

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

**OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA TAŞINMAZ  
MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI**  
(TÜRK HUKUKU - KKTC HUKUKU KARŞILAŞTIRMALI)

Doktora Tezi

Şölen KÜLAHÇI

Ankara-2010

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

**OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA TAŞINMAZ  
MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI**  
(TÜRK HUKUKU - KKTC HUKUKU KARŞILAŞTIRMALI)

Doktora Tezi

Şölen KÜLAHÇI

Tez Danışmanı  
Prof.Dr. A. Lâle SİRMEN

Ankara-2010

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

**OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA TAŞINMAZ  
MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI**  
(TÜRK HUKUKU - KKTC HUKUKU KARŞILAŞTIRMALI)

**DOKTORA TEZİ**

**Tez Danışmanı : Prof. Dr. Lâle Sirmen**

**Tez Jürisi Üyeleri**

**Adı ve Soyadı**

Prof. Dr. Lâle Sirmen

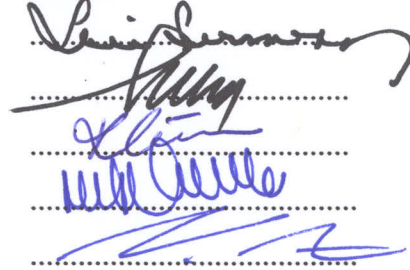
Prof. Dr. Mehmet Ünal

Prof. Dr. Kudret Güven

Prof. Dr. Hasan İşgüzar

Doç. Dr. Şebnem Akipek Öcal

**İmzası**



Tez Sınavı Tarihi: 12 / 03 / 2010

İÇİNDEKİLER.....	1
KISALTMALAR CETVELİ .....	5

**GİRİŞ**  
**KONUNUN TAKDİMİ, KONUNUN ÖNEMİ, OLAĞANÜSTÜ**  
**ZAMANAŞIMI KAVRAMI VE HUKUKÎ NİTELİĞİ**

§ 1. KONUNUN TAKDİMİ VE KONUNUN ÖNEMİ .....	6
I. KONUNUN TAKDİMİ.....	6
II. KONUNUN ÖNEMİ.....	10
§ 2. OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMININ KAVRAMI VE HUKUKÎ	
NİTELİĞİ.....	12
I. OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMININ KAVRAMI .....	12
II. OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMININ HUKUKÎ NİTELİĞİ .....	15

**BÖLÜM I**  
**TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA**  
**KAZANILMASININ TAŞINMAZA İLİŞKİN ŞARTLARI**

§ 3. TAŞINMAZIN OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA	
EDİNİLMEMEYE ELVERİŞLİ OLMASI .....	18
I. GENEL OLARAK.....	18
II. TAPUYA KAYITLI OLAN TAŞINMAZLAR.....	19
A. Türk Hukuku'nda Tapuya Kayıtlı Olan Taşınmazlar .....	21
B. KKTC Hukuku'nda Tapuya Kayıtlı Olan Taşınmazlar .....	28
III. TAPUYA KAYITLI OLMAYAN TAŞINMAZLAR.....	31
A. Türk Hukuku'nda Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazlar.....	32
B. KKTC Hukuku'nda Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazlar .....	33
§ 4. TAŞINMAZIN ÖZEL MÜLKİYETE TÂBİ OLABİLECEK NİTELİKTE	
OLMASI .....	34
I. GENEL OLARAK.....	34
II. TÜRK HUKUKU'NDA OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA	
KAZANILAMAYAN TAŞINMAZLAR.....	35
A. Kamu Malları .....	36
1. Hizmet Malları .....	36
2. Orta Malları.....	37
a. Mer'alar, Yaylaklar, Kışlaklar .....	38
b. Otlaklar.....	40
c. Genel Harman Yerleri .....	40
d. Panayır Yerleri.....	41
e. Sıvat ve Eyrek Yerleri.....	41
f. Çekek Yerleri .....	42
g. Baltalıklar .....	42
h. Yollar, Meydanlar ve Köprüler .....	42
3. Sahipsiz Mallar.....	43
a. Tarıma Elverişli Olmayan Yerler.....	44
b. Genel Sular .....	45
c. Kıyılar.....	46

d. Ormanlar .....	47
e. Doğal Kaynaklar .....	48
f. Tarih, Kültür ve Tabiat Varlıkları.....	48
<b>B. Özel Mülkiyete Elverişli Olmasına Rağmen Kanunlar Tarafından Olağanüstü Zamaşımı Yoluyla Kazanılması Yasaklanmış Taşınmazlar .....</b>	<b>49</b>
1. Miras Hükümleri Nedeniyle Devlete Kalan Taşınmazlar .....	49
2. Padişahlardan Hazineye Kalan Taşınmazlar .....	50
3. Emvali Metruke Kanunları Uyarınca Firari ve Mütegayyip Kişilerden Kalan Taşınmazlar .....	50
4. Zorunlu Değişime Tâbi Tutulanlardan Kalan Taşınmazlar .....	52
5. Yeni Arazi Oluşması Nedeniyle Devlete Kalan Taşınmazlar.....	53
6. 2510 Sayılı İskan Kanunu Uyarınca Devlete Kalan Taşınmazlar .....	53
7. Diğer Kanunlarda Yer Alan Hükümler Nedeniyle Devlete Kalan Taşınmazlar. ....	54
<b>C. Kanunlardaki Özel Hükümler Nedeniyle Olağanüstü Zamaşımı Yoluyla Mülkiyeti Kazanılamayan Taşınmazlar.....</b>	<b>55</b>
1. Vakıflara Ait Taşınmazlar .....	55
2. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgesindeki Taşınmazlar.....	57
<b>III. KKTC HUKUKU'NDA OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA KAZANILAMAYAN TAŞINMAZLAR.....</b>	<b>58</b>
<b>A. Kamu Malları .....</b>	<b>58</b>
1. Hizmet Malları .....	59
2. Orta Malları.....	60
a. Topluluk Malları.....	61
b. Yollar.....	61
3. Anayasa m. 159 Uyarınca Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında Olan Yerler.....	62
a. Genel Sular .....	64
b. Kıyılar .....	65
c. Ormanlar.....	65
d. Tarih, Kültür ve Tabiat Varlıkları.....	66
<b>B. Özel Mülkiyete Elverişli Olmasına Rağmen Kanunlar Tarafından Olağanüstü Zamaşımı Yoluyla Kazanılması Yasaklanmış Taşınmazlar .....</b>	<b>66</b>
1. Miras Hükümleri Nedeniyle Devlete Kalan Taşınmazlar .....	66
2. Yeni Arazi Oluşması Nedeniyle Devlete Kalan Taşınmazlar.....	67
3. Padişahlardan Devlete Kalan Taşınmazlar .....	68
<b>C. Kanunlardaki Özel Hükümler Nedeniyle Olağanüstü Zamaşımı Yoluyla Kazanılamayan Taşınmazlar .....</b>	<b>68</b>
1. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgesindeki Taşınmazlar.....	68
2. Siyasal Partiler Yasası'na Göre Hazineye Kalan Taşınmazlar .....	69

## BÖLÜM II

### TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA 70 KAZANILMASININ ZİLYETLİĞE İLİŞKİN ŞARTLARI

<b>§ 5. ZİLYETLİĞİN MALİK SIFATIYLA OLMASI.....</b>	<b>71</b>
I. GENEL OLARAK.....	71
II. TÜRK HUKUKU'NDA ZİLYETLİĞİN MALİK SIFATIYLA OLMASI. 71	71

<b>III. KKTC HUKUKU'NDA ZİLYETLİĞİN MALİK SIFATIYLA OLMASI .</b>	<b>79</b>
§ 6. ZİLYETLİK SÜRESİ.....	83
I. GENEL OLARAK.....	83
II. TÜRK HUKUKU'NDA ZİLYETLİK SÜRESİ .....	84
III. KKTC HUKUKU'NDA ZİLYETLİK SÜRESİ .....	88
§ 7. ZİLYETLİĞİN DAVASIZ VE ARALIKSIZ OLMASI.....	91
I. GENEL OLARAK.....	91
II. TÜRK HUKUKU'NDA ZİLYETLİĞİN DAVASIZ VE ARALIKSIZ OLMASI .....	91
A. Davasız Zilyetlik .....	91
B. Aralıksız Zilyetlik .....	96
1. Zamanaşımı Süresini Durduran Sebepler .....	98
2. Zamanaşımı Süresini Kesen Sebepler .....	100
a. Malik Sıfatıyla Zilyetliğin Kaybı .....	101
b. Malikin Olağanüstü Zamanaşımını Kesen Hareketleri .....	103
c. Malikin Belli Olması .....	104
III. KKTC HUKUKU'NDA ZİLYETLİĞİN DAVASIZ VE ARALIKSIZ OLMASI .....	105
A. İhtilafsız Tasarruf (Zilyetlik) .....	105
B. Fasılsız Tasarruf ( Zilyetlik ) .....	107
§ 8. ZİLYETLİĞİN İSPATI .....	111
I. GENEL OLARAK .....	111
II. TÜRK HUKUKU'NDA ZİLYETLİĞİN İSPATI.....	112
A. Tapulu Taşınmazlarda Zilyetliğin İspatı .....	112
B. Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazlarda Zilyetliğin İspatı .....	113
1. Toplam Yüzölçümü Sulu Toprakta 40, Kuru Toprakta 100 Dönüme Kadar Olan Tapusuz Taşınmazlarda Zilyetliğin İspatı .....	115
2. Toplam Yüzölçümü Sulu Toprakta 40, Kuru Toprakta 100 Dönümden Fazla Olan Tapusuz Taşınmazlarda Zilyetliğin İspatı .....	117
III. KKTC HUKUKU'NDA ZİLYETLİĞİN İSPATI .....	118

### BÖLÜM III

#### TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA KAZANILMASININ HÜKÜM ve SONUÇLARI

§ 9. MÜLKİYETİN KAZANILMA ANI .....	121
I. GENEL OLARAK.....	121
II. TÜRK HUKUKU'NDA MÜLKİYETİN KAZANILMA ANI.....	121
III. KKTC HUKUKU'NDA MÜLKİYETİN KAZANILMA ANI.....	124
§ 10. OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİ KAZANABİLECEK KİŞİLER .....	126
I. GENEL OLARAK .....	126
II. TÜRK HUKUKU'NDA OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİ KAZANABİLECEK KİŞİLER.....	126
III. KKTC HUKUKU'NDA OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİ KAZANABİLECEK KİŞİLER.....	129
§ 11. ZİLYEDİN BAŞVURUSU .....	131
I. GENEL OLARAK.....	131

<b>II. TÜRK HUKUKU'NDA ZİLYEDİN BAŞVURUSU</b> .....	131
<b>A. Kadastro Çalışma Alanında Bulunan Taşınmazlar Bakımından Zilyedin Başvurusu</b> .....	132
1. Taşınmazın Zilyet Adına Tespiti .....	133
2. Kadastro Tutanağına İtiraz Edilmesi .....	135
3. Kadastro Davası .....	136
4. 10 Yıllık Hak Düşürücü Süre .....	138
<b>B. Kadastro Çalışma Alanı Dışında Bulunan Taşınmazlar Bakımından Zilyedin Başvurusu</b> .....	139
1. Tescil Davası .....	140
2. Tescil Davasının Tarafları.....	143
3. Tescil Davasında İlan ve İtiraz .....	146
4. Tescil Kararı.....	150
<b>III. KKTC HUKUKU'NDA ZİLYEDİN BAŞVURUSU</b> .....	151
<b>A. Kadastro Sırasında Zilyedin Başvurusu</b> .....	152
<b>B. Kadastro Dışında Zilyedin Başvurusu</b> .....	153
1. Zilyedin Tapu Dairesine Başvurusu .....	153
2. Zilyedin Mahkemeye Başvurusu .....	155
a. Tescil Davasının Tarafları.....	156
b. Tescil Davası'nda İlan ve İtiraz .....	158
c. Tescil Kararı .....	159
<b>§ 12. OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA TAŞINMAZ MÜLKİYETİ KAZANILMASININ ETKİSİ</b> .....	160
<b>I. GENEL OLARAK</b> .....	160
<b>II. TÜRK HUKUKU'NDA ETKİSİ</b> .....	160
<b>III. KKTC HUKUKU'NDA ETKİSİ</b> .....	163
<b>SONUÇ</b> .....	165
<b>KAYNAKÇA</b> .....	170
<b>ÖZET</b> .....	183
<b>SUMMARY</b> .....	184

## KISALTMALAR CETVELİ

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
AD	: Adalet Dergisi
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜSBFD	: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Fakültesi Dergisi
BK	: Borçlar Kanunu
bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
E.	: Esas
Ed.	: Edition
GÜHFD	: Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
HUMK.	: Hukuk Muhakemeleri Usulu Kanunu
İBD.	: İstanbul Barosu Dergisi
İHF.M.	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
İÜHFD.	: İstanbul Hukuk Fakültesi Dergisi
K.	: Karar
KK	: Kadastro Kanunu
KKTC	: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
m.	: Madde
MK	: Medeni Kanun
ÖMK	: Önceki Medeni Kanun
T	: Tarih
TNBHD	: Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
Vb.	: Ve Benzeri
v.	: Versus
Vol.	: Volume
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu
Y5.HD	: Yargıtay Beşinci Hukuk Dairesi
Y7.HD	: Yargıtay Yedinci Hukuk Dairesi
Y8.HD	: Yargıtay Sekizinci Hukuk Dairesi
Y16.HD	: Yargıtay Onaltıncı Hukuk Dairesi
Y.	: Yıl

## **GİRİŞ**

### **KONUNUN TAKDİMİ, KONUNUN ÖNEMİ, OLAĞANÜSTÜ**

### **ZAMANAŞIMI KAVRAMI VE HUKUKÎ NİTELİĞİ**

#### **§ 1. KONUNUN TAKDİMİ VE KONUNUN ÖNEMİ**

##### **I. KONUNUN TAKDİMİ**

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, taşınmaz eşyanın sahip olduğu kıymet nedeniyle her zaman için önemli bir konu olarak varlığını sürdürmüştür. Sosyal hayatın verdiği önem karşısında kanunlarda da yerini alan taşınmaz mülkiyetinin kazanılması yolları her ülkede farklı hükümlere bağlanmıştır. Bunlardan biri olan taşınmaz mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması, hem Türk Hukuku, hem de KKTC Hukuku açısından önem taşımaktadır. Farklı hukuk düzenlerini benimsemiş olan iki ülke arasındaki yakın ilişkiler, araştırma konumuzun belirlenmesinde büyük rol oynamıştır. Nitekim bu çalışmamızda, her iki ülkenin konuyla ilgili mevzuatı ve doktrindeki görüşler incelememizin konusunu teşkil etmektedir.

Türk Hukuku'nda, esas olarak MK m. 713'de (EMK m. 639) yer alan düzenleme, tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişinin, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteme hakkı olduğunu hükme bağlamıştır. Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan bir taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedine de, o

taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteme hakkı vermektedir. Kadastro yapılmış ve henüz kadastrona başlanmamış yerlerde tapulu ve tapusuz taşınmazlar bakımından MK m. 713 uygulanmakla beraber, 3402 sayılı KK m. 14'de kadastro çalışma alanları bakımından düzenlenen kurum, aynı Kanun'un m. 33 / f. 3 hükmündeki yollama nedeniyle genel hüküm niteliğini kazanmakta, böylelikle KK'nun uygulama alanı genişlemektedir<sup>1</sup>. Buna göre, KK m. 14'ün getirdiği taşınmazın yüzölçümüne göre zilyetliğin ispat şekline ilişkin sınırlamalar, MK m. 713'ün uygulandığı henüz kadastro görmemiş taşınmazlar açısından da geçerlidir<sup>2</sup>. Dolayısıyla, henüz kadastro yapılmamış yerlerde tapusuz taşınmazlar bakımından MK m. 713 / f.1 ile birlikte, zilyetliğin ispatına ilişkin sınırlamalarda KK m. 14 uygulanmaktadır<sup>3</sup>. Öte yandan, kadastro faaliyetleri sırasında olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına ilişkin yapılan iddialar, tapulu taşınmazlarda KK m. 13/Bc, tapusuz taşınmazlarda ise KK m. 14 çerçevesinde karara bağlanmaktadır.

MK ve KK'daki düzenlemeler çerçevesinde, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının, kanunun aradığı diğer unsurlarla beraber uzun süren ve kesintisiz zilyetliğe dayalı bir kazanım şekli olarak düzenlendiği ortaya

---

<sup>1</sup> Sirmen, A. Lâle, Eşya Hukuku Dersleri, Ankara, 1995, s. 328; Akman, Sermet, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun İncelenmesi ve Eleştirilmesi, İstanbul, 1990, s. 115; Eren, Fikret/ Başpınar, Veysel; Toprak Hukuku, 3. Bası, Ankara, 2007, s. 309.

<sup>2</sup> Sirmen, s. 328; Oğuzman, Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe, Eşya Hukuku, 11. Bası, İstanbul, 2006, s. 341; Eren/ Başpınar, s. 309; Özdemir, Saibe Oktay, Türk Hukuku'nda Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı İle Mülkiyetin Kazanılma Anına İlişkin Görüşler Işığında 4.12.1998 Tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararının Değerlendirilmesi, (Değerlendirme), Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul, 2000, s. 637; Akipek, Jale / Akıntürk Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul, 2009, s. 490.

<sup>3</sup> Bu konuda bkz., § 8, II, A.

çıkılmaktadır<sup>4</sup>. Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bu şekilde, MK m. 712’de düzenlenen olağan zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasından farklıdır. Zira, MK m. 712’de düzenlenen olağan zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tapu sicilinde yolsuz olarak malik görünen kişinin, bu taşınmazı malik sıfatıyla 10 yıl çekişmesiz olarak iyi niyetle zilyetliğinde bulundurması halinde söz konusu taşınmazın mülkiyet hakkını kazanmasını sağlamaktadır<sup>5</sup>. Buna göre, olağan zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasıyla, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması arasında en büyük fark, taşınmazın özellikleri ile ilgili olarak karşımıza çıkmaktadır. Nitekim, olağan zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için tapu sicilinde yolsuz bir tescilin varlığı gerekmektedir. Oysa, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için böyle bir koşul aranmamaktadır. Bu nedenle, olağan zamanaşımı “sicil zamanaşımı” olarak anılırken, olağanüstü zamanaşımına “sicil dışı zamanaşımı” da denilmektedir<sup>6</sup>.

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, taşınmaz mülkiyetinin aslen kazanılmasını sağlayan ihyadan da farklıdır. Şöyle ki; ihyada devletin hüküm ve tasarrufu altındaki ziraate elverişli olmayan bir arazinin (mevat arazinin), masraf ve emek sarfı ile tarıma elverişli hale getirilmesi gerekmektedir (KK m. 17)<sup>7</sup>. Oysa, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için böyle bir emek ve masraf sarfına gerek olmadığı gibi,

---

<sup>4</sup>Sungurbey, İsmet Gülümser, Türk Hukuku’na Göre İktisabî Müruruzaman (Müruruzaman), İstanbul, 1956, s.1; Feyzioğlu, Feyzi / Doğanay, Ümit / Aybay, Aydın, Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1968, s. 181; Sengir, Turgut, İsviçre’de Tapuya Mukayyet Gayrimenkullerin Müruruzamana Müstenit Tescili, AD., Y. 1954, S.5-8 s. 583.

<sup>5</sup> Akipek / Akıntürk, s. 481; Sirmen, s. 324; Aybay, Aydın / Hatemi, Hüseyin, Eşya Hukuku, İstanbul, 2009, (2009), s. 196-197; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 336; Ertaş, Şeref, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 7. Bası, Ankara, 2006, s. 315-316.

<sup>6</sup> Bu konuda bkz. Akipek / Akıntürk, s. 481-489; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 336; Ertaş, s. 315-316.

<sup>7</sup> Bu konuda bkz. Başpınar, Veysel, Türk Toprak Hukuku’nda İhya (İhya), Ankara, 2000, s.16.

olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanılabilen taşınmazlar sadece özel mülkiyete konu olabilenlerdir<sup>8</sup>.

KKTC Hukuku'nda ise Taşınmaz Mal Yasası<sup>9</sup>'nın (Fasıl<sup>10</sup> 224) 10. maddesinde “Bazı Hallerde Rızasız Tasarruf Yoluyla Mülkiyet Hakkı” başlığı altında düzenlenen kurum, bir taşınmazı, otuz yıl süreyle ihtilâfsız ve müdahalesiz olarak zilyetliğinde bulunduran kişiye, söz konusu taşınmazın mülkiyetinin adına tescilini isteme hakkı vermektedir.

KKTC Hukuku'nda da olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, uzun süren zilyetliğe dayalı bir kazanım yoludur. KKTC Hukuku'nda taşınmaz mülkiyetinin zilyetliğe dayalı olarak kazanılmasını sağlayan başka bir hukukî düzenleme bulunmamaktadır. Bu durum ise, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının önemini artırmaktadır.

Kıbrıs Hukuku'na ilk olarak Osmanlı Arazi Kanunu<sup>11</sup> ile giren olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, bu Kanunu yürürlükten kaldıran Taşınmaz Mal Yasası (Fasıl 231) ve bu yasayı değiştiren Fasıl 224 ile de varlığını sürdürmüştür.

Fasıl 224 ile Osmanlı Arazi Kanunu'nun öngördüğü toprak sistemi kaldırılmıştır (m. 3)<sup>12</sup>. Ayrıca Fasıl 224, adada ilk defa düzenli bir tapu sisteminin

---

<sup>8</sup> Başpınar, (İhya), s. 16.

<sup>9</sup> KKTC Hukuku'nda “kanun” kavramı yerine, “yasa” kavramı kullanılmaktadır.

<sup>10</sup> KKTC Hukuku'nda İngiliz Döneminden kalan yasaların büyük bir kısmı halen uygulanmaya devam etmektedir. Bunlar, 6 cilt halinde düzenlenmiş olup KKTC Hukuk Düzeni'nde Fasıl numaraları ile anılmaktadırlar. Bu nedenle, söz konusu yasalar açık adı verildikten sonra Fasıl numaraları ile anılacaktır.

<sup>11</sup> Türk Hukuku'nda hakkı-ı karar olarak ifade edilen bu durum, Kıbrıs'da olağanüstü zamanaşımı olarak ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. Kuley, Muin, Medeni Kanun'da ve Tatbikatında Müruruzamanla İktisap, İstanbul, 1957, s. 8-13; Ongley, F., Miller, Horace Edward. The Ottoman Land Code, <http://www.archive.org/details/ottomanlandcode00turkuoft>; Neocleous, Andreas, Introduction to Cyprus Law, Cyprus, 2000, s. 598.

<sup>12</sup> Osmanlı Arazi Yasası'na göre, Kıbrıs'da Arazi-i Memluk-e, Arazi-i Metruke, Arazi-i Miriye, Arazi-i Mevat, Vakıf Arazi olmak üzere 5 toprak sınıfı vardı. Bu konuda bkz. Miller, Horace Edward, The Ottoman Land Code, London, 2007, s. 1-8; Christos Yianni Diplaros v. Photou Nicola, Cyprus Law

getirilmesini de sağlamıştır<sup>13</sup>. Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, Osmanlı Toprak sisteminin kaldırılmasından sonra daha da önemini artırmıştır (Osmanlı Arazi Kanunu m. 20 – Fasıll 224 m. 10). Zira, Osmanlı Toprak sisteminin öngördüğü toprak sınıflarının kaldırılmasıyla özel mülkiyete konu olabilen tapusuz taşınmazların mülkiyetlerinin, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması ile ilgili davalarda artış olmuştur. Buna rağmen, KKTC Hukuku'nda olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına gereken önem verilmemiştir. Gerek konunun düzenlendiği Fasıll 224 m. 10'daki kavramsal çelişkiler, gerekse KKTC Hukuk düzeninin '*common law*' kaynaklı olması, konuyla ilgili hukukî boşlukların yargı ve doktrin tarafından doldurulması gereğini doğurmuştur. Bu nedenle, yaptığımız çalışma çerçevesinde hem bu aksaklıklara, hem de olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması ile ilgili olarak Fasıll 224'deki ve KKTC Hukuku'ndaki boşluklara değinilerek bir çözüm getirmek amaçlamıştır.

## II. KONUNUN ÖNEMİ

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, Türk Hukuku ve KKTC Hukuku'nda farklı şekillerde kaleme alınmış olmasına rağmen, temelde zilyetliğe dayalı kazanım yollarından biridir. Tapu sicili sisteminin daha sağlıklı bir şekilde işlevini sürdürebilmesi bakımından, yardımcı ve tamamlayıcı bir

---

Reports 1974, Part I, 1977, Nicosia, s. 198-218; Navsika Stylianiou Ioannou and Two Others v. Arestis Savva Georghiou and Three Others, (Civil Appeal No. 6162), [www.cypruslawreports.com](http://www.cypruslawreports.com), (Erişim tarihi: 02.10.2009).

<sup>13</sup> Kıbrıs'ta düzenli bir tapu sistemine geçiş çalışmaları ilk olarak 1858'de başlamış olmasına rağmen düzenli bir sisteme geçiş ancak Fasıll 224'ün yürürlüğe girmesinden sonra gerçekleşebilmiştir. Bu konuda bkz. Neocleous, s. 581-582; Elikkos, Elia, Historical Outline of Cadastral System, 2007, <http://www.cadastraltemplate.org/countrydata/cy.htm>, s. 1-2; Symeou, Panikos, Real Estatates in Cyprus, <http://sklaw-firm.com/?pageid=36>; Stolsten, Eric, Cyprus: A Country Study ( Land Use and Tenure ), <http://countrystudies.us/cyprus/>, ( Erişim Tarihi: 11/14/ 2009); Elia, Elikkos, Country Report 2007, <http://www.cadastraltemplate.org/countrydata>, (Erişim tarihi: 11/14/2009), s. 2.

işlev üstlenen olağanüstü zamanaşımı kurumuyla, tapuda kayıtlı olan taşınmazlar açısından, gerçeği yansıtmayan mülkiyet durumlarının düzeltilerek uzun yıllar süren fiilî durumun hukukîleştirilmesi amaçlanmaktadır<sup>14</sup>.

Türk Hukuku'nda, henüz kadastro işlemlerinin tamamlanmamış olması, kurumun uygulama alanını genişletmektedir<sup>15</sup>. Birçok hukuk düzeninde kabul edilmiş olan kurum, tahminimizce uygulama alanını en çok Türk Hukuku'nda bulmuştur. Ülkenin içinde bulunduğu özel koşullar bir yana, taşınmazlarla ilgili olarak değişik zamanlarda çıkarılan kanunlar da bu uygulamayı etkinleştirmektedir<sup>16</sup>.

KKTC Devleti'nin kurulmasından sonra, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması ile ilgili olarak az sayıda olay tespit edilebilmiştir. Gerek ülkenin küçük bir ada olması, gerekse ülkenin %90'ında kadastro işlemlerinin tamamlanmış olması, kurumun uygulama alanını daraltmaktadır. Buna rağmen KKTC Hukuku, KKTC Devleti'nin kurulmasından önceki mevzuata bağlı kalmaya devam ettiğinden<sup>17</sup>, bu evrelerdeki taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına ilişkin olaylar da inceleme alanımıza girmektedir. Ayrıca, Fasıl 224 Kıbrıs Rum Kesiminde de halen yürürlükte olduğundan konuyla ilgili olarak verilen kararları ve bilimsel araştırmaları da inceleme gereği ortaya çıkmaktadır<sup>18</sup>. Bunun yanında, hem KKTC Hukuku'nun "common law" kaynaklı olması hem de Fasıl 224'ün İngiliz

---

<sup>14</sup> Reisoğlu, Safa, Fevkâlade Müruru Zaman ve İlgili İçtihadı Birleştirme Kararları, (İBK), AÜSBFD, Y. 1962, C. 17, S. 2, s. 361; Reisoğlu, Safa, Toprak Reformu ve Olağanüstü Zamanaşımı, (Toprak), Prof. Dr. Fikret Arık'a Armağan, Ankara, 1973, s. 380; Sungurbey, İsmet; Olağanüstü Kazandırıcı Yıllanma Üstüne Zorunlu Bir Cevap, (Cevap), İÜHFD, C. XXVIII, S. 3-4, Y. 1963, s. 300.

<sup>15</sup> Kılıç, Halil, Son Değişikliklerle Gayrimenkul Davaları, C. II, ( C. II ), 3. Bası, Ankara, 2006, s. 1723.

<sup>16</sup> Bugünkü tarım topraklarının çok büyük bir kısmı, Arazi Kanunu hükümlerine göre miri arazi sayılıyordu. Miri arazi de olağanüstü zamanaşımı ile taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına elverişli ve Arazi Kanunu'nun ilgasıyla Medeni Kanun'unun hükümlerine tabî olduğundan , MK m. 713 (EMK m. 639) hükmünün uygulama alanına girmektedir. Bu konuda bkz. Cin, Halil, Miri Arazi ve Bu Arazinin Özel Mülkiyete Dönüşümü, Ankara, 2005, s. 341.

<sup>17</sup> Turhan, Turgut, Tarihsel Bakış Açısıyla Kıbrıs Türk Hukuk Sistemi, AÜHFD, Y. 2008, C. 57, S.2, s. 281.

<sup>18</sup> Bu konuda bkz. Neocleous, s. 1-13.

Döneminde yürürlüğe giren bir yasa olması, konuyla ilgili hukukî boşluklarda İngiliz doktrininden de yararlanılmasını gerektirmektedir.

## **§ 2. OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMININ KAVRAMI VE HUKUKÎ NİTELİĞİ**

### **I. OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMININ KAVRAMI**

Türk Hukuku'nda, olağanüstü zamanaşımı, tapu kütüğünde kayıtlı olmayan ya da kütükteki kayıttan malikinin kim olduğu anlaşılamayan bir taşınmazın zilyedine, belirli bir süre içinde ve belirli şartlarla o taşınmazın mülkiyetini kazandıran bir kurumdur<sup>19</sup>. KKTC Hukuku'nda ise, olağanüstü zamanaşımı, tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazın zilyedinin, belirli bir süre içinde ve belirli şartlarla o taşınmazın mülkiyetini kazanmasını sağlamaktadır<sup>20</sup>.

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, hem Türk Hukuku'nda hem de KKTC Hukuku'nda, taşınmaz mülkiyetinin tescilsiz kazanılma yollarından biridir. Buna göre, olağanüstü zamanaşımı taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının tapu sicilindeki kayıtlarla belirlenememesi halinde, taşınmaz üzerindeki zilyetliğe dayalı bir kazanma yolu olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>21</sup>.

Türk Hukuku'nda, MK m. 713'de düzenlenen olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak malik sıfatıyla, yirmi yıl süreyle zilyetliğinde bulunduran kişiye, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payını üzerindeki

---

<sup>19</sup> Akipek / Akıntürk, s. 489.

<sup>20</sup> Pavlides, Stelios, Journal of Comparative Legislation and International Law, Vol. 30, Y. 1948, No. 3-4, [www.jstor.org/stable/754286](http://www.jstor.org/stable/754286), (Erişim tarihi: 10/10/ 2009), s. 48.

<sup>21</sup> Sungurbey, (Müruruzaman), s. 1.

mülkiyet hakkını tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteme hakkı vermektedir. Yine aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan bir 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 isteyebilmektedir.

Tapu sicili ile fiilî durum arasındaki tutarsızlığı gidermek amacıyla zamana düzeltici bir etki tanıyan olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tapu sicilinde hak sahibi olarak görünmeyen zilyet aleyhine olan durumu, kanunda belirlenen sürenin geçmesi ile zilyet lehine düzeltmekte, hukukîleştirmekte ve zilyedin içinde bulunduğu güvensizlik ortamını gidermektedir<sup>22</sup>. Böylece, tapu sicili dışında meydana gelen fiilî durum hukukîleşmekte ve taşınmaz malikinın teşhisini sağlayan tescil gerçekleşmektedir. Dolayısıyla olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tapu sicilinde varolan ve gerçeğe uymayan tescillerin tasfiye edilerek sicilin fiilî duruma uygun hale gelmesine, bunun yanı sıra, hiç kimsenin üzerine kayıtlı olmayan taşınmazların mülkiyetinin de tapuya tesciline imkân sağlamaktadır.

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetin kazanılması, tapu sicilinde alenîyet ilkesinin kabul edildiği bir sistemde, bu yolla tapu sicili dışındaki kazanımlara da hukukî sonuç bağlanması bakımından eleştirilmiş, ancak kurumun bu fonksiyonuyla tapu sicilinin karşısında değil, tapu sicili dışında veya yanında yürüyen bir sistem olarak varlığını sürdürdüğü kabul edilmiştir<sup>23</sup>. Kaldı ki, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, bu niteliği

---

<sup>22</sup> Reisoğlu, (İBK), s. 363; Sungurbey, (Cevap), s. 300.

<sup>23</sup> Reisoğlu, (İBK), s.362; Sungurbey, (Cevap), s.301.

sonucu, fiilî durumları yansıtmayan kayıtları tasfiye ve fiilî durumu hukukîleştirme tehdidi ile taşınmaz üzerindeki aynî hak sahiplerini, aynî haklarını ve bu haklardaki değişiklikleri tapu siciline tescil ettirmeye zorlamaktadır<sup>24</sup>. Ancak, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanılan tapulu taşınmazın sahipsiz olmaması ve zilyedin iyi niyetinin de aranmamasının, sosyal açıdan bir adeletsizliğe yol açtığı savunulmuş, bu açıdan olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması eleştirilmiştir<sup>25</sup>. Bu görüşe göre, söz konusu kurum, var olan iki taraftan birini taşınmaz ile ilgilenmediği için cezalandırmakta; diğerini ise taşınmaz ile ilgilenip buna emek harcadığı için ödüllendirmektedir<sup>26</sup>. Bu noktadan hareketle kurumun; taşınmazı kayıt ve mülkiyetini kendi adına tescil ettirmeme ile taşınmazına bir başkasının malik gibi zilyet olmasına izin verme ve zamanaşımı süresince ona karşı dava açmayarak davasızlık şartını gerçekleştirme gibi iki temel olasılık üzerine kurulduğu savunulmuştur<sup>27</sup>. Zamanın geçmesine böyle bir sonuç bağlamak, özellikle kırsal alanda ekonomik ve sosyal açıdan güçlü olan kimselerin daha fazla toprağa sahip olmasını sağlayacağı endişesiyle eleştirilmiştir<sup>28</sup>. Oysa, bizim de katıldığımız görüşe göre, olağanüstü zamanaşımı böyle sakıncalar yaratmaktan çok, sahipsiz kalma tehlikesine karşı toprak ile sahibinin ilgisinden uzak kalmış olan toprağı malik gibi benimsemiş olan kişiyi korumaktadır<sup>29</sup>.

KKTC Hukuku'nda ise, tapuya kayıtlı olmayan bir taşınmazı 30 yıl süreyle aralıksız ve davasız olarak zilyetliğinde bulunduran kişiye, o taşınmazın mülkiyetini adına tescilini isteme hakkı vermektedir. Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz

---

<sup>24</sup>Acemoğlu, Kevork, Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı Müessesesi Üzerine Bazı Düşünceler, (Olağanüstü), İÜHFD, Y. 1968, C. 33, S. 3-4, s. 248; Reisoğlu, (İBK), s. 363.

<sup>25</sup>Acemoğlu, (Olağanüstü), s. 249.

<sup>26</sup>Acemoğlu, (Olağanüstü), s. 250.

<sup>27</sup>Acemoğlu Kevork, Türk Hukuku'nda Tapuya Kaydı Olmayan Gayrimenkullerin Hukukî Durumu, (Tapuya Kayıtlı Olmayan), İstanbul, 1965, s. 195.

<sup>28</sup>Acemoğlu, (Olağanüstü), s. 252.

<sup>29</sup>Kuley, Muin, Medeni Kanun'da ve Tatbikatında Müruruzamanla İktisap, İstanbul, 1957, s. 50.

mülkiyetinin kazanılması böylelikle, tapu sisteminin daha iyi bir şekilde işlemlerini sağlamaktadır. KKTC Hukuku'nda da aynen Türk Hukuku'nda olduğu gibi, tapu sicili ile fiilî durum arasındaki tutarsızlığı gidermek amacıyla zamana düzeltici bir etki tanındığı kabul edilmelidir. Zira, kanunda belirlenen sürenin geçmesi ile tapuda malik olarak görünmeyen ancak taşınmaz üzerinde 30 yıldan beri zilyet bulunan kişinin fiilî durumu hukukîleşmekte ve zilyedin içinde bulunduğu güvensizlik ortamı giderilmektedir. Aynı şekilde, taşınmazını adına tapuya kaydettirmeyen malike de, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet hakkını kaybetme tehdidiyle tapu sisteminin daha hızlı bir şekilde işlemlerini sağladığı da kabul edilmelidir. Bu şekilde malik, taşınmazını kaybetme korkusuyla, mülkiyet hakkını tapu siciline kaydettirerek tapu sisteminin daha hızlı bir şekilde kurulmasına yardımcı olacaktır.

## **II. OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMININ HUKUKÎ NİTELİĞİ**

Medeni Kanun'un, taşınmaz mülkiyetinin sicil dışı kazanılması yollarından biri olarak düzenlediği olağanüstü zamanaşımında zilyet, sürenin geçmesi sonucunda söz konusu taşınmazın adına tescilini talep hakkı elde etmektedir. Bu haliyle olağanüstü zamanaşımı, Borçlar Kanunu'nda düzenlenen zamanaşımından farklı olarak kazandırıcı bir rol oynamaktadır. Nitekim, Borçlar Kanunu'nda düzenlenen zamanaşımı halleri borcu sona erdiren sebepler arasında sayılmaktadır. Borç ilişkilerinde belirlenen sürenin geçmesi, alacağını talep etmeyen alacaklının, alacak hakkını ileri sürememesi tehlikesine yol açar. Bu andan itibaren zamanaşımına uğramış olan borç, eksik borç halini alır ve dava yoluyla talep edilemez. Medenî Kanun'da düzenlenen olağanüstü zamanaşımı ise, mülkiyet hakkının kazanılmasını sağlayan bir yoldur. Olağanüstü zamanaşımında, Medenî Kanun'un, geçen yirmi

yıllık süreye verdiği rol ile, zilyedin uzun süreden beri var olan sürüncemedeki fiili durumu hukukîleştirilmektedir. Dolayısıyla, olağanüstü zamanaşımı, alacak hakkındaki davayı düşürerek, o alacağın tahsil edilebilme imkânına son vermek yerine, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını sağlayan bir işleve sahiptir<sup>30</sup>. Borçlar Kanunu'nda düzenlenen zamanaşımı, borçluya, sadece borcundan kurtulmasını sağlayan bir defli hakkı vermektedir<sup>31</sup>. Oysa, Medeni Kanun'da düzenlenen olağanüstü zamanaşımı, zilyede hakkını korumasını sağlayan bir itiraz hakkı yanında mülkiyetin tescilini talep hakkı da vermektedir

KKTC Hukuku'nda Fasıll 224'ün m. 10'da "bazı hallerde rızasız tasarruf yoluyla mülkiyet edinme hakkı" başlığı altında düzenlenen kurum, bir taşınmazı otuz yıl süreyle ihtilâfsız ve müdahalesiz olarak tasarruf eden kişinin, bu taşınmazın mülkiyetinin adına tescilini isteyebileceğini hükme bağlamıştır. Burada, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının şartları tam olarak belirtilmiş değildir. Nitekim, taşınmazın, tapuya kayıtlı bir taşınmaz olup olmayacağı hakkında bir açıklık yoktur. Bu eksiklik, aynı kanunun 9. maddesinde "Hiçbir kişi, rızasız tasarruf yolu ile Devlet veya kayıtlı bir mal sahibi aleyhine taşınmaz mal üzerinde mülkiyet hakkı elde edemez", şeklindeki düzenlemeyle giderilmiştir.

Bu çerçevede, KKTC Hukuku'nda tapuya kaydı olmayan bir taşınmazı otuz yıl süreyle ihtilâfsız ve müdahalesiz olarak tasarrufunda bulunduran kişi, söz konusu taşınmazın mülkiyetini kazanır.

Fasıll 224'de düzenlenen olağanüstü zamanaşımı, zamana kazandırıcı etki veren bir nitelik arz etmektedir. Bu özelliğiyle, genel bir yasa hükmünde olan Zamanaşımı Yasası'nda (Fasıll 15) düzenlenen sürelerden farklılık göstermektedir.

<sup>30</sup> Berki, Şakir, Hukukda Müddet Çeşitleri, AÜHFD, Y. 1968, S. 25, C. 1-2, s. 99.

<sup>31</sup> Tunçer, Sıtkı, Tapu Kaydı ve Müruruzaman, AD., Y. 1952, S.7, C.44, s. 710-711.

Zamanaşımı Yasası'nda, düzenlenen zamanaşımı halleri borcu sona erdiren sebepler arasında yer almaktadır. Burada, borç ilişkilerinde belirlenen sürenin geçmesi, alacağını talep etmeyen alacaklının, alacak hakkını mahkeme önünde ileri sürebilme imkânını ortadan kaldırmaktadır. Oysa, Fası 224'deki sürelerin geçmesi zilyedin, mülkiyet hakkını kazanmasını sağlamaktadır.

Türk Hukuku'nda olduğu gibi, KKTC Hukuku'nda da taşınmaz mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması Fası 224'de açıkça belirtilmemiş olmasına rağmen, zilyetliğe dayalı bir kazanım yoludur. Bu sonuç, Yasadaki ifadeden açıkça anlaşılmaktadır. Nitekim, Fası 224'de "taşınmaz malın aralıksız ve müdahalesiz olarak tasarrufunda bulunduran kişi" ifadesini, aslında "malı zilyetliğinde bulunduran ve ondan yararlanan kişi" olarak anlamak gerekmektedir.

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması ile ilgili olarak yaptığımız genel açıklamadan sonra, konu, taşınmaza ilişkin şartlar, zilyetliğe ilişkin şartlar ve usûle ilişkin şartlar biçiminde ortak başlıkları altında her iki hukuk düzeni açısından ayrı ayrı ele alınacaktır.

## BÖLÜM I

### TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA

#### KAZANILMASININ TAŞINMAZA İLİŞKİN ŞARTLARI

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti kazanılmasına konu olan taşınmazın sahip olması gereken özelliklerden oluşan bu koşullar, önce Türk Hukuku daha sonra da KKTC Hukuku bakımından incelenmektedir.

### § 3. TAŞINMAZIN OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA EDİNİLMEMEYE ELVERİŞLİ OLMASI

#### I. GENEL OLARAK

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için, taşınmazın bu yolla edinilmeye elverişli türden olması gerekmektedir. Taşınmazın, olağanüstü zamanaşımı yoluyla edinilmeye elverişli olması, taşınmazın mülkiyetinin bu yolla kazanılabilmesi bakımından bir ön koşuldur<sup>32</sup>. Bu nedenle, diğer koşulların varlığı araştırılmadan önce, bu koşulun var olup olmadığı araştırılmalıdır<sup>33</sup>.

Türk Hukuku bakımından, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanılabilecek taşınmazlar, tapu kütüğünde kayıtlı olmayan yani tapusuz taşınmazlar ile malikinin kim olduğu tapu kütüğünden anlaşılamayan veya maliki yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş olan, tapulu taşınmazlardır (MK m. 713 / f. 1 ve2 ). Dolayısıyla, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların mülkiyetlerinin bu yolla kazanılması mümkün değildir (MK m. 715 ). Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanılabilecek

---

<sup>32</sup>Sapanoğlu, Süleyman, Zilyedlikten Kaynaklanan Tescil Davaları, C.I, (C.I), Ankara, 2006, s. 49; Erden, Osman, Uygulamada Zilyetlik Davaları, 1. Bası, Ankara, 2002, s. 53-54; Oktay, Saibe, Türk Hukuku'nda Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Zamanaşımı İle Kazanılması, (Zamanaşımı), İstanbul, 1990, s.25.

<sup>33</sup>Kılıç, (C. II), s. 1793.

taşınmazlar, özel mülkiyete tâbi olabilen, tapusuz veya tapulu olup tapudaki kayıttan malikinin kim olduğu anlaşılamayan ya da maliki yirmi yıldan beri ölü ya da gaip olan taşınmazlardır<sup>34</sup>.

KKTC Hukuku'nda konunun düzenlendiği Fesıl 224 m. 10'da ise, hangi tür taşınmazların, mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabileceği hakkında bir açıklık yoktur. Bu eksiklik, aynı kanunun 9. maddesindeki "hiçbir kişi, rızasız tasarruf yolu ile, Devlet veya kayıtlı bir mal sahibi aleyhine taşınmaz mal üzerinde mülkiyet hakkı kazanamaz" şeklindeki düzenlemeyle giderilmiştir. Dolayısıyla, burada da, devlete ait ya da tapuya kayıtlı ve sahibi ile belli bir taşınmaz üzerinde olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılması mümkün değildir.

## II. TAPUYA KAYITLI OLAN TAŞINMAZLAR

Tapuya kayıtlı olan taşınmazlar, belli şartlar altında olağanüstü zamanaşımına konu olabilirler. Bu açıdan öncelikle hangi taşınmazların tapuya kayıtlı taşınmaz olarak değerlendirilmesi gerektiğini tespit ettikten sonra, olağanüstü zamanaşımı yoluyla tapuya kayıtlı taşınmazların mülkiyetinin kazanılmasını her iki hukuk düzeni açısından ayrı ayrı inceleyeceğiz.

Türk Hukuku'nda tapuya kayıtlı taşınmazlarda, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet kazanılmasına izin veren düzenleme bakımından esas nokta tapuya kayıtlı olmanın anlamıdır. MK m. 998, arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin tapu siciline taşınmaz olarak kaydedileceğini hükme bağlamıştır. Bu taşınmazlardan, MK m. 998

---

<sup>34</sup> Ayan, Mehmet, Eşya Hukuku, C. II, 3. Bası, Konya, 2000, s. 174; Esener, Turhan / Güven, Kudret, Eşya Hukuku, 4. Bası, Ankara, 2008, s. 206; Oktay, s. 25; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, 344; Ertaş, s. 320; Gürsoy, Kemal/ Eren, Fikret/ Cansel, Erol, Türk Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara, 1984, s. 521; Akipek, Jale, Türk Eşya Hukuku (Aynı Haklar), Ankara, 1973, s. 137.

çerçevesinde tapu kütüğüne kaydedilenler, tapulu taşınmaz olarak değerlendirilmektedir. Bunun yanısıra, kadastrosu henüz yapılmamış yerlerde Medeni Kanun'un öngördüğü tapu sicili düzeni kurulmamış olduğundan zabıt defterine yapılan bir tescil, tapu kütüğüne yapılan tescil niteliğinde kabul edilmeli ve bu taşınmazlar da tapulu taşınmaz olarak değerlendirilmelidir<sup>35</sup>. Eski hukuktan kalan bu defterlerin, tapu kaydı niteliğinde sayılabilmesi için; defterin, kayıt üzerinde mülkiyet ve tasarruf hakkını belirtmesi; taşınmaz üzerindeki değişimlerin o defter üzerinde yürütülmüş olması; defter tutulduğu zaman tapu idarelerinin yetkisinin olması; defter tutanların o taşınmaz üzerindeki hakların değişimine resmiyet verme yetkilerinin olması; defter tutanların bu yetkileri kaldırıldıktan sonra, defterlerin tapu idarelerine aktarılması öngörülmüşse, bu işlemin zamanında yapılmış olması aranmaktadır<sup>36</sup>.

KKTC Hukuku'nda da tapuya kayıtlı taşınmazlarda, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet kazanılmasına izin veren düzenleme bakımından, üzerinde durulması gereken en önemli nokta "tapuya kayıtlı olma" kavramıdır. Fasıllar 224, arazi ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin tapu kütüklerine taşınmaz olarak kaydedilebileceğini hükme bağlamaktadır (m.6 / m. 55)<sup>37</sup>. Bu taşınmazlardan, Fasıllar

---

<sup>35</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 4.

<sup>36</sup> YHGK 28.11.1975 T., 1975/8-509 E., 1975/1535 K. sayılı kararı için bkz. Oktay, s. 5-6.

<sup>37</sup> KKTC'de 1 Eylül 1946'da yürürlüğe giren Fasıllar 224 ile Kıbrıs'ta Osmanlı Kanunları çerçevesinde uygulanmaya başlayan tapu sistemi kaldırılmış ve yerine İngiliz tapu sistemine benzeyen bir sistem getirilmiştir. Buna göre, tapu sistemi, "tapu kütüğü" ve buna bağlı defterler ile belgelerden oluşmaktadır (Fasıllar 224 m. 51). Tapu kütüklerinde, her taşınmaz için bağımsız bir sayfa açılır ve taşınmazın mülkiyet durumu, niteliği ve kadastral esaslara bağlı olarak tespit edilmiş sınırları, yüzölçümü ile taşınmazın kıymeti (m. 43 vd.) belirtilir. Taşınmaz üzerindeki hak değişiklikleri, tapu kütüğüne tescil edilmediği sürece geçerli değildir. Bu işlem, eski malikin adının üstünün çizilmesi ve yerine yenisinin yazılması suretiyle yapılmaktadır. Yasada, belirlenen tapu kütüğüne bağlı defterlerden kastın ne olduğu konusunda açıklayıcı bir düzenleme yapılmamıştır. Ancak, 11/1978 sayılı Taşınmaz Malların Devredilmesi, İpotek Edilmesi Ve İpotekli Taşınmaz Malların Satımına İlişkin Yasaları Değiştiren Ve Birleştiren Yasa'ya göre, taşınmaz mallar üzerindeki devir ve ipoteklerle ilgili olarak iki ayrı kayıt tutulacaktır. İpotek ve devir sicili adı verilen defterlerde malikin ismi üzerinden tutulan bu kayıtlarda, her taşınmazın malikinin taşınmazla ilgili olarak yaptığı devir ve ipotek işlemleri kaydedilmektedir ( m. 16 vd.). Bu çerçevede, KKTC tapu sistemi tapu kütüğü, devir

224 uyarınca oluşturulan tapu kütüklerinde kayıtlı olanlar tapulu<sup>38</sup> taşınmaz olarak nitelendirilmektedir (Fasıl 224 m. 2 / 6b ). Fasıl 224 uyarınca oluşturulan tapu kütüklerine kayıtlı taşınmazlar, tapulu taşınmaz olarak nitelendirildiğinden, Yasa'nın yürürlük tarihinden itibaren, (1 Eylül 1946), tapu kütüğüne mülkiyeti bir gerçek ya da tüzel kişi adına tescil edilen taşınmazlar tapulu taşınmaz olarak değerlendirilmelidir. Öte yandan, KKTC Devleti, kendinden önceki idarelerin tuttuğu tapu sicillerini de geçerli olarak kabul etmektedir. Bu açıdan, KKTC sınırları içinde kalmakla beraber, KKTC'nin kuruluşundan önce Türklere ve Kuzey'den göç etmeyen Rumlarla diğer yabancılara ait olan ve KKTC'den önceki idareler tarafından tapu siciline bu şekilde kaydedilmiş taşınmazları da tapuya kayıtlı taşınmaz olarak değerlendirmek gerekmektedir. Zira, bu kişiler dışında kalan kişilere ait taşınmazlar, 41/1977 sayılı İskan Topraklandırma ve Eşdeğer Yasası çerçevesinde sahipsiz taşınmaz olarak değerlendirilmektedir ( m. 2/ f.1 ).

#### **A. Türk Hukuku'nda Tapuya Kayıtlı Olan Taşınmazlar**

“Tapulu taşınmaz mülkiyeti tescille kazanılır” (MK m. 705), kuralının açık bir istisnası olan olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılması, tapulu taşınmaz mülkiyetinin tescil dışı kazanılma yollarından biridir. Türk Hukuku bakımından, esas olarak, MK m. 713 / f.2' de düzenlenen tapulu taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla edinilmesi, malikin kim olduğunun tapudaki kayıttan

---

ve ipotek sicilleri ile taşınmazların sınırlarının belirlendiği planlardan oluşmaktadır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Given, Micheal, Maps, Fields and Boundary Cairns: Demarcation and Resistance in Colonial Cyprus, International Journal of Historical Archaeology, Vol. 6, No. 1, March 2002, s. 9; Hofstötter, Bernhard, Cyprus under British Rule: An International Law Analysis of Certain Land Surveys and Land Assignments Between 1878 and 1955, Chinese Journal of International Law, Vol. 7, No. 1, s. 169 vd; Neocleous, s. 587-588; Elikos, Elaia, Cyprus Country Report 2007, Cyprus, 2007, s. 2.

<sup>38</sup>KKTC Hukuku'nda “tapu” kavramı ile birlikte aynı anlama gelen “koçan” kavramı da kullanılmaktadır ( Fasıl 224 m. 6/ m. 6A / m. 52 ). Bu iki kavram, aynı hukukî terimi ifade ettiğinden bu çalışmada kavram birliğini sağlayabilmek için “tapu” kelimesini kullanılmaktadır.

anlaşılabilmesi ya da malikin yirmi yıl önce ölmüş veya gaipliğine karar verilmiş olması halinde söz konusu olur. Burada, tapu sicili aleniyet vasfını kaybederek gerçek hak durumunu göstermekte yetersiz kalmaktadır<sup>39</sup>.

Malikin kim olduğunun anlaşılabilmesi durumunda, taşınmaz malikin kimliğinin tespitine yarayan bilgiler, tapu kütüğündeki kayıttan çıkarılamamakta ve tapu kütüğü işlevini tam olarak yerine getirememektedir. Yargıtay, genel olarak gerekli dikkatin gösterilmesine rağmen, malikin kim olduğunun anlaşılabilmesi halinde, tapu sicilinde yazılı olan malikin tespit edilemediğini kabul etmektedir<sup>40</sup>.

Taşınmaz malikin, tapu kütüğünden tespit edilememesi, malik sütunun boş bırakılmasından ya da malikin kimliği ile ilgili yeterli bilgi bulunmamasından, örneğin sadece malikin adının yazılmış olup da soyadı, kimlik numarası gibi bilgilerin yer almamasından ya da buraya kimliği belli olmayan bir ismin yazılmasından (örneğin malik olarak sadece 'Hasan' yazılması) kaynaklanabilir<sup>41</sup>. Bunun yanı sıra, sicilde kayıtlı bulunan malikin, mülkiyet hakkından feragat ettiğini belirten hiçbir belge olmaksızın adının silindiği ve mülkiyet hanesinin tamamen açık kaldığı hallerle; aynı taşınmaz için farklı sayfalarda, farklı kişiler adına yapılan

---

<sup>39</sup> Sirmen, s. 329; Sapanoğlu, Süleyman, Tapulu Taşınmaz Mülkiyetinin Tapu Dışı Yollardan Kazanılması (Tapulu Taşınmaz), 1. Bası, Ankara, 2008, s. 22; Aybay, Aydın / Hatemi, Hüseyin: Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1996, (1996), s. 126-127; Feyzioğlu/Doğanay, Aybay, s. 117; Gülümser, İsmet: İsviçre-Türk Hukuku'na Göre İktisabi Müruruzaman, (İsviçre-Türk), İHFM, Y. 1953, C. XIX, No: 1-2, s. 279; Düzceer, Ali Rıza, "Tapu Sicilinden Maliki Kim Olduğu Anlaşılabilmeyen Taşınmazların, Kazandırıcı Zamanaşımıyla İktisabı", (Tapu), İBD, Y. 58, S. 7-8-9, s. 420; Güral, s. 69; Kuley, (İktisap), s. 54; Eren/ Başpınar, s. 310; Kılıç, Halil, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu, (3402), Ankara, 2008, s. 319.

<sup>40</sup> Y8.HD 5.10.1998 T., 1998/5037 E., 1998/9732 K., sayılı karar için bkz. Çınar, Turan, Tapu İptali ve Tescil Davaları, Ankara, 2008, s. 769-771.

<sup>41</sup> Sirmen, s. 330; Kuley, (İktisap), s. 54; Ertuş, s.322-323; Ayan, s.180; Esener/Güven, s. 206; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 348; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 34; Eren/ Başpınar, s. 310; Esmer, Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, 2. Bası, Ankara, 1969, s. 250; Akipek, (Aynı Haklar), s. 139; Olgaç, Senai/ Karahasan, Mustafa Reşit, Zilyedlik-Gayrimenkullerin Zilyedlik Esasına Dayanan İktisap ve Tescilleri, İstanbul, 1965, s.81; Oyman, Safa, Gayrimenkul Mülkiyetinin İktisabî Tarikalarından Müruruzaman ve Senetsiz Tasarruflar, AD, Y.43, C.11, s. 1343; Akipek / Akıntürk, s. 493.

kayıtlarda da tapu sicilinin aleniyet vasfını kaybetmesi söz konusu olur<sup>42</sup>. Ancak, taşınmaza birden çok sayfa açılmakla beraber, tüm sayfalarda aynı kişi malik görünüyor ve kimliği kolaylıkla tespit edilebiliyorsa, böyle bir taşınmazın mülkiyetinin, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir<sup>43</sup>. Tapu kütüğünün malikin tespitini sağlayamadığı durumlarda, söz konusu taşınmaz olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet kazanımına elverişli olmaktadır. Ancak, tapu kütüğünde malikle ilgili bilgilerin eksik olması, her zaman malikin kimliğinin tespit edilememesine yol açmamaktadır. Örneğin, malikin sadece açık adresinin bilinmemesi nedeniyle tebligat yapılamaması, malikin tespit edilememesi anlamına gelmemektedir<sup>44</sup>. Bunun gibi, taşınmaz malikinin adının “Vehibe” yerine “Hebibe” olarak yazılması da malikin tespit edilememesi anlamına gelmemektedir<sup>45</sup>. Namıyla ün salan bir kişinin, tapuya namıyla kayıt edilmiş olmasının da malikin kimliğinin tespit edilememesi anlamına gelmediği kabul edilmektedir<sup>46</sup>. Buna göre, malikin o bölgede, lakabıyla tanınmasından hareketle, tapu kaydının geçerli sayılması gerekmektedir<sup>47</sup>.

Malikin tapu kaydındaki tescilden anlaşılabilmesi, taşınmazın tümü için veya bir payı için söz konusu olmaktadır<sup>48</sup>. Bu durumda söz konusu taşınmazın, maliki tapu sicilinden anlaşılabilen bir payı ya da tamamı olağanüstü zamanaşımına elverişli hale gelir.

---

<sup>42</sup> Reisoğlu, (İBK), s. 366; Saymen, Ferit H. / Elbir, Halit K., Türk Eşya Hukuku, İstanbul, 1963, s. 296; Oğuzman / Seliçi/ Oktay-Özdemir, 351-352; Ertaş, s.323; Kuley, (İktisap), s.55; Eren/ Başpınar, s.310.

<sup>43</sup> Eren/ Başpınar, s. 311.

<sup>44</sup> Y8.HD 10. 04. 1991 gün, 1991/8-51 E, 1991/194 sayılı karar için bkz., Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 36.

<sup>45</sup> Y8.HD 19. 03. 2007 gün, 2007/384 E, 2007/1642 sayılı karar için bkz., Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 36.

<sup>46</sup> Düzceer, (Tapu) s. 421.

<sup>47</sup> Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 744.

<sup>48</sup> Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 34; Kılıç,( 3402), s. 323.

Yolsuz tescil halinde de tapu sicili gerçek maliki göstermediğinden, söz konusu taşınmazın mülkiyeti olağanüstü zamanaşımı yoluyla da kazanılabilir<sup>49</sup>. Taşınmaz mülkiyetinin, tescilden önce kazanıldığı ancak bildirici tescilin yapılmadığı hallerde de söz konusu taşınmazın mülkiyeti olağanüstü zamanaşımına konu olabilir (MK m. 705)<sup>50</sup>. İyi niyetli olmadığı için olağan zamanaşımından yararlanamayan zilyedin, taşınmazın mülkiyetini olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanmasının da mümkün olduğu kabul edilmektedir<sup>51</sup>. Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında, iyi niyet aranmadığından, zilyedin tapu sicilinden tespit edilemeyen maliki şahsen tanınması ya da malikin kimliğini tapu dışı yoldan öğrenmesi bu yolla taşınmazın mülkiyetinin kazanılmasına engel değildir<sup>52</sup>.

Taşınmaz maliki tapuda kayıtlı olup da, malikin kim olduğunun bu kayıttan anlaşılmadığı haller bazen olmayan bir kişi adına yapılan tesciller nedeniyle, bazen de eksik yapılan tesciller nedeniyle söz konusu olmaktadır. “Eşhası Hükmiyenin Emval-i Gayrimenkuleye Mahsus Kanun-i Muvakat”ın yürürlüğe girmesinden önce tüzel kişilerin taşınmaz edinme yasağını ortadan kaldırmak üzere mevcut olmayan kişiler, özellikle farazî şahıslar ya da azizler adına tapuda tescil yapılması, buna bir örnek teşkil edebilir<sup>53</sup>.

---

<sup>49</sup> Sengir, s. 586; Gural, s.69; Kılıç, ( 3402), s. 320.

<sup>50</sup> Oğuzman / Seliçi/ Oktay-Özdemir, 350; Ertaş, s. 323; Gürsoy/ Eren/Cansel, s.532; Eren/ Başpınar, s. 313; Akipek, (Aynı Haklar), s.140; Akipek / Akıntürk, s. 494.

<sup>51</sup> Oğuzman / Seliçi/ Oktay-Özdemir, 351; Sirmen, s. 331; Reisoğlu, (İBK), s. 366; Esener/Güven, s. 206; Ertaş, s. 23; Gürsoy/ Eren/Cansel, s. 530 Eren/ Başpınar, s.311; Acemoğlu, Kevork, Eşya Hukuku Meseleleri, (Meseleler), İstanbul, 1970, s. 65; Aybay/ Hatemi, ( 2009), s. 199; Kılıç, ( 3402), s. 320.

<sup>52</sup> Düzceer, (Tapu) s. 421; Kuley, (İktisap), s. 50; Sirmen, s. 331; Ayan, s 180-181; Gülümser, (İsviçre-Türk), s. 285, Oyman, s.1344.

<sup>53</sup> Ayiter, Nuşin, Eşya Hukuku, 1. Bası, Ankara, 1987, s. 116; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 349; Sirmen, s. 330; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 17; Olgaç / Karahasan, s.81; Gülümser, (İsviçre-Türk), s. 286; Kuley, (İktisap), s.56; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.35; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 744-745; Eren/ Başpınar, s. 310; Akipek,(Aynı Haklar), s.140; Akipek / Akıntürk, s.493.

Öte yandan tapu sicilindeki kayıt, malikin kimliğini açık ve yeter derecede gösterdiği durumlarda, malikin taşınmazın bulunduğu yerde ikamet etmemesi sebebiyle uzun yıllardan beri taşınmazıyla ilgilenememesi, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmazının mülkiyetini kaybetmesine yol açmaz<sup>54</sup>.

Tapuya kayıtlı bir taşınmazın, olağanüstü zamanaşımına konu olabileceği bir başka durum da malikin yirmi yıl önce ölmüş veya gaipliğine karar verilmiş olması halidir. Maliki yirmi yıl önce ölmüş veya gaipliğine karar verilmiş bir taşınmazda da tescilin gerçeği yansıtmadığı açıktır. Böyle bir taşınmazın mülkiyeti olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmaya elverişlidir ( MK m. 713 )<sup>55</sup>.

Malikin yirmi yıl önce ölmüş olması veya gaipliğine karar verilmiş olması ve mirasçılarının söz konusu taşınmazı adlarına tescil ettirmemeleri halinde, bu süre zarfında taşınmaza zilyet olan kişi diğer şartlar da gerçekleşmiş ise, taşınmazın mülkiyetini adına tescil ettirme hakkına sahip olur<sup>56</sup>. Malikin mirasçılarının bulunması, olağanüstü zamanaşımının işlemesine engel değildir<sup>57</sup>. Zira, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından, malikin mirasçısının bulunmasının aranmamasına, ‘Devletin son mirasçı olması’ (MK m. 501) kuralı engeldir<sup>58</sup>. Burada, mülkiyetin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmasına, zemin oluşturan, malikin, mirasçısının bulunup bulunmaması değil, malik öldükten sonra söz konusu taşınmazın mülkiyetini sicil dışı kazanan

---

<sup>54</sup> Olgaç / Karahasan, s. 81.

<sup>55</sup> Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 61; Ayan, s. 181; Esener/Güven, s. 206; Ertaş, s. 322-324; Gural, s.69; Kuley, (İktisap), s. 57; Eren/ Başpınar, s. 311.

<sup>56</sup> Ayan, s. 182; Esener/Güven, s. 206; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 349; Kuley, (İktisap), s. 57; Tekinay/ Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 745; Kılıç, ( 3402), s. 326-327.

<sup>57</sup> Olgaç/Karahasan, s. 72; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 349; Ertaş, s. 324; Gür, Refik, “Medeni Kanun’unun 639uncu Maddesi Hakkında Bazı Düşünceler”, AD., Y. 38, S. 4, s.269; Gülümser, ( İsviçre-Türk ), s. 286; Kuley, (İktisap), s. 57; Eren/ Başpınar, s.311; Akipek, s.140.

<sup>58</sup> Dural, Mustafa / Öz, Turgut, Türk Özel Hukuku, C IV, (Miras Hukuku), 2. Bası, İstanbul, 2003 s. 46-47; Kılıçoğlu, Ahmet, Miras Hukuku, Ankara, 2006, s. 50; İşgüzar, Hasan, Yeni Türk Medeni Kanunu’na Göre Miras Hukuku Hükümlerindeki Yenilikler ve Değişiklikler, Ankara, 2003, s. 40; Olgaç / Karahasan, s. 72; Sungurbey, s. 18 Gülümser, (İsviçre-Türk) s. 287; Kuley, (İktisap), s.57.

mirasçılarının, bildirici tescili yaptırmamış olmalarıdır<sup>59</sup>. Hatta mirasçılarının hâkim huzurunda yaptıkları rızaî taksim, tapuya tescil edilmemesi halinde de, söz konusu taşınmazın mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmasına elverişli olduğu kabul edilmelidir<sup>60</sup>. Burada da zilyedin iyi niyeti aranmadığından, zilyedin malikin mirasçılarını tanıması da olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını engellemektedir<sup>61</sup>. Bu durumda taşınmazı ile ilgilenmeyen kişi ile onunla ilgilenen ekonomik açıdan kalkınmasını sağlayan kişinin, hakları çatışmakta ve taşınmazla ilgilenen kişinin taşınmazın mülkiyetini de elde etmeye hakkı olduğu kabul edilmektedir<sup>62</sup>.

Malikin mirasçısı bulunup da taşınmazı adına tescil ettirmediği hallerde, mirasçının, zilyede karşı miras sebebiyle istihkak davası açma hakkı bulunduğu gibi, zilyetlik devam ederken adına tescil yaptırması da mümkündür<sup>63</sup>. Mirasçının, taşınmazı adına tescil ettirmesiyle, taşınmaz üzerinde olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılması söz konusu olmayacaktır<sup>64</sup>. Ancak, olağanüstü zamanaşımının tamamlanmasından sonra, mirasçılarının kendi adlarına tescil yaptırmış olmaları, zilyedin olağanüstü zamanaşımı yoluyla elde ettiği mülkiyet hakkını etkilemez<sup>65</sup>.

---

<sup>59</sup> Akipek, (Aynı Haklar) s. 140; Gür, s.269; Reisoğlu, (İBK), s. 367; Ertaş, s.323; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 745; Gürsoy/ Eren/Cansel, s.531; Esmer, s. 251.

<sup>60</sup> Y5.HD 15/02/1952 T. ve E. 6305 K. 677 sayılı kararı için bkz. Küley, s. 58; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 530; Kuley, (İktisap), s.58.

<sup>61</sup> Ayiter, s. 116; Y8.HD. 23/11/2004 T, 2004/7255-7901 E. sayılı Y8.HD kararı için bkz. Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 62.

<sup>62</sup> Acemoğlu, (Olağanüstü), s. 249; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 61; Acemoğlu, Kevork, “ Bir Gayrimenkulün Eski Malikinin Mirasçıları, Gayrimenkülü Zamanaşımına Dayanarak Adına Tescil Ettiren Zilyedi Dava Edebilirler mi?”, (Bir Gayrimenkülün), İHFM, C. XXXI, S. 1-4, s. 425.

<sup>63</sup> Sungurbey, (Müruruzaman), s. 21; Olgaç / Karahasan, s.77-78; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 349-350; Gülümser, (İsviçre-Türk) s. 289-29; Eren/ Başpınar, s. 312.

<sup>64</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 350; Eren/Başpınar, s.312; Akipek, (Aynı Haklar), s.141; Sungurbey, İsmet, Medeni Hukuk Sorunlar, C. II, (C. II), İstanbul, 1974,s. 94.

<sup>65</sup> Karahasan, Mustafa Reşit, Yeni Türk Medeni Kanunu, Eşya Hukuku, C. I, İstanbul, 2007, s. 686; Gürsoy/ Eren/Cansel, s.531.

Mirasçılar, malikin ölmesiyle mirasa bir kûl halinde ortak olarak sahip olduklarından, mirasın zilyetliği tüm mirasçılara birden geçmektedir ( MK m. 599 ). Bu sebeple, mirasçılar, olağanüstü zamanaşımı yoluyla birbirlerine karşı mülkiyet hakkı kazanamazlar<sup>66</sup>. YİBK 26/5/1954 T., 7 E., 17 K. sayılı kararda belirttiği gibi, “mirasçılık sıfatı sabit ve ihtilâfsız bulunan bir mirasçıya karşı, murisin ölümden itibaren sicilde intikâli yaptırılmamış bulunan bir taşınmaza malik sıfatıyla yirmi yıldan beri zilyet olan mirasçının diğer mirasçılara karşı olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanması mümkün değildir”<sup>67</sup>.

Tüzel kişiliğin sona ermesi halinde, kalan taşınmazların mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması bakımından, kayıtlı malikin ölümüyle ilgili hükümler kıyasen uygulanır<sup>68</sup>. Dolayısıyla, tüzel kişiliği yirmi yıl önce son bulmuş kuruluşların taşınmazları da olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilir<sup>69</sup>.

Malikinin gaipliğine karar verilmiş taşınmazlar ise, aynen maliki yirmi yıl önce ölmüş taşınmazlar gibi olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmaya elverişlidir<sup>70</sup>. Zira, tapu sicili bu durumlarda gerçek maliki göstermemektedir. Öte yandan, yirmi yıldan beri gaip olmakla beraber hakkında gaiplik kararı verilmemiş kimselerin, taşınmazları üzerinde olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet kazanımının söz konusu olmadığı kabul edilmektedir<sup>71</sup>.

---

<sup>66</sup> Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 66; Ayan, s. 182; Ertaş, s. 324; Küley, Muin, “Medeni Kanun’un Muaddel 639uncu Maddesiyle İlgili Tevhidi İçtihat Heyeti Kararı Hakkında”, İBD, C. XXIX, S.3, Y. 1944, s. 125; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 746; Gürsoy/ Eren/Cansel, s. 533; Eren/ Başpınar, s.313; Akipek,( Aynı Haklar), s.141; Akipek / Akıntürk, s. 494; Kılıç, ( 3402), s. 322.

<sup>67</sup> YİBK 26/5/1954 T., 7 E., 17 K. sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

<sup>68</sup> Ayan, s. 182; Ertaş, s. 324; Gülümser, (İsviçre-Türk), s. 291; Güral, s.69; Akipek, (Aynı Haklar), s.140.

<sup>69</sup> Saymen / Elbir, s. 296; Ayan, s. 153; Güral, s.69; Akipek, (Aynı Haklar), s.140.

<sup>70</sup> Olgaç/Karahasan, s.78-80; Ayan, s. 182; Güral, s.69; Kuley, (İktisap), s.59; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.84; Eren/ Başpınar, s.313; Esmer, s.253; Akipek, (Aynı Haklar), s.141.

<sup>71</sup> Küley, s. 59.

## **B. KKTC Hukuku'nda Tapuya Kayıtlı Olan Taşınmazlar**

Türk Hukuku'nda olduğu gibi, KKTC Hukuku'nda da tapulu taşınmazların mülkiyeti tescille kazanılır (Fasıl 224 m. 2/f. 3). Yasada, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından, bu kurala istisna getiren açık bir hüküm yoktur. Zira, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kayıtlı mal sahibi aleyhine mülkiyet hakkının elde edilemeyeceği hükme bağlanmıştır (Fasıl 224 m. 9). Ancak, Fasıl 224'den önce, yürürlükte olan Fasıl 231 (Taşınmaz Mal Yasası), tapulu taşınmazların, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmasına imkân tanıdığından, bu yasa zamanında kazanılmış ancak, tapuya tescil edilmemiş mülkiyet hakkıyla ilgili olarak açılan davalarda, m. 9 uygulanmayacaktır. Zira, Fasıl 224 m. 3/A, “ilgili zamanda yürürlükte olan başka herhangi bir Yasa kurallarına bağlı olmak koşuluyla, herhangi bir taşınmaz malda kazanılan aynı hak, bu Yasa kuralları uyarınca da mevcut olur” hükmüyle, Fasıl 231'in yürürlüğü sırasında kazanılan ancak tapuya tescil edilmeyen mülkiyet haklarının devam edeceğini hükme bağlamıştır. Nitekim, Yüksek Mahkeme'nin 34/90 sayılı (Yargıtay/Hukuk) kararında da tapuya kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetini Fasıl 231'in yürürlüğü sırasında kazanan zilyedin bu hakkının tapuya tescili için her zaman mahkemeye başvurabileceği belirtilmiştir<sup>72</sup>.

Öte yandan, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanılan bir taşınmazın, zilyet adına tescilinden önce, başka bir kişi adına tescili halinde zilyedin, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazandığı iddiasının dinlenmesi de söz konusu olmaktadır. Dolayısıyla zilyet, taşınmazın tapuda kayıtlı malikine karşı olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanmış olduğu iddiasında bulunabilir. Yüksek Mahkeme'nin 34/90 (Yargıtay / Hukuk) sayılı

---

<sup>72</sup> 34/90 sayılı Yüksek Mahkeme (Yargıtay /Hukuk) kararı için bkz. [www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc](http://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc) ( Erişim tarihi: 10. 07.08 ).

kararına da konu olan olayda, davacı başkası adına yapılan tapu kaydının iptalini ve kendi adına tescilini talep etmiştir. Buna göre zilyet, mülkiyetini kazanmış olduğu bir taşınmazın başkasının adına tapuya tescil edilmesinden dolayı tapu tescilinin iptali ve kendi adına tescili için dava açmıştır. Nitekim, söz konusu mahkeme kararında da belirtildiği gibi, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için aranan şartların oluşmasıyla zilyet, mülkiyet hakkını kazandığından, burada artık taşınmazın sonradan başkasının mülkiyetine geçmesinin bir önemi yoktur. Böyle bir durumda, zilyet her zaman tapu kaydının iptali davası açarak taşınmazın kendisine iadesini talep edebilir.

Tapuya kayıtlı taşınmazların, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması ile ilgili olarak, vakıfların sahip olduğu taşınmazlar bakımından da ayrık bir durum söz konusudur. KKTC Hukuku'nda çok önemli bir yere sahip olan vakıflarla ilgili olarak uygulanacak temel kurallar Anayasa m.131 / f. 2'de belirlenmiştir. Buna göre, “vakıf kuruluşlarına veya vakıflara veya camilere ve diğer herhangi bir islam dini kuruluşuna ait mallar da dahil olmak üzere, vakıf malları ilgilendiren veya herhangi bir suretle bunları etkileyen bütün konular, münhasıran Temel Evkaf Kuraları (Ahkam-ül Evkaf), yürürlükteki mevzuat ve bu Anayasa yürürlüğe girdikten sonra Cumhuriyet Meclisince yapılan yasalara bağlıdır” ( Anayasa m 131 / f. 2). Bu çerçevede, vakıf taşınmazlarının olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılıp kazanılamayacağı ile ilgili olarak Ahkam-ül Evkaf uygulanmaktadır. Dolayısıyla, vakıf taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla uygulanması ile ilgili olarak Fasil 224'de m. 10'da belirlenen 30 yıllık süre uygulanmamaktadır. Bu taşınmazlar bakımından, Ahkam-ül Evkaf'da belirlenen 36 yıllık süre geçerlidir<sup>73</sup>. 36 yıl

---

<sup>73</sup> Bu konuda bkz. Efendi, Ömer Hilmi, Ahkam-ül Evkaf, 2003, Lefkoşa, s. 475.

mazeretsiz olarak terk edilmiş bulunan vakıf taşınmazları ile ilgili olarak görülen davalarda olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanmış olduğu iddiasında bulunan kişinin bu iddiasının kabul edildiği görülmektedir. Ayrıca bir vakfın başka bir vakfa 36 yıl süreyle kiraladığı ve kiracı vakfın taşınmazla ilgilenmemesi nedeniyle, bu süre zarfında bir başkası tarafından kullanılan bir taşınmazın mülkiyetinin, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabileceği anlaşılmaktadır<sup>74</sup>.

Malikin kim olduğu tapudaki kayıttan anlaşılamayan tapulu taşınmazlar açısından zamanaşımı yoluyla kazanmanın mümkün olup olmadığı konusunda ise, açık bir hüküm bulunmamasına karşın, bunun mümkün olabileceği kanaatindeyiz. Zira, bu durumda tapu kütüğü gerçek maliki göstermemektedir. Dolayısıyla, malikin kim olduğu tapudaki kayıttan anlaşılamayan taşınmazlar bakımından da mülkiyetin zamanaşımı yoluyla kazanılmasının mümkün olduğu kabul edilmelidir. Öte yandan yolsuz tescile dayanarak taşınmaz mülkiyetinin kazanılması Fasılların 224’de düzenlenmemiştir. Gerçi, Fasılların 224 m. 61 hükmü, tapu müdürüne tapu kütüğünde yer alan tüm hataları hiçbir hak düşürücü süreye bağlı olmaksızın re’sen düzeltme yetkisi vermiştir ama tapu müdürünün söz konusu düzeltme yetkisini kullanmadığı hallerde, tapu kütüğüne yolsuz bir şekilde malik olarak kaydedilmiş bir kişinin de olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması iddiasında bulunabileceğini kabul etmek uygun olur.

Maliki ölmüş veya gaipliğine karar verilmiş taşınmazlar bakımından ise Yasa’da herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bu durumda, son mirasçı “devlet” kabul edildiğinden (Vasiyetnameler ve Veraset Yasası Fasılların 195 m. 47) bu taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir.

---

<sup>74</sup> Efendi, s. 476; Altan, Haşim Mustafa, Kıbrıs’ta Türk Malları, C.II, Ankara, 2003, s. 685-688.

### III. TAPUYA KAYITLI OLMAYAN TAŞINMAZLAR

Türk Hukuku'nda, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması hem tapulu hem de tapusuz taşınmazlar için söz iken; KKTC Hukuku'nda, kural olarak, tapuya kaydı olmayan taşınmazlar olağanüstü zamanaşımına konu olabilmektedir. Bu açıdan, öncelikle tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların nasıl saptanacağı belirlendikten sonra, olağanüstü zamanaşımı yoluyla tapuya kayıtlı olmayan taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını her iki hukuk düzeni açısından ayrı ayrı incelenmiştir.

Türk Hukuku'nda tapuya kaydı olmayan taşınmazlar tespit edilirken, tapu kütüğüne hiç kaydı yapılmamış taşınmazlar yanında, Eski Hukuktan gelen ve KK'nun m. 14 hükmü gereğince zilyetliğin ispatında yararlanılacak belgeler arasında sayılan yetkili idare meclislerince onaylanmamış yoklama defterleri, tapu idarelerine aktarılmamış Şer'i Mahkeme hüccetleri ile Hazine-i Hassa defterleri ile vakıflara ait defterlere kaydedilmiş taşınmazları da tapusuz taşınmaz olarak değerlendirmek gerekecektir<sup>75</sup>. Bunun yanında, yalnızca yevmiye defterine yapılan kayıtlar olağanüstü zamanaşımını engellemediğinden, bu tür taşınmazları da tapusuz taşınmaz saymak gerekecektir. Ayrıca özel mülkiyete elverişli olduğu halde, üzerinde hiç mülkiyet hakkı tesis edilmediğinden, tapuya hiç kaydı yapılmayan taşınmazların mülkiyeti de olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmaya elverişlidir<sup>76</sup>.

KKTC Hukuku'nda ise, KKTC sınırları içinde kalmakla beraber, gerek KKTC Devleti tarafından, gerekse önceki idareler tarafından tapuya kaydedilmemiş

---

<sup>75</sup> Oktay, s. 6; Karahasan, s. 677.

<sup>76</sup> Feyzioğlu / Doğanay / Aybay, s. 118.

olan, özel mülkiyete elverişli her türlü taşınmazı tapuya kaydı olmayan taşınmaz olarak değerlendirmek gerekecektir.

### **A. Türk Hukuku'nda Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazlar**

Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan taşınmazlardan özel mülkiyete tâbi olanların mülkiyeti, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilir<sup>77</sup>. Burada olağanüstü zamanaşımına konu olabilecek taşınmazlar, özel mülkiyete elverişli tapuya kaydedilmemiş taşınmazlardır<sup>78</sup>.

Devletin özel mülkiyetinde bulunan ve tapuya kaydedilmemiş olan taşınmazların mülkiyetlerinin de olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabileceği kabul edilmektedir<sup>79</sup>.

Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların mülkiyetinin, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması bakımından, tapuya kayıtlı taşınmazlardan farklı olarak, MK m. 713 ile birlikte KK m. 33 / f. 3 gereği, KK. m. 14'deki zilyetliğin ispatına ilişkin hükümler de uygulanmaktadır<sup>80</sup>.

Hâkim, önüne gelen olayda, mülkiyeti olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılacak olan taşınmazın tapuya kaydının olup olmadığını res'en araştırmakla görevlidir<sup>81</sup>. Özel mülkiyete elverişli bir taşınmazın, tapuda kaydı olmaması olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması için yeterlidir.<sup>82</sup>

---

<sup>77</sup> Akipek, (Aynı Haklar), s.138; Ayiter, s. 115; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 344; Sirmen, s. 328; Güral, s.70; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 733-734; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 524; Eren/Başpınar, s.316; Esmer, s.246; Reisoğlu, (Toprak), s. 387; Akipek / Akıntürk, s. 492; Kılıç, ( 3402), s. 352.

<sup>78</sup> Sengir, s. 584; Güral, s. 72; Kuley, (İktisap), s. 51; Akipek / Akıntürk, s. 492.

<sup>79</sup> Akipek / Akıntürk, s. 492.

<sup>80</sup> Bu konuda bkz., §7, II, B, 2, c.

<sup>81</sup> Y8.HD. 12 / 1 / 1968 T., 11717 E., 1556 K. sayılı kararı için bkz. Karahasan, s. 679

<sup>82</sup> Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 295.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması konusunda, MK m. 713 herhangi bir sınırlama getirmezken KK'nun m. 14 / f.1'de miktara ilişkin bir sınırlama yapıldığı görülmektedir<sup>83</sup>. Kanunun, sulu ve kuru toprakta, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilecek azami sınırı, toprağın verimlilik ve ekonomik değerini göz önünde bulundurarak tespit ettiği kabul edilmektedir<sup>84</sup>.

### **B. KKTC Hukuku'nda Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazlar**

KKTC Hukuku'nda, aynen Türk Hukuku'nda olduğu gibi tapu kütüğünde kayıtlı olmayan taşınmazlardan özel mülkiyete tâbi olan taşınmazların mülkiyetleri, olağanüstü zamanaşımına yoluyla kazanılabilir. Zaten, KKTC Hukuku'nda olağanüstü zamanaşımı ile mülkiyet kazanımı esasen tapu kütüğünde kayıtlı olmayan taşınmazlar açısından düzenlenmiştir.

KKTC Hukuku bakımından tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların nasıl tespit edileceğine ilişkin özel bir düzenleme yoktur. Ancak, KKTC Hukuk düzeninin genel oluşumundan çıkarılan sonuca göre, KKTC'nin kuruluşundan önce KKTC sınırları içinde olup da Türklere, Kuzey'den göç etmeyen Rumlara ve diğer yabancılara ait olduğu tapu kaydı, mahkeme kararı, veraset belgesi gibi belgelerle ispat edilebilen taşınmazlarla, KKTC'de yaşamaya devam eden yabancılara ait taşınmazlar tapulu taşınmaz kabul edilmektedir. Dolayısıyla bu açıklamanın dışında kalan taşınmazlar, tapuya kaydı olmayan taşınmazlardır. Nitekim bu tip taşınmazlardan, KKTC sınırları içinde kalıp da önceden Rumlara ve diğer yabancılara ait olan taşınmazlar, 41/1977 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Yasası m. 2 / f.1 uyarınca sahipsiz

---

<sup>83</sup> Bu konuda bkz., §7, II.

<sup>84</sup> Akman, s. 118.

mal olarak nitelendirilir. Bu tip taşınmazların mülkiyetleri, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabileceği gibi, da 41/1977 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Yasası çerçevesinde belirlenen eşdeğer ve puan yoluyla kazanılabilir<sup>85</sup>. Bahsi geçen taşınmazlar dışında, tapuya kayıtlı olmayan ancak özel mülkiyete konu olabileceği kabul edilen taşınmazların büyük bir kısmı, adada Osmanlı Döneminde mevcut olan toprak yapısının Fasıllık 224 m. 3 hükmü gereğince kaldırılmasından sonra ortaya çıkmıştır. Nitekim, Osmanlı Yasalarının öngördüğü toprak sınıfları<sup>86</sup> kaldırıldıktan sonra, mirî arazilerin mülkiyetlerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmasıyla ilgili olarak davalar açıldığı tespit edilmiştir.

#### **§ 4. TAŞINMAZIN ÖZEL MÜLKİYETE TÂBİ OLABİLECEK NİTELİKTE OLMASI**

##### **I. GENEL OLARAK**

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılması, özel mülkiyete özgü kazanma yollarından biri olduğundan, zamanaşımı ile kazanılacak taşınmazın özel mülkiyete tâbi olabilecek bir taşınmaz olması gerekir<sup>87</sup>. MK m.715'e "sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır", KK'nda "orta malları, hizmet malları, ormanlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunlar uyarınca Devlete kalan taşınmaz

---

<sup>85</sup> 41/1977 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Yasası, Güney Kıbrıs'da taşınmaz malı kalan Türklere, bu mallarının değeri karşılığında, KKTC sınırları içinde aynı değerde, eşdeğer olarak adlandırılan taşınmazların mülkiyetinin tahsis edileceğini hükme bağlamaktadır. Ayrıca, Kıbrıs Güvenlik Kuvvetleri'nde askerlik hizmetini yapanların, Birinci ve İkinci Barış Harekâtına katılan ve KKTC yurttaşlığına alınan kişilerle, 1982'den önce Kıbrıs'a yerleşen kişilerin, KKTC'de taşınmaz edinmelerini kolaylaştırmak amacıyla, Eşdeğer Mal Komisyonun takdir edeceği puanlar karşılığında taşınmaz edinebilecekleri hükme bağlanmıştır. Bu anlamda "puan", taşınmaz malın karşılığının ödenmesini sağlayan değerlerdir ve taşınmaz maldan ayrı olarak da devredilebilir. (41/1977 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Yasası m. 3).

<sup>86</sup> Bu konuda bkz. yukarıda, §1, I.

<sup>87</sup> Oktay, s.25; Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir, s. 344; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 737; Gürsoy / Eren/ Cansel, s. 524; Ertaş, s. 320; Oyman, s. 1343.

mallar, tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez” (m. 18/f.2). Bu hükümlerin yanı sıra, bazı özel kanunlarda kamu malları ile birlikte özel mülkiyete elverişli bazı malların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmasını yasaklayan hükümler vardır.

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, KKTC Hukuku’nda da özel mülkiyete özgü kazanma yollarından biri olarak düzenlendiğinden, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanılacak taşınmazın özel mülkiyete tâbi olabilecek bir taşınmaz olması gerekir. Fasıllık 224 m. 9’da “herhangi bir kişi, ihtilâfsız ve fasıllık olarak zamanaşımı ile tasarruf suretiyle Devlet aleyhine taşınmaz mal üzerinde mülkiyet hakkı iktisap edemez” şeklinde ifade edilen bu durum, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamayacağını ortaya koymaktadır. Öte yandan, KKTC Anayasası ile bazı özel kanunlarda da özel mülkiyete ve dolayısıyla olağanüstü zamanaşımına konu olamayacak taşınmazların düzenlendiği görülmektedir.

## **II. TÜRK HUKUKU’NDA OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA KAZANILAMAYAN TAŞINMAZLAR**

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılması, sadece özel mülkiyete elverişli taşınmazlar bakımından mümkün olduğundan, devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerler olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetine konu olamaz. Bu açıdan Türk Hukuku’nda olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanılamayacak taşınmazlar şunlardır:

## **A. Kamu Malları**

Kamu malları, devletin ve diğer kamu tüzel kişilerinin görevlerini yerine getirmek amacıyla kullandığı mallardır<sup>88</sup>. Esas olarak, İdare Hukuku'nun konusuna giren kamu malları çeşitli kanunlarda örnekleme yöntemi ile hükme bağlanmıştır. Konumuz açısından ise, MK ve KK'nda yapılan düzenlemeler önem taşımaktadır. MK m. 715'de devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da kullanımı umuma ait olan mallar olarak tarif edilen kamu malları; KK m.16'da kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden kamunun kullanımına tahsis edilen yerler olarak ifade edilmiştir. Bu nedenle, kamu mallarının mülkiyeti, özel kişiler tarafından olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamaz (KK m. 18/ f. 2).

Kamu malları, okul, hastane gibi belli bir kamu hizmetine tahsis edilmiş ve İdare'nin görevlerinin ifasına doğrudan doğruya hizmet eden "hizmet malları"; bir tahsis sonucu doğrudan doğruya kamunun ortak kullanılmasına açık olan "orta malları"; ve doğal niteliklerinin sonucu olarak ayrıca bir tahsise gerek olmaksızın kamunun ortak kullanılmasına açık olan, göl, deniz, dağ, tepe gibi "sahipsiz mallar" olarak tasnif edilirler<sup>89</sup>.

### **1. Hizmet Malları**

Hizmet malları, kamu hizmetinin görülmesi için vazgeçilmez olan ve onun bir parçası halini almış taşınmazlardır<sup>90</sup>. Diğer bir ifadeyle, hizmet malları, kamu

---

<sup>88</sup> Sirmen, s. 14.

<sup>89</sup> Sirmen, s. 15-18; Gürsoy/ Eren/Cansel, s. 524; Eren/ Başpınar, s.342.

<sup>90</sup> Onar, Sami Sıddık, Türk Hukuku'nda Amme Emlâki Teorisi (Teori), Ebu'la Mardin'e Armağan, İstanbul, 1943, s. 487; Yavuz, Nihat: Türk Hukuku'nda Kamu Malları, ABD, Y. 1975, S. 4, s. 488; Olgaç / Karahasan, s. 37; Düren, Akın, İdare Malları, (İdare Malları), Ankara, 1975, s. 134; Düren, Akın, İdare Hukuku Dersleri, Ankara, 1979.

hizmetlerine tahsis edilmiş ve İdare'nin görevlerinin ifasına doğrudan doğruya hizmet eden taşınmazlardır<sup>91</sup>.

Hizmet malları, Kadastro Kanunu'nda örnekleme yöntemi ile hükme bağlanmıştır ( KK m. 16/A). Genel bir örnekleme ile okul, hastane gibi taşınmazlar olan hizmet malları, kamu malı olma niteliğini kaybettiği zaman olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz kazanımına konu olabilir<sup>92</sup>. Kamu malı niteliğini, bir tahsis işlemi sonucu kazanan hizmet malları, ancak tahsisin mukabil bir işlemle ortadan kaldırılması sonucu bu niteliklerini kaybettiklerinden, kamu malı niteliği ortadan kalkmadığı sürece, mülkiyetlerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir<sup>93</sup>.

## 2. Orta Malları

Orta malları, bir tahsis işlemi veya kadimden kullanma sonucu, kamunun ortak kullanılmasına ayrılan ve bu kullanım için genellikle herhangi bir ücrete gerek olmayan mallardır<sup>94</sup>. Yollar, meydanlar, mer'alar, yaylaklar, kışlaklar gibi taşınmazlar olan orta mallarının bir kısmının, KK m. 16/A hükmünde hizmet malı olarak sayıldığı görülmektedir. Kanaatimizce, burada özel bir kanunla belirli bir kamu tüzel kişiliğinin yetki alanına devedilen orta malları kastedilmektedir<sup>95</sup>.

---

s. 121; Kuley, (İktisap), s.127, Gürsoy/ Eren/Cansel, s. 524; Eren/ Başpınar, s.353; Kılıç, (C.II), s. 1732; Gülan, Aydın, Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tabi Olduğu Rejim, Ankara, 1999, s. 40.

<sup>91</sup> Sirmen, s. 15.

<sup>92</sup> Düren, (İdare Hukuku), s. 102; Düren, (İdare Malları), s. 115; Akman, s. 40; Oktay, ( Zamanaşımı), s. 30; Gürsoy/ Eren/Cansel, s. 524.

<sup>93</sup> Sirmen, s.18-19.

<sup>94</sup> Yavuz, s. 489; Karahasan, s. 610; Olgaç / Karahasan, s. 36-37; Düren, (İdare Malları) s. 82-83; Düren, s. 108; Akman, s. 42; Oktay, s.31-32 ; Gürsoy/ Eren/Cansel, s. 524; Sirmen, s. 16; Gülan, s. 34.

<sup>95</sup> Sirmen, s. 16.

Nitekim, Kanun'un aynı maddesinin (B) bendinde "yol, meydan, köprü gibi orta malları"ndan söz edilmesi de bu görüşümüzü desteklemektedir<sup>96</sup>.

Mer'a, yaylak, kışlak otlak gibi paralı ya da parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kanunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmazlar, sınırlandırılıp parsel numarası verilerek kamu orta siciline kaydedilirler ( TST m. 92 ). Ancak bu sınırlandırma, tescil niteliğinde olmadığından bu suretle belirlenen taşınmazlar, özel kanunlarda yazılı hükümler<sup>97</sup> saklı kalmak kaydıyla, özel mülkiyete konu olamazlar (KK m. 16 B). Bu nedenle, orta mallarının mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir (KK m. 18 f 2).

Orta mallarının en önemli olanları, çeşitleri kanunlardaki düzenlemeler de dikkate alınarak aşağıda incelenmiştir:

#### **a. Mer'alar, Yaylaklar, Kışlaklar**

Mer'a, yaylak ve kışlaklar kamunun yararlanmasına ayrılan, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki kamu mallarıdır. 4342 sayılı Mera Kanunu m. 3'de tanımlanan mer'a, yaylak ve kışlakların kullanma hakkı bir veya birden çok köy veya belediyeye aittir (m. 4)<sup>98</sup>. Mer'a, yaylak ve kışlaklar diğer orta malları gibi tahsis ya da kadimden kullanma yoluyla bu vasfı elde etmektedirler. Bu taşınmazlar, özel mülkiyet konu olamadığından, olağanüstü zamanaşımı yoluyla edinilmeleri mümkün değildir<sup>99</sup>. Bu nedenle, zilyetliğe dayalı mülkiyet iddiaları dinlenmeyeceği gibi,

---

<sup>96</sup> Sirmen, s. 16.

<sup>97</sup> Bu konuda bkz., §4, II, A, 2, a.

<sup>98</sup> Sapanoğlu, (C.I), s. 57; Olgaç / Karahasan, s. 38-39; Düzceer, s. 34; Oktay, (Zamanaşımı), s.32.

<sup>99</sup> Akgün, (Hukuk), s. 1394; Düren (İdare Malları), s. 122; Gürsoy/ Eren/Cansel, s. 524; Eren/ Başpınar, s.346-347; Karayalçın, Yaşar, Kanunlarımız, Doktrin ve Uygulama Açısından Mer'a ve Yaylaklar, AÜHFD, C. XXXII, Y. 1975, S. 1-4, s. 57.

gerçek ve özel kişiler adına tescil edilemezler ( Mera Kanunu m. 4 )<sup>100</sup>. Hatta haklarında tahsis kararı verilinceye kadar mera, yaylak ve kışlak neviden sayılmayan araziler üzerinde tahsisten önceki zilyetlik yoluyla taşınmaz mülkiyeti iddiaları dinlenmez<sup>101</sup>. Yargıtay, mer'a, yaylak ve kışlakların nitelikleri değiştirilmediği sürece Hazine adına da tescil edilemeyeceklerini hükme bağlamıştır<sup>102</sup>.

Mer'a, yaylak ve kışlakların, özel mülkiyete tâbi olamayacağı kuralına karşın, tapuya bu şekilde tescil edilmeleri halinde kamu malı nitelikleri bozulmadığından, tapunun her zaman iptali istenebilir<sup>103</sup>. Ancak, mer'a, yaylak ve kışlakların özel yasa hükümleri uyarınca hukukî niteliklerinin değiştirilerek özel mülkiyete konu olduğu haller de vardır<sup>104</sup>. Örneğin, 442 sayılı Köy Kanunu Ek m. 12'ye göre "Köy yerleşme plânında konut alanı ve köy genel ihtiyaçlarına ayrılan yerler, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan seyrangâh, yol ve panayır yerleri gibi alanlar ve Hazinesin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazlardan, 4342 sayılı Mera Kanununun 5 inci maddesi hükümleri uyarınca incelenmesine müteakip mera, yaylak ve kışlak ile otlak ve çayır olarak yararlanılamayacağı anlaşılan yerler köy yerleşme plânının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybeder." Bu taşınmazlar, valilikçe köy tüzel kişiliği adına tapuya tescil edilir (Köy Kanunu ek 12 f. 2). Dolayısıyla, mer'a, yaylak ve kışlak özelliklerini kaybettikleri tespit edilerek, köy

---

<sup>100</sup> Akgün, Zerrin, Mer'a Hukuku, (Hukuk), AD., Y. 43, S. 12, s. 1402; Sapanoğlu, (C.I), s. 75; Düren, (İdare Malları), s. 121; Olgaç / Karahasan, s. 39; Düzceer, s. 34; Karahasan, s. 604; Oktay, (Zamanaşımı), s. 34; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 740; Akgün, Zerrin, Mer'a Hukuku (Mer'a), 2. Bası, Ankara, 1955, s. 26.

<sup>101</sup> Sapanoğlu, (C.I), s. 83; Akgün, (Mer'a), s 16-17.

<sup>102</sup> YHGK 19.6.1991 T., 1991 / 14 – 263 E., 1991/ 374 K. sayılı karar için bkz. Sapanoğlu, (C.I), s. 75; Düzceer, s.47-48.

<sup>103</sup> YHGK 21.2.1990 T., 1989 / 1-700 E. ve 1990 / 101 K. sayılı karar için bkz. Sapanoğlu, (C.I), s.62.

<sup>104</sup> 442 sayılı Köy Kanunu Ek m. 12; 1580 sayılı Belediyeler Kanunu m.70/11 vs. de konuya ilişkin hükümler yer almaktadır. Bu konuda bkz. Karahasan, s. 473-474; Sapanoğlu, (C. I. ).

tüzel kişisi adına tescil edilen bu tip taşınmazların mülkiyetlerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla da kazanılabileceğini kabul etmek gerekmektedir<sup>105</sup>.

### **b. Otlaklar**

Kendiliğinden ot biten ve hayvan olatmaya yarayan araziler olan otlaklar, kamu malı niteliğindedirler ve kullanımı için herhangi bir vergi vermeye gerek yoktur<sup>106</sup>. Otlakların kullanılması için, kullanmayı isteyen kişinin köyünde olmasına gerek yoktur. Bunun için herhangi bir izne de gerek yoktur.

Otlaklar, kamunun ortak kullanmasına ayrılmış taşınmazlar olduklarından, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanıma elverişli değildirler<sup>107</sup>. Ancak, 442 sayılı Köy Kanunu Ek. m. 12'ye göre otlak olarak yararlanılamayacağı anlaşılan yerler köy yerleşme plânının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybettiklerinden, bu tür taşınmazların mülkiyetlerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabileceğini kabul etmek gerekmektedir.

### **c. Genel Harman Yerleri**

Genel harman yerleri, harman dökmek ve toplamak için kamunun yararlanmasına ayrılan ve bu amaçla kadimden beri kullanılan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerdendir ( KK m. 16/B )<sup>108</sup>. Yetkili idarenin tahsis kararı ya da kadimden kullanma yoluyla kamu malı niteliği kazanan genel harman yerleri, özel

---

<sup>105</sup> Karahasan, s. 601-602.

<sup>106</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 35.

<sup>107</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s.35; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 740; Gürsoy/ Eren/Cansel, s. 527.

<sup>108</sup> Karahasan, s. 605; Sapanoğlu, (C.I), s. 135; Düren, s.100; Düren, (İdare Malları), s. 113; Olgaç / Karahasan, s. 45; Düzceer, s.131.

mülkiyete konu olamazlar<sup>109</sup>. Yargıtay da verdiği kararlarda genel harman yerlerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmayacağını vurgulamaktadır<sup>110</sup>. Dolayısıyla, bunların mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması da mümkün değildir<sup>111</sup>. Bu nedenle, özel mülkiyete konu olan genel harman yerleri için her zaman sicilin düzeltilmesi mümkündür<sup>112</sup>.

#### **d. Panayır Yerleri**

Panayır yerleri de herkesin kullanımına açık ve tahsis ya da kadimden kullanma sonucu orta malı niteliğini kazanmış toprak parçalarıdır<sup>113</sup>. Panayır yerleri, köy halkının panayır kurması için ayrılan arazilerdir. Bu özellikleri ile panayır yerlerinin mülkiyeti, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmaya elverişli değildir<sup>114</sup>.

#### **e. Sıvat ve Eyrek Yerleri**

Köy halkının, hayvanlarını sulamak için kullandıkları yerler sıvat; hayvanları dinlendirdikleri yerler ise, eyrek yerleridir. Sıvat ve eyrek yerleri, kamu malı niteliğindedir<sup>115</sup>. Bu yerler, tahsis işlemi ile ya da kadimden kullanma haliyle kamu

---

<sup>109</sup> Karahasan, s. 605; Sapanoğlu, (C.I), s. 135; Düren, s. 100; Düren, (İdare Malları), s. 114; Olgaç / Karahasan, s. 45; Oktay, s. 35.

<sup>110</sup> Y8.HD 22.3.2004 T., 2004/1472 E, 2004/2046 K., sayılı kararı için bkz. Turan, s. 752-752.

<sup>111</sup> Sapanoğlu, (C.I), s. 135; Olgaç / Karahasan, s. 45; Düzceer, s.131; Karahasan, s. 66; Oktay, (Zamanaşımı), s.35; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 740; Gürsoy/ Eren/Cansel, s. 527.

<sup>112</sup> Sapanoğlu, (C.I), 135.

<sup>113</sup> Düzceer, s.136; Oktay, (Zamanaşımı), s.36.

<sup>114</sup> Sapanoğlu, (C.I), s. 143; Düzceer, s.136; Oktay, (Zamanaşımı), s.36; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 740; Gürsoy/ Eren/Cansel, s. 527.

<sup>115</sup> Sapanoğlu, (C.I), s. 141; Düren, s. 100; Düren, (İdare Malları), s.114; Olgaç / Karahasan, s. 42; Düzceer, s.100; Karahasan, s.604; Oktay, (Zamanaşımı), s.36.

malı niteliğini kazanırlar ve olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet kazanılmaya elverişli değildirler<sup>116</sup>.

#### **f. Çekek Yerleri**

Çekek yerleri, köy veya kasaba halkının deniz araçlarını tamir, bakım, onarım ve bekleme amacıyla kullanılan yerlerdir<sup>117</sup>. Bu yerler de diğer orta malları gibi tahsis ya da kadimden kullanma yoluyla bu vasfı kazanırlar<sup>118</sup>. Bu nedenle çekek yerleri, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmaya elverişli değildirler<sup>119</sup>.

#### **g. Baltalıklar**

Baltalıklar, odun olarak kullanılabilir ağaçların bulunduğu ve orman ya da koru niteliği olmayan arazilerdir. Baltalıklar bir köy veya birkaç köye tahsis yoluyla verilen ya da kadimden beri kullanılan orta mallarıdır<sup>120</sup>. Bu nedenle baltalıklar, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmaya elverişli değildir<sup>121</sup>.

#### **h. Yollar, Meydanlar ve Köprüler**

Herkesin kullanımına açık orta malı olan yollar, meydanlar ve köprüler, tahsis ya da kadimden beri kullanılmaya ile bu niteliği kazanmaktadır<sup>122</sup>. Devletin

---

<sup>116</sup>Sapanoğlu, (C.I), s. 141; Düren, s. 100; Olgaç, s. 42; Düren, (İdare Malları), s.114; Olgaç / Karahasan, s. 43; Düzceer, s.101; Karahasan, s.605; Oktay, s.36.

<sup>117</sup> Olgaç / Karahasan, s. 64; Oktay, (Zamanaşımı), s.36.

<sup>118</sup> Olgaç / Karahasan, s. 64; Oktay, (Zamanaşımı), s.36.

<sup>119</sup> Olgaç / Karahasan, s. 64; Oktay, (Zamanaşımı), s.36.

<sup>120</sup> Olgaç / Karahasan, s. 42; Oktay, (Zamanaşımı), s.36.

<sup>121</sup> Olgaç / Karahasan, s. 42; Oktay, (Zamanaşımı), s. 36.

<sup>122</sup>Sapanoğlu, (C.I), s. 145; Düren, (İdare Malları), s.113-114; Düzceer, s.76/134; Oktay, (Zamanaşımı), s.37-39.

hüküm ve tasarrufu altında bulduklarından, özel mülkiyete konu olamazlar ve olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetlerinin kazanılması mümkün değildir<sup>123</sup>.

Yolun, kapanmış ya da terk edilmiş olmasının bir önemi yoktur. Zira KK m. 16/A, kapanmış yolların kamu malı niteliğini koruduğunu ve devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu hükme bağlamıştır<sup>124</sup>. Yol fazlalığı olan ve üzerinde tahsis kararı bulunan yerler ise olağanüstü zamanaşımı ile kazanılabilecektir<sup>125</sup>. Yargıtay da, fiilen yol olan kısmın dışında kalan yol fazlalıklarının, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabileceğini kabul etmektedir<sup>126</sup>. Kamu malı niteliğinde olmayan özel yolların mülkiyetinin de olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabileceği kabul edilmektedir<sup>127</sup>. Aynı şekilde, meydan niteliğinde olmayan köy boşluklarının mülkiyetleri de olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilir<sup>128</sup>.

### 3. Sahipsiz Mallar

Sahipsiz mallar, herhangi bir tahsise gerek olmaksızın doğal niteliklerinin bir sonucu olarak doğrudan doğruya kamunun ortak kullanılmasına açık olan mallardır<sup>129</sup>. Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan sahipsiz malların mülkiyeti, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamaz<sup>130</sup>. Zira, sahipsiz mallar ancak kamu yararı çerçevesinde, özel mülkiyete konu olabilirler<sup>131</sup>. Bu nedenle, Devletin kamu yararı açısından gerekli gördüğü hallerde, (örneğin, sahipsiz mallar arasında yer alan

---

<sup>123</sup>Sapanoğlu, (C.I), s.145; Düren, s. 99-100; Düren, (İdare Malları), s.113 Düzceer, s.76; Oktay, (Zamanaşımı), s. 37-39.

<sup>124</sup> Düren, s.99.

<sup>125</sup> Sapanoğlu, (C.I), s.155-156.

<sup>126</sup> YHGK 8.5.1974 T. 961/491 sayılı kararı için bkz. Erden, s. 175.

<sup>127</sup> Y8.HD 1.5.2006 T., 2006/2236 E., 2006/2946 K. sayılı kararı için bkz. Turan, s. 822-823.

<sup>128</sup> YHGK 29.5.1996 T., 1996/8-151 E., ve 19946/442 K. sayılı kararı için bkz. Erden, s. 67-68.

<sup>129</sup> Sirmen, s. 16; Gülan, s. 41.

<sup>130</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s.40; Gürsoy/ Eren/Cansel, s. 525-526; Eren/ Başpınar, s.354; Akgün, Zerrin, Hazine Aleyhindeki Tescil Davaları ve Tescil Davalarında Husumet, (Hazine), AD, C. 2, S. 6, Y. 1953, s. 576.

<sup>131</sup> Sirmen, s.17.

tarıma elverişli olmayan arazilerin, tarıma elverişli hale getirilmesi durumunda), özel kişilerce kazanılmasına izin verilmektedir<sup>132</sup>.

Sahipsiz yerlerin, neler olacağı konusunda ise MK m. 715/f. 2’de getirilen düzenleme gözönünde tutulacaktır. Buna göre; “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” (m.715 / f.2). Dolayısıyla, doğası gereği herkesin kullanmasına ve yararlanmasına açık olan sahipsiz mallar, bu kapsamda değerlendirilir. Sahipsiz mallar, herhangi bir kişinin veya devletin özel mülkiyetine tâbi olmadığı gibi, orta malı ya da hizmet malı vasfını da almamış mallardır ve özel mülkiyete konu olamazlar<sup>133</sup>. Bu gruba dahil olan mallar, doğal nitelikleri gereği, kamunun ortak kullanmasına açıktır ve tapuya tescil edilmez ( MK m. 999)<sup>134</sup>.

#### **a. Tarıma Elverişli Olmayan Yerler**

Tarıma elverişli olmayan yerler, doğaları gereği üzerinde düzenli zirai üretim yapılamayan arazilerdir<sup>135</sup>. Düzenli yararlanma, toprağı ekip sürmek suretiyle gerçekleştirilebileceği gibi arazi üzerinde yetişen bitkilerle de sağlanabilir<sup>136</sup>. KK m. 18’e göre tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler Hazine adına tespit edilir. Şu halde, tarıma elverişli olmayan yerlerin tapulu olanları Hazine’ye ait iken, tapusuz olanlar ise ihya edilmeksizin zilyedi tarafından şartları varsa olağanüstü zamanaşımı ile kazanılabilir. Yani, ekonomik

---

<sup>132</sup> Sirmen, s. 17.

<sup>133</sup> Yavuz, s. 490; Oktay, (Zamanaşımı), s. 39; Başpınar, Veysel, Yeni Türk Medeni Kanunu Hakkında Bazı Düşünceler ( Düşünceler), GÜHFD, Y.1999, C. III, S. 1-2, s. 57.

<sup>134</sup> YHGK 4/11/1967 T 96 / 7-96 E. 505 K. sayılı kararı için bkz. Karahasan, s.593; Oktay, (Zamanaşımı), s.41.

<sup>135</sup> Düren, s. 82; Düren, (İdare Malları), s. 95; Oktay, (Zamanaşımı), s. 46.

<sup>136</sup> Sirmen, Lale, Kıyı Değişiklikleri II, (II), Yargıtay Dergisi, C. 6, Y. 1980, S. 1-2, s. 99.

yararlanmanın mümkün olmadığı araziler, özel mülkiyete de konu olamaz. Ancak, ekonomik yararlanmanın mümkün olmasına rağmen, kendisinden yararlanılmayan araziye bu kapsamda değerlendirmem gerekmektedir. Öte yandan, MK m. 715 kayalar, tepeler ve buzullar gibi yerlerin tarıma elverişli olmadığını ve devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu düzenlemiştir. Bu tip bir toprak parçası, insan emeği ile tarıma elverişli hale geldiği takdirde olağanüstü zamanaşımı ile kazanıma açık olduğu kabul edilir<sup>137</sup>. Bu çerçevede, KK m. 17 imar ve ihya yoluyla tarıma elverişli hale getirilen arazilerin, özel mülkiyete konu olabileceğini düzenlemektedir. Dolayısıyla, imar ve ihya edilen taşınmazların mülkiyetleri olağanüstü zamanaşımı yoluyla da kazanılabilir.

#### **b. Genel Sular**

Deniz, göl, nehir, akarsu ve yataklarındaki geniş kütleli su birikintileri olarak nitelendirilen genel sular, kamunun kullanmasına açıktırlar ve özel mülkiyete tabi olamazlar ( MK m. 715 f. 2 )<sup>138</sup>.

İnsan eliyle yaratılan, geniş kütleli su birikintilerinin tâbi olacağı rejim hakkında herhangi bir düzenleme yoktur. Kanaatimizce, barajlara su taşımak amacıyla yapılan sunî göletler hariç olmak üzere diğer sunî su birikintilerinin yapılış amacına bakarak hangi mülkiyete konu olacaklarını saptamak gerekmektedir. Dolayısıyla, arazisi üzerine kendi emeğiyle herhangi bir doğal kaynağı engellemeden su biriktiren, (örneğin kendi arazisi üzerinde sunî göl yapan kişinin), kişinin oluşturduğu su birikintisinin de özel mülkiyete tâbi olması gerekmektedir. Öte

---

<sup>137</sup> Düren, s. 85-86; Düren, (İdare Malları), s. 96; Düzceer, s. 32.

<sup>138</sup> Akman, s.46; Düren, s. 88, Doğrusöz, Edip, Sular Hukuku, 5. Bası, Ankara, 1997, s. 38; Düren, (İdare Malları), s. 103; Olgaç / Karahasan, s. 60; Düzceer, s.59; Karahasan, s. 652-654; Sapanoğlu, (C.I), s. 308; Oktay, (Zamanaşımı), s.48; Gürsoy/ Eren/Cansel, s. 527.

yandan, kamu arazisi üzerine yapılan bir su birikintisini kamu malı olarak nitelendirmek yerinde olur<sup>139</sup>.

### c. Kıyılar

Deniz, tabii ve sunî göl ve akarsu gibi su birikintilerini etkisinde kalarak oluşan ve bu yerlerin devamı niteliğinde bulunan alanlar kıyı olarak nitelendirilmektedir ( 3621 sayılı Kıyı Kanunu m. 1 ). Diğer bir ifade ile kıyılar, deniz, göl, akarsu gibi su kütlelerini çevreleyen toprak şerididir<sup>140</sup>. Kıyılar, doğal yapıları gereği halkın yararlanmasına açıktırlar ve özel mülkiyete elverişli değillerdir<sup>141</sup>. YİBK. 13/ 3 / 1972 T. ve 7/4 sayılı karara<sup>142</sup> göre deniz ve denize bağlı tâbi olaylarla oluşan ve deniz sularının karada ilk temas ettiği yer kumluk, çakıllık, kayalık vs. olsa dahi kıyı olarak nitelendirilir ve denizden yararlanabilmek için zorunludur, bu yerler denizin mütemmim cüz'üdür<sup>143</sup>. İşte, bu nitelikleri gereği özel bir öneme sahip olan kıyılar, hem özel kanunlarda hem de TC Anayasası'nda koruma altına alınmış kamunun kullanımına açık toprak parçasıdırlar. Nitekim, Anayasa m. 43'de kıyıların kullanımında kamu yararının gözetileceğinden bahsedilerek bu yerlerin kamu malı niteliğinde olduğu vurgulanmıştır.

---

<sup>139</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 49

<sup>140</sup> Sirmen, Lale, Kıyı Değişiklikleri (I), (I), Yargıtay Dergisi, C. 5, Y. 1979, S. 4, s. 811.

<sup>141</sup> Sirmen, (I), s. 821 – 823 ve 827, Düren, s. 86, Düren, (İdare Malları), s. 101; Düzceer, s.63; Karahasan, s.655; Sapanoğlu, (C.I), s. 317; Oktay, (Zamanaşımı), s.49; Gürsoy/ Eren/Cansel, s. 528

<sup>142</sup> YİBK 13/ 3 / 1972 T. ve 7/4 sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Bilgisayar Programı.

<sup>143</sup> Sirmen, (I), s. 812, Düren, s. 84; Düren, (İdare Malları), s. 100; Düzceer, s. 59-60; Karahasan, s. 655-660; Sapanoğlu, (C.I), s.311; Oktay, (Zamanaşımı), s.51.

#### **d. Ormanlar**

Ormanlar, kendi kendine veya emek sarfı ile yetişen, yüksek, sık ve yoğun ağaç ve ağaççık topluluklarıdır (6831 sayılı Orman Kanunu m. 1) <sup>144</sup>. Böyle bir ağaç topluluğunun orman sayılabilmesi için, aynı Kanun'un m.1 / II'de sayılan istisnalardan olmaması gerekmektedir<sup>145</sup>. Ormanlar, sahip oldukları önem nedeniyle hem Anayasa m. 169'da hem de özel kanunlarda koruma altına alınmıştır.

Ormanlar, devlet ormanları, kamu tüzel kişilerine ait ormanlar ve özel ormanlar olmak üzere üçe ayrılır (6831 sayılı Orman Kanunu m. 3)<sup>146</sup>. Bunlardan özel ormanlar dışındakiler, kamu malı niteliğinde olduklarından, devletin hüküm ve tasarrufu altındadır ve özel mülkiyete konu olamazlar ( KK m. 18- AY m. 169/ f. 2)<sup>147</sup>. Dolayısıyla, bu tür ormanların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması da mümkün değildir<sup>148</sup>. Yargıtay da, bu tür ormanların, artık orman sayılmasalar bile, özel mülkiyete konu olamayacağını hükme bağlamıştır<sup>149</sup>. Böyle bir arazi özel mülkiyete konu olacak şekilde tapuya tescil edilmişse, bu tescil geçerli değildir<sup>150</sup>. Ayrıca Yargıtay, orman içi açıklıkların da özel mülkiyete konu olamayacağını ve bu nedenle mülkiyetlerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamayacağını hükme bağlamıştır<sup>151</sup>.

---

<sup>144</sup> Ünal, Mehmet, Orman Hukuku, Ankara, 2003, s. 17.

<sup>145</sup> Bu konuya bkz. Ünal, s. 15-17.

<sup>146</sup> Ünal, s. 14-25.

<sup>147</sup> Ünal, s. 14-25; Düren, s.93; Düren, (İdare Malları), s. 107; Başpınar, s. 86; Olgaç / Karahasan, s. 44; Akman, s. 48; Düzceer, s. 49; Karahasan, s. 623; Oktay, (Zamanaşımı), s.53; Kuley, (İktisap), s.125; Eren/ Başpınar, s. 361; Ateş, Turan, Ormanların Hukuki Durumu ve 2/B, 1. Bası, Ankara, 2005, s. 24.

<sup>148</sup> Düren, s.93; Düren, (İdare Malları), s. 108; Olgaç / Karahasan, s. 44; Akman, s. 48; Düzceer, s. 49; Oktay, (Zamanaşımı), s.53; Ateş, s. 24.

<sup>149</sup> YHGK 15/ 6 / 1958 T. 8 /353 E. 458 K. sayılı için bkz. Karahasan, 624.

<sup>150</sup> Karahasan, s. 624; Başpınar, s. 86.

<sup>151</sup> 24.10.2000, 1998/7741 E., ve 2000/12295 K. için bkz. Erden, s. 205-206.

### **e. Doğal Kaynaklar**

Doğal kaynaklar, sosyal, ekonomik ve stratejik önemleri nedeniyle özel mülkiyete konu olamayan yerler arasında bulunmaktadır<sup>152</sup>. Nitekim, Anayasa m. 168'e göre doğal kaynaklar devletin hüküm ve tasarrufu altına altına olan yerlerdendir<sup>153</sup>. Böylelikle, özel mülkiyete tabi olmadığı Anayasal olarak hükme bağlanan doğal kaynaklar, nitelikleri gereği kamu malı sayıldıklarından sahipsiz mal olarak kabul edilmektedirler<sup>154</sup>.

Doğal Kaynakların, neler olabileceği hakkında Anyasa'da herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak, madenlerin (3213 sayılı Maden Kunu'nu m. 4), petrol kaynaklarının (6326 sayılı Petrol Kanunu m.1) vb, bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği özel kanunlardaki düzenlemelerden ortaya çıkmaktadır<sup>155</sup>. Dolayısıyla, doğal kaynak olarak nitelendirilen bu gibi yerler, özel mülkiyete konu olamadıklarından olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamazlar<sup>156</sup>.

### **f. Tarih, Kültür ve Tabiat Varlıkları**

Varlığı bilinen veya ileride ortaya çıkabilecek olan her türlü tarih, kültür ve tabiat varlıkları kanundan ötürü devletin hüküm ve tasarrufu altındadırlar (Eski Eserler Kanunu m. 8 - 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu m. 5 / f. 1)<sup>157</sup>. Sahip oldukları önem nedeniyle özel mülkiyete konu olamayan tarih,

---

<sup>152</sup> Düren, (İdare Malları ), s. 109.

<sup>153</sup> Düren, s. 95; Düren, (İdare Malları), s. 109 Oktay, (Zamanaşımı), s.56.

<sup>154</sup> Oktay, s. 56.

<sup>155</sup> Oktay, s. 56; Bilgen, Pertev, İdare Hukuku Dersleri (İdare Malları), İstanbul, 1996, s. 14; Sapanoğlu, s. 499-504.

<sup>156</sup> Düren, s. 96; Düren, (İdare Malları), s. 109; Oktay, s.56; Eren/ Başpınar, s.355.

<sup>157</sup> Düren, s. 114; Düren, (İdare Malları), s. 128; Düzceer, s. 83; Oktay, s.58; Gürsoy/ Eren/Cansel, s. 528; 355.

kültür ve tabiat varlıkları kamu malı niteliğinde olduğundan mülkiyetlerinin, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması da mümkün değildir<sup>158</sup>.

## **B. Özel Mülkiyete Elverişli Olmasına Rağmen Kanunlar Tarafından Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması Yasaklanmış Taşınmazlar**

KK'na göre kamu malları dışında, bazı özel kanunlar uyarınca devlete kalan taşınmazların mülkiyetlerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması yasaklanmıştır (m. 18). Burada, özel mülkiyete konu olabilen taşınmazlar olmasına rağmen, bu durum bazı kanunlarca yasaklanmıştır.

### **1. Miras Hükümleri Nedeniyle Devlete Kalan Taşınmazlar**

Medenî Kanun hükümlerine göre, “son mirasçı”nın devlet olması nedeniyle devletin malvarlığına geçen taşınmazların (m. 501), olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması yasaklanmıştır. Zira, mirasçı bırakmadan ölen kişilere ait taşınmazlar Devlete geçtiğinden, bu tür taşınmazlar üzerinde olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılması söz konusu değildir<sup>159</sup>.

Ayrıca, Milletlerarası Özel Hukuk ve Usûl Hukuku Hakkındaki Kanun m. 22 / f. 3'e göre, mirasçı bırakmadan ölen yabancı ve vatansızların malvarlığı da devlete kalacağından, bu taşınmazların da olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması söz konusu değildir (m. 22/3)<sup>160</sup>. Yargıtay da bu çerçevede, “Türkiye’de bulunan mirasçısız tereke Devlete kalır”, şeklinde karar vermiştir<sup>161</sup>.

---

<sup>158</sup> Düren, s. 115; Düren, (İdare Malları), s. 128; Düzceer, s. 83; Karahasan, s. 670; Oktay, (Zamanaşımı), s.58.

<sup>159</sup>Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 109; Düzceer, s. 128; Sapanoğlu, (C.I), s.616; Oktay, (Zamanaşımı), s.60.

<sup>160</sup>Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.148; Oktay, (Zamanaşımı), s. 60.

<sup>161</sup> Y2.HD 03/04/2000 T., 2405 E., 4063 K. sayılı kararı için bkz. Sapanoğlu, (C.I), s. 156.

## **2. Padişahlardan Hazineye Kalan Taşınmazlar**

Osmanlı İmparatorluğu'nun yıkılıp, Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasından sonra, Osmanlı'dan kalan taşınmazların ne olacağı sorununa çözüm getirmek amacıyla çıkarılan 3.3.1340 T. Ve 431 sy. "Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına dair Kanun" hükümleri uyarınca padişahlara ait olan taşınmazlar T.C. Devleti'nin tasarrufuna girmiştir. Öte yandan, YİBK 6.2.1946 T., 1945 \ 15 E., 1946 \ 4 K. sayılı kararda, 431 sayılı "Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına dair Kanun"un yürürlüğe girdiği tarihte hayatta olan padişahların taşınmazlarının devlete, hayatta olmayanların taşınmazlarının ise mirasçılara geçeceği hükme bağlanmıştır<sup>162</sup>. Yine, YHGK 15/12 /1965 T., 8/1971 E. 460 K. sayılı kararda padişahlığa ait taşınmazlar, kamu malı olarak ulusa geçmiş ve hazinenin kamu hukukuna giren malı olduğundan özel mülkiyete konu olamayacağı hükme bağlanmıştır.

## **3. Emvali Metruke Kanunları Uyarınca Firari ve Mütegayyip Kişilerden Kalan Taşınmazlar**

Ülke güvenliği ve savunması nedeniyle başka yere nakledilen kişilerle, kaybolan veya ülkeyi terkeden kişilere ait taşınmazlarla ilgili hükümler getiren "Emvali Metruke Kanunları" çerçevesinde bu kişilere ait taşınmazlar devlete

---

<sup>162</sup> Ertaş, s. 148 vd; Olgaç / Karahasan, s. 55-56; Sapanoğlu, (C.I), s.563; Oktay, (Zamanaşımı), s.61; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.112; Esmer, s.261.

kalmıştır. Bu nedenle, söz konusu taşınmazların mülkiyeti olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamaz<sup>163</sup>.

Lozan Antlaşması'nın yürürlüğe girmesinden sonra uygulanmayan, Emvali Metruke Kanunları ile firari ve mütegayyip kişilerin taşınmazlarına hazine el koymaktaydı. Anayasa Mahkemesi'nin 22/4/1963 T., 1963/41 E., ve 1963/94 K., sayılı kararına göre, bu kişilerin taşınmazlarına hazine tarafından el koyulabilmesi bakımından firari ve mütegayyip olma tarihi önem taşımaktadır<sup>164</sup>. Bu doğrultuda YİBK 19.6.1957 T., 1957 \ 6 E., 1957 \ 24 K., sayılı kararda, firari ve mütegayyip kişilere ait olup da, tapuda kayıtlı bulunmayan ve Hazinece usulüne göre el konulmamış olan taşınmazlar hakkında MK'nun olağanüstü zamanaşımına ilişkin hükümlerinin zilyet lehine yorumlanacağı sonucuna varılmıştır<sup>165</sup>. Bu kapsamda sadece, firari ve mütegayyip kişilere ait olan ve Devlet'in mülkiyetine geçmeyen tapusuz taşınmazların mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması söz konusu olabilir<sup>166</sup>. Ancak, Hazine tarafından önceden el konulmuş taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkının tapu sicili yoluya aleniyet kazanmadığı halde, sırf hazinece usulüne göre el konulması sebebiyle olağanüstü zamanaşımının işleyişini durdurduğunun kabul edilmesinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının ruhuna uymadığı gerekçesiyle eleştirilmiştir<sup>167</sup>.

---

<sup>163</sup> Bu konuda bkz. Ünal, Mehmet / Aral, Fahrettin / Başpınar, Veysel / Ozanoğlu, Hasan Seçkin, Medeni Hukuk Pratik Çalışmaları, 5. Bası, Ankara, 2008, s. 170; Başpınar, s. 98; Olgaç / Karahasan, s. 53; Düzceer, s. 96-101; Sapanoğlu, (C.I), s.564; Kuley, (İktisap), s.133; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.113; Esmer, s.261; Akgün, (Hazine), s. 579.

<sup>164</sup> Düzceer, Ali Rıza, Miras Suretiyle Devlete İntikal Eden Tapusuz Taşınmaz Malların Kazandırıcı Zamanaşımı ile İktisabı, TNBHD, Y. 1981, C. 30, s.10; Oktay, (Zamanaşımı), s.72; Reisoğlu, (İBK), s. 364; Olgaç / Karahasan, s. 53; Esmer, s.255.

<sup>165</sup> Ertaş, s. 330; Olgaç / Karahasan, s. 53; Düzceer, s. 103; Oktay, (Zamanaşımı), s. 62; Esmer, s.256, Akgün, (Hazine), s. 581.

<sup>166</sup> Akgün, (Hazine), s. 581.

<sup>167</sup> Reisoğlu, (İBK), s. 365; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 747-748.

#### 4. Zorunlu Değişime Tâbi Tutulanlardan Kalan Taşınmazlar

Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşu aşamasında Türkiye ile Yunanistan arasında yapılan anlaşmalar çerçevesinde Türkiye'de kalan Rumların taşınmazlarının akıbetini belirlemek amacıyla çeşitli düzenlemeler getirilmiştir<sup>168</sup>. Düzenlemeler çerçevesinde değişime tâbi tutulan Rumların Türkiye'de bıraktıkları bir kısım taşınmazlar Hazine'ye kalacaktır. Bunlar, değişime tâbi olmayan Rumların İstanbul dışında bıraktıkları taşınmazlar ile değişime tâbi olmayıp da dönüş hakkına da sahip olmayanların İstanbul dışında ve içinde bıraktıkları taşınmazlar ve dönüş hakkından yararlananların İstanbul dışında bıraktıkları taşınmazlardır<sup>169</sup>.

Türkiye ile Bulgar Krallığı arasında yapılan anlaşmalar çerçevesinde ise, Türkiye'den Bulgaristan'a göç eden Bulgarların İstanbul dışındaki taşınmazları Hazine'ye kalmıştır<sup>170</sup>. Devlete kalan ve özel mülkiyete tâbi olan bu taşınmaz üzerinde olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılması söz konusu değildir<sup>171</sup>.

Rumlardan kalan kiliselere ait taşınmazların akıbeti ise, yapılan anlaşmalarda çözüme kavuşturulmamıştır. Yargıtay'ın konuyla ilgili olarak, verdiği kararlarda, bu gibi taşınmazların, 1341 sayılı Bütçe Kanunu'nun m 23/V bendi gereği, il özel idarelerine kalacağına karar verilmiştir<sup>172</sup>. Aynı kararda, il özel idarelerinin KK m. 18 / f.2'de belirtilen 'Devlet' kavramı içinde yer almadığından, bu taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabileceği hükme bağlanmıştır<sup>173</sup>.

<sup>168</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 62 - 63; Olgaç / Karahasan, s. 52.

<sup>169</sup> Düzceer, s.113-114; Oktay, (Zamanaşımı), s. 63.

<sup>170</sup> Başpınar, s. 98; Olgaç / Karahasan, s. 52; Düzceer, s.123; Oktay, (Zamanaşımı), s.63.

<sup>171</sup> Düzceer, s. 118-123.

<sup>172</sup> Bu konuda bkz. Oktay, (Zamanaşımı), s. 64.

<sup>173</sup> Bu konuda bkz. Oktay, (Zamanaşımı), s. 64.

## 5. Yeni Arazi Oluşması Nedeniyle Devlete Kalan Taşınmazlar

İnsan emeğiyle ya da doğal olaylar sonucu sahihsiz yerlerde oluşan yararlanmaya elverişli yeni araziler Devlete ait olurlar<sup>174</sup>. Bu durum MK'da “birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle sahihsiz yerlerde yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazi Devlete ait olur” (m. 718) şeklinde düzenlenmiştir.

İnsan eliyle ya da doğal sebeplerle oluşan yeni arazinin, devletin hüküm ve tasarrufu altında olması eleştirilmiştir. Buna göre, Devlet ile yeni arazi arasındaki hukukî ilişkinin niteliği, arazinin türüne göre belirlenmelidir. Diğer bir ifade ile tarıma elverişli durumdaki yeni arazinin, Devlet'in özel mülkiyetine geçtiğini<sup>175</sup> ve olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabileceğini kabul etmek gerekmektedir. Tarıma elverişli olmayan arazi ise ancak kamu yararı nedeniyle yapılmış olan yasal bir düzenlemeye dayanarak Devletin özel mülkiyetine geçirilebilir<sup>176</sup>. Dolayısıyla bu iki durumun söz konusu olmadığı hallerde, oluşan yeni arazi, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğundan, mülkiyeti olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamaz (KK m. 18)<sup>177</sup>.

## 6. 2510 Sayılı İskan Kanunu Uyarınca Devlete Kalan Taşınmazlar

Göçmen göçebe, gezginci, çingene ve Türkiye Cumhuriyeti'ne sığınan kişilerin yerleştirilmesini amaçlayan 2510 sayılı Kanun m. 10 uyarınca aşiretlere, şahsiyetlerine veya onlara izafeten reis, bey, ağa ve şeyhlerine ait olarak bilinen veya

---

<sup>174</sup> Sirmen, s. 322, Olgaç / Karahasan, s. 56; Oktay, (Zamanaşımı), s. 64.

<sup>175</sup> Sirmen, s. 323.

<sup>176</sup> Sirmen, s. 323.

<sup>177</sup> Oktay, (Zamanaşımı) s. 64.

öyle olduğu herhangi bir belge ile ispat edilen taşınmazlar Devlete ait olur<sup>178</sup>. Devlete ait olan bu taşınmazlar üzerinde ise olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılması söz konusu değildir<sup>179</sup>.

## **7. Diğer Kanunlarda Yer Alan Hükümler Nedeniyle Devlete Kalan Taşınmazlar**

Türk Hukuku'nda yer alan çeşitli kanunlar çerçevesinde bazı taşınmazların mülkiyetlerinin Devlete kalması söz konusu olmaktadır<sup>180</sup>. Bu çerçevede, kanunda aranan koşulların gerçekleşmesiyle taşınmazların mülkiyeti Devlete geçmektedir. Bu düzenlemelerden bazıları şunlardır:

MK m. 54'e göre, kişiliği sona eren tüzel kişinin malvarlığı, kanunda veya kuruluş belgesinde başka bir hüküm bulunmadıkça, ya da yetkili organı başka türlü karar vermedikçe, en yakın amacı güden Devlet tüzel kişiliğine dahil kamu kurum veya kuruluşuna geçer<sup>181</sup>. Dolayısıyla şahsiyeti sona eren tüzel kişilerin taşınmazlarının, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir.

5253 sayılı Dernekler Kanunu'na göre derneğin tasfiyesi halinde genel kurul tarafından bir karar alınmamış veya genel kurul toplanamamışsa, yahut dernek mahkeme kararı ile feshedilmişse, derneğin bütün para, mal ve hakları, mahkeme kararıyla derneğin amacına en yakın ve kapatıldığı tarihte en fazla üyeye sahip derneğe devredilir (m. 15)<sup>182</sup>. Buna göre, derneğin tüm taşınmazları da, derneğin amacına en yakın ve en fazla üyeye sahip derneğe kalacağından, bu taşınmazlar üzerinde olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılması söz konusu değildir.

---

<sup>178</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s.67.

<sup>179</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s.67.

<sup>180</sup> Kılıç, (C.II), s. 1734.

<sup>181</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s.68.

<sup>182</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s.68.

2820 sayılı Siyasi Partiler Kanunu'nda, hakkında kapatılma kararı verilen siyasi partilerle, genel kurulda kapanma kararı alan siyasi partilerin taşınmazlarını hazineye kalacağıyla ilgili hükümler yer almaktadır. Buna göre, Anayasa Mahkemesi kararıyla kapatılan siyasi partinin bütün taşınmazları ile (m. 107), kapanma kararı alan siyasi partilerin taşınmazları, aksine alınmış bir genel kurul kararı olmadıkça, hazineye kalır (m.110)<sup>183</sup>. Dolayısıyla, hazineye kalan bu taşınmazların mülkiyetleri olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamaz.

### **C. Kanunlardaki Özel Hükümler Nedeniyle Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Mülkiyeti Kazanılamayan Taşınmazlar**

#### **1. Vakıflara Ait Taşınmazlar**

Vakıflar, gerçek veya tüzel kişilerin yeterli mal ve hakları belirli ve sürekli bir amaca özgülemeleriyle oluşan tüzel kişiliğe sahip mal topluluklarıdır (m. 101). Vakıflara ait taşınmazların, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılıp kazanılamayacağına ilişkin olarak çeşitli zamanlarda değişik hükümler uygulama alanı bulmuştur. Buna göre, 2762 sayılı Vakıflar Kanunu m. 8'de vakıfların doğrudan doğruya hayrattan olan taşınmazlarında olağanüstü zamanaşımı sürelerinin işlemeyeceği belirtilirken, MK m. 117 f. 1 (EMK m. 81/B)'de vakıfların taşınmazları üzerinde zilyetlik yoluyla kazanma hükümlerinin uygulanamayacağı hükme bağlanmıştır. Ayrıca, 2762 sayılı Vakıflar Kanunu m. 41 "Kanunu Medenideki müruruzaman hükümleri vakıf hakkında da tatbik olunur..." hükmüyle, vakıflara ait taşınmazların zamanaşımı yoluyla mülkiyet kazanımına konu olmaları halinde MK'un uygulanacağı düzenlenmişti. Birbiriyle çelişen bu hükümlerden çıkan

---

<sup>183</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s.68.

sonuç<sup>184</sup>, bir vakıf taşınmazın olağanüstü zamanaşımına konu olabilmesi için onun hayrattan olup olmamasının tespit edilmesi gerektiğidir<sup>185</sup>. Zira, doğrudan doğruya hayrattan olan yani, cami, medrese, köprü gibi herkes tarafından aynından yararlanan bir vakıf taşınmazı, tapuya kayıtlı olsun ya da olmasın mülkiyet olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamaz. Dolayısıyla, hayrattan olmayıp da gelirinden yararlanan ve tapuya kayıtlı olmayan vakıf taşınmazlarının mülkiyetlerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilir<sup>186</sup>. Öte yandan tapu siciline geçirilmemiş olmakla beraber, tasdikli vakıf defterine kayıtlı bulunan vakıf taşınmazları üzerinde de olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılması mümkün değildir<sup>187</sup>.

2762 sayılı Kanun, 5737 sayılı Kanunu'nun 80. maddesiyle yürürlükten kaldırıldıktan sonra bu çelişkili durum da sona ermiş bulunmaktadır. Şöyle ki, hem MK m. 117 / f.1'de hem de 5737 sayılı VK m. 23'de, vakıfların taşınmazları üzerinde zilyetlik yoluyla kazanma hükümlerinin uygulanmayacağı herhangi bir ayırım yapılmaksızın öngörüldüğünden, vakıflara ait taşınmazlar olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmaya elverişli olmayan taşınmazlar arasında bulunmaktadır<sup>188</sup>. Ayrıca, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun m. 15'de vakıfların hayrattan olan taşınmazları bakımından olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanma

---

<sup>184</sup> İki hüküm arasındaki bu çelişki doktrinde görüş ayrılıklarına neden olmuştur. Buna göre, vakıf mallarında zilyetlikle iktisap yasağını öngören hükmün, Medeni Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten itibaren kurulan vakıflar bakımından uygulanacağını savunan görüş; vakıfların doğrudan doğruya hayrattan olan malları dışında kalan taşınmaz – taşınmaz tüm mallarının zilyetlikle kazanılamayacağını kabul eden görüş ile MK m. 117/ f. 1 (EMK m. 81/B) hükmünün, VK m. 8 hükmü karşısında, zilyetlikle kazanılma yasağının sadece doğrudan doğruya hayrattan olan mallarına ilişkin olduğunu savunan üç görüş bulunmaktaydı. Bu konuda bkz. Başpınar, s. 93.

<sup>185</sup> Bu konuda bkz. Başpınar, Veysel, Vakıf Taşınmazların Zamanaşımıyla İktisabı ve Hakkı Karar İle İlişkisi, Vakıf Medeniyeti Sempozyumu Kitabı, Ankara, 2003, s. 92; Ünal / Aral / Başpınar / Ozanoğlu, s. 189.

<sup>186</sup> Bu konuda bkz. Başpınar, s. 93; Ünal / Aral / Başpınar / Ozanoğlu, s. 189-190.

<sup>187</sup> Karahasan, s. 615.

<sup>188</sup> Ballar, Suat, Yeni Vakıflar Hukuku, 4. Bası, Ankara, 2008, s. 546.

yasağı devam etmektedir. Buna göre, “Vakıfların hayrat taşınmazları haczedilemez, rehnedilemez, bu taşınmazlarda mülkiyet ve irtifak hakkı için kazandırıcı zamanaşımı işlemez” (VK m. 15 f. 1). Ancak, VK m. 23 vakıf taşınmazlarının tümü üzerinde olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanma yasağı bulunduğunu kabul ettiğinden, bu yasal düzenlemeler birlikte değerlendirildiğinde, vakıf taşınmazların doğrudan doğruya hayrattan olup olmadığına bakılmaksızın mülkiyetlerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamayacağını kabul edilmesi gerekmektedir.

## **2. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgesindeki Taşınmazlar**

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun m. 2 ve 3'e göre, Genelkurmay Başkanlığı'nın göstereceği lüzum üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile askeri yasak bölgeler ve askeri güvenlik bölgeleri kurulabilir. Bu bölgelerdeki taşınmazlar kamulaştırılır. Kamulaştırılmayan taşınmazlardan yararlanma esasları ise yönetmelikle belirlenir. Bu çerçevede, 2565 sayılı kanunla kurulan askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde bulunan taşınmazlar tapulu ya da tapusuz olmasına bakılmaksızın yeni bir mülkiyet rejimine tabî olduğundan buraların mülkiyetinin, olağanüstü zamanaşımı ile kazanılması mümkün değildir<sup>189</sup>. Yargıtay, olağanüstü zamanaşımı koşullarının zilyedin lehine oluşmasından sonra, taşınmazın birinci derecede askeri yasak bölge içinde kalması halinde mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamayacağını hükme bağlamıştır<sup>190</sup>.

<sup>189</sup> Sapanoğlu, (C.I), s.543; Oktay, (Zamanaşımı) s.70.

<sup>190</sup> Y8.HD 22.3.2001 T., 2001/1368 E., ve 2152 K. sayılı kararı için bkz. Erden, s. 152-153.

### **III. KKTC HUKUKU'NDA OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA KAZANILAMAYAN TAŞINMAZLAR**

KKTC Hukuku'nda da, aynen Türk Hukuku'nda olduğu gibi Devlet'in hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir (Fasıl 224 m. 9). Dolayısıyla, burada da özel mülkiyet kurma amacı olarak görülen olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, devletin hüküm ve tasarrufu altında olan taşınmazlar üzerinde söz konusu olmamaktadır. Bunun gibi, KKTC Anayasası'nda ve bazı kanunlarda taşınmaz mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmasını engelleyen hükümlere rastlanmaktadır.

#### **A. Kamu Malları**

KKTC Hukuku'nda kamu malları ile ilgili olarak en geniş düzenleme KKTC Anayasası'nda yer almaktadır. “Devletin mülkiyet hakkı”, başlığı altında düzenlenen 159. madde, KKTC'nin tarihsel süreci de gözönünde bulundurularak Türk Hukuku'ndan farklı bir düzenlemeyle karşımıza çıkmaktadır. Buna göre, KKTC'de de kamu malları, genel olarak Türk Hukuku'nda olduğu gibi halkın kullanımına ayrılan ‘orta malları’ ile belli bir kamu hizmetine ayrılan ‘hizmet malları’ ve herhangi bir mülkiyet konusu olma niteliği taşımayan ‘sahipsiz mallar’ olarak tasnif edilmektedir. Buna ek olarak, KKTC'nin bulunduğu topraklarda egemenliğini kurabilmesi için ülke sınırları içinde, daha önceki idarelerden kalan taşınmazların tümünün Anayasa tarafından devletin mülkiyetindeki mallar olarak nitelendirildiği görülmektedir. Bu doğrultuda kamu malları ilk olarak şöyle belirlenmiştir:

- Tapusu, 16 Ağustos 1960 tarihinden önce Kıbrıs Hükümeti adına kayıtlı tüm taşınmazlar;
- 16 Ağustos 1960 tarihinden sonra Kıbrıs Cumhuriyeti'ne intikal eden tüm taşınmazlar;
- Kıbrıs Türk Federe Devleti'nin ilân edildiği 13 Şubat 1975 tarihinde terk edilmiş bulunan taşınmazlar;
- 1960 Kurucu Antlaşmasında ve ona bağlı eklerdeki askeri alanlar.

Yukarıda belirtilen taşınmazlardan ilk ikisi kamu malıdır. Üçüncüsü ise, kanunla özel mülkiyete elverişli sahipsiz mal durumuna getirilmiştir. Bu çerçevede, KKTC kamu malları, hizmet malları, orta malları ve sahipsiz mallar başlığı altında incelenmiştir:

### **1. Hizmet Malları**

KKTC mevzuatında tanımlanmayan hizmet mallarını, Türk Hukuku'nda olduğu gibi, kamu hizmetinin görülmesi için vazgeçilmez olan ve onun bir parçası halini almış taşınmazlar<sup>191</sup> olarak kabul etmek gerekmektedir. Hizmet mallarının, KKTC Hukuku'nda bu niteliği kazanması iki şekilde olmuştur:

- KKTC kurulmadan önce kamu hizmetine tahsis edilmiş olan hizmet mallarından KKTC topraklarında kalanlar, yine bu özellikleri gözönünde tutularak KKTC'nin yetkili makamları tarafından kamu hizmetine tahsis edilmiştir.

---

<sup>191</sup> Bu konuda bkz., §4, II, A, 1.

- KKTC'nin ilânından sonra kamu hizmetine tahsis edilen mallar ise yetkili makamların verdiği "tahsis kararlarıyla" bu fonksiyonu kazanmıştır.

Her iki halde de, kamu hizmetine tahsis edilmiş mallar haklarındaki tahsis kararı kaldırılıncaya kadar olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına konu olamazlar. Ancak, Anayasa m. 159 f. 5 bu kurala bir istisna getirmektedir. Buna göre, dini ibadet yerleri ile bunların içinde buldukları taşınmazlar gerçek ve tüzel kişiler devredilemez. Dolayısıyla, bu tip yerler, haklarındaki tahsis kararı kalksa bile özel mülkiyet konusu olamaz.

## **2. Orta Malları**

Kamunun ortak kullanmasına ayrılan ve bu kullanım için kural olarak herhangi bir ücrete gerek olmayan mallar olarak tanımlanan orta malları<sup>192</sup>, Anayasa tarafından tarihsel süreç gözönünde bulundurularak hükme bağlanmıştır. Buna göre, 16 Ağustos 1960 tarihinden sonra Kıbrıs Cumhuriyeti'ne intikal etmiş ve KKTC topraklarında bulunan taşınmazlardan kamunun ortak kullanımına tahsis edilmiş olanlar KKTC'nin mülkiyetindedir (Anayasa m. 159). Öte yandan geleneksel olarak kamu malı olarak nitelendirilen ve mer'a, yaylak, kışlak, otlak, genel harman yerleri, sıvat ve eyrek yerleri ile, baltalık gibi genellikle köy halkının kullanımına açık orta malları ile ilgili olarak KKTC Hukuku'nda herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak bu işlevi gören taşınmazların başka adlarla kamunun ortak kullanımına tahsis edildiği görülmektedir.

Yukardaki bilgiler ışığında başlıca orta mallarını şöylebilir:

---

<sup>192</sup> Bu konuda bkz., §4, II, A, 2.

### **a. Topluluk Malları**

Topluluk malları, kanunlar veya örf ve adet uyarınca herhangi bir kent, köy veya mahalle halkı tarafından bir topluluk olarak elde bulundurulmuş veya kullanılan taşınmazlardır. Fasıllık 224 m. 19'da düzenlenen topluluk malları, hiçbir izne tâbi olmadan herkesin ortak olarak kullanabileceği yerlerdir. Yasada bu yerlerin hangi amaçla kullanılacağına dair bir hüküm yoktur. Ancak uygulamada bu yerlerin düğün, panayır, toplantı, oto park gibi ortak amaçlarla kullanıldığı görülmektedir.

Topluluk malları bu özellikleri ile kamunun yararlanmasına açık taşınmazlardan olduklarından, mülkiyetleri olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamaz.

### **b. Yollar**

KKTC Hukuku'nda, Yollar ve Binalar (Fasıllık 96) Yasası ile Kamu Yolları Yasası'nda (Fasıllık 83) düzenlenmiş olan yollar, herkesin kullanımına açık orta mallardır ( Fasıllık 83 m. 2 ). Fasıllık 96 m. 2'ye göre "yol, herhangi bir sokak, hayvan yolu, patika, çıkmaz sokak, geçit, yaya yolu veya yaya geçidi, kaldırım veya kamuya ait meydanı kapsar". Yollar, tahsis işlemi veya kadimden beri kullanmayla ile bu vasfı elde etmektedirler.

KKTC Hukuku'nda, Türk Hukuku'ndan farklı olarak kamuya ait yollar ile kamuya açık köy ve tarla yolları üzerinde kamu yararı için belli sürelerle irtifak ve intifa hakkı gibi aynî haklar ile uzun vadeli kiralar, yasa ile belirlenen biçim ve koşullarla tesis ve tescil edilebileceği hükme bağlanmıştır. Bu durum, Anayasa'da "kamuya ait yollar ile kamuya açık köy ve tarla yolları üzerinde kamu yararı için belli sürelerle irtifak ve intifa hakkı gibi aynî haklar ile uzun vadeli kiralar, yasa ile

belirlenen biçim ve koşullarla tesis ve tescil edilebilir” (m.159/f.2) hükmüyle ifade edilmiştir. Söz konusu yasal düzenleme dışında KKTC Hukuku’nda kişilere, yollar üzerinde başka bir aynî hak tanınmamıştır. Dolayısıyla yollar, özel mülkiyete konu olamayan taşınmazlar arasında yer aldıklarından mülkiyetleri olağanüstü zamanaşımı yoluyla da kazanılamaz.

### **3. Anayasa m. 159 Uyarınca Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında Olan Yerler**

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanılamayacak taşınmazlardan biri de Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerlerdir. Bu taşınmazlarla ilgili olarak Anayasa’nın 159. maddesinin 1. fıkrası genel hüküm niteliğindedir. Buna göre;

“15 Kasım 1983 tarihinde, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti sınırları içinde bulunan, ve;

(a) Tapusu, 16 Ağustos 1960 tarihinden önce Kıbrıs Hükümeti adına kayıtlı tüm taşınmaz mallar ile, 16 Ağustos 1960 tarihinden sonra Kıbrıs Cumhuriyetine intikal eden tüm taşınmaz mallar; kamuya ait yollar, sular, su kaynakları, liman ve sahiller, rıhtım ve iskeleler, göller, dere ve göl yatakları, tarihi kent, bina ve kalıntılar ile kaleler ve bunların alanları, doğal servetler ve yeraltı kaynakları, ormanlar, savunma yapı ve tesisleri ile yeşil saha ve parklar; kamuya açık köy ve tarla yolları, kamu hizmetinde kullanılan binalar;

(b) Kıbrıs Türk Federe Devleti’nin ilan edildiği 13 Şubat 1975 tarihinde terkedilmiş bulunan veya sözkonusu tarihten sonra yasanın terkedilmiş veya sahipsiz taşınmaz mal olarak nitelendirdiği veya hüküm veya tasarrufu kamuya ait olması gerekli olup da aidiyeti saptanamamış olan tüm taşınmaz mallar, bina ve tesisler; ile

(c) 1960 Kuruluş ve ona bağlı eklerde belirlenen askeri tesis, rıhtım, kamp vesair talim sahaları içinde bulunan tüm taşınmaz mallar,

Tapuda böyle kayıtlı olup olmadığına bakılmaksızın, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinin mülkiyetindedir ve tapu kayıtları buna göre düzeltilir.”

Bu çerçevede, KKTC topraklarında kalan ve Kıbrıs Cumhuriyeti döneminde de Türklere ait olan taşınmazlar dışındaki, tüm taşınmazların devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu hükme bağlanmıştır. Anayasa m. 159’da sayılan

taşınmazlardan bazılarının kamu malı, bazıları ise özel mülkiyete konu olabilen taşınmazlar olduğu görülmektedir. Bu çerçevede, Anayasa m. 159 / f.4’de, özel mülkiyete konu olabilen taşınmazlar üzerinde, aynî hakkı olduğunu ispatlayan kişilere, taşınmazları karşılığında uygun bir tazminatın ödenmesini sağlamak amacıyla yasa çıkarılacağı<sup>193</sup> öngörülmüştür ( m. 159/f. 4 ). Hukukî açıdan Anyasa m. 159 / f.1’deki düzenlemeyi, olağanüstü koşullarda yapılmış kamulaştırma olarak nitelendirmek gerekmektedir. Zira burada kamulaştırmanın bilinen sınırları aşılmış<sup>194</sup> olmasına rağmen, Kıbrıs Türk Halkı’nın sosyal ve ekonomik hayatını sürdürebilmesi için yapılmış olan bu düzenleme karşısında, aynî hakları ihlal edilen kişilere tazminat ödenmesinin kabul edilmiş olması, m. 159’daki düzenlemenin, olağanüstü koşullarda yapılmış kamulaştırma olarak değerlendirilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır.

Kıbrıs’ın Kuzeyinde sosyal ve ekonomik hayatın sürdürülmesini sağlamak amacıyla, KKTC Anayasası m. 159 / f.1’e konu olan taşınmazlardan, özel mülkiyete elverişli olanların, gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetine devredileceği hükme bağlanmıştır (m. 159/ f.3). Bu noktadan hareketle, özel kanunlarla kişilerin mülkiyetine devredilmemiş olan taşınmazlar inceleme altına alınmıştır:

---

<sup>193</sup> KKTC Anayasası m. 159/f. 4’de öngörülen tazminatın, usûl ve esaslarını düzenleyen herhangi bir yasa yapılmamıştır.

<sup>194</sup> KKTC Hukuku’nda kamulaştırma, 15/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Zorla Mal İktisabına Dair Yasa ile düzenlenmekle birlikte, tanımı, Anayasa m.41/f.1’de yapılmıştır. Buna göre, “Devlet, Belediyeler, yasanın kendilerine kamulaştırma hakkı tanıdığı kamu tüzel kişileri veya kamu yararı güden kuruluşlar:

(a)Genel bir kamulaştırma yasasında özel olarak gösterilen ve kamu yararına olan bir amaç için; ve  
(b)Bu amacın, kamulaştırma yapan makamın, kamulaştırma ile ilgili yasa kurallarına uygun olarak verdiği ve kamulaştırma nedenlerini açıkça bildiren bir kararı ile gösterilmesi halinde; ve  
(c)Anlaşmazlık çıktığı takdirde, bir hukuk mahkemesince saptanacak tam ve hakkaniyete uygun bir tazminatın hemen veya yasanın belirleyeceği beş yılı aşmayan taksitlerle ödenmesi koşuluyla, herhangi bir taşınır veya taşınmaz malı veya bu gibi mal üzerindeki herhangi bir hak veya yararı kamulaştırmaya yetkilidirler”.

### **a. Genel Sular**

Deniz, göl, nehir, akarsu gibi geniş kütleli su birikintileri olan genel sular<sup>195</sup>, Anayasa'nın 159. maddesi uyarınca devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Bu yerler, kural olarak, nitelikleri gereği kamunun kullanmasına açıktırlar ve özel mülkiyete tâbi olamazlar. Ancak Fesil 224 m. 7'de "bu Yasanın yürürlüğe girdiği tarihte özel mülk olmayan tüm göl, nehir, dere ve doğal su kaynakları"ndan bahsedilmekle yasanın yürürlüğe girmesinden önce söz konusu yerlerin özel mülkiyete tâbi olabileceği anlaşılmaktadır. Ayrıca bu tarihten önce, söz konusu yerlerin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanıma konu olabileceği de 7. maddenin (a) bendinde "Yukarıda belirtilen tarihten önce otuz yıllık bir sürenin tümü sırasında müdahalesiz olarak kullanılmış olan herhangi bir göl, nehir, dere veya doğal su kaynağı üzerindeki hakları etkiler şeklinde yorumlanamaz", şeklindeki ifadeyle ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla, yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren ortaya çıkan göl, nehir, dere ve doğal kaynaklar ise devletin hüküm ve tasarrufu altında olacağından, mülkiyetleri olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamaz.

KKTC Hukuku'nda da insan eliyle yaratılan geniş kütleli su birikintilerinin tâbi olacağı rejim hakkında herhangi bir düzenleme yoktur. Kanaatimizce, arazisi üzerine kendi emeğiyle herhangi bir doğal kaynağı engellemeden su biriktiren kişinin, (örneğin sunî göl oluşturan kişinin), oluşturduğu kütleli su de özel mülkiyete tâbi olması gerekmektedir. Öte yandan, kamu arazisi üzerine yapılan bir su birikintisini kamu malı saymak yerinde olur.

---

<sup>195</sup> Bu konuda bkz., §4, II, A,3,b.

## **b. Kıyılar**

KKTC Hukuku'nda kıyı, suyun karada en çok yükselebileceği noktadan ölçülmek üzere, kara yönünde olan su ile kara arasındaki yüz metrelik alan olarak tanımlanmıştır (Fasıl 59 Sahilleri Koruma Yasası m. 1). Denizden faydalanmak amacıyla kullanılması zorunlu olan kıyılar, hem Fasıl 59'da, hem de KKTC Anayasası'nda koruma altına alınmış, kamunun kullanımına açık toprak parçasıdır. Nitekim, Anayasa m. 159 kıyıların kullanımında kamu yararının gözetileceğinden bahsederek, bu yerlerin devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu vurgulanmaktadır. Kıyılar bu özellikleri gereği özel mülkiyete konu olamadıklarından, bunların mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması da mümkün değildir.

## **c. Ormanlar**

Ormanlar da kıyılar gibi Anayasa'da düzenlenmiş herkesin kullanımına açık kamu mallarındandır (m. 159/Ia). Ormanlar, devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerlerden olup, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına konu olmaları söz konusu değildir. Bu kuralın tek istisnası, KKTC Hukuku'nda 19 \ 2003 sayılı Alçak Orman Devri ve İcarı Yasası m. 3'de "alçak orman tarlası" olarak nitelendirilen ve tapu kayıtlarında alçak orman olarak kayıtlı bulunan ve üzerindeki örtüler kaldırılmak suretiyle elde edilen orman arazilerinin gerçek ve tüzel kişilere devir veya icar edilebileceğini düzenleyen hükümdür. Yasa, alçak orman arazilerinin özel mülkiyete konu olabileceğini düzenlediğinden, bu arazilerin mülkiyetlerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabileceğini de kabul etmek gerekmektedir.

Öte yandan, alçak orman arazileri dışında kalan orman arazileri özel mülkiyete konu olamadıklarından olağanüstü zamanaşımı yoluyla da kazanılamazlar.

#### **d. Tarih, Kültür ve Tabiat Varlıkları**

Sahipsiz mal niteliğinde olan tarih, kültür ve tabiat varlıkları devletin hüküm ve tasarrufu altındadırlar. Hem Anayasa m. 159/Ia'da hem de 60 \ 1994 sayılı Eski Eserler Yasası tarafından koruma altına alınmıştır. Tarih, kültür ve tabiat varlıkları özel mülkiyete konu olamadıklarından, mülkiyetlerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması da söz konusu değildir. Bu husus, Eski Eserler Yasası m. 6 f. 2'de "devlete ait arazi ve emlak ile gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan emlak ve arazide varlığı bilinen veya ileride meydana çıkacak olan her türlü taşınır ve taşınmaz eski eserler, devletin malı olup devletin gözetim, denetim ve koruması altındadır", şeklinde düzenlenmiştir.

#### **B. Özel Mülkiyete Elverişli Olmasına Rağmen Kanunlar Tarafından Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması Yasaklanmış Taşınmazlar**

KKTC Hukuku'nda bazı özel kanunlar uyarınca devlete kalan taşınmazların mülkiyetinin kazanılması yasaklanmıştır.

#### **1. Miras Hükümleri Nedeniyle Devlete Kalan Taşınmazlar**

Vasiyetnameler ve Veraset Yasası'na ( Fasil 195 ) göre, altıncı dereceye kadar mirasçı bırakmadan ölen kişilerin taşınmazları devlete kalır ( m. 47 ). "Son mirasçı"nın devlet olması nedeniyle devletin malvarlığına geçen taşınmazların zamanaşımı yoluyla kazanılıp kazanılamayacağı hususu ise Fasil 224'de

düzenlenmiştir. Fası 224'ün 9. maddesine göre “hiçbir kişi, rızasız tasarruf yolu ile, Devlet veya kayıtlı bir malikin aleyhine taşınmaz mal üzerinde mülkiyet hakkı kazanamaz”. Dolayısıyla, Türk Hukuku'ndan farklı olarak KKTC Hukuku'nda, herhangi bir kişi adına tescil edilmiş olan taşınmazlar, malikin ölmesi durumunda dahi olağanüstü zamanaşımına konu olamaz.

Mirasçı bırakmadan ölen yabancıların taşınmazlarının durumunun ne olacağı ise sadece taşınırlar bakımından düzenlenmiştir. Buna göre “KKTC'de ölen ancak devamlı ikamet yeri KKTC olmayan kişilerin taşınır mallarının tevarüsü, bu kişilerin öldükleri zaman devamlı ikamet yeri olan ülkenin yasaları uyarınca düzenlenir”. Hükmün zıt anlamından KKTC'de ölen ve devamlı ikamet yeri KKTC olan kişilerin taşınmazlarının tevarüsünün, KKTC Hukuku'na göre yapılacağı ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla, mirasçı bırakmadan ölen yabancıların taşınmazları KKTC Hukuku'na göre tevarüs edileceğinden, mirasçı bırakmadan ölen KKTC vatandaşlarına uygulanan hükümler burada da uygulanır. Öte yandan, Fası 224'e göre adına kayıtlı taşınmaz bulunan yabancıların herhangi bir varisinin KKTC'de bulunmaması halinde, bu kişinin ölüm tarihinden başlayarak otuz yıl geçmedikçe, tapuda varislerin menfaatlerini tehlikeye düşürecek herhangi bir işlem yapılamaz ( m. 47 / f. 4 ). Bu iki hükmün birlikte değerlendirilmesinden ortaya çıkan sonuca göre ise KKTC'de varis bırakmadan ölen kişilerin otuz yıl içinde varislerinin ortaya çıkmaması halinde taşınmazları devlete kalmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu taşınmazların mülkiyetleri olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamaz.

## **2. Yeni Arazi Oluşması Nedeniyle Devlete Kalan Taşınmazlar**

Fası 224'e göre bir göl, nehir, dere veya su kaynaklarının sularının çekildiği herhangi bir arazi, yasanın yürürlüğe girdiği tarihte özel mülk olan araziler hariç

olmak üzere, Devlete ait olur (m. 7) . Dolayısıyla, devlete ait olan göl, nehir, dere veya su kaynaklarının sularının çekildiği yerlerde oluşan araziler devlete ait olur. Bunun dışındaki yerlerde oluşan araziler ise özel mülkiyete tâbi olduklarından, mülkiyetleri olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilir.

### **3. Padişahlardan Devlete Kalan Taşınmazlar**

Osmanlı İmparatorluğu, Kıbrıs'ı fethinden sonra, Osmanlı mülkiyet rejimini de adaya taşımıştır. Kıbrıs Cumhuriyeti'nin kurulmasına kadar kullanılan bu sistem Fasil 224 ile terk edilmiştir (3. m). Osmanlı Arazi Kanunu'na göre, “*Arazi-i Memluk-e*”, “*Arazi-i Miriye*”, “*Arazi-i Mevat*”, “*Vakıf Arazi*” ve “*Arazi-i Metruke*” olmak üzere beş toprak sınıfı vardı<sup>196</sup>. Fasil 224, bunlardan, “*Arazi-i Memluk-e*” ve “*Arazi-i Miriye*” olarak bilinen taşınmazlar dışındaki tüm taşınmazların kamu malı olarak, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu hükme bağlamıştır (m. 3). Dolayısıyla, bu taşınmazlar dışında kalan “*Arazi-i Mevat*” ve “*Arazi-i Metruke*”, devletin hüküm ve tasarrufunda olduğundan, mülkiyetleri olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmaz.

### **C. Kanunlardaki Özel Hükümler Nedeniyle Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Kazanılmayan Taşınmazlar**

#### **1. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgesindeki Taşınmazlar**

05/1979 sayılı Askeri Yasak Bölgeler Yasası'nın 2. maddesine göre, Bakanlar Kurulu, KKTC'nin ulusal güvenliğini sağlamak amacıyla, Resmî Gazete'de yayınlanacak bir kararname ile KKTC'nin herhangi bir kısmında askeri yasak bölge veya bölgeler ilân edebilir. Yasaya göre, ikâmetgâhı, arazisi veya işyeri askeri yasak

---

<sup>196</sup> Bu konuda bkz., §1, I.

bölge olarak ilân edilen yerlerde bulunan kişiler ve kuruluşlar tahliye edilir (m. 3/f. 5). Dolayısıyla, Askeri Yasak Bölgelerdeki taşınmazlar özel mülkiyete konu olamayacak olduklarından, mülkiyetleri olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmaya da elverişli değildir.

## **2. Siyasal Partiler Yasası'na Göre Hazineye Kalan Taşınmazlar**

10 / 1975 tarihli Siyasal Partiler Yasası'nda hakkında kapatılma kararı verilen siyasi partilerle genel kurulda kapanma kararı alan siyasi partilerin taşınmazlarının hazineye kalacağıyla ilgili hükümler yer almaktadır. Buna göre, Anayasa Mahkemesi kararıyla kapatılan siyasi partinin bütün taşınmazları ile, kapanma kararı alan siyasi partilerin taşınmazları, aksine alınmış bir genel kurul kararı olmadıkça, hazineye kalır (m. 60-62). KKTC Hukuku'nda hazine mallarının devletin, hüküm ve tasarrufu altında olduğu kabul edilmektedir. Zira, 32/ 1983 sayılı Hazine Malları Yasası m. 3 “devletin hazine malları üzerindeki hak ve yetkileri ile bunların yönetim, denetim, bakım, ve korunma, onarım, tahsis, kiralanma ve kullanılmalarına ilişkin hak ve yetkileri Devlet adına Bakanlık tarafından kullanılır” hükmüyle hazine mallarının, devletin hüküm tasarrufu altında olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, hazineye kalan taşınmazların mülkiyetleri olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamaz.

## BÖLÜM II

### TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA KAZANILMASININ ZİLYETLİĞE İLİŞKİN ŞARTLARI

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, hem Türk Hukuku'nda, hem de KKTC Hukuku'nda zilyetliğe dayalı bir kazanım yolu olarak düzenlenmiştir. Dolayısıyla, her iki hukuk düzeninde de olağanüstü zamanaşımına dayanarak mülkiyet iddiasında bulunacak kişinin, söz konusu taşınmaza, özel nitelik arzeden bir şekilde zilyet olması gerekmektedir. Taşınmazın mülkiyetini olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanmak isteyen kişinin, sahip olması gereken bu özellikler, önce Türk Hukuku, daha sonra da KKTC Hukuku bakımından incelenmiştir.

Türk Hukuku'nda bu konu, MK'da, “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”, şeklinde düzenlenmiştir (m.715). Burada, alelade zilyetlikten ayrı olarak, malik sıfatıyla zilyetlik aranmaktadır ve bu olağanüstü zamanaşımının en önemli unsurlarından biri olarak karşımıza çıkmaktadır.

KKTC Hukuku'nda ise, durum biraz daha karmaşıktır. Konunun düzenlendiği Fasıllık 224'de zilyetlikten bahsedilmemekte “taşınmaz üzerinde tasarruf” dan bahsedilmektedir. Yasa'nın 10. maddesine göre “bir taşınmaz malın otuz yıllık sürenin tümü sırasında, bir kişi veya o kişinin talepte bulunmak için dayandığı kişiler tarafından ihtilâfsız ve fasılsız olarak tasarruf edildiğinin kanıtlanması, o kişiye o malın sahibi sayılması ve o malı adına, kütüğe kaydettirmesi hakkını verir”. Kanaatimizce burada, “tasarruf” kelimesi ile eşya üzerindeki fiilî hakimiyet

kastedilmektedir. Zira, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için, zilyedin, söz konusu taşınmaz üzerinde fiilî hakimiyet kurması gerektiği, mahkeme kararlarında hükme bağlanmıştır<sup>197</sup>.

## **§ 5. ZİLYETLİĞİN MALİK SIFATIYLA OLMASI**

### **I. GENEL OLARAK**

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için, taşınmaza zilyet olan kişinin, zilyetliğinin malik sıfatıyla olması gerekmektedir. Bu durum, hem Türk Hukuku'nda, hem de KKTC Hukuku'nda aranan bir unsurdur.

Malik sıfatıyla zilyetlik, hem MK m. 713'de, hem de KK m. 14'de, bir taşınmazın olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi için aranan şartlardan biridir. Öte yandan, Fasıllık 224'de bu konuda açık bir düzenleme olmamasına rağmen, hem hükmün düzenleniş şeklinden, hem de mahkeme kararlarından zilyetliğin malik sıfatıyla olması gerektiği sonucuna ulaşmaktayız. Zira, bir taşınmazda otuz yıl süreyle zilyet olmak suretiyle mülkiyet hakkı talep edebilmek için, zilyetliğin malik sıfatıyla olması gerekmektedir.

### **II. TÜRK HUKUKU'NDA ZİLYETLİĞİN MALİK SIFATIYLA OLMASI**

Bir taşınmazın olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi için, zilyetliğin malik sıfatıyla olması gerekmektedir<sup>198</sup>. Bu durum, MK m. 713' de açıkça belirtilmesine rağmen malik sıfatıyla zilyetliğin tanımı yapılmamıştır. Konu, doktrin

---

<sup>197</sup> Bu konuda bkz., § 5, III.

<sup>198</sup> Ertaş, s. 325, Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 265; Sapanoğlu C.I, s.689; Karahasan, s. 690; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 749; Ayan, s. 183; Esener/Güven, s. 208; Oyman, s.1344; Esmer, s.262 Kılıç, ( 3402), s. 372; Aybay /Hatemi, (2009), s. 198 .

ve mahkeme kararlarıyla açıklığa kavuşturulmaya çalışılmıştır. Bu çerçevede, malik sıfatıyla zilyetliğin hukukî niteliği ve tanım ile ilgili olarak birçok görüş ortaya atılmıştır<sup>199</sup>. Bazılarına göre, malik sıfatıyla zilyetlik için önemli olan zilyetlik iradesi değil, zilyetliğin dış görünümüdür<sup>200</sup>. Buna göre, malik sıfatıyla zilyetlik için, gerçek malik olmaya veya kendisini malik sanmaya gerek olmadığı gibi, ileride malik olacağı konusunda bir irade de gerekli değildir<sup>201</sup>. Başka bir görüş ise, zilyedin malik sıfatıyla zilyet olarak değerlendirilebilmesi için, özel bir zilyetlik iradesine gerek olduğunu savunmaktadır<sup>202</sup>. Ancak bu görüşü savunanlar, zilyedin iradesi konusunda fikir birliği sağlayamamışlardır. Zira, bir kısım yazarlar zilyetlik için gereken özel iradenin, mülkiyetin iktisabına yönelik olması gerektiğini ileri sürerken; diğerleri iradenin malik gibi zilyet olmaya yönelik olduğunu ileri iddia etmektedirler<sup>203</sup>. Bizim de katıldığımız görüşe ise, malik sıfatıyla zilyetliğin varlığı için objektif zilyetlik durumunu aşan özel bir iradeye gerek olmadığını kabul etmektedir. Buna göre, kendi zilyetliğini, başkasının aslî ve bağımsız zilyetliğinden kaynaklandırmayan ve taşınmazda başkasının mülkiyet hakkına riayet zorunluluğu duymayan kişilerin zilyetliği, malik sıfatıyla zilyetliktir<sup>204</sup>. Buna göre, zamanaşımı süresi sadece aslî zilyet lehine işler<sup>205</sup>. Zilyetlikte aranan özel irade unsuru, malik sıfatıyla zilyetliğin tespitinde değil; zilyetliğin aslî olup olmadığının tespitinde önem

---

<sup>199</sup>Gülümser, (İsviçre-Türk), s. 296, Sungurbey, s. 27-31; Karahasan, s. 690; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 531.

<sup>200</sup> Başpınar, s. 124; Oktay, (Zamanaşımı), s. 77; Sungurbey, s. 27.

<sup>201</sup> Bu konuda bkz. Başpınar, s. 124.

<sup>202</sup> Başpınar, s. 124; Feyzioğlu/Doğanay/Aybay, s.119; Saymen / Elbir, s. 325; Sungurbey, s. 28; Oktay, s. 78; Olgaç/Karahasan, s. 17,86; Reisoğlu, s. 374 ; Karahasan, s. 691.

<sup>203</sup> Bu konuda bkz. Sungurbey, s. 28; Düzeceer, s. 194-195; Başpınar, s. 124.

<sup>204</sup>Çoşkun, s. 49; Gülümser, (İsviçre-Türk), s. 298; Gürsoy / Eren / Cansel, 534; Ünal/ Aral/ Başpınar/ Ozanoğlu; s.202; Kuley, (İktisap),s. 60; Sungurbey, s. 29; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 352; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 264; Sapanoğlu C.I, s.689; Düzeceer, s. 195; Akipek, (Aynı Haklar), s. 141; Ünal, Mehmet/ Başpınar, Veysel, Şeklî Eşya Hukuku, 3. Bası, Ankara, 2007, s. 126-127.

<sup>205</sup>Ünal / Başpınar, s. 127; Ünal/ Aral/ Başpınar/ Ozanoğlu; s.203; Akipek / Akıntürk, s. 495.

taşımaktadır<sup>206</sup>. Zira, başkasının üstün hakkına riayet iradesi ile hareket eden zilyet aslî zilyet olarak kabul edilemez ve olağanüstü zamanaşımından yararlanamaz<sup>207</sup>. Ancak, zilyetteki bu riayet iradesi kalkar ve başkasının üstün hakkını tanımamaya başlayarak zilyetliğini sürdürürse artık malik sıfatıyla zilyet halini alır<sup>208</sup>. Diğer bir ifade ile, bir kimse zilyet olduğu şey üzerinde başkasının üstün hakkını kabul etmemeye başladığı anda malik sıfatıyla zilyet olur. Bu nedenle, başlangıçta fer'i zilyet olan kişi, sonradan malik sıfatıyla zilyet olduğunu iddia edebilir<sup>209</sup>. Malik sıfatıyla zilyetliğin tespitinde, önemli olan zilyetlik iradesinin dışa vurumunun nasıl şekillendiğidir. Dışa vurumun ise önceden belirlenenebilen sınır ve kalıpları olmadığından, her somut olayın özellikleri gözönünde tutularak malik sıfatıyla zilyetlik tespit edilir<sup>210</sup>. Yani zilyet, malik gibi hareket ederek mülkiyet hakkını kullanma ve bu hakkını başkalarına kabul ettirme eğiliminde olmalıdır<sup>211</sup>. Dolayısıyla, malik sıfatıyla zilyetlikte, zilyetliğin aslî ve bağımsız olması, başkası adına olmaması gerekmektedir<sup>212</sup>.

Öte yandan, malik sıfatıyla zilyet, başkasının üstün hakkını tanımaya başlar ve başkasının mülkiyetine veya zilyetliğine riayet ederse artık olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanması söz konusu olmaz<sup>213</sup>. Nitekim, YHGK. 10.10.1990 tarih, 1990/81 E. e 1990/ 8-367 K. sayılı kararda, olağanüstü

---

<sup>206</sup> Sungurbey, s. 30; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 534.

<sup>207</sup> Ünal / Başpınar, s. 126.

<sup>208</sup> Oktay, s. 77; Sapanoğlu, s. 689; Sungurbey, s. 28; Ünal/ Aral/ Başpınar/ Ozanoğlu; s.202-203; Düzeceer, s. 195; Ünal / Başpınar, s. 126.

<sup>209</sup> Ertaş, s. 325; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 534; Eren/ Başpınar, s.315; Oyman, s.1344; Ünal / Başpınar, s. 126; Kılıç, (3402), s. 373.

<sup>210</sup> Tekinay/ Akman / Burcuoğlu /Altop, s. 749; Sapanoğlu, (C.I), s. 689; Karahasan, s. 693; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 534-535.

<sup>211</sup> Esmer, s. 262; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 534; Sungurbey, 29.

<sup>212</sup> Akipek, (Aynı Haklar), s. 142; Başpınar, s. 124; Ünal/ Aral/ Başpınar/ Ozanoğlu; s.202-203; Düzeceer, s. 194; Esener / Güven, s. 208; Sapanoğlu, (C.I), s. 689; Tekinay / Akman / Burcuoğlu/Altop, s. 749.

<sup>213</sup> Düzeceer, s. 195; Sungurbey, 32; Reisoğlu, s. 374; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s.749; Eren/ Başpınar, s.315; Esmer, s.262.

zamanaşımına konu olan taşınmazı kullanması karşılığında, malike kira bedeli ödeyen zilyedin, bu zilyetliğinin, fer'i zilyetlik niteliğinde olup, malik sıfatıyla zilyetlik olarak değerlendirilemeyeceği hükme bağlanmıştır<sup>214</sup>. Bu nedenle, zilyetliği altındaki taşınmaz için kira veya ecrimisil ödeyen, taşınmazı imtiyaz sözleşmesi yoluyla elinde bulunduran kişiyi malik sıfatıyla zilyet olarak değerlendirmemek gerekmektedir<sup>215</sup>. Öte yandan, zilyedin, arsa niteliğindeki taşınmaza başkasının girmesini önlemek amacıyla, etrafını duvar vb. şeylerle çevirmesi malik sıfatıyla zilyet olarak kabul edilmesini sağlamaktadır<sup>216</sup>. Hatta hukuken geçerli olmayan harici satış, ya da harici taksim de zilyedin, malik sıfatıyla zilyet gibi hareket ettiğini gösteren fiiller arasında yer almaktadır<sup>217</sup>.

Zilyedin, yirmi yıllık zilyetlik süresini tamamladıktan sonra, taşınmazın kendisine satılmasını ilgili kurumdan talep etmesini başkasının üstün hakkını tanımak olarak kabul etmemek gerekmektedir<sup>218</sup>. Burada zilyet, kısa yoldan sonuca ulaşmak amacıyla hareket etmektedir. Nitekim, YHGK. 12.11.1975 tarih 1973/ 8-996 E. ve 1278 K.<sup>219</sup> sayılı kararda, zilyedin, yirmi yıllık kazandırıcı zamanaşımı süresini doldurduktan sonra, taşınmazın kendisine satılması için başvurmasının zilyetliğinin malik sıfatıyla geçmediğine işaret etmediğini, zilyedin bu davranışının taşınmazın mülkiyetini kolay yoldan elde etmeye çalışmak olarak kabul edilmesi gerektiği hükme bağlanmıştır. Öte yandan, Yargıtay'ın eski uygulamalarındaki hazine şağili sıfatıyla taşınmaz vergisi ödenmesinin malik sıfatıyla zilyetliğe engel

---

<sup>214</sup>YHGK 10.10.1990 tarih, 1990/81 E. ve 1990/ 8-367 K. sayılı kararı için bkz. <http://emsal.yargitay.gov.tr/veribankasistemciweb/>, (Erişim Tarihi: 12.12.08).

<sup>215</sup>Ayiter, s.117; Başpınar, s. 125; Esmer, s. 122; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.353; Öktem, s. 301; Reisoğlu, s. 374; Karahasan, s.69 Ünal/ Aral/ Başpınar/ Ozanoğlu, s.205; Kılıç, ( 3402), s. 373.

<sup>216</sup>Sapanoğlu, (C.I), s. 699; Karahasan, s.693; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 535.

<sup>217</sup>Öktem, s. 301.

<sup>218</sup>Başpınar, s. 124; Düzceer, s. 195 – 199; Eren/ Başpınar, s.315.

<sup>219</sup> YHGK 12.11.1975 tarih 1973/ 8-996 E. ve 1278 K. sayılı kararı için bkz. Düzceer, s.201.

teşkil ettiği yönündeki görüşünden<sup>220</sup> son zamanlarda vazgeçerek, zilyedin bu tür davranışının malik sıfatıyla zilyetliğe engel teşkil etmediğini kabul ettiğini görmekteyiz<sup>221</sup>. Bu konuda doktrindeki genel eğilim, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için gereken koşulların zilyet lehine oluşup oluşmadığını tespit etmek gerektiği yolundadır. Söz konusu koşulların, zilyet lehine oluşmasından önce, zilyedin taşınmazın kendisine satılması için başvurması ya da ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin işgal tazminatı ödemesi malik sıfatıyla zilyetliğe engel teşkil eden fiillerdir<sup>222</sup>.

Malik sıfatıyla zilyetlik açısından önemli olan nokta başkasının üstün hakkını kabul etmemek suretiyle taşınmazda malik gibi hareket etmektir<sup>223</sup>. Yoksa taşınmazın gerçek maliki olmak ya da özel bir şekilde zilyet olmak aranmamaktadır<sup>224</sup>.

Malik sıfatıyla zilyetlikte, zilyedin kendisini malik sanmasına gerek olmadığı gibi, malik olmadığını bilmesi de önem taşımamaktadır<sup>225</sup>. Malik sıfatıyla zilyetlik başkasının üstün hakkını reddetmek şeklinde ortaya çıktığından, olağan zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasından farklı olarak burada iyi niyet aranmaz<sup>226</sup>. Yargıtay da, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için, malik sıfatıyla zilyetliğin iyi niyetle tesis edilmiş olmasının

---

<sup>220</sup> Kuley, (İktisap), s. 60; Düzceer, s. 200.

<sup>221</sup> Düzceer, s. 200.

<sup>222</sup> Kuley, (İktisap), s. 60; Oktay, (Zamanaşımı), s. 82; Sapanoğlu, (C.I), s. 713.

<sup>223</sup> Ayiter, s. 117; Kuley, (İktisap), s. 60; Saymen / Elbir, 325; Öktem, İmran, Gayrimenkulün İktisap Tarikleri, AD, Y. 1946, S. 4, s. 300-301; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.352.

<sup>224</sup> Başpınar, s. 125; Sungurbey, s. 29.

<sup>225</sup> Ayiter, s.117; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 750; Kılıç, ( 3402), s. 372.

<sup>226</sup> Aybay / Hatemi, (2009), s. 199; Ayiter, s. 117; Düzceer, s. 202; Ertaş, s. 306; Feyzioğlu / Doğanay / Aybay, s. 126-127; Gür, s. 70; Hatemi / Serozan / Arpacı, s. 602; Oktay, (Zamanaşımı), s. 78; Sungurbey, s. 27; Reisoğlu, s. 374; Tekinay/ Akman / Altop / Burcuoğlu s. 750; Esmer, s. 265; Kılıç, ( 3402), s. 372-373.

gerekmediğine karar vermiştir<sup>227</sup>. Dolayısıyla, malik sıfatıyla zilyetlik, gasp gibi hukuka aykırı bir hareketle başlamış olsa dahi, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti kazanılmasını engellememektedir<sup>228</sup>.

Malik sıfatıyla zilyetlik aslen, devren ya da tesisen kazanılabilir<sup>229</sup>. Bunun yanı sıra, malik sıfatıyla zilyetlik tek başına olabileceği gibi, birlikte zilyetlik şeklinde de olabilir<sup>230</sup>.

Elbirliği mülkiyetinde taşınmazın tüm malikler tarafından birlikte kullanılması gerekmektedir<sup>231</sup>. Elbirliği mülkiyetinde, taksime kadar taşınmaz üzerinde maliklerin belli payları bulunmamaktadır<sup>232</sup>. Bu nedenle küllî halefiyette, mirasın taksimine kadar mirasçılardan birinin tek başına tasarrufunun tüm mirasçılar adına olduğu kabul edilir. Dolayısıyla, murisin bir taşınmazda olağanüstü zamanaşımına zemin teşkil edecek şekilde malik sıfatıyla zilyetliği, mirasçılar açısından elbirliğiyle zilyetlik haline dönüşür<sup>233</sup>. Bu süre içerisinde, mirasçılardan söz konusu taşınmazı birbirlerine karşı olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanmaları mümkün değildir<sup>234</sup>. Nitekim, YİBK 26.05.1954 gün ve 7/17 sayılı kararda mirasçılar arasında kazanımı sağlayan zilyetliğin işlemeyeceği hükme bağlanmıştır<sup>235</sup>. Söz konusu kararda, mirasçının olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet iddiasında bulunan zilyedin bu hakkını def'î yoluyla dermeyan edebileceği

---

<sup>227</sup> YHGK 27.01.1988 T., 1987/8-531 E., 1988/56 K. sayılı kararı için bkz. Kılıç, (C. II), s. 1843.

<sup>228</sup> Ayiter, s. 117; Tekinay/ Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 750; Düzceer, s. 202; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 536.

<sup>229</sup> Oktay, (Zamanaşımı) s. 78; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 35-38.

<sup>230</sup> Gülümser, (İsviçre-Türk), s. 302; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.266-267; Sapanoğlu, (C.I), s.720.

<sup>231</sup> Gülümser, (İsviçre-Türk), s. 302; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 267; Sapanoğlu, (C.I), s.720.

<sup>232</sup> Sirmen, s. 284-285; Sapanoğlu, s. 720.

<sup>233</sup> Düzceer, s. 206; Sapanoğlu, (C.I), s. 720; Ünal/ Aral/ Başpınar/ Ozanoğlu; s.205-206.

<sup>234</sup> Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.267; Sapanoğlu, (C.I), s.720; Düzceer, s. 203; Ünal/ Aral/ Başpınar/ Ozanoğlu; s.205-206.

<sup>235</sup> YİBK 26.05.1954 gün ve 7/17 sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

kabul edilmiştir<sup>236</sup>. Yargıtay bu kararıyla, YİBK 27.4.1949 tarih ve E. 7, K.7 sayılı karardaki “mirasçılarının birbirlerine karşı açacakları, âdi istihkâk davasında tarafların olağanüstü zamanaşımı müdafasında bulunabileceklerine” dair hükümden vazgeçmiş olmaktadır<sup>237</sup>. Yargıtay’ın bu kararı, MK m. 639’un özüne aykırı olduğu ve hükmün uygulanmasını engelleyici sonuç doğurduğu gerekçeleriyle eleştirilmiştir<sup>238</sup>. Öte yandan, mirasçılar arasında yapılan taksim sonucu mirasçılar belli pay kazanmışlarsa, artık mirasçılık ilişkisi son bulduğundan, paylı mülkiyete geçen taşınmaz üzerinde mirasçılarının birbirlerine karşı olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmazı elde etmeleri mümkün hale gelir<sup>239</sup>.

Paylı mülkiyette, paydaşlardan herbiri diğerinin katılımı olmaksızın o taşınmazda tek başına tasarruf yetkisine sahiptir<sup>240</sup>. Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin paydaşlar arasında kazanılması bakımından herhangi bir yasak bulunmamaktadır. Diğer bir ifadeyle, paydaşlardan bir veya birkaçının taşınmaz üzerindeki fiilî hakimiyetlerini sürdürmemeleri halinde, söz konusu taşınmazın mülkiyeti olağanüstü zamanaşımı yoluyla diğer paydaşlar tarafından kazanılabilir<sup>241</sup>. Ancak, taşınmazın tüm paydaşlar tarafından birlikte kullanılması halinde böyle bir kazanımın olması mümkün değildir.

Malik sıfatıyla zilyetliğin gerçekleşmiş sayılabilmesi için, taşınmazın ekonomik amaca uygun olarak kullanılması gerektiği kabul edilmektedir<sup>242</sup>. YHGK. 31.5.1978 tarih ve 1976/8-34978 E. 1978/398 K. sayılı kararda, malik sıfatıyla

---

<sup>236</sup>Kuley, (Tevhidi ), s. 130.

<sup>237</sup>Esmer, s.252; Sungurbey, İsmet, Medeni Hukuk Sorunlar, C. IV, (C. IV), İstanbul, 1980, s. 211.

<sup>238</sup>Esmer, s. 253; Sungurbey, s 178, Reisoğlu, s.371-372, Kuley, (İktisap), s. 129-130.

<sup>239</sup> YHGK 1.10.1980 tarih 979 / 8-1666 E. 2228 K. sayılı kararı için bkz. Düzceer, s. 206.

<sup>240</sup> Gülümser, (İsviçre-Türk), s. 302; Oktay, (Zamanaşımı), s.81; Sapanoğlu, (C.I), s. 718; Düzceer, s. 206; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.266; Düzceer, s. 206; Sirmen, s. 262.

<sup>241</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 77.

<sup>242</sup>Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 268; Sapanoğlu, (C.I), s.690; Düzceer, s. 161; Esener/Güven, s. 208; Akipek / Akıntürk, s. 495.

zilyetliğin taşınmazın ekonomik amacına uygun olarak sürdürülmesi gerektiği kabul edilmiştir<sup>243</sup>. Aynı şekilde, YİBK. 23.12.1994 T., 1992/2 E., ve 1994/5 K.<sup>244</sup> sayılı kararda zilyedin, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetini kazanmayı amaçladığı taşınmaz üzerinde, ekonomik yarar sağlamayı ve onu kullanmayı mümkün kılacak şekilde fiilî egemenlik kurması gerektiği hükme bağlanmıştır. Bu açıdan, başkasının üstün hakkını tanımaksızın, zilyet bulunduğu tarlayı ekip biçenle, böyle bir faaliyet yapmayı sadece tarlanın etrafını telle çeviren kişinin, taşınmazı ekonomik amacına uygun olarak kullanıp kullanmadığı taşınmazın niteliğine göre değerlendirilmelidir<sup>245</sup>.

Malik sıfatıyla zilyetlik için fiil ehliyetinin gerekli olup olmadığı tartışmalıdır<sup>246</sup>. Birinci görüş, malik sıfatıyla zilyedin fiil ehliyetine sahip olması gerektiğini savunmaktadır<sup>247</sup>. Buna göre, fiil ehliyeti olmayanlar zilyet olabilirler, ancak malik sıfatıyla zilyet olmazlar ve buna bağlı olarak da olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanamazlar. Bizim de katıldığımız ikinci görüş ise, malik sıfatıyla zilyetlik için özel bir irade unsuru aranmadığından, temyiz kudretinin yeterli olduğunu kabul etmektedir<sup>248</sup>. Fiil ehliyeti olmayanlar da malik sıfatıyla zilyet olabilirler ve taşınmaz üzerinde fiilî hakimiyet kurabilirler. Zira, malik sıfatıyla zilyetlik maddi fiilden ibaret olduğundan özel bir iradeye gerek yoktur.

Malik sıfatıyla zilyetliğin taşınmazın bir payı üzerinde kurulup kurulamayacağı konusunda EMK m. 639'da bir açıklık yoktu. Yargıtay, YİBK.

---

<sup>243</sup>YHGK 31.5.1978 tarih ve 1976/8-34978 E. 1978/398 K. sayılı kararı için bkz. <http://emsal.yargitay.gov.tr/veribankasiistemciweb/>, (12. 01. 09).

<sup>244</sup>YİBK 23.12.1994 T., 1992/2 E., ve 1994/5 K. sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

<sup>245</sup> Esener / Güven, s. 208; Oktay, s. 83; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.270; Sapanoğlu (C.I), s.705; Düzceer, s.162-163; Kılıç, ( C. II ), s. 1840-1842.

<sup>246</sup>Gülümser, s.303; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 34-37.

<sup>247</sup> Bu konuda bkz. Sungurbey, s. 35

<sup>248</sup>Gülümser, (İsviçre -Türk), s. 304; Oktay, (Zamanaşımı), s. 78; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 36; Eren/ Başpınar, s.315; Esmer, s. 265; Kılıç, (3402), s. 374.

18.4.1960 T. 15 E. ve 7 K.<sup>249</sup> sayılı kararda, tapuya kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi için zilyetliğin taşınmazın tamamında sürdürülmüş olması gerektiğini kabul etmiştir. Yargıtay'ın bu kararı, uygulamada görüş ayrılıklarına yol açmıştır. Bazı yazarlar, zilyetliğin taşınmazın bir kısmında sürdürülerek olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kısmî kazanımının da söz konusu olabileceğini savunurken; bazıları da kısmî kazanımın söz konusu olmadığını bu nedenle, zilyetliğin taşınmazın tamamında sürdürülmesi gerektiğini savunmaktaydılar<sup>250</sup>. MK m. 713 / f.1 ise malik sıfatıyla zilyedin taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilebileceğini hükme bağlayarak bu tartışmaları ortadan kaldırmıştır<sup>251</sup>.

### **III. KKTC HUKUKU'NDA ZİLYETLİĞİN MALİK SIFATIYLA OLMASI**

KKTC Hukuku'nda malik sıfatıyla zilyetlik, kavram olarak düzenlenmemiştir. Ancak, Fasılların 224'ün 2. maddesinde “ihtilâfsız ve fasılasız olarak zamanaşımı ile tasarrufun, tasarruf hakkına sahip kişinin, tasarruf için açık veya zımnî rızası veya izni olmaksızın veya alınmaksızın tasarruf etme hakkına sahip olmayan bir kişi tarafından tasarruf etmek”ten bahsedilmektedir. Buna göre, Yasanın “belirli hallerde ihtilâfsız ve fasılasız olarak zamanaşımı ile tasarruf suretiyle mülkiyet iktisabı” (Fasılların 224 m. 10) şeklinde adlandırdığı olağanüstü zamanaşımı

<sup>249</sup> YİBK 18.4.1960 T. 15 E. ve 7 K. sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

<sup>250</sup> Akipek, (Aynı Haklar), s. 142; Esmer, s. 265-268; Reisoğlu, s. 379-380; Sungurbey, (Nesneler), s. 78-79.

<sup>251</sup> Kılıçoğlu, Ahmet, Medeni Kanun'umuzun Aile-Miras-Eşya Hukuku'na Getirdiği Yenilikler, Ankara, 2003, s. 311; Aybay/ Hatemi, s. 200.

yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için zilyedin, taşınmaz üzerinde yasal olarak tasarruf etme hakkına sahip kişinin rızasına gerek olmaksızın taşınmazı zilyetliğinde bulundurması gerektiği ortaya çıkmaktadır<sup>252</sup>. Dolayısıyla, KKTC Hukuku'nda olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için, zilyetliğin malik sıfatıyla sürdürülmüş olması gerekmektedir.

Yasa, malik sıfatıyla zilyetliğin tanımını vermemiştir. Yüksek Mahkeme ise verdiği kararlarda malik gibi davranmak suretiyle taşınmaz üzerinde tasarrufda bulunan kişinin, malik sıfatıyla zilyet olarak nitelendirileceğine hükmetmiştir<sup>253</sup>. Dolayısıyla malik sıfatıyla zilyedliğin tespitinde, zilyedin taşınmaz üzerindeki hakimiyetini kullanma biçimi önem taşımaktadır<sup>254</sup>. Söz konusu mahkeme kararında, bir araziyi kendi nam ve hesabına ekip biçen kişinin malik sıfatıyla zilyet olarak nitelendirileceğine değinilmiştir. Zilyedin taşınmazda kimsenin rızasına gerek duymaksızın bina inşa etmesi de malik sıfatıyla zilyetlik olarak kabul edilmektedir<sup>255</sup>. Bu açıdan, zilyedin inşa ettiği binanın ruhsatlı olup olmamasının bir önemi yoktur<sup>256</sup>. Önemli olan, başka bir kişinin iznine gerek duymadan bu tür faaliyetlerde bulunabilmesidir<sup>257</sup>. Hatta bu tür faaliyetlerde bulunmayan bir kişinin, sadece malik sıfatıyla zilyet olduğunu iddia etmesinin kabul edilebilir bir iddia olmadığı da başka bir olayda hükme bağlanmıştır<sup>258</sup>. Buna göre, malik sıfatıyla

---

<sup>252</sup> Pavlides, p. 43; Riddal, Jack G., Introduction to Land Law, 5.th Edition, England, 1993, p. 423.

<sup>253</sup> Anna Soteriou v. The Heirs of Despina K. HJI Paschall davası için bkz. Cyprus Law Reports 1962, Cases decided by The High Court of Justice of Cyprus, 1966, Cyprus, p. 280-282.

<sup>254</sup> Riddal, p. 424; Butt, Peter, Land Law, 4th Edition, London, 2001, p. 741-742; p. 743; Sayles, Victoria, Land Law, England, 2009, s. 116; Mossman, Jane Marry / William Flanagan, Property Law: Cases and Commentary, 2. Ed., Canada, 2004, s. 162 vd.

<sup>255</sup> Riddal, s. 422; Kenneth / Keenan, s. 387; Butt, p. 743.

<sup>256</sup> Shears, Peter / Graham, Stephenson, James' Introduction to English Law, London, 1996, s. 404.

<sup>257</sup> Riddal, s. 422; Smith, Kenneth / Keenan, Denis, English Law, 5th Edition, England, 1975, s. 387; Shears / Graham, s. 404.

<sup>258</sup> Caterina Socratous of Pano Platres v. The Attorney General of Cyprus davası için bkz. Cyprus Law Reports, Vol. XIX, (Cyprus Law Reports, Vol. XIX), Cases decided by The High Court of Justice of Cyprus, 1954, Cyprus, p. 133.

zilyet olduğunu iddia eden kişinin, arazinin kendi doğal örtüsü dışında herhangi bir zırai faaliyette bulunmamasının malik sıfatıyla zilyetlik olarak değerlendirilemeyeceği ifade edilmiştir. Ancak mahkemenin söz konusu kararından, zilyedin taşınmaz üzerindeki hakimiyetini kullanma biçiminin her zaman taşınmazla sıkı bir bağ kurmak şeklinde olması gerektiği sonucu çıkarılmamalıdır. Bu nedenle, zilyetliğinde bulundurduğu taşınmazın etrafını sadece duvarlarla çeviren ancak taşınmazı fiilen kullanmayan kişiyi de malik sıfatıyla zilyet olarak değerlendirmek gerekmektedir<sup>259</sup>. Bazı mahkeme kararlarında ise malik sıfatıyla zilyetliğin “açık” olması gerektiğinden bahsedilmektedir<sup>260</sup>. Mahkeme kararları tüm olarak incelendiğinde, malik sıfatıyla zilyetliğin “açık” olmasından kastın, zilyedin taşınmaz üzerinde malik gibi davranması olduğu ortaya çıkmaktadır<sup>261</sup>. Buna göre, malik sıfatıyla zilyetliğin tespitinde zilyedin dayandığı irade unsuru değil, bu iradenin dışı vuruluş şekli önem taşımaktadır. Dolayısıyla, zilyedi bulunduğu taşınmazı başkasının rızasına gerek duymadan kullandığı açıkça anlaşılan kişiyi, malik sıfatıyla zilyet olarak değerlendirmek gerekmektedir<sup>262</sup>.

---

<sup>259</sup> Riddal, s. 424; Butt, p. 743; Sayles, s. 117.

<sup>260</sup> “*The possession should be open enjoyment by the him or by those under whom he claims for the full period of thirty years*”

<sup>261</sup> Bu konuda bkz. Aristofanis Tharsyvoulou and Another v. Elisavet Tharsyvoulou and Others (Civil Appeal No. 5216), [www.cypruslawreports.com](http://www.cypruslawreports.com), (Erişim tarihi: 02.10.2009); Navsika Stylianiou Ioannou and Two Others v. Arestis Savva Georgiou and Three Others, (Civil Appeal No. 6162), [www.cypruslawreports.com](http://www.cypruslawreports.com), (Erişim tarihi: 02.10.2009); Christos Haji Loizi Stokkas v. Christina Argyrou Solomi davası için bkz. Cyprus Law Reports, Vol. 21, (Cyprus Law Reports, Vol. 21), Cases decided by The High Court of Justice of Cyprus, Cyprus, s. 209-210; Whittaker, Simon, Adverse Possession of Land in Scots and English Law, <http://journals.cambridge.org/download.php?file.>, p. 668; Smith / Keenan, p. 387; Harris, Phil, An Introduction to Law, London, 1980, p. 81; Butt, p. 741-742; Sayles, 116.

<sup>262</sup> Herbert, Thomas Arnold, The History of Prescription in England, 1890, ([http://books.google.com/books?id=HAY9AAAAIAAJ&pg=PR3&hl=tr&source=gbs\\_selected\\_pages&cad=3#v=onepage&q=&f=false](http://books.google.com/books?id=HAY9AAAAIAAJ&pg=PR3&hl=tr&source=gbs_selected_pages&cad=3#v=onepage&q=&f=false)), s. 195, (Erişim Tarihi: 11/14/2009).

Malik sıfatıyla zilyetliğin, taşınmaz üzerinde fiili hakimiyetin kurulduğu andan itibaren mevcut olması gerekmez<sup>263</sup>. Diğer bir ifade ile başlangıçta taşınmaz üzerinde ferî zilyet olan kişi daha sonradan başkasının üstün hakkını tanımamaya başlayarak malik gibi hareket ederse artık malik sıfatıyla zilyet olduğu kabul edilmelidir<sup>264</sup>.

Türk Hukuku'nda olduğu gibi, KKTC Hukuku'nda da malik sıfatıyla zilyetliğin tek başına ya da birlikte zilyetlik şeklinde olup olamayacağı konusunda kanunda bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak, mahkeme kararlarında malik sıfatıyla zilyetliğin birden çok kişi tarafından yürütülebileceği kabul edilmektedir<sup>265</sup>. Önemli olan tüm zilyetlerin taşınmazda malik olma niyetiyle zilyet bulunmalarıdır.

Miras ortaklığında, mirasçılarının birbirlerine karşı olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmazın mülkiyetini kazanıp kazanamayacakları konusunda kanunda bir hüküm bulunmamaktadır. Konuyla ilgili olarak, Yüksek Mahkeme verdiği bir kararda, miras ortaklığında, mirasçılarının birbirlerine karşı olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet kazanamayacaklarına hükmetmiştir<sup>266</sup>. Aynı kararlarda, birden fazla zilyedin birbirleri aleyhine olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti kazanabilmeleri için zilyetliğin müşterek zilyetlik şeklinde olması gerektiğinden bahsedilmiştir<sup>267</sup>.

---

<sup>263</sup> Riddal, s. 425.

<sup>264</sup> Riddal, s. 425.

<sup>265</sup> Bu konuda bkz. Aristofanis Tharsyvoulou and Another v. Elisavet Tharsyvoulou and Others (Civil Appeal No. 5216), [www.cypruslawreports.com](http://www.cypruslawreports.com), (Erişim tarihi: 02.10.2009); Navsika Stylaianou Ioannou and Two Others v. Arestis Savva Georghiou and Three Others, (Civil Appeal No. 6162), [www.cypruslawreports.com](http://www.cypruslawreports.com), (Erişim tarihi: 02.10.2009).

<sup>266</sup> Thomas Antoni Theodorou v. Christos Theori Hadji Antoni davası için bkz. Cyprus Law Reports 1961, (Cyprus Law Reports 1961), Cases decided by The High Court of Justice of Cyprus, 1963, Cyprus, s. 207-208; Aristofanis Tharsyvoulou and Another v. Elisavet Tharsyvoulou and Others (Civil Appeal No. 5216), [www.cypruslawreports.com](http://www.cypruslawreports.com), (Erişim tarihi: 02.10.2009); Navsika Stylaianou Ioannou and Two Others v. Arestis Savva Georghiou and Three Others, (Civil Appeal No. 6162), [www.cypruslawreports.com](http://www.cypruslawreports.com), (Erişim tarihi: 02.10.2009).

<sup>267</sup> Thomas Antoni Theodorou v. Christos Theori Hadji Antoni davası için bkz. Cyprus Law Reports 1961, s. 207-208; Aristofanis Tharsyvoulou and Another v. Elisavet Tharsyvoulou and Others,

Malik sıfatıyla zilyetliğin taşınmazın tamamıyla birlikte, bölünebilir bir parçası üzerinde sürdürülüp sürdürülemeyeceği konusunda ise, yasada açık bir hüküm yoktur. Konu, Yüksek Mahkeme'nin 34/90 sayılı kararında açıklığa kavuşmuştur<sup>268</sup>. Olayda davacı, zilyetliğinde bulunan ve olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet iddiasında bulunduğu arazinin bir kısmının sonradan davalı adına tescil edilmesi nedeniyle 3 evlek 100 ayakkarelik arazi parçasının davalının mülkiyetinden çıkarılarak kendi mülkiyetine verilmesini talep etmiştir. Yüksek Mahkeme, davacının bu iddiasını haklı görerek, söz konusu arazi parçasının davacı adına tescil edilmesine hükmetmiştir. Dolayısıyla zilyetliğin, malik sıfatıyla taşınmazın tamamı yanında bölünebilir bir kısmında da sürdürülebileceği ortaya çıkmaktadır.

Malik sıfatıyla zilyetliğin gerçekleşmiş sayılması için, zilyedin fiil ehliyetine sahip olması gerekip gerekmediği ise Fasıllık 224 m. 10/f. 3'de düzenlenmiştir. Yasada, otuz yıllık zamanaşımı süresi içinde herhangi bir sebeple fiil ehliyetinden yoksun kalınması halinde bu sürenin tamamlanmamış sayılacağından bahisle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmazın mülkiyetinin kazanılmasının söz konusu olmayacağı hükme bağlanmıştır (m. 10/f. 3). Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılabilmesi için zilyedin, tam ehliyetli olması gerekmektedir.

## **§ 6. ZİLYETLİK SÜRESİ**

### **I. GENEL OLARAK**

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için bir diğer koşul ise, malik sıfatıyla zilyetliğin kanunun belirlediği süre devam etmiş

---

(Civil Appeal No. 5216); Navsika Stylianiou Ioannou and Two Others v. Arestis Savva Georghiou and Three Others, (Civil Appeal No. 6162), [www.cypruslawreports.com](http://www.cypruslawreports.com), (Erişim tarihi: 02.10.2009).  
<sup>268</sup>34/90 sayılı Yüksek Mahkeme (Yargıtay /Hukuk) kararı için bkz. [www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc](http://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc) ( Erişim tarihi: 10. 07.08 ).

olmasıdır. Türk Hukuku'nda malik sıfatıyla zilyetliğin 20 yıl sürmesi gerekmektedir (MK m. 713). KKTC Hukuku'nda ise otuz yıl sürmelidir ( Fasıl 224 m. 10).

Her iki hukuk düzeninde de zilyetlik süresinin başlangıç tarihini tespit etmek önem arz etmektedir. Zira, zilyetliğin başlangıç tarihinin tespiti zilyetlik süresinin hesaplanmasını sağlamaktadır. Bu nedenle zilyetlik süresi, Türk Hukuku ve KKTC Hukuku bakımından ayrı ayrı incelenmiştir.

## II. TÜRK HUKUKU'NDA ZİLYETLİK SÜRESİ

Türk Hukuku'nda yirmi yıllık zamanaşımı süresi, olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmaz üzerinde malik sıfatıyla zilyetliğin kurulmasıyla başlar<sup>269</sup>. Olağanüstü zamanaşımı süresinin, kanunda belirlenen diğer şartlarla beraber tamamlanmasıyla taşınmazın zilyedi, mülkiyetin adına tescilini talep hakkını kazanmaktadır. Bu nedenle, yirmi yıllık sürenin başlama tarihinin kesin olarak belirlenmesi ve hesaplanması gerekmektedir. Olağanüstü zamanaşımı süresinin uzatılması ya da kısaltılması söz konusu olmadığı gibi, bundan feragat da mümkün değildir<sup>270</sup>. Ayrıca, bu kurumun kullanılmasını güçleştiren sözleşmeler de ne amaçla yapılırsa yapılsın geçerli olarak kabul edilemez<sup>271</sup>.

Olağanüstü zamanaşımının başlangıcı, taşınmaz üzerinde malik sıfatıyla zilyetliğin kurulduğu an olmasına rağmen, bu durum somut olayın özelliklerine göre farklılık arz eder. Buna göre; yirmi yıllık süre, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda

---

<sup>269</sup> Başpınar, s. 144; Düzceer, s. 230; Esener / Güven, s. 208; Kuley, (İktisap), s. 76; Öktem, s. 300; Sapanoğlu, C. I, s. 727; Saymen / Elbir, s. 324; Sungurbey, (Müruruzamana), s. 43; Reisoğlu, s. 375; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 295; Karahasan, s.703; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 535; Ayan, s. 183; Esener/Güven, s. 208; Kuley, (Fevkalade), s. 603; Esmer, s.263; Akipek, (Aynı Haklar), s.143; Akipek / Akıntürk, s. 496; Kılıç, ( 3402), s. 375.

<sup>270</sup>Gülümser, (Zamanaşımı), s. 765; Olgaç / Karahasan, s. 82; Oktay, s. 86; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 42-43.

<sup>271</sup> Gülümser, (Zamanaşımı), s. 765; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 42.

malik sıfatıyla zilyetliğin kurulduğu an<sup>272</sup>; tapuda kayıtlı taşınmazlarda ise kayıt sahibinin ölüm sebebine dayanılması halinde malikin öldüğü tarihte<sup>273</sup> başlamış olur<sup>274</sup>. Malikin yirmi yıldan beri gaip olması halinde ise, olağanüstü zamanaşımı süresinin başlangıç tarihi tartışmalıdır. Bir görüşe göre, olağanüstü zamanaşımı süresi ölüm tehlikesi ya da son haber alma tarihinden itibaren işlemeye başlar<sup>275</sup>. Böyle bir taşınmazın, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetinin kazanılabilmesi için gereken diğer şartları tamamlayan zilyedin, gaiplik kararını almak amacıyla mahkemeye başvurabileceği ve böylelikle MK m. 713/f. 2 çerçevesinde, taşınmazın mülkiyetini kazanabileceği kabul edilmektedir<sup>276</sup>. Başka bir görüş ise, olağanüstü zamanaşımı süresinin gaiplik kararının kesinleşmesinden itibaren işlemeye başlayacağını savunmaktadır<sup>277</sup>. Nitekim, YHGK. 24/3/1955 T. Ve 2252 E., 3127 K. sayılı kararda da olağanüstü zamanaşımı süresinin gaiplik kararının kesinleşmesinden itibaren hesaplanacağı hükme bağlanmıştır<sup>278</sup>. Buna göre, gaiplik karinesine dayanarak MK m. 713/f. 2 gereğince mülkiyeti kazanmak isteyen zilyedin, olağanüstü zamanaşımı için aranan yirmi yıllık zilyetlik süresi, gaiplik kararının kesinleşmesiyle başlayacaktır<sup>279</sup>.

<sup>272</sup> Y8.HD 3.2.2003 T., 2003/2 E., 2003/701 K., sayılı kararı için bkz. Çınar, s. 762-763.

<sup>273</sup> Y8.HD 31.10.2003 T., 2003/6404 E. 2003/6994 K. sayılı kararı için bkz. Çınar. s.759-760.

<sup>274</sup> Akipek / Akıntürk, s. 496; Bertan, s. 554; Ertaş, s. 326; Gülümser, (Zamanaşımı), s. 765; Olgaç/ Karahasan, s. 82; Kuley, (İktisap), s. 76-77; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 358; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 295; Sapanoğlu, C. I, s.728; Karahasan, s.703; Düzceer, s.230; Ayan, s. 183; Esener/Güven, s. 208; Esmer, s.251; Akipek, (Aynı Haklar), s.143; Kılıç, ( 3402), s. 375.

<sup>275</sup> Sungurbey, (Müruruzaman),s. 19; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 350; Gür, s.270; Gülümser, (İsviçre-Türk ) s. 287; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz ), s. 85; Sungurbey, İsmet, Medeni Kanun Öntasarısının Nesnelere Hukukunun Eleştirisi (Nesnelere), İstanbul, 1972, s. 82-83; Akipek / Akıntürk, s. 497.

<sup>276</sup> Kuley, s. 59.

<sup>277</sup> Gürsoy / Eren / Cansel: s. 532; Tekinay, Selahattin Sulhi / Akman, Sermet / Burcuoğlu, Haluk / Altop / Atilla, Eşya Hukuku, 5. Bası, İstanbul, 1988, s. 749, Karahasan, s. 639; Ertaş, s. 324; Gürsoy/ Eren/Cansel, s.531; Eren/ Başpınar, s.312; Kuley, Muin, Fevkalade Müruruzamanla İktisabın Müddete Müteallik Hükümleri, (Fevkalade), İBD, Y. 1954, C. XXVIII, s. 603; Akipek, (Aynı Haklar), s.143.

<sup>278</sup> Olgaç / Karahasan, s. 80.

<sup>279</sup> Y8.HD 21 /2 / 1969 T., 738 E., 858 K. sayılı kararı için bkz. Karahasan, s. 639.

Yirmi yıllık sürenin başlangıcında olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanıma elverişli olmayan taşınmaz, sonradan elverişli hale gelmişse yirmi yıllık süre elverişliliğin başladığı tarihten itibaren işlemeye başlar<sup>280</sup>. Örneğin, orman arazisi olması nedeniyle olağanüstü zamanaşımına konu olamayan arazi, sonradan orman sınırlarından çıkarılmışsa, yirmi yıllık süre bu tarihten itibaren işlemeye başlar<sup>281</sup>.

Olağanüstü zamanaşımı için gerekli olan yirmi yıllık sürenin, bu yolla taşınmazın mülkiyetini iddia edenin şahsında devam etmesi gerekmektedir<sup>282</sup>. MK, zilyetler arasında halefiyeti kabul ettiğinden, seleflerin olağanüstü zamanaşımına elverişli zilyetlikleri de hesaba katılır (m. 996). Ancak, zilyedin zilyetliğinin olağanüstü zamanaşımından yararlanmak için tüm şartlara sahip olması ve önceki zilyedin zilyetliğinin sonrakine geçerli bir şekilde intikal etmesi gerekmektedir<sup>283</sup>. Diğer bir ifade ile, önceki ve sonraki zilyet arasında hukukî bir bağ ve zilyetliklerinde bitişiklik olması gerekmektedir<sup>284</sup>. Bu nedenle, zilyedin önceki zilyedin zilyetlik süresini kendisine ekleyebilmesi için, taşınmazda malik gibi zilyet olması ve sonraki zilyedin zilyetliğinin önceki zilyedin rızası ile geçmiş olması gerekmektedir<sup>285</sup>.

---

<sup>280</sup> Düzceer, s. 231; Ertaş, s. 326.

<sup>281</sup> Düzceer, s. 231; Karahasan, s.705.

<sup>282</sup> Ayiter, s. 117; Başpınar, s. 146; Ertaş, s. 326; Hatemi/ Serozan/ Arpacı, s. 598; Oktay, s. 87; Olgaç/ Karahasan, s. 87; Öktem, s. 300; Saymen / Elbir, s. 324; Sungurbey, (Müruruzaman),s. 40; Reisoğlu, s. 376; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 357; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.270; Sapanoğlu, C. I, s.700; Karahasan, s.708; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s.752 Düzceer, s. 232; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 535; Ayan, s. 185; Esener/Güven, s.208; Kuley, (Fevkalade), s. 604; Akipek, (Aynı Haklar), s.143; Tekinay, Selahattin Sulhi, Tapusuz Gayrimenkullerin Ferağı, İBD, C. XXXII, S. 5-8, Y. 1958, s. 103; Acemoğlu, (Tapuya Kayıtlı Olmayan), s. 82-83 Akipek / Akıntürk, s. 497.

<sup>283</sup> Başpınar, s. 146; Hatemi/ Serozan/ Arpacı, s. 598; Gülümser, (Zamanaşımı), s. 766; Oktay, (Zamanaşımı), s. 87; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 357; Öktem, s. 300; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 270; Reisoğlu s. 376; Sapanoğlu, C. I, s.700; Karahasan, s.708; Düzceer, s. 234; Kuley, (Fevkalade), s. 604; Oyman, s.1344; Esmer, s.264; Akipek, (Aynı Haklar), s.143;Güral, s. 74; Akipek / Akıntürk, s. 497.

<sup>284</sup> Kuley, (İktisap), s.78; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 270; Kuley, (Fevkalade), s.604; Tekinay, s. 103.

<sup>285</sup>YHGK 11.12.1963 T., 3/38 E., 55 K. sayılı kararı için bkz. Uyar, Talih, Türk Medeni Kanunu (Gereğçeli – İçtihatlı ), C.V, Ankara, 2002, s. 4811.

Son zilyet, sadece kendisinden önceki zilyedin değil, bu şartlara sahip daha önceki zilyetlerin de zilyetliğinden yararlanabilir<sup>286</sup>. Olağanüstü zamanaşımından yararlanmayı sağlayan böyle bir hukukî ilişki cüz'i halefiyetten kaynaklanabildiği gibi, küllî halefiyetten de kaynaklanabilir<sup>287</sup>. Zilyetliğin ne cüz'i halefiyete ne e küllî halefiyete dayanarak geçmesi halinde, yirmi yıllık sürenin tamamının yeni zilyedin zilyetliğinde geçmesi gerekmektedir ( KK m. 17 / f. 1 )<sup>288</sup> .

Olağanüstü zamanaşımı süresinin en geç tescil davasının açıldığı tarihte tamamlanması gerekir<sup>289</sup>. Davanın açılmasından sonra geçen süre hesaba katılmaz. Yirmi yıllık sürenin dolmasından önce açılan ve bu nedenle reddedilen davanın olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını nasıl etkileyeceği konusunda uygulamada farklılıklar ortaya çıkmıştır<sup>290</sup>. Yargıtay'ın, eski uygulamalarında, yirmi yıllık sürenin tamamlanmaması nedeniyle reddedilen bir davanın zamanaşımını kesmeyeceği kabul edilmişken, son zamanlarda verdiği kararlarda zamanaşımının kesileceği sonucuna varmıştır<sup>291</sup>.

Yirmi yıllık süre bir zamanaşımı süresi olduğundan, BK'nda belirlenen zamanaşımı sürelerinin hesaplanmasına, kesilmesine ve durmasına ilişkin kurallar burada da uygulanır (MK. m. 714). KK'nda bu konuyla ilgili bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak mülkiyet hakkının tespitine ilişkin hükümlerde aksine düzenleme olmaması halinde, MK ve diğer kanunların uygulanacağını belirten m. 23

---

<sup>286</sup> Gülümser, (Zamanaşımı), s. 767; Sungurbey, (Müruruzaman), s.45; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 358; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 270; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 535; Oyman, s.1344.

<sup>287</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 88; Ayan, s. 185; Oyman, s.1344.

<sup>288</sup> Başpınar, s. 147; Oyman, s.1345.

<sup>289</sup> Düzceer, s. 231; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 296; Karahasan, s.705.

<sup>290</sup> Sapanoğlu, (C. I), s. 727.

<sup>291</sup> Bu konuda bkz., §6, II.

hükmü karşısında KK'nun uygulama alanlarında da zamanaşımı bakımından BK'nun uygulanması söz konusudur<sup>292</sup>.

Zamanaşımı süresi, eski malikin hakkını aramadığı tatil günleri de hesaba katılarak hesaplanır. Ancak zamanaşımının sona erdiği gün resmi tatile denk gelirse, zamanaşımı süresi ilk iş gününe tahakkuk eder (BK m. 77)<sup>293</sup>. Zamanaşımı süresinin belirlenmesinde kullanılan en küçük birim "gün" olduğundan, saatler ve dakikalar hesaba katılmayacaktır<sup>294</sup>. Zamanaşımı süresinin son günü, başlangıç tarihine yirmi yıl bir gün eklenmek suretiyle tespit edilir. Yani, 10 Ekim 1980'de başlayan olağanüstü zamanaşımı süresi, 11 Ekim 2000'de son bulur ( BK m. 130/f. 1 ).

### III. KKTC HUKUKU'NDA ZİLYETLİK SÜRESİ

KKTC Hukuku'nda, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılmasında zilyetlik süresi otuz yıl olarak düzenlenmiştir (Fasıl 224 m. 9). Otuz yıllık olağanüstü zamanaşımı süresinin ne zaman işlemeye başlayacağı ile ilgili olarak kanunda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Yüksek Mahkeme'nin verdiği kararlarda, otuz yıllık zamanaşımı süresinin, aynen Türk Hukuku'nda olduğu gibi, olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmaz üzerinde malik sıfatıyla zilyetliğin kurulmasıyla başlayacağı kabul edilmektedir<sup>295</sup>.

Zira, olağanüstü zamanaşımına konu olan bir taşınmazın mülkiyetinin, Fasıl 224'e

---

<sup>292</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 86; Karahasan, s.707-708; Gürsoy / Eren / Cansel, s.535.

<sup>293</sup> Tutumlu, Mehmet Akif, Türk Borçlar Hukuku'nda Zamanaşımı ve Uygulaması, 2. Bası, Ankara, 2001, s. 154 ; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 43; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 300; Eren, Fikret, Borçlar Hukuku, 8. Bası, Ankara, 2007, s. 1239; Tekinay/ Sulhi, Akman/ Sermet, Burcuoğlu/Haluk, Altop/Atilla, Borçlar Hukuku, (Borçlar Hukuku), 7. Bası, İstanbul, 1993, s. 1043 ; Kılıçoğlu, Ahmet, Borçlar Hukuku, 5. Bası, Ankara, 2005, s. 651; Oğuzman, Kemal / Öz, Turgut, Borçlar Hukuku, 10. Bası, İstanbul, 2005, s. 469.

<sup>294</sup> Gülümser, (Zamanaşımı), s. 765; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 43; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 300.

<sup>295</sup> Anna Soteriou v. The Heirs of Despina K. HJI Paschall davası için bkz. Cyprus Law Reports, 1962, s. 282; Caterina Sorataous of Panı Platres v. The Attorney-General of Cyprus davası için bkz. Cyprus Law Reports, Vol. XIX, s. 135.

göre kazanılması, ancak bu taşınmaza otuz yıl süreyle malik sıfatıyla zilyet olmakla mümkündür (m. 9). Olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanıma elverişli olmayan taşınmaz, sonradan elverişli hale gelmişse, otuz yıllık sürenin taşınmazın olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmaya elverişli olduğu tarihten itibaren işlemeye başlayacağını kabul etmek gerekir.

Otuz yıllık sürenin başlama tarihinin kesin olarak belirlenmesi gerekmektedir. Zira, olağanüstü zamanaşımının kurucu unsurlarından olan otuz yıllık süre, kanunda belirlenen diğer şartlarla beraber, taşınmazın zilyedinin mülkiyet hakkını kazanmasını sağlamaktadır. Yüksek Mahkeme de, verdiği kararlarda olağanüstü zamanaşımı süresinin başlangıç tarihinin kesin olarak belirlenmesi gerektiğine değinmektedir<sup>296</sup>.

Fasıl 224, otuz yıllık sürenin hesaplanmasında, “bir kişi veya o kişinin talepte bulunmak için dayandığı kişiler” ibaresiyle olağanüstü zamanaşımı için gerekli olan otuz yıllık sürenin, bu yolla taşınmazın mülkiyetini iddia edenin şahsında başlayıp bitmesinin gerekmediğini kabul etmektedir (m. 9). Dolayısıyla, geçerli bir şekilde intikal eden aynı türdeki zilyetlikler, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti iddiasında bulunan zilyedin zilyetliğine eklenebilir. Kanunda bu konuda herhangi bir kısıtlayıcı hüküm bulunmamakla beraber, Yüksek Mahkeme’nin malik sıfatıyla zilyetlik sürelerinin birbirlerine eklenebilmesi için bazı sınırlandırmalar getirdiği görülmektedir. Buna göre, halefiyet ancak miras yoluyla geçerse, zilyet önceki zilyedin süresini, kendi süresine ekleyerek olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet hakkı iddiasında bulunabilir<sup>297</sup>. Otuz yıllık olağanüstü zamanaşımı süresini

---

<sup>296</sup> Anna Soteriou v. The Heirs of Despina K. HJI Paschall davası için bkz. Cyprus Law Reports, 1962, s. 281.

<sup>297</sup> Thomas Antoni Theodorou v. Christos Theori Hadji Antoni davası için bkz. Cyprus Law Reports 1961, s. 208.

ihtilâfsız ve aralıksız olarak malik sıfatıyla zilyetliğinde tamamlayan zilyet, söz konusu taşınmazı adına tescil ettirmeden ölürse, zilyedin bu hakkı varislerine geçer<sup>298</sup>. Halefiyetin bunun dışında resmi şekle tâbi olmadan yapılan satış ya da bağış yoluyla geçtiği durumlarda, önceki malik sıfatıyla zilyetlik süresinin yeni zilyedin zilyetlik süresine eklenmesi mümkün değildir. Fası 224, otuz yıllık sürenin “talepte bulunulabilecek tarihten önceki süre” (m.13) olduğunu düzenleyerek olağanüstü zamanaşımı süresinin en geç tescil davasının açıldığı tarihte tamamlanması gerektiğini hükme bağlamıştır. Nitekim, Yüksek Mahkeme de *Christos Yianni Diploros v. Photou Nicola* davasında zilyedin en geç davanın açıldığı tarihte zamanaşımı için gerekli olan 30 yıllık süreyi doldurması gerektiğini hükme bağlamıştır<sup>299</sup>. Bu nedenle, davanın açılmasından sonra geçen süre hesaba katılmamaktadır<sup>300</sup>.

Otuz yıllık sürenin nasıl hesaplanacağı konusunda, Fası 224’de herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Kanaatimizce, burada da Türk Hukuku’nda belirlenen esasları kabul etmek gerekmektedir<sup>301</sup>. Buna göre, otuz yıllık süre, eski malikin hakkını arayamadığı tatil günleri de hesaba katılarak hesaplanır. Ancak zamanaşımının sona erdiği gün resmi tatile denk gelirse, zamanaşımı süresi ilk iş gününe sarkar. Zamanaşımı süresinin belirlenmesinde kullanılan en küçük birim “gün” olduğundan, saatler ve dakikalar hesaba katılmaz<sup>302</sup>. Zamanaşımı süresinin son günü, başlangıç tarihine otuz yıl bir gün eklenmek suretiyle tespit edilir. Yani 10 Ekim 1980’de başlayan olağanüstü zamanaşımı süresi 11 Ekim 2010’de son bulur.

---

<sup>298</sup> Thomas Antoni Theodorou v. Christos Theori Hadji Antoni davası için bkz. Cyprus Law Reports 1961, s. 208.

<sup>299</sup> Christos Yianni Diploros v. Photou Nicola davası için bkz. Cyprus Law Reports 1974, (Cyprus Law Reports 1974), Cases decided by The High Court of Justice of Cyprus, Cyprus, s. 203.

<sup>300</sup> Christos Yianni Diploros v. Photou Nicola davası için bkz. Cyprus Law Reports 1974, s. 203.

<sup>301</sup> Bu konuda bkz., §6, II.

<sup>302</sup> Sungurbey, (Müruruzaman), s. 43.

## **§ 7. ZİLYETLİĞİN DAVASIZ VE ARALIKSIZ OLMASI**

### **I. GENEL OLARAK**

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının bir diğer şartı da, malik sıfatıyla zilyetliğin davasız ve aralıksız olarak sürdürülmesidir. Zilyetliğin davasız ve aralıksız olarak sürmesinden kasıt, zilyetliğin kesintiye uğramaması ve zilyedin haksızlığının kesin bir mahkeme kararıyla belirlenmemiş olmasıdır. Hem Türk Hukuku'nda hem de KKTC Hukuku'nda olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için malik sıfatıyla zilyetliğin davasız ve aralıksız olarak sürdürülmesi gerekir. Türk Hukuku'nda, MK m. 713'de açıkça düzenlenen bu husus, KKTC Hukuku'nda "ihtilafsız ve fasılasız" tasarruf şeklinde düzenlenmiştir.

## **II. TÜRK HUKUKU'NDA ZİLYETLİĞİN DAVASIZ VE ARALIKSIZ OLMASI**

### **A. Davasız Zilyetlik**

MK m. 713/f. 1'e göre malik sıfatıyla zilyetliğin davasız olarak sürdürülmesi gerekmektedir<sup>303</sup>. "Davasız"lıktan kastın ne olduğuyla ilgili olarak herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Konu, doktrin tarafından açıklığa kavuşturulmaya çalışılmıştır. Doktrindeki baskın görüşe göre, zamanaşımından yararlanmaya çalışan zilyet aleyhine açılan ve başarıyla sonuçlanan dava, zamanaşımının "davasızlık" niteliğini bozar<sup>304</sup>. Ancak, böyle bir davanın zamanaşımını kesebilmesi için davanın,

---

<sup>303</sup> Akipek / Akıntürk, s. 497; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 356; Ertaş, s. 325; Sapanoğlu, (C.I), s. 647; Karahasan, s.696; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s.751; Düzceer, s.216; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 535-536; Ayan, s. 184; Esener/Güven, s. 208; Akipek, (Aynı Haklar), s.143.

<sup>304</sup> Akipek, (Aynı Haklar), s. 149; Ayiter, s.117; Bertan, s. 564; Düzceer, s. 217; Ertaş, s. 306; Feyzioğlu/Doğanay/Aybay, s.120; Gürsoy/Eren/Cansel, s.525, Öktem, s. 301; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.356; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 54; Reisoğlu; 377;

gerçek malik, hazine ya da ilgili kamu tüzel kişisi tarafından açılması gerekmektedir<sup>305</sup>. Dolayısıyla, ancak gerçek malik tarafından doğrudan doğruya taşınmazla ilgili olarak açılan davalar ile böyle bir dava nedeniyle yapılan her usulî işlem olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına etki eder ve zamanaşımının işlemlerini keser<sup>306</sup>. Diğer bir ifade ile, taşınmazın gerçek malikinin zilyede karşı dava açmadığı veya etse bile bu davanın sonuç vermediği durumlar davasızlık olarak ifade edilmektedir<sup>307</sup>. Böyle bir davayı, olağanüstü zamanaşımından yararlanmak isteyen zilyet aleyhine hazine veya ilgili kamu tüzel kişisi de açabildiğinden, bunların dışındaki üçüncü kişilerin açtıkları davalar çekişme yaratmaz<sup>308</sup>. Aynı şekilde, zilyet lehine hükme bağlanan davaların da çekişme yaratmayacağını kabul etmek gerekmektedir<sup>309</sup>.

MK m. 713/f. 2'ye dayalı davalarda davasızlık koşulunun oluşup oluşmadığının mahkeme tarafından re'sen araştırılması gerekmektedir. Nitekim YİBK. 19 / 01 / 2007 tarih ve 2005 / 1 E. 2007 / 1 K<sup>310</sup>. sayılı kararda, “zilyetliğin çekişmesiz (davasız) ve aralıksız olarak 20 yıl süre ile ve malik sıfatıyla geçip geçmediği, ekonomik amaca uygun olarak kullanılıp kullanılmadığı, taşınmazın nitelik itibariyle kazanmaya elverişli bulunup bulunmadığı, gerekli ilanların yapılıp yapılmadığı hususları ile kısaca MK m. 713'de aranan gerekli tüm koşulların

---

Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s.751; Sapanoğlu, (C.I), s. 647; Karahasan, s.696, Kuley, (Fevkalade), s. 607-608; Güral, s. 76.

<sup>305</sup> Akipek, (Aynı Haklar), s. 149; Düzceer, s. 217; Ertaş, s. 306; Feyzioğlu/Doğanay/Aybay, s.120; Öktem, s. 301; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.356; Sungurbey, s. 54; Reisoğlu; 377; Sapanoğlu, (C.I), s.647.

<sup>306</sup> Ayiter, s.117; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 751; Düzceer, s.217; Akipek / Akıntürk, s. 497.

<sup>307</sup> Bertan, s. 564; Olgaç/ Karahasan, s. 85; Sungurbey, s.41; Karahasan, s. 696.

<sup>308</sup> Başpınar, s. 136; Ayan, s. 184; Gürsoy / Eren / Cansel, s.535.

<sup>309</sup> Öktem, s. 301.

<sup>310</sup> YİBK 19/01/2007 tarih ve 2005/1 E., 2007/1 K. sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

mahkemece re'sen (kendiliğinden) araştırılmasının zorunlu” olduğuna hükmedilmiştir.

Yargıtay, davasızlık koşulunu bozan sebep olarak, gerçek hak sahibi tarafından, zilyede karşı açılmış ve başarı ile sonuçlanmış dava<sup>311</sup> dışında; kazandırıcı zamanaşımına dayanan zilyedin dava yoluyla yaptığı başvurunun zilyetlik süresinin tamamlanmamasından dolayı reddedilmesi halinde de söz konusu olacağını hükme bağlamıştır. YİBK, 19/01/2007 tarih ve 2005/1 E., 2007/1 K. sayılı kararda, “kazandırıcı zamanaşımı zilyetliğine dayanarak açılan ve kazanma için öngörülen yirmi yıllık sürenin dolmaması nedeniyle reddedilen ve kesinleşen tescil davasının, eksik süre tamamlandıktan sonra açılan ikinci tescil davası bakımından çekişme sayılıp sayılamayacağı, bir başka anlatımla birinci davanın kesinleşmesi tarihinden itibaren yeniden dava açmak için yirmi yıllık kazanma süresinin dolması gerekip gerekmediği konusunda Yargıtay’ın çeşitli tarihlerde verdiği kararlar arasında içtihat aykırılığı olması nedeniyle yeni bir İçtihadı Birleştirme Kararı’na gerek olduğu” belirtilmiştir. Bu gerekçeyle verilen söz konusu karar şöyledir:

“Dava tarihine kadar yirmi yıllık sürenin gerçekleşmesi de zilyetlikle kazanmanın temel ve aslî bir koşuludur. Bu koşulun zilyetlik için öngörülen diğer koşullardan bir farkı bulunmamaktadır. Bu süre usul hukukuna ilişkin bir süre olmayıp maddi hukuka ilişkin ve mülkiyet hakkının oluşması için öngörülen bir süredir. Dava tarihine kadar yirmi yıllık sürenin gerçekleşmesi de zilyetlikle kazanmanın temel ve aslî bir koşuludur. Dava açmak ve yargı mercileri önünde hak aramak Anayasa güvencesi altındadır (Anayasa m.36). Davacının haklılığına inanması yeterli olmayıp, haklılığını kanıtlaması gerekir (MK. m.6). Dava açmanın sonuçları Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu (HUMK.) ile Borçlar Kanunu’nda düzenlenmiştir. Dava açan davanın sonuçlarına da katlanmak zorundadır. Davacı, davayı kazandığı takdirde lehine, kaybettiği takdirde aleyhine kesin hüküm oluşur (HUMK. m.237). Zilyet tarafından açılan ve redle sonuçlanan davanın, davacı zilyet aleyhine sonuç doğurmayacağına ilişkin yasalarımızda bir hüküm bulunmamaktadır. Kural olarak, kesin hükümle sonuçlanan bir uyuşmazlığın bir daha yargı mercileri önüne getirilmesi olanaksızdır. Ancak Yargıtay, tescil

<sup>311</sup> Y16.HD 17.9.1990 T., 199/16076 E., -11850 K. sayılı kararı için bkz. Yetik, Nurten, Açıklamalı – İçtihatlı Türk Medeni Kanunu’nda Eşya Hukuku, Ankara, 2007, s. 510-511.

davasının kendine özgü ve özel kuralları olan bir dava olması nedeniyle davanın reddinden sonra tescil için öngörülen koşulların tümünün birlikte yeniden oluşması halinde dava açılabileceğini ilke olarak kabul etmektedir. Zilyet tarafından açılan tescil davasıyla sınırlı olarak kabul edilen bu uygulama genel kuralın ayrık bir durumunu oluşturmaktadır. Dava açılmasının doğal sonucu olarak tescil davasının açıldığı tarihten, davanın reddine ilişkin kararın kesinleşmesi tarihine kadar geçen zilyetlik süresi dava konusu olduğundan sonra açılan tescil davasına eklenemeyecektir. Bir başka anlatımla davanın kesinleşmesinden itibaren yeniden yirmi yıllık sürenin dolmuş olması gerekmektedir.”

Kanaatimizce, Yargıtay’ın yukardaki gerekçeyle verdiği karar olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının ruhuna aykırıdır. Zira, daha önce de değindiğimiz gibi mahkeme tarafından verilmiş bir hükmün, olağanüstü zamanaşımının “davasızlık” vasfını ortadan kaldırabilmesi için, gerçek malik tarafından açılmış ve başarı ile sonuçlanmış bir davanın söz konusu olması gerekmektedir. Oysa burada mahkemenin verdiği karar, olağanüstü zamanaşımının şekli şartlarının oluşmadığı yönündedir. Biz, karşı oy yazısında belirtildiği gibi, “ bir hakkın zamansız dava yoluyla ileri sürülmesinin o hakkı ortadan kaldırmadığı” inancındayız. Yine karşı oy yazısında belirtildiği gibi “doktrinde genel görüş, davadan kastın, gerçek hak sahibinin, zilyet aleyhine iade davası açması ve böyle bir dava nedeniyle yapılan her usulî işlem olduğu kabul edilmektedir. İade davası sadece zilyetliğin gaspından (zilyetliğin korunmasından) doğan bir zilyetlik davası ya da mülkiyet hakkına dayanan bir istihkâk davası mahiyetinde olabilir. MK m. 989 ve m. 991’e dayanan bir zilyede haklılık davası da zamanaşımını keser”.

Zilyetliğin davasız olarak sürdürülmüş olması vasfının ortadan kalkmasına sebep olan davalar, gerçek malik tarafından açılan istihkâk davası ile elatmanın önlenmesi davasıdır<sup>312</sup>. Bununla beraber, malik tarafından açılan zilyetlik

---

<sup>312</sup> Sirmen, s. 333.

davalarının<sup>313</sup> da zilyetliğin davasız olarak sürdürülmüş olması vasfını ortadan kaldırdığını kabul edenler de vardır<sup>314</sup>. Bunların dışında, zilyetliğin idari yoldan korunmasına ilişkin hükümler içeren 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun çerçevesinde yapılan talepler, zilyetliğin davasız sürdürülmesi vasfını ortadan kaldırmaz<sup>315</sup>.

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında iyi niyet aranmadığından, taşınmazla ilgili kavgalar, çekilen ihtarname ve ihbarnameler davasızlık vasfının ortadan kalkması sonucunu doğurmamaktadır<sup>316</sup>. Ayrıca, olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmaz ile hiçbir hukukî ilişkisi olmayan üçüncü kişilerin herhangi bir sebeple yarattıkları dava ile, taşınmazın maliki veya onun yerine hareket eden kişilerin vekilleri tarafından açılan ve reddedilen dava ve talepler, malik sıfatıyla zilyetliğin davasız olarak sürdürülmüş olması özelliğini ortadan kaldırmamaktadır<sup>317</sup>.

Zilyet aleyhine açılan bir davanın, davasızlık vasfını ortadan kaldırabilmesi için başarı ile sonuçlanması yeterli olup zilyetliğin geri alınmasına ya da zilyedin fiilî egemenliğine son verilmesine ihtiyaç yoktur<sup>318</sup>. Ancak davayı kazanan kişinin, söz konusu taşınmaz üzerinde zilyedin fiilî egemenliğine son vermemesi; mahkeme

---

<sup>313</sup> Bu konuda bkz. Ünal/ Başpınar, 184-195.

<sup>314</sup> Ayiter, s. 117; Oktay, (Zamanaşımı), s. 85; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 356; Ertaş, s. 325; Sapanoğlu, (C.I), s. 667; Karahasan, s. 697; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s.75; Düzceer, s. 216; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 535; Ayan, s. 184; Esener/Güven, s. 209; Eren/ Başpınar, s.315; Sungurbey, (Nesneler), s. 84.

<sup>315</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 85.

<sup>316</sup> Başpınar, s. 134; Ertaş, s. 326; Gürsoy / Eren/ Cansel, s. 536, Kuley, (İktisap), s. 84; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.356; Eren/ Başpınar, s.320; Kuley, (Fevkalade), s. 608; Güral, s.75.

<sup>317</sup> Olgaç/Karahasan, s. 85; Düzceer, s. 216; Gürsoy / Eren / Cansel, 535; Sungurbey, (Nesneler), s.87.

<sup>318</sup> Akipek, (Aynı Haklar), s. 144; Başpınar, s. 135; Düzceer, s. 217; Reisoğlu, s. 377; Düzceer, s.218.

kararının kesinleşme tarihinden itibaren zilyet lehine yeni bir olağanüstü zamanaşımı süresinin işlemeye başlaması sonucunu doğurmaktadır<sup>319</sup>.

## **B. Aralıksız Zilyetlik**

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için aranan bir diğer şart ise, zilyetlik süresinin aralıksız olarak sürdürülmesidir<sup>320</sup>. Malik sıfatıyla zilyetliğin aralıksız olarak sürdürülmesi ise, kanunun belirlediği süre içerisinde zilyetliğin kaybedilmemiş olmasıdır<sup>321</sup>. Bu süre, Türk Hukuku'nda yirmi yıldır. Dolayısıyla, malik sıfatıyla zilyedin taşınmaz üzerindeki hakimiyetini, bu süre zarfında devamlı olarak kesintiye uğratabilecek bir olayın gerçekleşmemesi gerekmektedir<sup>322</sup>. Ancak, zilyetliğin devamlı olması, yirmi yıl boyunca hergün taşınmaz üzerinde faaliyette bulunmak olarak da algılanmamalıdır. Yani yirmi yıllık zilyetlik, taşınmazın zilyedin fiilî hakimiyeti altında bulunması olup, üzerinde sürekli tasarrufu gerektirmemektedir.

Zilyetlik kaybedildiği takdirde zamanaşımı kesilmiş olur ve zilyetliğin kaybedilmesinden önce geçen süre hesaba katılmaz<sup>323</sup>. Bu durumda, zilyetliğin kaybından sonraki dönem için yeni bir zamanaşımı süresi işlemeye başlar. Yani zilyetliği fiilen ya da hukuken ortadan kaldıran durumların ortaya çıkması, aralıksız sürdürme şartını ihlâl etmektedir<sup>324</sup>. Zilyetliğin kaybı geçici olabileceği gibi sürekli

---

<sup>319</sup> Akipek, (Aynı Haklar), s. 144, Düzceer, s. 219; Gürsoy / Eren/ Cansel, s.536; Reisoğlu, s. 377; Akipek / Akıntürk, s. 497.

<sup>320</sup> Sapanoğlu, (C.I), s. 671; Karahasan, s.700; Düzceer, s. 208; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 536; Oyman, s.1348; Esmer, s.263; Akipek,(Aynı Haklar), s.144 Akipek / Akıntürk, s. 495,7.

<sup>321</sup> Akipek, (Aynı Haklar), s. 144; Ayiter, s. 117; Düzceer, s. 208; Oktay, s. 83, Öktem, s. 301; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 40; Reisoğlu, s. 376; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 357; Sapanoğlu, (C.I), s. 671; Karahasan, s. 700; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 536; Güral, s. 77.

<sup>322</sup> Feyzioğlu/Doğanay/Aybay, s. 120; Reisoğlu, s. 376; Sapanoğlu, (C.I), s. 671.

<sup>323</sup> Düzceer, s. 208, Oktay, (Zamanaşımı), s. 83; Olgaç / Karahasan, s. 87, Sungurbey, (Müruruzaman), s. 50; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 536.

<sup>324</sup> Akipek, (Aynı Haklar), s. 144; Karahasan, s.700.

de olabilir<sup>325</sup>. Zilyetliğin sürekli kaybı, zilyetliğin aralıksız sürmesi vasfını ortadan kaldırırken, zilyetliğin geçici nitelikteki kaybının böyle bir etkisi yoktur<sup>326</sup>. Dolayısıyla, zilyetliğin geçici kaybına yol açan olay ortadan kalktıktan sonra, zilyetlik kaldığı yerden işlemeye devam eder.

Zilyetliğin aralıksız sürdürülmesi vasfını ortadan kaldıran olaylar iradî olabileceği gibi irade dışı da olabilir<sup>327</sup>. Örneğin, taşınmazın terk edilmiş olması iradî bir sebep olduğu halde, sel irade dışında zilyetliği kesen sebeplerden biridir<sup>328</sup>. Yargıtay, bir tarlanın, uzun süre ekilip biçilmemesini terk olarak değerlendirmektedir<sup>329</sup>. Öte yandan, zilyetliğin kaybı gasp gibi bir şekilde meydana gelmişse ve zilyet, zilyetliğini geri alabilmek için hemen dava açar ve müdahalede bulunursa zilyetliğine ara verilmiş sayılmaz<sup>330</sup>. MK m. 777 / f.2'de düzenlenen taşınır mülkiyetinin kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanılmasına ilişkin hükmün kıyasen uygulanmasından çıkan bu sonuç, zilyetliğini gasp gibi bir yolla kaybeden zilyedin hemen dava açması ya da müdahalede bulunması halinde, zilyetliğinin aralıksız sürdürülmesi vasfının ortadan kalkmamasını sağlamaktadır<sup>331</sup>.

Malik sıfatıyla zilyetliğin başında ve sonunda kendinde olduğunu ispat eden kişinin, geçen sürede de zilyet olduğu varsayılır<sup>332</sup>. Bunun aksini iddia eden kişinin, zilyedin zilyetliğini kesen veya durduran bir sebebin varlığını ispat etmesi

---

<sup>325</sup> Karahasan, s.700; Düzceer, s.208-21; Eren/ Başpınar, s.315; Akipek, (Aynı Haklar), s.144.

<sup>326</sup> Akipek, (Aynı Haklar)s. 144; Ayiter, s. 117; Feyzioğlu/Doğanay/Aybay, s. 120; Oktay, (Zamanaşımı)s. 83, Olgaç / Karahasan, s. 87; Reisoğlu, s. 376; Sapanoğlu, (C.I), s.673; Karahasan, s.700; Düzceer, s.211; Eren/ Başpınar, s. 315; Güral, s.77-78.

<sup>327</sup> Akipek, (Aynı Haklar), s.144; Oktay, (Zamanaşımı), s. 84; Sapanoğlu, C. I, s.687; Karahasan, s.700; Esener/Güven, s. 209; Esmer, s.263; Akipek / Akıntürk, s. 497.

<sup>328</sup> Sapanoğlu, C. I, s. 674-675; Karahasan, s.701.

<sup>329</sup> 21.5.1997 T., 1997/8-184 E. ve 1997/448 K. sayılı karar için bkz. Sapanoğlu, (C.I), s. 675.

<sup>330</sup> Reisoğlu, s. 376 Akipek / Akıntürk, s. 497.

<sup>331</sup> Akipek / Akıntürk, s. 487.

<sup>332</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s.85; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 24; Düzceer, s. 208; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 537.

gerekmektedir<sup>333</sup>. Zamanaşımı süresi içinde meydana gelen geçici kayıplar, zilyetliğin aralıksız sürdürülmüş olması özelliğini ortadan kaldırmaz.

Olağanüstü zamanaşımı için aranan yirmi yıllık sürenin, kanunun aradığı diğer maddî koşullarla birlikte tamamlanmasından sonra “zamanaşımının aralıksız sürmesi” şartını ortadan kaldıran bir olayın ortaya çıkması, zilyedin, olağanüstü zamanaşımından doğan hakkını etkilememektedir<sup>334</sup>. Bu nedenle, gerçek hak sahibinin ya da üçüncü kişilerin, olağanüstü zamanaşımı süresinin zilyet lehine dolmasından sonra, taşınmazın tescilini adlarına yaptırmaları, zilyedin olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmazın mülkiyetini kazanmasını etkilememektedir<sup>335</sup>.

Olağanüstü zamanaşımı süresinin, aralıksız sürdürülebilmesi için zamanaşımını durduran ya da kesen sebeplerin de söz konusu olmaması gerekmektedir.

### **1. Zamanaşımı Süresini Durduran Sebepler**

Olağanüstü zamanaşımını durduran sebepler, zamaşımının başlamasına veya işlemesine engel olan, buna karşılık zilyedin, zilyetliğinde herhangi bir hak kaybı yaratmayan sebeplerdir<sup>336</sup>. Bu sebeplerin ortadan kalkması halinde zamanaşımı işlemeye devam eder ve zamanaşımının durmasından önceki süre de hesaba katılır<sup>337</sup>.

---

<sup>333</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 85; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 41; Karahasan, s.701.

<sup>334</sup> Olgaç / Karahasan, s. 88.

<sup>335</sup> Sungurey, (C.II), s. 94.

<sup>336</sup> Bertan, s. 564; Çelik, s. 75; Düzceer, s. 232; Eren, s. 1241 ;Oktay, (Zamanaşımı), s. 90; Karahasan, s. 710, Sungurbey, s. 49; Eren, s. 1241; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, (Borçlar Hukuku), s. 1048; Kılıçoğlu, (Borçlar Hukuku), s. 651; Oğuzman/ Öz, s. 471.

<sup>337</sup> Karahasan, s.710; Düzceer, s. 232; Eren, s. 1242; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, (Borçlar Hukuku), s. 1048; Kılıçoğlu, (Borçlar Hukuku), s. 652; Oğuzman/ Öz, s.472.

Dolayısıyla, zamanaşımının durmasından önceki süre ile sonraki süre toplanarak zilyetliğin ne kadar devam ettiği hesaplanır<sup>338</sup>.

Olağanüstü zamanaşımının işlemlerini güçleştiren ya da imkânsızlaştıran bir sebebin ortaya çıkması, gerçek hak sahibinin, olağanüstü zamanaşımı süresi sonunda mülkiyet hakkını kaybetmeden önce korunmasını sağlamaktadır<sup>339</sup>. Bu durum, zilyedin olağanüstü zamanaşımından beklediği sonucu yani mülkiyetin kazanılmasını geciktirmekte, kanun koyucunun korunmaya değer iki haktan mülkiyet hakkını daha üstün gördüğünü ortaya çıkarmaktadır<sup>340</sup>.

MK m. 714, olağanüstü zamanaşımı süresinin hesaplanmasında, kesilmesinde ve durmasında, BK'nun zamanaşımına ilişkin hükümlerinin kıyas yoluyla uygulanacağını hükme bağlamaktadır. Bu sebeple, BK m. 132'de düzenlenen zamanaşımını durduran sebepler bizim açımızdan da geçerlidir. Ancak, borçlunun alacak üzerinde intifa hakkı olduğu müddetçe olağanüstü zamanaşımının duracağını düzenleyen BK m. 132 / f.5 mahiyeti itibariyle burada uygulanmaz. Buna göre zamanaşımını durduran sebepler şöyle sıralanabilir:

- Velâyet devam ettiği sürece, ana – baba çocuklarının taşınmazlarının mülkiyetini olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanamaz.
- Vesayet devam ettikçe, vasi veya vesayet makamları, vesayet altında bulunanların, taşınmazlarının mülkiyetini olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanamaz.
- Evlilik devam ettikçe, eşlerden biri, diğerinin taşınmazlarının mülkiyeti olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanamaz.

---

<sup>338</sup> Çelik, s. 75; Tutumlu, s. 237; Oktay, (Zamanaşımı), s. 90; Eren, s. 1243; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, (Borçlar Hukuku), s. 1052; Oğuzman/ Öz, s.472.

<sup>339</sup> Gülümser, (Zamanaşımı), s. 770; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 48.

<sup>340</sup> Gülümser, (Zamanaşımı), s. 771; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 50.

- Hizmet ilişkisi devam ettikçe, hizmetçileri istihdam edenler, hizmetçilerinin taşınmazlarının mülkiyetini olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanamazlar.
- Bir Türk Mahkemesi önünde istihkâk davası ikame edilemedikçe olağanüstü zamanaşımı durur<sup>341</sup>.

Yukarıda bahsi geçen sebepler genel olarak şahsî duruma bağlı olduğundan, olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmazın zilyetliğinin üçüncü bir kişiye devri, zamanaşımının kaldığı yerden işlemeye başlamasını sağlayacaktır<sup>342</sup>. Taşınmazın mülkiyetinin geçerli bir şekilde devrinde ise, olağanüstü zamanaşımı kesilir<sup>343</sup>.

## 2. Zamanaşımı Süresini Kesen Sebepler

Zamanaşımının kesilmesinde, durmasından farklı olarak, kesilinceye kadar geçen süre hesaba katılmadığı gibi, kesilme sebebinin ortadan kalkmasıyla zamanaşımı kaldığı yerden işlemeye başlamaz<sup>344</sup>. Zamanaşımı süresi, ancak zamanaşımı için gereken şartların tekrar oluşması ile işlemeye başlar<sup>345</sup>. YİBK 19/01/2007 T. Ve 2005/1 E., 2007/1 K. sayılı kararda belirtildiği gibi “zamanaşımının kesilmesinin doğal sonucu, önceki sürenin geçersiz sayılmasıdır”.

MK m. 714'e binaen olağanüstü zamanaşımının işlemlerini kesen sebepler

---

<sup>341</sup> BK m. 132/ f. 2'de “alacağın bir Türk Mahkemesi önünde ileri sürülmesi mümkün olmadığı sürece zamanaşımının duracağı şeklindeki düzenleme, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının mahiyeti icabı, bir Türk Mahkemesi önünde istihkâk davası ikame edilmedikçe olağanüstü zamanaşımı duracağı şeklinde anlaşılmalıdır. Bu konuda, bkz. Sungurbey, s. 50.

<sup>342</sup> Gülümser, ( Zamanaşımı ), s. 771.

<sup>343</sup> Gülümser, ( Zamanaşımı ), s. 771.

<sup>344</sup> Çelik, s. 79; Eren, s. 1243; Gülümser, (Zamanaşımı), s. 773; Olgaç/Karahasan, s. 87; Karahasan, s. 711; Kuley, (İktisap), s. 82-83; Oktay, (Zamanaşımı), s. 91; Sungurbey, s. 51; Tutumlu, s. 215; Kuley, (Fevkalade), s. 307; Eren, s. 309; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, (Borçlar Hukuku), s. 1052; Kılıçoğlu, ( Borçlar Hukuku), s. 653; Oğuzman/ Öz, s.474.

<sup>345</sup> Çelik s. 79; Gülümser, (Zamanaşımı), s. 773; Olgaç/ Karahasan, s. 87; Karahasan, s. 711; Kuley, (İktisap), s. 82-83; Oktay, (Zamanaşımı), s. 91; Sungurbey, (Zamanaşımı), s.51; Tutumlu, s. 251; Karahasan, s. 711; Eren, s. 310; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, (Borçlar Hukuku), s. 1052; Kılıçoğlu, (Borçlar Hukuku), s. 653; Oğuzman/ Öz, s.474.

bakımından BK m. 133’de düzenlenen zamanaşımını kesen sebepler de dikkate alınmaktadır<sup>346</sup>.

BK m. 133’deki düzenleme, genel olarak olağanüstü zamanaşımının kurucu unsurlarından olan “davasızlık” vasfını ortadan kaldıran sebeplerdendir<sup>347</sup>. Bunun yanında, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını sağlayan, taşınmazın malikinin belli olmaması vasfının ortadan kalkması da olağanüstü zamanaşımının kesilmesi sebeplerinden biridir. Zira, taşınmaz malikinin belli olmaması, tapulu taşınmazlarda malikin sicilden anlaşılabilmesi, malikin yirmi yıl önce ölmüş ya da gaipliğine karar verilmiş olması; tapusuz taşınmazlarda ise zaten malikin tespitinin mümkün olmaması nedeniyle olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını sağlamaktadır. Bu nedenle, malikin belli olması olağanüstü zamanaşımına zemin teşkil eden olayın da ortadan kalkması olarak nitelendirildiğinden zamanaşımı süresinin kesilmesine sebep olmaktadır. Ayrıca zamanaşımı süresinin malik sıfatıyla zilyet olarak sürdürülmesi şartının ortadan kalkması da zamanaşımının kesilmesine yol açmaktadır. Dolayısıyla zamanaşımının kesilmesi, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının kurucu unsurlarından birinin ortadan kalkmasıyla söz konusu olmaktadır. Bu sebeple, geçici olarak zilyedin taşınmaz üzerinde fiilî hakimiyet kurmasını engelleyen olaylar zamanaşımının kesilmesine yol açmaz<sup>348</sup>.

#### **a. Malik Sıfatıyla Zilyetliğin Kaybı**

Olağanüstü zamanaşımının kurucu unsurlarından biri olan malik sıfatıyla zilyetliğin kaybı, zamanaşımını kesen sebeplerdendir. Malik sıfatıyla zilyetliğin

<sup>346</sup> Karahasan, s.711; Ayan, s. 185.

<sup>347</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 91; Güral, s. 77.

<sup>348</sup> Kuley, (İktisap), s. 82.

kaybı, zilyedin bir başkasının üstün hakkını tanınmasıyla olabileceği gibi, taşınmaz üzerindeki fiilî hâkimiyetin kesin olarak kaybı ile de söz konusu olabilir<sup>349</sup>. Bu açıdan, zilyetliğin iradî veya irade dışı sebeplerle kaybı da önem taşımaz. Önemli olan taşınmaz üzerindeki fiilî hakimiyetin sona ermesidir.

BK m. 133'de zamanaşımı süresini kesen sebeplerden ikrar, MK m. 713 açısından özel bir önem taşımaktadır. Burada ikrar, malik sıfatıyla zilyetliğin kaybına yol açmaktadır. Malik sıfatıyla zilyedin, bir başkasının üstün hakkını tanınması suretiyle bu vasfı kaybetmesi sonucunu doğuran ikrarın zilyetliğin kaybına yol açıp açmayacağını bilmesi aranmamaktadır<sup>350</sup>. Önemli olan nokta, ikrarın üstün hak sahibine karşı yapılmış olmasıdır. Malikin, ikrarı tesadüfen öğrenmesi malik sıfatıyla zilyetliğin kaybına yol açmaz.

Zilyet tarafından yapılan ikrarın, olağanüstü zamanaşımını kesmesi için tek taraflı olarak yapılması yeterli olup sözleşmeye gerek yoktur<sup>351</sup>. Zilyedin tek taraflı olarak yaptığı ikrar, düşünce açıklaması veya hukukî işlem benzeri fiil olarak nitelendirildiğinden, fiil ehliyetine gerek olduğu kabul edilmektedir<sup>352</sup>.

Malik sıfatıyla zilyetliğin kaybının, zamanaşımını kesebilmesi için, yirmi yıllık süre içerisinde olması gerekmektedir. Yoksa, olağanüstü zamanaşımının kazanılması için gerekli olan tüm şartlarla beraber geçirilen yirmi yıllık süreden sonra zilyedin, malik sıfatıyla zilyet vasfını kaybetmesi taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına engel olmamaktadır<sup>353</sup>. MK m. 713, taşınmaz mülkiyetinin yirmi yıllık sürenin dolmasıyla kendiliğinden kazanıldığını ve zilyet adına yapılacak tescilin

<sup>349</sup> Gülümser, (Zamanaşımı), s. 773; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 51.

<sup>350</sup> Çelik, s. 82; Eren, s. 1243; Gülümser, (Zamanaşımı), s. 774; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 52; Tutumlu, s. 253.

<sup>351</sup> Çelik, s. 81; Eren, s. 1243; Gülümser, (Zamanaşımı), s. 774; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 52; Tutumlu, s.253.

<sup>352</sup> Çelik, s. 82; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 52; Tutumlu, s. 253.

<sup>353</sup> Sungurbey, (Müruruzaman), s. 52; Oktay, (Zamanaşımı), s. 93.

sadece açıklayıcı nitelikte olduğunu kabul ettiğinden, Yargıtay'ın bu düzenlemeyle çelişen eski kararları da artık yasal dayanaktan yoksun kalmıştır<sup>354</sup>.

### **b. Malikin Olağanüstü Zamanaşımını Kesen Hareketleri**

Olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmazın gerçek malikinin ya da mirasçılarının, taşınmazı zilyetten geri almak için yaptıkları adlî ve usulî işlemler olağanüstü zamanaşımı süresinin kesilmesine yol açmaktadır<sup>355</sup>. Dolayısıyla, gerçek malikin ya da mirasçılarının, malik sıfatıyla zilyede veya onun fer'i zilyedine karşı açtığı taşınmazla ilgili her dava zamanaşımını keser<sup>356</sup>. Böylece, MK m. 713'de öngörülen davasızlık şartı ortadan kalkar<sup>357</sup>. Nitekim, BK'nun 133. maddesinin 2. bendinde, hak sahibinin, hakkını dava açarak talep etmesinin zamanaşımını keseceği düzenlenmiştir<sup>358</sup>. Ancak, davanın zamanaşımını kesebilmesi için, olağanüstü zamanaşımının tamamlanmasından önce açılması gerekmektedir. Zira, süre tamamlandıktan sonra açılan bu gibi davaların, zamanaşımının işlevi üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Gerçek malikin taşınmazla ilgili olarak açtığı davadan başka, aynî hak iddiasında bulunularak tapuya geçici şerh verilmesinin de malik sıfatıyla zilyetliğin davasızlık vasfını ve tapu sicilinin aleniyetinin sağlanamaması nedeniyle olağanüstü zamanaşımını kesen sebepler arasında yer aldığı kabul edilmektedir<sup>359</sup>. Bu durumda, olağanüstü zamanaşımı, şerhin sona erdiği tarihe kadar kesilmeye devam eder ve bu tarihten itibaren yeniden işlemeye başlar. Dolayısıyla, şerh süresince, malik sıfatıyla

<sup>354</sup> Sungurbey, (Müruruzaman), s. 51.

<sup>355</sup> Sungurbey, (Nesneler),s. 86-87

<sup>356</sup> Gülümser, (Zamanaşımı), s. 775; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 54; Sungurbey, (Nesneler), s. 86.

<sup>357</sup> Bu konuda bkz. §7, II, A..

<sup>358</sup> Çelik, s. 86; Tutumlu, s. 255.

<sup>359</sup> Gülümser, (Zamanaşımı), s. 777; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 56.

zilyetlik hem tapu sicilinin aleniyetinin sağlanması, hem de davasızlık vasfının ortadan kalkması sebebiyle kesintiye uğramaktadır<sup>360</sup>.

Kötü niyetli olması nedeniyle olağan zamanaşımından yararlanamayan zilyedin, olağanüstü zamanaşımından yararlanmak suretiyle taşınmazı zilyetliğinde bulundurduğu durumlarda da gerçek malikin zilyetlik süresi içerisinde açtığı istihkâk davası zamanaşımının işlemlerini keser<sup>361</sup>. Ancak, üçünü bir kişi tarafından açılan böyle bir dava, zamanaşımının kesilmesi sonucunu doğurmaz. Zira, zamanaşımının kesilebilmesi için davanın gerçek malik, ya da onun temsilcisi tarafından açılması gerekmektedir.

### **c. Malikin Belli Olması**

Taşınmazın olağanüstü zamanaşımına konu olabilmesi için, tapuya kaydı olmaması ya da tapuya kaydı olsa dahi malikin yirmi sene önce ölmüş, ya da gaipliğine karar verilmiş olması gerekmektedir. Olağanüstü zamanaşımına konu olabilen taşınmazlardan, maliki yirmi sene önce ölmüş ya da gaipliğine karar verilmiş taşınmazların, olağanüstü zamanaşımına konu olabilmesini sağlayan temel özellik, tapu sicilinin aleniyetinin sağlanamaması, yani gerçek hak durumunu açıklamakta yetersiz kalmasıdır<sup>362</sup>.

Olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmazların mülkiyetinin, maliki yirmi yıl önce ölmüş, ya da gaipliğine karar verilmiş olan kişilerin mirasçıları yahut üçüncü bir kişi adına tescil edilmesi halinde tapu sicilinin aleniyeti sağlanmaktadır. Bu durumda, tapu sicilinde var olan ve taşınmaz mülkiyetinin olağanüstü

---

<sup>360</sup> Gülümser, (Zamanaşımı), s. 778; Sungurbey, (Müruruzaman), s.55.

<sup>361</sup> Karahasan, s. 714-715; Sungurbey, (Nesneler), s. 94-95.

<sup>362</sup> Sirmen, s. 329; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz) s. 22; Aybay / Hatemi, (1996), s. 126-127; Feyzioğlu / Doğanay / Aybay, s. 117.

zamanaşımı yoluyla kazanılmasına zemin hazırlayan malikin belli olmaması vasfı ortadan kalkmakta ve zamanaşımı kesilmektedir<sup>363</sup>.

Öte yandan, hakkında gaiplik kararı verilen kişinin ortaya çıkması veya kendisinden haber alınması durumunda, olağanüstü zamanaşımının kesileceği öne sürüldüğü gibi, hiç işlememiş sayılacağı da öne sürülmektedir<sup>364</sup>. Hakkında gaiplik kararı verilen kişinin ortaya çıkması ya da kendisinden haber alınması halinde artık taşınmaz olağanüstü zamanaşımına elverişli olmaktan çıkacağından, zamanaşımı süresi hiç işlememiş sayılmalıdır.

### **III. KKTC HUKUKU'NDA ZİLYETLİĞİN DAVASIZ VE ARALIKSIZ OLMASI**

KKTC Hukuku'nda da olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için, malik sıfatıyla zilyetliğin, davasız ve aralıksız sürdürülmesi gerekmektedir. Yasa'nın "ihtilâfsız ve fasılasız olarak tasarruf" şeklinde ifade ettiği bu durum, "ihtilâfsız tasarruf" ve "fasılasız tasarruf" başlıkları altında ayrı ayrı incelenmiştir.

#### **A. İhtilâfsız Tasarruf (Zilyetlik)**

KKTC Hukuku'nda otuz yıllık zilyetliğin davasız olarak sürdürülmesi gerekmektedir. Yasa'nın "ihtilâfsız tasarruf" olarak ifade ettiği bu durumdan ne anlaşılması gerektiği konusunda herhangi bir açıklık bulunmamaktadır.

---

<sup>363</sup> Gülümser, (Zamanaşımı), s. 778-779.

<sup>364</sup> Gülümser, (Zamanaşımı), s. 779; Sungurbey, (Müruruzaman), s.57.

Yüksek Mahkeme, taşınmazın gerçek malikinin mülkiyet hakkına dayanarak açtığı davanın olağanüstü zamanaşımını keseceğini kabul etmiştir<sup>365</sup>. Dolayısıyla, aynen Türk Hukuku'nda olduğu gibi, taşınmazın gerçek malikinin zilyede karşı doğrudan doğruya taşınmazla ilgili olarak açtığı davalarla, böyle bir dava nedeniyle yapılan her usulî işlemin olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin “ihtilâfsızlık” vasfını ortadan kaldıracağı kanaatindeyiz.

KKTC Hukuku'nda olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında, aynen Türk Hukuku'nda olduğu gibi, iyiniyet aranmadığından, taşınmazla ilgili kavgaların, çekilen ihtarname ve ihbarnamelerin ihtilâfsızlık vasfının ortadan kalkması sonucunu doğurmayacağı kabul edilmektedir<sup>366</sup>. Ayrıca, olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmaz ile hiçbir hukukî ilişkisi olmayan üçüncü kişilerin herhangi bir sebeple yarattıkları davalar, malik sıfatıyla zilyetliğin ihtilâfsız olarak sürdürülmüş olması özelliğini ortadan kaldırmamaktadır.

Olağanüstü zamanaşımı zilyetliğine dayanarak açılan ve kazanma için öngörülen 30 yıllık sürenin dolmaması nedeniyle reddedilen ve kesinleşen tescil davası, eksik süre tamamlandıktan sonra açılan ikinci tescil davası bakımından ihtilaf sayılmamaktadır. Bir başka anlatımla, birinci davanın kesinleşmesi tarihinden itibaren yeniden dava açmak için otuz yıllık kazanma süresinin dolması gerekmemektedir. *Aristofanis Thrasyvoulou and Another v. Elisavet Thrasyvlou and Others* davasında sonuca bağlanan olayda zilyedin otuz yıllık sürenin dolmasından dört yıl önce olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazandığının tespiti ve taşınmazın adına tescilini sağlama amacıyla dava açmasının zamanaşımı

---

<sup>365</sup>Annou Haji Tofi Kannavika v. Kleopatra Arghyrou and Other davası için bkz. Cyprus Law Reports, Vol. XIX, (Cyprus Law Reports, Vol. XIX )Cases decided by The High Court of Justice of Cyprus, 1954, Cyprus, s. 187.

<sup>366</sup>14/94 sayılı Yüksek Mahkeme (Yargıtay /Hukuk) kararı için bkz. www. mahkemeler. net/cgi-bin/yenikararsonuc ( Erişim tarihi: 10. 07.08 ).

süresini kesmeyeceği hükme bağlanmıştır<sup>367</sup>. Bu nedenle, zilyedin otuz yıllık sürenin dolması için gereken dört yıl sonunda tekrar dava açabileceği kabul edilmiştir.

### **B. Fasılasız Tasarruf ( Zilyetlik )**

KKTC Hukuku'nda da olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için, malik sıfatıyla zilyetliğin ihtilafsız sürdürülmesi yanında fasılasız sürdürülmesi de gerekmektedir. Yasada “fasılasız tasarruf” olarak tanımlanan bu hususdan, otuz yıllık zamanaşımı süresince taşınmazın, malik sıfatıyla zilyedin, zilyetliğinde bulundurması anlaşılmaktadır.

Malik sıfatıyla zilyetliğin, fasılasız sürdürülmüş olması için, taşınmazın otuz yıl boyunca aynı kişinin zilyetliğinde bulunmuş olması gerekmez. Bu nedenle, daha önce bahsettiğimiz gibi, mahkeme kararlarıyla belirlenen kriterlere göre, halefiyet ancak miras yoluyla geçerse, zilyet önceki zilyedin süresini kendi süresine ekleyerek olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet hakkı iddiasında bulunabilir<sup>368</sup>. Zilyetliğin miras dışında herhangi bir sebeple geçtiği durumlarda, önceki zilyedin süresinin, yeni zilyedin süresine eklenmesi mümkün değildir.

Malik sıfatıyla zilyetliğin fasılasız olarak sürdürülmesi için, otuz yıllık olağanüstü zamanaşımı süresince zilyetliğin kaybedilmemiş olması gerekmektedir. Dolayısıyla, bu süre zarfında, malik sıfatıyla zilyedin taşınmaz üzerindeki hakimiyetini, devamlı olarak kesintiye uğratacak bir olayın olmaması gerekmektedir. Zilyetlik kaybedildiği takdirde, zamanaşımı kesilmiş olur ve zilyetliğin kaybedilmesinden önce geçen süre hesaba katılmaz. Yüksek Mahkeme, zilyetliği

---

<sup>367</sup> Aristofanis Tharsyvoulou and Another v. Elisavet Tharsyvoulou and Others (Civil Appeal No. 5216), www.cypruslawreports.com, (Erişim tarihi: 02.10.2009).

<sup>368</sup> Bu konuda bkz., § 7, III, B.

fiilen ya da hukuken ortadan kaldıran durumların ortaya çıkmasının, fasılasız sürdürme şartını ihlâl edeceğine hükmetmiştir<sup>369</sup>.

Türk Hukuku'ndan farklı olarak, taşınmaz üzerindeki fiilî hakimiyetin kullanılmasına geçici olarak engel olan fiilî ya da hukukî durumlar da zamanaşımının kesilmesine yol açmaktadır. Fasıllık 224 m. 10/ f. 3, “zamanaşımı süresi hiçbir halde bir tüm olarak otuz yılı aşamaz” hükmüyle, olağanüstü zamanaşımının otuz yıl boyunca kesintisiz sürmesi gerektiğini ortaya koymaktadır. Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından, zamanaşımı süresinin başlamasına veya işlemesine engel olan, buna karşılık, zilyedin, zilyetliğinde herhangi bir hak kaybı yaratmayan sebebin ortaya çıkması, yani zamanaşımının durmasının kabul edilmediği görülmektedir. Dolayısıyla, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, zamanaşımını durduran bir sebebin varlığı halinde, bu sebeplerin ortadan kalkması, zamanaşımının işlemeye devam etmesi sonucunu doğurmaz<sup>370</sup>. Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için, otuz yıllık sürenin tekrar başlaması gerekmektedir<sup>371</sup>. Bu nedenle, zilyetliğin hesaplanmasında durmadan önceki süre dikkate alınmaz.

Fasıllık 224 m 10 / f.3, zamanaşımının işlemesi sırasında zilyedin “ehliyetsiz” olduğu sürenin, olağanüstü zamanaşımının hesaplanmasında dikkate alınmayacağını hükme bağlamıştır. Ancak, yasanın, “ehliyetsizlik”ten kastının ne olduğu anlaşılammaktadır. Bu nedenle, konuya açıklık kazandırmak amacıyla, Fasıllık 224'ün orjinal ingilizce metnini gözönünde tutmak gerekmektedir. Orjinal metnin aynı

---

<sup>369</sup> Annou Haji Tofi Kannavika v. Kleopatra Arghyrou and Other, Cyprus Law Reports, Vol. XIX, s. 187.

<sup>370</sup> Neocleous, Andreas & Co., s. 600-601.

<sup>371</sup> Neocleous, Andreas & Co., s.601.

hükümünde<sup>372</sup> “ehliyetsizlik” yerine, “*any disability*” terimi kullanılmıştır. Dolayısıyla, Türkçe metinde kullanılan ehliyetsizliğin<sup>373</sup>, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını engelleyecek her türlü durum olarak algılanması gerekmektedir. Bu nedenle, “ehliyetsizlik” geniş yorumlanmalıdır. Zilyedin ehliyetsizliği dışında, taşınmaz üzerinde fiilî hakimiyetini sağlayamadığı durumlar da bu kapsamda incelenmelidir. Böyle bir durumun geçici veya sürekli olmasının bir önemi yoktur. Zira, olağanüstü zamanaşımının işlemlerini engelleyen herhangi bir durum, zamanaşımının durması sonucunu doğuracağından, otuz yıllık olağanüstü zamanaşımı süresinin en baştan başlaması gerekmektedir. Yasa ayrıca, Fası 224’den önce yürürlükte olan mevzuata<sup>374</sup> göre zamanaşımı süresini durduran sebeplerin olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında uygulanmayacağını da hükme bağlamaktadır ( Fası 224 f. 3 ).

KKTC Hukuku bakımından, zilyetliğin geçici kaybına yol açan irade dışı olaylar dahi olağanüstü zamanaşımı süresinin kesilmesine neden olmaktadır. Kanaatimizce, bu durum adil olmayan sonuçlara yol açmaktadır. Zira, zilyetliği altındaki taşınmaz üzerindeki hakimiyetini gasp ya da sel gibi kendi kusuru olmayan bir sebeple kaybeden zilyedin, zilyetliği 29 yıl 11 ay sürmüş olsa bile, zilyetliği kaybedilmiş sayılacağından otuz yıllık zamanaşımı süresinin tekrar başlaması gerekmektedir. Bu sonuç ise, olağanüstü zamanaşımından beklenen faydanın sağlanamamasına neden olacaktır. Yüksek Mahkeme de zilyedin taşınmaz üzerindeki

---

<sup>372</sup> Fası 224 m.10/f.3, “*provided further that notwithstanding the existence any disability operating under such enactments to extend the period of prescription such period shall not in any case exceed thirty years in all even where any such disability may continue to exist at the expiration of thirty years*”.

<sup>373</sup> Fası 224 m. 10 / f. 3 “Yine ancak, bu gibi mevzuat uyarınca zamanaşımı süresini uzatmak için var olan herhangi bir ehliyetsizliğe bakılmaksızın, herhangi bir ehliyetsizlik otuz yılın sona ermesi üzerine var olmaya devam etse dahi, zamanaşımı süresi hiçbir halde bir tüm olarak otuz yılı aşamaz”.

<sup>374</sup> Fası 224 ile 1935-1943 tarihli Adalet Mahkemeleri Yasaları, Osmanlı Arazi Kanunu, 1907-1973 tarihli Taşınmaz Mal Kayıt ve Kıymet Takdiri Yasaları, 1886 tarihli Taşınmaz Mal Tahdit Yasası ile 1943 tarihli Köy İhtiyar Heyetleri Emirnamesi yürürlükten kaldırılmıştır.

hakimiyetini engelleyen hukukî ya da fizikî engellerin zamanaşımının işleyişini kestiğini hükme bağlamıştır<sup>375</sup>. Kararda ayrıca, zamanaşımının kesilmesine yol açan olayın fiilî, hukukî, iradî ya da irade dışı olabileceğine de değinilmiştir.

Olağanüstü zamanaşımı süresini kesen sebeplerden biri de olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanılmak istenen tapusuz taşınmazın, otuz yıllık süre dolmadan önce, gerçek maliki ya da üçüncü bir kişi adına tapuya tescil edilmesidir<sup>376</sup>. Söz konusu taşınmazın, tapuya tescil edilmesiyle olağanüstü zamanaşımı konusuz kalır. Zira, KKTC Hukuku'nda tapuya maliki adına tescil edilmiş bir taşınmaz, olağanüstü zamanaşımına konu olamaz. Ancak üçüncü kişi ya da zilyet tarafından yapılan tescil talebinin, reddedilmesi olağanüstü zamanaşımını kesen bir sebep olarak görülmemiştir.

Yasada düzenlenmiş olmamasına rağmen, Türk Hukuku'da yer alan malik sıfatıyla zilyetliğin kaybı ve malikin olağanüstü zamanaşımını kesen hareketlerinin de, olağanüstü zamanaşımını kesen sebepler arasında yer almasına KKTC Hukuku açısından hiçbir engel olmadığı kanaatindeyiz. Buna göre, Fasil 224 m. 10 f. 3'de bahsi geçen "disability" sözcüğünün geniş yorumlanarak malik sıfatıyla zilyetliğin kaybı ve malikin olağanüstü zamanaşımını kesen hareketlerinin de bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla, ilerde Yüksek Mahkeme'nin vereceği kararlarda bu sebeplere de değinilmesi olası görülmektedir. Zira, malik sıfatıyla zilyetliğin kaybı, olağanüstü zamanaşımının işlemesine başlıca engel sayılmalıdır. Bunun gibi, malikin olağanüstü zamanaşımını kesen hareketlerinin de zilyedin

---

<sup>375</sup>Annou Haji Tofi Kannavika v. Kleopatra Arghyrou and Other davası için bkz. Cyprus Law Reports, Vol. XIX, s. 187.

<sup>376</sup>Annou Haji Tofi Kannavika v. Kleopatra Arghyrou and Other davası için bkz. Cyprus Law Reports, Vol. XIX, s. 187; Eleni Angeli v. Savvas Lambi and Others davası için bkz. Cyprus Law Reports, 1963, (Cyprus Law Reports, 1963), Cases decided by The High Court of Justice of Cyprus, 1983, Cyprus, s. 275-281.

taşınmazdan elini çekmesini amaçladığından başarıyla sonuçlanan bu tip eylemlerin zamanaşımının kesilmesine yol açmaktadır.

Malik sıfatıyla zilyetliğin başlangıcı ve sonunda kendinde olduğunu ispat eden kişinin geçen sürede de zilyet olduğu varsayılır<sup>377</sup>. Bunun aksini iddia eden kişinin, zilyedin zilyetliğini kesen bir sebebin varlığını ispat etmesi gerekmektedir.

Olağanüstü zamanaşımı için aranan otuz yıllık sürenin, kanunun aradığı diğer koşullarla birlikte tamamlanmasından sonra, “zamanaşımının aralıksız sürmesi” vasfının ortadan kalkması, zilyedin olağanüstü zamanaşımından doğan hakkını etkilememektedir. Zilyet, otuz yıllık sürenin kanunda aranan şartlarla beraber dolmasıyla kendiliğinden mülkiyet hakkına sahip olacağından, bu sürenin sona ermesinden sonra zamanaşımının kesilmesi onun kazanılmış hakkına herhangi bir etki etmez.

## **§ 8. ZİLYETLİĞİN İSPATI**

### **I. GENEL OLARAK**

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanmak isteyen zilyet, söz konusu taşınmaz üzerindeki zilyetliğini kanunun aradığı koşullarda sürdürdüğünü ispat etmekle yükümlüdür.

Türk Hukuku'nda zilyetliğin ispatı, sadece tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar bakımından, taşınmazın yüzölçümü ile kuru veya sulu olmasına göre bir ayrıma tâbi tutularak düzenlenmiştir (KK'nu m. 14 / f. 1). Tapuya kayıtlı taşınmazlar bakımından ise zilyetliğin ispatı, genel kurallar çerçevesinde yapılmaktadır.

---

<sup>377</sup> Annou Haji Tofi Kannavika v. Kleopatra Arghyrou and Other davası için bkz. Cyprus Law Reports, Vol. XIX, s. 187.

KKTC Hukuku'nda ise zilyetliğin ispatı ile ilgili olarak herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Mahkeme kararlarından zilyetliğin ispatı bakımından, genel yasa olan Şahadet Yasası'nın (Fasıl 9) uygulandığı tespit edilmiştir.

## II. TÜRK HUKUKU'NDA ZİLYETLİĞİN İSPATI

Türk Hukuku'nda zilyetliğin kural olarak, her türlü bilgi ve belge ile ispatı mümkündür<sup>378</sup>. Bu nedenle, zilyetlik, tanık beyanı, bilirkişi ve belgelerle ispat edilebilir. Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için ise, malik sıfatıyla zilyetliğin ispatı gerekmektedir<sup>379</sup>. Malik sıfatıyla zilyetliğin ispatı, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmazın mülkiyetini kazandığını iddia eden kişiye aittir<sup>380</sup>. Malik sıfatıyla zilyet, zilyetliğinde başkasının üstün hakkına riayet iradesi bulunmadığını ispat etmelidir<sup>381</sup>. Malik sıfatıyla zilyetliğin ispatı, taşınmazın tapuda kayıtlı olup olmamasına göre değişiklik arz etmektedir:

### A. Tapulu Taşınmazlarda Zilyetliğin İspatı

Olağanüstü zamanaşımına konu olabilen tapulu taşınmazlar üzerindeki zilyetliğin ispatında, MK herhangi bir kısıtlama getirmemiştir<sup>382</sup>. Dolayısıyla, bu taşınmazlar üzerindeki zilyetlik, tanık beyanı, bilirkişi ve belge ile ispatlanabilir. Bu açıdan Yargıtay, maliki yirmi yıl önce ölmüş tapuya kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetini olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazandığını iddia eden zilyedin, malik sıfatıyla zilyetliğinin, yerel bilirkişi ve tanık beyanları ile ispatlanabileceğini kabul

<sup>378</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 98; Olgaç/Karahasan, s. 105.

<sup>379</sup> Sungurbey, s. 36; Başpınar, s. 133 Karahasan, s. 692.

<sup>380</sup> Sungurbey, s. 37.

<sup>381</sup> Sungurbey, s. 39.

<sup>382</sup> Sirmen, s. 332; Akman, s. 113.

etmiştir<sup>383</sup>. Yargıtay, tapuda kayıtlı taşınmazlar üzerindeki zilyetliğin ispatı bakımından tanık beyanının önemli olduğu görüşündedir<sup>384</sup>. Bu doğrultuda, zilyetliğe dayanan tapu iptal ve tescil davalarında tanık dinlenmeden, sadece bilirkişi beyanı ile tapu iptaline ve tesciline karar verilemeyeceğini hükme bağlanmıştır<sup>385</sup>.

Tapuya kayıtlı bir taşınmazın, KK çerçevesinde yapılan kadastralama faaliyetleri sırasında, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetinin kazanıldığı yönündeki iddialarda da malik sıfatıyla zilyetliğin ispatı gerekmektedir<sup>386</sup>. Buna göre, tapuda kayıtlı bir taşınmaz, kayıt sahibi yirmi yıl önce ölmüş veya gaipliğine hüküm verilmiş veyahut tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılamamış ise davasız ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunur ( KK m. 13 / Bc ). Kadastro Kanunu'nun uygulama alanı içinde kalan, böyle bir taşınmazın mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla zilyet adına tescil edilebilmesi için, taşınmazın yüzölçümü ne kadar büyük olursa olsun özel bir ispat şartı aranmadığından zilyetlik her türlü delille ispat edilebilir<sup>387</sup>.

## **B. Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazlarda Zilyetliğin İspatı**

Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlarda zilyetliğin ispatı KK m. 14 / f.3'de düzenlenmiştir. Tapuya kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40 ve 100 dönüm dahil) taşınmazlar üzerindeki zilyetliğin ispatında KK m.14 / f.1'deki ispat araçları kullanılır<sup>388</sup>. Bu

---

<sup>383</sup> Y8.HD 29.01.2002 T., 2002/653 E., 2002/748 K. sayılı kararı için bkz. www.yargitay.gov.tr.

<sup>384</sup> Y8.HD 28.3.2002 T., 2221 E., 2574 K. sayılı Y8HD kararı için bkz. Yetik, s. 504.

<sup>385</sup> Y8.HD 11.10.1993 T., 1992/7351 E ve 1993/9969 K. sayılı kararı için bkz. Çımar, 775.

<sup>386</sup> Sirmen, s. 155.

<sup>387</sup> Akman, s. 113.

<sup>388</sup> Tapuya kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde de bulunmayan birden fazla taşınmaz üzerindeki zilyetliğin ise her türlü delille ispat edilebileceği kabul edilmekle beraber KK m. 14/ f.3'deki ispat araçlarının kullanılmasının daha âdil çözümler ortaya çıkaracağı iddia edilmektedir.

miktarı aşan taşınmazlar bakımından ise KK m.14 / f. 3 uygulanmaktadır<sup>389</sup>. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların mülkiyetlerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi için getirilen miktar sınırlanmasında “aynı çalışma alanı içinde” olma koşulu aranmaktadır. KK göre, kadastro bölgesinde her köy ile belediye sınırları içinde bulunan her arazi kadastro çalışma alanını oluşturur (m. 4 / 1). Dolayısıyla, tapusuz taşınmazlar bakımından miktar sınırlaması yapılabilmesi için, taşınmazın kadastro çalışması yapılan aynı köy ya da aynı belediye sınırları içinde olması gerekmektedir<sup>390</sup>.

KK m. 14 / f. 2, 5286 sayılı Kanunla değiştirilmeden önce, sulu toprak - kuru toprak ayırımı, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu çerçevesinde yapılmaktaydı (m. 14 f.2)<sup>391</sup>. Buna göre, sulu arazi Devletçe sulanan arazidir. Sahibinin kendi imkanlarıyla suladığı arazi ise kuru arazi gibi işlem görür (m. 2/c). Ancak söz konusu değişiklikten sonra, KK sulu toprak – kuru toprak ayırımınının 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu çerçevesinde yapılacağı hükme bağlanmıştır ( m. 14 f. 2 )<sup>392</sup>. 5403 sayılı Kanun, m. 3 (j) bendinde sulu tarım arazisini, tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı araziler olarak tanımlamaktadır. Dolayısıyla artık sulu arazi - kuru arazi ayırımı yapılırken arazi için suyun kimin tarafından sağlandığına bakılmamaktadır. Diğer bir ifade ile suyun araziye devlet ya da 3. kişi tarafından

---

Zira, aynı kadastro çalışma alanı içinde olmaması nedeniyle, büyük arazi parçalarının sadece tanık beyanı ile olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına konu olmasının haksızlıklara yol açacağı savunulmaktadır. Bu konuda bkz. Olgaç/Karahasan, s. 103; Tekinay/Akman/Burcoğlu/Altop, s. 761.

<sup>389</sup> Sirmen, s. 155.

<sup>390</sup> Kılıç, ( 3402), s. 376.

<sup>391</sup> Sirmen, s. 155.

<sup>392</sup> Sapanoğlu, Süleyman, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu (Gereke- Açıklamalar- Yargıty Kararları), (3402), Ankara, 2009, s. 237-238.

getirilmesinin bir önemi yoktur. Önemli olan arazide tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyacı olan suyun karşılanmasıdır.

### **1. Toplam Yüzölçümü Sulu Toprakta 40, Kuru Toprakta 100 Dönüme Kadar Olan Tapusuz Taşınmazlarda Zilyetliğin İspatı**

Tapuda kayıtlı olmayan ve aynı kadastro çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar (40 ve 100 dönüm dahil ) olan taşınmazlar üzerindeki malik sıfatıyla zilyetlik, belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla ispat edilebilir (KK m. 14/ f.1)<sup>393</sup>.

Burada, zilyedin ispat aracı olarak kullanacağı belgeden kasıt, olağan belgedir<sup>394</sup>. Zilyedin, taşınmazın zilyetliğini devraldığını gösteren senet ve zilyetliği belgelemeye yarayan mahkeme ilanlarının bu kapsamda kullanıldığı görülmektedir<sup>395</sup>. Bu konuda, KK m. 33/ f.2'deki düzenleme nedeniyle, m. 20'de bahsi geçen tapu kayıtları ile diğer belgeler yani taşınmazın yerini tayinde kullanılan kayıt ve belgeler ile harita, plan ve krokiler ispat aracı olarak kullanılabilir<sup>396</sup>.

Daha önce de belirttiğimiz gibi, KK m. 4'e göre kadastro bölgesindeki her köy ile belediye sınırları içinde bulunan mahallelerin her biri, kadastro çalışma alanını teşkil eder. Buna göre, kadastroya esas teşkil eden bölgeler bakımından köy ve mahalle birimleri kabul edildiğinden, bu bölgeler içinde kalan taşınmazlar

---

<sup>393</sup> Akman s. 118; Hatemi, Hüseyin./Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul, 1991, s. 606; Ertaş, s. 305; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 363; Karahasan, s. 746; Sapanoğlu, (C.I), s. 751; Başpınar, s. 171; Tekinay/Akman/Burcoğlu/Altop, s. 761; Sirmen, s. 155; Kılıç, ( 3402), s. 394.

<sup>394</sup> Başpınar, s. 171; Eren / Başpınar, s. 318; Oktay, (Zamanaşımı), s. 95; Akipek / Akıntürk, s. 495.

<sup>395</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 99.

<sup>396</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 99.

bakımından KK m. 14/f. 1'deki miktar sınırlaması uygulanmaktadır<sup>397</sup>. Yani, zilyet aynı çalışma alanı içinde, hem 40 dönüm sulu, hem de 100 dönüm kuru toprağı zilyetliğinde bulunduruyorsa, bunların her ikisinin birden mülkiyetinin adına tescilini isteyemez<sup>398</sup>. Zilyedin, sulu ve kuru topraktan birini talep etme yönünde seçimlik hakkı vardır<sup>399</sup>. Ancak bu yolla sulu arazinin 40, kuru arazinin 100 dönüme kadar olan miktarı üzerinde hak iddia edebilir. Her ikisinin de, tamamını talep etmesi mümkün değildir<sup>400</sup>. Bu taşınmazların, birbirlerine bitişik olup olmaması önem taşımamaktadır<sup>401</sup>. Zilyedin aynı çalışma alanı içinde hem 40 dönüm sulu hem de 100 dönüm kuru toprağın mülkiyetini adına tescilini talep etmesi halinde KK m. 20'den hareketle zilyedin bu konuda seçimlik hakkı olduğu kabul edilmektedir<sup>402</sup>. Zilyet, seçim hakkını kullanmazsa, zilyedin menfaati düşünülerek tescil yapılır. Buna göre, Mülkiyet hakkının tespiti sırasında hazır bulunmuyorsa, zilyedin menfaati gözönünde bulundurularak "1 dönüm sulu arazi = 2.5 dönüm kuru arazi" şeklinde orantı kurulmak suretiyle zilyedin taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkı belirlenir (Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik m. 10 f. 4)<sup>403</sup>. Zilyet dilerse sulu ve kuru toprağın bir kısmının tescilini talep edebilir. Böylece, miktar sınırlandırmasına uygun olarak taşınmazların adına tescilini sağlayabilir. Miktar fazlası ise, Hazine adına tescil edilir (KK m. 18/f.1).

Miktar fazlasının ifraz edileceği durumlarda, değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırlardaki taşınmazların kayıtları, fizik yapıları ve konumları itibariyle

---

<sup>397</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 95.

<sup>398</sup> Eren/Başpınar, s. 319.

<sup>399</sup> Eren/Başpınar, s. 319; Akman, s. 118 vd.

<sup>400</sup> Sirmen, s.155; Akman, s. 119.

<sup>401</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 96.

<sup>402</sup> Eren / Başpınar, s. 318; Sapanoğlu, (C.I), s. 753- 755; Akman, s. 119.

<sup>403</sup> Sirmen, s.155.

belli bir yeri kapsıyorsa, tespit o sınır esas alınarak yapılır<sup>404</sup>. Bu nitelikte olmayan sınırlarda ise, miktar fazlası, zilyedin göstereceği taraftan ifraz edilir<sup>405</sup>.

## **2. Toplam Yüzölçümü Sulu Toprakta 40, Kuru Toprakta 100 Dönümden Fazla Olan Tapusuz Taşınmazlarda Zilyetliğin İspatı**

Olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmazın miktarının sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönümü aşması halinde, aşan kısmın zilyet adına tescil edilebilmesi için zilyetliğin ayrıca kanunda belirtilen belgelerden birine dayandırılması gerekmektedir (KK m. 14/ f.3)<sup>406</sup>. Zilyetliğini, kanunda belirtilen belgelere dayandıramayan kişi, tapusuz taşınmazda ancak sulu toprağın 40, kuru toprağın 100 dönüme kadar olan kısmının mülkiyetini olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanabilir<sup>407</sup>.

KK m. 14/f. 1’de belirlenen belgeler ise şunlardır:

- 31/12/1981 tarihine veya daha önceki tarihlere ait vergi kayıtları,
- Tasdikli irade suretleri ile fermanlar,
- Muteber müteveli, sipahi, mültezim temessük veya senetleri,
- Kayıtları bulunmayan tapu veya mülga hazine-i hassa senetleri veya muvakkat tasarruf ilmuhaberleri,
- Tasdiksiz tapu yoklama kayıtları,
- Mülkname, muhasebatı atika kalemi kayıtları,
- Mubayaa, istihkâm ve ihbar hüccetleri,

<sup>404</sup> Sapanoğlu, (C.I), 753; Eren/Başpınar, s. 319.

<sup>405</sup> Eren/Başpınar, s. 319.

<sup>406</sup> Akman s. 118; Eren / Başpınar, s. 319; Hatemi / Serozan / Arpacı, s. 606; Ertaş, s. 305; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.355; Karahasan, s. 746; Kılıç, ( 3402), s. 395

<sup>407</sup> Akman, s. 118; Ertaş, s. 305; Tekinay / Akman / Burcuoğlu /Altop, s. 773; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.355; Sapanoğlu, (C.I), s. 751; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 761.

- Evkaf idarelerinden tapuya devredilmemiş tasarruf kayıtları.

Bahsi geçen belgeler, vergi kayıtları hariç olmak üzere, MK'un yürürlüğe girmesinden önce kazanılmış olan mülkiyet ve tasarruf haklarını belgelemektedir<sup>408</sup>. Zilyetliğin bu belgeler yanında tanık, bilirkişi beyanları ve diğer belgelere de dayandırılması gerektiği kabul edilmektedir<sup>409</sup>. Zilyedin, tapu kaydı veya benzer bir mülkiyet belgesine dayanması halinde tescil edilecek taşınmazda miktar yönünden bir sınırlamaya gidilmemektedir<sup>410</sup>.

Uygulamada, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına konu olan taşınmazlar üzerindeki zilyetliğin ispatında vergi kayıtları önemli bir yere sahiptir<sup>411</sup>. Ancak, zilyedin vergi kaydına dayanarak olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanabilmesi için, vergi kaydının zilyetlikle örtüşmesi gerekmektedir. YHGK. 10.07.2002 T., 7/578 E., ve 605 K. sayılı kararda değişken sınırlara sahip bir taşınmazın üzerindeki zilyetlik ile vergi kaydı örtüşmeyeceğinden, bu belgenin ispat aracı olarak kullanılamayacağı hükme bağlanmıştır<sup>412</sup>. Kanun'un belirttiği, 31/12/1981 tarihinden önceki vergi kayıtları ise olağan belge niteliğinde değerlendirilmelidir<sup>413</sup>.

### III. KKTC HUKUKU'NDA ZİLYETLİĞİN İSPATI

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetin kazanılmasını düzenleyen Fasıllık 224 hükümleri arasında zilyetliğin ispatı ile ilgili olarak herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Mahkeme Kararları'nda, ispat hukuku bakımından

<sup>408</sup> Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.355.

<sup>409</sup> Eren / Başpınar, s. 320; Sapanoğlu, (C.I), s. 751; Kılıç, ( 3402), s. 395 vd.

<sup>410</sup> Sapanoğlu, (C.I), s. 754

<sup>411</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 104; Olgaç/Karahasan, s. 105-106.

<sup>412</sup> YHGK 10.07.2002 T., 7/578 E., ve 605 K. sayılı kararı için bkz. Kılıç, ( C. II ), s. 1812.

<sup>413</sup> Sapanoğlu, Süleyman, Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil Davaları, C.II, (C.II), Ankara, 2006, s. 1079.

temel yasa niteliğinde olan Şahadet Yasası'nın esas alınarak durumun çözümlendiği görülmektedir.

Şahadet Yasası, her türlü belge ile tanık beyanın ispat aracı olarak kabul etmektedir. Şahadet Yasası m. 2, ispat aracı olarak kullanılacak belgeleri, “her türlü yazılı belge; fotoğraf, harita, plan, kroki veya taslak; fotoğraf; disk, ses kayıt bantları, mahkemeye sunulması mümkün olan her türlü kayıt; band, mikro band, negatif, film veya video bandı; elektronik disk vb.” olarak düzenlemiştir. Dolayısıyla, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasıyla ilgili olarak zilyetliğin ispatında her türlü belge ve tanık beyanı ispat aracı olarak kullanılabilir<sup>414</sup>.

Yüksek Mahkeme kararlarında ise, zilyetliğin ispatı bakımından iki tür belgenin esas kabul edildiği görülmektedir. *Caterina Socratous of Pano Platres v. The Attorney General of Cyprus* davasında, olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmazın vergilerinin zilyet tarafından ödenmiş olduğunu gösteren belgelerin zilyetliğin ispatını sağlayan belge olarak kabul edilmiştir<sup>415</sup>. Bu davada, zilyedin otuz yıldan fazla bir süre taşınmazın vergilerini ödemediğini gösteren belgelerin zilyetliğin ispatında kullanılabileceği hükme bağlanmıştır. *Molla Mustafa Haji Ahmet . v. Abdul-Kadir Hassan and Another* davası'nda ise eski hukuktan gelen mülkiyet belgeleri zilyetliğin ispatında kullanılmıştır<sup>416</sup>.

Zilyetliğin ispatına yarayan bir belgenin bulunmaması ya da böyle bir belgeye ilişkin ispatın daha da güçlenmesini sağlamak amacıyla tanık beyanları da

---

<sup>414</sup> Bilgehan, Orhan Zihni, Evidence Law Applicable in Civil Matters and Cases Reported in The Cyprus Law Reports, Famagusta, 2007, s. 4.

<sup>415</sup> *Caterina Socratous of Pano Platres v. The Attorney General of Cyprus* davası için bkz. Cyprus Law Reports, Vol. XIX, s. 133-135.

<sup>416</sup> *Molla Mustafa Haji Ahmet . v. Abdul-Kadir Hassan and Another* davası için bkz. Cyprus Law Reports 1908, Vol. VII., (Vol. VII), Cases decided by The High Court of Justice of Cyprus, 1963, Cyprus, s. 41-43.

ispat aracı olarak kullanılmaktadır<sup>417</sup>. Örneğin, *Caterina Socratous of Pano Platres v. The Attorney General of Cyprus* davasında vergi kayıtları yanında tanık beyanlarının da ispat aracı olarak kullanılmıştır<sup>418</sup>. Öte yandan, Yüksek Mahkeme'nin, 34/90 sayılı davada, zilyetliğin ispatında herhangi bir belgenin olmaması nedeniyle, sadece tanık beyanlarının ispat aracı olarak kullandığı görülmektedir<sup>419</sup>.

Zilyetliğini, tanık beyanı ve belgelerle ispat edebilen zilyet, hiçbir miktar sınırlamasına tâbi olmaksızın zilyetliğinde bulundurduğu taşınmazın mülkiyetini kazanabilir. Zira, Fasıllık 224 m. 50/f.2'de herhangi bir planla bağlantılı olmayan mülkiyet iddialarında, mülkiyet sahibinin ihtilâfsız ve fasıllık olarak zamanaşımı ile tasarruf yoluyla hak kazanacağı arazinin yüzölçümünde herhangi bir miktar sınırlaması olmadığı hükme bağlanmıştır. Buna göre, taşınmazı otuz yıllık olağanüstü zamanaşımı süresince zilyetliğinde bulundurduğunu ispat eden zilyet, hiçbir miktar sınırlaması söz konusu olmaksızın, taşınmaz mülkiyetini kazanabilir.

---

<sup>417</sup> Bilgehan, s. 43-44.

<sup>418</sup> *Caterina Socratous of Pano Platres v. The Attorney General of Cyprus* davası için bkz. *Cyprus Law Reports*, Vol. XIX, s. 133-135

<sup>419</sup> 34/90 sayılı Yüksek Mahkeme (Yargıtay /Hukuk) kararı için bkz. [www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc](http://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc) ( Erişim tarihi: 10. 07.08 ).

## BÖLÜM III

### TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA

#### KAZANILMASININ HÜKÜM ve SONUÇLARI

#### § 9. MÜLKİYETİN KAZANILMA ANI

##### I. GENEL OLARAK

Kanunun aradığı şartlar altında, olağanüstü zamanaşımına elverişli bir taşınmaza malik sıfatıyla zilyet olan kişinin, mülkiyet hakkını kazanma anı, hem Türk Hukuku'nda, hem de KKTC Hukuku'nda önem taşımaktadır. Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımına elverişli bir taşınmaza malik sıfatıyla zilyet olan kişinin söz konusu taşınmazın mülkiyetini kazanma anı, her iki hukuk düzeni açısından ayrı ayrı incelenmiştir .

##### II. TÜRK HUKUKU'NDA MÜLKİYETİN KAZANILMA ANI

Olağanüstü zamanaşımına elverişli bir taşınmaz üzerinde 20 yıl süreyle davasız ve aralıksız olarak malik sıfatıyla zilyetliğini sürdürmüş olan kişi, bu koşulların tamamlanmasıyla söz konusu taşınmazın mülkiyet hakkını kazanmaktadır<sup>420</sup>. MK m. 713 / f.5'de "Mülkiyet birinci fıkrada öngörülen koşulların gerçekleştiği anda kazanılmış olur" şeklinde ifade edilen bu husus, olağanüstü zamanaşımına elverişli bir taşınmaza kanunun aradığı şartlar altında yirmi yıl süreyle davasız ve aralıksız olarak malik sıfatıyla zilyet olan kişinin, söz konusu

---

<sup>420</sup>Acemoğlu, (Bir Gayrimenkulün), s. 26 vd ; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.360; Saymen / Elbir, s. 329; Sungurbey, (Müruruzaan), s.84 vd., Yıldırım/ Keskin, s. 671-672; Başpınar, (Düşünceler), s. 357; Arpacı, Abdülkadir, Eşya Hukukumuzda Yeni Medeni KanunlaYapılan Değişikliklerden Bazılarına Kısa Bir Bakış, Prof. Dr. Necip Kocayusufoğlu İçin Aramağanı, Ankara, 2004, s.101; Tekinay, s. 97-98; Kılıçoğlu, s. 312; Akipek / Akıntürk, s. 498 .

taşınmazın mülkiyetini bu şartların tamamlanmasıyla kazanmış olacağını ifade etmektedir.

Mülkiyetin kazanılma anı açısından, tapuya kayıtlı olan taşınmazlarla, tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar arasında bir fark bulunmamaktadır. Bu nedenle, MK m. 713 / f. 5’de hem tapuya kayıtlı olan hem de tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar açısından olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılma anını düzenlendiği kabul edilmelidir. Dolayısıyla, iki tür taşınmaz açısından da mülkiyet hakkı, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için gereken maddî şartların gerçekleştiği anda kazanılmış olmaktadır.

KK m. 33/ f. 4’de, “bu Kanunun zilyede tanıdığı haklar, kadastro suna başlanan bölgede zilyedin leh ve aleyhine açılan davalarda iddia ve defî olarak ileri sürülebilir. Bu hükümler henüz kesinleşmemiş davalarda da uygulanır”, hükmü de MK m 713 / f.5 hükmüne ek olarak, KK m. 13/Bc ve m.14 uyarınca yirmi yıl süreyle davasız ve aralıksız malik sıfatıyla sürdürülen zilyetlik sonucu mülkiyetin kazanılmış olacağını belirtmektedir.

MK m. 713 / f. 5’deki mülkiyet hakkının olağanüstü zamanaşımı için gereken maddî şartların tamamlanmasıyla kazanıldığını kabul eden düzenleme karşısında, EMK. m. 639’un yürürlüğü sırasında ortaya çıkan görüş ayrılıkları da bir sonuca bağlanmış olmaktadır. Nitekim EMK m. 639, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılma anı hakkında herhangi bir hüküm getirmemişti. Bu nedenle, EMK. m. 639’un uygulanması sırasında mülkiyetin kazanıldığı anı açıklığa kavuşturmak amacıyla çeşitli görüşler ortaya atılmıştı. Söz konusu görüşlerden ilki, zilyedin, mülkiyet hakkını hakimnin verdiği tescil kararının kesinleşmesi üzerine

kazandığını savunmaktaydı<sup>421</sup>. İkinci görüş ise, EMK m. 639 / f.4’de öngörülen itiraz süresinin dava açılmadan geçmesiyle veya yapılan itirazın reddedilmesiyle birlikte mülkiyet hakkının kazanıldığını kabul etmekteydi<sup>422</sup>. Üçüncü görüşe göre ise, mülkiyet hakkı, zilyedin tescil davası açması üzerine kazanılmaktaydı<sup>423</sup>. Dördüncü görüş ise zilyedin, mülkiyet hakkını ancak hakimin verdiği tescil kararı üzerine tapu sicilinde kendi adına tescil yapıldığı anda kazandığını savunmaktaydı<sup>424</sup>. Doktrinde hakim olan görüş ise, mülkiyet hakkının kanunun öngördüğü koşulların tamamlanmasıyla kazanılacağını, mahkemenin bu yönde vereceği kararın tespit niteliğinde olacağını kabul etmekteydi<sup>425</sup>.

Mülkiyetin kazanılma anı ile ilgili olarak Yargıtay’ın da çeşitli görüşleri kabul ettiği görülmektedir<sup>426</sup>. YİBK 26.05.1954 T., 7/1954 E., 17/1954 K. sayılı kararda, üç aylık itiraz süresi içinde hak sahibinin mahkemeye başvurmaması halinde mülkiyet hakkını kaybedeceğini ve bu yolla zilyedin mülkiyet hakkını kazanacağını kabul edilmişken<sup>427</sup>; YİBK 04.1.1998 T., 1996/4 E., 1998/3 K. sayılı kararda mülkiyetin mahkemenin vereceği tescil kararı ile kazanılacağını ve mahkemenin bu yönde vereceği kararın yenilik doğurucu nitelikte olduğu karara bağlanmışır<sup>428</sup>. MK getirdiği düzenlemeyle hem Yargıtay’ın kendi kararlarındaki çelişkileri hem de doktrindeki görüş ayrılıklarını ortadan kaldırmıştır. Diğer bir ifadeyle, yirmi yıllık

---

<sup>421</sup> Gürsoy / Eren / Cansel, s. 545.

<sup>422</sup> Oğuzman, Kemal / Seliçi, Özer; Eşya Hukuku, İstanbul, 1992, s. 416.

<sup>423</sup> Velidedeoğlu / Esmer, s. 268-269.

<sup>424</sup> Bu konuda geniş bilgi için bkz. Başınar, s. 182-183; Sungurbey, s. 69-70.

<sup>425</sup> Sungurbey, (Müruruzaman), s. 72-81; Başınar, s. 178; Gürsoy/ Eren /Cansel, s. 545; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 765; Küley, s. 92-93; Sirmen, s. 337; Düzceer, s. 504; Ertaş, s. 236; Oktay, (Zamanaşımı),s. 124-126; Ayan, s. 170-171; Reisoğlu, s. 388-389; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 606-607; Saymen / Elbir, s. 302; Hatemi/Aybay, (1996), s. 127; Güral, s.83.

<sup>426</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 126-128.

<sup>427</sup> Bu konuda bkz. Sirmen, s. 336; YİBK 26.05.1954 T., 7/1954 E., 17/1954 K. sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleşime Kararları Bilgisayar Programı.

<sup>428</sup> YİBK 04.1.1998 T., 1996/4 E., 1998/3 K. sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleşime Kararları Bilgisayar Programı.

zamanaşımı süresinin taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için yeterli olup olmadığı, bundan başka şartların da eklmesinin gerekip gerekmediği noktasında odaklanan görüşler MK m. 713 / f. 5 hükmüyle çözüme kavuşmuştur<sup>429</sup>.

Olağanüstü zamanaşımı süresi sonunda zilyet, taşınmaz üzerindeki mülkiyeti aslen kazanmaktadır<sup>430</sup>. Bna göre, yeni malikin, mülkiyet hakkı, eski malikin mülkiyet hakkından bağımsız olarak doğmakta<sup>431</sup>, aynı zamanda zamanaşımına konu olan taşınmaz üzerinde önceki malikin mülkiyet hakkı sona ermektedir<sup>432</sup>. Bu açıdan, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti kazanılması, tapu sicili dışında mülkiyetin kazanılmasını sağlayan istisnai yollardan biridir<sup>433</sup>.

### III. KKTC HUKUKU'NDA MÜLKİYETİN KAZANILMA ANI

KKTC Hukuku'nda olağanüstü zamanaşımına elverişli bir taşınmazda otuz yıl süreyle davasız ve aralıksız olarak malik sıfatıyla zilyetliğini sürdürmüş olan kişinin mülkiyet hakkını ne zaman kazanacağını belirleyen bir düzenleme yer almamaktadır. Zira, Fasıl 224 m. 10/ f. 1 “bir taşınmaz malın otuz yıllık bir sürenin tümü sırasında, bir kişi veya o kişinin talepte bulunmak için dayandığı kişiler tarafından ihtilafsız ve fasılasız olarak tasarruf edildiğinin kanıtlanması, o kişiye o malın sahibi sayılması ve o malı adına, kütüğe kaydettirmesi hakkını verir” şeklindeki düzenlemeyle, olağanüstü zamanaşımına elverişli bir taşınmazı otuz yıl süreyle davasız ve aralıksız olarak zilyetliğinde bulundurduğunu ispat eden kişinin söz konusu taşınmazın mülkiyetini kazanacağını ve adına tescilini talep edebileceğini hükme bağlanmıştır.

<sup>429</sup> Akipek / Akıntürk, s. 498.

<sup>430</sup> Başpınar, 176; Acemoğlu (Tapuya Kayıtlı Olmayan ), s. 32.

<sup>431</sup> Başpınar, s.176.

<sup>432</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 136.

<sup>433</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 136; Başpınar, s. 176.

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılma anı bakımından, mahkeme kararları bize yol göstermektedir. Yüksek Mahkeme'nin 34/90 sayılı kararında Fasıllık 224'den önce yürürlükte olan Fasıllık 231 uyarınca olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılmasına konu olan taşınmazın, sonradan üçüncü kişi adına tescil edilmesi halinde zilyedin tescilin iptali ve taşınmazın mülkiyetinin adına tescilini mahkemeden talep edebileceği hükme bağlanmıştır<sup>434</sup>. Bu durumdan hareketle, KKTC Hukuku'nda taşınmaz mülkiyetinin, zilyedin, otuz yıllık olağanüstü zamanaşımı süresini, davasız ve aralıksız olarak tamamlamasıyla kazandığı kabul edilmelidir. Söz konusu davada, davalının mukabil dava yoluyla öne sürdüğü mülkiyet iddiası dikkate alınmakla zilyedin, taşınmazın mülkiyetini olağanüstü zamanaşımı yoluyla tescilden önce kazandığı ortaya çıkmaktadır. *Christos Haji Loizi Stokkas v. Christina Argyrou Solomi* davasında ise, tapusuz taşınmazlarda, olağanüstü zamanaşımı süresinin tamamlanmasıyla mülkiyet hakkının kazanılmış olacağı hükme bağlanmıştır<sup>435</sup>.

Bahsi geçen mahkeme kararlarından hareketle, malik sıfatıyla zilyedin, taşınmazın mülkiyetini olağanüstü zamanaşımı koşullarının tamamlanmasıyla kendiliğinden kazanacağı ortaya çıkmaktadır. Bu açıdan, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının, mülkiyetin "sicil dışı" yoldan kazanımını sağlayan bir kurum olduğu görülmektedir. Böylece, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini, kanunun öngördüğü şartları tamamladığı anda kazanan zilyet lehine verilen tescil kararının, "kurucu" nitelikte olmadığı, "açıklayıcı" nitelikte olduğu ortaya çıkarmaktadır.

---

<sup>434</sup> 34/90 sayılı Yüksek Mahkeme (Yargıtay /Hukuk) kararı için bkz. [www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc](http://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc) (Erişim tarihi: 10.07.08).

<sup>435</sup> *Christos Haji Loizi Stokkas v. Christina Argyrou Solomi* davası için bkz. *Cyprus Law Reports*, Vol. 21, s. 209-210.

## **§ 10. OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİ KAZANABİLECEK KİŞİLER**

### **I. GENEL OLARAK**

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazandığını iddia eden zilyedin, taşınmazın adına tescilini sağlayabilmek için bir takım özelliklere sahip olması gerekmektedir. Temel olarak zilyedin, vatandaşlığı ve gerçek ya da tüzel kişi olması gibi konularla ilgili olan bu hususların, kanunun aradığı şekilde olmaması halinde, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için gereken şartları tamamlayan zilyedin, mülkiyet hakkını kazanmasına engel olmaktadır. Hem Türk Hukuku'nda, hem de KKTC Hukuku'nda, değişik şekillerde ele alınan bu hususlar iki hukuk düzeni açısından ayrı ayrı ele alınmıştır.

### **II. TÜRK HUKUKU'NDA OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİ KAZANABİLECEK KİŞİLER**

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazandığını iddia eden zilyet, gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir. MK m. 713 ve KK m. 14 ve m. 17 kapsamındaki taşınmazların mülkiyet hakkının kazanılmasıyla ilgili olarak Türk uyruklu gerçek kişiler bakımından herhangi bir sınırlama yoktur<sup>436</sup>. Tüzel kişiler ise, kuruluş amaçları ile sınırlı olmak kaydıyla olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanabilirler. Dolayısıyla dernek, vakıf ve ticari şirket gibi özel hukuk tüzel kişileri kuruluş amacına uygun olmak kaydıyla olağanüstü

---

<sup>436</sup> Düzceer, s. 331; Sapanoğlu, (C.II), s. 815; Oktay, (Zamanaşımı), s. 109; Kuley, (İktisap), s. 140; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 342.

zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti kazanabilirler<sup>437</sup>. Kamu tüzel kişilerinden ise sadece köy tüzel kişisi olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanabilir<sup>438</sup>. Nitekim Yargıtay da köy tüzel kişinin, özel mülkiyete konu olabilen taşınmazların mülkiyetini, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanabileceğini kabul etmektedir<sup>439</sup>. Diğer kamu tüzel kişilerinin, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti kazanabilmeleri için kuruluş kanunlarında bu yetkinin tanınmış olması gerekmektedir<sup>440</sup>.

5901 Sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'na göre Türk Vatandaşlığı'ndan çıkan kişiler ile Türk Vatandaşlığı iptal edilen kişiler, yabancılara uygulanan kurallara tabî olduklarından yabancılar ölçüsünde taşınmaz edinme hakkına sahip olabilirler (m. 27/ f.1 - m. 33)<sup>441</sup>. Türk Vatandaşlığını kaybedenlerin Türkiye'de taşınmaz edinmeleri konusunda ise Kanun'da herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Kanaatimizce, Türk vatandaşlığını kaybedenler de kaybetme tarihinden itibaren yabancı statüsünde olduğundan yabancılardan Türkiye'de taşınmaz edinmelerine ilişkin kurallar bu kişiler açısından da uygulanmalıdır<sup>442</sup>.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ise, 2644 sayılı Tapu Kanunu m. 35 uyarınca "karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler". Yargıtay da, bu hükme bağlı olarak, kanunî sınırlandırmalara bağlı

---

<sup>437</sup> Düzceer, s. 323; Karahasan, s. 762-764; Sapanoğlu, (C.II), s. 852-860; Oktay, (Zamanaşımı), s. 113-115; Kuley, (İktisap), s. 146-147 ; Olguç/Karahasan, s. 94-95; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.372 vd.; Öncü, Özge, Tüzel Kişilerin Kazandırıcı Zamanaşımı Yoluyla Taşınmaz Edinmesi, DEÜHFD, Y. 2005, C.7, Özel Sayı, (Prof. Dr. İrfan Baştuğ Armağanı), s.247-265.

<sup>438</sup>Karahasan, s. 760; Sapanoğlu, (C.II), s. 885; Oktay, (Zamanaşımı),s. 115-116; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.384

<sup>439</sup> Y.17HD 12.02.1993 T., 629 E. ve 1257 K. Sayılı kararı için bkz. Kılıç, (C. II), s. 1784-1785

<sup>440</sup> Sapanoğlu, (C.II), s. 865; Oktay, (Zamanaşımı), s.116; Düzceer, s. 360; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.385; Öncü, s. 272.

<sup>441</sup> Doğan, Vahit, Türk Vatandaşlık Hukuku, Ankara, 2009, s. 110; Oktay, (Zamanaşımı), s. 112-113; Turhan, Turgut / Tanribilir, Feriha Bilge, Vatandaşlık Hukuku (Ders Notları), Ankara, 2009, s. 78.

<sup>442</sup> Doğan, s. 135.

kalmak ve karşılıklı olmak şartı ile yabancı hakiki şahısların Türkiye’de taşınmaz edinebileceklerini hükme bağlamıştır<sup>443</sup>. Dolayısıyla yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklılık ilkesi gereği vatandaşı oldukları devletin Türk uyruklulara taşınmaz mülkiyeti kazanma hakkını tanıması ve özel kanunlarda yer alan sınırlamalara<sup>444</sup> uyulmak kaydıyla uygulama imar planı ve mevzii imar planı içerisinde olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanabilirler<sup>445</sup>. Mülteciler ve vatansızlar için de bu kural uygulanmaktadır<sup>446</sup>.

Yabancı tüzel kişiler bakımından ise, 2644 sayılı Tapu Kanunu m. 35 / f. 2 gereğince özel hukuk tüzel kişilerinden, ülkelerinin kanunlarına göre kurulan ticaret şirketleri kanunî sınırlamalar<sup>447</sup> dahilinde sadece tapuya kayıtlı taşınmazların mülkiyetini kazanabilirler<sup>448</sup>. Yabancı kamu tüzel kişileri ise, hiçbir halde taşınmaz mülkiyeti kazanamadıklarından olağanüstü zamanaşımı yoluyla da taşınmaz edinmeleri mümkün değildir (Tapu Kanunu m. 35 )<sup>449</sup>.

---

<sup>443</sup> Y2.HD 23.3.1992 T., 1992/310 E., 3408 K. sayılı kararı için bkz. Yetik, s. 458-459.

<sup>444</sup> Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, Tapu Kanunu, Köy Kanunu gibi yasalarda yer alan hükümler nedeniyle yabancıların taşınmaz edinmelerine sınırlamalar getirilmiştir. Örneğin 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu m. 9 /B, yabancı tüzel kişilerin ikinci derecede askeri yasak ve güvenlik bölgelerde yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinmeleri yasaklanmıştır.

<sup>445</sup> Düzceer, s. 331; Sapanoğlu, (C.II), s. 888; Oktay, (Zamanaşımı), s. 110-113; Kuley, (İktisap), s. 141-142; Aybay, Rona, Yabancılar Hukuku, 2. Bası, İstanbul, 2007, s. 205-206; Çelikel, Aysel / Gelgel, Günseli, Yabancılar Hukuku, 14. Bası, İstanbul, 2008, s. 226.

<sup>446</sup> Aybay, s. 216-218; Çelikel, s. 227.

<sup>447</sup> 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, Köy Kanunu gibi yasalarda yer alan hükümler nedeniyle yabancıların taşınmaz edinmelerine sınırlamalar getirilmiştir. Örneğin 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu m. 9 /B yabancı tüzel kişilerin ikinci derecede askeri yasak ve güvenlik bölgelerde yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinmeleri yasaklanmıştır.

<sup>448</sup> Sapanoğlu, (C.II), s. 897; Öncü, s. 261.

<sup>449</sup> Sapanoğlu, (C.II), s. 889; Kuley, (İktisap), s. 149; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 410.

### **III. KKTC HUKUKU'NDA OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİ KAZANABİLECEK KİŞİLER**

KKTC Hukuku'nda da olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet iddiasında bulunan zilyet, gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir. KKTC uyruklu gerçek kişiler bakımından, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için herhangi bir sınırlama yoktur. KKTC uyruklu tüzel kişiler ise Türk Hukuku'ndan farklı olarak herhangi bir sınırlamaya tabî olmaksızın taşınmaz mülkiyetini kazanabilirler. Tüzel Kişiler (Taşınmaz Mal Kayıt) Yasası (Fasıl 258) m. 4, tüzel kişilerin taşınmaz mülkiyeti kazanabilmeleri için sadece geçerli bir kuruluş belgesi sunulmasını yeterli bulmuş, bunun dışında herhangi bir sınırlama getirmemiştir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ise, 10 Kasım 2008 tarihli Taşınmaz Mal Edinme Ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) Yasası uyarınca belli koşullar altında taşınmaz edinebildiklerinden, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanmaları da bu koşullara bağlıdır. Yasa, yabancıların taşınmaz mülkiyeti kazanabilmeleri ile ilgili olarak iki sınırlama getirmiştir. Yabancıların taşınmaz edinmeleriyle ilgili olarak getirilen ilk sınırlama, m. 4/ f.1'de "Bakanlar Kurulu, Resmi Gazete'de yayınlayacağı bir tüzük ile yabancıların, tüzük tarihinden sonra tüzükte belirlenecek bölgeler içinde veraset yoluyla olması dışında herhangi bir taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı elde edemeyeceklerini saptayabilir. Böyle bir tüzük kurallarına aykırı olarak ilgili Tapu ve Kadastro Dairesinde yapılan herhangi bir kayıt geçersiz sayılır" şeklinde düzenlemiştir. Buna göre, Bakanlar Kurulu'nun

yayımlayacağı tüzükte<sup>450</sup> belirlenecek bölgeler içinde yabancılar miras hariç olmak üzere hiçbir şekilde taşınmaz mülkiyeti kazanamayacaklarından bu bölgelerde olağanüstü zamanaşımı yoluyla da taşınmaz mülkiyeti edinemezler. Aynı yasada getirilen ikinci sınırlama ise “Bakanlar Kurulu alacağı bir kararla, bazı yabancı gerçek veya tüzel kişilerin veya yabancı tüzel kişilerin direktör, yönetici, hissedar veya üyelerinin taşınmaz mal satın almalarını veya uzun vadeli kiralama yapmalarını, bu kişilerin özel statüleri gereği veya satın alınacak veya kiralanacak malın, ulusal güvenliği veya kamu düzenini tehlikeye düşürebilecek bir taşınmaz mal olması sebebiyle kısıtlayabilir. Böyle bir karara aykırı olarak ilgili Tapu ve Kadastro Dairesinde yapılan herhangi bir kayıt geçersiz sayılır” (m 4/2) şeklinde düzenlenmiştir. Görüldüğü gibi Yasa’da getirilen ikinci sınırlama tüm yabancı uyruklular için değil, Bakanlar Kurulu tarafından KKTC’de taşınmaz edinmeleri sakıncalı bulunan yabancı uyrukluların bu tür kazandırıcı işlemlerde bulunmasını engelleyen bir düzenlemedir. Buna göre, Bakanlar Kurulu tarafından KKTC’de taşınmaz edinmeleri yasaklanan yabancı uyruklu kişilerin olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanmaları da mümkün değildir.

Yabancı uyruklu tüzel kişiler ise, yukarıda belirtilen 10 Kasım 2008 sayılı Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) Yasası m. 4/ f. 2 dışında, herhangi bir kısıtlamaya tâbi olmadan taşınmaz mülkiyeti kazanabildiklerinden olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz edinebilirler. Yabancı uyruklu kamu tüzel kişileri ise, Fesil 258 m. 11 uyarınca, KKTC’de hiçbir şekilde taşınmaz edinemediklerinden, olağanüstü zamanaşımı yoluyla da taşınmaz mülkiyeti kazanamazlar.

---

<sup>450</sup> Bakanlar Kurulu tarafından henüz böyle bir tüzük yayımlanmamıştır.

## **§ 11. ZİLYEDİN BAŞVURUSU**

### **I. GENEL OLARAK**

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanan zilyet, mülkiyet hakkının yanısıra, taşınmazın adına tescilini yapabilmeyi sağlayan aktif yetki ve kazanmış olduğu mülkiyet hakkını korumayı sağlayan pasif yetki sahibi de olmaktadır<sup>451</sup>. Zilyedin mülkiyet hakkının kendisine sağladığı aktif yetki sonucu, mülkiyet hakkını adına tescil ettirebilmesi için bir takım usûlî işlemlere gerek vardır. Bu işlemler, Türk Hukuku ve KKTC Hukuku bakımından ayrı ayrı incelenmiştir.

### **II. TÜRK HUKUKU'NDA ZİLYEDİN BAŞVURUSU**

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanmak isteyen zilyedin, bu hakkını adına tescil ettirebilmesi için başvuracağı usulî işlemler taşınmazın niteliğine göre farklılık arz etmektedir. Zira, taşınmazın kadastro çalışma alanı içinde olması zilyet açısından farklı usulî işlemlerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla, olağanüstü zamanaşımına elverişli olan bir taşınmazı yirmi yıl süreyle davasız ve aralıksız olarak zilyetliğinde bulunduran kişi, bu taşınmazın kadastro çalışma alanı içinde bulunup bulunmamasına göre farklı yollarla mülkiyet hakkının adına tescilini sağlayabilir. Tescil talebi herhangi bir süreye bağlanmadığından, olağanüstü zamanaşımı şartlarını tamamlayan zilyet ne zaman isterse taşınmazın adına tescilini isteyebilir<sup>452</sup>.

Taşınmazın kadastro çalışma alanı içinde bulunması halinde KK hükümleri çerçevesinde olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet iddiası dinlenerek hükme

---

<sup>451</sup> Kuley, (İktisap), s. 151.

<sup>452</sup> Düzceer, 244; Sapanoğlu, ( Tapulu Taşınmaz), s. 443; Erman, Eyüp Sabri, Gayrimenkul Mülkiyeti ile İlgili Davalarda Zamanaşımı Yorumu, AD, Y. 38, S.1, s. 87.

bağlanır<sup>453</sup>. Taşınmazın bulunduğu bölgede, henüz kadastro çalışması başlamamış ya da bitmişse, zilyedin taşınmaz üzerindeki olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet iddiası MK m. 713 çerçevesinde değerlendirilir<sup>454</sup>.

### **A. Kadastro Çalışma Alanında Bulunan Taşınmazlar Bakımından Zilyedin Başvurusu**

Taşınmazların tespit, tescil ve sınırlandırmalarını yapmak suretiyle MK'un kabul ettiği tapu sicillerini oluşturmak üzere çıkarılan KK'nun uygulama alanı içinde bulunan taşınmazların mülkiyetlerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması iddiası da dinlenir<sup>455</sup>.

KK'nun zilyede tanıdığı haklar kadastrasına başlanan bölgede zilyedin leh ve aleyhine açılan davalarda iddia ve def'i olarak ileri sürülebilir (KK m. 33 / f.4). Bu düzenleme karşısında zilyet, hem Kadastro Mahkemeleri'nde hem de Genel Mahkemelerde leh ve aleyhine açılan davalarda KK'ndan doğan haklarını iddia ve def'i olarak ileri sürebilir. Zilyedin sahip oluşu iddia ve def'i hakkının hukukî niteliği tartışmalıdır. Bazı yazarlar, Kanunu'nun zilyet lehine tanıdığı hakların def'i niteliğinde olduğu ve bu nedenle ancak davaya itiraz süresi içinde ileri sürülebileceğini düşünmektedir<sup>456</sup>. Ancak bizim de katıldığımız görüşe göre, Kanun'unun zilyet lehine tanıdığı haklar itiraz niteliğindedir<sup>457</sup>.

---

<sup>453</sup> Başpınar, s. 154; Oktay, (Zamanaşımı), s. 137.

<sup>454</sup> Başpınar, s. 154-155; Oktay, (Zamanaşımı), s. 147.

<sup>455</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 137; Karahasan, s. 742.

<sup>456</sup> Tutumlu, s. 104.

<sup>457</sup> Küley, s. 151.

## 1. Taşınmazın Zilyet Adına Tespiti

Olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmazın, kadastro uygulama alanı içinde bulunması halinde zilyet, mülkiyet iddiasını kadastro ekibine iletir<sup>458</sup>. Kadastro ekibi, KK m. 7 hükmü çerçevesinde mülkiyet iddialarını değerlendirerek “kadastro tutanağı” hazırlar. Buna göre, “kadastro teknisyenleri hazır buldukları takdirde mal sahipleri ile ilgililerin huzurunda, varsa harita, tapu ve vergi kayıtları ile diğer belgeleri, en az üç bilirkişi ile muhtarın bilgilerinden yararlanarak inceler ve mahalline uygular. Teknisyenler, elde ettikleri bilgi ve buna dair kanaatleri her taşınmaz için düzenlenen kadastro tutanağına yazarak bu Kanun hükümlerine göre taşınmazı sınırlandırır ve hak sahiplerini tayin eder. Sınırlandırma, kadastral harita veya büyütülmüş fotoğraf veya röperli kroki üzerinde gösterilir; ihtilafli sınırlar ayrıca belirtilir ” (KK m. 7).

Kadastro tutanağının hazırlanması ile genel mahkemelerin görevi sona erer (KK m. 27 f. 1)<sup>459</sup>. Bu nedenle, tapuya kayıtlı olmayan bir taşınmazın mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmasıyla ilgili olarak, zilyedin genel mahkemede açmış olduğu dava hakkında, görevsizlik kararı verilerek, davanın Kadastro Mahkemesi’ne gönderilmesi gerekir. Öte yandan, hakkında kadastro tutanağı düzenlenmeyen taşınmazların, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetlerinin kazanılması ile ilgili olarak Kadastro Mahkemesi’nde dava açılmaz<sup>460</sup>. Bu gibi davalar, genel mahkemelerde açılır.

---

<sup>458</sup> Ertaş, s. 163.

<sup>459</sup> Y8.HD 04.04.2000 T., 2005/1020 E., ve 2005/991 K. sayılı karar için bkz. Kaçak, Nazif, Emsal İçtihatlarla Yeni Türk Medeni Hukuku’nda Eşya Hukuku’na İlişkin Hükümler, Ankara, 2006, s. 343-345.

<sup>460</sup> Y7.HD 28.01.2005 T., 2005/158 E. ve 2005/125 K. sayılı kararı için bkz. 345-347.

Kadastro çalışma alanı içinde bulunan tapuya kayıtlı taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetlerinin kazanılması iddiası KK m. 13/Bc çervesinde değerlendirilir. Buna göre, “kayıt sahibi yirmi yıl önce ölmüş veya gaipliğine hüküm verilmiş veyahut tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılamamış ise çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunur”. KK, MK m. 713’den farklı olarak olağanüstü zamanaşımı koşullarının zilyet lehine oluşup oluşmadığının tespitini kadastro teknisyenlerine bırakmıştır<sup>461</sup>.

Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların zilyet adına tescili ise, KK m. 14 / f.1’deki sınırlamalar çerçevesinde yapılmaktadır. Buna göre, “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” şeklindeki düzenleme ile tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetlerinin kazanılması bakımından diğer şartlar yanında miktar sınırlaması da getirilmektedir.

Olağanüstü zamanaşımına konu olabilen tapuya kayıtlı taşınmazlarda, böyle bir kısıtlama getirilmemiştir. Bu durum, doktrinde eleştirilmiştir. Buna göre, tapuya kayıtlı taşınmazlar bakımından miktar sınırlamasının getirilmemesi nedeniyle, yüzlerce dönüm arazinin sadece şahit beyanıyla bir kişinin mülkiyetine geçirilmesinin sakıncalı olduğu ve zilyede miras yoluyla kalan taşınmazın sırf tapuya kayıtlı olmaması nedeniyle miktar sınırlamasına tâbi olmasının haksızlık yarattığı

---

<sup>461</sup> Akman, s.113; Oktay, (Zamanaşımı), s. 137; Eren/Başpınar, s.309.

iddia edilmiştir<sup>462</sup>. Kanaatimizce, bu iddia desteklenmeye değerdir. Yalan beyan suç olmasına rağmen (HUMK m. 273), şahitler ekonomik ve psikolojik baskı sebebiyle gerçek dışı beyanlarda bulunmaktadır. Bu durum karşısında, sadece şahit beyanlarıyla yüzlerce dönüm arazinin zilyedi adına tescil edilebilmesine rağmen, sırf tapuya kayıtlı olmaması nedeniyle kendisine miras kalan araziye adına tescil ettirebilmek için zilyedin çeşitli ispat araçları bulmaya zorlanmasının sosyal adalet bakımından sakıncalı sonuçlar doğması olası görülmektedir.

## 2. Kadastro Tutanağına İtiraz Edilmesi

Kadastro ekibi tarafından tutulan, kadastro tutanağına itiraz edilmesi mümkündür. İtiraz, KK m. 14 gereğince olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazandığını iddia eden zilyet veya haleflerinin bu hakkı ispat etmekte kullandıkları belgelerin geçerliliğine ilişkin olmalıdır (KK m. 9 / f.3)<sup>463</sup>. Ayrıca böyle bir itirazın, belgelerle delillendirilmesi gerekmektedir<sup>464</sup>.

İtiraz, itirazda bulunmakta hukukî yararı bulunan gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılacaktır<sup>465</sup>. Kadastro tutanağı düzenlendikten sonra, kadastro ekibi o çalışma alanında işlerini bitirinceye kadar kadastro teknisyenliğine veya kadastro müdürlüğüne itirazda bulunulabilir<sup>466</sup>. Kadastro ekibi, bu itirazı 10 gün içinde

---

<sup>462</sup> Akman, s.114.

<sup>463</sup> Oktay, (Zamanaşımı),s. 139; Başpınar, s. 156; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, s. 282; Eren/Başpınar, s.294; Ertaş, s. 172; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.157; Sirmen, s. 163.

<sup>464</sup> Ertaş, s. 173; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.157, Sirmen, s. 163.

<sup>465</sup> Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.157.

<sup>466</sup> Eren/Başpınar, s. 293; Oktay, (Zamanaşımı), s.139; Sirmen, s.163.

kadastro tespitine yapılan itirazlarla Kanun'da gösterilen diğer işleri karara bağlayan idari bir kuruluş olan Kadastro Komisyonuna intikal ettirir<sup>467</sup>.

Kadastro Komisyonu, kadastro ekibi tarafından tutulan tutanağa otuz gün içinde cevap vermek zorundadır ( m. 10 ). Yapılan inceleme sırasında Komisyon, gerek görürse mahallin muhtarına ya da bilirkişilere başvurabilir. Komisyon yapacağı inceleme sonucunda itirazı haklı görürse, eski tutanağın yerine geçen ve hak sahibini belirleyen yeni bir tutanak düzenler. Komisyon, itirazın yerinde olmadığına karar verirse reddeder.

Kadastro ekibi taşınmazın bulunduğu bölgede, kadastro işlemleri tamamlandıktan sonra tutulan tutanıklara dayanarak askı cetvelleri hazırlar ve ilan eder (KK m. 10/f.1). Yapılan ilanlara karşı, otuz günlük itiraz süresi içinde Kadastro Mahkemeleri'nde dava açılmazsa tutanıklara ait sınırlandırma ve tespit işlemleri kesinleşir (KK m. 12/ f.1 )<sup>468</sup>. Bu kesinleşme tarihi, aynı zamanda taşınmazın tescil tarihidir. Bunun sonucu olarak, kadastro mahkemeleri görevli olmaktan çıkar ve genel mahkemeler görevli duruma gelir. Ayrıca, kadastrodan önceki eski tapu kayıtlarına dayanılarak işlem yapılamaz<sup>469</sup>.

### **3. Kadastro Davası**

Kadastro komisyonunun, aynı kuvvetteki belgelerin uygulanması sebebiyle, taşınmazın kime ait olduğu hakkında bir sonuca varamadığı hallerde itiraz kadastro mahkemesine gönderilir ( KK m. 10 / f.4 ). Kadastro komisyonu, zilyet veya

---

<sup>467</sup> Eren/Başpınar, s.294; Oktay, (Zamanaşımı), s.139; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, s. 282; Sirmen, s.163.

<sup>468</sup> Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, s. 284; Eren/Başpınar, s.296; Ertaş, s. 174; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.157; Sirmen, s.164.

<sup>469</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s.141; Sapanoğlu, C. II, s. 956; Karahasan, s. 742; Eren/Başpınar, s.296.

halefleri tarafından ibraz edilen belgelere karşı gösterilen belgelerin uygulanmasında, kendini yetkili görmemesi halinde, itirazı görüşülmek ve karara bağlamak üzere Kadastro Mahkemesine gönderir<sup>470</sup>. Kadastro Mahkemesi, kadastro tutanaklarının ilanından itibaren otuz gün içinde yapılan itirazları da değerlendirerek sonuca bağlar<sup>471</sup>. Kadastro Mahkemesi'nde açılan bu davalara üçüncü kişiler de aslı müdahale yoluyla katılabilirler ( KK m. 26) <sup>472</sup>. Hakim görüşe göre, kadastro komisyonuna itiraz etmeyen taşınmazla ilgili kişiler de Kadastro Mahkemesine dava yoluyla başvurabilir<sup>473</sup>.

Kadastro Mahkemesi, her taşınmaz açısından kadastro tutanağının düzenlenmesi ile görevli hale gelir ( KK m. 27/f. 1 )<sup>474</sup>. Bu nedenle, MK m. 713'e dayanarak tescil davası açıldıktan sonra taşınmazın bulunduğu bölgede, kadastroya başlanarak taşınmaza ait tutanak düzenlenmişse dava dosyasının kadastro mahkemesine devri gerekir<sup>475</sup>. Kadastro Mahkemesi'nin bu davaya bakabilmesi için "devir kararının" kesinleşmesi gerekir<sup>476</sup>.

Kadastro Mahkemesi, yapılan itirazları görüşerek karara bağlar. Mahkeme'nin verdiği karar, davada taraf olanlarla, dava konusu şey üzerinde hak iddia ederek davaya müdahil olanlar ve davada taraf olmadığı halde lehine karar verilen kişiler hakkında kesin hüküm ifade eder ( KK m. 34 ). Söz konusu kesin hüküm, davada taraf olmayan gerçek hak sahibi bakımından âdi karine niteliğinde

---

<sup>470</sup> Düzceer, s. 297;Oktay, (Zamanaşımı), s. 141; Başpınar, s.157; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.158.

<sup>471</sup> Sapanoğlu, C. II, s. 952; Başpınar, s.157; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.158.

<sup>472</sup> Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 158; Ertaş, s. 174.

<sup>473</sup> Başpınar, s. 157; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, s. 285; Oktay, (Zamanaşımı), s. 141.

<sup>474</sup> Karahasan, s. 742; Sapanoğlu, C. II, s. 954; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.158.

<sup>475</sup> Karahasan, 742; Sapanoğlu, C. II, s. 954.

<sup>476</sup> Karahasan, s. 743.

olduğundan, gerçek hak sahibinin hakkını ortadan kaldırmaz<sup>477</sup>. Gerçek hak sahibinin tapu sicilinin düzeltilmesi için dava açma yetkisi saklıdır.

#### 4. 10 Yıllık Hak Düşürücü Süre

Kadastro tutanakları ile belirlenen olgulara ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukukî sebeplere dayanarak da dava açılmaz<sup>478</sup> ( KK m. 12 / f. 3) . On yıllık süre, hak düşürücü süredir ve kadastro tutanaklarını kesinleşmesiyle başlar<sup>479</sup>. Bu nedenle, on yıllık hak düşürücü sürenin, hakim tarafından re'sen dikkate alınması gerekmektedir<sup>480</sup>. Olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmazın, kadastro tutanaklarının kesinleşmesinden itibaren, on yıl geçtikten sonra açılan tescil davaları esasa girmeden rededilir<sup>481</sup>.

KK'na göre tesis edilen tapu kayıtlarının iptal ve tescilleri için açılacak davalarda uygulama yeri bulan bu süre, tapu sicilini korumak amacını gütmektedir<sup>482</sup>. Bu çerçevede, YİBK 20.05.2004 T., 2003/1 E., 2004/1 K., sayılı kararda "...kadastro işlemlerinin eski olaylara dayanılarak süresiz olarak askıda bırakılmasının kamu düzenini ters yönde etkileyeceği ve kamu zararı doğuracağı gerçeğinden hareketle kadastro tutanaklarının kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukukî sebeplere dayanılarak dava

---

<sup>477</sup> Başpınar, s. 157.

<sup>478</sup> Düzceer, s. 24; Oktay, (Zamanaşımı), s.142; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, s. 289; Eren/Başpınar, s.296; Ertaş, s. 175; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.161; Sirmen, s. 164.

<sup>479</sup> Başpınar, s. 158; Oktay, (Zamanaşımı),s. 144; Akman, s. 75; Eren/Başpınar, s.296; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.161.

<sup>480</sup> Başpınar, s. 160; Düzceer, s. 275 ;Eren, s. 249; Oktay, (Zamanaşımı),s. 143.

<sup>481</sup> Y8.HD 11.01.2005 T., 2004/9032 E. ve 2005/137K. sayılı kararı için bkz. Kaçak, s. 290-291.

<sup>482</sup> Başpınar, s. 159; Düzceer, s. 248; Eren/Başpınar, s.297; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.161.

açılmayacağı; bu ilkenin mülkiyet hakkını değil, sadece hak arama özgürlüğü ve başvuru hakkını kısıtladığı” vurgulanmıştır<sup>483</sup> .

Öte yandan, MK m. 713’e göre açılan davalarda KK m. 12/f. 2 uygulama alanını bulmamaktadır<sup>484</sup> . Aynı şekilde, kadastro işlemi sırasında tespit dışı bırakılan taşınmazlar için hak düşürücü süre yoktur<sup>485</sup> . Bu tür taşınmazlar bakımından, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti kazanılmasına dayanılarak genel mahkemelerde her zaman dava açılabilir<sup>486</sup> . Yargıtay da, kadastro sırasında tespit dışı bırakılan taşınmazlar bakımından, on yıllık hak düşürücü sürenin uygulanmayacağını bu taşınmazlarla ilgili olarak olağanüstü zamanaşımı yoluyla her zaman için tescil davası açılabileceğini kabul etmiştir<sup>487</sup> . Dolayısıyla, kadastro sırasında tespit dışı bırakılan taşınmazların mülkiyetleri, tespit dışı kalma tarihinden itibaren olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilir<sup>488</sup> .

## **B. Kadastro Çalışma Alanı Dışında Bulunan Taşınmazlar Bakımından Zilyedin Başvurusu**

Olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmaz kadastro bölgesinde değilse zilyet, taşınmazın adına tescilini sağlayabilmek için tescil davası açmak zorundadır<sup>489</sup> . Zira, olağanüstü zamanaşımının tamamlanmış olmasıyla zilyet, taşınmazın adına tescilini sağlayabilmek için aktif dava yetkisine sahip olmaktadır<sup>490</sup> .

---

<sup>483</sup> YİBK 20.05. 2004 T., 2003/1 E.,2004/1 K., sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

<sup>484</sup> Düzceer, s. 248; Oktay, (Zamanaşımı), s.145.

<sup>485</sup> Düzceer, s. 749; Oktay, (Zamanaşımı), s.145

<sup>486</sup> Eren/Başpınar, s.30.

<sup>487</sup> Y8.HD 18.10. 1993 T., 1992/6873 E., 199/10312 K. sayılı kararı için bkz. Turan, s. 773-774.

<sup>488</sup> YHGK 03.02.1999 T., 8-7 E., 33 K. sayılı kararı için bkz. Kılıç, ( C. II ), s. 1751-1753.

<sup>489</sup> Esener / Güven, s. 209; Reisoğlu, s. 380; Aybay / Hatemi, s. 200.

<sup>490</sup> Kuley, (İktisap), s. 151.

## 1. Tescil Davası

MK'un aradığı şartların gerçekleşmesi ile zilyet, mülkiyet hakkına sahip olmasına rağmen bu hakkın adına tescili, "tescil davası" ile mümkün olur<sup>491</sup>. Taşınmaz mülkiyetinin, olağanüstü zamanaşımı şartlarının tamamlandığı anda kazanıldığı kabul edildiğinden, tescil davası, mülkiyet hakkının tespitini de sağlamaktadır<sup>492</sup>. MK m. 713 / f. 2'ye dayalı olarak açılan davalarda ise olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanmak isteyen zilyet, bu hakkının adına tescilini talep ederken aynı zamanda tapu iptalini de talep etmiş olur<sup>493</sup>. Olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmaz tapuya kayıtlı değilse, tescil talebiyle birlikte taşınmazın tapuya kaydı da sağlanmaktadır<sup>494</sup>.

Davanın amacı, olağanüstü zamanaşımına ilişkin şartların gerçekleştiğinin hakim tarafından belirlenmesi ve zilyet lehine tescilin gerçekleşmesidir<sup>495</sup>. Tescil davasının, bu işlevi ile tescil davasından çok tespit davası niteliğinde olduğu da savunulmaktadır<sup>496</sup>. Olağanüstü zamanaşımı için gereken koşulların tamamlanmasıyla mülkiyet hakkının kazanıldığını kabul eden MK m. 713 hükmü karşısında, davanın koşulların gerçekleştiği ve tescilin yapılabileceğini tespit etme vasfının ön planda olduğunu kabul etmek yerinde olur. Öte yandan zilyet, aleyhine açılan elatmanın önlenmesi davasında da taşınmazın mülkiyetini olağanüstü

---

<sup>491</sup> Ayan, s. 186; Esener/ Güven, s. 209; Ertaş, s. 306, Sirmen, s. 334; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 58; Yıldırım, Abdülkerim / Keskin, Dilşad, Olağanüstü Zamanaşımı İle Taşınma Mülkiyetinin Kazanılması Anı, Özer Seliçi'ye Armağan, Ankara, 2006, s. 666; Aysoy, s. 978; Ayiter, s. 118; Esmer, s. 268; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 538; Esmer, s. 269; Akipek, (Aynı Haklar), s.148; Gural, s. 78; Sapanoğlu, C. II, s. 992; Akipek / Akıntürk, s. 500.

<sup>492</sup> Esener/Güven, s. 209; Aybay/Hatemi, s. 201.

<sup>493</sup> Tunçer, s. 714-715.

<sup>494</sup> Gürsoy / Eren / Cansel, s. 538; Yıldırım / Keskin, s. 666.

<sup>495</sup> Ayan, s. 186.

<sup>496</sup> Esener / Güven, s. 209; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 538.

zamanaşımı yoluyla kazandığına dair itirazı ileri sürerek taşınmazın adına tescilini isteyebilir<sup>497</sup>.

Davanın konusu, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanılabilecek olan taşınmazdır<sup>498</sup>. Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına elverişli olabilen tapu kütüğünde kayıtlı olmayan taşınmazlar, tapu kütüğünde kayıtlı olup da maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş olan taşınmazlar tescil davasına konu olabilir (MK m. 713). Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan taşınmazlar bakımından, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılması maddi şartlar bakımından KK m.14'e tâbi olmasına rağmen, söz konusu hükümde usûle ilişkin herhangi bir düzenleme getirilmediğinden, kadastro bölgesi dışındaki taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması ile ilgili olarak MK m. 713 uygulanmaktadır<sup>499</sup>. Zira, KK m. 23'de mülkiyet hakkının tespitine ilişkin olarak kanunda aksine hüküm olmayan hallerde MK ve diğer kanunların iktisap ve tescile ilişkin hükümlerinin uygulanacağını hükme bağlayarak, tapusuz taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmasında MK m. 713'de düzenlenen usûle ilişkin hükümlerin uygulanabileceğini ortaya çıkarmaktadır.

Görevli mahkeme, dava konusu taşınmazın dava günündeki değerine göre belirlenir (HUMK. m. 1/ f. 11)<sup>500</sup>. Buna göre, dava konusu taşınmazın değeri 6.330 TL'den az ise Sulh Hukuk Mahkemesi; 6330 TL'den çok ise Asliye Hukuk Mahkemesi görevlidir. Dava konusu taşınmazın, birden fazla olması halinde

---

<sup>497</sup> Ayan, 186.

<sup>498</sup> Ayan, s. 186.

<sup>499</sup> Başpınar, s. 154-155.

<sup>500</sup> Pekcanitez/ Hakan, Atalay/Oğuz, Özkes/ Muhammet, Medenî Usûl Hukuku, 7. Bası, Ankara, 2008, s. 98; Kuru, Baki / Arslan, Ramazan / Yılmaz, Ejder, Medenî Usul Hukuku, 19. Bası, Ankara, 2008, s. 124; Üstündağ, Saim, Medeni Yargılama Hukuku, 7. Bası, İstanbul, 2000, s. 140; Postacıoğlu, İlhan, Medeni Usul Hukuku Dersleri, 6. Bası, İstanbul, 1975.

s. 124; Karahasan, s. 741; Oktay, (Zamanaşımı), s.147; Sapanoğlu, C. II, s. 933; Düzceer, s. 286.

taşınmazların toplam değeri dikkate alınarak görevli mahkeme belirlenir (HUMK. m. 3 / f. 1)<sup>501</sup>. Taşınmaz üzerinde, taşınmazın değerini artıran, ağaç vs. varsa bunların değerleri de taşınmazla birlikte hesaplanarak görevli mahkeme belirlenir<sup>502</sup>. Görevli mahkemenin tespiti, kamu düzeninden olduğundan hakim tarafından re'sen gözönünde bulundurulması gerekir<sup>503</sup>.

Yetkili mahkeme ise taşınmazın bulunduğu yere göre belirlenir (HUMK. m. 13)<sup>504</sup>. Taşınmazın bulunduğu yerden maksat, taşınmazın kaza sınırları bakımından bulunduğu yer olup tapuya kayıtlı olduğu mahallin yetkili mahkemenin tespitinde önemi yoktur<sup>505</sup>. Öte yandan, dava konusu taşınmazın hangi ilçenin sınırları içinde kaldığının tespit edilebilmesi, iki köy arasındaki sınır uyuşmazlığının sonucuna bağlı ise, bu konudaki karar beklenmeli ve kesinleşen sınırlara göre yetkili mahkeme belirlenmelidir<sup>506</sup>. Tescil davası birden çok taşınmaza ilişkin ise, dava taşınmazlardan birinin bulunduğu yer mahkemesinde dava açılır (HUMK. m.13/ f. 3)<sup>507</sup>. Seçim hakkı davacıya aittir. Dava açıldıktan sonra, adli teşkilattaki değişiklik nedeniyle, taşınmaz başka bir yerin sınırları içinde kalmışsa, yetkili mahkeme de buna bağlı olarak değişir<sup>508</sup>.

---

<sup>501</sup> Karahasan, s. 741; Pekcanitez/ Atalay/Özekes, s.100; Kuru / Arslan / Yılmaz, s. 128; Postacioğlu, s. 127.

<sup>502</sup> Karahasan, s. s. 741.

<sup>503</sup> Pekcanitez/ Atalay/Özekes, s.107 Kuru / Arslan / Yılmaz, s. 126; Postacioğlu, s. 134; Üstündağ, s. 170.

<sup>504</sup> Düzceer, s.306; Pekcanitez/ Atalay/Özekes, s.118; Kuru / Arslan / Yılmaz, s. 167; Üstündağ, s. 202; Postacioğlu, s. 153; Akipek / Akıntürk, s. 500.

<sup>505</sup> Y8.HD 5/6/1969 Gün, 3237 Esas, 2901 Karar sayılı kararı için kz. Karahasan, s. 747.

<sup>506</sup> YİBK 23/6/1966 T., 5019 E., 4402 K. sayılı kararı için bkz. Karahasan, s. 747

<sup>507</sup> Düzceer, s.307; Pekcanitez/ Atalay/Özekes, s.119; Kuru / Arslan / Yılmaz, s. 170; Postacioğlu, s. 153.

<sup>508</sup> Y8.HD 2.5.1985 T., 5102 E., 4939 K. ve Y8.HD 18/10/1965 T., 5130 E., 4402 K. sayılı kararlar için bkz. Karahasan, s. 747.

## 2. Tescil Davasının Tarafları

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazandığını iddia eden zilyet, taşınmazın adına tescilini sağlayabilmek için davacı sıfatıyla mahkemeye başvurmalıdır (MK. m.713/f.1-f.2) <sup>509</sup>. Zilyetlikte halefiyet kabul edildiğinden, olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmaza zilyet bulunan kişinin halefleri<sup>510</sup> de tescil davasında davacı sıfatıyla taşınmazın adlarına tescilini isteyebilir. Dolayısıyla tescil davasında davacı, söz konusu taşınmazın mülkiyetini olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazandığını iddia eden zilyet ve halefleridir<sup>511</sup>.

Olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmaz üzerinde birden çok kişinin “müşterek zilyet” olmaları durumunda zilyetlerden herbiri kendi payının adına tescilini dava yoluyla talep edebilir<sup>512</sup>. Elbirliğiyle zilyetlikte, zilyetler tek başlarına dava açamazlar<sup>513</sup>. Böyle bir davada tescil talebinin dinlenebilmesi için, talebin zilyetlerin tümünün adına yapılması<sup>514</sup> ya da davaya katılmalarının sağlanması gerekmektedir<sup>515</sup>. Nitekim, YHGK 9/4/1975 T., 1972/8-1539 E., 537 K. sayılı kararda, elbirliğiyle mülkiyet nedeniyle tüm mirasçılardan davaya dahil edilmesinin zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır<sup>516</sup>. Öte yandan, mirasçılardan davaya katılmalarından sonra davayı takip etmemeleri halinde, diğer mirasçılar davayı yalnız sürdürebilirler<sup>517</sup>. Tek başına dava açan mirasçının, miras şirketine temsilci tayinini istemesi halinde artık öbür mirasçılardan huzuruna ve muvafakatına gerek yoktur<sup>518</sup>.

<sup>509</sup> Ayan, s. 186; Ertaş, s. 306; Oktay, (Zamanaşımı), s.147.

<sup>510</sup> Bu konuda bkz., §5, II .

<sup>511</sup> Ayan, s. 186.

<sup>512</sup> Karahasan, s. 765; Sapanoğlu, (C.II), s. 816 –821.

<sup>513</sup> Karahasan, s. 765-770; Düzceer, s. 314; Sapanoğlu, (C.II), s. 821.

<sup>514</sup> Y8HD., 8/3/1968 T., 1103 E. 1340 K. sayılı karar için bkz. Karahasan, s. 767; Sapanoğlu, (C.II), s. 823.

<sup>515</sup> Karahasan, s. 768; Olgaç / Karahasan, s. 93.

<sup>516</sup> YHGK 9/4/1975 T., 1972/8-1539 E., 537 K. sayılı kararı için bkz. Düzceer, s. 315.

<sup>517</sup> Düzceer, s. 321.

<sup>518</sup> Düzceer, s. 320; Karahasan, s. 766

Mirasçılardan bir kısmının davaya çağrılmalarına rağmen, davaya katılmalarının sağlanamaması halinde dava, diğer mirasçılardan katılımı olmaksızın sürdürülür<sup>519</sup>. Öte yandan mirasçılardan bir kısmı davacı, bir kısmı da davalı ise artık davaya mirasçılardan katılımına gerek yoktur. YHGK 13/3.1987 T., 1987/14-79-18691 E., 188 K. sayılı kararda, mirasçılardan bir kısmının davacı bir kısmının davalı olması durumunda, birlikte dava arkadaşlığının yerine getirilmiş olduğu kabul edilmiştir<sup>520</sup>.

MK m. 713 / f.3 hükmü nedeniyle tescil davası'nda hasım gösterilmesi zorunludur. Ancak hasım gösterilmesi suretiyle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması sağlıklı biçimde yapılabilir. EMK'da 6333 sayılı Kanunla değişiklik yapılmadan önce tescil davasında hasım göstermeye gerek yoktu<sup>521</sup>. Yargıtay da, EMK. m 639'a dayalı olarak açılan tescil davalarının, hasımsız dava olarak görülmesi gerektiğini kabul etmekteydi<sup>522</sup>. Bunun sonucu olarak, kanunen olağanüstü zamanaşımına konu olamayan taşınmazların tescil davası ile mülkiyetlerinin el değiştirilmesi söz konusu olabildiği gibi, olağanüstü zamanaşımına konu olabilen taşınmazların kimsenin haberi olmadan mülkiyetlerinin değiştirilmesi de söz konusu olmaktadır<sup>523</sup>. Bu tehlike karşısında, kanun koyucu, MK m. 639'a dayalı tescil davalarında hasım gösterilmesi zorunluluğunu getirmiştir. Tescil davasında, mahkemenin olağanüstü zamanaşımı koşullarının gerçekleşip gerçekleşmediğini re'sen araştırmakla görevli olması sebebiyle, Hazine'nin yasal

---

<sup>519</sup> Olgaç/ Karahasan, s. 93-94.

<sup>520</sup> Düzceer, s. 317.

<sup>521</sup> Aysoy, s. 978; Kuru, Baki, Nizasız Kaza (Nizasız Kaza), Ankara, 1961, s. 89; Ayiter, s. 118; Gülümser, İsmet, 6333 ve 6335 sayılı Kanunların Fevkalade İktisabi Müruru Zaman Müessesine Getirdiği Yenilikler (6333), İBD, C. XXVIII, S.4, Y. 1954, s. 231-236; Esmer, s. 268-269; Kuley, (İktisap), s. 155-156; Saymen / Elbir, s.300; Akyazan, Sıtkı, "Medeni Kanunun 639uncu Maddesine Göre Açılan Tescil Davalarına Üçüncü Şahıslar Tarafından Müdahale ve İltihak Mümkün müdür?", AD, Y.42, S. 1, s. 20; Oyman, s.1349; Reisoğlu, ( Toprak), s. 391; Akgün, (Hazine), s. 584.

<sup>522</sup>YİBK 1.12.1948 T., 7.E, 17K. sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

<sup>523</sup> Aysoy, s. 978; Saymen / Elbir, s.300; Olgaç/Karahasan, s. 95; Kuley, (İktisap), s. 157; Akyazan, s. 20.

hasım olarak gösterilmesinin gereksiz olduğu ileri sürülmüştür<sup>524</sup>. Buna dayanarak, davanın takibi sırasında Hazine'nin ilgisinin olmadığına anlaşılması halinde davadan çekilme hakkının olması gerektiği de savunulmuştur<sup>525</sup>. Kanaatimizce bu durum, hükmün amacına ters düşmektedir. Hazine, tescil davalarında tüm ilgililerin çıkarlarını temsilen dava sonununa kadar davada taraf olarak kalmalıdır.

Davada hasım olarak, Hazine, ilgili kamu tüzel kişileri veya tapuda malik olarak gözüken kişinin mirasçıları gösterilir (MK. m. 713 / f. 3)<sup>526</sup>. Tescil davasında Hazine, değişmez yasal hasımdır<sup>527</sup>. Davanın, Hazine'nin yanında başka bir kamu tüzel kişisi aleyhine açılabilmesi için söz konusu kamu tüzel kişisinin dava ile ilgisinin olmasına bağlıdır<sup>528</sup>. İlgili kamu tüzel kişisinin hangisi olduğu, zamanaşımına konu taşınmazın türüne göre belirlenir<sup>529</sup>. Örneğin, taşınmaz belediye sınırları içindeyse ya da belediye tarafından kullanılıyorsa dava, belediyeye karşı açılır<sup>530</sup>.

Maliki tapu kütüğünden anlayamayan veya yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazlarla ilgili davalar ise mirasçılar aleyhine de açılır (MK. m. 713 / f.3). Ancak, MK'un "tescil davası, Hazineye ve ilgili kamu tüzel kişilerine veya varsa tapuda malik gözüken kişinin mirasçılarına karşı açılır" (m. 713 / f.3) hükmü nedeniyle, davanın yalnızca malikin mirasçıları aleyhine açılmasının yeterli olup olmadığı tartışmalıdır. Bazı yazarlar, davanın sadece mirasçılar aleyhine açılmasının yeterli olduğunu iddia

---

<sup>524</sup> Gülümser, (6333), s. 233.

<sup>525</sup> Olaç/Karahasan, s. 95; Gülümser, (6333), s. 233.

<sup>526</sup> Akipek / Akıntürk, s. 500.

<sup>527</sup> Karahasan, s. 770; Aysoy, s. 979; Düzceer, (Tapu Sicili) s. 422; Düzceer, s.531; Oktay, (Zamanaşımı),s.148; Sapanoğlu, C. II, s. 911-914.

<sup>528</sup> Karahasan, s. 770; Oktay, (Zamanaşımı), s.17; Sapanoğlu, C. II, s. 916.

<sup>529</sup> Akipek / Akıntürk, s. 500.

<sup>530</sup> Akipek / Akıntürk, s. 500.

etmektedirler<sup>531</sup>. Bazılar ise, davanın sadece mirasçılar aleyhine açılmasının Hazine'nin ve ilgili kamu tüzel kişilerinin haklarını ihlâl edebileceğini de ifade edilmektedir<sup>532</sup>. Kanaatimizce, MK'un gerekçesinde de belirtildiği gibi, tescil davasının Hazine, ilgili kamu tüzel kişi ile birlikte varsa mirasçılar aleyhine açılması gerekmektedir<sup>533</sup>. Mirasçının olmadığı durumlarda ise, taşınmazın mülkiyeti, yasalar uyarınca hazineye geçeceğinden, mülkiyetin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün olmayacaktır<sup>534</sup>.

Öte yandan, tescil davası'nın her zaman MK m. 713 / f.3'de sayılan tüm hasımlara karşı açılması mümkün olmayabilir. Bu durumda, olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmazın haksız olarak kazanılmasına engel olmak amacıyla dava yalnızca Hazine'ye karşı açılmalıdır. Nitekim, Hazine yasal hasım olarak hem özel mülkiyete tâbi olan taşınmazların hem de Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmasını engellemekle yükümlüdür<sup>535</sup>.

### **3. Tescil Davasında İlan ve İtiraz**

Davanın açılmasından sonra mahkeme böyle bir davanın varlığını uygun araç ve aralıklarla ilan eder. MK bu durumu, “davanın konusu, mahkemece gazeteyle bir defa ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla en az üç defa ilân olunur” (m. 713 / f. 4) şeklinde ifade etmektedir.

---

<sup>531</sup> Karahasan, s. 772.

<sup>532</sup> Karahasan, s. 773; Sungurbey, s. 61.

<sup>533</sup> Arpacı, s. 101.

<sup>534</sup> Karahasan, s. 772.

<sup>535</sup> Aysoy, s. 978; Sapanoğlu, C. II, s. 911.

Tescil davasında ilan yapılmasını düzenleyen bu hüküm emredici nitelikte olduğundan ilanın yapılması mecburidir<sup>536</sup>. EMK'da 6333 sayılı Kanunla değişiklik yapılmadan önce ilan mecburiyeti yoktu<sup>537</sup>. Buna bağlı olarak, Yargıtay da EMK m. 639'a tabî tescil davalarında ilan mecburiyetinin olmadığını hükme bağlamıştı<sup>538</sup>. Ancak, ilan mecburiyetinin olmaması davada menfaati olan kişilerin, davadan haberdar olamamasına sebep olmaktaydı<sup>539</sup>. Bu boşluk karşısında, EMK m. 639, 6333 sayılı kanunla değiştirilmiştir.

İlanın amacı, taşınmaz üzerinde hak sahibi olduğunu iddia eden kimselere, tescil talebini duyurmak ve itiraz imkanı tanımaktır<sup>540</sup>. İlan özellikle, tapu kütüğünde ölü ya da gaip olarak gözüken malikin mirasçılarını durumdan haberdar etmek ve itirazda bulunma imkanı sağlamaktadır<sup>541</sup>. Dolayısıyla MK m.713'deki ilan ve itiraza ilişkin düzenleme, olağanüstü zamanaşımı koşullarının zilyet lehine oluşup oluşmadığını tespite yarayan usulî hükümler olarak değerlendirilmektedir<sup>542</sup>.

İlanda, dava konusu taşınmazın nitelikleri ve davanın tarafları açıkça belirtilmelidir<sup>543</sup>. Bunun sonucu olarak, tescil davası ilanla sınırlı kalır. Diğer bir deyişle, taşınmaz ancak ilanla sınırlı kaldığı ölçüde tescile konu olabilir<sup>544</sup>. Dava dileçesinin aynen ilanı gerekmez<sup>545</sup>.

---

<sup>536</sup> Başpınar, s. 166; Oktay, (Zamanaşımı), s.148; Olgaç/Karahasan, s. 99.

<sup>537</sup> Esmer, s. 269; Gülümser, ( 6333), s. 236; Olgaç/Karahasan, s. 98-99; Kuley, (İktisap), s. 170-171; Oyman, s.1348; Reisoğlu, (Toprak), s. 391.

<sup>538</sup> YİBK 1.12.1948 T., 2 E., 9 K., sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

<sup>539</sup> Gülümser, (6333), s. 236; Olgaç/Karahasan, s. 99.

<sup>540</sup> Başpınar, s. 166; Kuley, s. 171; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 539; Karahasan, s. 609; Düzceer, s. 388; Olgaç/Karahasan, s. 99; Oktay, s.149; Akipek / Akıntürk, s. 500.

<sup>541</sup> Akipek / Akıntürk, s. 500.

<sup>542</sup> Reisoğlu, s. 384; Olgaç/Karahasan, s. 102-103.

<sup>543</sup> Başpınar, s. 167; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 539; Düzceer, s. 338; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 760; Saymen / Elbir, s. 301; Gülümser s. 237; Olgaç/Karahasan, s. 99-100.

<sup>544</sup> Gülümser, (6333), s. 237; Kuley, (İktisap), s. 173.

<sup>545</sup> Başpınar, s. 167; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 760.

İlanın, gazeteyle bir defa ve taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla üç defa yapılmasına ilişkin kanun hükmü de emredici niteliktedir<sup>546</sup>. Üç ilan, kanun tarafından kabul edilen en az miktar olduğundan, bu miktar mahkeme tarafından artırılabilir<sup>547</sup>. Hakim, ilandan beklenen kamu yararının gerçekleşmesi çerçevesinde, ilanın zaman ve yerini belirleme konusunda takdir yetkisine sahiptir<sup>548</sup>. Gazete ilanın, ulusal ya da yerel gazetede yapılması açısından bir fark yoktur. Ancak, gazete ilanın, ülke çapında satış yapan gazetelerden birinde ya da satışı en yüksek gazetede yapılması ilandan beklenen amacı gerçekleştirebilmek açısından daha isabetli olur<sup>549</sup>. YİBK. 26.51954 T., E. 7, K. 17 sayılı kararda ilanın taşınmazın bulunduğu yerde, okunması mutlak olan gazetede yapılmasının uygun olduğu hükmüne bağlanmıştır. Taşınmazın bulunduğu yerde uygun araçlarla yapılacak ilan değişik şekillerde olabilir. Örneğin, dava konusu taşınmaz üzerinde bina bulunması halinde, bina üzerine davayla ilgili ilan asılabilir<sup>550</sup>. Yargıtay, köy ya da mahalle muhtarının odasına ilan asılması veya hoparlör vs. ile ilanın duyurulmasını, taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla ilan olarak nitelendirmektedir<sup>551</sup>. Yargıtay, ilanın mahkeme divanhanesine asılma<sup>552</sup> ya da resmi gazetede yayınlanma şeklinde yapılması halinde de ilandan beklenen kamu yararının gerçekleşmiş sayılabacağına hükmetmiştir<sup>553</sup>.

İlanın hangi aralıklarla yapılacağı, kanunda belirtilmemiştir. Nitekim, MK m. 713 “ilanın uygun aralıklarla” yapılacağını düzenlemiş ancak bu aralıkların süresi

---

<sup>546</sup> Y8.HD 23.12.1985 T., 12250 E., 12497 K. sayılı kararı için bkz. Kılıç, ( C. II ), s. 1935.

<sup>547</sup> Aysoy, s. 980.

<sup>548</sup> Başpınar, s. 166; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 539.

<sup>549</sup> Arpacı, s. 101.

<sup>550</sup> Başpınar, s. 167; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 760.

<sup>551</sup> Y8HD T. 53.1963, 991 E., 981 K. sayılı kararı için Başpınar, s. 167; Olgaç/ Karahasan, s. 99.

<sup>552</sup> YHGK 19/9/1962 T. 8/36 E. 40 K. sayılı kararı için bkz. Karahasan, s. 775.

<sup>553</sup> Y8.HD 25.3.1976 T., 5918 E., 2358 K. sayılı kararı için bkz. Düzceer, 389.

hakkında herhangi bir hüküm getirmemiştir<sup>554</sup>. İlanlar arasındaki fasılanın tespiti, hakimın takdirine bırakılmıştır<sup>555</sup>. Son ilan tarihinden itibaren, üç aylık itiraz süresi başlamaktadır. Üç aylık itiraz süresi, hak düşürücü süredir<sup>556</sup>.

İtiraz, sadece taşınmaza veya zilyetliğe ilişkin şartların gerçekleşmediğiyle ilgili olabilir<sup>557</sup>. Buna göre, olağanüstü zamanaşımı koşullarının oluşmasıyla eski malikin mülkiyet hakkı ortadan kalktığından artık mülkiyet hakkı dinlenmez<sup>558</sup>. İstihkâk iddiası, böyle bir itiraza konu olamaz. Bu nedenle, taşınmaz malikin sadece mülkiyet hakkına dayanarak yapacağı istihkâk iddiası, itiraz olarak kabul edilmemektedir<sup>559</sup>. Böyle bir itirazda bulunulmaması ya da bulunulsa bile itirazın haklı görülmemesi halinde taşınmaz zilyet adına tescil edilir<sup>560</sup>. EMK m. 639'un yürürlüğü sırasında, itirazın zamanaşımı koşullarının oluşmadığına ilişkin olabileceği gibi mülkiyet hakkına ilişkin de olabileceği görüşü<sup>561</sup>, MK m. 713 hükmü karşısında geçerliliğini yitirmiştir. Zira, MK m. 713'e göre zilyet, olağanüstü zamanaşımı koşullarının tamamlanmasıyla mülkiyet hakkını kazanacağından, artık eski malikin mülkiyet hakkına ilişkin iddiaları dinlenmemektedir.

Davada, hasım olarak gösterilenler de aynı dava içinde karşı dava yoluyla davacı gibi taşınmazın kendi adlarına tescilini isteyebilirler (MK. m. 713/ f.6). Buna ek olarak, tescil davasına, davalı dışında üçüncü kişiler de davaya itiraz yoluyla

---

<sup>554</sup> Karahasan, s. 779; Ayan, s.189; Ertaş, s. 306; Olgaç/Karahasan, s. 99.

<sup>555</sup> Olgaç/Karahasan, s. 99.

<sup>556</sup> Akipek, (Aynı Haklar), s. 150; Ayan, s. 190; Sirmen, s. 335; Gürsoy / Eren / Cansel, s 540; Saymen/Elbir, s. 302;Esmer, s. 270-271; Oktay, (Zamanaşımı), s. 150 Akipek / Akıntürk, s. 501.

<sup>557</sup> Ayiter, s. 118; Aysoy, s. 982; Hatemi / Serozan/ Arpacı, s. 607-608, Sirmen, s. 335; Reisoğlu, s. 384; Saymen/Elbir, s. 302; Kuley, (İktisap), s. 167-170; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 360; Oktay, (Zamanaşımı), s.151.

<sup>558</sup> Ayiter, s. 118; Sungurbey, (Nesneler), s.142; Akipek / Akıntürk, s. 501.

<sup>559</sup> Sungurbey, (Müruruzaman), s. 72; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 512; Acemoğlu, (Bir Gayrimenkulün), s. 31; Yıldırım / Keskin, s. 667; Akipek / Akıntürk, s. 501.

<sup>560</sup> Esener/Güven, s. 209.

<sup>561</sup> Ayiter, s. 118; Esmer, s. 270; Kuru, (Nizasız Kaza), s. 95; Olgaç/Karahasan, s. 101-102; Akipek, (Aynı Haklar), s.149; Kuley, (İktisap), s. 168-174.

katılabilirler. Üçüncü kişilerin, davaya bu yolla katılması aslî müdahale teşkil etmektedir<sup>562</sup>. Böyle bir itirazda bulunan kişi taşınmazın ne davacıya ne de davalıya ait olmadığını, kendi mülkiyet hakkını belgelendirmek suretiyle iddia etmelidir<sup>563</sup>. Yargıtay, son zamanlarda verdiği kararlarda, üçüncü kişilerin aslî müdahale yoluyla davaya katılabilmeleri açısından, 3 aylık hak düşürücü sürenin uygulanamayacağını, üçüncü kişilerin tescil davası sonuçlanıncaya kadar her zaman davaya katılabileceklerini hükme bağlamıştır<sup>564</sup>. Mahkeme, bu kişinin itirazda bulunması halinde durumu öncelikle zilyet açısından değerlendirmelidir. Zilyedin, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının şartlarını gerçekleştirip gerçekleştirmediğini inceleyerek kararını vermelidir.

#### **4.Tescil Kararı**

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanmak isteyen zilyedin mülkiyet hakkının adına tescilini sağlamak amacıyla açtığı dava sonucunda mahkeme, olağanüstü zamanaşımı koşullarının zilyet lehine oluşup oluşmadığını araştırır. Mahkemenin bu konudaki araştırması, üçüncü kişilerin itiraz hakkını kullanıp kullanmamasına göre değişiklik göstermektedir.

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanmak isteyen zilyedin açmış olduğu tescil davasında mahkeme, m. 713 / f.4'e dayanarak yaptığı son ilandan itibaren üç aylık itiraz süresinin bitmesini bekler. Bu sürenin itirazsız geçmesi ya da yapılan itirazın yerinde görülmemesi halinde hakim, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti kazanılmasının koşullarının zilyet lehine

<sup>562</sup> Kuru/ Arslan / Yılmaz, s. 535; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 360; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 760; Yıldırım / Keskin, s. 667; Olgaç / Karahasan, s. 102 ; Kuley, (İktisap), s. 176-177; Oktay, (Zamanaşımı), s. 149; Düzceer, s.506; Pekcanitez/ Atalay/ Özkes, s.220.

<sup>563</sup> Kuru / Arslan / Yılmaz, s. 535; Pekcanitez/ Atalay/ Özkes, s.222; Postacıoğlu, s. 308-309.

<sup>564</sup> Y8.HD 10.4.1996 T., 1995/9078 E., 3595 K. sayılı kararı için bkz. Yetik, s. 498.

gerçekleşip gerçekleşmediğini araştırır<sup>565</sup>. Yapılan araştırma sonucunda hakim, zilyedin, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması koşullarını tamamladığını tespit ederse, zilyet lehine tescil kararı verir. Kararda, tescili istenilen taşınmazın niteliği, yeri, sınırları, yüzölçümü belirtilir ve uzmanlarca düzenlenen teknik bilgileri içeren krokisi eklenir (MK m. 713/f.7). Yargıtay, zilyedin olağanüstü zamanaşımına dayanarak taşınmaz mülkiyetini kazandığının mahkeme tarafından tespit edilmesi halinde bu kararın, taşınmazın krokisi ile desteklenmesi gerektiğini kabul etmiştir<sup>566</sup>.

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla zilyet, mülkiyet hakkını aslen kazanmaktadır<sup>567</sup>. MK m. 713 / f.5 uyarınca zilyet, olağanüstü zamanaşımı koşullarının gerçekleştiği anda mülkiyet hakkını kazanacağından, mahkemenin vereceği tescil kararı yenilik doğuran bir karar değil bildirici bir karardır<sup>568</sup>.

### III. KKTC HUKUKU'NDA ZİLYEDİN BAŞVURUSU

KKTC, Hukuku'nda olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması şartlarını tamamlayan zilyedin yapması gereken usulî işlemler Türk Hukuku'na göre farklılık arz etmektedir. Fasıllık 224 m. 9 / f.1'de, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazandığını iddia eden zilyedin, bu hakkını tapuya tescil ettirme hakkına sahip olduğu hükme bağlanmıştır. Ancak, bu tescil işleminin yapılabilmesi için mahkeme kararına ihtiyaç olup olmadığı konusunda herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Uygulamada, olağanüstü zamanaşımı yoluyla

<sup>565</sup> Akyazan, s. 24; Gürsoy/Eren/Cansel, s.540; Sengir, s. 594; Yıldırım / Keskin, s. 667.

<sup>566</sup> YHGK 21.2.1990 T., 1989/1-699 E., 1990/114 K. sayılı kararı için bkz. Kılıç, ( C. II ), s. 1908.

<sup>567</sup> Esener/Güven, s. 209; Akipek / Akıntürk, s. 502.

<sup>568</sup> Akipek, (Aynı Haklar), s. 147; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.361; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 545; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 765; Yıldırım / Keskin, s. 667; Akipek / Akıntürk, s. 501; Aybay/ Hatemi, s. 201 .

taşınmaz mülkiyetini kazanma iddiasında bulunan zilyedin, bu hakkını tapu kütüğüne tescil ettirebilmesi için birkaç yol olduğu görülmektedir.

#### **A. Kadastro Sırasında Zilyedin Başvurusu**

KKTC sınırları içindeki taşınmazların tescil ve tespitini yapmak üzere Fasıllık 224 m. 43 uyarınca ilgili tapu müdürünün talimatıyla “genel kayıt” adı altında temelde kadastralama olarak nitelendirilebilecek işlemlerin yapılabileceği hükme bağlanmıştır. Fasıllık 224 m. 43’de “Müdür, herhangi bir kent, köy veya mahalle veya bunların belirli bir kısmındaki tüm taşınmaz malların kendi sahiplerinin adlarına genel olarak kaydedilmesini emredebilir” şeklinde ifade edilen bu düzenleme karşısında, kadastro işlemi sırasında mülkiyet iddiaları da dinlenerek sonuca bağlanmaktadır. Böylece, kadastro uygulama alanı içinde bulunan taşınmaz üzerinde, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazandığını iddia eden zilyet veya haleflerinin mülkiyet iddiaları dinlenmektedir.

Kadastralama işlemi, tapu müdürünün talimatıyla başlatılır ve Resmi Gazete ve uygun görülen başka bir gazeteyle halka duyurulur (m. 45/a). İlanda, kadastro yapılacak bölgedeki taşınmazlar hakkında detaylı biçimde bilgi verilir. Kadastrosu yapılan bölgedeki hak sahipleri, ilan tarihinden itibaren altmış gün içinde söz konusu bölgenin muhtarına başvurarak taşınmazın adlarına tescilini sağlayabilirler. Bu başvuru sırasında, taşınmazın mülkiyetini olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazandığını iddia eden zilyet, bu iddiasını destekleyen bilgi ve belgelerle bölge muhtarına başvurarak taşınmazın adına tescilini talep edebilir. Aynı süre içinde, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanılacak olan taşınmaz üzerinde üstün hak iddiaları da dinlenmektedir.

Muhtar, kadastosu yapılan bölgedeki olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanıldığı yolundaki iddiayı ve bu iddiaya itirazları ilgili tapu müdürüne iletir. Tapu müdürü, yaptığı inceleme sonucunda olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmazın zilyet adına tesciline karar vermesi halinde itiraz sahibine bu sonucu bildirerek mahkemeye başvurusu için otuz günlük itiraz süresi verir. Otuz günlük süre, hak düşürücü süredir. Zira m. 46 / f.1, bu süre içinde mahkemeye başvuru yapılmazsa taşınmazın zilyet adına tescil edileceğini hükme bağlayarak otuz günlük sürenin hak düşürücü süre oluşunu belirtmektedir.

İtiraz sahibi, otuz günlük süre içerisinde mahkemeye başvurursa tapu müdürü, tescil işlemini yapmak için mahkeme kararını beklemek zorundadır. İtiraz sahibi, olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmaz üzerinde üstün hakkı olduğunu ispat ederse taşınmazın adına tescilini sağlayabilir. Böyle bir üstün hakkın olduğu ispat edilemezse, mahkeme taşınmazın zilyet adına tesciline karar verebilir.

## **B. Kadastro Dışında Zilyedin Başvurusu**

Olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmazın kadastro çalışma alanı dışında bulunması halinde zilyet, ilgili tapu dairesine başvurma ya da mahkemeye başvurma haklarından birini kullanarak taşınmazın adına tescilini sağlayabilir.

### **1. Zilyedin Tapu Dairesine Başvurusu**

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti iddiasında bulunan zilyet, dilerse mahkemeye başvurmaksızın ilgili Tapu Dairesine başvurarak bu hakkının tescil ettirilmesini talep edebilir. Bu başvuru üzerine tapu müdürü, söz konusu taşınmazın olağanüstü zamanaşımına everişli olup olmadığını resen araştırır

( Fasil 224 m. 60/ f. 1 ). Tapu Müdürü, yaptığı araştırma sonucunda söz konusu taşınmazın olağanüstü zamanaşımına elverişli ve tapuda kayıtlı olmayan bir taşınmaz olduğu kanaatine varırsa, zilyet adına tesciline karar verir. Tapu Müdürü, tapudaki kayıttan taşınmazın herhangi bir hak sahibinin olduğunu tespit ederse, bu kişiye uygun araçlarla otuz gün içinde mahkemeye itiraz edebileceği bildirilir (m. 75 / f. 3). 60\86 sayılı Yargıtay (Hukuk) Kararı'nda belirttiği gibi otuz günlük süre, hak düşürücü süredir<sup>569</sup>. Bu sürede itiraz olmazsa taşınmaz, zilyet lehine tescil edilir. Hak sahibinin mahkemeye itiraz etmesi halinde ise, mahkemenin vereceği karar zilyedin talebinin akıbetini belirler. Söz konusu itiraz, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanmak isteyen zilyedin, tescil talebine karşılık olarak Fasil 224'de düzenlenen tek itiraz usulüdür. Bunun dışında, dava sırasında üçüncü kişilerin itirazına ve davaya katılmasına olanak sağlayan herhangi bir düzenleme yoktur. İtiraz taşınmaza ve zilyetliğe ilişkin olabilir. Böyle bir itirazda bulunulmaması ya da bulunulsa bile itirazın haklı görülmemesi halinde taşınmaz zilyet adına tescil edilir.

Tapu müdürüne verilen bu yetkiye benzer bir yetki, 2/6/1929 tarih ve 1515 sayılı Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanun'un yürürlüğü sırasında Türk Hukuku'nda da vardı<sup>570</sup>. 1515 sayılı Kanun m. 1 "Tapu defterlerinde mukayyet olup da gayrîresmi surette aharın mülkiyetine geçen ve Kanunu Medenin mer'iyeti tarihine kadar müsakkaf ve bu hükümde bulunan bağ ve bahçe veyahut arsaların on beş, diğer arazinin on sene malik sıfatıyla nizasız ve hüsnüniyetle tasarruf altında bulunduranları zilyetleri namına tapu dairesince tescil ile tapu senetleri verilir" hükmüyle, zilyetliğin tespiti yoluyla

---

<sup>569</sup> 60\86 sayılı Yüksek Mahkeme (Yargıtay /Hukuk) kararı için bkz. [www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc](http://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc)., ( Erişim tarihi: 10. 07.08 ).

<sup>570</sup> Oğuzman / Seliç / Oktay-Özdemir, s.362; Kılıç, (C. II), s. 1731.

taşınmaz mülkiyetinin tescil ve tespitini yapma yetkisini tapu dairesine bırakmıştı. Ancak daha sonra, 14.4.1950 tarih ve 5519 sayılı, 1515 sayılı Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanun'a Ek Kanunla bu yetki tapu dairelerinden alınarak mahkemelere verilmiştir. 5519 sayılı Kanun m.1'e göre, "gayrimenkul malların 1515 sayılı kanunun birinci maddesine göre yapılacak tescilleri ile tapuda kayıtlı olmayıp da kişilerin tasarrufları altında bulunan gayrimenkul malların tapuya tescilleri yargıç kararıyla yapılır". Kanun bu hükümle, tapu dairelerinin, zilyetliğin tespit ve tescili işlemlerinde yetersiz kalacağından hareketle, bu yetkiyi mahkemelere devretmiştir<sup>571</sup>. Kanaatimizce, KKTC Hukuku'nda da tapu dairelerine, taşınmaz mülkiyetinin tescil ve tespitiyle ilgili olarak geniş bir takdir yetkisinin verilmesi yerinde olmamıştır. Zira, bu tip bir yetki ancak mahkeme eliyle kullanılırsa adaletli çözümler elde edilebilir.

## **2. Zilyedin Mahkemeye Başvurusu**

Zilyet, tapu müdürüne başvurmaksızın taşınmazın adına tescilini sağlayabilmek için mahkemeye de başvurabilir. Zilyedin mahkemeye başvurması, olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmazın otuz yıllık zamanaşımı süresi dolduktan sonra zilyedin taşınmazın adına tescilini sağlayamadan başkası adına tescil edildiği durumlarla, tapu müdürünün tescil talebini reddetmesi halinde görülebilir. Örneğin, *Christos Yianni Diploros v. Photou Nicola* davasında tescil talebi tapu müdür tarafından reddedilen zilyet mahkemeye başvurmuştur<sup>572</sup>. Olayda, zilyet olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazandığı gerekçesiyle taşınmazın adına tescilini sağlayabilmek amacıyla tapu müdürüne başvurmuştur.

---

<sup>571</sup> Özdemir, s. 651.

<sup>572</sup> Christos Yianni Diploros v. Photou Nicola davası için bkz. Cyprus Law Reports 1974, s. 203.

Tapu müdürü ise taşınmazın olağanüstü zamanaşımına elverişli olmadığı gerekçesiyle, zilyedin başvurusunu reddetmiştir. Zilyed, tapu müdürünün red cevabı üzerine mahkemeye başvurmuştur<sup>573</sup>.

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanılan bir taşınmazın, zilyet adına tescilinden önce, başka bir kişi adına tescili halinde zilyet, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet iddiasında bulunarak hem tapu iptali hem de taşınmazın adına tescilini talep etmektedir<sup>574</sup>. Kanaatimizce, bu dava istihkâk davası niteliğindedir. Davacı, otuz yıllık olağanüstü zamanaşımı süresinin dolmasıyla taşınmaza malik olacağından taşınmazın kendisine geri verilmesini talep etmektedir.

Tescil davalarında, görevli mahkeme Hukuk Mahkemeleridir (Mahkemeler Yasası m. 25)<sup>575</sup>. Hukuk Mahkemeleri, değeri 5.000 TL ile den fazla olan ( 5000 TL dahil) davalara bakmakla yükümlüdürler ( 9/76 sayılı Mahkemeler Yasası m. 155 ). Yetkili mahkeme ise, dava konusu olan taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir.

#### **a. Tescil Davasının Tarafları**

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazandığını iddia eden zilyet veya halefleri, taşınmazın adına tescilini sağlayabilmek için davacı sıfatıyla mahkemeye başvurabilir. Olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmaz üzerinde, birden çok kişinin zilyet olması halinde tescil talebinin nasıl yapılacağı hakkında kanunda bir açıklık bulunmamaktadır. Fasil 224 m. 34'de, bir taşınmaza birden çok kişi tarafından müştereken zilyet olunması halinde zilyetlerden herbirinin kendi bağımsız payı için taksim talebinde bulunabileceği hükme bağlanmıştır. Bu

---

<sup>573</sup> Christos Yianni Diploros v. Photou Nicola davası, s. 207.

<sup>574</sup> 34/90 sayılı Yüksek Mahkeme (Yargıtay /Hukuk) kararı için bkz. [www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc](http://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc) ( Erişim tarihi: 10. 07.08 ).

<sup>575</sup> Turhan, s. 277.

hükümden hareketle olağanüstü zamanaşımına konu olan bir taşınmazın zilyetlerinin “müşterek zilyet” olmaları durumunda, zilyetlerden herbirinin kendi payının adına tescilini dava yoluyla talep edebileceği ortaya çıkmaktadır. Nitekim, müşterek zilyetliğin niteliği gereği paydaşlardan herbiri kendi payı üzerinde tasarruf etme hakkına sahiptir.

Olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmazın zilyetlerinin elbirliğiyle zilyet olmaları halinde ise zilyetlerin tek başlarına dava açamayacakları kabul edilmelidir. Böyle bir davada tescil talebinin dinlenebilmesi için talebin tüm paydaşlar adına yapılması ya da diğer paydaşların da davaya katılmasının sağlanması gerekmektedir. Öte yandan, mirasçılardan bir kısmı davacı bir kısmı davalı ise artık davaya mirasçıların katılımına gerek yoktur.

Fasıl 224’de, davada hasım olarak kimin gösterileceğine ilişkin olarak herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak, Mahkemeler Yasası m. 68, gerçek ya da tüzel kişi tarafından Devlet aleyhine açılan hukuk davalarının, Başsavcı aleyhine açılacağını hükme bağladığından tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetinin kazanılması ile ilgili davaların da Başsavcı aleyhine açılması gerekmektedir. Dolayısıyla, olağanüstü zamanaşımına dayalı olarak açılan tescil davalarının, devlet aleyhine açılan dava olarak kabul edilerek bu davalarda, Başsavcılığın yasal hasım olarak yer aldığı görülmektedir.

Olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmazın, zamanaşımı süresi dolduktan sonra zilyet adına tescil edilmeden başkası adına tescil edildiği durumlarda ise hasım, lehine tescil yapılan kişidir. Bu tür davalar, istihkâk davası niteliğinde olduğundan Başsavcılığın taraf gösterilmesine gerek yoktur.

## **b. Tescil Davası'nda İlan ve İtiraz**

KKTC Hukuku'nda tescil davasında ilan ve itirazla ilgili olarak bir hüküm getilmemiştir. Ancak, Fasıllık 224 m. 65'de itiraza olanak sağlayacak bir düzenleme yer almaktadır. Buna göre, "herhangi bir taşınmaz malda mülkiyet hakkı talebiyle herhangi bir Mahkemede dava açıldığında veya yargı işlemi başlatıldığında, Mahkeme mukayyidi davacı veya müstediden talebin yapıldığı celpname veya başka belgenin tasdikli bir suretini kendisine vermesini ister ve Mukayyit, sureti Müdürün bilgisi için İlçe Tapu Dairesine gönderir". Dolayısıyla, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti adına tescil ettirmek isteyen zilyedin açtığı davada mahkeme, böyle bir davanın varlığını ilgili tapu dairesi müdürüne bildirmekle yükümlüdür.

Kanunda mahkeme'nin bu bildirimini hangi amaçla yaptığıyla ilgili olarak herhangi bir düzenleme yoktur. Kanaatimizce tapu müdürü, taşınmazın olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilecek bir taşınmaz olup olmadığını tespit ederek mahkemeye sonucu bildirmekle yükümlüdür. Bu araştırma sonucunda, söz konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir hak sahibinin olduğu tespit edilirse böyle bir hak sahibinin varlığı da mahkemeye bildirilir. Kanaatimizce, tapu müdürü dilerse, böyle bir davanın varlığını hak sahibine de haberdar edebilir. Nitekim, Fasıllık 224 m. 45/a hükmü tapu müdürüne genel kayıttaki yapılan tescil taleplerini hak sahiplerine bildirim yükümlülüğü vermiştir. Bu hükümden hareketle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında da tapu müdürünün hak sahiplerine böyle bir bildirim yapabileceğini kabul etmek gerekir.

Tapu müdürünün bu bildirimini sonucunda, davadan haberdar olan üçüncü kişilerin davaya müdahil olarak katılıp katılamayacağı hakkında farazî bir sonuca

varmak gerekmektedir. Buna göre, KKTC Hukuku'nda davaya aslî müdahil olarak katılım mümkün olmadığından, tapu müdürünün bildirim sonucunda böyle bir davadan haberdar olan üçüncü kişilerin, bağımsız dava yoluyla tescil davasına itiraz edebileceklerini kabul etmek gerekmektedir. Üçüncü kişi tarafından açılan bu davanın, tescil davası ile ilgili olduğunun mahkeme tarafından tespit edilmesi halinde davaların birleştirilmesi yoluna gidilerek iki dava birlikte karara bağlanır ( Hukuk Muhakemeleri Usulü Tüzüğü, Emir 9 ).

### **c. Tescil Kararı**

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanmak isteyen zilyedin, mülkiyet hakkının adına tescilini sağlamak amacıyla açtığı dava sonucunda mahkeme olağanüstü zamanaşımı koşullarının zilyet lehine oluşup oluşmadığını araştıracaktır.

Mahkeme yaptığı araştırma sonucunda olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması koşullarının, zilyet lehine gerçekleştiğini tespit ederse taşınmazın zilyet adına tesciline karar verir. Mahkeme'nin verdiği tescil kararı kurucu nitelikte değil, açıklayıcı niteliktedir<sup>576</sup>. Zira, Fasıl 224 m. 9 hükmü gereği olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti kanunun aradığı şartların tamamlandığı anda sicil dışı olarak kazanılmaktadır. Bu nedenle, tescil kararı bu kazanmayı tespit eden bir nitelik taşımaktadır.

---

<sup>576</sup> Bu konuda bkz., §9, III.

## § 12. OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA TAŞINMAZ MÜLKİYETİ KAZANILMASININ ETKİSİ

### I. GENEL OLARAK

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetin kazanılmasının geçmişe etkili olup olmadığı, zilyedin eski malike karşı sorumluluğunun sınırlarını belirlemede önemli rol oynamaktadır. Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti kazanılmasının geriye etkisi her iki hukuk düzeni açısından ayrı ayrı değerlendirilmiştir.

### II. TÜRK HUKUKU'NDA ETKİSİ

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının geriye etkili olup olmayacağı konusunda MK'da bir hüküm bulunmamaktadır. Mülkiyetin geriye etkili olup olmadığı eski malikin, yeni malikden ecirimsil isteyip isteyemeceğinin tespitinde önem taşımaktadır. Bu konuda doktrinde iki görüş bulunmaktadır. Birinci görüş, olağanüstü zamanaşımı şartlarının, tamamlanmasıyla kazanılan mülkiyet hakkının, şartların ilk oluştuğu tarihten itibaren kazanılmış sayıldığını ve bu nedenle mülkiyet hakkının geriye etkili olduğunu savunmaktadır<sup>577</sup>. Dolayısıyla, kazanılan mülkiyet hakkı, sanki zamanaşımı süresinin başında kazanılmış gibi muamale görür<sup>578</sup>. Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanan malikin, uzun süren malik sıfatıyla zilyetliği

---

<sup>577</sup> Başpınar, s. 190; Sungurbey, (Müruruzaman), s. 84; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/Altop , s. 767; Özdemir, s. 654-655; Kuley, (İktisap),s. 95; Saymen/Elbir, s. 329; Akipek,s. 152; Ayiter, s. 119; Düzeceer, s. 441; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 608; Sengir, s. 596; Yıldırım/ Keskin, s. 673; Gülümser, İktisabi Müruruzaman ve Ecrimisil, İBD, C. XXVIII, S. 6, s. 267; Olgaç/Karahasan, s 105-106; Sungurbey, (Nesneler), s.82-83; Oktay, (Zamanaşımı), s. 135; Akyazan, s. 24; Gürsoy/Eren/Cansel, s.540; Sengir, s. 594; Yıldırım / Keskin, s. 667; Güral, s.84; Feyzioğlu, Necmeddin Feyzi, Zilyedlikte İadenin Mevzuu ve Şümülü, İstanbul, 1958, s. 336.

<sup>578</sup> Sungurbey, ( Müruruzaman), s. 84.

karşılığında sarsılmaz bir hukukî güvence sahibi olacağını savunulmaktadır<sup>579</sup>. Bizim de katıldığımız ikinci görüş ise, mülkiyetin geriye etkili sayılmasının isabetli olmayacağı, bu nedenle mülkiyetin doğum anı ile hükümlerini doğruma anının aynı olduğunu savunmaktadır<sup>580</sup>. Buna göre, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılabilmesi için gereken şartları tamamlayan zilyet, ancak bu andan itibaren mülkiyet hakkına sahip olduğundan, bu hakkın şartların olduğu ilk ana kadar geriye yürütülmesi söz konusu değildir<sup>581</sup>. Nitekim, YİBK. 4.12.1998 T., 1996/4 E., 1998/3 K. sayılı kararda<sup>582</sup>, olağanüstü zamanaşımı ile taşınmaz mülkiyetini kazanan zilyedin, kötü niyetli olması halinde, eski malike ecrimisil ödemekle yükümlü olduğu kabul edilmekle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının geriye yürümeyeceğinin benimsediği ortaya çıkmaktadır.

Bu çerçevede, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanan iyiniyetli zilyetten, zamanaşımı süresince taşınmazın kullanımı karşılığında MK m. 993 hükmü çerçevesinde ecrimisil talep edilmesi söz konusu olmamaktadır<sup>583</sup>. Yukarıda da belirttiğimiz gibi, iyiniyetli zilyede tanınan bu imkan, kötü niyetli zilyet bakımından geçerli değildir. Yargıtay, kötü niyetli zilyedin, zamanaşımı süresince taşınmazı kullanımından dolayı ecrimisil ödemekle yükümlü olduğu görüşündedir<sup>584</sup>. Bu çerçevede, YİBK. 4.12.1998 T., 1996/4 E., 1998/3 K. sayılı karara da konu olan kötü niyetli zilyedin ecrimisil ödeme yükümlülüğü, “ecrimisil, gelir getirebilecek bir yerin işgali nedeni ile malikin o yerden olağan biçimde yararlanamaması yüzünden

---

<sup>579</sup> Sungurbey, (Müruruzaman), s. 85-86.

<sup>580</sup> Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.362; Sirmen, s. 337; Aybay / Hatemi, s. 201.

<sup>581</sup> Bu konuda bkz. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s.362.

<sup>582</sup> YİBK 4.12.1998 T., 1996/4 E., 1998/3 K. sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

<sup>583</sup> Sungurbey, (Müruruzaman), s. 86; Feyzoğlu, s. 337; Acemoğlu, (Meseleler), s. 149; İlgün, Münibe Gürlek, Ecrimisil Davaları ve Yargılama Usulü, Ankara, 2007, s. 685.

<sup>584</sup> Feyzioğlu, s. 337, Gülümser, (Ecrimisil), s. 267; İlgün, s. 686 vd.

mal varlığında meydana gelecek artışa engel olunması neticesinde kötü niyetli zilyetten isteyebileceği tazminattır” şeklinde hükme bağlanmıştır<sup>585</sup>.

Doktrinde, zilyedin kötü niyetli dahi olsa ecrimisil tehdidi altında bırakılmasının olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti kazanılmasının özüne aykırı olacağı savunulmaktadır<sup>586</sup>. Zira, olağanüstü zamanaşımı yoluyla ile amaçlanan ve zilyetlikle açıklanan hukukî görünüş ile gerçek hak arasındaki farklılığı gidermektedir<sup>587</sup>. Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanan kişinin, bu hakkını geriye etkili olarak kazandığını kabul ederek; zilyedi kötü niyetinden dolayı tazminat ve ecrimisil ödemekle yükümlü tutmamak gerekmektedir<sup>588</sup>. Dolayısıyla, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanan zilyet, iyi niyetli de olsa kötü niyetli de olsa taşınmaz kullanımından dolayı herhangi bir tazminat ödemekle yükümlü tutulmamalıdır. Zira, olağanüstü zamanaşımı, taşınmazın eski malikinin, tüm aynî haklarını sona erdirmekle buna bağlı taleplerini de ortadan kaldırmış olmaktadır<sup>589</sup>. Başka bir ifade ile mülkiyetin geriye etkili olarak kazanılmasını kabul eden görüşün bir sonucu olarak ortaya çıkan durumda, eski hak sahibi, şeyin kendisini talep hakkını kaybettiğinden onun fer’ilerini teşkil eden şeylerin de talep hakkını geriye etkili olarak kaybetmektedir<sup>590</sup>. Bu durumda, mülkiyeti geriye etkili olarak kazanan zilyet MK m. 993 hükmü uyarınca sorumlu tutulamayacaktır. Böylece, olağanüstü zamanaşımına konu olan

---

<sup>585</sup> YİBK 4.12.1998 T., 1996/4 E., 1998/3 K. sayılı kararı için bkz. 1926-20 07 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

<sup>586</sup>Özdemir, s. 652-655; Gürsoy/Eren/ Cansel; s. 546; Yıldırım/Keskin, s. 674; Sungurbey, (Nesneler),s. 166-167; Oktay, (Zamanaşımı), s.135.

<sup>587</sup> Gülümser, s. 269; Oktay, (Zamanaşımı), s. 135.

<sup>588</sup> Gülümser, s. 269; Oktay, (Zamanaşımı), s. 135.

<sup>589</sup> Başpınar, s. 190; Oktay, (Zamanaşımı), s. 135.

<sup>590</sup> Oktay, (Zamanaşımı), s. 135; Acemoğlu ( Tapuya Kayıtlı Olmayan ), s.98.

taşınmazın zilyedinin, mülkiyet hakkı geriye dönük olarak koruma altına alınmaktadır<sup>591</sup>.

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanılan taşınmazın, üzerindeki sınırlı aynı haklar yeni malike karşı da devam ederler<sup>592</sup>. Ancak, sınırlı aynı hak sahibinin bu haktan yararlanabilmesi için, bu hakkını zamanaşımının başlangıcından önce ya da zamanaşımı sırasında iyi niyetli olarak kazanılması gerekmektedir<sup>593</sup>.

### III. KKTC HUKUKU'NDA ETKİSİ

KKTC Hukuku'nda mülkiyet hakkının, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanan zilyedin, bu hakkını geriye etkili olarak kazanıp kazanamayacağı konusunda herhangi bir kanunî düzenleme ya da mahkeme kararına rastlanmamaktadır.

Mülkiyet hakkının geriye dönük olarak kazanılıp kazanılmadığının tespiti, zilyedin tazminat yükümlülüğü olup olmadığını da açıklığa kavuşturması bakımından önem arz etmektedir. Mahkeme kararlarında zilyedin, iyi ya da kötü niyetli olmasına bakılmaksızın taşınmazı kullanımından dolayı eski malike karşı herhangi bir tazminat ödemekle yükümlü tutulmadığı görülmektedir. Bu noktadan hareketle, KKTC Mahkemelerinin, bir hakkın kazanımının doğal sonucu olarak, o hakkın ortaya çıktığı tarihten itibaren hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başladığını kabul ettiği söylenebilir. Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetin doğum anı ile hükümlerini doğurma anının aynı olduğunu söylemek isabetli olacaktır.

---

<sup>591</sup> Başpınar, s. 190-191; Özdemir, s. 658.

<sup>592</sup> Sungurbey, (Müruruzaman), s. 86; Sungurbey, (C.II), s. 92.

<sup>593</sup> Sungurbey, (Müruruzaman), s.86-88.

Öte yandan, mülkiyetin doğum anı ile hükümlerini doğurma anının aynı olduğunun kabulü, zilyedin eski malike karşı herhangi bir tazminat ödeme borcu altında olup olmadığı sorununu da gündeme getirmektedir. Zira, eski malik taşınmazını kullanamamasından dolayı gelir kaybına uğramaktadır. Ancak, Yüksek Mahkeme, eski malikin hak kaybı ile ilgili olarak herhangi bir tazminata hükmetmemiştir. Bu nedenle, Yüksek Mahkeme'nin uzun yıllar taşınmazı ile ilgilenmeyen kişiyi, bu ilgisizliğinden dolayı cezalandırdığı kabul edilmelidir. Öte yandan Yüksek Mahkeme, eski malikin, taşınmazını kiraya vermeyeceği varsayılarak maddi kayba da uğramadığından hareketle herhangi bir tazminata hükmetmemektedir.

## SONUÇ

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması hem Türk Hukuku'nda hem de KKTC Hukuku'nda çok önemli bir yere sahiptir. Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, her iki hukuk düzeni açısından da kanunun aradığı diğer unsurlarla beraber uzun süren ve kesintisiz zilyetliğe dayalı bir kazanımdır. Zilyet, olağanüstü zamanaşımı süresi sonunda taşınmaz mülkiyetini sicil dışı olarak kazanmaktadır.

Türk Hukuku'nda, kadastralama faaliyetlerinin henüz tamamlanmamış olması olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının önemini artırmaktadır. Esas olarak, MK m. 713'de (EMK. m. 639) düzenlenen kurum, tapu kütüğünde kayıtlı olmayan taşınmazlarla, tapu kütüğünde kayıtlı olup da maliki tapudaki kayıttan anlaşılamayan veya yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan bir taşınmazın tamamını veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasını, davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişiye, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteme hakkı vermektedir. Temel hüküm bu olmakla beraber, KK m. 14'de kadastro çalışmalarına başlanmayan ya da kadastro çalışma alanları ile kadastrusu yapılmış alanlar bakımından düzenlenen kurum, aynı kanunun m. 33/ f. 3 hükmündeki yollama nedeniyle genel hüküm niteliğini kazanmaktadır. Böylece KK'nun uygulama alanı genişlemektedir. Böylece, KK m. 14'deki taşınmazın yüzölçümüne göre zilyetliğin ispat şekline ilişkin şartlar, MK m. 713'ün uygulandığı henüz kadastro görmemiş taşınmazlar açısından da geçerli olacaktır. Öte yandan, kadastro faaliyetleri sırasında olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin

kazanılmasına ilişkin yapılan iddialar, tapulu taşınmazlarda KK m. 13/Bc, tapusuz taşınmazlarda ise KK m. 14 çerçevesinde karara bağlanmaktadır.

KKTC Hukuku'nda ise Fası 224 m. 10'da düzenlenen olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, bir taşınmazı, otuz yıllık bir süreyle ihtilâfsız ve müdahalesiz olarak zilyetliğinde bulunduran kişiye, söz konusu taşınmazın mülkiyetini adına tapuya tescil hakkı vermektedir.

Hem Türk Hukuku'nda, hem de KKTC Hukuku'nda özel mülkiyet kurma aracı olarak düzenlenen olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından, iki hukuk düzeni arasında, belirgin farklar ortaya çıkmıştır. Buna göre; Türk Hukuku'nda tapu kütüğünde kayıtlı olup da maliki anlaşılabilen veya yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazların mülkiyetlerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkündür ( MK. m. 713 / f .2). Oysa, KKTC Hukuku'nda olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, temel olarak tapusuz taşınmazlar açısından söz konusu olmaktadır. Tapulu taşınmazlar ise, istisnai hallerde olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına konu olabilirler. Bu açıdan, tapulu taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetlerinin kazanılması, taşınmazın zilyet adına tescil edilmeden önce başkası adına tescil edildiği durumlarda, vakıf taşınmazının 36 yıl davasız ve aralıksız olarak kullanıldığı hallerde söz konusu olmaktadır. Birinci durum açısından, istihkâk niteliğinde bir iddia söz konusu iken; ikinci durumda uzun yıllar vakıf tarafından kullanılmayan bir taşınmazın sahipsiz kalmaması amacıyla yapılan bir düzenleme söz konusu olmaktadır.

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması açısından iki hukuk düzeni arasında, zamanaşımı süresinin durmasında ve zilyetliğe halefiyet hallerinde de belirgin farklar ortaya çıkmaktadır. MK m. 714, olağanüstü zamanaşımı süresinin hesaplanmasında, kesilmesinde ve durmasında, BK'nun zamanaşımına ilişkin hükümlerinin kıyas yoluyla uygulanacağını hükme bağlamaktadır. Bu sebeple, BK m. 132'de düzenlenen zamanaşımını durduran sebepler olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması açısından da geçerlidir. Türk Hukuku'nda olağanüstü zamanaşımı süresinin durduran şartların ortadan kalkması halinde işlemiş olan olağanüstü zamanaşımı süresinin, kaldığı yerden devam edeceği hükme bağlanmıştır. Oysa, KKTC Hukuku'nda olağanüstü zamanaşımı süresinin durması kabul edilmemiştir. Dolayısıyla, böyle bir durumun varlığı işlemiş olan olağanüstü zamanaşımı süresinin hükümsüz hale gelmesine sebep olmaktadır. Öte yandan, Türk Hukuku'nda malik sıfatıyla zilyetliğin halefiyet yoluyla geçişi, zilyedin, zilyetliğinin olağanüstü zamanaşımından yararlanma için tüm şartlara sahip olması ve önceki zilyedin, zilyetliğinin sonrakine geçerli bir şekilde intikal etmesi halinde kabul edilmiştir. Bu açıdan, zilyetliğin küllî ya da cüzî halefiyet yoluyla geçmiş olması arasında hiçbir fark yoktur. KKTC Hukuku'nda ise zilyetlik ancak miras yoluyla geçerse zilyet, önceki zilyedin süresini, kendi süresine ekleyerek olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet hakkı iddiasında bulunabilir.

Türk Hukuku ile kıyaslandığı zaman, KKTC Hukuku'nda olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasıyla ilgili olarak, hukukî açıdan birçok eksikliklere rastlanmaktadır. Öncelikle, zilyetliğin KKTC mevzuatında tanımlanmamış olması olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması koşullarının nasıl gerçekleşeceği konusunda güçlükler ortaya

çıkarmaktadır. Zilyetliğin tespitinin yapılması ve olağanüstü zamanaşımı koşullarının gerçekleşmesinden sonra mülkiyet hakkının tespiti ve tescili aşamasında da kanuni boşluklar nedeniyle güçlüklerle karşılaşıldığı tespit edilmiştir. Bu nedenle, “*Common Law*” temelli olan KKTC Hukuku’nda, Fası 224’ün, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması açısından çerçeve niteliğinde bir hüküm getirdiği söylenebilir.

Fası 224, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından, zamanaşımı süresi ve taşınmazın niteliği gibi esaslı şartları belirtmiş, diğer şartların belirlenmesini mahkeme kararlarına bırakmıştır. Ancak, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının, KKTC Hukuku’nda çok sık rastlanan bir durum olmaması, yasalardaki boşlukların mahkeme kararlarıyla doldurulmasının uzun zaman almasına sebep olmaktadır. Bu nedenle, KKTC’nin kurulmasından önceki yönetimlere ait mahkeme kararları da konunun çözümlenmesinde referans olarak alınmaktadır.

Olağanüstü zamanaşımı süresi sonunda, zilyedin taşınmazın adına tescilini sağlayabileceği yollar bakımından da iki hukuk düzeni arasında farklılıklar tespit edilmiştir. Türk Hukuku’nda olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanan zilyet, taşınmazın adına tescilini sağlayabilmek amacıyla, kadastro çalışma alanındaki taşınmazlar için, kadastro teknisyenlerine; kadastro çalışma alanı dışındaki taşınmazlar için mahkemeye başvurmaktadır. KKTC Hukuk’nda ise olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanan zilyet, kadastro çalışma alanında bulunan taşınmazlar için mahallin muhtarına başvurabilir. Kadastro çalışma alanında olmayan taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkı ise, mahkeme ya da tapu müdürü tarafından tespit ve tescil edilmektedir. Mülkiyet hakkının tescili

bakımından, iki hukuk düzeni arasındaki en belirgin fark burada karşımıza çıkmaktadır. Fesil 224, olağanüstü zamanaşımı koşullarının oluşup oluşmadığının tespitini mahkeme yanında tapu müdürlerine de vermektedir. Bu açıdan, zilyet dilerse, mahkemeye başvurmadan tapu dairesine yapacağı başvuru ile olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmazın adına tescilini sağlayabilir.

Her iki hukuk düzeninde de olağanüstü zamanaşımı süresi sonunda zilyet, taşınmaz mülkiyetini tapu sicili dışında aslen kazanmaktadır. Türk Hukuku'nda da KKTC Hukuku'nda da hasımlı dava şeklinde görülen dava sonunda, mahkemenin verdiği karar açıklayıcı niteliktedir. Bu hükme dayanarak, yapılan tescil de açıklayıcı niteliktedir.

## **KAYNAKÇA**

### **Kitaplar**

Acemoğlu, Kevork, Eşya Hukuku Meseleleri, (Meseleler), İstanbul, 1970.

Acemoğlu, Kevork, Türk Hukuku'nda Tapuya Kaydı Olmayan Gayrimenkullerin Hukukî Durumu, (Tapuya Kayıtlı Olmayan), İstanbul, 1965.

Akgün, Zerrin, Mer'a Hukuku, (Mer'a), 2. Bası, Ankara, 1955.

Akipek, Jale / Akıntürk Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul, 2009.

Akipek, Jale, Türk Eşya Hukuku (Aynı Haklar), 2. Bası, Ankara, 1973.

Akman, Sermet, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun İncelenmesi ve Eleştirilmesi, İstanbul, 1990.

Altan, Haşim Mustafa, Kıbrıs'ta Türk Malları, C.II, Ankara, 2003.

Altan, Haşim Mustafa, Kıbrıs'ta Rumlaştırma Hareketleri, KKTC, 2003.

Ateş, Turan, Ormanların Hukuksal Durumu ve 2/B, 1. Bası, Ankara, 2005.

Ayan, Mehmet, Eşya Hukuku II (Mülkiyet), 3. Bası, Konya, 2000.

Aybay, Aydın / Hatemi, Hüseyin: Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1996.

Aybay, Rona, Yabancılar Hukuku, 2. Bası, İstanbul, 2007.

Ayiter, Nuşin, Eşya Hukuku, 1. Bası, Ankara, 1987.

Ballar, Suat, Yeni Vakıflar Hukuku, 4. Bası, Ankara, 2008.

Başpınar, Veysel, Türk Toprak Hukuku'nda İhya, Ankara, 2000.

Bilgen, Pertev, İdare Hukuku Dersleri (İdare Malları), İstanbul, 1996.

Bilgehan, Orhan Zihni, Evidence Law Applicable in Civil Matters and Cases Reported in The Cyprus Law Reports, Famagusta, 2007.

Butt, Peter, Land Law, 4th Edition, London, 2001.

Cin, Halil, Miri Arazi ve Bu Arazinin Özel Mülkiyete Dönüşümü, 3. Bası, Ankara, 2005.

Çelikel, Aysel / Gelgel, Günseli, Yabancılar Hukuku, 14. Bası, İstanbul, 2008.

Çınar, Turan, Tapu İptali ve Tescil Davaları, Ankara, 2008.

Doğan, Vahit, Türk Vatandaşlık Hukuku, Ankara, 2009.

Doğrusöz, Edip, Sular Hukuku, 5. Bası, Ankara, 1997.

Dural, Mustafa / Öz, Turgut, Türk Özel Hukuku, C IV, (Miras Hukuku), 2. Bası, İstanbul, 2003.

Düren, Akın, İdare Hukuku Dersleri, Ankara, 1979.

Düren, Akın, İdare Malları, ( İdare Malları ), Ankara, 1975.

Efendi Hilmi, Ömer, Ahkam'ül Evkaf, Lefkoşa, 2003.

Esener, Turhan / Güven, Kudret, Eşya Hukuku, 4. Bası, Ankara, 2008.

Esmer, Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, 2. Bası, Ankara, 1969.

Erden, Osman, Uygulamada Zilyetlik Davaları, 1. Bası, Ankara, 2002.

Eren, Fikret, Borçlar Hukuku, 8. Bası, Ankara, 2007.

Eren, Fikret / Başpınar, Veysel; Toprak Hukuku, 3. Bası, Ankara, 2007.

Ertaş, Şeref, Yeni Türk Meden, Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 7. Bası, Ankara, 2006,

Feyzioğlu, Feyzi / Doğanay, Ümit, / Aybay, Aydın, Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1968.

Feyzioğlu, Necmeddin Feyzi, Zilyedlikte İadenin Mevzuu ve Şümülü, İstanbul, 1958.

Gülan, Aydın, Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tabi Olduğu Rejim, Ankara, 1999.

Gürsoy, Kemal / Eren, Fikret, Cansel / Erol, Türk Eşya Hukuku, 2 Bası, Ankara, 1984.

Harris, Phil, An Introduction to Law, London, 1980.

Hatemi, Hüseyin / Serozan, Rona / Arpacı, Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul, 1991.

Herbert, Thomas Arnold, The History of Prescription in England, Cambridge UniverstyPress,1890,(<http://books.google.com/books?id=HAY9AAAAIAAJ&pg=P>

R3&hl=tr&source=gbs\_selected\_pages&cad=3#v=onepage&q=&f=false), s. 195, (Erişim Tarihi: 11/14/2009).

İlgün, Münibe Gürlek, Ecrimisil Davaları ve Yargılama Usulü, Ankara, 2007.

İşgüzar, Hasan, Yeni Türk Medeni Kanunu'na Göre Miras Hukuku Hükümlerindeki Yenilikler ve Değişiklikler, Ankara, 2003

Kaçak, Nazif, Emsal İçtihatlarla Yeni Türk Medeni Hukuku'nda Eşya Hukuku'na İlişkin Hükümler, Ankara, 2006.

Karahasan, Mustafa Reşit, Yeni Türk Medeni Kanunu, Eşya Hukuku, C. I, İstanbul, 2007.

Kılıç, Halil, Son Değişikliklerle Gayrimenkul Davaları, C. II, 3. Bası, Ankara, 2006.

Kılıçoğlu, Ahmet, Borçlar Hukuku, 5. Bası, Ankara, 2005.

Kılıçoğlu, Ahmet, Medeni Kanun'umuzun Aile-Miras-Eşya Hukuku'na Getirdiği Yenilikler, Ankara, 2003.

Kılıçoğlu, Ahmet, Miras Hukuku, Ankara, 2006.

Kuley, Muin, Medeni Kanun'da ve Tatbikatında Müruruzamanla İktisap, İstanbul, 1957.

Kuley, Muin, Medeni Kanun'da ve Tatbikatında Müruruzamanla İktisap: Medeni Kanun 638 - 640 ve 701. Maddeleri, İstanbul, 1957.

Kuru, Baki, Nizasız Kaza, Ankara, 1961.

Kuru, Baki / Arslan, Ramazan / Yılmaz, Ejder, Medenî Usul Hukuku, 19. Bası, Ankara, 2008.

Miller, Horace Edward, The Ottoman Land Code, London, 2007.

Mossman, Jane Marry / William Flanagan, Property Law: Cases and Commentary, 2. Ed., Canada, 2004.

Neocleous, Andreas, Introduction to Cyprus Law, Cyprus, 2000.

Oğuzman, Kemal / Öz, Turgut, Borçlar Hukuku, 10. Bası, İstanbul, 2005.

Oğuzman, Kemal / Seliçi, Özer, Eşya Hukuku, 6. Bası, İstanbul, 1992.

Oğuzman, Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe, Eşya Hukuku, 11. Bası, İstanbul, 2006.

Oktay, Saibe, Türk Hukuku'nda Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Zamanaşımı İle Kazanılması, (Zamanaşımı), İstanbul, 1990.

Olgaç, Senai / Karahasan, Mustafa R.: Zilyedlik – Gayrimenkullerin Zilyedlik Esasına Dayanan İktisap ve Tescilleri, İstanbul, 1965.

Ongley, F., Miller, Horace Edward. The Ottoman Land Code, <http://www.archive.org/details/ottomanlandcode00turkuoft>.

Pekcanitez/ Hakan, Atalay/Oğuz, Özekes/ Muhammet, Medenî Usûl Hukuku, 7. Bası, Ankara, 2008.

Postacıoğlu, İlhan, Medeni Usul Hukuku Dersleri, 6. Bası, İstanbul, 1975.

Riddal, Jack G., Introduction to Land Law, 5.th Edition, England, 1993.

Sapanoğlu, Süleyman, Zilyedlikten Kaynaklanan Tescil Davaları, C. I., (C.I), Ankara, 2006.

Sapanoğlu, Süleyman, Zilyetlikten Kaynaklanan Tescil Davaları, C.II, (C.II), Ankara, 2006.

Sapanoğlu, Süleyman, Tapulu Taşınmaz Mülkiyetinin Tapu Dışı Yollardan Kazanılması, (Tapulu Taşınmaz), 1. Bası, Ankara, 2008.

Sapanoğlu, Süleyman, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu (Gerekçe- Açıklamalar- Yargıtay Kararları), (3402), Ankara, 2009.

Sayles, Victoria, Land Law, England, 2009.

Saymen, Ferit H. / Elbir, Halit K., Türk Eşya Hukuku, İstanbul, 1963.

Sirmen, A. Lâle, Eşya Hukuku Dersleri, Ankara, 1995.

Shears, Peter / Graham, Stephenson, James' Introduction to English Law, London, 1996.

Smith, Kenneth / Keenan Denis, English Law, 5th Edition, England, 1975.

Sungurbey, İsmet, Medeni Hukuk Sorunlar, C. II, (C. II), İstanbul, 1974.

Sungurbey, İsmet, Medeni Hukuk Sorunlar, C. IV, (C. IV), İstanbul, 1980.

Sungurbey, İsmet Gülümser, Türk Hukuku'na Göre İktisabi Müruruzaman (Müruruzaman), İstanbul, 1956.

Sungurbey, İsmet, Medeni Kanun Öntasarısının Nesnelere Hukukununun Eleştirisi, (Nesneler), İstanbul, 1972.

Tekinay, Selahattin Sulhi / Akman, Sermet / Burcuoğlu, Haluk / Altop / Atilla, Eşya Hukuku, 5. Bası, İstanbul, 1988.

Tekinay, Selahattin Sulhi / Akman, Sermet / Burcuoğlu, Haluk / Altop / Atilla, Borçlar Hukuku, 7. Bası, İstanbul, 1993.

Turhan, Turgut / Tanrıbilir, Feriha Bilge, Vatandaşlık Hukuku (Ders Notları), Ankara, 2009.

Tutumlu Mehmet Akif, Türk Borçlar Hukuku'unda Zamanaşımı ve Uygulaması, Ankara, 2001.

Uyar, Talih, Türk Medeni Kanunu ( Gereçeli – İçtihatlı ), C.V, Ankara, 2002.

Ünal, Mehmet, Orman Hukuku, Ankara, 2003.

Ünal, Mehmet / Başpınar, Veysel, Şekli Eşya Hukuku, 3. Bası, Ankara, 2007.

Ünal, Mehmet / Aral, Fahrettin / Başpınar, Veysel / Ozanoğlu, Hasan Seçkin, Medeni Hukuk Pratik alışmaları, 5. Bası, Ankara, 2008.

Üstündağ, Saim, Medeni Yargılama Hukuku, 7. Bası, İstanbul, 2000.

Yetik, Nurten, Açıklamalı – İçtihatlı Türk Medeni Kanunu'nda Eşya Hukuku, Ankara, 2007.

### **Makaleler**

Acemoğlu, Kevork, “ Bir Gayrimenkulün Eski Malikinin Mirasçıları, Gayrimenkülü Zamanaşımına Dayanarak Adına Tescil Ettiren Zilyedi Dava Edebilirler mi?” ( Bir Gayrimenkulün ), İHFM, C. XXXI, S. 1-4, s. 421- 425.

Acemoğlu, Kevork, Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı Müessesesi Üzerine Bazı Düşünceler, (Olağanüstü), İÜHFD, Y. 1968, C. 33, S. 3-4, s. 248-256.

Akgün, Zerrin, Hazine Aleyhindeki Tescil Davaları ve Tescil Davalarında Husumet, AD, C. 2, S. 6, Y. 1953, s. 573-584.

Akgün, Zerrin, Mera Hukuku, Ad. Derg, Y. 43, S. 12, s. 1394-1419.

Akyazan, Sıtkı “ Medeni Kanunun 639uncu Maddesine Göre Açılan Tescil Davalarına Üçüncü Şahıslar Tarafından Müdahale ve İltihak Mümkün müdür?” , AD, Y.42, S. 1, s. 20-25.

Arpacı, Abdülkadir, Eşya Hukukumuzda Yeni Medeni Kanunla Yapılan Değişikliklerden Bazılarına Kısa Bir Bakış, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan, Ankara, Seçkin, 2004, s.89-118.

Başpınar, Veysel, Yeni Türk Medeni Kanunu Hakkında Bazı Düşünceler (Düşünceler), GÜHFD, Y. 1999, C. III, S. 1-2, s. 46-59.

Başpınar, Veysel, Vakıf Taşınmazların Zamanaşımıyla İktisabı ve Hakkı Karar İle İlişkisi, Ankara, Vakıf Medeniyeti Sempozyumu Kitabı, 2003, s. 89-98.

Berki, Şakir, Hukukda Müddet Çeşitleri, AÜHFD, Y. 1968, C. 1-2, S. 25, , s. 99-105.

Düzceer, Ali Rıza, “Tapu Sicilinden Maliki Kim Olduğu Anlaşılamayan Taşınmazların, Kazandırıcı Zamanaşımıyla İktisabı”, (Tapu), İBD, Y. 58, S. 7-8-9, s. 420- 424.

Düzceer, Ali Rıza, Miras Suretiyle Devlete İntikal Eden Tapusuz Taşınmaz Malların Kazandırıcı Zamanaşımı ile İktisabı, TNBHD, Y. 1981, C. 30, s.10-13.

Elia, Elikkos, Country Report 2007, <http://www.cadastraltemplate.org/countrydata..>, (Erişim tarihi: 11/14/2009).

Elikkos, Elia, Historical Outline of Cadastral System, 2007, <http://www.cadastraltemplate.org/countrydata/cy.htm>.

Erman, Eyüp Sabri, Gayrimenkul Mülkiyeti ile İlgili Davalarda Zamanaşımı Yorumu, AD, Y. 38, S.1, s. 85-91.

Given, Micheal, Maps, Fields and Boundary Cairns: Demarcation and Resistance in Colonial Cyprus, International Journal of Historical Archaeology, Vol. 6, No. 1, March 2002, p. 2- 29.

Gülümser, İsmet, İsviçre Türk Hukuku'na Göre İktisabi Müruru Zaman (Zamanaşımı), C.XXVII, S. 5, Y. 1953, s. 764-808.

Gülümser, İsmet, 6333 ve 6335 sayılı Kanunların Fevkalade İktisabi Müruru Zaman Müessesine Getirdiği Yenilikler, (6333), İBD, C. XXVIII, S.4, Y. 1954, s. 225-242.

Gülümser, İsmet: İsviçre, Türk Hukuku'na Göre İktisabi Müruruzaman İHFM, Y. 1953, C. XIX, No: 1-2, s. 270-309.

Gülümser, İsmet, İktisabi Müruruzaman ve Ecrimisil, İBD, C. XXVIII, S. 6, s. 263-269.

Gür, Refik, "Medeni Kanun'unun 639uncu Maddesi Hakkında Bazı Düşünceler", AD., Y. 38, s. 268-271.

Hofstötter, Bernhard, Cyprus under British Rule: An International Law Analysis of Certain Land Surveys and Land Assignments Between 1878 and 1955, Chinese Journal of International Law, Vol. 7, No. 1, s. 156- 193.

Karayalçın, Yaşar, Kanunlarımız Doktrin ve Uygulama Açısından Mer'a ve Yaylaklar, AÜHFD, Y. 1975, C. XXXII, S. 1-4, s. 41-70.

Kuley, Muin, Fevkalade Müruruzamanla İktisabın Müddete Muteallik Hükümleri, s İBD, Y. 1954, C. XXVIII, s. 601-609.

Kuley, Muin, “Medeni Kanun’un Muaddel 639uncu Maddesiyle İlgili Tevhidi İctihat Heyeti Kararı Hakkında”, İBD, C. XXIX, S.3, Y. 1944, s. 125-130.

Onar, Sami Sıddık, Türk Hukuku’nda Amme Emlâki Teorisi (Teori), Ebu’la Mardin’e Armağan, 1943, s. 479-535.

Oyman, Safa, Gayrimenkul Mlkiyetinin İktisabı Tarikalarından Müruruzaman ve Senetsiz Tasarruflar, AD, Y.43, C.11, s. 1337-1355.

Öktem, İmran, Gayrimenkulün İktisap Tarikleri, AD, Y. 1946, S. 4, s. 299-320.

Öncü, Özge, Tüzel Kişilerin Kazandırıcı Zamanaşımı Yoluyla Taşınmaz Edinmesi, DEÜHFD, Y. 2005, C.7, Özel Sayı, (Prof. Dr. İrfan Baştuğ Armağanı), 2005, s. 247-265.

Özdemir, Saibe Oktay, Türk Hukuku’nda Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı İle Mülkiyetin Kazanılma Anına İlişkin Görüşler Işığında 4.12.1998 Tarihli Yargıtay İctihadı Birleştirme Kararının Değerlendirilmesi, Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, İstanbul, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 2000, s. 627-661.

Pavlidis, Stelios, Journal of Comparative Legislation and Internationa Law, Vol. 30, Y. 1948, No. 3-4, [www.jstor.org/stable/754286](http://www.jstor.org/stable/754286), (Erişim tarihi: 10/10/ 2009).

Reisoğlu, Safa, Fevkalâde Müruru Zaman ve İlgili İctihadı Birleştirme Kararları (İBK), AÜSBFD, Y. 1962, C. 17, S. 2, s. 361-392

Reisoğlu, Safa, Toprak Reformu ve Olağanüstü Zamanaşımı (Toprak), Prof. Dr. Fikret Arık’a Armağan, Ankara, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, 1973, s. 383-402.

Sengir, Turgut, İsviçre’de Tapuya Mukayyet Gayrimenkullerin Müruruzamana Müstenit Tescili, AD., Y. 1954, S.5-8 , s. 570-602.

Sirmen, Lale, Kıyı Değişiklikleri (I), (I), Yargıtay Dergisi, C. 5, Y. 1979, S. 4, s. 809-829.

Sirmen, Lale, Kıyı Değişiklikleri II, (II), Yargıtay Dergisi, C. 6, Y. 1980, S. 1-2, s. 83-105.

Stolsten, Eric, Cyprus: A Country Study ( Land Use and Tenure ), <http://countrystudies.us/cyprus/>, ( Erişim Tarihi: 11/14/ 2009

Sungurbey, İsmet, Olağanüstü Kazandırıcı Yıllanma Üstüne Zorunlu Bir Cevap, (Cevap), İÜHFD, C. XXVIII, S. 3-4, Y. 1963, s. 294-321.

Symeou, Panikos, Real Estatates in Cyprus, <http://sklaw-firm.com/?pageid=36>;

Tekinay, Selahattin Sulhi , Tapusuz Gayrimenkullerin Ferağı, İBD, C. XXXII, S. 5-8, Y. 1958, s. 89-108.

Tunçer, Sıtkı, Tapu Kaydı ve Müruruzaman, AD., Y. 1952, C.44, S.7, s. 709-720.

Turhan, Turgut, Tarihsel Bakış Açısıyla Kıbrıs Türk Hukuk Sistemi, AÜHFD, Y. 2008, C. 57, S.2, s 252-286.

Whittaker, Simon, Adverse Possession of Land in Scots and English Law, <http://journalscambridge.org/download.php?file>.

Yavuz, Nihat: Türk Hukuku’nda Kamu Malları, ABD, Y. 1975, S. 4, s. 486-493.

Yıldırım, Abdulkerim / Keskin, Dilşad, Olağanüstü Zamanaşımı İle Taşınma Mülkiyetinin Kazanılması Anı, Özer Seliçi’ye Armağan, Ankara, Seçkin, 2006, s. 655-678.

### **Mahkeme Kararları**

Anna Soteriou v. The Heirs of Despina K. HJI Paschall, Cyprus Law Reports 1962, (Cyprus Law Reports 1962), Cases decided by The High Court of Justice of Cyprus, 1966, Cyprus.

Annou Haji Tofi Kannavika v. Kleopatra Arghyrou and Other, Cyprus Law Reports, Vol. XIX, (Cyprus Law Reports, Vol. XIX), Cases decided by The High Court of Justice of Cyprus, 1954, Cyprus.

Aristofanis Tharsyvoulou and Another v. Elisavet Tharsyvoulou and Others (Civil Appeal No. 5216), [www.cypruslawreports.com](http://www.cypruslawreports.com), (Erişim tarihi: 02.10.2009).

Caterina Socratous of Pano Platres v. The Attorney General of Cyprus, Cyprus Law Reports, Vol. XIX,( Cyprus Law Reports, Vol. XIX), Cases decided by The High Court of Justice of Cyprus, 1954, Cyprus.

Christos Yianni Diploros v. Photou Nicola, Cyprus Law Reports 1974, (Cyprus Law Reports 1974), Cases decided by The High Court of Justice of Cyprus, Cyprus.

Christos Haji Loizi Stokkas v. Christina Argyrou Solomi, Cyprus Law Reports, Vol. 21, (Cyprus Law Reports, Vol. 21), Cases decided by The High Court of Justice of Cyprus, Cyprus.

Eleni Angeli v. Savvas Lambi and Others, Cyprus Law Reports, 1963, (Cyprus Law Reports, 1963), Cases decided by The High Court of Justice of Cyprus, 1983, Cyprus.

Molla Mustafa Haji Ahmet v. Abdul-Kadir Hassan and Another, Cyprus Law Reports, 1908, Vol. VII, (Vol. VII), Cases decided by The High Court of Justice of Cyprus, 1963, Cyprus.

Navsika Stylaianou Ioannou and Two Others v. Arestis Savva Georghiou and Three Others, (Civil Appeal No. 6162), [www.cypruslawreports.com](http://www.cypruslawreports.com), (Erişim tarihi: 02.10.2009)

Thomas Antoni Theodorou v. Christos Theori Hadji Antoni, Cyprus Law Reports 1961, (Cyprus Law Reports 1961), Cases decided by The High Court of Justice of Cyprus, 1963, Cyprus.

60\86 sayılı Yüksek Mahkeme (Yargıtay /Hukuk) Kararı, [www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc.](http://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc.), ( Erişim tarihi: 10. 07.08 ).

34/90 sayılı Yüksek Mahkeme (Yargıtay /Hukuk) Kararı, [www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc.](http://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc.), ( Erişim tarihi: 10. 07.08 ).

14/94 sayılı Yüksek Mahkeme (Yargıtay /Hukuk) Kararı, [www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc.](http://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc.), ( Erişim tarihi: 10. 07.08 ).

31.5.1978 tarih ve 1976/8-34978 E. 1978/398 K. sayılı YHGK Kararı, [http://emsal.yargitay.gov.tr/veribankasiistemciweb/.](http://emsal.yargitay.gov.tr/veribankasiistemciweb/), (12. 01. 09).

10.10.1990 tarih, 1990/81 E. ve 1990/ 8-367 K. sayılı YHGK Kararı, [http://emsal.yargitay.gov.tr/veribankasiistemciweb/.](http://emsal.yargitay.gov.tr/veribankasiistemciweb/), (Erişim Tarihi: 12.12.08).

### **Diğer Kaynaklar**

1926-2007 Yargıtay İtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı,

## ÖZET

“Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması”, isimli tezimizde, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, Türk Hukuku ve KKTC Hukuku açısından karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. Bu çerçevede, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına konu olabilen taşınmazlar, “Taşınmaz Mülkiyetinin Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Kazanılmasının Taşınmaza İlişkin Şartları” adı altında birinci bölümde incelenmiştir. İkinci bölümde ise, “Taşınmaz Mülkiyetinin Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Kazanılmasının Zilyetliğe İlişkin Şartları” başlığı altında, taşınmaz mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi için, taşınmaz üzerindeki zilyetliğin taşınması gereken özellikler incelenmiştir. “Taşınmaz Mülkiyetinin Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Kazanılmasının Hüküm ve Sonuçları” başlığını taşıyan üçüncü ve son bölümde ise, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanan zilyedin, taşınmazın adına tescilini sağlayabilmesi için yapması gereken usulî işlemler ile olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının sonuçları, her iki hukuk düzeni açısından karşılaştırmalı olarak incelenmiştir.

Çalışmamız sonucunda, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının, her iki hukuk düzeni açısından da uzun süren zilyetliğe dayalı bir kazanım yolu olarak düzenlendiği ortaya çıkmıştır. Ancak, Türk Hukuku ve KKTC Hukuk düzenleri arasındaki farkların, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının, değişik şekillerde hükme bağlanması sonucunu doğurduğu tespit edilmiştir.

## **SUMMARY**

In this thesis which is called “ Acquisition of Immovable Properties By Means of Acquisitive Prescription”, acquisitive prescription is analysed by comparing Turkish and the TRNC legal systems. Within this framework, immovable properties that can be subject to acquisitive prescription are considered in the first chapter named “Conditions of Acquisitive Prescription Related to Immovable Properties”. In the second chapter which is called “Conditions of Acquisitive Prescription Related to Possession”, characteristics of possession over the immovable property has been discussed which are necessary acquisitive prescription. In the last chapter which is named “ Effects and Results of Acquisitive Prescription”, procedural conditions that must be satisfied in order to be able to register the immovable property in the name of possessor who acquired the ownership and the results of acquisition of immovable properties by means of acquisitive prescription is discussed by comparing Turkish and the TRNC legal systems.

Our analysis showed that acquisitive prescription is a way of acquisition of immovable properties depending on longterm possession in both legal systems. It should be noted that differences in two legal systems led to regulation of acquisitive prescription in different ways.