.* Ankara: Yetkin, 3.Baskı, 2010.
- Yelbaşı, Cengiz.** *Fransızca-İngilizce-Almanca Karşılıklarıyla Ansiklopedik Hukuk Sözlüğü.* Ankara: Yazarın kendi yayını, 2014.
- Yıldırım, Abdulkerim.** *Türk Hukukunda Tapuya Güven Yoluyla Aynî Hak Kazanımı.* Ankara: Adalet, 2016.
- Yıldırım, Bekir.** *Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları.* Ankara: Yetkin, 2.Basım, 2013.
- Yılmaz, Ahmet Yusuf.** *Osmanlı Hukukunda Modernleşme Süreci (1808-1920).* Ankara: Eskiye Yayınları, 1.Basım, 2019.
- Yılmaz, Alper Çağrı.** "6302 sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Edimi". *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.XVII, S.1-2, 1095-1126.
- Yılmaz, Ejder.** *Hukuk Dilinin Gelişmesi ve Sadeleşmesi,* Ankara: Yetkin, 2022.

**Yılmaz, Ejder.** *Hukuk Sözlüğü*. Ankara: Yetkin, 9.Basım, 2005.

**Yılmaz, Süleyman.** *Medeni Hukuk Başlangıç Hükümleri*. C.1. Ankara: Yetkin, 2022.

**Yılmaz, Süleyman.** *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin, C.5, 2024.

**Yılmaz, Yasin.** *Son Dönem Osmanlı Hukuk Düşüncesi*. İstanbul: Bir Yayıncılık, 2018.

**Young, M.Walter.** “Eugène Huber ve İsviçre Medeni Kanunu’nun Ruhu (1849-1923)”. çev.Jale Güral. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.6, S.1, (1949), 162-180

**Yücer Aktürk, İpek.** “Gaipliğin Miras Hukukundaki Yeri”. *YD*, C.44, S.3, (2018), 633-652.

**Yüksel, Sera Reyhani.** *Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyetin Kazanılması*. İstanbul: Aristo, 1.Basım, 2022.

### **İnternet Kaynakları**

**Kenanoğlu, M.Macit.** “Mirî arazi”. *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. Erişim 8 Ekim 2023. <https://islamansiklopedisi.org.tr/miri-arazi>

**Aktan, Hamza.** “İhyâ”. *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. Erişim 8 Ekim 2023. <https://islamansiklopedisi.org.tr/ihya>

**Cin, Halil.** “Arazi”. *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. Erişim 26 Şubat 2023. <https://islamansiklopedisi.org.tr/arazi>

**Marufoğlu, Sinan Marufoğlu.** “Osmanlı Taşra Eyaletlerinde Hizmetler ve Ücretler”. *International Journal of History*. Erişim 8 Ekim 2023. <https://www.historystudies.net/dergi/tar201512c5322.pdf>

**Erişim 17 Mayıs 2024.** <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/1192.pdf>

**Erişim 5 Temmuz 2024.** <https://www.yargitay.gov.tr/kategori/62/dairelerin-is-bolumu>

**Erişim 02 Mayıs 2024.** <https://www.lexpera.com.tr/resmi-gazete/metin/yargitay-ictihatları-birlestirme-buyuk-genel-kurulunun-28-04-2023-tarihli-ve-e-2021-5-k-2023-2>

**Erişim 4 Mayıs 2023.** <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/ibbgk-e-2005-1-k-2007-1-t-19-1-2007>

**Erişim 16 Temmuz 2024.** <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/7264.pdf>

**Erişim 14 Ocak 2023.** <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/8660.pdf>

**Erişim 6 Ocak**

**2024.**<https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2003-33-nrm.pdf>

**Erişim 02 Mart 2024.** <https://www.ictihat.gen.tr/yargitay-ictihadi-birlestirme-buyuk-genel-kurulu-e-1996-4-k-1998-3-t-4-12-1998/>)

**Erişim 12 şubat 2024.** <https://ms.hmb.gov.tr/uploads/2019/09/Tehcir-ve-Emval-i-Metruke-Mevzuat%C4%B1.pdf>

**Erişim 7 Nisan 2023.** <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/ictihatlari-birlestirme-hgk-e-1945-15-k-1946-4-t-06-02-1946>

**Erişim 20 Nisan**

**2022.**[https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR\\_KARARLAR/kanuntbmmc004/kanuntbmmc004/kanuntbmmc00400864.pdf](https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc004/kanuntbmmc004/kanuntbmmc00400864.pdf)

**Erişim 23 Nisan 2024.** <http://www.ilhanhelvaciesyahukuku.com/turk-medeni-kanunu/turk-medeni-kanunu-madde-713>

**Erişim 02 Nisan 2024.** <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/anayasa-mahkemesi/e-1-k-2017-36736-t-19-9-2018>

**Erişim 28 Nisan**

**2024.**<https://www.lexpera.com.tr/resmigazete/metin/rg801y2012n28296k6302/1/madde-4>

**Erişim 23 Nisan 2023.** <https://www.etimolojiturkce.com/>

**Erişim: 19 Ağustos 2024.** <https://www.yargitay.gov.tr/documents/ek1-1674802439.pdf>

**Erişim 21 Nisan 2022.** <http://www.lozanmubadilleri.org.tr/mubadele-sozlesmesi/>

**Erişim 19 Mart 2023.** <http://www.ilhanhelvaciturkmedenikanunu.com/turk-medeni-kanunu/turk-medeni-kanunu-madde-712>

**Erişim 2 şubat 2024.** <https://www.ogm.gov.tr/tr/ormanlarimiz-sitesi/TurkiyeOrmanVarligi/Yayinlar/2014%20T%C3%BCrkiye%20Orman%20Varl%C4%B1%C4%9F%C4%B1.pdf>,

**Erişim 1 Kasım 2024.**  
<https://hudam.hacettepe.edu.tr/tr/menu/taskin10#:~:text=%E2%80%9CTa%C5%9Fk%C4%B1n%E2%80%9D%20en%20basit%20tan%C4%B1m%C4%B1%20ile,mal%20kayb%C4%B1na%20yol%20a%C3%A7an%20tehlikedir.>

**Erişim 23 Haziran 2023.** <https://www.tkgm.gov.tr/kamu-orta-mallari-sicili>

**Erişim 24 Temmuz 2023**  
<https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/1997-7-nrm.pdf>

**Erişim 19 Nisan 2022** <https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar>

[uyap.gov.tr](http://uyap.gov.tr)

## ÖZGEÇMİŞ

**Ad ve Soyad** : Ümit İlker ÖZCAN

### **Eğitim Bilgileri**

| <b>Derece</b> | <b>Eğitim Birimi</b>   | <b>Mezuniyet Tarihi</b> |
|---------------|--|-------------------------|
| Lise          | Çankaya YDAL   | 2007                    |
| Lisans        | Atılım Üniversitesi<br>Hukuk Fakültesi   | 2012                    |
| Yüksek Lisans | Kırıkkale Üniversitesi<br>Sosyal Bilimler Enstitüsü<br>Özel Hukuk Ana Bilim Dalı                 | 2018                    |
| Doktora       | Ankara Sosyal Bilimler<br>Üniversitesi Sosyal Bilimler<br>Enstitüsü Özel Hukuk Ana<br>Bilim Dalı | 2025                    |

### **Mesleki Denevim**

- 2013 yılından 2015 yılının sonuna kadar Ankara Barosu'nda kayıtlı Avukat.
- 2015 yılında (mezunlara yönelik yapılan) *Adalet Bakanlığı Adli Yargı Hâkim ve Savcı Adaylığı Yazılı Yarışma Sınavı ve akabinde yapılan sözlü sınav sonrası* 2016 yılında Ankara Adalet Sarayında başlayan hâkimlik stajı.
- 08.11.2015 tarihli Adli Yargı Hâkim ve Cumhuriyet Savcı Adaylarına İlişkin Kur'a Kararnamesi ile Kırkağaç (Manisa) Adliyesinde Asliye Hukuk Mahkemesi/Sulh Ceza Hâkimliği.
- 25.07.2018 tarihli (ve 1000 sayılı) Adli Yargı Kararnamesi ile Yargıtay Tetkik Hâkimliği. (devam ediyor)

### **Yayınlar**

- Yeni Tıp Koronavirüs Salgını (Covid-19) Sebebiyle Ülkemizde Getirilen Bazı Düzenlemelerin İşyeri Kira Bedelinin Ödenmesine Etkileri Üzerine Bir Değerlendirme - **Makale - Yargıtay Dergisi - Temmuz 2020.**
- Sınırdış (Komşu) Parsel Malikine Tanınan Yasal Önalım Hakkının Düzenlendiği 5403 Sayılı Kanun'un 8/İ Maddesinin 2. Fıkrasını Yürürlükten Kaldıran 7255 Sayılı Kanun'un 20. Maddesinin Derdest Davalar Bakımından Uygulanmasına Dair Bir Değerlendirme - **Makale - Terazi Hukuk Dergisi - Şubat 2021.**
- Kira Hukuku Davaları - **Kitap Bölümü (Alt Kira) - Seçkin Yayınları (1, 2 ve 3. Bası).**

- 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Taraf Değişiklikleri - **Makale - Yargıtay Dergisi - Ocak 2023.**
- (Şahsî Haktan Kaynaklanan) İnanç Sözleşmesine Dayalı Tapu İptali ve Tescil Davası'nın (*Actio Fiduciae*) Yargıtay Kararları Doğrultusunda Değerlendirilmesi - **Makale - Yargıtay Dergisi - Ekim 2023.**
- Hakkında Gaiplik Kararı Verilen Kimse Adına Kayıtlı Taşınmazın Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması - **Makale - Medeni Hukuk Dergisi - Ocak 2025.**
- 7251 Sayılı Kanun'un 18. maddesinin 2. Fıkrasının, Yürürlüğe Girmesinden Önceki Yargıtay Bozma Kararlarına Uygulanıp Uygulanmayacağına İlişkin Bir Değerlendirme - **Ortak Yazarlı Makale - Prof. Dr. Baki Kuru Anısına Armağan (Cilt 3) - 2025.**
- Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Vaat Alacaklısının Sözleşmeden Doğan Hakkını Üçüncü Kişiye Devretmesi - **Ortak Yazarlı Makale - Prof. Dr. İhsan Erdoğan'a Armağan (Cilt 2) - 2025.**