(MB)

EŞYA HUKUKUNUN KONUSU

Eşya hukuku; kişilerin eşya üzerindeki hâkimiyetlerinin kapsamını, içeriğini, kuruluş biçimini ve kişilerin bu hâkimiyet dolayısıyla birbirleriyle olan ilişkilerini düzenleyen Medeni Hukuk dalıdır.

Ayni Hak; kişiye eşya üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet sağlayan haklardır**.**

Ayni hak, kişiye eşya üzerinde sağladığı doğrudan hâkimiyetin sonucu olarak da **herkese karşı ileri sürülebilen mutlak haklardandır.**

Ayni hakkın mutlak hak olması nedeniyle, eşya üzerindeki doğrudan hâkimiyetin dışa, üçüncü kişilere karşı açıklanmasına ihtiyaç vardır.

Taşınabilir mallar olan taşınır (menkul) eşyada bu hâkimiyet, zilyetlik denilen fiili hâkimiyet biçiminde dışa akseder.

Zilyetlik, taşınmaz (gayrimenkul) eşyada aleniyet işlevini yerine getiremez. Bu nedenle taşınmaz eşyada tapu sicili, zilyetliğin işlevini yerine getirir.

Taşınırlarda zilyetlik, taşınmazlarda ise tapu sicilindeki tescil ayni hakkın varlığına karine sayılmaktadır.

Eşya hukukunun konusunu oluşturan üç kurum şunlardır:

1) Ayni Haklar

2) Zilyetlik

3) Tapu Sicili

Medeni Kanun'un "Eşya Hukuku" başlığını taşıyan IV. Kitabı bu kurumları düzenlemektedir.



Klasik Görüş:

Bu görüş, ayni hakkın eşya üzerinde kişiye sağladığı yetkilerden hareket ederek ayni hakkı eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlayan hak olarak niteler.

Bu görüşe göre **ayni hak, eşya ile hak sahibi arasında doğrudan doğruya mevcut olan bir bağ, bir ilişkiden ibarettir. Hak sahibi bu hakkını bir başkasının aracılığına gerek olmaksızın kullanır.**

Klasik Görüşe Eleştiriler:

Bu görüş, özellikle kişiler ile eşya arasında bir hukuki ilişkinin söz konusu olamayacağı, hukuki ilişkilerin sadece kişiler arasında kurulabileceği belirtilmek suretiyle eleştirilmiştir.

Klasik Görüş, ayni hakkı sahibi ile eşya arasında kurulan bir hukuki ilişkiden ibaret saymaktadır.

Şahısçı Görüş ise, Klasik Görüşe karşı ayni hakta zorunlu olarak pasif bir süje aramaktadır.

Bir hakkın zorunlu olarak bir pasif süjesinin bulunması, bir başkasını borç altına sokması hak kavramında yer alan bir unsur değildir. Ayni hakkın eşya üzerinde doğrudan hakimiyet sağlaması nedeniyle hak sahibi ile eşya arasında kurulan ilişkide de, **eşya, hakkın pasif süjesi değil, onun konusu, objesidir.**

Şahısçı (Personalist) Görüş:

Şahısçı görüşe göre, **ayni hak eşya üzerinde herkese karşı ileri sürülebilen bir haktır.** Bu görüşe göre ayni hak, hak sahibi ile diğer bütün kişiler arasında meydana gelen ve diğer bütün kişileri ayni hak sahibine karşı borç altına sokan bir hukuki ilişkidir.

Bu hukuki ilişkide ayni hak sahibi aktif süje, onun dışında kalan diğer bütün kişiler ise pasif süjelerdir ve pasif süjeler aktif süjeye karşı olumsuz bir borç altına, ayni hakkı ihlal etmeme borcu altına girmektedirler.

Bu görüş, ayni hakkı kişiler arasında kurulan bir ilişki olarak açıkladığı için Şahısçı Görüş olarak anılır.

Şahısçı Görüşün Eleştirisi:

Şahısçı görüş, ayni hakkı, hak sahibi ile bütün diğer kişiler arasında mevcut bir borç ilişkisi saymaktadır. Bu görüş, bir kimsenin ayni hakkı karşısında dünya üzerindeki diğer bütün kişileri borçlu olarak kabul etmektedir.

Öyleyse bu görüş, borçlusu belirlenmemiş bir borç ilişkisini ayni hakkın unsuru olarak kabul ettiğinden gerçekçi olmaktan uzaktır.

Şahısçı görüşü savunanlardan bazıları biraz daha farklı görüştedir. Buna göre;

- Bir borç ilişkisi sadece belirli kişiler arasında kurulabilir.
- Bu nedenle, ayni hakkın herkese karşı ileri sürülebilir olmasının, hakkın hak sahibi ile temas edecek olan kişilere karşı etkili olması biçiminde anlaşılması gerekir.
- Ayni hakkın unsuru olan borç ilişkisinde borç bellidir ve borçlu ise sadece ayni hakkın ihlal edilmesi üzerine belli olacaktır.

Böyle bir açıklama da ayni hakkın varlığını onun ihlal edilmesi şartına bağlamak anlamına gelir.

Henüz var olmayan bir hakkın ihlal edilmesi ise mantığa aykırıdır. Ayrıca ayni haklar, hak sahibine eşya üzerinde sağladığı yetkilere göre farklılık gösterir.

Şahısçı Görüşün ayni hakkın mutlak hak olmasından hareket etmesi, bu görüşün ayni hak çeşitlerini, mülkiyet ile sınırlı ayni hakları birbirinden ayırt etmekte de yetersiz kaldığını göstermektedir.

Birleştirici Görüş:

Bugün İsviçre ve Türk Hukukunda hâkim olan görüş, Klasik ve Şahısçı Görüşü birleştiren bir görüştür.

Buna göre ayni hak, kişiye eşya üzerinde doğrudan hakimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen bir hak olarak tanımlanır.

Ayni Hak, sahibine eşya üzerinde doğrudan hakimiyet

Twitter: @OgrencisiHukuk

sağlayan bir hak olduğu ve arada aracı bir kişi bulunmadığı için mutlak etkiler yaratmakta, herkese karşı ileri sürülebilmektedir.

Ayni Hak Kavramının Unsurları/Özellikleri:

Ayni hak kavram olarak üç unsuru/özelliği içerir:

1) Ayni hak eşya üzerinde kurulur.

2) Ayni hak eşya üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet sağlar.

3) Ayni hak herkese karşı ileri sürülebilen bir haktır.

Eşya Kavramı:

Genel anlamda eşya, cismani, kendi başına bir varlığı bulunan ve üzerinde hakimiyet kurulabilen şeyler olarak tanımlanmaktadır. Bu tanımda, eşyanın fiziki özellikleri ön plandadır. Eşyanın parayla ölçülebilen bir değer taşıması veya hukuki tasarruflara konu olabilmesi bu tanımda önem taşımaz.

Hukuki anlamda eşya, genel anlamda eşyadan farklıdır ve işlevsel bir kavramdır. Bir şeyin hukuk düzenince eşya olarak kabul edilmesinde, onun fiziki yapısının yanı sıra, aynı zamanda ekonomik işlevi, iş hayatındaki düşünceler ve ahlaki görüşler de etkili olmaktadır.

Hukuki anlamda eşya, cismani, sınırlandırılmış, üzerinde fiili ve hukuki hakimiyet kurmaya elverişli olan şeyler olarak tanımlanabilir.

Hukuki Anlamda Eşyanın Özellikleri:

- Cismani olma,
- Sınırlandırılmış olma,
- Fiili ve hukuki hakimiyet kurmaya elverişli olma.

Cismani Olma:

İsviçre-Türk Medeni Kanunu, maddi varlığı olan, yani cismani şeyleri eşya olarak kabul etmiştir.

Kanun koyucu bazen cismani olmayan şeyleri de eşya ile bir tutarak, eşyaya ilişkin kuralların bunlara da uygulanmasını öngörmüştür.

Medeni Kanun'un cismani varlığı olmadığı halde eşya olarak kabul ettiği ayni hak konuları şunlardır:

1) Doğal güçler

2) Alacaklar ve devredilebilir diğer haklar üzerinde intifa ve rehin hakkı

3) Bağımsız ve sürekli haklar

4) Malvarlığı üzerinde intifa hakkı

Malvarlığı gibi hak birliği olan ticari işletme üzerinde rehin hakkı kurulması kabul edilmiştir (TİRK 1).

Malvarlığında yer alan her bir unsur üzerinde MK 794 vd. çerçevesinde ayrı ayrı intifa hakkı kurulabilirken, ticari işletmede durum farklıdır. Ticari İşletme Rehni Kanunu'na göre ticari işletme rehni, ticari işletmeye özgülenen malvarlığı unsurlarının bazılarını bir bütün olarak kapsamaktadır.

Fikir ve sanat eserleri ile buluşlar üzerinde mülkiyet değil, fikri hak denilen başka bir tür mutlak hakkın varlığı kabul edilmiş bulunmaktadır. Bu nedenle, bazı hukuk düzenlerinde gayri maddi eşya adı verilen fikir ve sanat eserleri ile buluşlar hukukumuzda eşya kavramı dışında kalır.

Fikir ve sanat eserlerinin cisimlendiği maddi şeyler, örneğin bir heykelin maddesi, bir bilgisayar programının cisimlendiği disk şüphesiz eşya niteliğindedir.

Bioteknolojide ve genetikte önem taşıyan mikro organizmalar kontrol altında tutuldukları sürece cismani olma koşulu yerine getirilmiş olduğundan, eşya niteliğini taşır. Serbest bırakılmış mikro organizmalar elle tutulabilir cismani varlıklar olmadığından, eşya niteliğini taşımaz.

Sınırlandırılmış Olma:

Eşyanın sınırlandırılmış bir varlığı olmalıdır. Sınırlandırılmış olma, cismani ve ekonomik bir bütünlüğü zorunlu kılar. Cismani sınırlandırılmışlık, doğal veya yapay yoldan meydana gelen maddi, fiziki bir bütünlüğü ifade eder.

Katı nesnelerde bu anlamda sınırlandırılmışlık kendiliğinden vardır.

Taşınmaz eşya olan arazi, tapu sicilindeki planla ve arz üzerindeki işaretlerle sınırlandırılmış olur.

Gaz ve sıvı durumundaki şeyler ise, içinde bulundukları kabın biçimini almak suretiyle sınırlandırılmışlık şartını yerine getirir.

Cismani sınırlandırılmışlık bir şeyin hukuki anlamda eşya sayılması için tek başına yeterli değildir. Hukuki anlamda eşyada işlevsel bir bütünlük de aranır. Bu bakımdan **cismani bütünlük aynı zamanda ekonomik bir bütünlük arz etmiyorsa, söz konusu şeyi hukuki anlamda eşya saymak mümkün değildir.**

Örneğin, bir pirinç, kum tanesi veya mısır tanesi, bir iskambil kağıdı fiziki bütünlüğü bulunan nesnelerdir, fakat bunlar bir ihtiyaca cevap verecek miktarda veya özellikte olmadıkça hukuki anlamda eşya olarak kabul edilemez. Bu bakımdan, sadece belli bir ihtiyacı karşılayacak miktardaki pirinç tanelerinin tümü tek bir şey sayılır ve ayni hak konusu olur.

Fiili ve Hukuki Hakimiyet Kurmaya Elverişli Olma:

Bir şeyin hukuki anlamda eşya sayılabilmesi için o şey hem fiili hem de hukuki hakimiyete tabi olabilmelidir.

Bir şey üzerinde fiili hâkimiyetin kurulabilmesi, o şeyin insan iradesine tabi olabilmesini ifade eder; örneğin o şey ulaşılabilecek, ele geçirilebilecek durumda olmalıdır.

Fiili hâkimiyetin kurulamadığı durumlarda, hukuki hâkimiyetin kurulması da mümkün değildir. İnsanların şimdilik ulaşamadıkları için üzerinde hakimiyet kuramadıkları güneş, yıldızlar eşya sayılamaz. Aynı şekilde, üzerinde hakimiyet kurulacak alanın belirlenmesini sağlayacak biçimde sınırlanamayan hava, açık deniz, akarsu da eşya sayılmaz.

Fakat deniz sularının bir havuzda, gazın bir depoda toplanması durumunda, sınırlandırılmış olan havuzdaki su, depodaki gaz hukuki anlamda eşya sayılır.

Twitter: @OgrencisiHukuk

Bir şey üzerinde fiili hakimiyet kurulabilmesi, onun hukuki anlamda eşya sayılması için yeterli değildir; bu hakimiyet hukuken de mümkün ve geçerli olmalıdır.

Hukuki hakimiyet; bir yandan hak konusu olmaya elverişliliği, diğer taraftan da hukuk düzeninin buna izin vermiş olmasını ifade eder.

Sınırlandırılmış bir varlığı olmadığı için hava, açık deniz ve akarsu eşya sayılmaz. Fakat açık denizden ve akarsulardan kişilere belli şartlar altında yer veya zaman bakımından yararlanma olanağı sağlanmış olabilir. Böylece, üzerinde hak sahibine kapsam bakımından çok sınırlı da olsa fiili ve hukuki hakimiyet sağlanmış olduğundan, bunlar da hukuki anlamda eşya niteliğini kazanabilir.

Cismani, sınırlandırılmış ve üzerinde fiili hakimiyet kurulabilir olmasına rağmen, hukuk düzeninin ayni hak kurulmasına ahlaki nedenlerle izin vermediği **insan vücudu ve vücudun kısımları eşya sayılmaz.**

İnsan vücudunun ve vücudun kısımlarının hukuki anlamda eşya sayılmaması, öğretide genellikle hukuki anlamda eşyanın kişilik dışı olma özelliğiyle açıklanmaktadır. Bu açıklama da yanıltıcı olabilir çünkü hukuk düzeninin izin verdiği ölçüde vücuttan ayrılan kısımların eşya sayıldığı durumlar dikkate alınmalıdır.

Ayrıca kişilik dışı olmasına rağmen hayvanlar da, İsviçre Medeni Kanunu'na eklenen ve 2003 yılında yürürlüğe giren 641 a maddesinin 1. fıkrasına göre eşya sayılmaz.

Aynı maddenin II. fıkrasına göre de, hayvanlara ilişkin özel hükümler bulunmadığı takdirde, bunlara eşya hakkındaki hükümler uygulanır.

Ülkemizde 24. 6. 2004 tarihli ve 5199 sayılı Hayvanları Koruma Kanunu hayvanların eşit doğduğunu ve bu kanun hükümleri çerçevesinde yaşama hakkına sahip olduğunu belirtmektedir. Fakat bu kanunda hayvanların eşya sayılmadığına ilişkin bir hüküm yer almamıştır.

Eşya olarak kabul edilmeyen yaşayan insanın vücudu ve vücutla organik bir bağ içinde bulunan kısımlar üzerinde malvarlığına ilişkin olmayan bir hak, kişilik hakkı vardır.

İnsan vücudundan ayrılmış parçaların hukuki durumuna gelince; kesilen saç, çekilen diş gibi klasik örnekler bakımından bir zorluk yoktur. Bunlar eşya olarak nitelenir ve ayni hak konusu olur. Ayrılan parçalar, ayrılma sonrasında (MK 685/1'deki ilkenin uygulanması sonucu) vücudundan ayrıldığı insanın mülkiyetine girer.

Bugün insan vücudundan aynı insana veya bir başkasına nakledilmek üzere doku ve organ alınmakta ve bunların hukuki nitelendirilmesi bazı sorunlar yaratmaktadır.

Anayasa'nın 17. maddesi hükmü tıbbi zorunluluk ve kanunda yazılı haller dışında vücut bütünlüğüne dokunulmasında kişinin rızasını aramaktadır. MK 23/III'e göre insan kökenli biyolojik maddelerin alınması, aşılanması ve nakli yazılı rıza üzerine mümkündür. Bu rıza, hukuka ve ahlaka aykırı olmadıkça geçerli olur (MK 23/II).

2238 sayılı Organ ve Doku Alınması, Saklanması, Aşılanması ve Nakli Hakkındaki Kanunda canlı kişiden organ naklinde dikkat edilecek noktalarla ilgili 3. maddesinde ve bir bedel veya çıkar karşılığı organ ve doku alınması ve satılmasının yasaklandığı 8. maddesinde bazı önemli düzenlemeler yer almaktadır.

Bu düzenlemeler çerçevesinde, vücuttan ayrılan parçaların tekrar vericiye nakledilecek olması durumunda, alınan organ veya doku ile vücut arasındaki işlevsel birlik kesin olarak sona ermediğinden, bunun hakkında kişilik hakkına ilişkin kuralların da uygulanması gerektiği ileri sürülmektedir.

Eğer alınan organ veya doku bir başkasına nakledilecek ise, bu durumda vücuttan ayrıldıktan sonra eşya niteliğini taşıyan parça bir başkasına nakledilmekle birlikte eşya niteliğini kaybeder, nakledilen kişinin vücudunun bir parçası haline gelir.

İnsan vücuduna sıkı sıkıya bağlı emplante diş, yapay kaburga gibi yapay organlar için de vücudun kısımları için öngörülmüş ilkeler geçerlidir.

Buna karşılık, takma diş veya peruk gibi vücuda sıkı sıkıya bağlı olmayan yapay organlar bağımsız şey niteliğini taşıdıklarından, ayni hak konusu yapılabilir.

(Üremeye Yardımcı Tedavi Uygulamaları ve Üremeye Yardımcı Tedavi Merkezleri Hakkında Yönetmelikteki düzenlemeler çerçevesinde, eşlerden alınan yumurta ve spermler ile bunlardan elde edilen embriyoların hukuki anlamda eşya sayılamayacağı kabul edilmiştir.

Bir kimsenin kendi cesedi üzerinde yapılacak işlemleri hukuka ve ahlaka aykırı olmamak şartıyla ölüme bağlı bir tasarrufla belirlemesi mümkündür. Ancak, kişilik ölümle sona erdiğinden, ceset üzerinde ölenin kişilik hakkının sürmesi söz konusu değildir. Fakat **cesedin eşya sayılıp sayılamayacağı tartışmalıdır.**

Eski devirlerden kalan ve artık duygusal bir bağlılığın söz konusu olamayacağı, mumyalanmış cesetler ve cesetlerden elde edilmiş iskeletler ise eşya olarak hiçbir sınırlamaya tabi olmaksızın ayni hak ve borçlandırıcı işlem konusu yapılabilir.

Kamu malı olarak nitelenen şeyler bu niteliği sürdükçe özel mülkiyete konu olamaz.

EŞYA ÇEŞİTLERİ

1. Taşınmaz Eşya - Taşınır Eşya:

Eşya hukuku bakımından temel ayırım, taşınmaz eşya-taşınır eşya ayrımıdır. Taşınmaz eşya-taşınır eşya ayırımının esası, eşyanın bir yerden başka bir yere taşınıp taşınamaması olgusuna dayanır.

Eşyanın özüne zarar vermeksizin veya yapısında önemli bir değişiklik yapmaksızın bir yerden başka bir yere taşınabilen eşya taşınır, taşınamayanlar taşınmaz eşyadır.

Hukuk düzeni bu ayırımı yaparken eşyanın sadece doğal

Twitter: @OgrencisiHukuk

yapısını değil, aynı zamanda ekonomik yapısını, karşıladığı ihtiyaçları da dikkate alır. Bu bağlamda, bazen bir hukuk kuralının taşınmaz olarak kabul ettiği bir şeyin, başka bir hukuk kuralıyla taşınır hükümlerine tabi kılınması dahi mümkündür.

MK 704/I ve 998/1'de; taşınmaz mülkiyetinin konusunun "arazi", "tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar", "kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler" olduğu görülmektedir.

Medeni Kanunda taşınmaz olarak sayılanlar dışında, bir taşınmazın bütünleyici parçası durumuna gelen taşınır eşya (MK 684) ve doğal ürünler (MK 685) de taşınmaz hükümlerine tabi kılınmıştır.

Yetişmemiş mahsullerin haczi İİK'da (m.84) farklı kurallara tabi tutulmuştur.

Gemiler, hava araçları, motorlu kara taşıt araçları nitelikleri bakımından taşınır eşya olmasına rağmen, bunlar için taşınmazlara benzer özel bir sicil rejimi kabul edilmiştir.

Taşınır eşya, toprağa bağlı olmayan, özünde, biçiminde bir değişiklik olmadan yer değiştirebilen eşyadır.

MK 762'de taşınır mülkiyetinin konusu olarak, nitelikleri bakımından taşınabilen maddi şeyler ile edinmeye elverişli «doğal güçler» sayılmak suretiyle, **elektrik, atom enerjisi** gibi doğal güçler de **taşınır eşya hükmünde kabul edilmiştir.**

2. Misli Eşya - Misli Olmayan Eşya:

Misli eşya: Alışverişte kural olarak sayma veya tartma veya ölçme ile belirli hale gelen eşyadır. Bu tür eşyada birinin yerini aynı cinsten bir diğeri alabilir.

Pirinç, buğday, patates gibi toprak ürünleri, kömür, kumaş, seri olarak imal edilmiş şeyler, şarap, para, hamiline yazılı **kıymetli evrak misli eşyadır.**

Misli olmayan eşya: Alışverişte ferden, özel nitelikleri ile tayin edilen, bu nedenle yerine nitelik bakımından denk, başka bir şeyin geçirilmesi mümkün olmayan eşyadır.

Taşınmazlar, ölçü üzerine dikilmiş elbise, otomobil, sanat eserleri, hayvanlar misli olmayan eşyadır.

Misli eşya-misli olmayan eşya ayırımını cins borcu-parça borcu ayırımı ile karıştırmamak gerekir. Genel olarak **misli eşya cins borcunun, misli olmayan eşya parça borcunun konusunu oluşturur.**

Misli eşya-misli olmayan eşya ayırımının Eşya Hukuku bakımından önemi, misli eşyanın miktar olarak meydana getirdiği yığın bakımından bir bütün halinde ayni hak konusu olmasıdır.

Örneğin, bir kilo pirinç üzerindeki mülkiyet, tek bir mülkiyettir.

3. Tüketime Tabi Olan Eşya - Olmayan Eşya:

Eşyanın tüketilebilir olup olmaması, eşyanın özgülenme amacına göre yapılan bir hukuki ayırımdır. Bir şeyden özgülenme amacına uygun olarak onu madde itibarıyla tüketmek veya elden çıkarmak suretiyle yararlanılıyorsa, bu tüketime tabi, yani Tüketilebilen Eşyadır.

Buna karşılık, bir süre kullanılmakla kendisinden yararlanılan eşya tüketime tabi olmayan, Tüketilemeyen Eşyadır.

Genellikle misli şeyler, tüketilebilen, misli olmayan şeyler tüketilemeyen eşyadır. Ancak bu zorunlu değildir. Eşyanın tüketilebilir olup olmaması özellikle intifa hakkı bakımından önem taşır.

4. Basit Eşya-Birleşik Eşya:

Basit Eşya; yalın, tek başına var olan, ayırt edilemez bir bütünlük arzeden eşyadır.

Basit Eşya doğal olarak var olabileceği gibi (ör. bitki, elmas), insan eseri olarak da meydana getirilmiş olabilir (ör. Cam bardak, bir tabaka kağıt, kumaş).

Birleşik Eşya; birden çok yalın şeyin ayrılmaz bir biçimde birleşmesinden meydana gelen, ancak onu meydana getiren şeylerden ayrı bir varlığı olan eşyadır (ör. bina, otomobil, gemi, elbise).

Birleşik eşyayı meydana getiren parçalara **"Bütünleyici Parça"** denir. Bunlar fiziki varlıklarını korumakla beraber, bağımsız varlıklarını, yani eşya olma niteliğini kaybetmiştir.

5. Eşya Birliği-Hak Birliği:

İşlev bakımından aralarında bir üst-alt ilişkisi bulunmaksızın, ortak bir amaç için bir araya getirilmiş ve ekonomik bir birlik arzeden bağımsız birden çok şeyin meydana getirdiği topluluğa **Eşya Birliği** denir.

Örneğin, bir hayvan sürüsü, bir para, pul veya resim koleksiyonu, bir kitaplıktaki kitaplar, bir evin mobilyaları eşya birliği teşkil eder. Eşya birliğinde yer alan her bir şey birbirine karşı eşit önemdedir, birbirini tamamlar ve en önemlisi bağımsız varlığını koruduğundan, hukuken eşya olma niteliğini sürdürür.

Bu bağlamda, **ayni hakların tabi olduğu belirlilik ilkesi gereğince, eşya birliği bir bütün olarak ayni hak konusu olamaz.** Eşya birliği üzerinde ancak birliği meydana getiren her bağımsız şey üzerinde tek tek ayni hak kurmak suretiyle tasarruf edilebilir.

Fakat, hukuk düzeni eşya birliğinin arz ettiği ekonomik birliği de tümüyle görmezlikten gelemez. Eşya birliği tek bir borçlandırıcı işleme konu olabilir. Örneğin, eşya birliğini meydana getiren şeylerin mülkiyetinin devri tek bir satış sözleşmesiyle taahhüt edilebilir.

Bazen, bağımsız hak konuları belli bir amaçla birarada bulunmak suretiyle amaçsal bir topluluk meydana getirir. Buna **Hak Birliği** denir. Hak Birliğine yalnız eşya değil, başka hak konuları da girer.

Örneğin, bir kimsenin malvarlığı, elbirliği ortaklığına ait malvarlığı ve ticari işletme birer hak birliğidir.

Hak birliğinin de kural olarak eşya birliği gibi bir bütün halinde hak konusu yapılması mümkün değildir.

Twitter: @OgrencisiHukuk

6. Bölünebilen Eşya- Bölünemeyen Eşya:

Fiziki olarak her eşya bölünebilir. Bu bakımdan söz konusu ayırım, eşyanın fiziki değil, hukuki yönden bölünebilir olup olmamasına dayanır.

Hukuki yönden bölünebilir olma, eşyanın değerinde önemli bir azalma olmaksızın aynı nitelikte birden çok bağımsız şeye ayrılabilir olmasını ifade eder. Örneğin, kumaş, sıvılar, arazi bölünebilen eşyadır.

Buna karşılık, bölünmekle değerinden kaybeden veya tamamen telef olan eşya, Bölünemeyen Eşyadır. Örneğin, hayvanlar, tablo, bardak bölünemeyen eşyadır.

Eşyanın bölünebilir olup olmaması, paylı mülkiyette paylaşma şeklinin belirlenmesinde önem taşır.

7. Sahipli Eşya – Sahipsiz Eşya:

Özel mülkiyete konu olabilen eşyanın fiilen üzerinde mülkiyet bulunması halinde **Sahipli Eşya,** bulunmaması halinde **Sahipsiz Eşya** söz konusu olur.

Sahipsiz Eşya iki şekilde ortaya çıkabilir.

Bunlardan birincisi, henüz hiç kimsenin mülkiyetine girmemiş eşyadır. Örneğin, av hayvanları ile denizdeki balıklar böyledir.

İkincisi ise, bir mülkiyete tabi iken, üzerindeki mülkiyete malikin isteğiyle veya isteği dışında son verilmiş bulunan eşyadır.

Önceden bir mülkiyete tabi iken, malikin bilerek ve isteyerek onu terk etmesiyle eşya sahipsiz duruma gelir. Taşınırlarda bu, malikin terk iradesiyle o şeyi elden çıkarması suretiyle olur (MK 778). Taşınmazlarda ise terk, malikin bu konudaki iradesini tapu memuruna bildirmesi üzerine, tapu kütüğünde mülkiyete ilişkin tescilin terkin edilmesiyle gerçekleşir (MK 717 / 1).

8. Özel Mülkiyete Konu Olabilen-Olamayan Eşya:

Kamu malları, bu nitelikleri devam ettikçe özel mülkiyete konu olamaz. Kamu malları, İdare Hukukunun konusuna girer.

Medeni Kanun'un 715. maddesinde kamu mallarına ilişkin olarak önemli bir düzenleme yer almaktadır. MK 715'de, sahipsiz şeylerin ve yararı kamuya ait malların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu ve bunlar hakkında özel hükümler konulacağı belirtilerek söz konusu eşya Medeni Kanun'un uygulama alanı dışında bırakılmıştır.

Parklar, köprüler gibi kamunun yararına tahsis edilmiş mallar (Orta Malları), resmi binalar, demirbaş eşya gibi kamu hizmetinin görülmesi için tahsis edilmiş kamu tüzel kişilerine ait mallar (Hizmet Malları) , Devlet ormanları, dağlar, tepeler, karasuları ve kıyı şeridi, eski eserler, tabii servetler özel mülkiyete konu olamaz.

AYNİ HAKLAR

Ayni Hakkın Eşya Üzerinde Doğrudan Doğruya Hâkimiyet Sağlaması:

Ayni hak kişiye eşya üzerinde doğrudan hakimiyet sağlar. Eşya üzerinde doğrudan hakimiyet, hak sahibinin hakkın konusu olan eşyadan hakkına uygun olarak yararlanması için herhangi bir kimsenin araya girmesine, aracılık etmesine ihtiyacı bulunmaması anlamına gelir.

Bir şeyin maliki, hukuk düzeninin belirlediği sınırlar içinde o şey üzerinde dilediği gibi **kullanma, yararlanma** ve **tasarrufta bulunma** yetkisine sahip kılınmıştır (MK 683/1).

Ayni Hakkın Herkese Karşı İleri Sürülebilir Olması:

Eşya üzerindeki doğrudan hâkimiyetin doğal sonucu ise, herkesin bu hâkimiyeti sağlayan hakka uyması ve onu ihlal etmemek zorunda olmasıdır. Ayni hak sahibi hakkını kim ihlal ederse, ondan bu hakkına uymasını isteyebilir.

Ayni hak, herkese karşı ileri sürülebilir, yani mutlak bir haktır. Ayni hakkın mutlak etkisi öncelikle, hak sahibinin üçüncü kişilerin ihlallerine karşı **istihkak** ve **el atmanın önlenmesi davaları**yla korunmasını sağlar. Ayni hakkın mutlak etkisi, sınırlı ayni hak sahibinin malikin tasarruflarına karşı korunmasını da sağlar.

Mutlak etkinin önemli bir sonucu da, ayni hak sahibine cebri icrada tanınan ayrıcalıktır.

Ayni Hakların Şahsi Haklardan Farkları:

1. Ayni haklar, herkese karşı ileri sürülebilir. Şahsi haklar ise yalnızca borçlandırıcı işlemin taraflarına karşı ileri sürülebilir.
2. Ayni haklar herkes tarafından ihlal edilebileceği halde, şahsi haklar yalnızca belirli şahıslarca ihlal edilebilir.
3. Ayni haklarda hak sahibi ile eşya arasındaki ilişki, doğrudan doğruyadır. Hâlbuki şahsi haklarda hak sahibi, hakkını kullanabilmek için akdin yanında, bir edimde bulunulmasını talep etmek zorunda olduğundan, eşya ile arasındaki ilişki dolaylıdır.
4. Ayni haklar, sınırlı sayıdadır. Hâlbuki sözleşme özgürlüğüne dayanarak kişiler, istedikleri çeşit ve kapsamda şahsi haklar oluşturabilirler.
5. Ayni haklar, bir zamanaşımı veya hak düşürücü süreye tabi olmadığı halde, şahsi hakların kullanılması, bir zamanaşımı süresine tabidir.

Ayni Hak-Şahsi Hak Ayrımından Çıkan Sonuçlar:

1. Ayni haklar mevcut mallar üzerinde kurulabilirler, hâlbuki şahsi hakların henüz mevcut olmayan bir mal üzerinde kurulması mümkündür.
2. Ayni haklardan hiç kimsenin muvafakati olmadan, feragat mümkündür, şahsi haklardan feragat ise, karşı tarafın muvafakatine bağlıdır.

Ayni Hak-Eşyaya Bağlı Borç Ayırımı:

Borçlar Hukukunun temel ilkelerinden biri de bir borç ilişkisinin ancak taraflarını yükümlülük altına sokmasıdır.

Eşyaya bağlı borçlar bu ilkeye bir istisna teşkil eder. Eşyaya bağlı borçlar, bir kimseyi borçlanma yolunda herhangi bir irade beyanında bulunmadığı halde, eşya

Twitter: @OgrencisiHukuk

üzerinde sırf bir ayni hakka veya zilyetliğe sahip olduğu için bir olumlu edimle yükümlülük altına sokan borçlardır.
Ayni haklardaki sınırlı sayıda olma ilkesi eşyaya bağlı borçlarda da uygulanır.
Eşyaya bağlı borçlarda hakkın biçimi ayni, özü ise kişiseldir. Çünkü burada alacaklının eşya üzerinde doğrudan hâkimiyeti yoktur. Borç ilişkisi alacaklı ve borçlu arasındadır; üçüncü kişileri ilgilendirmez, alacaklı hakkını herkese karşı değil, sadece borçluya karşı ileri sürebilir.
Eşyaya bağlı borçların diğer borçlar karşısındaki özelliği borçlunun belirlenmesindedir.

Ayni Haklara Hakim Olan İlkeler:

1. Belirlilik (muayyenlik)
2. Açıklık (Aleniyet)
3. Güvenin Korunması
4. Sınırlı sayı ve tipe bağlılık
5. Hak düşürücü süre veya zamanaşımına tabi olmama

AYNİ HAKLARIN ÇEŞİTLERİ: (Eşya Üzerinde Hak Sahibine Sağladığı Yetkilere Göre)

1. Mülkiyet hakkı (Tam ayni hak)
2. Sınırlı Ayni Haklar
   - **a) İrtifak Hakları**
     - *i) Eşyaya Bağlı İrtifaklar*
     - *ii) Kişiye Bağlı İrtifaklar*
       - (1) İntifa hakkı
       - (2) Oturma hakkı
     - *iii) Düzensiz Kişisel İrtifaklar*
       - (1) Üst hakkı
       - (2) Kaynak hakkı
       - (3) Diğer irtifaklar
   - **b) Rehin Hakları**
     - *i) Taşınır rehni*
     - *ii) Taşınmaz rehni*
       - (1) İpotek
       - (2) İrat senedi
       - (3) İpotekli borç senedi
   - **c) Taşınmaz Yükü**

AYNİ HAKLARIN ÇEŞİTLERİ:
Ayni haklar çeşitli bakımlardan ayrımlara tabi tutulabilir. Bu ayrımlardan ilki, hakkın hak sahibine sağladığı yetkilere göre yapılan ayırımdır.
İkincisi ise, hak sahibinin belirleniş biçimine göre yapılan ayırımdır.

A. AYNİ HAKLAR; EŞYA ÜZERİNDE HAK SAHİBİNE SAĞLADIĞI YETKİLERE GÖRE:

- **Mülkiyet Hakkı (Tam Ayni Hak)**
- **Sınırlı Ayni Haklar**

olmak üzere iki büyük gruba ayrılır.

1. Mülkiyet Hakkı (Tam Ayni Hak):

Kişiye eşya üzerinde en geniş yetkiler sağlayan ayni hak, mülkiyet hakkıdır. MK 683/1 hükmüne göre, bir şeyin maliki, hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içinde o şey üzerinde dilediği gibi **kullanma, yararlanma** ve **tasarrufta bulunma** yetkisine sahip kılınmıştır.
Buna göre, mülkiyet hakkı, sahibine üç türlü yetki sağlar:

- Hakkın konusu olan malı **kullanma**
- Malın semerelerinden **yararlanma**
- Mal üzerinde **tasarrufta bulunma**

2. Sınırlı Ayni Haklar:
Kişiye eşya üzerinde sınırlı yetkiler sağlayan ayni haklardır. Sınırlı Ayni Hakkın kurulmasıyla, Mülkiyet Hakkı, Sınırlı Ayni Hakkın sağladığı yetkiler ölçüsünde sınırlanmış olur.
Sınırlı Ayni Hak, eşya üzerinde bir yük teşkil eder. Mülkiyetin içeriğindeki yetkilerin bir kısmından meydana geldiğinden, bunların sağladığı yetkiler mülkiyete oranla sınırlıdır. Sınırlı Ayni Hak var olduğu sürece, Mülkiyet hakkının kullanılması, Sınırlı Ayni Hakkın içeriğinin gerektirdiği ölçüde sınırlanmış olmaktadır.
Sınırlı Ayni Haklarda sınırlanan kaynak; Mülkiyet Hakkının içeriğindeki yetkilerdir. Burada hakkın ayni hak olması bakımından bir sınırlama yoktur.
Sınırlı Ayni Hak sahibi de **İstihkak** ve Elatmanın **Önlenmesi Davaları**nın korunması altındadır. Mülkiyet el değiştirse bile, Sınırlı Ayni Hak eşya üzerinde varlığını sürdürür.
Sınırlı ayni haklar eşya üzerinde sağladığı yetkilere göre üç gruba ayrılır:

- ***İrtifak Hakları***
- ***Rehin Hakları***
- ***Taşınmaz Yükü***

a) İrtifak Hakları:

İrtifak hakları, mal üzerinde kullanma veya yararlanma yetkisini veya her ikisini sağlayan haklardır.

İrtifak hakları bazen de malikin mülkiyetin içeriğindeki yetkilerden bazılarını kullanmasını hak sahibi yararına yasaklayan haklardır.

Olumlu (*Müspet*) İrtifak Hakkı: Hak sahibinin maldan yararlanması aktif bir biçimde olursa, söz konusudur. Geçit İrtifakını buna örnek olarak gösterebiliriz.

Olumsuz İrtifak Hakkı: Hak sahibinin maldan yararlanması malikin yetkilerini kullanmasına engel olma tarzında olursa, söz konusu olur. Manzara Kapatmama İrtifakını buna örnek olarak gösterebiliriz.

Malik olumlu irtifaklarda bir «katlanma», olumsuz irtifaklarda ise bir «kaçınma» yükümlülüğü altına girer.

İrtifaklar sağladıkları yararlanma yetkisine göre de çeşitli adlar alırlar:
***Üst** (İnşaat) **Hakkı,** ***Kaynak İrtifakı, *Geçit İrtifakı** vs.

Twitter: @OgrencisiHukuk

"İrtifak haklarından sadece İntifa Hakkı, malvarlığının tüm değerleri üzerinde hem taşınır, hem de taşınmaz eşyada kurulabilir."

Diğer irtifaklar ise, sadece taşınmaz eşyada söz konusu olabilir.

b) Rehin Hakları:

Rehin hakları, hak sahibinin bir alacağını güvence altına alan ve alacak ödenmediği takdirde rehin verilen malın satılması suretiyle elde edilecek parayla alacağın karşılanması yetkisini sağlayan haklardır.

Malın değerinden yararlanma yetkisi veren rehin haklarının mal üzerinde sağladıkları doğrudan hakimiyet; rehin hakkı sahibinin rehin verenin (mal sahibinin) aracılığına ihtiyacı olmaksızın eşyayı paraya çevirme ve getirisinden alacağını elde etme yetkisinde kendisini gösterir.

c) Taşınmaz Yükü:

Taşınmaz Yükü, bir taşınmaz malikinin, taşınmazı dolayısıyla, o taşınmaz karşılık olmak üzere diğer bir kimse lehine bir şey yapmaya veya vermeye yükümlü tutulmasıdır.

Taşınmaz Yükü, taşınmazla güvence altına alınan bir Eşyaya Bağlı Borç ilişkisi doğurur. Hak sahibi taşınmaz malikine karşı o taşınmazla güvence altına alınmış bir alacak hakkına sahiptir.

Bir yönüyle Alacak Hakkı olan Taşınmaz Yüküne ayni hak niteliğini veren tıpkı rehinde olduğu gibi güvence (teminat) fonksiyonudur. Taşınmaz Yükü, malın paraya çevrilmesi hususunda hak sahibine doğrudan yetki sağlamaktadır.

B. AYNİ HAKLAR; HAK SAHİBİNİN BELİRLENİŞ ŞEKLİNE GÖRE:

Ayni hak sahibinin belirleniş şekline göre yapılan ayırım:

- **Kişiye Bağlı Ayni Hak**
- **Eşyaya Bağlı Ayni Hak**

Ayni hakkın sahibi genellikle belirli bir kişidir. Fakat, bazen ayni hakkın sahibi bir taşınmaz mala malik olma durumuna göre belirlenir.

Örneğin, (X) taşınmazı üzerinde bir Geçit İrtifakı, kişi olarak (A)'ya tanınmış olabileceği gibi, diğer bir taşınmaz (Y)'nin maliki kim olursa olsun ona tanınmış olabilir. Bu ikinci durumda Geçit İrtifakının sahibini belirlemek için (Y) taşınmazının malikinin belirlenmesi gerekir.

İrtifak Hakkının kişi olarak (A)'ya tanınmış olması durumunda **"Kişiye Bağlı Ayni Hak"**, İrtifak Hakkının (Y) taşınmazının maliki kim olursa olsun ona tanınmış olması durumunda da, **"Eşyaya Bağlı Ayni Hak"** söz konusu olur.

Öğretide birinci durum için "Kişisel (şahsi) İrtifak", ikinci durum için "Ayni İrtifak" veya "Arzi İrtifak" terimlerinin de kullanıldığı görülmektedir.

Medeni Kanun'un 779. maddesinde ve bu maddenin yer aldığı kısmın başlığında, Eşyaya Bağlı İrtifak Hakları için **"Taşınmaz Lehine İrtifak Hakkı"** terimi kullanılmıştır.

Ayni haklar genellikle hem kişiye, hem de eşyaya bağlı olarak kurulabilir. Mülkiyet, irtifak haklarının büyük bir kısmı, Taşınmaz Yükü hem kişiye, hem de eşyaya bağlı olarak kurulabilir.

Kişiye bağlı olarak kurulan ayni haklar bu nitelikleri bakımından el değiştirmeye de elverişli sayılır.

Medeni Kanun irtifak haklarından, kişiye eşyadan tam yararlanma yetkisi veren İntifa Hakkı ile sınırlı yararlanma yetkisi veren "Oturma Hakkının" mutlaka kişiye bağlı olarak kurulmasını emretmiş olmakla beraber, bunların el değiştirmesine ve miras yoluyla intikal etmesine izin vermemiştir (MK 797, 806, 823 / II).

Eşyaya bağlı ayni hakkın, bağlı olduğu taşınmazdan ayrı olarak devredilmesi ve rehin edilmesi mümkün değildir. Hakkın bağlanmış olduğu taşınmazın mülkiyetinin başkasına geçmesi, buna bağlı olan hakkı da yeni malike geçirir. Taşınmaz üzerindeki mülkiyetin sona ermesiyle ona bağlı hak sona erer.

Taşınmazın rehin edilmesi durumunda ise, bu **taşınmazın mülkiyetine bağlı haklar** artık **rehinin kapsamına girer.**

AYNİ HAKLARA HAKİM OLAN İLKELER:

Eşya Hukukunda bir kısım ilkeler sadece belirli konuları ilgilendirdiği halde, bazı ilkeler ise bütün ayni haklar için geçerli olmaktadır. Bunlar;

- **Belirlilik** (Muayyenlik) **İlkesi**,
- **Kamuya Açıklık** (Alenilik) **İlkesi**,
- **Güvenin** (İnancın) **Korunması İlkesi**,
- **Sınırlı Sayı ve Tipe Bağlılık İlkesi,**
- **Hak Düşürücü Süre veya Zamanaşımına Tabi Olmama İlkesi.**

1. Belirlilik (Muayyenlik) İlkesi:

Ayni haklar, sadece mevcut ve ferden belirlenmiş olan şeyler üzerinde kurulabilir. Hukuki anlamda eşyanın sınırlanabilir olması, maddi bir bütünlük arz etmesi şarttır. Bu bakımdan **türüyle belli, fakat ferden belirlenmemiş şey ayni hak konusu olamaz.**

Eşya birliği üzerinde tek bir ayni hak kurulamaması da belirlilik ilkesinin sonucudur. Bu bağlamda, bir kitaplıkta bulunan kitaplar, aynı depoda saklanan mallar, bir hayvan sürüsü veya bir evin döşemeleri gibi toplu halde bulunan ve bir **eşya birliği meydana getiren şeyler üzerinde tek bir ayni hak kurmak mümkün değildir.**

Borçlandırıcı işlemin tüm eşya birliği için tek olarak yapılması mümkün iken, tasarruf işleminin birliğe giren tüm eşyalar için ayrı ayrı yapılması gerekir.

Eklentide ise, durum Eşya Birliğinden farklıdır. Aradaki ekonomik bağlılık nedeniyle, **Eklenti kural olarak asıl şeyin hukuki kaderine tabi kılınmıştır.** MK 686/1'e göre, **"bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar."**

Twitter: @OgrencisiHukuk

Belirlilik İlkesi nedeniyle, Hak Birliği de Eşya Birliği gibi bir bütün halinde ayni hak konusu yapılamaz. Bu bağlamda, her ne kadar **Medeni Kanun bir malvarlığı üzerinde intifa hakkının kurulabileceğini kabul etmiş ise de** (MK m.794/1, 814), bu durumda **malvarlığının aktifinde yer alan unsurlar üzerinde tek bir intifa hakkı kurmak mümkün değildir; her bir unsur üzerinde sadece ayrı ayrı intifa hakkı kurulabilir.**

1447 sayılı Ticari İşletme Rehini Kanunuyla, Hak Birliğinin bir bütün olarak ayni hak konusu yapılamamasına bir istisna getirilmiştir. Bu Kanun'da "**Ticari İşletme Rehini"**nin; ticaret unvanı, işletme adı, işletmenin faaliyetine özgülenmiş olan makine, araç, alet ve motorlu nakil araçları ile ihtira beratları, markalar, modeller, resimler ve lisanslar gibi sınai hakları kapsayacağı belirtilmiştir.

Belirlilik İlkesinin doğal sonucu olarak da, ayni hak belli bir şeyin tümünü kapsar. Bu bağlamda, bir şey üzerindeki mülkiyet o şeyi meydana getiren bütün parçaları, diğer bir deyişle bütünleyici parçaları da kapsar. Bir şeyin bütünleyici parçaları bütünden ayrılıp bağımsız bir varlık teşkil etmedikçe, ayni hak konusu olmaz.

Kat Mülkiyeti Kanunu buna bir istisna getirmiştir. Bu Kanuna göre, bir binanın bütünleyici parçası olan kat, daire gibi başlı başına kullanılmaya elverişli olan bağımsız bölümleri ayrı ayrı mülkiyet konusu olabilmektedir.

Belirlilik İlkesi, taşınmazlar bakımından MK 854/II'de ifadesini bulmuştur: **"Bölünen taşınmazın parselleri tapu kütüğüne ayrı ayrı kaydedilmedikçe rehne konu olamaz."** Buna göre, bölünen bir taşınmazın parçaları (parselleri) için tapu kütüğünde ayrı bir sayfa açılıp, her parça ayrılan sayfaya taşınmaz olarak kaydedilerek, hukuken bağımsızlık kazanmadıkça, bölünen parçalar üzerinde rehin kurulamaz.

Fakat, MK 713/1'de taşınmazın ayrılabilir bir parçası üzerindeki mülkiyet hakkının Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla kazanılabileceği hükme bağlanmıştır.

Kadastro Kanunu'na göre, bir taşınmazın ayrılması mümkün bir kısmının bu Kanunda zilyet lehine kabul edilen sebeplerle edinilmesi mümkündür.

Bir eşya üzerindeki ayni hak, eşyanın bütününü kapsar ise de, onun yalnız bir kısmından yararlanma sağlayabilir.

Örneğin, Geçit İrtifakı taşınmazın sadece bir kısmından yararlanma sağlarsa da, taşınmazın bütünü bu irtifakla yükümlüdür.

2. Açıklık (Aleniyet-Kamuya Açıklık) İlkesi:

Ayni hak eşya üzerinde bir hâkimiyet sağladığı ve herkese karşı ileri sürülebildiği için hakkın varlığını herkese açıklayacak bir görünüşe ihtiyaç vardır.

Kamuya açıklık prensibinin sonucu olarak, ayni hak kazanılması için kural olarak taşınırlarda zilyetliğin elde edilmesi, taşınmazlarda tapu kütüğüne hakkın kaydedilmesi gerekliliği kabul edilmiştir.

Prensibin istisnaları sadece kanunun açıkça öngördüğü hallerde söz konusu olur.

Açıklık İlkesini hak ve işlem güvenliğiyle bağlantılı olarak açıklamak da mümkündür. Bir toplumda iş ilişkilerinin güven içinde yürütülebilmesi için o toplumda hak ve işlem güvenliğinin sağlanmış olması şarttır.

Hak Güvenliği; bir kimsenin malvarlığında elverişsiz bir değişikliğin onun rızası olmadan meydana gelmemesidir.

İşlem Güvenliği; bir kimsenin malvarlığında meydana gelmesi amaçlanan elverişli bir değişikliğin onun bilmediği nedenlerden dolayı engellenmemesini gerektirir.

Ayni hak, mutlak haktır, diğer bir deyişle, herkese karşı ileri sürülebilen bir haktır. Bu nedenle, bütün üçüncü kişiler ayni hak sahibinin bu hakkından doğan yetkilerine uymak zorundadırlar. Diğer taraftan, ayni hak kural olarak malvarlığına ilişkin bir değer taşıdığı için de, hak sahibi bu hakkından doğan yetkilerinden bir kısmını veya tümünü bir başkasına devredebilmektedir.

Bu nedenlerle, ayni hak ilişkilerinde hak ve işlem güvenliğinin sağlanabilmesi, her şeyden önce ayni hakkın bütün üçüncü kişiler tarafından açıkça görülebilecek bir biçimde dışa aksetmesine, diğer bir deyişle açık olmasına bağlıdır.

Ayni haklarda gerekli olan bu açıklık taşınır eşyada zilyetlik aracılığıyla gerçekleşir.

Taşınmazlarda ise, zilyetlik bu açıklığı sağlamak için yeterli bir araç değildir. Taşınmazlar toprağa bağlılıkları dolayısıyla taşınırlara oranla daha yüksek değer taşırlar, toplumun ekonomik ve sosyal yapısı üzerinde daha etkilidirler. Taşınmazlarda zilyetlikten başka bir açıklama aracının varlığına ihtiyaç duyulmaktadır. Bunun nedenleri arasında, modern ekonomilerde, taşınmazların rehini yoluyla elde edilen kredilerin önemi yer almaktadır.

Bütün bu nedenlerle, taşınmazlar üzerindeki ayni hakları üçüncü kişilere tanıtma görevini kanun koyucu, zilyetlik yerine Devlet memurları tarafından tutulan Tapu siciline vermiştir (MK 997). Böylece **taşınmazlarda açıklık tapu siciline yapılan tescillerle sağlanır.**

Açıklık İlkesinin işlevlerini doğru bir şekilde yerine getirebilmesi için ayni hakların kazanılmasının, devredilmesinin, ortadan kalkmasının herkes tarafından anlaşılabilecek bir biçimde olması gerekir. **"Taşınırlarda zilyetlik, Taşınmazlarda ise Tapu Sicilindeki Tescil ayni hakkın varlığına karine teşkil eder."** (MK 985 vd., 992)

Ayni hakkın varlığının dışa açıklanış biçimi Belirlilik İlkesiyle de çok yakından ilgilidir. Ayni hakların doğumu için taşınmazlarda ayni hakkı kazanacak olan kişi adına tapu siciline yapılan tescil, ayni hak konusunun ferden belirlenmesini sağlar. Taşınırlarda ise, ayni hakkı kazanacak olan kişinin o mala zilyet kılınması, ayni hak konusunun ferden belirlenmesini sağlar.

Twitter: @OgrencisiHukuk

3. Güvenin (İnancın) Korunması İlkesi:
Ayni haklar taşınırlarda zilyetlik, taşınmazlarda tapu sicilindeki tescillerle dışa açıklanmaktadır. Açıklanan durum gerçeğe uyuyorsa sorun yoktur. Fakat bazen açıklanan durum ile gerçek durum birbirinden farklı olabilir. Örneğin, zilyet o malın maliki olmayıp, onu malikinden çalmış olabilir.
Aynı şekilde tapu sicilindeki ayni hakka ilişkin tescil geçerli olmayabilir. Bu durumda üçüncü kişiler açıklanan duruma güvenerek mal üzerinde ayni hak kazanırlarsa, iyiniyetli üçüncü kişinin güveni mi, yoksa gerçek hak sahibi mi korunacaktır?
Kanun koyucu çatışan bu iki çıkar arasında bir seçim yapmak zorundadır. Medeni Kanun, Açıklık İlkesi gereği, açıklanan duruma güvenenlerin edinimlerini koruma yoluna gitmiştir.
Medeni Kanun, taşınmazlarda mutlak olarak inancı (güveni) korumuştur. Bu koruma Taşınmazlarda mutlaktır (MK 1023). Aslında hak sahibi olmadığı halde tapu sicilinde hak sahibi görünen bir kişiden iyi niyetle ayni hak kazanan kişinin hakkına itiraz edilemez.
Bu koruma Taşınırlarda ise sınırlıdır (MK 988, 990). Örneğin, Taşınırlarda emin sıfatıyla zilyet olan kişilerden iyi niyetle yapılan mülkiyet ve sınırlı ayni hak kazanımları, zilyedin bu tür tasarruflarda bulunma yetkisi olmasa bile, korunmuştur. (MK 988).
Bu durumda üçüncü kişiler açıklanan duruma güvenerek mal üzerinde ayni hak kazanırlarsa, MK, Açıklık İlkesi gereği, açıklanan duruma güvenenlerin edinimlerini koruma yoluna gitmiştir.
Güvenin Korunması İlkesiyle ayni hak ilişkilerinde İşlem Güvenliğinin gerçekleşmesi sağlanmıştır.

4. Sınırlı Sayı ve Tipe Bağlılık İlkesi:
Borçlar Hukukunda Sözleşme Özgürlüğü İlkesi geçerlidir.
Bu ilke çerçevesinde, taraflar kanunlarda düzenlenen sözleşme tipleri dışında yepyeni sözleşmeler yapabildikleri gibi, belli bir sözleşme tipinde de sözleşmenin içeriğini, kanunda öngörülen sınırlar içinde (TBK m. 26), yani emredici hukuk kurallarına, ahlak ve adaba aykırı düşmemek şartıyla diledikleri gibi düzenleyebilirler.
Ayni Haklarda ise, durum, Borçlar Hukukundan farklıdır. Ayni haklarda taraflar kanunda olmayan bir ayni hak yaratamazlar, sadece kanunda öngörülen ayni haklar kurulabilir. Buna **Sınırlı Sayıda Olma (Numerus Clausus) İlkesi** denir.
Medeni Kanun'un kabul ettiği Ayni Hak tipleri, Mülkiyet, İrtifak, Rehin ve Taşınmaz Yüküdür. Buna karşılık Zilyetlik, bir Ayni Hak değildir.
Hukuk düzeni sadece Ayni Hakların sayısını sınırlandırmakla yetinmemiştir. Ayrıca hukuk düzeni her bir Ayni Hak tipinin içeriğini belirlemede de Borçlar Hukukunda olduğundan daha fazla bir sınırlama getirmiştir. Buna da **Tipe Bağlılık İlkesi** denir. Buna göre, kişiler sadece kanunun değişiklik yapma imkânı tanıdığı yerlerde ve tanıdığı ölçüde bir ayni hakkın içeriğini arzularına göre tayin edebilirler.
Ayni Hakkın içeriğinin değiştirilebildiği hallerde, kanun bunlara açıklık sağlama imkânı da tanımıştır. Bireylerin kanundaki tipler dışında bir ayni hak yaratmaya veya kanunda düzenlenen bir ayni hakkın içeriğini kanunun çizdiği sınırı aşarak değiştirmeye yönelen işlemleri, bu sonuçları sağlama gücünden yoksundur, yani geçersizdir. Çünkü konusu imkânsızdır.
Fakat bu işlem sadece borç doğuran bir işlem olarak geçerli sayılmak için gerekli şartları taşıyorsa, bu takdirde sözü geçen işlemin bir borç işlemi olarak hüküm doğurması kabul edilebilir.
Bu durum, **Hukuki İşlemlerde Tahvil (Konversiyon) Prensibinin** bir uygulamasıdır. Tahvil tarafların ayni hakkın geçersizliğini bilselerdi, bu borç sözleşmesini yapacaklarının kabul edilebileceği hallerde söz konusu olabilir. Aksi halde tahvil mümkün değildir.
Örneğin, bir şeyi yapma borcu başlı başına bir irtifak hakkına konu teşkil edemez (MK 779/II). Buna rağmen malik (M), (A)'ya böyle bir irtifak hakkı kurma taahhüdünde bulunsa ve buna dayanılarak tapu siciline tescil yapılsa, bu taahhüt ve buna dayanılarak yapılan tescil geçersizdir. Ancak (M), söz konusu yapma edimini yerine getirmeyi sadece bir borç olarak taahhüt ederse, bunu ifayla yükümlü olur.

5. Ayni Hakların Hak Düşürücü Süreye ve Zamanaşımına Tabi Olmaması İlkesi:
Medeni Kanun, ayni haklarda, yenilik doğuran haklarda olduğu gibi hak düşürücü süre ve alacaklarda olduğu gibi bir zamanaşımı süresi kabul etmemiştir. Yenilik doğuran haklar kanunun öngördüğü sürelerde kullanılmazsa sona erer. Muaccel bir alacak kanunun belirlediği sürede talep edilmezse zamanaşımına uğrar.
Oysa **ayni haklardan fiilen yararlanılmaması durumunda hak düşmez ve ayni hakkın herkese karşı ileri sürülmesini sağlayan talep ve davalar zamanaşımına uğramaz.**
Kanunun koyduğu şartların gerçekleşmesiyle, başka bir kimsenin bir malın mülkiyetini zamanaşımı yoluyla kazanmasına **«Kazandırıcı Zamanaşımı»** diyoruz. Kazandırıcı Zamanaşımında o zamana kadarki malikin mülkiyetinin sona ermesi, bu durumda bir Hak Düşürücü Süre bulunduğu anlamına gelmez.
Eğer hak, malik bu hakkı fiilen kullanmadığı için düşse ve üçüncü kişi de sahipsiz hale gelen malı edinebilseydi, bir Hak Düşürücü Süre söz konusu olurdu.
Oysa Kazandırıcı Zamanaşımı şartları gerçekleşip bir üçüncü kişi mülkiyeti bu yolla kazanmadıkça, mülkiyet

Twitter: @OgrencisiHukuk

hakkı ne kadar uzun süre kullanılmamış olursa olsun, malikin hakkı düşmez.
Kadastro Kanunu'nun m.12/3'da getirilmiş olan ve ayni hakkı hak düşürücü süreye tabi tutan düzenleme bu kanunun tasfiye kanunu olması ile açıklanabilir. Bu kanunda kadastro tutanaklarında belirtilen ayni haklara, sınırlandırma ve tespitlere, tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak dava açılamayacağı belirtilmek suretiyle ayni hakka dayanan talep hakkı hak düşürücü süreye tabi kılınmıştır.

EŞYA HUKUKU MEVZUATI

Eşya Hukukunun temel kaynağı, Medeni Kanun'un «Eşya Hukuku» başlığını taşıyan Dördüncü Kitabının hükümleridir (MK 683-1028). Bunun yanısıra çeşitli özel kanun, tüzük ve yönetmeliklerin hükümleri vardır.
Medeni Kanun'un IV. Kitabı üç kısma ayrılmıştır.

- Birinci kısımda **Mülkiyet,**
- İkinci Kısımda **Sınırlı Ayni Haklar,**
- Üçüncü kısımda da **Zilyetlik ve Tapu Sicili** düzenlenmiştir.

Medeni Kanun'un IV. Kitabının dışında kalmakla beraber Eşya Hukukunda uygulanabilecek diğer hükümleri:

- **MK m.1:** Hakime kural koyma yetkisi vermektedir.
- **MK m.4:** Hakimin hukuka ve hakkaniyet esasına uymak suretiyle takdir yetkisini kullanarak kural içi boşlukları doldurmasını öngörmektedir.
- **MK m.2:** Hakların dürüstlük kurallarına uygun olarak kullanılmasını emreden, hakkın kötüye kullanılmasını yasaklamaktadır.
- Hakların kazanılmasında iyiniyetin korunmasıyla ilgili **MK m.3**'ün Eşya Hukuku bakımından taşıdığı önem güvenin korunması ilkesinde ifadesini bulmuştur.
- Resmi sicil ve senetlerin ispat gücüyle ilgili **MK m.7**, özellikle tapu sicili işlemleri bakımından uygulanabilmektedir.
- Medeni Kanun'un ehliyetle ilgili hükümleri Eşya Hukukuna ait işlemlerde de uygulanacaktır.
- Aile Hukukunun bazı kurumları da Eşya Hukukunu yakından ilgilendirmektedir. Bu kurumlar, karı- koca mal rejimleri, çocuk malları üzerinde ana-babanın hak ve yetkileridir.
- Miras Hukukunun özellikle ölene ait ayni hakların mirasçılara intikaline ilişkin hükümleri de Eşya Hukukunu doğrudan doğruya ilgilendirmektedir.

Borçlar Hukuku esaslarının Eşya Hukukuna uygulanmasına gelince; Medeni Kanun'un 5. maddesine göre: **"Bu Kanun ve Borçlar Kanunu'nun genel nitelikli hükümleri, uygun düştüğü ölçüde tüm özel hukuk ilişkilerine uygulanır."**
Borçlar Hukukuna ait bir hükmün Eşya Hukukunda uygulanabilmesi için hükmün uygulanacağı sorunun, Eşya Hukukunun ilkeleriyle bağdaşması gerekir. Örneğin, Borçlar Hukukuna ait Sözleşme Serbestisi İlkesinin Eşya Hukukunda uygulanması söz konusu değildir.
Bununla beraber, Eşya Hukuku ilkeleriyle çatışmayan Borçlar Hukuku hükümleri, örneğin, irade bozukluğuyla ilgili hükümler, Eşya Hukukunda da uygulanabilir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerinin yürürlüğe girdiği 1 Ocak 2002 tarihinden önce mevcut ayni hakların 4721 sayılı yeni Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra ne olacağı sorununun çözümü, 03.12.2001 tarihli ve 4722 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunla düzenlenmiştir. Bu Kanun'un 18. maddesine göre: **"Eski Hukuka göre kurulmuş olup da Türk Kanunu Medenisinin yürürlükte bulunduğu zamanda varlıklarını korumuş olan ayni haklar, Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra da varlıklarını sürdürürler. Bu haklardan Türk Medeni Kanunu uyarınca kurulması mümkün olmayanlar, tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazılır."**

Medeni Kanun dışında, Eşya Hukukuna ilişkin çok sayıda özel kanun, tüzük ve yönetmelik mevcuttur.

İÇTİHATLAR VE DOKTRİN:
İsviçre Doktrini ve mahkeme içtihatları, Medeni Kanun'un Eşya Hukuku hükümlerinin anlaşılmasında yardımcı bir rol oynar. Bunlar özellikle kanun boşluklarının doldurulması bakımından önem taşımaktadır. Eşya Hukukunun bütününe veya bazı kısımlarına ait genel eserlerin yanında konularını bu hukuk kolundan alan doktora ve doçentlik tezleri ile monografiler büyük önem taşımakta, çeşitli dergilerde yayımlanmış makaleler ve içtihat tahlilleri ile birlikte Türk Eşya Hukukunun anlaşılmasında değerli hizmet yerine getirmektedir.

ZİLYETLİK VE TAPU SİCİLİ

Ayni haklardaki kamuya açıklık ihtiyacını taşınırlarda yerine getiren zilyetlik ile bunu taşınmazlarda sağlayan tapu siciline tescil kurumları, bu konuda paralel bir işlev yerine getirmektedir. Fakat zilyetlik bazı konularda taşınmazlarda da hukuki rol oynamaktadır.

ZİLYETLİK

Zilyetlik, Taşınır Mallarda ayni hakların sağladığı hakimiyetin dışa açıklanış şeklini ifade etmektedir. Zilyetlik, kamuya açıklık sağlama fonksiyonu dışında ister hakka dayansın ister dayanmasın, hem taşınır hem de taşınmazlar bakımından, bir hakimiyet durumu olarak hukuki sonuçlar doğurur. Bu nedenle zilyetlik, Medeni

Twitter: @OgrencisiHukuk

Kanunumuzda sadece taşınır mallar bakımından değil, her türlü eşya bakımından genel bir düzenlemeye tabi tutulmuştur.

Zilyetliğe Tanınan İşlevlere Genel Bakış:

Medeni Kanun zilyetlik ile tapu sicilini bir arada, ayni hakları düzenleyen kitabının son kısmı olan Üçüncü Kısımda, 973 vd. maddelerinde düzenlemektedir.

Zilyetlik ve tapu sicili farklı kurumlar olmalarına rağmen Medeni Kanun bunları bir arada düzenlemiştir; çünkü her ikisinin de temelde hukuki işlevi aynıdır. Zilyetliğin taşınır eşyadaki işlevini, taşınmaz eşyada kural olarak tapu sicilindeki tescil yerine getirir. Her ikisinin de temel işlevleri, ayni hakları açıklamak ve bunun sonucu olarak ayni hakların kazanılmasını sağlamaktır.

Hukuk düzeni taşınırlar üzerindeki hakları dışa açıklama işlevini "zilyetlik" olarak ifade edilen fiili hakimiyet olgusuna tanımıştır. Açıklık İlkesi dolayısıyla da, **zilyetlik taşınırlarda zilyet tarafından iddia edilen ayni veya kişisel hakkın varlığına karine sayılır** (MK m. 985- 986).

Açıklık İlkesi sonucu taşınır eşyada ayni hakların hukuki işlem yoluyla kazanılması, zilyetliğin devredilmesine bağlanmıştır (MK m. 763 /1, 795 /1, 939 /1). Hak sahibi olmayan zilyetten bu yolla ayni hak edinen iyiniyetli üçüncü kişilerin bu edinimleri de geniş ölçüde korunmuştur (MK m. 988- 990).

Zilyetliğe tanınan hukuki sonuçlar sadece bu sayılanlarla sınırlı değildir. Hukuk düzeni, toplumsal düzeni ve güvenliği sağlamak amacıyla zilyetliği, zilyet olma yetkisini veren bir hakkın bulunup bulunmadığını dikkate almaksızın, fiili bir durum olarak da koruma gereğini duymuştur. Böylece eğer zilyetlik bir hakka dayanıyorsa, bu şekilde hak da korunmuş olmaktadır. Zilyetliğin fiili bir durum olarak korunması, özellikle hakkın derhal ispatının güçlük arz ettiği durumlarda da önem taşır.

Zilyetliğin korunması (MK m.981-984) ile zilyetliğin geri verilmesi borcunun kapsamına ilişkin (MK m.993-995) hükümleri yalnız taşınırlar için değil, taşınmazlar için de uygulanır.

Zilyetlik, bir çok konuda varlığı aranan şartlardandır. Bunlar arasında, taşınmaz mülkiyetinin işgal (MK m.707) veya zamanaşımı (MK m.712, 713), taşınır mülkiyetinin sahiplenme (MK m.767) veya zamanaşımı (MK m.777) yoluyla kazanılması ve bir taşınır rehni türü olan hapis hakkının kullanılması sayılabilir.

Kadastro Kanunu da birçok durumda zilyetliğe mülkiyeti kazandıran bir işlev tanımaktadır (m. 12 / V, 13 B, 14, 17).

Zilyetlik Kavramı ve Zilyetliğin Hukuki Niteliği:

Zilyetlik Kavramı: MK, zilyetliği tanımlamamıştır. Zilyet ise, MK m.973/I'de **"Bir şey üzerinde fiili hakimiyeti bulunan kimse onun zilyedidir."** olarak tanımlanmıştır.

MK m.973/II'ye göre de: **"Taşınmaz üzerindeki irtifak haklarında ve taşınmaz yüklerinde hakkın fiilen kullanılması zilyetlik sayılır."**

Zilyetlik; buna konu teşkil edecek eşya üzerinde iradi şekilde hakimiyetin ele geçirilmesiyle doğan ve bu hakimiyetin iradi olarak terkine veya başkası tarafından gasbına veya başka sebeplerle sona ermesine kadar devam eden hukuki bir durumdur.

MK m.973/1'deki zilyet tanımını dikkate alırsak, zilyetliği "bir şey üzerinde fiili hakimiyet" olarak kabul ettiği sonucu çıkarılabilir. Ancak bu her zaman doğru değildir. Medeni Kanun eşya üzerinde fiili hakimiyetin bulunmadığı bazı hukuki durumlara da zilyetliğe tanıdığı sonuçları bağlamıştır. Zilyetlik her zaman eşyayı fiilen el altında bulundurma biçiminde ortaya çıkan bir hakimiyet değildir.

Eşya üzerindeki her fiili hakimiyet de zilyetlik olarak nitelenemez. Eşya üzerinde zilyetlik olarak nitelenen fiili hakimiyet bazı özellikler taşır.

Zilyetliğin yüklendiği işlevler, eşya üzerindeki fiili hakimiyetin herkes tarafından anlaşılabilecek biçimde olmasını gerektirir. Bu bağlamda, çoğu kez zilyet ile eşya arasında yer itibarıyla bir yakınlık, maddi bir ilişki aranır. Buna Roma Hukukunda «corpus» denir.

Bu ilişkinin mutlaka fiziki bir hakimiyet, yani eşyayı el altında bulundurma şeklinde olması gerekmez. Fiili hakimiyetin varlığı için eşyaya, onu kullanabilecek veya ondan doğrudan doğruya ya da dolaylı olarak yararlanabilecek, onu dış etkenlerden koruyabilecek kadar yakın olmak yeterlidir. Bu yakınlığın derecesini eşyanın niteliği ve zilyetliğin türüne göre hayat tecrübeleri, iş ilişkilerindeki anlayış ve görüşler belirler.

Bir şeyi geçici nedenlerle kısa bir süre için elde bulundurmakla örneğin, satılan malı incelemek için ele almakla, o şey üzerinde fiili hakimiyet, dolayısıyla zilyetlik kurulmuş olmaz.

Bir şey üzerinde zilyetlik kurulduktan sonra fiili hakimiyetin geçici bir nedenle kullanılamaması da, zilyetliği sona erdirmez (MK m. 976).

Zilyetlik için fiili hakimiyet zorunlu ise de, fiili hakimiyetin doğrudan kullanılması gerekli değildir; bu, bir üçüncü kişinin aracılığıyla da kullanılabilir.

MK m. 975'e göre: "**Bir şeyde fiili hakimiyetini doğrudan doğruya sürdüren kimse dolaysız zilyet, başka bir kişi aracılığı ile sürdüren kimse dolaylı zilyettir."**

Bir kimsenin başka birinin kullanmasına ve yönetimine bıraktığı eşya ile maddi hiçbir yakınlığı bulunmamasına rağmen, bu kimse iş ilişkilerine göre o eşyadan dolaylı olarak yararlandığı ve onu hukuken koruyabildiği sürece onun zilyedi sayılır. Örneğin, bir kimse ödünç verdiği kitabının, rehin verdiği televizyonun zilyedidir.

Böyle durumlarda eşya üzerinde birden çok zilyetlik söz konusu olur. MK m. 974/1'de; **"zilyet, bir sınırlı ayni hak veya bir kişisel hakkın kurulmasını ya da kullanılmasını sağlamak için şeyi başkasına teslim ederse, bunların ikisi**

Twitter: @OgrencisiHukuk

de zilyet olur" şeklinde ifade edilmiştir.
Bugün hakim olan görüş, zilyetlik için, zilyetlik iradesini aramaktadır. Bu, müşterek hukukta zilyetlik için aranmış olan, bir şeye malik olma iradesi ile karıştırılmamalıdır. Zilyetlik için varlığı aranan irade eşyayı fiili hakimiyet altında bulundurma iradesidir. Zilyetlik iradesi, ister bağımsız, ister fiili hakimiyetin içeriğinde yer alan bir unsur sayılsın, sonuç değişmez. Bir kimse ele geçirdiği mal üzerinde ancak fiili hakimiyet kurma iradesi varsa zilyetliği kazanmış olur. Bu bakımdan sadece bilinerek ve istenerek kurulan fiili hakimiyet zilyetliktir. Bir eşyayı kullanmak, başkalarına karşı korumak üzere kendi maddi ve hukuki etki alanında bulunduran kimsede, bu anlamda bir irade var demektir.
Zilyetlik iradesinin eşya ile temas anında olması şart değildir. Bu irade eşya ile temas etmeden önce olabileceği gibi, sonra da ortaya çıkabilir. Zilyetlik iradesinin genel biçimde açıklanması da yeterlidir.
Örneğin, denize ağ atan balıkçının ağa takılacak balıklar üzerinde, kapısına posta kutusu koyan kimsenin bu kutuya girecek mektuplar üzerinde, para atılarak çalıştırılan otomatik aleti başkalarının yararlanmasına sunan kimsenin makineye atılacak paralar üzerinde zilyet olma iradesi önceden mevcuttur.
Zilyetlik için gerektiğinde farazi bir irade yeterlidir. Dolayısıyla bir kimsenin bilseydi sürdürmek isteyeceği fiili hakimiyeti de zilyetlik sayılır. Bir kişi evin bir köşesinde unutulmuş eşya veya kitaplığında bulunan kitabının varlığını artık hatırlamasa da zilyedidir.
Zilyetlik iradesi niteliği bakımından bir maddi sonuca yönelmiş irade açıklamasıdır. Zilyetlik iradesiyle kişi eşyayı fiili hakimiyetine geçirme arzusunu açıklamaktadır.
Zilyetlik iradesinin açıklanması bir hukuki işlem değildir. Kişinin tam fiil ehliyetine sahip olması aranmaz. Zilyet olmanın anlam ve amacını kavrayabilecek durumda olması yeterlidir. Bu bakımdan küçükler, hatta duruma göre, akıl hastaları dahi zilyet olabilirler.

Zilyetliğin Unsurları:

- Fiili Hakimiyet (Maddi unsur)
- Zilyetlik İradesi (Manevi unsur)

Fiili hakimiyet, eşya ile şahıs arasındaki maddi (fiziki) bağı ve ilişkiyi ifade eder. İş ilişkilerinin ve genel hayat tecrübelerinin ortaya çıkardığı bu fiili hakimiyet anlayışı her somut olayda ayrı ayrı değerlendirmeye tabi tutulmalıdır. Bu değerlendirmede gözönünde tutulması gereken önemli hususlar, **maddi yakınlık** ve **maddi ilişkinin sürekliliğidir.**
Zilyetlik İradesi**,** bir kimsenin zilyet olma niyetiyle eşyayı ele geçirmesini ve fiili hakimiyetinde bulundurmasını ifade eder.

Zilyetliğin Hukuki Niteliği:

Zilyetliğin hukuki niteliği tartışmalıdır. Bu konuda ileri sürülen başlıca üç görüş vardır.
1) Zilyetlik bir haktır. Çünkü zilyedin menfaatleri dayanabileceği haktan bağımsız olarak korunmaktadır. Hukuken korunan bir menfaat ancak hak olabilir.
Bu görüşü kabul eden yazarlardan bazıları zilyetliği sui generis, bununla beraber mutlak nitelikte, malvarlığına ilişkin bir hak olarak nitelerler.
Bazıları ise, zilyetliğin ayni hak olduğunu ileri sürerler. Yargıtay'ın İçtihadı Birleştirme Kararında da zilyetlik bir ayni hak olarak tanımlanmıştır.
2) Zilyetlik eşya üzerinde bir fiili hakimiyettir.
3) Zilyetlik bir hukuki durumdur. Zilyetliğin bir hak olarak nitelendirilmesi uygun değildir. Çünkü hakların tanımında temel bir unsur olan «hukuken korunmuş menfaat» unsuru zilyetlikte yoktur.
Eğer zilyetlik bir hakka dayanıyorsa, bu hakka konu olan menfaat hakkın varlığı nedeniyle korunur.
Bir hakka dayanmayan zilyetlik de hukuk düzenince korunabilir. Hırsızın zilyetliğinin korunması, bu duruma örnektir. Bu durum, zilyedin menfaatini korumak için değil, sosyal huzur ve sükunu korumak için kabul edilmiştir. Öyleyse, bir hakka dayanmayan zilyedin hukuken korunan bir menfaati yoktur. Bu nedenle de zilyetliği bir hak olarak kabul etmek mümkün değildir.
Zilyetlik sadece bir fiili hakimiyet olarak da nitelendirilemez. Mirasçıların terekedeki malların zilyetliğini kazanmaları için bu mallar üzerinde fiili hakimiyeti ele geçirmeleri aranmamıştır (MK m.599/1).
MK m.974/I'de, malı fiilen hakimiyetinde tutan kimsenin yanısıra, malı sınırlı bir ayni hakkın kurulması veya bir kişisel hakkın kullanılmasını sağlamak için bir başkasına veren kimse de zilyet sayılmıştır.
Gerçekte zilyetlik çeşitli görünüş şekilleri olan, değişik koşullar altında değişik işlevler yerine getiren ve değişik hukuki sonuçlar doğuran bir hukuki durumdur.
Hukuk düzeni zilyetliği bir hakka dayanıp dayanmadığını dikkate almaksızın korumuş ve ona birtakım hukuki sonuçlar bağlamıştır.
Bize göre, üçüncü görüşü kabul etmek ve **zilyetliği hukuki durum olarak kabul etmek daha isabetlidir.**

Zilyetliğe Konu Olan Şeyler:
Zilyetlik, esas itibariyle hukuken eşya niteliği taşıyan cismani varlıklar üzerinde söz konusu olur. Örneğin eşya niteliği taşımayan, insan vücudu üzerinde zilyetlik kurulamaz. Cismani bir varlığı olmayan haklar üzerinde de zilyetlik kurulmaz.
MK 973/2, irtifak hakları ve taşınmaz yüklerinde buna bir istisna getirmiş ve bu hakların fiilen kullanılmasını, zilyetliğe eş değerli bir durum olarak kabul etmiştir.
Taşınmaz üzerindeki irtifak haklarında ve taşınmaz yükünde, sahiplerinin eşya üzerinde fiili hakimiyetlerinin

Twitter: @OgrencisiHukuk

bulunması aranmamıştır. Bu durumu, **hak zilyetliği** olarak kabul etmek daha doğrudur.
MK 762'ye göre, taşınır eşya gibi kabul edilen doğal güçler üzerindeki zilyetlik, eşya üzerindeki zilyetlik gibidir.
Bir şeyin parçaları bütünden ayrılıp ayrı bir varlık meydana getirmedikçe, ayrı bir ayni hak konusu olamazsa da, zilyetlik konusu olabilir.
Örneğin, bir evin odaları ayrı ayrı kişilere kiralandığı takdirde, bu kişilerden her biri kiraladığı yerin zilyedi olur.
Zilyetlik ancak üzerinde fiili hakimiyet kurulabilecek eşyada söz konusu olabilir.
Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki kamu malları üzerinde de kural olarak zilyetlik kurulamaz.
Kadastro Kanunu'nun 17. maddesi uyarınca Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tarıma elverişli olmayan arazinin (MK m. 715/II) mülkiyeti ihya edilmek suretiyle zilyedi tarafından kazanılabildiğinden, sırf bu çerçevede ve bu amaçla tarıma elverişli olmayan arazi üzerinde zilyetlik kurulması mümkün olmaktadır.

HAK ZİLYETLİĞİ

Eşya niteliği taşımayan haklar, kural olarak, zilyetliğe konu oluşturamazlar. İstisnaen taşınmaz üzerinde doğrudan hakimiyet kurma imkânı vermeyen (Olumsuz nitelikli) İrtifak Hakkından ve Taşınmaz Yükünden doğan yetkilerin kullanılması zilyetliğe eş değer sayılmıştır (MK m.973/II).
Olumlu İrtifaklar eşya üzerinde kısmi de olsa zilyetlik sağladığından, **Hak Zilyetliği** özellikle eşya üzerinde fiili hakimiyet kurulmasını gerektirmeyen, inşaat yapmama veya manzara kapatmama gibi **Olumsuz İrtifaklar ile Taşınmaz Yükü bakımından önem taşır.**
Hak Zilyetliğinin kazanılabilmesi için, İrtifak Hakkının veya Taşınmaz Yükünün tapu siciline tescil edilmiş olması ilk şarttır.
Tapu Kütüğüne yapılan tescilin yolsuz olması, Hak Zilyetliğinin doğmasını engellemez. Oysa, hakka ilişkin tescil yolsuz olarak terkin edilmiş olsa dahi, Hak Zilyetliği sona erer.
Hak Zilyetliğinin diğer önemli şartı, hakkın fiilen kullanılmasıdır.
Örneğin, bir tesise veya yapıya katlanma yükümlülüğü yükleyen mecra irtifakı gibi Olumlu İrtifaklarda tesisin inşa edilmeye başlanmasıyla hak fiilen kullanılmayan başlanmış olur. Geçit İrtifakında da durum benzeridir.
Bu bakımdan, Olumlu İrtifaklarda hakkın fiilen kullanılabilmesi için eşya üzerinde zilyet olmak gerekir.
Olumsuz İrtifaklarda ve Taşınmaz Yükünde, hakkın fiilen kullanılması, eşya üzerinde fiili hakimiyeti gerektirmez.
Olumsuz İrtifaklarda, hakkın fiilen kullanılması yüklü taşınmaz malikinin, ya irtifakı dikkate alarak kendiliğinden ya da hak sahibinin talebi üzerine yasaklanmış olan fiilden kaçınması suretiyle gerçekleşir.
Taşınmaz Yükünde ise, malikin borçlandığı edimlerin hak sahibi tarafından talep ve tahsil edilmesi suretiyle hak fiilen kullanılmış olur.
Olumsuz İrtifaklarda ve Taşınmaz Yükünde, tapu sicilindeki tescil, hak sahibine ayni hakka sağlanan korumadan yararlanma imkânını zaten vermektedir (MK m. 992).
Hak Zilyetliği, özellikle Tapu Sicilinde hak sahibi görünen kişinin, eşya üzerinde fiili hakimiyeti bulunmamasına rağmen, üçüncü kişilerin saldırılarına karşı Zilyetliğin Korunmasına ilişkin hükümlerden de yararlanmasını sağlamaktadır (MK m. 981-983).
Bu kişi, adına tescil edilmiş hakkın gerçekte sahibi değilse, Hak Zilyetliği onun, adına yolsuz olarak tescil edilmiş olan bu hakkı Taşınmazlarda Olağan Zamanaşımıyla Kazanmasını (MK m. 713) da mümkün kılar.

Zilyetliğin Çeşitleri:
Zilyetlik hakka dayanıp dayanmamasına göre ikiye ayrılır;
- **Hakka Dayanan (Haklı Zilyetlik)**
- **Hakka Dayanmayan (Haksız Zilyetlik)**
  - **İyiniyetli Zilyetlik**
  - **Kötüniyetli Zilyetlik**

Zilyetlik hangi sıfatla olduğu (ve amacı) dikkate alınarak yapılan ayırıma göre ikiye ayrılır;
- **Malik Sıfatıyla Zilyetlik (Kendisi İçin Zilyetlik)**
- **Başkası İçin Zilyetlik**

Zilyetlik MK m. 974 esas alınarak yapılan ayrıma göre ikiye ayrılır;
- **Asli Zilyetlik**
- **Fer'i Zilyetlik**

Zilyetlik fiili hakimiyetin başka bir kişi aracılığıyla kullanılıp kullanılmadığına göre ikiye ayrılır:
- **Dolaylı Zilyetlik**
- **Dolaysız Zilyetlik.**

Zilyetlik, zilyetlerin sayısına göre ikiye ayrılır;
- **Tek Başına Zilyetlik**
- **Birlikte Zilyetlik**
  - **Müşterek (Ortak) Zilyetlik**
  - **Elbirliğiyle (İştirak Halinde) Zilyetlik**

Zilyet Yardımcılığı da Zilyetlik Çeşitleri incelenirken üzerinde durulması gereken bir konudur.

Hakka Dayanan (Haklı) Zilyetlik / Hakka Dayanmayan (Haksız) Zilyetlik: Ardında bir ayni hak ya da kişisel hak bulunan kişinin zilyetliği, **Hakka Dayanan Zilyetliktir.** Örneğin, rehin alanın, kiracının, ödünç alanın zilyetliği Hakka Dayanan Zilyetliktir.
Zilyetlik bir hakka dayanmıyorsa, **Haksız Zilyetliktir.** Örneğin, hırsızın zilyetliği ve kiraladığı mala sahip çıkıp malda mülkiyet iddiasında bulunan kiracının zilyetliği Haksız Zilyetliktir. Satın aldığı ancak geçerli olmayan bir

Twitter: @OgrencisiHukuk

zilyetliğin devri sonucu mülkiyetini kazanamadığı mal üzerinde alıcının zilyetliği de Haksız Zilyetliktir.
Haksız Zilyetlik, zilyedin durumu bilip bilmemesine göre de, **İyiniyetli Zilyetlik** ve **Kötüniyetli Zilyetlik** şeklinde ayrılır. Bu ayırım, özellikle Zilyetliği Geri Verme Borcunda ve bunun kapsamının belirlenmesinde önem taşır.

Malik Sıfatıyla Zilyetlik (Kendisi İçin Zilyetlik) / Başkası İçin Zilyetlik: Eşyaya mülkiyet iddiasıyla, kendisini malik addederek zilyet olan kişi, Malik sıfatıyla (Kendisi İçin) Zilyettir. Malikin zilyetliği ve hırsızın zilyetliği Malik Sıfatıyla Zilyetliktir. Başkası için zilyet olan kimse, eşyaya, onun başkasına ait olduğu bilinciyle zilyet olmaktadır.

Örneğin, malik sıfatıyla kendisi için zilyet olan kimse malı bir başkasına rehin olarak verirse ya da kiralarsa, rehin alan veya kiracı, rehin alan veya kiracı sıfatıyla başkası için zilyet olur. Rehin alan veya kiracı da eşya üzerinde mülkiyet iddiasında bulunup eşyayı kendisine verenin zilyetliğini reddettiği anda malik sıfatıyla kendisi için zilyet olur. Mülkiyet karinesine ancak malik sıfatıyla zilyet olan kimse dayanabilir.
Taşınırlarda mülkiyetin örneğin, hukuki işlem, sahiplenme ve zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi için de, kişinin mülkiyeti kazanılacak olan şey üzerinde malik sıfatıyla zilyet olması gerekir.
Haksız zilyedin sorumluluğu da onun malik sıfatıyla kendisi için veya başkası için zilyet olmasına göre değişir.

Asli Zilyetlik / Fer'i Zilyetlik: Asli- fer'i zilyetlik ayırımı, MK 974'te yer alan düzenlemeye dayanır.
"Zilyet, bir sınırlı ayni hak veya bir kişisel hakkın kurulmasını veya kullanılmasını sağlamak için şeyi başkasına teslim ederse, bunların ikisi de zilyet olur.
Bir şeyde malik sıfatıyla zilyet olan asli zilyet, diğeri fer'i zilyettir."
Bu ayırımda eşya üzerinde farklı sıfat ve yetkilerle basamaklı veya dereceli olarak zilyet olan en az iki kişinin zilyetliklerinin karşılıklı durumlarının belirlenmesi söz konusudur.
Bu bakımdan Malik Sıfatıyla Zilyetlik, Asli Zilyetlikten daha geniş bir kavramdır. Malı elinde tutan malik sadece Malik Sıfatıyla Zilyettir, fakat Asli Zilyet değildir. Çünkü ortada bir Fer'i Zilyet yoktur.
Fer'i Zilyedin malı yeni bir Fer'i Zilyetlik kurmak üzere bir başkasına vermesi durumunda, Asli Zilyet yine Malik Sıfatıyla Zilyet olandır. Örneğin, (M) bir mal üzerinde (İ)'ye intifa hakkı tanımış, (İ) de bu malı (K)'ya kiraya vermişse, (M) Asli Zilyet, (İ) ve (K) Fer'i Zilyet olurlar.
MK 974'e göre, "Fer'i Zilyet, Asli Zilyetten, bir sınırlı ayni hakkın kurulmasını veya bir kişisel hakkın kullanılmasını sağlamak için şeyi teslim alan kişidir."
Ayni veya kişisel hakkın doğmasını sağlayan işlem geçerli olmasa bile Fer'i Zilyet örneğin, rehin alan veya kiracı malı bu sıfatıyla elinde tuttuğu, dolayısıyla Asli Zilyedin zilyetliğini tanıdığı sürece Fer'i Zilyettir.
Burada zilyetlik sıfatının belirlenmesinde zilyedin dışarıdan nasıl göründüğü önem taşımaktadır. Eşyanın Fer'i Zilyede gerçek malik tarafından verilmiş olup olmadığının bir anlamı yoktur. Zilyetlik sıfatı iddianın doğruluğuna değil, iddiayı ortaya koyan tutumun varlığına bağlıdır. Eğer rehin alan ya da kiracı malın maliki olduğunu iddia ederse, bunu iddia ettiği an Malik Sıfatıyla Zilyet olur, Asli Zilyedin zilyetliği sona erer.
Asli ve Fer'i Zilyetlik ayırımı, Zilyetliğe Bağlanan Karineler bakımından önem taşır.

Dolaylı Zilyetlik- Dolaysız Zilyetlik: Zilyet sıfatı ne olursa olsun fiili hakimiyeti bizzat kullanıyor, eşyayı doğrudan doğruya kendi maddi hakimiyetinde bulunduruyorsa, zilyetliği **Dolaysız Zilyetliktir.**
Mal üzerinde fiili hakimiyeti başkasının aracılığıyla sürdüren kimsenin zilyetliği ise **Dolaylı Zilyetliktir**.
Malı elinde bulunduran malik Dolaysız Zilyettir. Malını kiraya veren malikin zilyetliği ise Dolaylı Zilyetliktir. Kiracı Dolaysız Zilyet olur, ancak o da bu malı bir başkasına kiralayıp teslim ederse, birinci kiracı da malik gibi dolaylı, ikinci kiracı ise dolaysız zilyet olur.
Bu bakımdan sadece malik sıfatıyla zilyet olan kimse değil, İntifa hakkı sahibi ile rehin hakkı sahibinin zilyetliği de Dolaysız Zilyetliktir.
Dolaylı zilyedin malı maddi hakimiyet alanında bulundurmaması, zilyetliğini sona erdirmez. Dolaylı zilyet, dolaysız zilyet aracılığıyla ondan yararlanabilecek, onu koruyabilecek durumdadır.
Dolaysız zilyet, dolaylı zilyedin zilyetliğini tanımadığı anda, dolaylı zilyetliği sona erer.
Dolaylı Zilyetlik, Dolaysız Zilyetlik ayırımı, zilyetliğin korunması bakımından önemlidir (MK m. 981- 983). Bu korumadan ilk planda dolaysız zilyetler yararlanırlar.
Dolaylı zilyetler zilyetlikten doğan dava hakkını (MK m. 982-983) kullanabilir ise de, bunların MK m.981'de düzenlenmiş olan kuvvet kullanarak müdafaa hakkından yararlanmaları çok kere mümkün olmaz.
Taşınmazlarda ise MK m. 992, adına tescil bulunan kişiyi dolaysız zilyet durumuna getirdiğinden, sicilde hak sahibi görünenlerin de zilyetliğin korunması ile ilgili davaları açmaları mümkündür.
MK m. 992/2 taşınmazlarda fiili hakimiyet sürdürenlerin de gasp ve saldırı halinde dava hakkına sahip olduğunu MK m. 982 yanında ayrıca hükme bağlamıştır.
Hukukumuzda Dolaylı Zilyetlik- Dolaysız Zilyetlik ayırımı, Eski Medeni Kanun'da yoktu. Bu ayırım, Alman Medeni Kanunu (BGB) § 688'den hareketle yapılmaktadır. Bundan esinlenilerek TMK m. 975'de Doğrudan – Dolaylı Zilyetlik tanımı yapılmıştır.

Twitter: @OgrencisiHukuk

(MB)

Tek Başına Zilyetlik – Birlikte Zilyetlik:
Bir kimse mal üzerinde zilyet sıfatıyla sahip olduğu yetkileri tek başına kullanabiliyorsa, bu Tek Başına Zilyetliktir. Tek başına zilyetlik hem Dolaysız Zilyetlikte, hem de Dolaylı Zilyetlikte söz konusu olabilir.
Bir kimsenin maliki olup da, kendisinin kullanıp yararlandığı malı üzerindeki zilyetliği, Tek Başına Dolaysız Zilyetliktir. Eğer, bu mal üzerinde bir sınırlı ayni hak kurmak veya kişisel hakkın kullanılmasını sağlamak üzere bir başkası fer'i zilyet kılınırsa, bu kimse de Tek Başına Dolaysız Zilyet olur. Bu durumda, malik Tek Başına Dolaylı Zilyet, rehin alan veya kiracı ise Tek Başına Dolaysız Zilyettir.
Eşya üzerindeki zilyetlik birden fazla kimsenin aynı anda, aynı yetkilerle zilyet olmaları şeklinde ise, **Birlikte Zilyetlik** söz konusudur.
Birlikte Zilyetlik; **Müşterek (Ortak) Zilyetlik** veya **Elbirliğiyle (İştirak Halinde) Zilyetlik** biçiminde olabilir.
Birlikte zilyetlerden her biri eşya üzerinde zilyetlikten doğan yetkilerini diğerlerinin katılımına gerek kalmadan kullanabiliyorsa, **Müşterek Zilyetlik** söz konusudur.
Örneğin, bir büroyu birlikte satın alan iki iş adamının her biri bu büronun ayrı anahtarına sahip olup büroyu diğerinin katılımı olmaksızın kullanabiliyorsa, bunların zilyetliği Müşterek Zilyetliktir.
Eşler, birlikte yaşadıkları konuttaki mallar üzerinde kural olarak Müşterek Zilyet sayılırlar ve bunları birbirinin katılımı olmaksızın kullanabilirler.
Birlikte Zilyet olanlar zilyetlikten doğan yetkileri, eşya üzerindeki fiili hakimiyeti ancak birlikte kullanabiliyorlarsa, bu **Elbirliğiyle Zilyetliktir.**
Örneğin, bir ticarethanedeki kasa ancak iki ortağın elinde bulunan anahtarların birlikte kullanılmasıyla açılabiliyorsa, bu durumda Elbirliğiyle Zilyetlik söz konusu olur.
Birlikte Zilyetlik sadece Dolaysız Zilyetlikte değil, Dolaylı Zilyetlikte de söz konusu olabilir.
Örneğin, bir tarlaya elbirliğiyle zilyet olan kişiler o tarlayı bir başkasına kiraladıkları takdirde, Elbirliğiyle Dolaylı Zilyetlik ortaya çıkar.
Birlikte Zilyetlerin aynı zilyetlik sıfatına sahip olmaları da gerekmez. Bunlardan birinin asli, diğerinin fer'i zilyet olması mümkündür.
Örneğin bankada kiralanan kasanın bir anahtarı banka yetkilisinde, diğeri kiracının elinde olup kasa ancak bu iki anahtar birlikte kullanılınca açılabiliyorsa, banka ile kiracı Elbirliğiyle Zilyettirler.
Birlikte Zilyetliğin Müşterek Zilyetlik veya Elbirliğiyle Zilyetlik biçimindeki ayırımı özellikle Ceza Hukuku bakımından önem taşır. Hakkı olmadığı halde taşınır bir şeyi başkasına satan ve teslim eden kimse, Müşterek Zilyet ise güveni kötüye kullanma (TCK m.155) suçunu, Elbirliğiyle Zilyet ise hırsızlık suçunu işlemiş olur (TCK m.141).
Bu ayırım Medeni Hukuk alanında da etkisini şöyle gösterir:
"Bir taşınırın iyiniyetli bir üçüncü kişiye satılması ve teslim edilmesi durumunda, satıcının bu fiili bir güveni kötüye kullanma suçunu oluştursa dahi, iyiniyetli üçüncü kişi bu taşınırın mülkiyetini geçerli olarak kazanır" (MK m. 988). **"Satıcının fiilinin bir hırsızlık suçunu oluşturduğu durumlarda, satılan şey irade dışı elden çıkmış olduğundan, alıcı iyiniyetli de olsa, edinimi geçerli olmaz**" (MK m. 989).

ZİLYET YARDIMCILIĞI:
Bir eşyayı zilyetlik iradesiyle değil de, başkasının işini görmek amacıyla fiili hakimiyetinde bulunduran kimseye **Zilyet Yardımcısı** denir.
Zilyet Yardımcılığı, Medeni Kanun'da düzenlenmemiştir. Alman Medeni Kanunu § 855'de Zilyet Yardımcısı tanımlanmıştır. Bu Kanuna göre **Zilyet Yardımcısı; eşya üzerindeki fiili hakimiyeti bir başkası için, onun evinde veya işyerinde gördüğü işte ya da benzer bir ilişki içinde, onun talimatına uygun olarak kullanmak durumunda bulunan kimsedir.**
Zilyet Yardımcısının eşyayı fiili hakimiyetinde bulundurma konusunda ne ayni, ne de kişisel bir hakkı vardır. Zilyet Yardımcısı, eşya üzerindeki fiili hakimiyeti zilyet adına ve onun talimatına uygun olarak kullanır ve eşyadan ekonomik olarak yararlanma imkanı da yoktur.
Örneğin, çalıştığı evdeki mutfak eşyasını kullanan aşçı, elektrik süpürgesini, çamaşır makinesini, ütüyü kullanan hizmetçi, işyerindeki bilgisayarı kullanan sekreter, bir kimsenin arabasını kullanan şoförü, söz konusu şeyleri zilyet olarak değil, Zilyet Yardımcısı olarak ellerinde bulundururlar. Bu kimseler ile iş sahibi arasındaki hizmet ilişkisi onlara eşyayı elde bulundurma konusunda bir hak vermemektedir.
Temsil Yetkisine dayanarak bir şeyi elinde bulunduran kimse de genellikle Zilyet Yardımcısıdır. Bazen işçi veya hizmetliye iş araç ve gereçlerinin verilmesi öyle şartlar altında gerçekleşir ki, iş sahibine karşı ileri sürülebilecek bir hak kazanmış olur.
Örneğin, işçiye kullanması için verilen iş elbisesi üzerinde işçiye tanınan hak, onun bu elbisenin zilyedi olması sonucunu doğurabilir.
Aynı ölçüt, bir malı temsilci sıfatıyla elinde bulunduran kimse için de geçerlidir. Özellikle vekâlet sözleşmesinden doğan temsil ilişkisinde temsilcinin zilyet olması ihtimali vardır. Örneğin bir avukatın müvekkilinden talep veya tahsil edilmek üzere teslim aldığı kıymetli evrakın zilyedi sayılması gerekir.
Temsilin dolaylı olduğu hallerde ise, temsilci tarafından edinilen şeyler üzerinde sadece onun zilyetliği vardır. Dolaylı Temsilde, temsilci temsil olunan hesabına edindiği

Twitter: @OgrencisiHukuk

şeylerin zilyetliğini temsil olunana ayrıca geçirmek zorundadır; bunu yapmadıkça temsil olunan zilyet olamaz.
Bir tüzel kişiye ait mal üzerinde, organ niteliğindeki gerçek kişilerin durumu da incelenmelidir. Bunlar eşya üzerindeki fiili hakimiyeti kendileri için değil, tüzel kişi için kullanırlar, eşya üzerinde zilyet olan bizzat tüzel kişinin kendisidir. Bu bakımdan organ, Zilyet Yardımcısına benzer bir durumdadır. Organ, yetkisini aşarak tüzel kişinin malını onun adına bir üçüncü kişiye devrettiği takdirde, bu işlem tüzel kişinin amacı içinde kalıyorsa, iyiniyetli üçüncü kişilerin edinimi geçerli sayılır.
Organ tüzel kişinin malını kendi adına devrederse, artık bu durumda irade dışı elden çıkmış mal söz konusu olur.

Zilyetlik- Zilyet Yardımcılığı Ayrımının Sonuçları:
Zilyetliğe bir hak karinesi bağlanmasına rağmen, Zilyet Yardımcılığı için böyle bir karine söz konusu değildir.
Bu nedenle de, Fer'i Zilyedin Hak Karinesine dayanarak açabileceği **Taşınır Davasını Zilyet Yardımcısı açamaz.**
Zilyet Yardımcısı, malı üçüncü kişiye devretmek üzere harekete geçtiği andan itibaren, mal üzerindeki fiili hakimiyet, dolayısıyla Zilyetlik artık yalnız ona aittir.
Bu durumda üçüncü kişinin iyiniyetli edinimi korunmaz. Çünkü Zilyet Yardımcısı zilyetliği zilyedin iradesi ile elde etmemiş olduğundan, Emin Sıfatıyla Zilyet değildir.
Emin Sıfatıyla Zilyetlik, bir eşyaya, eşya maliki veya onun yetkili temsilcisinin rızası ile zilyet olan kişilerin zilyetliğidir. Diğer bir deyişle, Emin Sıfatıyla Zilyet, eşya malikinin veya temsilcisinin, kendi veya temsil ettikleri şahsın zilyetliğini devam ettireceği inancı ile eşyayı bıraktıkları güvenilen şahıslardır.
Emin Sıfatıyla Zilyetlik, yetkisiz zilyetten iktisapta, iyiniyetin korunmasını sağlar (TMK m. 988).
Zilyet yardımcısı, zilyetliğin gasbı veya saldırıya uğraması durumunda zilyetlere tanınan davalardan yararlanamaz.
MK 981, kuvvet kullanma hakkını da yalnız Zilyetlere tanıdığından, Zilyet Yardımcısı gasp ve saldırı halinde ancak Genel Haklı Savunma (Meşru Müdafaa) hükmünden yararlanabilir (BK m. 64).
Fer'i zilyet ile zilyet yardımcısı ayırımı Ceza Hukuku açısından da önemlidir.
Fer'i zilyet elindeki şeyi malikin iradesi dışında başkasına satıp teslim ettiği takdirde Güveni Kötüye Kullanma Suçunu (TCK 155) işlemiş olduğu halde, Zilyet Yardımcısı, eşyanın zilyedi olmadığından onun bu nitelikteki fiili bir Hırsızlık Suçu teşkil edecektir (TCK m. 141).

ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI:
Zilyetliğin Kazanılması, üç şekilde olabilir. Bunlar:
- **Aslen Kazanma**
- **Miras Yoluyla Kazanma**
- **Devren Kazanma**

1. Zilyetliğin Aslen Kazanılması:
Bir kimsenin bir mal üzerinde, başka birinin rızası söz konusu olmadan, kendi zilyetlik iradesi ile hakimiyet kurmasıdır. Söz konusu malın evvelce bir zilyedinin bulunup bulunmamasının önemi yoktur.
Denizden tutulan balık üzerinde balığı tutan, kırdan toplanan çiçek üzerinde çiçeği toplayan, zilyetliği aslen kazanır. Malı çalan hırsız ve emanet bırakılan malın kendi malı olduğunu iddia eden kimse de, mal üzerinde bu iddiasına bağlı zilyetliği aslen kazanır.
Aslen Kazanmada, zilyetlik eşya üzerinde daha önce mevcut olan zilyetliğe dayanılmaksızın, ondan bağımsız olarak kazanılmaktadır. **Zilyetliğin bu yolla kazanılması, haklı veya haksız olabilir.**
Örneğin, sahiplenmede (MK m. 767), bulunmuş eşyada (MK m. 769) ve düşen veya sürüklenen şeylerde (MK m. 774) zilyetlik aslen kazanılır. Çalınan eşya üzerinde hırsız zilyetliği aslen kazanır. Kiralanan eşya üzerinde mülkiyet iddiasında bulunan kiracı da zilyetliği aslen kazanmış olur.
Geçerli olmayan bir devir, örneğin eşyanın zilyetliğinin ayırt etme gücü bulunmayan kişiden kazanılması sonucu eşyada fiili hakimiyeti ele geçiren kimsenin zilyetliği kazanması da aslendir.
Zilyetliğin aslen kazanılması için kazananın eşya üzerinde fiili hakimiyet kurma iradesiyle hareket etmiş olması gerekir. Bu kişinin iradesi hukuki işlem niteliğinde bir sonuca değil, dış dünyada maddi bir değişikliğe yönelmiştir. Zilyetliğin aslen kazanılması maddi bir fiil niteliğindedir.

2. Zilyetliğin Miras Yoluyla Kazanılması:
Zilyetliğin Miras Yolu ile Kazanılması; Medeni Kanunumuzun Eşya Hukuku kitabında değil, Miras Hukuku kitabında düzenlenmiştir.
MK 599/II gereğince, mirasçılar mirasın açılmasıyla miras bırakanın zilyetliğindeki eşyanın zilyetliğini kanundan ötürü kazanırlar. Mirasçıların bu şekilde kanun gereği zilyetliği kazanmaları, istisnai bir kazanma tarzıdır. Çünkü bu kazanmada, mirasçının eşya üzerinde fiili hakimiyeti ele geçirmiş olması ve zilyetlik iradesi aranmamaktadır.
Mirasçılar mirasın açıldığını bilmeseler dahi miras bırakanın ölümü üzerine, ölüm anından itibaren onun zilyetliğindeki malların zilyedi sayılır ve böylece zilyetliğe bağlı hukuki sonuçlardan ve zilyetliğe ilişkin davalardan yararlanırlar.

3. Zilyetliğin Devren Kazanılması:
Zilyetliğin daha önceki zilyetliğe dayanılarak, ona bağımlı olarak kazanılması halinde söz konusudur.
Devren kazanmada ya eski zilyedin dolaylı veya dolaysız zilyetliği olduğu gibi yeni zilyede geçer ya da eski zilyet, kendisi de zilyet kalmak üzere bir başka kişiye zilyetlik tanır. Her iki durumda da zilyetliğin kazanılabilmesi için, onun, zilyetliği kazanacak olana devredilmesi gerekir.

Twitter: @OgrencisiHukuk

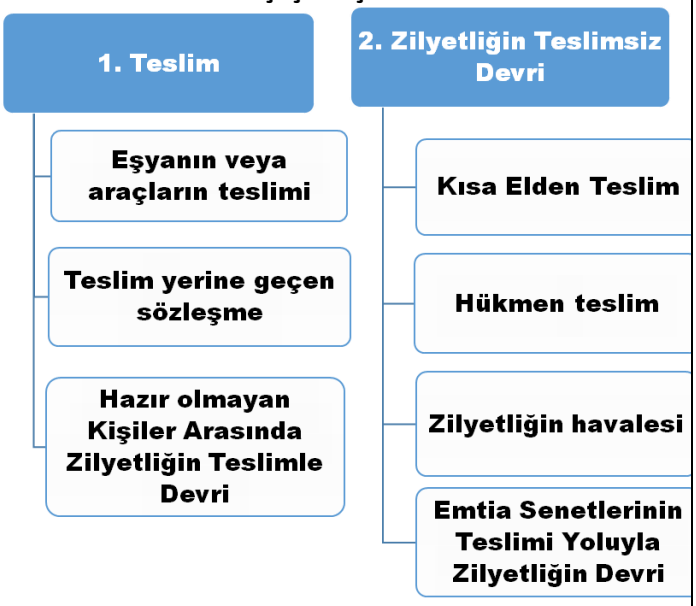
Devren Kazanma, var olan bir zilyedin zilyetliğini olduğu gibi başka bir kimseye tarafların rızası ile bırakması sonucu zilyetliğin kazanılmasıdır.

Devredilen zilyetlik, tek başına (münhasır) zilyetlik olabileceği gibi, bir asli zilyetlik veya feri zilyetlik de olabilir.

Örneğin, satın aldığı kitabı kitapçı (A)'dan teslim aldığı zaman (B), kitap üzerinde tek başına zilyetliği devren kazanmış olur. (B)'nin arkadaşı (A)'ya kiraladığı bisikletini (C)'ye satıp asli zilyetliğini ona geçirmesi halinde (C), asli zilyetliği devren kazanır. Kiracı (A) kira sözleşmesinden doğan hakkını (D)'ye devreder ve bisikleti ona teslim ederse, (D) fer'i zilyetliği devren kazanmış olur.

Zilyetliğin kazanılmasının devren olmasının önemi, kazandırıcı zamanaşımında sonraki zilyedin, devredene ait zilyetlik süresini kendi süresine ekleyebilmesinde görülür. MK m.996 ancak devir yolu ile zilyetlik kazanılmasında uygulanabilir.

ZİLYETLİĞİN DEVRİNİN ÇEŞİTLİ ŞEKİLLERİ:



1. Teslim:

Teslimle zilyetliğin devredildiği durumlarda yeni zilyet dolaysız bir zilyetlik kazanır. Teslimde eşyanın yeni zilyedinin fiili hakimiyet alanına sokulmuş olması gerekir.

MK 977'ye göre Teslim, eşyanın veya fiili hakimiyeti sağlayacak araçların teslimiyle ya da teslim yerine geçen sözleşmeyle gerçekleşir.

a. Eşyanın veya Araçların Teslimi:

Teslim, malın madde itibarıyla yeni zilyedin eline verilmesi tarzında olur. Böylece, malın şimdiki dolaysız zilyet tarafından zilyetliği kazanacak kişinin eline verilmesi ve onun mal üzerinde hakimiyet kullanacak duruma sokulması, teslim fiilini oluşturur.

Örneğin, (A) sattığı televizyonu alıcı (B)'nin eline vererek zilyetliği devredebildiği gibi, sattığı otomobilin anahtarını alıcı (C)'ye ya da kiraladığı evin anahtarlarını kiracısı (K)'ye teslim etmek suretiyle de otomobil veya ev üzerindeki zilyetliğin devrini sağlayabilir. Ancak anahtar teslimine rağmen alıcı veya kiracı yine de bu yolla kendisine teslim edilen şeyi kullanmakta bir engelle karşılaşıyorsa, zilyetliğin devri tam olarak gerçekleşmiş sayılmaz.

Teslim yoluyla zilyetliğin devredilmesinde zilyet, eşya üzerinde dolaysız zilyetlik kazanmış olur.

Eşya üzerinde fiili hakimiyeti sağlayacak aracın teslimi emtia senetlerinin teslimi (MK 980) yoluyla zilyetliğin geçirilmesinde de söz konusu olur, fakat **emtia senetlerinin teslimi yoluyla geçirilen zilyetlik Dolaylı Zilyetliktir.**

Eşyanın veya araçların teslimi yoluyla zilyetliğin devrinde, devreden ile devralanın iradelerinin bu konuda uyuşmuş olması aranmakla beraber, burada bir **hukuki işlem yoktur. Teslim, niteliği bakımından maddi bir fiildir.** Teslim eden ile teslim alanın iradeleri sadece verme ve alma biçiminde maddi bir değişikliğe yönelmiştir. Bu nedenle, devredenin ayırt etme gücüne sahip olması yeterlidir. Teslim alan ayırt etme gücüne sahip değilse, onun zilyet olup olmadığını belirlemek için farazi iradesini araştırmak gerekir.

Yanılma (hata) veya aldatma (hile) nedeniyle iradenin sakatlanması zilyetliğin kazanılmasını engellemez.

Eşya ayırt etme gücüne sahip olmayan bir kimseden teslim alınmışsa ya da teslim ciddi bir korkutmayla sağlanmışsa, zilyetlik devren değil, aslen kazanılmış olur.

Zilyetliğin teslimle devri, devrin temelindeki hukuki işlemden bağımsızdır. Ayırt etme gücüne sahip bir küçüğün bisikletini satıp alıcıya teslim etmesi durumunda, kanuni temsilcinin onamaması üzerine satış sözleşmesi geçersiz dahi olsa, zilyetlik alıcı tarafından devren kazanılmış olur.

b. Teslim Yerine Geçen Sözleşme:

MK m. 977, eşyanın veya eşya üzerinde fiili hakimiyeti sağlayacak araçların tesliminden başka, zilyetliğin teslim yerine geçen bir sözleşmeyle devrini de düzenlemektedir.

Zilyetliğin teslim yerine geçen bir sözleşmeyle devredilebilmesi için, hukuki işlem niteliğinde iradelerin uyuşmasına bağlı olarak, eşya üzerinde hakimiyet kurma imkanının da sağlanmış olması gerekir.

MK 977'ye göre zilyetliğin bu yolla devredilebilmesi için üç şart aranır:

- Zilyetliği devredecek olan kimsenin kendisi dolaysız zilyet olmalıdır.
- Zilyetliği kazanacak olan kimse eşya üzerinde fiili hakimiyeti kullanabilecek bir duruma gelmiş olmalıdır.
- Zilyetliğin devri konusunda tarafların bir sözleşme yapmak suretiyle anlaşmış olmaları gerekir.

1) Zilyetliği Devredecek Olan Kimsenin Kendisi Dolaysız Zilyet Olmalıdır.

Twitter: @OgrencisiHukuk

Eğer, zilyetlik Dolaylı Zilyet tarafından devredilecek olursa, Zilyetliğin Devri, Zilyetliğin Havalesi Yoluyla gerçekleştirilebilir.
Zilyet Yardımcısı ise zilyet olmadığından, bu yolla zilyetliği devredemez.
Zilyetlik iradesi olmayan ancak zilyetmiş gibi davranan kimse ile devir konusunda anlaşmaya varılsa dahi, bu yolla zilyetlik devren değil, fiili hakimiyetin kurulduğu anda aslen kazanılmış olur.

2) Zilyetliği Kazanacak Olan Kimse Eşya Üzerinde Fiili Hakimiyeti Kullanabilecek Bir Duruma Gelmiş Olmalıdır.

Örneğin, satın alınan kömürün, zilyetliği devredecek satıcı tarafından müşterinin kapısının önüne dökülmesiyle bu fiili durum yaratılmış olur.
Bir tarlanın zilyetliğinin bu yolla devredilmesi, zilyetliği kazanacak olan kişinin o tarlaya serbestçe girme imkânına sahip kılınmasına bağlıdır.

3) Zilyetliğin Devri Konusunda Tarafların Bir Sözleşme Yapmak Suretiyle Anlaşmış Olmaları Gerekir.

Medeni Kanun her ne kadar önceki zilyedin rızasından söz ediyorsa da, yeni zilyedin fiili hakimiyeti kullanabilmesi ancak onun iradesinin de bu yolda olmasına bağlıdır.
Öyleyse burada Zilyetliğin Devri konusunda tarafların karşılıklı ve birbirine uygun iradelerini öngören BK m.1 anlamında bir sözleşme vardır. Bu sözleşme, doktrinde **Zilyetlik Sözleşmesi** olarak anılır.
Sözleşmelerin tabi olduğu geçerlilik şartları Zilyetlik Sözleşmesi için de aranır. Ayrıca, zilyetliğin bu yolla devredilmesi illi bir işlem olarak kabul edildiğinden, Zilyetlik Sözleşmesinin geçerli bir hukuki sebebe dayanması gerekir.
Zilyetliğin teslim yerine geçen sözleşmeyle devri için gerekli olan bu şartlar fiili hakimiyeti kullanma imkânı sürdüğü sürece önem taşır.
Zilyet bu olanaktan yararlanıp eşya üzerinde fiili hakimiyeti kullanmaya başladığı andan itibaren artık eşya teslim edilmiş gibi bir zilyetlik kurulmuş olur. Fiili hakimiyetin kurulmasından sonra hukuki sebebin geçersiz olması zilyetliğin devrini etkilemez.
Hukuki sebep geçerli değilse, taşınır mülkiyetinin devredilmesini sağlayan tasarruf işlemi illi olarak kabul edildiği takdirde, zilyet bu yolla ancak zilyetliği kazanmış olur; yoksa zilyetliğin devri suretiyle geçirilmek istenen hakkı, örneğin satış sözleşmesi geçerli değilse, mülkiyeti kazanamaz.

c. Hazır Olmayan Kişiler Arasında Zilyetliğin Teslimle Devri:

MK 978, temsilciye yapılan teslimin, temsil edilene yapılmış gibi zilyetliği geçirebileceğini hükme bağlamaktadır. Teslim maddi bir fiil olduğundan, burada gerçek anlamda bir temsil söz konusu değildir.
MK 978'de kastedilen, zilyetliğin kazanılmasına bağlanan hukuki sonuçların, malın temsilciye teslimiyle doğrudan temsil olunanın şahsında doğacak olmasıdır.
Temsilci zilyet yardımcısı ise, mal edinenin temsilcisine verildiği anda temsil olunan zilyetliği kazanacak, mal devredenin temsilcisinde kaldığı sürece, devredenin zilyetliği devam edecektir.
Temsilci zilyet olmadığından, sadece malı edinenin veya devredenin zilyetliği söz konusu olacaktır.
Örneğin, otomobilini (A)'ya satan (S), otomobilin anahtarını kendisi veya şoförü (zilyet yardımcısı) eliyle (A)'nın şoförü (Ş)'ye teslim ederse, (A) anahtarın (Ş)'ye teslimiyle (Ş)'den zilyetliği kazanmış olur.
Eğer, edinenin temsilcisi de zilyetliği kazanacak ise, malın edinenin temsilcisine teslimiyle, temsilci dolaysız zilyetliği, temsil olunan dolaylı zilyetliği kazanır.
Örneğin, otomobilini (A)'ya satan (S), otomobilin anahtarını (A)'nın otomobilini devralmakla görevlendirilmiş bulunan vekili (V)'ye teslim ederse, (A) dolaylı, vekili dolaysız zilyetliği kazanmış olur.
Mal devredenin malın zilyedi olan temsilcisi tarafından edinene teslim edilecekse, teslime kadar devreden dolaylı, temsilcisi ise dolaysız zilyet olacaktır.

2. Zilyetliğin Teslimsiz Devri:

Kısa elden teslim, hükmen teslim ve zilyetliğin havalesi yollarıyla zilyetliğin devredilmesi bir sözleşmeyle gerçekleşir.

a. Kısa Elden Teslim:

Kısa Elden Teslim; zilyetliğin teslimsiz kazanma yollarından biridir. Fakat Medeni Kanun'da düzenlenmemiştir. **Kısa Elden Teslimde, zaten mala zilyet bulunan kişi özel bir hukuki nedene dayanarak değişik türde bir zilyetlik kazanmaktadır.**
Örneğin, malın maliki (A), bu malı kiracı sıfatıyla elinde bulunduran (B)'ye satarsa, (B)'nin malı edinmesi için artık malın ona teslim edilmesine gerek yoktur. Çünkü mal zaten (B)'nin elindedir. İşte Kısa Elden Teslim, ikinci kez teslime gerek bulunmayan bu durumu ifade eder.
Kısa Elden Teslim yalnız fer'i zilyede malik sıfatıyla zilyetliğin geçirilmesinde değil, malı elinde bulunduranın zilyetlik sıfatının değiştirildiği diğer hallerde de söz konusu olur.
Örneğin, (A), (B)'ye kiraladığı malın sonradan (B)'ye olan bir borcu için (B)'de rehin kalmasını kabul ederse, rehinin kurulması bakımından Kısa Elden Teslim vardır.
Bir haksız zilyedin haklı zilyet kılınması, örneğin hırsızın çaldığı malın bedelini ödeyerek onu satın alması durumunda, mal edinimi yine kısa elden teslimle gerçekleşir.

b. Hükmen Teslim (Kavram ve Unsurları):

Hükmen Teslim; zilyetliği devreden kimsenin özel bir hukuki ilişkiye dayanıp malı kendi fiili hakimiyetinde

Twitter: @OgrencisiHukuk

alıkoyarak, edinene sadece dolaylı bir zilyetlik tanıdığı durumlarda gerçekleşir (MK 979/I).

Diğer bir deyişle, zilyetliği devreden, özel bir hukuki sebebe dayanarak, eşyanın dolaysız zilyedi kalmaya devam ediyorsa, hükmen teslimden söz edilir.

Özel hukuki sebep, sınırlı bir ayni hak veya şahsi hak olabilir. Örneğin, bir kimse satıp mülkiyetini devrettiği bir otomobili, kiralayarak veya ariyet alarak kendisinde alıkoyabilir. Bu hallerde sadece dolaylı zilyetlik devredilmekte, önceki zilyet yine eşyanın dolaysız zilyedi olarak kalmaktadır.

Hükmen teslim yoluyla edinenin sadece asli zilyet değil, fer'i zilyet kılınması da mümkündür.

Örneğin (A), bir mal üzerinde (B) lehine intifa hakkı kurar, fakat (B) malı (A)'ya kiralayarak yine onda bırakırsa (B)'ye fer'i zilyetlik hükmen teslim yoluyla sağlanmış olur. Ancak Medeni Kanun, bir çeşit taşınır rehini olan teslime bağlı rehinin hükmen teslim yoluyla kurulmasını yasaklamıştır (MK 939).

Hükmen teslim yoluyla zilyetliğin devri, zilyetliği devreden ile kazanan arasında yapılan bir sözleşmeye dayanır. Bu bakımdan, Borçlar Kanunu'nun sözleşmelere ilişkin genel hükümleri burada da uygulanır.

Bu sözleşme, sebebe bağlı (illi) bir sözleşme olduğu için, temelde zilyetliğin geçirilmesini hedefleyen geçerli bir borçlandırıcı işlemin varlığı aranır.

Hükmen Teslimde, ayrıca, malın önceki zilyedin elinde kalmasına özel bir hukuki ilişki neden olmalıdır. Eğer böyle bir ilişki yoksa, Hükmen Teslim gerçekleşmez, dolaylı zilyetlik ve buna bağlı olarak da ayni hak kazanılamaz.

Örneğin, satış sözleşmesinin satıcı tarafından ifası, yani malın teslimi satış bedelinin ödenmesine ertelenmişse, burada özel bir hukuki ilişki bulunmadığından, hükmen teslim de yoktur.

Taraflar satış bedelini teminat altına almak üzere satılan malın rehin olarak satıcıda kalmasını kararlaştırmışlarsa, bu durumda hükmen teslimin söz konusu olup olmayacağı tartışmalıdır. Bir görüşe göre, burada özel, yani satıştan ayrı bir hukuki ilişki mevcut olmadığından, hükmen teslimden de söz etmek mümkün değildir.

Oysa satıcı, satılan şeyin dolaylı zilyetliğini alıcıya devretmek suretiyle mülkiyetini geçirmiş ve onu sadece rehin olarak elinde tutmayı sürdürüyor ise, burada malın satıcının elinde kalmasına özel bir hukuki ilişki yol açmış demektir ve hükmen teslim söz konusu olur.

Hükmen Teslimde, malın devredende kalmasını gerektiren özel bir hukuki ilişkinin mutlaka taraflar arasında yapılacak bir sözleşmeyle doğmasına gerek yoktur. Bir babanın çocuğuna mülkiyetini devrettiği malı, velayetten doğan kullanma hakkı dolayısıyla muhafaza etmeyi sürdürmesi halinde de hükmen teslimin şartları vardır. Bu örnekte özel sebep kanuna dayanmaktadır.

Hükmen Teslim Yoluyla Mülkiyetin Kazanılmasındaki Sınırlamalar:

MK 766, Taşınır Mülkiyetinin Hükmen Teslimle Devri konusunda iki sınırlama getirmektedir.

MK 766'ya göre: Bir taşınırın mülkiyetini nakleden kimse özel bir hukuki ilişkiye dayanarak o şeyin zilyetliğini korursa, mülkiyet teslimsiz geçmiş olur. Ancak, bu işlem üçüncü kişileri zarara sokmak veya taşınır rehini kurallarından kurtulmak için yapılmışsa, mülkiyetin nakli sonuç doğurmaz. Böyle bir amaç güdülüp güdülmediğini hakim takdir eder.

Hükmen Teslimin en çok uygulama alanı bulduğu kurum, **Teminat Amaçlı Mülkiyet Devirleridir.** Teminaten Temlik de denilen bu yolla, zilyetlik alıkonularak, borcun ödenmemesine karşı teminat olmak üzere mülkiyetin geçirilmesi mümkün olmaktadır.

Hükmen Teslim- Kısa Elden Teslim Farkı:

1) Kısa Elden Teslimde, zilyetlik iktisap eden, eşyayı doğrudan fiili hakimiyetinde bulunduran şahıstır.

Oysa Hükmen Teslimde, eşyayı doğrudan hakimiyeti altında bulunduran şahıs, bir zilyetlik iktisap etmemekte, bilakis başkası lehine bir dolaylı zilyetlik tesis etmektedir.

2) Kısa Elden Teslim çoğunlukla, eşyayı doğrudan hakimiyeti altında bulunduran şahsın, o eşyanın mülkiyetini kazanmasına yönelik olarak yapılır.

Oysa Hükmen Teslim, tam tersine, çoğunlukla eşyayı doğrudan hakimiyetinde bulunduran şahıs, o eşyanın mülkiyetini başkasına devir amacını güder.

c. Zilyetliğin Havalesi:

Zilyetliğin Havalesi, dolaylı zilyet durumunda olan kimsenin bu zilyetliğini sözleşmeyle bir başkasına devretmesidir (MK 979/I).

Bir taşıyıcıya veya umumi mağazaya bırakılmış emtiayı temsil eden kıymetli evrakın teslimi yoluyla da malların zilyetliğinin devredilmesi mümkündür (MK m. 980). Bu durumda kıymetli evrakı teslim alan kimse malların dolaylı zilyedi olur.

Örneğin (A), intifa hakkı sahibi (B)'nin elindeki taşınır malını (C)'ye satıp mülkiyeti ona devretmek isterse, bunu ancak zilyetliğin havalesi yoluyla sağlayabilecektir.

Zilyetliğin havalesi, (A) ile (C)'nin anlaşması suretiyle (A)'nın dolaylı zilyetliğinin (C)'ye geçirilmesini mümkün kılmaktadır.

Havale edilecek dolaylı zilyetlik, asli zilyetlik olabileceği gibi, fer'i zilyetlik de olabilir.

Örneğin kiraladığı televizyonu tamir için (T)'ye bırakan (K), televizyon tamircide iken kira hakkını (H)'ye devreder ve (H)'yi zilyet kılmak isterse, dolaylı fer'i zilyetliğini (H)'ye havale yoluyla devredebilir.

Rehinli bir taşınır mal üzerinde yeniden bir rehin hakkı (art rehin) kurabilmesi de zilyetliğin havalesi yoluyla mümkün olur (MK m. 941).

Malı çalınmış bir kimse, o mal üzerinde mülkiyet hakkına

Twitter: @OgrencisiHukuk

sahip olmakla birlikte, zilyet değildir. Bu kişi hırsızdaki malını bir başkasına satsa dahi, kendisi malın zilyedi olmadığından, zilyetliği alıcıya havale yoluyla devredemez. Zilyetlik devredilemeyeceğine göre, mülkiyetin devredilmesi de mümkün olamayacaktır.

Zilyetliğin havale yoluyla devredilmesi, tarafların aralarında yaptıkları bir sözleşmeyle olur.

İlli, yani temelde zilyetliğin devrini hedefleyen geçerli bir borçlandırıcı işlemin varlığını gerektiren bu sözleşme bir şekle tabi değildir. Malı fiilen elinde bulunduranın rızası da gerekmez.

Devrin malı fiilen elinde bulundurana karşı hüküm ifade edebilmesi için zilyetliğin havalesinin ona zilyetliği devreden tarafından bildirilmesi gerekir (MK 979 / II).

Bildirim kural olarak şekle tabi değildir.

Havale yoluyla taşınır rehni kurulabilmesi için havalenin malı fiilen elinde bulunduran zilyede bildirilmesi şarttır.

Ayrıca, **rehinli mal üzerinde, zilyetliğin havalesi yoluyla sonraki sırada bir rehin hakkı (art rehin) kuruluyorsa, bildirimin yazılı şekilde yapılması zorunludur** (MK m. 941).

Zilyetliğin Havalesinin üçüncü kişi sayılan dolaysız zilyedin durumunu ağırlaştırmaması gerekir.

MK 979/III'e göre: Üçüncü kişi, zilyetliği devredene karşı ileri sürebileceği sebeplerle şeyi edinene vermekten kaçınabilir.

Söz konusu hükümde teslimden kaçınma sebebi olarak ayni hak- kişisel hak ayırımı yapılmamıştır.

Öğretideki hakim görüşe göre, zilyetliğin havalesi sonucu kazanılan hakkın ayni hak olması ve dolaysız zilyedin eşyayı bir kişisel hakka dayanarak elde tutması durumunda, kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağını hükme bağlayan BK 310/I gibi kanuni istisnalar dışında, dolaysız zilyet bu kişisel hakkını ileri sürerek teslimden kaçınamaz.

d. Emtia Senetlerinin Teslimi Yoluyla Zilyetliğin Devri:

MK 980/I'e göre: Bir taşıyıcıya veya umumi mağazaya bırakılmış emtiayı temsil eden kıymetli evrakın teslimi, emtianın teslimi gibi sonuç doğurur.

Buna göre emtia senetlerinin teslimi yoluyla zilyetliğin devredilmesinin şartları şöyle sıralanabilir:

- Bir taşıyıcıya veya umumi mağazaya bırakılmış bir mal bulunmalıdır.
- Bu mal için kıymetli evrak niteliğinde bir senet verilmiş olmalıdır.
- Emtiayı temsil eden kıymetli evrak teslim edilmiş olmalıdır.

Bu şartları daha yakından inceleyelim.

1) Bir taşıyıcıya ya da umumi mağazaya bırakılmış bir mal bulunmalıdır:

Emtia senetleri ya bir taşıyıcıya ya da umumi mağazaya bırakılmış malları temsil eder.

2) Bu mal için kıymetli evrak niteliğinde bir senet verilmiş olmalıdır:

Türk Ticaret Kanunu'nun 832 vd. maddelerine göre, saklamak için kabul ettiği emtiayı temsil etmek üzere yalnız «umumi mağazalara» verilmiştir. Umumi mağaza, TTK m. 832 f.1'de tanımlanmıştır.

Umumi mağazalar emtiayı temsil eden iki tür kıymetli evrak düzenleyebilir:

- Makbuz Senedi
- Varant

Makbuz Senedi: Umumi mağazaya bırakılan malların mülkiyetini temsil eder.

Emtiayı umumi mağazaya bırakan kimse elindeki makbuz senedini bir başkasına ciro ve teslim etmek suretiyle ona, malın dolaylı asli zilyetliğini sağlamış ve mülkiyetini devretmiş olur.

Varant: Umumi mağazaya bırakılan malların rehin edilmesini sağlar. Umumi mağazadan kendisine varant verilmiş olan kimse ise, varantı bir başkasına devretmek suretiyle malın dolaylı fer'i zilyetliğini o kimseye sağlamış olmasının yanısıra, malı da o kimseye rehnetmiş olur.

Taşıma Senedi: *Bir yerden başka bir yere taşınmak üzere bir taşıyıcıya verilen eşya için düzenlenen senede denir.*

Taşıma Senedi, 6762 sayılı eski Türk Ticaret Kanunu'nun 769. maddesinde yazılı şartları taşıdığı takdirde kıymetli evrak niteliğinde, eşyanın mülkiyetini devreden bir emtia senedi olarak kabul edilirdi.

6102 sayılı yeni TTK 856 vd. hükümlerine göre, Taşıma Senedi kıymetli evrak niteliği bulunmayan bir ispat aracıdır. Bu bakımdan, Taşıma Senetlerinin emtia senedi olma niteliği artık yoktur.

Konişmento: *Deniz yoluyla yapılan taşımalarda eşyayı temsil etmek üzere düzenlenen kıymetli evraka denir. Konişmento, Deniz Ticareti Hukukuna ait bir Taşıma Senedi şeklidir. (TTK m.1228 vd.)*

Konişmentonun yükü almaya yetkili olan kimseye teslimi doğrudan doğruya yükün teslimi gibi sonuç doğurur. Konişmentoyu teslim alan dolaylı zilyet olur.

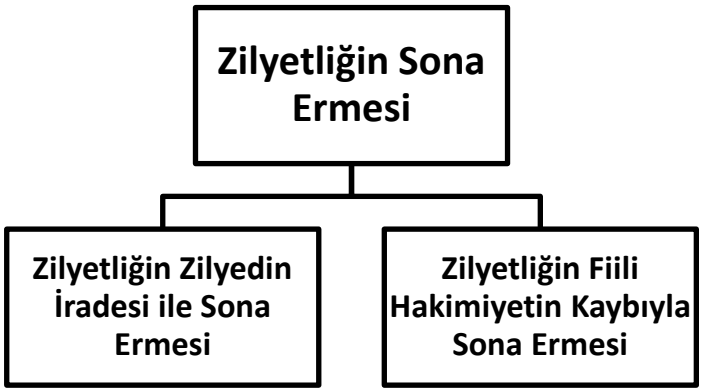
Emtiayı temsil eden kıymetli evrakın teslimi malın dolaylı zilyetliğini geçirir.

Dolaysız zilyetlik taşıyıcıda veya umumi mağaza sahibinde kalmaktadır. Zilyetliğin bu yolla devredilebilmesi için senetlerin tesliminin de geçerli olması gerekir.

Malı temsil eden kıymetli evrak bir kişiye, (A)'ya, mal bir başka kişiye (B)'ye teslim edilmişse, bu durumda malı iyiniyetle edinen (B)'nin zilyetliği, emtia senedini iyiniyetle edinen (A)'nın zilyetliğine tercih edilir (MK 980/II).

Burada emin sıfatıyla zilyetten iyiniyetle kazanılan ayni hakkın korunması ilkesinin özel bir uygulaması söz konusu olmaktadır.

Twitter: @OgrencisiHukuk



ZİLYETLİĞİN SONA ERMESİ:

Medeni Kanun, zilyetliğin ne şekilde son bulacağı konusunda bir hüküm koymamıştır.

MK 976'da "Geçici Olarak Kesilme" başlıklı hüküm de yetersizdir. Bu hükümde, sadece fiili hakimiyetin geçici olarak kullanılmaması veya kullanma olanağının ortadan kalkmasının zilyetliğin kaybına yol açmayacağı düzenlenmiştir.

Zilyetlik, ya zilyedin iradesiyle ya da fiili hakimiyetin kaybı sonucu zilyedin iradesi dışında sona erer.

1. Zilyetliğin Zilyedin İradesi İle Sona Ermesi:

- Zilyet, zilyetliğini olduğu gibi bir başkasına devrederse, zilyetlik, zilyedin iradesiyle sona erer. Örneğin, zilyedin, zilyetliğindeki malı bir başkasına satıp mülkiyetini nakil amacıyla ona teslim etmesi halinde durum böyledir.
- Zilyet, zilyetliğini devretmeksizin zilyetliğine son vermek amacıyla malı terk ederse, zilyetlik, zilyedin iradesiyle sona erer. Örneğin, okunan gazetenin parktaki bankta bırakılması halinde durum böyledir.
- Malın zilyet tarafından tahrip edildiği hallerde, zilyet mal üzerindeki fiili hakimiyetine kendi iradesiyle son vermiş olur.
- Fer'i zilyet malı asli zilyede verince de, zilyetliği iradesiyle sona erer.

2. Zilyetliğin Fiili Hakimiyetin Kaybıyla Sona Ermesi:

- Bir kimse mal üzerindeki fiili hakimiyetini bizzat veya fer'i zilyedin aracılığıyla sürdüremeyecek duruma gelmişse, kural olarak zilyetliği kaybetmiş olur.

Gasp ve hırsızlık hallerinde, emin sıfatıyla zilyedin malı iyiniyetli üçüncü kişiye satıp teslim etmesinde durum budur. Taşınmazın sürekli olarak su altında kalması sonucu kamu malı haline dönüşmesi halinde de zilyetliğin irade dışı kaybı vardır.

- Gerçek hak sahibi tarafından açılan dava sonunda şeyin haksız zilyetten cebri icra vasıtasıyla alınması da zilyetliği sona erdiren nedenlerdendir.
- Zilyedin fiili hakimiyet alanı dışında düşürdüğü, kaybettiği veya fırtınanın ya da suyun akıntısı ile sürüklenen ve nereye sürüklendiği belli olmayan eşya üzerinde de zilyetlik kaybedilmiş sayılır.

Medeni Kanun'un 976. maddesine göre, fiili hakimiyetin geçici nitelikteki sebeplerle kullanılmaması veya kullanma olanağının ortadan kalkması zilyetliği sona erdirmez.

Fiili hakimiyetin kullanılmasını engelleyen sebebin, mevcut şartlara göre her an ortadan kalkacağı ve fiili hakimiyetin tekrar kullanılacağı beklenebilirse, fiili hakimiyetin kesilmesi geçici niteliktedir.

Bir arazinin geçici olarak su altında kalması, askerlik, ölüm veya bir muhitte baş gösteren asayişsizlik yüzünden taşınmazın belli bir süre kullanılmaması sonucu zilyetlik sona ermiş olmaz.

Kural olarak, malın dolaysız fer'i zilyedin elinden onun rızası dışında çıkması dolaylı asli zilyetliği de sona erdirir. Dolaysız fer'i zilyetliğin rıza dışı sona ermesi bazen bu sonucu doğurmaz.

Örneğin, ödünç alanın elinde bulunan eşyayı çalan kişi malike bir bedel ödeyerek onu kullanmaya başlarsa, malikin asli zilyetliğini kabul etmiş sayılır.

Fiili hakimiyetin geçici nitelikteki sebeplerle kullanılmamış olmasına rağmen zilyetliğin sona ermemiş sayılması, zilyetliğin kesintisiz sürmesi şartını arayan kazandırıcı zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılmasında (MK 777/I, 712, 713) önem taşır.

Eğer fiili hakimiyet geçici nitelikteki sebeplerle kullanılmamış veya kullanılamamış ise, zilyetlik hiç sona ermemiş sayılacağından, zamanaşımı işlemeye devam eder.

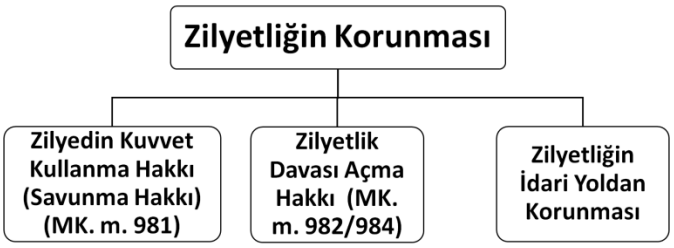
Fiili hakimiyet sürekli sebeplerle kullanılmamış veya fiili hakimiyeti kullanma imkanı sürekli bir sebepten ötürü ortadan kalkmışsa, zilyetlik sona ermiş, dolayısıyla zamanaşımı kesilmiş olur.

Kaybedilen zilyetlik tekrar ele geçirilince de yeni bir zamanaşımı süresi işlemeye başlar.

MK 777/II'de fiili hakimiyetin geçici olarak kullanılmamış sayılmasına ilişkin bir hüküm yer almaktadır. Buna göre, **irade dışı elden çıkan malı, zilyet bir yıl içinde tekrar ele geçirir veya açacağı bir dava yoluyla onu yeniden elde ederse kazandırıcı zamanaşımı kesilmiş olmaz.**

Öyleyse, çalınan, kaybedilen bir malı, zilyet bir yıl içinde her nasılsa tekrar ele geçirmiş ya da bir yıl içinde açtığı davayla onu yeniden elde etmişse, o mal üzerindeki zilyetlik kaybedilmiş, kesintiye uğramış sayılmaz.

Twitter: @OgrencisiHukuk



ZİLYETLİĞİN KORUNMASI:

Hukuk düzeni, zilyetliği, sırf sosyal barışı korumak, toplumsal hayatın bozulmadan devamını sağlamak gibi düşüncelerle bir hakka dayanıp dayanmadığıyla ilgilenmeksizin koruma yoluna gitmiştir.

Zilyetlik adı verilen hukuki durum temelinde herhangi bir hak bulunup bulunmadığına bakılmaksızın korunur. Zilyetliğini haksız bir şekilde (örneğin gasp veya hırsızlık sonucu) elde etmiş kişi ile sahibi bulunduğu hakka dayanan eşyaya zilyet olan kişi arasında fark yoktur.

Hırsızın zilyetliği de malikin zilyetliği de hukuk düzeni tarafından korunur. Haksız bir şekilde eşyayı eli altında bulunduranlara (hakız zilyetlere) sağlanan hukuki koruma geçicidir.

Zilyetliğin temelinde yer alan haktan bağımsız olarak korunması üç ayrı şekilde gerçekleşir:

- Zilyedin Kuvvet Kullanma Hakkı (MK m. 981)
- Zilyetlik Davaları (MK m. 982- 983)
- Zilyetliğin İdari Yoldan Korunması

İlk iki yola, ister taşınır ister taşınmaz olsun bütün eşyalar için başvurulabilir. Zilyetliğin İdari Yoldan Korunması ise, istisnai nitelik taşır ve sadece taşınmaz mallar bakımından geçerli olur.

Zilyetliğin Korunması, zilyetliğin bir hakka dayanıp dayanmadığına bakılmaksızın, sadece zilyetlik olarak nitelenen hukuki durumun korunmasını ifade eder.

Eğer zilyet mal üzerinde bir hak sahibi ve özellikle de ayni hak sahibi ise, zilyetliğinin korunmasıyla bu hak da korunmuş olur. Ayrıca zilyet bu hakka dayanan davalardan da yararlanabilir. Zilyedin zilyetliği koruyan davalardan yararlanabilmesi için zilyetliğinin haklı olması aranmaz. Zilyet haksız da olsa, zilyetliğe ait koruma imkanlarından yararlanabilir.

Zilyetliğin haklı olup olmadığı dikkate alınmaksızın korunması, hatta hak sahibinin hakkını almak için yapacağı müdahalelere karşı haksız zilyedin korunması, toplumda sosyal huzur ve sükunun fiili davranışlarla bozulmasına engel olma düşüncesine dayanır.

Zilyetliğin korunması konusunda Medeni Kanun birbirini tamamlayan iki yol öngörmüştür:

Buna göre, zilyet ilk olarak **kuvvet kullanma**, ikinci olarak da **dava yollarına başvurma** imkanına sahip kılınmış ve bu suretle zilyetliğin korunması sağlanmıştır.

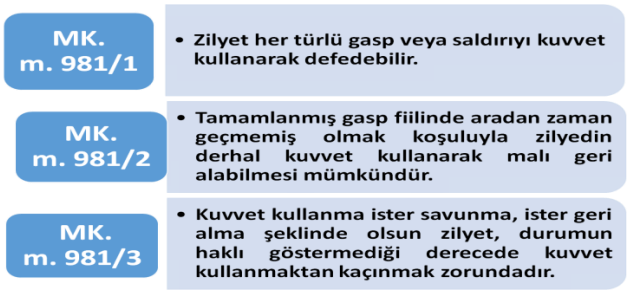
Ayrıca özel bir Kanunla da taşınmazlarda zilyetliğin idari yoldan korunması imkanı getirilmiştir.

Zilyetliğin korunmasını sağlayan bu yollardan yararlanabilmek için, zilyetliği ihlal eden kişinin kusurlu olması veya ayırt etme gücüne sahip bulunması gerekmez.

Zilyet ancak bir insan fiili ve bunun etkileri sonucunda ortaya çıkan ihllallerde bu korumadan yararlanabilir; doğa olayları ve hayvanların etkisiyle ortaya çıkan ihlallerde zilyet Medeni Kanun'un zilyetliği koruma imkanlarından yararlanamaz.

1. Zilyedin Kuvvet Kullanma İmkânı:

"Savunma Hakkı" MK m. 981/I' e göre: **"Zilyet, her türlü gasp veya saldırıyı kuvvet kullanarak defedebilir."**



Bu maddenin kapsamını belirlerken, ikinci fıkrasını da dikkate almak gerekir. Buna göre, zilyede tanınmış olan Kuvvet Kullanma Hakkı sadece zilyetliği ihlal edene karşı savunmada bulunulmasını değil, aynı zamanda malın gasbedenden geri alınmasını da kapsamaktadır.

Gasp ve Saldırı Fiilleri:

Zilyede kuvvet kullanma hakkı gasp ve saldırı durumlarında tanınmıştır.

Gasp; eşya üzerindeki fiili hakimiyetin zilyedin rızası olmaksızın, hukuka aykırı bir fiille ele geçirilmesidir.

Saldırı; fiili hakimiyetin kullanılmasının yine zilyedin rızası olmaksızın ve hukuka aykırı bir fiille engellenmesi veya zorlaştırılmasıdır.

Örneğin, bir malın çalınması gasp, zarara uğratılması saldırıdır. Bir kimse başkasının arsası üzerinde ev yaptırıp oraya yerleşmişse gasp, o arsaya inşaat malzemelerini yığmışsa saldırı fiilinde bulunmuş olur.

Gasp veya saldırı fiillerinde failin kusurlu olup olmaması önem taşımadığı gibi, bu fillerde bir zararın bulunması da gerekmez.

Bir kimse kanunun tanıdığı bir yetkiye dayanarak başkasının zilyetliğine müdahale ediyorsa (örneğin, MK 740, 751, 752, BK 64/II), saldırı söz konusu değildir.

Zilyedin rızası varsa, üçüncü kişinin el atması bir gasp veya saldırı fiili sayılmaz. Ancak bunun için de zilyedin rızası geçerli olmalıdır.

Rıza bir hukuki işlem niteliği taşımadığı için, zilyedin rıza gösterirken ayırt etme gücüne sahip olması yeterlidir. Yanılma veya aldatma hali rızayı sakatlamaz. Sadece doğrudan güç kullanmak suretiyle korkutma halinde rızanın varlığından söz edilemez.

Twitter: @OgrencisiHukuk

Kuvvet Kullanma Hakkının Kapsamı:

MK 981/I, genel olarak zilyetliği ihlal eden fiillere karşı bir savunma imkanı tanımıştır. Bu hüküm BK 64/I'de yer alan haklı savunma imkanının özel bir uygulaması niteliğindedir. MK m. 981 ile BK m. 64 arasında bazı farklar vardır:

BK m. 64 /1 gereğince «**haklı savunma**» için bir kimsenin zarara uğrama tehlikesi altında bulunması gerekir.

MK m. 981/1'in uygulanması için böyle bir şart öngörülmemiştir.

***Gasp ve saldırı halinde kuvvet kullanarak bu ihlallere karşı koyma imkanı, bu fiillerin tamamlanmasına kadar söz konusu olabilir. Tamamlanmış bulunan gasp ve saldırı fiillerine kuvvet kullanarak karşı koymak mümkün değildir.**

MK 981/II, tamamlanmış gasp fiilinde zilyetliği ihlal edilen kimseye savunma hakkının sınırlarını aşan bir olanak daha tanımıştır. Bu olanak, **Karşı Saldırıda Bulunma Hakkı'**dır.

Gerçekten MK m.981/II' ye göre, **"Zilyet, rızası dışında kendisinden alınan şeyi taşınmazlarda el koyanı kovarak, taşınırlarda ise eylem sırasında veya kaçarken yakalananın elinden alarak zilyetliğini koruyabilir."**

Zilyetliği ihlal edilen kimsenin karşı saldırıda bulunma hakkını kullanabilmesi, ihlal fiili gerçekleşir gerçekleşmez, derhal tepki gösterme şartına bağlıdır.

Taşınırlarda, karşı saldırının derhal yapılması zorunluluğu, şeyin eylem sırasında veya kaçarken yakalananın elinden alınması şartından çıkarılmaktadır. Taşınmazlarda da hükmün amacı, el koyanın derhal kovulmasını gerektirir.

Eğer ihlali kapsayan fiilin tamamlanmasından itibaren, geri almayı başlı başına bağımsız bir fiil, bir saldırı gibi gösterecek kadar zaman geçmişse, zilyedin kuvvet kullanma hakkı kabul edilemez. Bu durumda zilyedin artık dava açarak hakkını bu yoldan araması gerekir.

Kuvvet Kullanma Hakkından Yararlananlar:

Kuvvet kullanma, gasp veya saldırı anında ya da gasp fiili tamamlandıktan sonra derhal söz konusu olabileceğinden, bu imkândan kural olarak dolaysız zilyetler yararlanabilirler. Fakat dolaylı zilyet saldırının gerçekleştiği sırada orada ise, kendisi de bizzat kuvvet kullanma olanağı bulabilir.

Dolaysız zilyedin hak durumu veya zilyetlik sıfatı bu konuda önemli değildir, hatta dolaysız fer'i zilyet, dolaylı asli zilyet tarafından yapılacak ihlallere de kuvvet kullanarak karşı koyabilir.

Örneğin, rehin verdiği malı geri almaya kalkışan malike karşı, rehin alan kuvvet kullanarak bu saldırıyı defedebilir.

Bunun gibi, dolaylı zilyet üçüncü bir kişinin zilyetliğe el atmasına rıza gösterse dahi, dolaysız zilyet kuvvet kullanmak suretiyle bu saldırıyı savuşturma olanağına sahiptir.

Zilyet yardımcıları ise, ancak genel haklı savunma hükmünden yararlanabilirler (BK 64).

Kuvvet Kullanmanın Derecesi:

Kuvvet kullanma ister savunma, ister geri alma şeklinde olsun, zilyet durumun haklı göstermediği derecede kuvvet kullanmaktan kaçınmak zorundadır (MK 981/II).

Örneğin bir kimsenin, cüzdanını çalmak için cebine uzanan saldırganın elini itebilecekken onu bıçaklaması, MK 981'in tanıdığı olanağı aşar. Bu durumlarda zilyet gasıbın ya da saldırganın uğradığı zararları tazmin etmek zorunda kalır.

2. Zilyetlik Davaları:

Zilyet, zilyetliğinin gasp veya saldırıya uğraması durumunda kuvvet kullanma hakkını (MK 981) kullanamamış veya kullanmak istememişse, MK 982 ve 983'de düzenlenmiş olan dava yollarına başvurarak zilyetliği koruma olanağına sahiptir.

Zilyetlik Davası Açma Hakkı

Gasp halinde Açılacak Davalar:

- **Geri Verme Davası**
- **Tazminat Davası**

Saldırı Halinde Açılacak Davalar:

- **Saldırının Sona Erdirilmesi Davası**
- **Sebebin Önlenmesi Davası**
- **Tazminat Davası**

a. Zilyetliğin Gaspı Halinde Açılacak Davalar:

Geri verme davası (MK. m. 982)	• Zilyetliği gasbedilen kimse gasıpdan malın geri verilmesini dava yolu ile talep edebilir.
Tazminat davası (BK. m. 41)	• İster geri verme talebiyle bir arada yapılsın ister bağımsız bir dava şeklinde olsun, haksız fiil kurallarına dayanılarak tazminat talep edilebilir.

1) Zilyetliğin Gaspında Geri Verme Davası:

Rızası olmadan zilyetliğine son verilen kimse, bu suretle gasp edilen malın geri verilmesini dava yoluyla talep edebilir. Hak zilyetliğinde de zilyetliğin yeniden tanınmasını dava yoluyla talep edebilir (MK 982).

Bu davada davacı malın geri verilmesini sağlayabilmek için iki hususu ispatlamalıdır:

- Gasptan önce malın zilyedi bulunduğunun ispatı.
- Davalının bu malı gasp ettiğinin ispatı.

Eşya üzerindeki fiili hakimiyetin gizlice, zorla veya zilyedin rızası olmaksızın diğer herhangi bir biçimde ele geçirilmek suretiyle zilyedin zilyetliğine son verilmesi durumunda zilyetliğin gaspı söz konusudur.

Bir taşınır, zilyedinin fiili hakimiyet alanından çıkartılarak alınıp götürülmek suretiyle gasp edilir.

Twitter: @OgrencisiHukuk

Taşınmaz eşyada ise, zilyetliğin ne zaman gasp edilmiş sayılacağının belirlenmesi çoğu kez zordur ve bazı somut durumların ele alınması gerekir. Örneğin, tarladaki ekinlerin tahrip edilmesiyle zilyetlik gasp edilmiş olmaz. Oysa, bir binanın işgal edilip kilitlenmesi, zilyetliğin gaspıdır. Yine, mecra irtifakında, mecraya ilişkin tesisatın tahrip edilerek yeniden inşa için yapılan girişimlerin engellenmesiyle zilyetlik gasp edilmiş olur.

Geri verme davasında zilyetliği gasp etmiş olan davalı, davacının zilyetliğinin haksız olduğunu ve bu fiili hakkını sağlamak için işlemiş bulunduğunu bir savunma olarak ileri süremez. MK 982/1'de, "Başkasının zilyet bulunduğu bir şeyi gasp eden kimse, o şey üzerinde üstün bir hakka sahip olduğunu iddia etse bile onu geri vermekle yükümlüdür" denilmektedir. Bu bağlamda, malı çalınmış olan kimse bir süre sonra onu hırsızın elinde görse ve zorla alsa, hırsız MK 982'ye dayanarak bu kimseye karşı dava açabilir. Kanun, bu davada üstün hak iddiasının dinlenemeyeceği ilkesine bir istisna getirmiştir: "Davalı o şeyi davacıdan geri almasını gerektirecek üstün bir hakka sahip olduğunu derhal ispat ederse, onu geri vermekten kaçınabilir" (MK 982/II).

Zilyetliğe dayanan geri verme davasını, kendisine zilyetlik sıfatı tanınan herkes, asli veya fer'i, dolaylı ve dolaysız, tek başına zilyet veya birlikte zilyetlerden her biri açabilir.

Dolaylı zilyet açacağı geri verme davasında, kural olarak şeyin dolaysız zilyede geri verilmesini istemelidir. Bu davanın amacı, gasptan önceki zilyetlik durumunun yeniden sağlanmasıdır.

Dolaysız zilyet malı geri almaz veya geri almak istemezse, dolaylı zilyet malın kendisine geri verilmesini isteyebilir.

Dolaysız zilyedin zilyetliğini dolaylı zilyet gasp ederse, dolaysız zilyet ona karşı da zilyetliğe dayanan geri verme davası açabilir. Örneğin, malik rehin veya kiraya verdiği malı rehin alanın veya kiracının rızası olmaksızın zorla veya gizlice geri alırsa, dolaysız zilyet ona karşı da zilyetliğe dayanan geri verme davası açabilir.

Oysa malikten bir malı ödünç veya kira sözleşmesine dayanarak onun rızasıyla almış olan fer'i zilyet, sözleşme sona ermesine rağmen bu malı geri vermeyecek olursa, bu takdirde fiili hakimiyet durumunda bir değişiklik, dolayısıyla zilyetliğin gaspı söz konusu değildir.

Fer'i zilyedin malı elinde haklı ya da haksız tutup tutmadığının, örneğin, fer'i zilyedin iddia ettiği gibi tarafların yeni bir süre kararlaştırılmış olup olmadıklarının belirlenmesi gerektiğinden, zilyetliğe dayanan geri verme davası açılamaz. Malik, malın geri verilmesini ya sözleşmenin ihlali hükümlerine dayanarak ya da istihkak davası açarak sağlayabilir.

Birlikte zilyetler, gerek müşterek, gerek elbirliğiyle zilyetlikte, malı gasp eden üçüncü kişilere karşı zilyetliğe dayanan geri verme davası açabilirler.

Ayrıca Birlikte Zilyetler, kendi zilyetliklerini tanımayan diğer birlikte zilyetlere karşı da bu davayı açarak zilyetliklerinin sağlanmasını isteyebilirler. Birlikte zilyetlerin zilyetlik alanlarının birbirlerine karşı yer ve zaman bakımından sınırlanmış olduğu durumlarda, birlikte zilyetlerden biri fiili hakimiyet sınırını ihlal ederek diğerinin fiili hakimiyetine son verirse, ona karşı geri verme davası açılabilir.

Oysa, birlikte zilyetler arasında zilyetlik değil de, zilyetliğin kullanılış biçimi konusunda uyuşmazlık varsa, örneğin (A) ile (B) birlikte zilyet oldukları otomobile bir şoför tutulması konusunda anlaşamamışlarsa, bu takdirde uyuşmazlık zilyetliğe esas teşkil eden hukuki ilişkiye göre çözülür.

Geri verme davası zilyetliği gasp edene veya onun külli haleflerine karşı açılabilir. Bu dava gasp edenin cüzi haleflerine karşı açılamaz. Örneğin, (A), (B)'nin malını gasp ettikten sonra onu (C)'ye satıp teslim etse, (B), (C)'ye karşı MK 982'ye dayanarak dava açamaz. (C)'nin kötüniyetli olması da durumu değiştirmez. Bu durumda (B), ancak hakkına dayanarak açacağı İstihkak Davası ya da hak karinesine dayanarak açacağı Taşınır Davasıyla malın geri verilmesini sağlayabilir.

Gasıp malın artık kendi elinde olmadığını, bir üçüncü kişiye geçtiğini ispat ederse, ona karşı açılmış olan geri verme davası reddedilir.

Gasp edilmiş şey, gasıp tarafından başkasına bir sınırlı ayni hak, örneğin rehin veya intifa hakkı tanınarak ya da sadece kira, ödünç gibi kişisel hak sağlayan bir sözleşme gereğince verilmiş olsa, dava hem gasıba hem de dolaysız zilyede karşı açılacaktır.

Eğer dava sadece gasıba karşı açılmışsa, mahkemenin hükmüyle davacı dolaysız zilyedin elindeki eşya üzerinde dolaylı zilyedin haiz olduğu talep hakkını ve böylelikle de dolaylı zilyetliği kazanır. Zilyetliğin geri verilmesi davasının açılabilmesi için gasıbın kusurlu olması aranmaz.

2) Zilyetliğin Gaspında Tazminat Davası:

Eğer davalı işlediği gasp fiili sonucunda davacının herhangi bir zarara uğramasına neden olmuşsa, aynı zamanda bir haksız fiil işlemiş olur. Bu takdirde davacı, zilyetliğin geri verilmesinden başka zararın tazminini de dava edebilir. Gerçekten MK 982/III'de, **"dava, şeyin geri verilmesine ve zararın giderilmesine yönelik olur"** denilmektedir.

Geri verme ile tazminatın aynı davada istenmesi hukuken mümkünse de uygun değildir. Tazminat davası daha ağır işleyen bir yargılama usulünü gerektirir. Bu dava BK 49 vd. hükümlerine tabi olduğundan davada, davacının haksız fiilin unsurlarını, böylece davalı tarafın kusurunu da ispat etmesi şarttır. Oysa gasp nedeniyle açılan geri verme davasında, gasıbın kusurlu olup olmaması sonucu etkilemez. Ayrıca gasp dolayısıyla açılan geri verme

Twitter: @OgrencisiHukuk

davasında tazmini istenebilecek zararlar ancak gasp fiilinin derhal ve doğrudan sonucu olarak ortaya çıkan zararlardır. Örneğin, otomobil üzerindeki zilyetliği gasp edilmiş olan kişinin eve dönüş için yaptığı masraflar, gasp eyleminin derhal ve doğrudan ortaya çıkan sonucudur.
Oysa, zilyetliği gasp edilen kimsenin eşyadan haksız olarak yoksun kalması nedeniyle uğradığı zararlar, ancak hakkın tartışılabildiği ayrı bir davanın konusunu oluşturabilir. Bu durumda, tazminat talebinin dayanağını, haksız fiil veya sözleşme teşkil eder.
Kiraya verenin kiracının zilyetliğindeki malı gasp etmesi durumunda ise, tazminat talebinin dayanağı sözleşmedir.

b. Zilyetliğe Saldırı Halinde Açılacak Davalar:
Mal zilyedin fiili hakimiyet alanının dışına çıkarılmamakla beraber, zilyedin fiili hakimiyeti kullanmasını onun rızası olmaksızın engelleyen veya zorlaştıran hukuka aykırı fiiller, Zilyetliğe Saldırı (tecavüz) sayılır.

MK. m. 983/2	• Zilyetliği saldırıya uğrayan kimse, bu saldırıya son verilmesini, dava edebilir.
MK. m. 983/2	• Saldırının sona ermesine veya erdirilmesine rağmen yenilenecek nitelikte ise, davacı saldırı sebebinin önlenmesini de talep edebilir.
MK. m. 983/2	• Saldırıdan doğan zararın tazminini de haksız fiil hükümlerine dayanarak talep edebilir.

Örneğin, bir kimsenin zilyedi olduğu taşınmaza, yıkılan bir binanın enkazını veya inşaat malzemelerini yığmak, zilyetliğe saldırıdır. Yine, komşu taşınmazdaki bitkilere zararlı maddeler dökmek zilyetliğe saldırıdır.
Bu durumda da MK 983/1, zilyede bir dava hakkı tanımaktadır:
"Saldırıda bulunan, şey üzerinde bir hak iddia etse bile, zilyetliği saldırıya uğrayan, ona karşı dava açabilir."
Saldırıdan doğan zilyetlik davasında da davacının veya davalının hak sahipliği tartışılmaz. Davacının malın zilyedi bulunduğunu ve davalının fiiliyle zilyetliğinin ihlal edilmiş olduğunu ispat etmesi yeterlidir. Geri verme davasından farklı olarak burada derhal ispat mümkün olsa bile, üstün hak iddiası da dinlenmez.
MK 983/II'ye göre, saldırı halinde açılan zilyetlik davası:

- **Saldırının sona erdirilmesine,**
- **Sebebin önlenmesine ve**
- **Zararın giderilmesine**

yönelik olur.
Saldırının sona erdirilmesi; gerçekleşmiş bir ihlalin ortadan kaldırılması demektir. Zilyet, arsasına yığılan inşaat malzemelerinin kaldırılmasını dava ettiği zaman saldırının sona erdirilmesini istemiş olur.
Saldırı sebebinin önlenmesi; sona eren bir saldırının tekrarının, saldırıyı doğuran veya doğuracak olan kaynağın etkisiz bırakılması suretiyle önlenmesidir. Örneğin, komşu taşınmazda başlanan yıkım faaliyeti dolayısıyla arsasına toprak dolan kişinin bundan böyle araya bir tahta perde çekilmesini dava etmesiyle, saldırı sebebinin önlenmesi istenmiş olur.
Saldırı sebebinin önlenmesi, sadece gerçekleşmiş değil, gerçekleşmesi muhtemel saldırılar için de talep edilebilir.
Gerek saldırının sona erdirilmesi, gerek saldırı sebebinin önlenmesi talebinde bulunmak için davalının kusurlu olması aranmaz.
Saldırı halinde açılacak davayı kendisine zilyetlik sıfatı tanınan herkes asli, fer'i, tek başına zilyet veya birlikte zilyetlerden her biri açabilir. Dava hakkı ilk planda dolaysız zilyede aittir. Fakat mala zarar verilmesi durumunda dolaylı zilyet de bu davayı açabilir.
Dava saldırıyı yapana veya onun külli haleflerine karşı açılır.
Saldırıdan doğan zilyetlik davasında, davacı saldırı nedeniyle uğradığı zararların tazminini de isteyebilecektir.
Tazminat talebinin dayanağı haksız fiil (BK 49 vd.) olarak kabul edilir.
Tazminat talebi haksız fiilin unsurlarının ispatını zorunlu kıldığından, zilyetlik davasının süratle sonuçlanmasını isteyen davacının tazminat talebini bağımsız bir davada ileri sürmesi daha uygun olacaktır.

Zilyetlik Davalarında Yargılama Usulü:
Bu davaları görmekle görevli mahkeme, **Sulh Hukuk Mahkemesi'**dir. HMK'da Sulh mahkemelerinde Basit Yargılama Usulünün uygulanması hükme bağlandığından, **zilyetlik davaları basit yargılama usulüne tabidir.**
Zilyetlik davaları sonucunda sadece zilyetlik durumunu kuran bir karar verilir. Böylece, gasp edilen malın davacıya geri verilmesine veya saldırının sona erdirilmesine karar verirken hakim bir hak uyuşmazlığı çözmüş olmaz.
Dava sonunda elindeki malı geri vermek zorunda kalan davacı, mal üzerinde örneğin, mülkiyet hakkını ileri sürerek (MK 683), bu malın yeniden kendisine verilmesini dava edebilir.

Zilyetlik Davalarını Açma Süresi:
MK 984'e göre: "Gasp ve saldırıdan dolayı dava hakkı, zilyedin fiili ve failini öğrenmesinden başlayarak **iki ay** ve herhalde fiilin üzerinden **bir yıl** geçmekle düşer."
MK 984; gasp ve saldırı halinde açılacak davalar için kısa hak düşürücü süreler kabul etmiştir.

3. Zilyetliğin İdari Yoldan Korunması:
Taşınmazlardan kaynaklanan anlaşmazlıkların en kısa zamanda çözümlenmesinde kamunun üstün yararı vardır. MK'un zilyetliği koruma amacına yönelik hükümleri,

Twitter: @OgrencisiHukuk

özellikle taşınmaz mallar bakımından çoğu zaman yetersiz kalır. Çünkü kuvvet kullanma yoluna başvurmak (MK 981) oldukça zordur. Kuvvet kullanma yoluna başvurulan hallerde ise, genellikle sınır aşılmakta ve amaçlananın dışında istenmeyen sonuçlar ortaya çıkmaktadır. Zilyetlik Davaları Basit Yargılama Usulüne tabi olmalarına rağmen çok uzamakta ve dolayısıyla anlaşmazlığın hemen çözümlenmesine olanak tanınmamaktadır.

Bu durumu göz önünde tutan kanun koyucu, sadece taşınmaz mallar üzerindeki zilyetliği korumak amacıyla idari nitelik taşıyan bir hukuki koruma yolu yaratmıştır: 4.12.1984 tarih ve 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun ile Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun'un Uygulama Şekli ve Esaslarına Dair Yönetmelik.

3091 Sayılı Kanunun Amacı ve Kapsamı:

3091 sayılı Kanun, özel mülkiyete elverişli taşınmaz mallardaki zilyetlikten başka, zilyetlik konusu olmayan "kamu kurumları ve kuruluşlarına ait veya bunlar tarafından idare olunan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlere veya menfaati umuma ait taşınmaz mallara yapılan tecavüz ve müdahalelerin" önlenmesini de kapsamına almış bulunmaktadır.

Sözü geçen taşınmaz mallar üzerindeki hakimiyet Özel Hukukun «zilyetlik» kavramına girmeyip Kamu Hukukuna dayandığı halde, bu taşınmazlara yapılan tecavüzlerde de 3091 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanması kanun koyucu tarafından uygun görülmüştür. Kanunun amacı **"tecavüz veya müdahalelerin, idari makamlar tarafından önlenmesi suretiyle tasarrufa ilişkin güvenliği ve kamu düzenini"** sağlamak olarak belirtilmiştir.

Yönetmeliğe göre, **Tecavüzden kasıt, "taşınmaz malı zorla veya zilyedinden habersiz olarak işgal etmek veya ele geçirmek veya taşınmazın aynında değişiklikler meydana getirmektir". Müdahaleden kasıt** ise, **"zilyedin taşınmaz mal üzerindeki mutlak hakimiyetini kısmen veya tamamen ihlal etmektir."**

Yönetmeliğin **Tecavüz** tanımı MK 982/1'deki **Gasp, Müdahale** tanımı ise MK 983/1'deki **Saldırı** kavramını karşılamaktadır.

3091 Sayılı Kanuna Göre Usul:

Karar Vermeye Yetkili Makam: Taşınmaz mallara tecavüz veya müdahale edilmesi halinde, taşınmaz mal merkez ilçe sınırları içinde ise, il valisi veya görevlendireceği vali yardımcısı, diğer ilçelerde ise kaymakamlar.

Başvuru: Tecavüz veya müdahalenin önlenmesi için yetkili makama başvuruyu malın zilyedi, zilyet birden fazla ise içlerinden biri yapabilir.

Tüzel kişiler veya kamu kurum ve kuruluşları için yetkili kişi başvurabilir. Köye ait taşınmazlar bakımından köy halkından herhangi biri başvuruda bulunabilir.

Vali veya kaymakam, görev alanına giren Kamu Hukukuna tabi taşınmaz mallara veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlere tecavüz veya müdahalede bulunulduğunu öğrendiklerinde, soruşturmayı doğrudan doğruya (re'sen) yaptırırlar ve karara bağlarlar.

Yetkili zilyedin veya kişinin tecavüz veya müdahalenin yapıldığını öğrendiği tarihten itibaren **60 gün** içinde idari makama başvurması gerekir. Ancak, tecavüz veya müdahalenin gerçekleştiği tarihten itibaren bir yıl geçtikten sonra başvuruda bulunulamaz.

Kamu Hukukuna tabi taşınmaz mallara ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlere yapılan tecavüz veya müdahalelerde başvuru süresi yoktur.

Soruşturma ve Karar: Başvuru üzerine yetkili vali veya kaymakam ya da bunların görevlendireceği bir veya birkaç memur tarafından yerinde soruşturma yapılır. Tarafların şahitleri dinlendikten sonra soruşturmacı gerekli görürse, tarafsız kişileri ve ilgisine göre, Hazine, özel idare ve belediye temsilcilerini, köy muhtarını veya ihtiyar heyeti üyelerini de dinleyebilir. İfadeler, Ceza Muhakemesi Kanunundaki hükümler dairesinde yeminli olarak alınır. Soruşturma en geç 15 gün içinde tamamlanarak karara bağlanır.

Kararın Sonuçları: **3091 sayılı Kanuna göre verilen kararlar, İdari Yargı Yolu açık olmak üzere kesindir.** Ancak açık olan yazı ve hesap hataları karar veren yetkili makamca kendiliğinden düzeltilir. Taşınmaz mal üzerinde üstün sayılabilecek bir hakkı bulunduğunu iddia edenlerin (adli) yargı yoluna başvurma hakları saklıdır.

Tecavüz veya müdahalesi önlenen kişi, taşınmaz mal üzerinde meydana getirdiği her türlü ekim, tesis ve değişikliklerden dolayı ancak genel hükümler dairesinde yargı yoluna başvurabilir.

Eğer tecavüz veya müdahalenin önlenmesi için yapılan başvuru sırasında, anlaşmazlıkla ilgili olarak mahkeme tarafından verilmiş bir ihtiyati tedbir kararı varsa veya anlaşmazlık hususunda dava açılmışsa, 3091 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz.

Buna karşılık, **3091 sayılı Kanuna göre idari makam tarafından verilmiş bir önleme kararı varken, anlaşmazlığa ilişkin dava açılmadan adli mercilerce ihtiyati tedbir kararı verilemez.**

Kararın Uygulanması: Tecavüz veya müdahalenin önlenmesi hakkındaki kararlar, karar vermeye yetkili amirce görevlendirilecek infaz memuru tarafından, taşınmaz malın yerinde ve o andaki durumuyla zilyedine veya ait olduğu kuruluşa teslim edilmek suretiyle yerine getirilir.

Karar gereğinin, kararın infaz memuruna geldiği tarihten itibaren en geç 5 gün içinde yerine getirilmesi zorunludur.

Gerek soruşturma, gerek kararın yerine getirilmesi sırasında, mahallin en büyük mülki idari amirinin yazılı emri ile güvenlik kuvvetlerince mahallinde gerekli

Twitter: @OgrencisiHukuk

önlemler alınır.



ZİLYETLİK KARİNELERİ:

a. Mülkiyet Karinesi:

Zilyetlik, taşınmazlarda ve taşınırlarda haktan soyut olarak korunur.

Taşınır eşyada zilyetlik, zilyedin o şey üzerinde iddia ettiği hakkın varlığına da karine sayılır (TMK 985, 986).

Taşınmazlar üzerinde ise, tapu sicili kayıtları, hakların aleniyetini sağlar ve bunların varlığına kanuni bir karine teşkil eder (TMK. 992).

Zilyetliğin MK 985/1'e göre: "Taşınırın zilyedi onun maliki sayılır" hükmüyle mülkiyete karine olması düzenlenmiştir. Aynı maddenin ikinci fıkrasına göre de: "Önceki zilyetler de zilyetlikleri süresince o taşınırın maliki sayılırlar."

Bu karineden dolaysız zilyetler gibi, dolaylı zilyetler de yararlanırlar. Dolaylı zilyedin karineden yararlanabilmesi için malı elinde tutan aracının onun zilyetliğini kabul etmesi gereklidir.

Mülkiyet karinesini meydana getiren malik sıfatıyla zilyetliktir. Bu nedenle, karineden yararlanmak isteyen kimsenin gerçekte fer'i zilyet olduğunun kanıtlanmasıyla mülkiyet karinesi bertaraf edilebilir.

Ayrıca, mülkiyet karinesi ancak nitelikli bir zilyetliğe bağlanabilir. Nitelikli Zilyetlikten, zora ve şiddete dayandığı izlenimini yaratmayan, mahiyeti şüpheli olmayan bir zilyetlik anlaşılır.

Eğer zilyedin eşya üzerindeki fiili hakimiyeti mülkiyet hakkına dayandığı görünümünü vermiyorsa, zilyet mülkiyet hakkını genel hükümlere göre ispat etmelidir.

MK 985 /1'deki karineye, **Şimdiki (hâlihazır) Zilyet Lehine Mülkiyet Karinesi** de denir.

Şimdiki Zilyedin bu karineden yararlanabilmesi için, öncelikle onun eşya üzerinde mülkiyet iddiasında bulunması gerekir. Böyle bir iddiada bulunan zilyet, artık malik olduğunu ispat etmek zorunda değildir. İspat yükü, bunun aksini iddia eden tarafa düşer ve o kimse şimdiki zilyedin malik olmadığını ispat etmek zorunda kalır.

Şimdiki zilyet, bu karineyi, zilyetliği kendisine devrettiğini iddia eden önceki zilyet de dâhil olmak üzere herkese karşı ileri sürülebilir.

Zilyetliğe bağlanan mülkiyet karinesi, kesin ve mutlak değildir. Bu karine, aksi her zaman ispat edilebilen adi bir karinedir. Bundan dolayı, iki halde, mülkiyet karinesi hükümsüz kalır:

- İddia sahibi tarafından karinenin şartlarının gerçekleşmediğinin ispatıdır.
- İddia sahibi tarafından kendisinin malik olduğunun ispatıdır.

TMK m. 985/2, sadece şimdiki zilyetleri değil, eşyanın eski zilyetlerini de, zilyetliklerinin devamı süresince, eşyanın maliki saymaktadır.

İş hayatında normal olan husus, mülkiyetle birlikte zilyetliğin de kaybedilmesidir. Fakat zilyetliğin kaybı, her zaman mülkiyetin kaybı anlamına gelmez. Örneğin, çalınan bir şeyin maliki, o şeyin zilyetliğini kaybettiği halde, mülkiyetini muhafaza eder.

MK m. 985/II, şimdiki zilyet olmayan, fakat önceki zilyet olan kimseler lehine de mülkiyet karinesi tanımıştır.

Sözü geçen maddeye göre **"önceki zilyetler de zilyetlikleri süresince o taşınırın maliki sayılırlar"**. Bu hüküm uyarınca **zilyetliğinin devam ettiği sürece önceki zilyet malik sayılır;** bundan dolayı o, lehine olan bu karineden yararlanabilir.

Önceki zilyet, kendisinin malik olduğunu ispatlamak zorunda değildir. Bu zilyet, hâlen başka birinin elinde bulunan eşyanın önceki zilyedi bulunduğunu ve o eşyanın elinden rızası dışında çıktığını ispatla yetinecektir. Böyle bir ispat, dava konusu eşyanın eski zilyede iadesi için yeterlidir.

Mülkiyet karinesinden hem malın şimdiki zilyedi hem de önceki zilyetleri kendi zilyetlik süreleri bakımından yararlanırlar (MK m. 985/II).

Önceki zilyetler, mülkiyet karinesine sadece kendilerinin zilyetliği süresince dayanabilirler. Bu nedenle, şimdiki zilyetliğe bağlanan mülkiyet karinesi üstün durumdadır.

Önceki Zilyet ile Şimdiki Zilyet arasındaki davada, öncelikle Şimdiki Zilyede ait Mülkiyet Karinesinin çürütülmesi gerekir.

Önceki Zilyet Lehine Mülkiyet Karinesine, şu hukuki sonuçlar bağlanabilir:

1) Önceki (eski) Zilyet, bu Karineye dayanarak Taşınır Davası açabilir (MK m. 902).

2) Önceki Zilyet, zilyetliği sırasında mala zarar veren kişilere karşı açacağı Tazminat Davalarında, artık eşyanın zilyedi olmasa bile, Mülkiyet Hakkının varlığını ispata gerek olmaksızın Tazminat Davası açabilir.

3) Önceki Zilyet, kendisinin aleyhine üçüncü şahıslarca açılacak davalarda, yine malın önceki zilyedi ve maliki olduğunu ileri sürerek kendisini savunabilir.

4) Önceki (eski) zilyetle şimdiki (yeni) zilyet karşılaştığında, önceki zilyedin mülkiyet karinesi, sadece zilyet olduğu zamanla sınırlıdır.

Birlikte Zilyetlikte Mülkiyet Karinesi:

Birlikte Zilyetlik;

Twitter: @OgrencisiHukuk

- Müşterek (ortak) Zilyetlik veya
- Elbirliğiyle (iştirak halinde) Zilyetlik biçiminde olur.

Müşterek zilyetliğin Paylı Mülkiyete, elbirliğiyle zilyetliğin Elbirliği Mülkiyetine karine olduğu düşünülmemelidir.

Zilyetliğin Müşterek Zilyetlik mi, yoksa Elbirliğiyle Zilyetlik mi olduğu malın kullanılış biçimine göre belirlenir.

Paylı Mülkiyette, paydaşların malın Elbirliğiyle Zilyetleri, Elbirliği Mülkiyetinde ortakların malın Müşterek Zilyetleri olmalarına bir engel yoktur.

Örneğin, bir Adi Şirkette ortakların her biri, ortaklık hizmetine özgüledikleri otomobilin ayrı anahtarına sahip olup bu otomobili diğerinin katılımı olmaksızın kullanabiliyorsa, bunlar elbirliği halinde malik oldukları otomobilin Müşterek Zilyetleri sayılırlar.

Elbirliği Mülkiyetinin kurulması, malikler arasında kanunda sınırlı sayıda sayılmıştır. Bu tür mülkiyetin kurulması, bir Elbirliği Ortaklığının varlığına bağlı olduğu için, Elbirliği Mülkiyetine, Paylı Mülkiyete oranla daha ender rastlanır.

Elbirliği mülkiyetine, Karı koca arasında Mal Ortaklığı, Miras Ortaklığı, Adi Ortaklık örnek olarak verilmektedir.

Elbirliğiyle Zilyetlik, Elbirliği Mülkiyetine karine olmaz, bu tür bir zilyetlik sadece Paylı Mülkiyete karine olabilir.

Elbirliği halinde malik olduklarını iddia eden Birlikte Zilyetlerin, aralarındaki Elbirliği Ortaklığını ispat etmeleri gerekir.

b. Fer'i Zilyetliğe Bağlı Sınırlı Ayni Hak Karinesi veya Kişisel Hak Karinesi:

MK'un m. 986/II/1 gereğince; **"Taşınıra bir sınırlı ayni hak veya kişisel hak iddiasıyla zilyet bulunan kimsenin iddia ettiği hakkın varlığı karine olarak kabul edilir."** Buna göre, bir kimse zilyetliğindeki malı bir Sınırlı Ayni Hakka veya Kişisel Hakka dayanarak elinde bulundurduğunu iddia ettiği takdirde, iddia edilen hakkın varlığı karine olarak kabul edilir.

Zilyetlik doğal olarak ancak, hak sahibine malın zilyetliğini elde etme yetkisi veren Sınırlı Ayni Haklar ve Kişisel Haklarda, bu haklara karine teşkil eder.

Taşınırlar üzerinde kurulabilen Sınırlı Ayni Haklar;

- İntifa Hakkı
- Rehin Hakkı

Bunların ikisi de hak sahibine eşya üzerindeki zilyetliği elde etme yetkisi verir.

İntifa Hakkı bağımsız bir hak olduğundan, zilyetliğin intifa hakkına karine teşkil etmesi bir sorun yaratmaz.

Rehin hakkı güvence altına aldığı alacağa bağlı, fer'i bir hak olduğundan, burada zilyetliğin rehin hakkına ne kapsamda karine teşkil edeceği, rehin hakkının varlığının, alacağın da var olduğu anlamına gelip gelmeyeceğinin belirlenmesi gerekir.

Zilyetlik sadece rehin hakkına karine olarak kabul edilebilir; rehinin güvence altına aldığı alacağın varlığı bu karinenin kapsamına girmez. Gerçi, zilyetlik kişisel haklara da karine teşkil eder ama rehinin temin ettiği alacak bir para alacağı olarak ifade edildiği ve para alacağı da kişiye eşya üzerinde zilyet olma yetkisi vermediği için, zilyetliğin karine sayıldığı kişisel haklardan değildir.

Zilyetliğin karine olabileceği Kişisel Haklar, sadece kiracının, ödünç alanın, saklayanın (vedia alanın) hakları gibi **hak sahibine zilyet olma yetkisi veren haklardır.**

Sınırlı Ayni Hak ve Kişisel Hak Karineleri Fer'i Zilyetlikte söz konusu olur. Fer'i Zilyetliğin dolaylı veya dolaysız olması önemli değildir. Feri Zilyetlikten doğan bu karinelerden şimdiki zilyetler ve Mülkiyet Karinesinde olduğu gibi önceki zilyetler de yararlanabilirler.

MK'un m.986/II/2 göre; **Fer'i Zilyet Sınırlı Ayni Hak veya Kişisel Hak karinesini, o şeyi kendisine vermiş olan kimseye karşı ileri süremez.**

Burada, «şeyi kendisine vermiş olan kişi» ifadesi ile kastedilen zilyet, sadece malı bizzat fer'i zilyede teslim etmiş olan asli zilyet değildir. Eğer, üzerinde rehin veya intifa hakkı kurulmuş olan bir malın mülkiyeti el değiştirmişse, fer'i zilyetlikten doğan karine, yeni malike karşı da ileri sürülemez. Buradaki ileri sürülememe durumu, sadece malik bakımından geçerli değildir. Dolaysız fer'i zilyet, dolaylı fer'i zilyede karşı da bu karineden yararlanamaz.

Örneğin, (A), (B)'nin malı kendisine rehin olarak verdiğini iddia ediyor, (B) ise malı (A)'ya kiraladığını ileri sürüyorsa, (A), (B)'ye karşı Fer'i Zilyetlikten doğan Ayni Hak Karinesine dayanamaz, iddiasını genel kurallara göre ispat etmelidir.

Örneğin (B), zilyet bulunduğu malı (A)'dan rehin olarak aldığını iddia etmekte, mala rehin hakkı sahibi sıfatı ile zilyet bulunduğunu ileri sürmektedir. (C) bu malı (A)'nın bir borcu için haczettirirse, (B) rehin hakkını bu hacze karşı karine olarak ileri sürebilir. (A), (B)'nin zilyetliğinin rehin hakkına dayanmadığını ileri sürerse, bu takdirde (B) zilyetliğinin rehin hakkına dayandığı yolundaki karineyi, malı kendisine veren (A)'ya karşı ileri süremez.

(A) ile (B) arasında, rehin hakkının mevcut olup olmadığı hususundaki uyuşmazlık, karineye dayanılmaksızın, ispat ile ilgili genel kurallara göre çözülecektir.

Kişisel Hak Karinesi:

Fer'i zilyet lehine düzenlenmiş olan hak karinesinin uygulama alanının daraltılmış olması, Kişisel Hak Karinesini büyük ölçüde etkisiz bırakır.

Bu etkisizliğin nedenleri şunlardır:

1) Zilyetlik, Kişisel Hakka ayni etki sağlayamaz, diğer bir deyişle üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez.

2) Bu karine, malı fer'i zilyede verene karşı kullanılamaz.

Söz konusu karine, sadece fer'i zilyedin zilyetliğe yapılan

Twitter: @OgrencisiHukuk

saldırı dolayısıyla açacağı tazminat davalarında ileri sürdüğü hakkın ispatında önem taşıyacaktır.
MK m.986/2, sadece iddia edilen kişisel hakkın veya sınırlı ayni hakkın varlığı konusunda karine koymaktadır. Bu hüküm ayrıca söz konusu haklara ek bir etki sağlamaz. Fakat, kira sözleşmeleri bakımından özel bir hüküm getirilmiştir. Bu hükme göre, sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur (TBK m. 310).

c. Başkasının Mülkiyet, Sınırlı Ayni Hak veya Kişisel Hak Karinesine Dayanma:
MK 986/1'e göre, **"Bir taşınıra malik olma iradesi bulunmaksızın zilyet olan kimse, taşınırı kendisinden iyiniyetle aldığı kişinin mülkiyet karinesine dayanabilir."**
Örneğin, (A), (B)'den kiraladığı bisikleti, malik olduğu iddiasıyla kendisinden isteyen (C)'ye karşı, kendisine yeterli bir koruma sağlamayan kişisel hakkına dayanacağı yerde, doğrudan doğruya (B)'nin mülkiyet hakkına dayanarak kendisini savunabilir.
Ayrıca fer'i zilyet, malı kendisine teslim etmiş olan kimse mülkiyeti bir başkasına devrederse, edinen kişi lehine olan mülkiyet karinesinden de yararlanabilir.
MK m. 986/I'de, fer'i zilyedin sadece asli zilyedin mülkiyet karinesinden yararlanabileceğinden söz edilmektedir. Aslında fer'i zilyedin yararlanabileceği tek karine, bu değildir. Dolaysız fer'i zilyet, o şeyi iyiniyetle kendisinden aldığı dolaylı fer'i zilyedin sınırlı ayni hak veya kişisel hak karinesine de dayanabilir.
MK 986/1'e göre, Fer'i Zilyet ancak iyiniyetli ise, söz konusu karineden yararlanabilir. Fer'i Zilyedin iyiniyetli olması, malı kendisine verenin hak sahibi olmadığını bilmemesi ve bilebilecek durumda olmamasıdır (MK 3).
Örneğin, hırsızdan malı rehin alan kimse bu durumu biliyorsa, rehin veren hırsızın Mülkiyet Karinesinden yararlanamaz.

Zilyetlik Karinelerinin Rolü:
Zilyet, zilyetlikten doğan hak karineleriyle, hakkını ispat etmek zorunda kalmaksızın, sadece zilyetliğine dayanarak hakkını koruyabilmektedir. Bu koruma, iki şekilde olur:

- Şimdiki (hâlihazır) zilyet aleyhine açılan davalarda ona savunma hakkı tanınması.
- Zilyetliğini kaybetmiş olan önceki zilyedin hak karinesine dayanan talebi, yani önceki zilyede Taşınır Davası açma imkânının tanınması.

Ayrıca karineler, hak sahibi olmayan zilyetten ayni hak edinen iyiniyetli üçüncü kişilerin bu edinimlerinin korunmasını sağlar.

MK. m. 987	• **Halihazır (Şimdiki) Zilyedin hak karinesine dayanan savunması**
MK. m. 989	• **Önceki Zilyedin hak karinesine dayanan talebi: Taşınır Davası**
MK. m.985,988	• **Zilyetlik karinesine güvenerek kazanılan hakkın korunması**

Zilyet Aleyhine Açılan Davalarda Savunma:
MK m.987'e göre: **"Bir taşınırın zilyedi, kendisine karşı açılan her davada üstün hakka sahip olduğu karinesine dayanabilir.**
Gasp veya saldırıya ilişkin hükümler saklıdır."
Önceki Zilyet ile Şimdiki (Hâlihazır) Zilyet karşılaşınca, Şimdiki Zilyet tercih edilir. Bu durumda davacı, şimdiki zilyede karşı üstün hak sahibi olduğunu ispat etmekle yükümlü olur.
Bu tercih durumu, hem Şimdiki Zilyet aleyhine açılacak davalarda olabilir, hem de zilyedin zilyetliğine yapılan saldırıdan korunmak için açacağı davalarda (Saldırının Sona Erdirilmesi Davasında) da söz konusu olur.
Zilyetliğe bağlı karineler, sadece Şimdiki Zilyet olan davalı bakımından değil, Şimdiki Zilyet olan davacı bakımından da aynı değerdedir.
Örneğin, Şimdiki Zilyet, açacağı Elatmanın Önlenmesi Davasında (MK m.683/II), Şimdiki Zilyetliğe bağlanan Mülkiyet Karinesini ileri sürebilecektir.
Fakat, Şimdiki Zilyet, zilyetliği Önceki Zilyetten gasp etmiş ise, MK 987/1'e dayanamaz. (MK 987 / II). Bu takdirde o, Önceki Zilyet tarafından açılan Geri Verme Davasında Karineye dayanmaksızın üstün hakkını derhal ispat etmek suretiyle gasp ettiği şeyi geri vermekten kurtulabilir.
Gasp dışında zilyetliğin ele geçirildiği hallerde de, Önceki Zilyet, Şimdiki Zilyedin üstün hak karinesini çürütürse, bu takdirde kendisine ait Karine hüküm ifade eder.

TAŞINIR DAVASI:
Bir şey üzerindeki zilyetliği rızası dışında sona erdirilen kimse, Şimdiki Zilyedin hak karinesini çürütüp, kendi zilyetliğine ait hak karinesine dayanarak o şeyi geri alma imkânına sahiptir. Bu imkânı sağlayan davaya Medeni Kanun; **Taşınır Davası** demektedir (MK m. 989).
Bu dava sadece Taşınır Mallarda söz konusudur. Bu nedenle, Medeni Kanun ve doktrinde söz konusu davaya **Taşınır Davası (Menkul Davası)** denilmektedir.
Taşınır Davası TMK m.989'da şöyle tanımlanmaktadır: **"Zilyetliği sona eren eski (önceki) zilyedin, hâlihazır (şimdiki) zilyedin hak karinesini çürüterek, kendi zilyetlik karinesine dayanarak taşınır eşyayı geri almak için açacağı davaya Taşınır Davası denir."**
Bir başka tanıma göre; **Evvelki zilyedin, hâlihazır zilyedin elinde bulunan taşınır eşyasını geri alabilmek için onun**

Twitter: @OgrencisiHukuk

aleyhine açtığı, kendi zilyetlik karinesine dayanan davaya Taşınır (Menkul) Davası denir.

Bu dava doktrin ve uygulamada, Menkul Davasından başka, **İstirdat Davası, Zilyetliğe Haklılık Davası, Zilyetliğe Dayanan İstihkak Davası** gibi çok çeşitli isimler altında da anılmaktadır.



TAŞINIR DAVASININ ŞARTLARI:

1) **Zilyetliğin Zilyedin İradesi Dışında Sona Erdirilmiş Olması:** Sadece zilyetliği iradesi dışında sona erdirilen zilyetler, Taşınır Davasını açabilir.

Zilyetlik, zilyedin iradesiyle devredilmeksizin, bir başkası tarafından ele geçirilmiş olduğu hallerde, zilyedin iradesi dışında sona erdirilmiş olur.

Taşınır Davası Açılabilen Hallere Örnekler:

*(A)'nın malını (B) çalmış, (A); ona karşı malın geri verilmesi için Zilyetlik Davası açmamış veya süreyi kaçırdığı için açamamışsa, malın geri verilmesini Taşınır Davasıyla sağlayabilir.

*(B) çaldığı malın mülkiyetini (C)'ye devretmişse, (A)'nın (C)'ye karşı Zilyetlik Davası açma hakkı zaten yoktur; bu durumda (A) ancak Taşınır Davası açabilir.

*Zilyetlik ayırt etme gücü olmayan bir kimse tarafından devredilmişse, bu durumda zilyetliğin devri bu kişinin iradesine dayanmadığından, devralana karşı Taşınır Davasının açılması mümkündür.

***Sona erdirilen zilyetliğin dolaysız** (örnek olarak malikin evinden çalınmış) **veya dolaylı** (örnek olarak malikin kiracıdaki malı çalınmış) **olması fark yaratmaz.**

*Dolaylı Zilyet, kural olarak malın Dolaysız Zilyede geri verilmesini talep edebilir.

*Örneğin, kiraya veren, kiracının elinden çalınan mal için hırsıza karşı Taşınır Davası açabilir.

*Kiraya veren, malın kendisine değil, kiracıya geri verilmesini talep etmesi gerekir. Kiracı malı geri almak istemiyorsa, o takdirde, kiralayana geri verilmesi gerekir.

Taşınır Davası Açılamayacak Hallere Örnekler:

Örneğin, (A), (B)'ye mülkiyeti geçirmek amacıyla zilyetliği bizzat kendi iradesiyle devretmiştir. Fakat, devre sebep teşkil eden hukuki işlem hükümsüzdür. Bu takdirde, (A) malın geri verilmesini mülkiyete dayanan **istihkak davasıyla** sağlayabilecektir.

(A), (B)'ye zilyetliği iradesiyle devretmiş ise, devre sebep teşkil eden sözleşme sona ermiş olsa bile, (A), (B)'ye karşı Taşınır Davası açamaz. Bu durumda (A) malın geri verilmesini bu sözleşmeden doğan geri verme borcunun ifasını dava etmek ya da mülkiyet hakkına dayanan **İstihkak Davası** açmak suretiyle sağlayabilir.

Dolaylı Asli Zilyet, Dolaysız Fer'i Zilyedin zilyetliğini gasp ederse, örneğin kiraya veren kiracıdaki malı alırsa, Dolaysız Fer'i Zilyet ona karşı Taşınır Davası açamaz.

Fer'i Zilyetlikten Doğan Hak Karinesi, malı Fer'i Zilyede veren kimseye karşı kullanılamaz (MK m. 986 / II).

Bu durumda kiracı, ancak Zilyetliğin Gaspında Geri Verme Davası (MK m. 982'ye dayanan Geri Verme Davası) veya aralarındaki akdi (sözleşmesel) ilişkiye dayanan ifa davası açabilir.

Eğer Fer'i Zilyetlik sınırlı bir ayni hakka dayanıyorsa, Fer'i Zilyet bu Ayni Hakka Dayanan İstihkak Davası da açabilir.

Zilyet zilyetliği iradesiyle başkasına devretmiş ve fakat bu devrin sebebi geçerli olmayabilir.

Özellikle malik olmayan zilyedin zilyetliğini geçerli olmayan bir sebeple devretmesi durumunda, zilyetliğin sebepsiz kazanılmasına dayanan geri verme davası açılır.

2) Şimdiki Zilyedin Ediniminin Korunmamış Olması:

Önceki Zilyedin, zilyetliği iradesi dışında sona erdirilmiş olsa dahi, Şimdiki Zilyedin iyiniyetinin korunarak, kazanımının geçerli sayıldığı durumlarda (MK m. 988, 990) Taşınır Davası açılamaz.

Bu şart bağlamında, MK m. 988 ve 990 hükümlerine değinmekte fayda vardır.

Emin Sıfatıyla Zilyetten Edinme Bakımından Tasarruf Yetkisi ve Taşınır Davası (MK m. 988): "Bir taşınırın emin sıfatıyla zilyedinden o şey üzerinde iyiniyetle mülkiyet veya sınırlı ayni hak edinen kimsenin edinimi, zilyedin bu tür tasarruflarda bulunma yetkisi olmasa bile korunur."

Para ve Hamile Yazılı Senetlerde Tasarruf Yetkisi ve Taşınır Davası (MK m. 990): "Zilyet, iradesi dışında elinden çıkmış olsa bile, para ve hamile yazılı senetleri iyiniyetle edinmiş olan kimseye karşı Taşınır Davası açamaz."

3) Şimdiki Zilyedin Üstün Hak Karinesinin Çürütülmesi:

Zilyetliğinin iradesi dışında sona erdirildiğini iddia eden davacı, Taşınır Davasını kazanabilmek için, kendisinin önceden mala zilyet olduğunu kanıtlamak ve Şimdiki Zilyedin üstün hak karinesini çürütmek zorundadır.

Böylece Önceki Zilyetliğe Bağlı Hak Karinesi işlerlik kazanacak, Önceki Zilyet eşyanın zilyetliğini davalı Şimdiki Zilyetten daha fazla hak ettiğini kanıtlamış olacaktır.

Davacı Önceki Zilyet, davalı Şimdiki Zilyedin üstün hak karinesini çürütebilmek için iki alternatif olanağa sahiptir:

- Davalı zilyedin zilyetliği kötüniyetle edindiğini ispat
- Davacı olarak eşyanın elinden iradesi dışında çıktığını ispat

a) Şimdiki Zilyedin Zilyetliği İyiniyetle Edinmemiş Olması: MK m. 991/I, bir taşınırın zilyetliğini iyiniyetle

Twitter: @OgrencisiHukuk

edinmemiş olan kimseye karşı önceki zilyedin her zaman Taşınır Davası açabileceğini belirtmektedir. Zilyetliği kötüniyetle kazanana karşı Taşınır Davası bir zamanaşımına tabi değildir.

"İyiniyetle edinmemiş olan kimse" deyimi ile ifade edilmek istenen, zilyetliği kötüniyetle kazanandır. Şimdiki Zilyedin Zilyetliği İyiniyetle Edinmemiş Olması konusunda şu örnek verilebilir:

Örneğin, (A)'nın (R)'ye rehin olarak bıraktığı malı (R) bu durumu bilen (Ü)'ye satıp teslim etse, (R)'nin eşya üzerinde tasarruf yetkisi olmadığını bilen (Ü) zilyetliği kötüniyetle edinmiş olacağı için, (A) ona karşı da Taşınır Davası açma imkânına sahiptir.

Davalı, davacının zilyetliği kötü niyetle kazandığını ispat ederse, bu takdirde dava reddedilir.

MK m. 991/II, bu hususu da şöyle belirtmektedir: **"Eğer önceki zilyet de, zilyetliği iyiniyetle edinmemiş ise, sonraki zilyede karşı Taşınır Davası açamaz."**

Örneğin, (A)'nın malını (H) çalsa, (H)'den de (Ü) çalsa, (A) gerek (H)'ye, gerekse (Ü)'ye karşı Taşınır Davası açabilir. Fakat (H), (Ü)'ye karşı bu davayı açma hakkına sahip değildir. Keza (H) çaldığı malı (Y)'ye emanet etse fakat sonra (Y) malı geri vermek istemezse (H), (Y)'ye karşı Taşınır Davası açamaz. Bu hususta **"iki kötüniyetli zilyetten halihazır (şimdiki) zilyet tercih edilir"** kuralı uygulanır.

b) Malın Önceki Zilyedin İradesi Dışında Elinden Çıkmış Olması:

Şimdiki zilyedin üstün hak karinesinin çürütülebilmesi için ikinci imkân, malın önceki zilyedin iradesi dışında elinden çıkmış olduğunun ispatıdır.

Zilyedin sadece zilyetliğine iradesi dışında son verildiğinin ispat edilmesi yeterli değildir. Ayrıca malın da zilyedin elinden rızası dışında çıktığının ispatı gerekir.

Zilyetliğin, zilyedin iradesi dışında sona erdirilmiş olması, her zaman, malın önceki zilyedin iradesi dışında elinden çıkmış olması şeklinde anlaşılmamalıdır.

Malın irade dışı elden çıkmasıyla, zilyetlik de irade dışı kaybedilmiş olur.

Malın önceki zilyedin elinden iradesiyle çıktığı durumlarda da zilyetliğin irade dışı sona erdirilmiş olması mümkündür.

Örneğin, (A) malı (R)'ye rehin vermiş, (R) de bu malı (Ü)'ye satıp teslim etmişse, (A) zilyetliğini irade dışı kaybetmiş olur. Fakat bu durumda (A)'nın (Ü)'ye Taşınır Davası açabilmesi (Ü)'nün zilyetliği kötüniyetle kazanmış olmasına bağlıdır. Çünkü (A) zilyetliği iradesi dışında kaybetmiş olmakla beraber, mal elinden iradesiyle çıkmıştır.

Malın hangi durumda zilyedin iradesi dışında elinden çıkmış sayılacağı, MK m. 989/I'de **"taşınırı çalınan, kaybolan ya da iradesi dışında herhangi bir şekilde elinden çıkan"** şeklinde belirtilmiştir.

Malın irade dışı elden çıkması, malın çalınması veya kaybedilmesi ile sınırlı değildir. Bu duruma değişik örnekler verilebilir. Örneğin:

- Ayırt etme gücüne sahip olmayan kişinin malını satıp alıcıya teslim etmesi durumunda, bu kişinin geçerli bir iradesi olmayacağından, bu durumda da mal zilyedin iradesi dışında elinden çıkmış sayılır.
- Eşyanın, su baskını, rüzgâr, fırtına, yer sarsıntısı gibi tabii afet veya kuvvetler sebebiyle sürüklenip başkasının zilyetliğine girdiği hallerde veya canlı hayvanların kendi başına hareket etmesi sonucu eşyanın elden çıkması halinde de zilyetliğin irade dışı kaybı söz konusu olur.
- Sürekli bir şekilde unutulmuş eşyanın zilyetliği de irade dışı kayba uğramış olur.

Bütün bu hallerde, Taşınır Davası açmak imkânı vardır.

***Zilyedin, malın irade dışı elinden çıkmasında kusurlu olup olmaması önemli değildir.**

Şimdiki zilyet, zilyetliği iyiniyetle kazanmış olsa dahi, mal iradesi dışında elinden çıkmış olan önceki zilyet, ona karşı Taşınır Davası açabilir.

Örneğin, (A)'nın malını çalan (H) bunu iyiniyetli (Ü)'ye satıp teslim etse, (A), (Ü)'ye karşı Taşınır Davası açarak malın geri verilmesini sağlayabilir.

Dolaylı Zilyetlikte, malın Dolaysız Zilyetten çalınması durumunda da mal Dolaylı Zilyedin elinden iradesi dışında çıkmış sayılır.

Örneğin, (A)'nın malını kiracısı (K)'dan çalan (H), bunu (Ü)'ye satıp teslim etse, (A) ve (K), (Ü)'ye karşı Taşınır Davası açabilirler.

Davacının, davalıya ait üstün hak karinesini çürütmesi üzerine, önceki zilyetliğine bağlı hak karinesi işlerlik kazanır.

Davalının da yapacağı savunmayla davacı lehindeki hak karinesini etkisiz bırakması mümkündür.

Davalı, davacının zilyetliği kötü niyetle ele geçirmiş olduğunu kanıtlarsa, dava reddedilir.

Zilyetliği kötü niyetle kazanmış olan önceki zilyetler kendilerinden sonraki zilyetlere karşı Taşınır Davası açamazlar (MK. m. 991/II).

Örneğin, (A)'nın malını (H), (H)'den de (Ü) çalsa ve bu malı (R)'ye rehin verse, (H)'nin (Ü) ve (R)'ye karşı açtığı Taşınır Davası reddedilecektir.

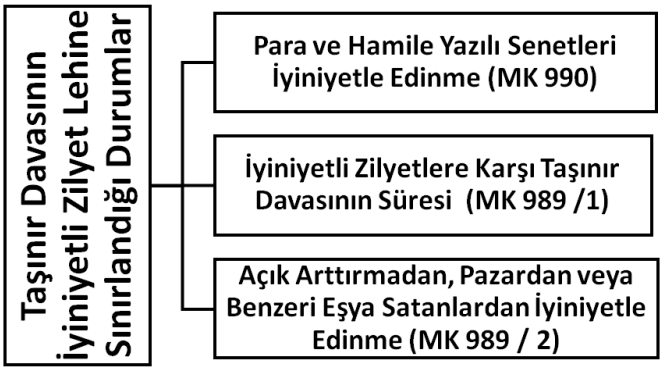
Davalı kendisinin mal üzerinde zilyet olma yetkisini veren bir hakkı bulunduğunu kanıtlamak suretiyle de davanın reddini sağlayıp malı geri vermekten kurtulabilir.

Örneğin, (A)'nın zilyet olduğu malı (B) çalmış ve (Ü)'ye satmış, bir süre sonra (Ü)'den çalınan mal (A)'nın eline geçmiş olsa, (Ü)'nün (A)'ya karşı açtığı Taşınır Davasında (A) üstün hak sahibi olduğunu ileri sürebilir.

Ayrıca, **Davalı, davacının iyiniyetli de olsa mal üzerinde hakkı bulunmadığını,** örneğin, davacının çalınmış bir malı

Twitter: @OgrencisiHukuk

satın aldığını veya mülkiyetin kazanılmasını sağlayan işleminin sakat olduğunu kanıtlayarak da **malı geri vermekten kurtulma imkânına sahiptir.**



Taşınır Davasını İyiniyetli Zilyet Lehine Sınırlayan Haller:

MK. m. 990	• Çalınmış, kaybedilmiş, irade dışında elden çıkmış da olsa para veya hamile yazılı senetleri iyi niyetle kazanmış olan kimse aleyhine taşınır davası açılamaz.
MK. m. 989 /1	• Çalınmış, kaybedilmiş, irade dışında elden çıkmış malı edinen iyi niyet sahibi zilyetlere karşı taşınır davası beş yıllık hak düşürücü süreye tabidir.
MK. m. 989/2	• Çalınmış, kaybedilmiş, irade dışında elden çıkmış mal açık artırmadan veya bir pazardan veya benzeri eşya satanlardan kazanılmış ise; iyi niyetle hareket eden aleyhine taşınır davası ancak ödenen bedelin geri verilmesi şartıyla açılabilir.

Eşyanın Önceki Zilyedin elinden rızası olmaksızın çıktığı hallerde, Taşınır Davası açma hakkı üç bakımdan Medeni Kanun tarafından sınırlanmıştır:

1) Para ve Hamile Yazılı Senetleri İyiniyetle Edinme:

Çalınmış, kaybedilmiş veya başka bir şekilde irade dışı elden çıkmış olsa da para veya hamile yazılı senetleri iyiniyetle edinmiş olan kimseye karşı Taşınır Davası açılamaz (MK m. 990).

Medeni Kanun, para ve hamile yazılı senetlerin piyasada tedavülüne güvence sağlamıştır.

2) İyiniyetli Zilyetlere Karşı Taşınır Davasının Süresi:

Dava konusu para ve hamiline yazılı senet olmasa bile, irade dışı elden çıkmış malı edinen iyiniyetli zilyetlere karşı Taşınır Davasının açılması beş senelik bir hak düşürücü süreye tabidir (MK m. 989/I).

Zilyetliği kötüniyetle kazanmış olanlara karşı böyle bir süre söz konusu değildir (MK m. 991).

MK m. 989/I'de belirtilen beş yıllık hak düşürücü süre malın irade dışı elden çıktığı tarihten itibaren işlemeye başlar.

Bu beş yıllık hak düşürücü sürenin geçirilmesi sonucu halen zilyet olan davalıya karşı bir süreye tabi olmayan ve Ayni Hakka Dayanan İstihkak Davasının (MK m. 683/II) açılıp açılamayacağı ise, tartışmalıdır.

MK m. 989/I'deki beş yıllık süre ile MK m. 777/I'deki mülkiyeti kazandıran beş yıllık zamanaşımı süresi bazen aynı olayda birlikte gerçekleşebilir. Bu iki süre birbiriyle asla karıştırılmamalıdır.

MK m. 989/I'deki süre, önceki zilyedin zilyetliğini kaybettiği andan, MK m. 777/I'deki süre ise, yeni zilyedin iyiniyetli zilyetliğinin başladığı andan itibaren işler. Bu nedenle de söz konusu süreler her zaman örtüşmez.

Örneğin, (A)'dan çaldığı malı (H) üç yıl sonra iyiniyetli (Ü)'ye satıp teslim etmişse, MK 989 /1'deki süre hırsızlık olayından itibaren beş yıl geçmekle tamamlanmış olur. (A), (Ü)'ye karşı artık Taşınır Davası açamaz. Fakat (Ü)'nün MK 777/1 uyarınca malın mülkiyetini zamanaşımıyla kazanabilmesi için daha üç yıl iyiniyetle zilyetliğini sürdürmesi gerekir.

Hâkim görüşe göre, MK m. 989/I'deki beş yıllık süre geçirildikten sonra, MK m. 777/I'deki şartlar tamamlanmış olsa dahi, iyiniyetli zilyet ayni hakkı kazanır.

MK 763/II'ye göre: "Bir taşınırın zilyetliğini iyiniyetle ve malik olmak üzere devralan kimse, devredenin mülkiyeti devir yetkisi olmasa bile, zilyetlik hükümlerine göre kazanmanın korunduğu hallerde o şeyin maliki olur."

MK 988'e göre, emin sıfatıyla zilyetten malı iyiniyetle edinenin, bu edinimi korunacaktır.

MK 989/1 ise, malın irade dışı elden çıktığı durumlarda ayni hakkın iyiniyetle kazanılmasını beş yıl süreyle geciktirmektedir.

İrade dışı elden çıkan malı iyiniyetle edinen kimse, beş yıl sonra mülkiyet hakkını kazanmış olur. Bu nedenle de ona karşı İstihkak Davası açılamaz.

Öyleyse, bu görüşe göre, MK m. 763/II, 988 ve 989/I hükümleri çerçevesinde irade dışı elden çıkan malı iyiniyetle edinen kimse, beş yıl sonra mülkiyet hakkını kazanmış olur. Bu nedenle de ona karşı İstihkak Davası açılamaz.

Diğer bir görüşe göre, MK 763'de Zilyetliğin Devri yoluyla mülkiyetin kazanılması düzenlenmiştir.

Bu görüşe göre, irade dışı elden çıkmış olan malı iyiniyetle edinen kimse MK 989/I'de öngörülen sürenin geçmesiyle birlikte kendiliğinden mülkiyeti kazanmış olmaz.

Bu bakımdan Taşınır Davasını açma süresini kaçırmış olan malik, iyiniyetli zilyet kazandırıcı zamanaşımıyla mülkiyeti kazanmamış olduğu sürece, İstihkak Davası açıp mülkiyet hakkını ispat ederek malın geri verilmesini sağlayabilecektir.

MK 989 / I' de öngörülen beş yıllık sürenin geçmesiyle irade dışı elden çıkan malı edinen iyiniyetli zilyedin, bu ediniminin geçerli sayılması gerektiğini savunan görüş kabul edilse bile, beş yıllık sürenin geçmesine rağmen ayni hakkın yine de iyiniyetle kazanılamayacağı durumlar söz konusu olabilir.

Twitter: @OgrencisiHukuk

Gerçekten, irade dışı elden çıkmış olan malın iyiniyetli zilyet tarafından edinimi, mülkiyetin devri için gerekli diğer şartlardaki eksiklik nedeniyle geçersiz olabilir.
Diğer şartlardaki eksikliğin örneği ise, mülkiyetin devrini sağlayan tasarruf işleminin ehliyetsizlik veya irade bozukluğu nedeniyle geçersizliğidir.
İrade dışı elden çıkmış olan malın iyiniyetli zilyet tarafından edinimi geçersiz ise, iyiniyetli zilyedin malın mülkiyetini kazanması, sadece Kazandırıcı Zamanaşımının şartlarının varlığı halinde mümkündür.
İşte bu şartlar gerçekleşmemişse, Önceki Zilyet MK m. 989/I'deki beş yıllık süreyi geçirmiş olsa bile, malın geri verilmesini İstihkak Davasıyla sağlayabilir.

3) Açık Arttırmadan, Pazardan veya Benzeri Eşya Satanlardan İyiniyetle Edinme:

Çalınmış, kaybedilmiş veya irade dışı başka herhangi bir şekilde elden çıkmış mal açık arttırmadan veya pazardan ya da benzeri eşya satanlardan edinilmiş ise, iyiniyetle hareket eden birinci ve sonraki edinenlere karşı Taşınır Davası ancak ödenen bedelin geri verilmesi koşuluyla açılabilir (MK 989 / II).
Ödenen bedelin geri verilmesi, davanın bir şartı değildir. Bu bedelin geri verilmesi için talep gerekir.
Davacı, dava sırasında hâkim önünde semeni ödemeyeceğini beyan ederse, açılmış olan dava reddedilir ve davalı zilyet MK 763 uyarınca mülkiyeti kazanmış olur.

Taşınır Davasının Tarafları:

Taşınır Davasını zilyetliğini iradesi dışında kaybetmiş olan zilyet açabilir.
Eğer zilyetlik Fer'i Zilyedin iradesi dışında kaybedilmiş ise, dava hem Asli Zilyet, hem de Fer'i Zilyet tarafından açılabilir. Asli Zilyet kural olarak malın Fer'i Zilyede geri verilmesini talep eder.
Müşterek Zilyetlikte her zilyedin bu davayı açma hakkı vardır.
Elbirliğiyle Zilyetlikte ise, zilyetlerin birlikte dava açmaları gerekir.
Taşınır Davası malın zilyedine karşı açılır. Davalı malın Asli veya Fer'i Zilyedi olabilir.
Dava Fer'i Zilyede karşı açıldığı takdirde, Fer'i Zilyet davanın Asli Zilyede karşı açılması gerektiğini ileri sürerek malı geri vermekten kaçınamaz.
Dava sadece Asli Zilyede açıldığı takdirde de, mal onun elinde olmayacağından, hükmün yerine getirilememesi tehlikesi vardır.
Sonuç olarak, davanın her iki zilyede karşı birlikte açılması yerinde olur.

Taşınır Davasının İstihkak Davasından Farkları:

- Taşınır davası ancak taşınır mallar için söz konusu olur. İstihkak davası ise, hem taşınırlarda hem taşınmazlarda söz konusu olur.
- Taşınır davasında davanın dayanağı zilyetliğe bağlanan hak karineleri olduğu için, zilyetliği ispat etmek ve şimdiki zilyedin üstün hak karinesini çürütmek gerekli ve yeterlidir. İstihkak davasında ise, davacı, ayni hakkını ispat etmek zorundadır.
- Taşınır davasını ayni hakkı iddia etmeyen zilyetler de açabilir. İstihkak davasını ise, ayni hak iddia edenler açabilir.
- Taşınır davası iyiniyetli zilyetlere karşı bir hak düşürücü süreye tabidir (MK m. 989/I). İstihkak davası ise, bir süre ile sınırlandırılmamıştır (MK m. 683/II).

Taşınır Davasının İstihkak Davası İle Karşılaştırılması:

1) Taşınır Davası, ancak taşınır mallar için söz konusu olur. Oysa, İstihkak Davası, hem taşınırlarda, hem taşınmazlarda söz konusu olur.
Doktrinde, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar için de bu davanın açılabileceği görüşü savunulmaktadır.
Yargıtay, MK 989'un (eMK 902) ve MK 991 (eMK 904)'in tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar için uygulanabileceğini kabul etmektedir.

2) Taşınır Davasında, davanın dayanağı zilyetliğe bağlanan Hak Karineleridir. Taşınır Davasında zilyetliği ispat etmek ve şimdiki zilyedin üstün hak karinesini çürütmek gerekir. Oysa, İstihkak Davasında, davacı ayni hakkını ispat etmek zorundadır.
Bir şeyin zilyedi olmadan mülkiyetini kazanmış bir kimse hiçbir zaman Taşınır Davası açamaz, ancak mülkiyet hakkına dayanarak İstihkak Davası açabilir.
Bu hususta, başkasının kümesine yumurtlayan tavuğun malikinin yumurtayı talep etmesi örnek olarak verilmektedir. Keza bir hayvanın malikinin, bu hayvanın başkasına ait olduğu taşınmazda doğurduğu yavruları talep etmesi de ancak mülkiyete dayanan İstihkak Davası ile mümkün olur.
Malın zilyetliğini kötüniyetle kazanmış olan kimse, zilyetliğini kaybettikten sonra bunun geri verilmesi için Taşınır Davası açamazsa da (MK 991/II), istihkak davası açabilir.
Bunun örneği, bir kişinin miras yoluyla malın mülkiyetini kazanmasıdır.
Zilyetliğin, zilyedin iradesiyle devredildiği fakat mülkiyetin devrinin geçerli olmadığı hallerde de Taşınır Davası açılamaz, ancak mülkiyet hakkına dayanılarak İstihkak Davası açılabilir.
Bir görüşe göre, zilyet kötü niyetli, yani hukuki sebebi meydana getiren borçlandırıcı işlemin geçersizliğini biliyor veya bilmesi gerekiyor ise, ona karşı Taşınır Davası da açabilir.

Twitter: @OgrencisiHukuk

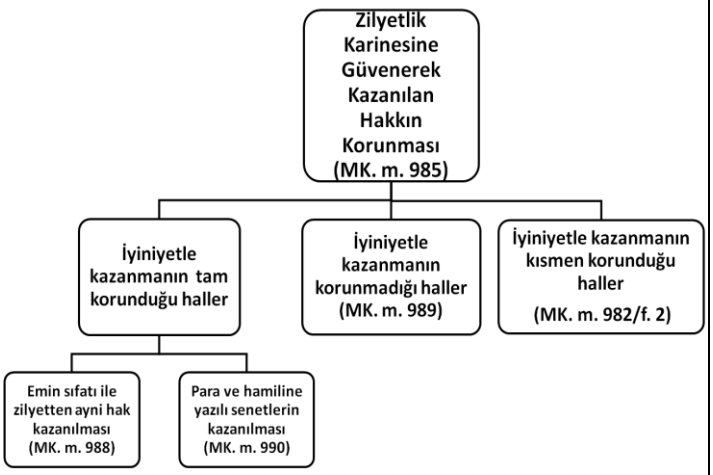
3) İstihkak Davasını ayni hak iddia edenler açabilir.
Oysa, Taşınır Davasını ayni hak iddia etmeyen zilyet de açabilir.
Örneğin, kiracı (K)'daki malı çalan hırsız (H)'ye veya bu malı hırsızdan satın alan (Ü)'ye karşı (K) Taşınır Davası açabilir.
4) Taşınır Davası, iyiniyetli zilyetlere karşı bir hak düşürücü süreye tabidir (MK 989/1).
Oysa, İstihkak Davası (MK 683/II) bir süreyle sınırlanmış değildir.
MK 989/1'deki süre geçtikten sonra da malikin, hakkını ispat ederek İstihkak Davası açabileceği savunulmaktadır. Bunun için de, şimdiki zilyedin, kazandırıcı zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanmamış olması gerekir (MK 777/1).
Ayrıca, MK 989/1'de öngörülen beş yıllık sürenin geçmesiyle irade dışı elden çıkan malı edinen iyiniyetli zilyedin, bu ediniminin geçerli sayılması gerektiğini savunan görüş kabul edilebilir.
Bu görüş kabul edilse dahi, eğer irade dışı elden çıkmış olan malın iyiniyetli zilyet tarafından edinimi, mülkiyetin devri için gerekli diğer geçerlilik şartlarının yerine getirilmemiş olması nedeniyle geçersiz ise, iyiniyetli zilyedin malın mülkiyetini kazanması ancak kazandırıcı zamanaşımı şartları varsa mümkündür.
İşte bu şartlar gerçekleşmemişse, önceki zilyet MK 989/1'deki beş yıllık süreyi geçirmiş olsa dahi, malın geri verilmesini İstihkak Davasıyla sağlayabilir.
Taşınır Davası esastan sonuçlandırılmış, üstün hak sahipliği kesin hükme bağlanmışsa, artık İstihkak Davası da açılamaz.

Taşınır Davasının Zilyetlik Davasından Farkları:
1) Zilyetlik davaları hem taşınırlarda hem taşınmazlarda zilyetliği korur. Taşınır davası ise, sadece taşınırlarda söz konusu olur.
2) Zilyetlik davaları, zilyetliğe dayanır. Taşınır davası zilyetliğe bağlı üstün hak karinesine dayanır.
3) Zilyetlik davaları ancak gasp ve saldırıda söz konusu olur. Taşınır davası için zilyetliğin irade dışı sona erdirilmiş olması yeterlidir.
4) Zilyetlik davalarının fiil ve failin öğrenilmesinden itibaren iki ay veya en geç gasp veya saldırı fiilinden itibaren bir yıl içinde açılması gerekir (MK 984). Taşınır davası kötüniyetli zilyetlere karşı süresizdir. İyiniyetli zilyetlere karşı ise süre beş yıldır.
5) Zilyetlik davalarında görevli mahkeme, Sulh Hukuk Mahkemesidir (HMK 4 / 1 / c). Taşınır Davasında görevli mahkeme ise, Asliye Hukuk Mahkemesidir (HMK 2 / 1).

Zilyetlik Karinesine Güvenerek Kazanılan Ayni Hakkın Korunması:
Medeni Kanun m. 985'te yer alan "Taşınır bir şeyin zilyedi onun maliki sayılır" kuralı karşısında, bu karineye güvenerek zilyetten iyiniyetle hak kazananların kazanmaları korunacak mıdır?
Bu soruya Roma Hukukunda olumsuz cevap verilir. Çünkü bu hukuk düzeninde "kimse sahip olduğu haktan fazlasını başkasına devredemez" kuralı hâkimdir. Bu nedenle haksız zilyetten hak kazanan kimse iyiniyetli de olsa, gerçek hak sahibine karşı korunmuyordu. Cermen hukukunda ise, haksız zilyetten iyiniyetle hak kazanan kimse korunmuştur.
Medeni Kanunumuz ortalama bir yol tutmuştur. Bazı hallerde iyiniyet sahibi kazananı tam olarak korumuş, bazı hallerde hiç korumayarak gerçek hak sahibini korumuş, bazı hallerde de iyiniyetli kazanana kısmi bir koruma sağlamıştır.
Söz konusu iyiniyet sübjektif iyiniyettir. Yani kazanan kendisine hak kazandıran zilyedin buna yetkisi olmadığını bilmemeli ve bilecek durumda olmamalıdır. İyiniyet karine olarak varsayılır. Fakat durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyiniyet iddiasında bulunamaz (MK m.3).
Kazananın yapacağı araştırmaların, tasarrufu yapanın yetkisizliğini ortaya çıkarabileceği hallerde bu araştırmaların yapılmamış olması iyiniyet iddiasını bertaraf eder. Örnek olarak bir zilyetten mobil telefon satın alırken fatura aranmamış olması, üstünde kütüphanenin damgası bulunan bir kitabın araştırma yapmadan alınması hallerinde kazananın gerekli özeni sarf ettiği söylenemez.
Korunduğu hallerde aranan iyiniyet, kazanma anındaki iyiniyettir. Kazanma anında iyiniyetli olan kimsenin, kazanmasına engel teşkil eden durumu sonradan öğrenmesi sonucu değiştirmez. Sonradan gelen kötüniyet zarar vermez.
MK 763/II'ye göre: "Bir taşınırın zilyetliğini iyiniyetle ve malik olmak üzere devralan kimse, devredenin mülkiyeti devir yetkisi olmasa bile, zilyetlik hükümlerine göre kazanmanın korunduğu hallerde o şeyin maliki olur."
Aynı ilke Teslime Bağlı Rehine ilişkin MK 939/II' de tekrarlanmıştır: "Rehnedende, tasarrufta bulunma yetkisi olmasa bile, rehin konusu taşınıra iyiniyetle zilyet olan kimse, zilyetlik hükümlerine göre edinimi korunduğu ölçüde rehin hakkı kazanır."
MK 763/II ve 939/II'den çıkan sonuç şudur: Bir taşınırın zilyedi elindeki malı başkasına devretmeye yetkili olmasa da, iyiniyetli üçüncü kişiler zilyetten o mal üzerinde ayni haklar kazanabilirler.
MK 763/II ve 939/II'deki ilke bir yandan MK 988 ve 990 ile tamamlanırken, diğer taraftan da MK 989 ile sınırlanmıştır.
MK 989'daki sınırlama, malın asıl hak sahibi olan zilyedin elinden iradesi dışında çıkması durumuna ilişkindir.
Malın çalınmış, kaybedilmiş veya diğer herhangi bir şekilde irade dışı elden çıkmış olduğu durumlarda

Twitter: @OgrencisiHukuk

iyiniyetli üçüncü kişilerin edinimleri korunmaz. Ancak MK 990 ile para ve hamile yazılı senetler bakımından bu ilkeye de bir istisna getirilmiştir.
MK 763/II ve bunu tamamlayan MK 988 ve 990 işlem güvenliğinin, MK 989 ise, hak güvenliğinin gerçekleştirilmesine yöneliktir.



A) Emin Sıfatıyla Zilyetten Ayni Hak Kazanılması:
Bir taşınırın emin sıfatıyla zilyedinden, o şey üzerinde iyiniyetle mülkiyet veya sınırlı ayni hak edinen kimsenin edinimi, o zilyedin bu tasarruflarda bulunma yetkisi olmasa bile korunur (MK m.988).
Bu hükmün uygulanabilmesi için ayni hakkı devir veya kuran kimse malda emin sıfatı ile zilyet olmalıdır.
Emin sıfatıyla zilyetlikten kasıt, malikin malı kendi zilyetliğini devam ettireceğini umduğu bir kimseye bırakmış olmasıdır. Bu kişi bir Fer'i Zilyet (Rehin Alan, Kiracı vs.) olabilir.
Müşterek Zilyetlikte, zilyetlerden her biri, diğerine göre, Emin Sıfatı ile Zilyet durumundadır.
Bütün bu hallerde Malik kendisi için tehlike arz eden durumu kendi rızası ile yaratmaktadır. Bu nedenle, Kanun, kendi güveninin tehlikelerine katlanma yükümünü ona yüklemiştir. Eğer güveninde aldanmış ve malı kendisine verdiği kimse yetkisiz olarak bunda tasarruf etmiş ise, bunun sonuçlarına Malik katlanmalıdır.
Buna karşılık, Zilyet Yardımcıları, Emin Sıfatıyla Zilyet sayılmazlar.
Emin Sıfatıyla Zilyetten, Ayni Hakkı kazanırken, onun bu hakkı devretmeye yetkili olduğuna inanan kimse yanılmıştır; ama bu yanıltıcı durumu malı bir başkasına emaneten veren kimse kendi iradesiyle yaratmıştır.
Bu nedenle, Medeni Kanun, kendi yarattığı durumun tehlikelerine katlanma yükümünü de ona yüklemiştir.

Emin Sıfatıyla Zilyetten Ayni Hak Kazanılmasının Şartları:
MK 988'in uygulanabilmesi için gerekli beş şart vardır:
Birinci şart; Ayni Hakkın Emin Sıfatıyla Zilyetten kazanılmış olmasıdır.
İkinci şart; Ayni Hakkı kazananın Üçüncü Kişi olmasıdır.
Üçüncü şart; Üçüncü Kişinin bir Ayni Hak kazanmış olmasıdır.
Dördüncü şart; Üçüncü Kişinin Ayni Hakkı iyiniyetle kazanmış olmasıdır.
Beşinci şart; Üçüncü Kişinin ediniminde tasarruf yetkisi dışında diğer geçerlilik unsurlarının mevcut olmasıdır.
1) Ayni Hakkın Emin Sıfatıyla Zilyetten Kazanılmış Olması:
MK 988'deki Emin Sıfatıyla Zilyet deyiminden, Malikin güvene dayalı olarak (emaneten) malını teslim ettiği kimse anlaşılır. Burada irade dışı elden çıkmış malın aksine, Malikinin iradesiyle bir başkasına bırakılmış mal söz konusudur.
Bu bakımdan, «Emin Sıfatıyla Zilyet» bir mala sadece Saklama Sözleşmesi dolayısıyla zilyet olan kimse değildir; güvene dayanan diğer Hukuki İlişkiler, Kira, Ödünç, Rehin vs. gereğince mala zilyet olan Fer'i Zilyetler de Emin Sıfatıyla Zilyet sayılırlar.
Yine, Mülkiyeti Saklı Tutma kaydıyla, Beğenme Koşuluyla Satışlarda mal alıcıya güvene dayalı olarak verilmiş olur.
Müşterek Zilyetlikte, malı elinde bulunduran zilyet de Emin Sıfatıyla Zilyettir.
Bir Taşınır, Mülkiyetinin geçirilmesi amacıyla bir başkasına teslim edilmiş, fakat teslime dayanak olan Hukuki İşlemin Geçersizliği nedeniyle Mülkiyet kazanılamamış olsa, malı teslim alan Zilyet, yine Emin Sıfatıyla Zilyet sayılır.
Her biri önceki zilyedin iradesiyle zilyet olan kimseleri de emin sıfatıyla zilyet saymak gerekir.
Örneğin, (A) bisikletini (B)'ye ödünç olarak vermiş, (B) de bunu tamir etmesi için (C)'ye bırakmış olsa, (C) Emin Sıfatıyla Zilyettir.
Emin Sıfatıyla Zilyetlik için zilyetliğin devrine dayanak teşkil eden sözleşmenin geçerli olup olmaması da önemli değildir. Fakat malın tesliminde Malikin iradesi yoksa Emin Sıfatıyla Zilyetlik de yoktur.
Bunun için de, örneğin, Temizleyiciye temizlenmek üzere verilen elbisenin cebinde unutulan cüzdanın iradeye dayanarak verilmiş olduğu söylenemeyeceği için, Temizleyici cüzdanın Emin Sıfatıyla Zilyedi sayılamaz.
Malik, zilyede malı bırakırken Ayırt Etme Gücünden yoksun ise, Teslim bir Maddi Fiil de olsa, ortada geçerli bir irade bulunmadığı için, Emin Sıfatıyla Zilyetlik de kabul edilemez.
Malın zilyede bırakılmasında Yanılma, Aldatma veya Korkutma nedeniyle İrade Sakatlığı söz konusu ise, durum farklıdır.
Bu durumda, bizim de katıldığımız görüşe göre, Zilyetliğin yarattığı görünüşe olan güvenin korunabilmesi bakımından, Emin Sıfatıyla Zilyetlik kabul edilmelidir. Ayrıca bu durumlarda irade sakatlanmış olsa da, fiili durum sonuçta iradeye dayanmaktadır.
(Aksi görüşteki Hinderling'e göre ise, teslim ciddi bir korkutmayla sağlanmışsa, irade dışı elden çıkan mal söz konusudur.)

Twitter: @OgrencisiHukuk

Zilyet Yardımcısı, Emin Sıfatıyla Zilyet değildir.

2) Ayni Hakkı Kazananın Üçüncü Kişi Olması:

İyiniyetli üçüncü kişi, bir Taşınırın Emin Sıfatıyla Zilyedinden o şey üzerinde Mülkiyeti veya Sınırlı Ayni Hakkı özel bir hukuki sebebe dayanarak kazanan kimse, yani Cüz'i Haleftir. Külli Halefler, MK 988'den yararlanamazlar.

Örneğin, bir Taşınırı rehin olarak elinde tutan kimsenin ölümüyle Mirasçısı iyiniyetli de olsa o malın Mülkiyetini kazanamaz. Ancak Mirasçı, Emin Sıfatıyla Zilyet olan Miras Bırakanın yerini aldığından, ondan malı iyiniyetle edinen kişinin bu edinimi korunur.

3) Üçüncü Kişinin Bir Ayni Hak Kazanmış Olması:

Üçüncü Kişi, Emin Sıfatıyla Zilyetten güvene dayalı olarak bırakılmış mal üzerinde bir Ayni Hak kazanmış olmalıdır. Bir Kişisel Hakkın kazanılması Malike karşı etkili olmaz.

4) Üçüncü Kişinin Ayni Hakkı İyiniyetle Kazanmış Olması:

MK 988 uyarınca Üçüncü Kişinin ediniminin korunması, ancak Üçüncü Kişinin iyiniyetli olması (MK 3) durumunda mümkündür.

Üçüncü Kişi, Emin Sıfatıyla Zilyetten Ayni Hakkı kazanırken onun Tasarruf Yetkisinin bulunmadığını bilmemeli, bilebilecek durumda da olmamalıdır.

Üçüncü Kişinin Emin Sıfatıyla Zilyedin malik olmadığını bilmesi önemli değildir; eğer o, Emin Sıfatıyla Zilyedin hak üzerinde Tasarruf Yetkisi bulunduğuna güvenmişse, edinimi korunur; yeter ki bu konuda durumun gerektirdiği özeni (MK 3) sarf etmiş olsun.

İyiniyet edinim anında aranır, edinime engel olan durumun sonradan öğrenilmesi sonucu değiştirmez.

İyiniyetli Üçüncü Kişinin edinimi, daha sonraki edinenlerin kötüniyetli oldukları iddiasına engel olur.

Örneğin, (A), malını (B)'ye ödünç vermiş, (B) de bu malı iyiniyetli (C)'ye satıp teslim etmiştir.

Burada (C) malın Mülkiyetini kazanmış olacağından, (B)'nin Tasarruf Yetkisinin bulunmadığını bilen (D), bu malı (C)'den satın ve teslim alsa, kötüniyetli (D)'nin edinimi yine de geçerli sayılır.

Bu durumda (A) şartları gerçekleşmişse, (D)'ye karşı ancak BK 49/II uyarınca açacağı Tazminat Davası sonucu, zararın aynen tazmini yoluyla malın kendisine geri verilmesini sağlayabilir.

5) Üçüncü Kişinin Ediniminde Tasarruf Yetkisi Dışında Diğer Geçerlilik Unsurlarının Mevcut Olması:

Emin Sıfatıyla Zilyetten Ayni Hakkın kazanılmasında, iyiniyet sadece Tasarruf Yetkisinin yokluğunu giderir.

Bu bakımdan, Ayni Hakkı kazandıran işlemin geçerli olabilmesi için gerekli olan diğer bütün unsurlar iyiniyetle edinimde de aranır.

Ayni Hakkı iyiniyetli Üçüncü Kişiye kazandıracak olan Tasarruf İşlemi (örneğin Ehliyetsizlik nedeniyle) sakatlanmışsa, İyiniyetli Üçüncü Kişinin edinimi korunmaz.

Bu durumda malı Emin Sıfatıyla Zilyede teslim etmiş olan kimse, İyiniyetli Üçüncü Kişiye karşı Mülkiyet veya Sınırlı Ayni Hakkına dayanarak dava açabilir.

Taşınırlarda Ayni Hakkın kazanılmasını sağlayan Tasarruf İşlemi bir Ayni Sözleşmedir.

Ayni Sözleşme, «Tarafların Anlaşması» ve Zilyetliğin Ayni Hakkı kazanacak olan kişiye geçirilmesiyle kurulmuş olur.

Bu bakımdan, İyiniyetli Üçüncü Kişinin Ayni Hakkı kazanabilmesi için, malın Zilyetliğinin de ona devredilmesi gerekir.

Zilyetliğin İyiniyetli Üçüncü Kişiye herhangi bir şekilde devri mümkündür. Teslim suretiyle ya da Hükmen Teslim, Zilyetliğin Havalesi gibi Teslimsiz Devir yollarından biriyle Zilyetliği kazanmış olan kişi, diğer şartlar da gerçekleşmişse, Mülkiyeti kazanır.

İyiniyetle Kazanmanın Hukuki Sonuçları:

- İyiniyetli Üçüncü Kişi, Zilyetliğin bu amaçla kendisine devredilmesiyle Ayni Hakkı kazanmış olur.

Örneğin (A), maliki olduğu televizyonu (K)'ya kiraya verir, (K) da bunu iyiniyetli (Ü)'ye satıp teslim ederse, (Ü) televizyonun mülkiyetini kazanır. Bu durumda mülkiyet hakkı sona eren (A), (Ü)'ye karşı Taşınır Davası ve İstihkak Davası açamaz.

- Mülkiyetin iyiniyetle edinilmesi, malın Mülkiyetinin başka Ayni Haklarla yüklü olmaksızın kazanılmasını da sağlar.

Örneğin, (A), malı (B)'ye rehin vermiş (B) de bunu (C)'ye emanet bırakmış olsa, (C)'den bu malı satın ve teslim alan iyiniyetli (Ü), mülkiyeti rehin hakkından arınmış olarak kazanır. Bu durumda hem (A)'nın Mülkiyet Hakkı, hem de (B)'nin Rehin Hakkı sona ermiş olur.

- İyiniyetli üçüncü kişinin mülkiyet yerine sınırlı bir ayni hak kazanması da mümkündür.

Örneğin, (K), malik (A)'dan kiraladığı televizyonu iyiniyetli (Ü)'ye rehin verirse, (A) mülkiyet hakkını kaybetmiş olmaz, fakat mülkiyet hakkı rehinle sınırlanmış olur, dolayısıyla (A) rehinin paraya çevrilmesine katlanmak zorunda kalır.

- İyiniyetli Üçüncü Kişinin, Sınırlı bir Ayni Hak kazanması durumunda, mal üzerinde daha önce kurulmuş bulunan diğer Sınırlı Ayni Haklar sona ermemekle beraber, bu hak karşısında önceliklerini kaybederler.

Örneğin, (A)'nın malı üzerinde İntifa Hakkına sahip olan (İ), bunu (K)'ya kiraya verse, (K) da bu malı, iyiniyetli (Ü)'ye rehnetse, artık (İ) İntifa Hakkına dayanarak, (Ü)'den malın kendisine geri verilmesini isteyemez. (İ), İntifa Hakkını ancak (Ü)'nün Rehin Hakkı sona erdikten sonra kullanabilecek, bu arada Rehin paraya çevrilirse, buna katlanmak zorunda kalacaktır.

- İyiniyetli Üçüncü Kişinin edinimi sonucu Ayni Hakkı sona eren veya sırasını kaybeden kişi, malı kendisine bırakmış olduğu Emin Sıfatıyla Zilyetten tazminat isteyebilir.

Twitter: @OgrencisiHukuk

İyiniyetli Üçüncü Kişinin edinimi nedeniyle Zarar Gören Kişi, Somut Olayın özelliklerine göre, Tazminatını isteyebilir. Bu Tazminat, Sözleşmeye, Haksız Fiile veya Sebepsiz Zenginleşmeye dayanabilir.

B) Para ve Hamile Yazılı Senetlerin Edinilmesi:
Para ve Hamile Yazılı Senetlerin Edinilmesinde ise, İyiniyet daha geniş ölçüde korunmuştur.
MK 990'a göre, "Zilyet, iradesi dışında elinden çıkmış olsa bile, para ve hamile yazılı senetleri iyiniyetle edinmiş olan kimseye karşı taşınır davası açamaz."
Burada devreden kişinin Emin Sıfatıyla Zilyet olması şartı da yoktur.
Para veya Hamile Yazılı Senet çalınmış, kaybedilmiş ya da herhangi bir şekilde Malikin iradesi dışında elinden çıkmış olsa da, bunları herhangi bir Zilyetten İyiniyetle Edinen Kimsenin edinimi mutlak olarak korunur (MK 990).

TAŞINMAZLARDA HAK KARİNESİ

- Tapuda kayıtlı taşınmazlarda, hak karinesi ve zilyedin karineye dayanarak dava açmak yetkisi tapu sicilinde hak sahibi olarak kayıtlı kimseye aittir (MK. m. 992).
- Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda, bu taşınmazlarda hiç kimse hak karinesinden yararlanamaz. Ancak bizzat hakkının varlığını ispat eden kimsenin hakkı korunur.

Zilyede tanınan Kuvvete Başvurma Hakkı (MK m. 981) ile Zilyetlik Davaları açabilme hakkı (MK 982-983) bakımından Taşınırlar ile Taşınmazlar arasında hiçbir fark yoktur.
Zilyetliğe Bağlanan Hak Karineleri sadece Taşınırlar için söz konusudur. Çünkü bu karineyi düzenleyen Medeni Kanun hükümlerinde (MK m. 985-991) sadece Taşınır (Menkul) Eşyadan söz edilmektedir.
Taşınmazlarda ise, Hak Karinesi olma işlevini Zilyetlik değil, Tapu Kütüğündeki Tescil yerine getirir. Bu bağlamda, Hak Karinesinden yararlanma, sadece Tapuda Kayıtlı Taşınmazlarda söz konusu olur.
Tapuda Kayıtlı Taşınmazlarda Hak Karinesi ve Zilyedin bu Karineye dayanarak dava açma yetkisi Tapu Sicilinde hak sahibi olarak kayıtlı bulunan kimseye aittir (MK 992/I).
Bu bağlamda, gerçek Hak Sahibi olmasına rağmen, Sicilde Hak Sahibi olarak gözükmeyen kimsenin, Hak Karinesinden yararlanabilmesi için önce Sicilde adına Tescil yaptırması gerekir.
Sicilde Hak Sahibi Görünen Kimse, gerçekte Hak Sahibi olmasa dahi, Sicil düzeltilinceye veya aksi kanıtlanıncaya kadar Tescile bağlı Hak Karinesinden yararlanır.
Bu bağlamda, MK 992/I, Sicilde Hak Sahibi olarak görünen kimseye Taşınırlarda Zilyetliğe eş bir durum, doktrinde kullanılan ifadeyle "Sicil Zilyetliği" sağlamaktadır.
MK 992/I'de sözü edilen Zilyetlik Davaları da Taşınmaz Zilyetliğine değil, Sicil Zilyetliğine, yani tescil edilmiş olan Ayni Hakka dayanan davalardır.
Sicilde hak sahibi olarak görünmese dahi taşınmaz fiilen kendi iktidarında bulunan kimseler, yani dolaysız zilyetler, gasp ve saldırı fiillerine karşı kuvvet kullanabilecekleri gibi, bu hallerde zilyetliği koruyan davaları da açabilirler (MK m. 992/2).
Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazlarda ise, hiç kimse Hak Karinesinden yararlanamaz. Ancak Hakkın varlığını kanıtlayan kimsenin Hakkı korunur.
Bu tür taşınmazlarda, Zilyedin hakkını ispat edememesi de mümkündür. Bu durumda, Zilyet, Gasp ve Saldırıya karşı açılan Davalarla veya İdari Yoldan Zilyetliğinin Korunmasını sağlayabilir.
Tapusuz Taşınmazın Maliki, Mülkiyet Hakkını ispat ettiği takdirde, buna dayanarak da Taşınmaza yapılan Elatmaları önleyebilir.
Bu tür Taşınmazın Malik Olmayan Zilyedi ise, geçerli bir sebebi bulunmaksızın kendisinden kazanılan Zilyetliği Sebepsiz Zenginleşme Davası ile geri alabilir.
Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazın mülkiyetinin MK 988'e dayanarak iyiniyetle kazanılması mümkün değildir.
3402 sayılı Kadastro Kanunu tapusuz taşınmazın zilyedine, belli şartlar altında taşınmazın mülkiyetini kazanma olanağı tanımaktadır.
Kanunun 33. maddesine göre, bu Kanun'un Zilyetlere tanıdığı Haklar, Kadastrosuna başlanmış olan bölgede Zilyedin lehine ve aleyhine açılan Davalarda İddia ve Def'i olarak ileri sürülebilmektedir.

ZİLYETLİĞİN GERİ VERİLMESİNDE UYGULANACAK HÜKÜMLER

Aleyhine açılan Taşınır veya İstihkak Davaları sonunda zilyet olduğu eşyayı iade etmek zorunda kalan Haksız Zilyedin geri verme borcunun kapsamı ve geri vereceği mala yaptığı giderlere ilişkin talepleri MK 993- 995'de "Sorumluluk" başlığı altında düzenlenmiştir.
Bilindiği gibi, **Taşınır Davaları, Zilyetlik Karinesine dayanırken, İstihkak Davaları, Ayni Hakka dayanmaktadır.**
Mevcut başlık, söz konusu hükümlerin sadece bir kısmını kapsamaktadır. Bu nedenle «Zilyetliğin Geri Verilmesinde Uygulanacak Hükümler» başlığını tercih etmek daha uygundur.
Bu hükümler, önceki zilyedin rızası dışında kazanılan bütün haksız zilyetlik hallerinde uygulanır. Söz konusu hükümler, sadece Taşınır ve İstihkak Davalarında uygulanmaz.
Bu davaların yanısıra, geçerli olmayan hukuki işlemlere, özellikle şekil ve irade bozukluğuna veya ehliyetsizlik sebebine dayanan iade yükümlülükleri hallerinde de uygulanır.

Twitter: @OgrencisiHukuk

MK 993- 995'de düzenlenmiş bulunan sorumluluk nedeni ile **Haksız Zilyede yöneltilebilecek talepler, kural olarak, Ayni Hakka veya Zilyetlik Karinesine dayanan geri verme talebine bağlı Yan Talepler olarak ortaya çıkar.**

Eğer mal haksız zilyedin elinde yok olmuş veya geri verme talebinde bulunan hak sahibi zilyet değersiz hale gelen maldan vazgeçmişse veya mal haksız zilyet tarafından bir başkasına verilmiş ise, haksız zilyedin MK 993-995'den kaynaklanan sorumluluğu sona ermiş olmaz.

MK 993- 995'den kaynaklanan talepler, gerçek anlamda Yan Talep değil, Yan Talep benzeri taleplerdir.

Fakat Haksız Zilyet elindeki malı kendisine ait bir başka malın Bütünleyici Parçası haline getirmişse, bu takdirde ona karşı artık İstihkak Talebinde bulunulamaz.

Bu durumda sadece Haksız Fiil ya da Sebepsiz Zenginleşme hükümlerine dayanılarak dava açılabilecektir.

Zilyedin zilyetliği haksız olmakla beraber, o önceki zilyedin iradesi ile zilyetliği kazanan bir kimse olup kazanmaya yol açan hukuki sebebin sona ermesi sonucu zilyetliği geri vermek zorunda kalmış olabilir. Bu takdirde, MK 993- 995 hükümleri değil, Hukuki İlişkinin buna ait hükümleri, yoksa Sebepsiz Zenginleşme hükümleri (BK 79 vd.) uygulanır.

Hukuki İlişkinin buna ait hükümlerine, **Kirada** (BK 334, 372, 374, 375, 377), **Ödünçte** (BK 381), **Saklamadaki** (BK 564 vd.) hükümler örnek gösterilmektedir.

Zilyetlik hak sahibinin iradesi ile devren kazanılmış olmasına rağmen, hak kazanılamadığı için İstihkak Davası açılan durumlarda, zilyetliğin geri verilmesine MK 993- 995 hükümleri uygulanır.

Buna örnek olarak, kazanmanın hukuki sebebini meydana getiren hukuki işlemin geçersiz olması nedeniyle İllilik (Sebebe Bağlılık) İlkesi sonucu hakkın kazanılmaması verilmektedir.

Hak sahibi olmayan zilyedin iradesi ile zilyetliği kazanmış olan kimsenin, kazanmaya yol açan sebebin geçerli olmaması durumunda zilyetliği geri vermesi ise, Sebepsiz Zenginleşme hükümlerine tabidir.

Medeni Kanun'un yaptığı yollama gereği, gaibe ve atanmış mirasçıya paylarının verilmesinde MK 585/1, 599/III, miras sebebiyle istihkak davasında MK 638/1, zilyetlikteki geri verme hükümleri MK 993-995 uygulanır.

MK 993-995 hükümleri hem Taşınır Mallarda, hem de Taşınmaz Mallarda, zilyetliğin geri verilmesinde uygulanır.

Bu hükümler yalnız Asli Zilyetlik iddia eden haksız zilyetlere değil, Fer'i Zilyetlik iddia eden haksız zilyetlere de uygulanır.

MK 982 uyarınca açılan geri verme davasında, gasıbın hakkı bulunup bulunmadığı tartışması yapılmayacağı için geri vermede MK 993- 995 uygulanmaz.

Eğer Davacı, gasıbın zilyetliğinin haksız olduğunu iddia ve ispat ediyorsa, bu durumda gerçekte ya hakka dayanan bir **İstihkak** ya da Zilyetlik Karinesine dayanan bir **Taşınır Davası** söz konusu olur ve MK 993- 995 uygulanır.

MK 993- 995, Haksız Zilyedin iyiniyetli veya kötüniyetli olmasına göre, geri verme yükümünün kapsamını farklı hükümlere tabi kılmıştır:

- **İyiniyetli Haksız Zilyedin geri verme yükümünün kapsamı,** MK 993 ve 994 hükümlerinde düzenlenmiştir.
- **Kötüniyetli (İyiniyetli Olmayan) Haksız Zilyedin geri verme yükümünün kapsamı,** MK 995 hükmünde düzenlenmiştir.

1. İyiniyetli Zilyedin Geri Verme Yükümünün Kapsamı:

Zilyetliğinin haksız olduğunu bilmeyen veya bilebilecek durumda olmayan zilyet İyiniyetli Zilyet sayılır.

Kural olarak Haksız Zilyet bütün zilyetliği süresince iyiniyetli olmalıdır. Başlangıçta iyiniyetli olan zilyet sonradan zilyetliğinin haksız olduğunu öğrenirse, zilyetliğinin iyiniyetle sürdüğü devre için İyiniyetli Zilyetlik, öğrendikten sonrası için de Kötüniyetli Zilyetlik hükümlerine tabi olur.

Zilyet aleyhine dava açılmasının onu iyiniyetli olmaktan çıkarıp çıkarmayacağı tartışmalıdır.

Yargıtay sadece dava açılmasının zilyedi kötüniyetli kılmayacağını kabul etmektedir. Fakat, kendisine karşı dava açılan Haksız Zilyedin davanın açılmasıyla birlikte, geniş kapsamlı bir araştırma ve bilgi edinme faaliyetine girmesi gerekecektir.

Aksi halde, Haksız Zilyet durumun gereği kendisinden beklenen özeni göstermiş olmayacağından, iyiniyet iddiasında da bulunamayacaktır (MK m. 3/2).

Yaptığı bütün araştırma ve bilgi toplama faaliyetine rağmen hak sahibi olduğu konusunda hiçbir şüphesi bulunmayan Haksız Zilyedin iyiniyetinin sürdüğü kabul edilecek, ancak dava aleyhe sonuçlanır ve hüküm kesinleşirse, artık onun iyiniyetli kabul edilmesi mümkün olmayacaktır.

MK m. 993 ve 994, bir taraftan, İyiniyetli Haksız Zilyedin iade ve tazmin yükümlülüğü bakımından durumunu hafifletirken, diğer taraftan, eşyaya yaptığı masrafları talep bakımından ona geniş olanaklar tanımaktadır.

Bu durum, İyiniyetli Haksız Zilyedin iade ve tazmin yükümlülüğü ile yaptığı masrafları talep bakımından ayrı ayrı ele almayı gerektirmektedir.

Geri Vermekle Yükümlü İyiniyetli Zilyedin Durumu:

1. Geri Verme Yükümlülüğünün Kapsamı (MK. m. 993)

İyiniyetli zilyet, eşyanın kısmen veya tamamen kaybedilmesinden, yok olmasından veya hasara uğramasından sorumlu olmaz.

Yararlanma nedeni ile herhangi bir tazminat ödemek zorunda değildir.

İyiniyetli zilyet, kendisinin malın maliki olduğu

Twitter: @OgrencisiHukuk

kanaatinde ise, yani malik sıfatı ile iyiniyetli zilyet ise, maldan her türlü yararlanma yetkisine sahiptir.
Bu yararlanma, malın özüne müdahale şeklinde veya malın kullanılması tarzında olabileceği gibi, malın doğal ürünlerinden veya kiraya vererek kira bedeli tahsili gibi hukuki ürünlerinden yararlanma tarzında da olabilir.

İade ve Tazmin Yükümlülüğü Bakımından:
İyiniyetli haksız zilyet, karineyle mevcut (varlığına inandığı) hakkına uygun bir surette zilyetliğinde bulundurduğu eşyayı kullanıp ondan yararlanabileceği gibi, onun üzerinde tasarrufta da bulunabilir.
Özetle, o kendini malik sanıyorsa, eşyayı bir malik gibi dilediği şekilde kullanabilir ve ondan serbestçe yararlanabilir; özellikle hukuki ve tabii semereleri toplayabilir; keza haksız zilyetlik konusu eşyayı satıp devredebilir; hatta tahrip ve imha dahi edebilir.
Eğer bir taşınmaz söz konusu ise, iyiniyetli zilyet ne arazinin üretim kabiliyetinin kaybından, ne de üretim tarzının ve işleme şeklinin değiştirilmesinden sorumludur. Çünkü bütün bu yetkiler İyiniyetli Haksız Zilyedin varlığına inandığı mülkiyet hakkının muhtevasına dahil yetkilerdendir.
İyiniyetli zilyet, kendini sınırlı bir ayni veya şahsi hak sahibi sanıyorsa, o ancak bu hakkın elverdiği oranda eşyadan yararlanabilir. Bu sınırları aştığı oranda, o, eşyayı iade ile yükümlü olduğu kimseye karşı sorumlu olur. Öyleyse, İyiniyetli Haksız Zilyedin İade ve Tazmin Yükümlülüğünün bu esaslar dahilinde ele alınması gerekir.
İyiniyetli zilyet, mal ne durumda ise, bunu o haliyle geri vermekle yükümlüdür. Mal kısmen elinde çıkmış ise, kalanı geri verecektir. MK 993/2'de ifade edildiği gibi, *"iyiniyetli zilyet şeyin, kaybedilmesinden, yok olmasından veya hasara uğramasından sorumlu olmaz."*
Şu halde, malın kaybedilmesi, yok olması veya hasara uğraması durumunda iyiniyetli zilyedin geri verme yükümü de sona erer.
Malın yok olmasında veya hasara uğramasında iyiniyetli zilyedin kusurlu olup olmaması önem taşımaz. Yeter ki, malda varlığına inanılan hakkın sınırları içinde tasarruf edilmiş olsun (MK 993/1).
Bu bakımdan **malın maliki olduğu inancı ile hareket eden iyiniyetli zilyet, malı kasten hasara uğratsa dahi sorumlu tutulamaz.**
İyiniyetli zilyedin, örneğin **rehin hakkı sahibi sıfatı ile elinde bulundurduğu malı kullanma yetkisi yoktur.**
Dolayısıyla, rehin hakkı sahibi sıfatı ile elinde bulundurduğu malı kullanan ve bu yüzden malın hasara uğramasına sebebiyet veren iyiniyetli zilyet aynen rehin hakkı sahibi gibi sorumlu olur (MK 945).
İyiniyetli zilyet kiracı olduğu inancında ise, malı kullanabilir ama kötü kullanırsa, yine kiracı gibi sorumlu olur (BK 334).
Malik olduğu inancında olan iyiniyetli zilyet bir malı bir başkasına bağışlamak suretiyle elden çıkarmışsa, geri verme yükümünden kurtulur.
Fakat malı, örneğin satmak suretiyle elinden çıkaran zilyet, onun karşılığında bir değer edinmiş ise, bu değer sebepsiz zenginleşme oluşturduğu ölçüde kendisinden istenebilir.

2. İyiniyetli Olmayan (Kötüniyetli) Zilyedin İade Yükümünün Kapsamı:
İyiniyetli olmayan, yani Kötüniyetli Zilyet, zilyetliğinin haksız olduğunu bilen veya gerekli özeni sarf etmiş olsa idi, bunu öğrenebilecek olan zilyettir.
Bir malı çalan hırsız Kötüniyetli Zilyettir. Malı hırsızdan satın alan ve gerekli dikkati gösterseydi, malın çalınmış olduğunu anlayabilecek olan kimse de Kötüniyetli Zilyettir.
Başlangıçta iyiniyetli olan zilyet sonradan Kötüniyetli Zilyet durumuna girerse, o andan itibaren Kötüniyetli Zilyetlik hükümlerine tabi olur.
MK 995/1'e göre, *"İyiniyetli olmayan zilyet, geri vermekle yükümlü olduğu şeyi haksız alıkoymuş olması yüzünden hak sahibine verdiği zararlar ve elde ettiği veya elde etmeyi ihmal eylediği ürünler karşılığında tazminat ödemek zorundadır."*
Söz konusu madde hükmünden açıkça anlaşıldığı gibi, Kötüniyetli Haksız Zilyedin durumu İyiniyetli Haksız Zilyedin durumuna oranla daha ağır takdir edilmiştir. Kanun koyucu bu suretle Kötüniyetli Haksız Zilyedin içinde bulunduğu durumdan herhangi bir şekilde menfaat sağlamasının önüne geçmek istemiştir.
MK m. 995, Kötüniyetli Haksız Zilyet için;

- Eşyayı iade
- Uğranılan zararı tazmin yükümlülüğü

olmak üzere iki türlü sorumluluk öngörmüştür.

Geri Vermekle Yükümlü Kötüniyetli Haksız Zilyetlerin Durumu:
1. Geri Verme Yükümlülüğünün Kapsamı (MK. m. 995/1)
Geri vermekle yükümlü Kötü niyetli Zilyet, eşyayı zilyetliğinde tutmuş olmakla hak sahibine verdiği tüm dolaysız ve dolaylı zararları gidermekle yükümlüdür.
***Dolaysız zarar:** Eşyanın hasar görmesi, yıpranması, kaybedilmesi, çaldırılması vb. zararlardır.*
***Dolaylı zarar:** Eşyanın kullanılmaması, ondan yararlanılmaması yüzünden doğmuş kazanç yoksunluklarıdır.*

Kötüniyetli Zilyedin İade ve Tazmin Yükümlülüğü:
- Kötüniyetli Haksız Zilyedin her şeyden önce elinde bulundurduğu eşyayı iade yükümlülüğü vardır.
- Kötüniyetli haksız zilyedin eşyayı fiili hakimiyetinde

Twitter: @OgrencisiHukuk

bulundurma ve ondan yararlanma hakkı ve yetkisi yoktur.

- Kötüniyetli haksız zilyet, eşyayı kendi zilyetliğine girdiği andaki hali ile iade etmek zorundadır. Kötüniyetli haksız zilyet öncelikle malı ele geçirdiği hali ile geri vermek zorundadır.
- Kötüniyetli Haksız Zilyedin, bu sebeple hak sahibinin uğradığı zararları tazmin yükümlülüğü de vardır.
- Kötüniyetli Haksız Zilyet, zilyetliğini devam ettirdiği sürece gerek eşyanın aynına gelen zararı, gerek gerçek hak sahibinin bu yüzden uğradığı zararı tazmin ile yükümlüdür.

Kötüniyetli haksız zilyedin tazmin yükümlülüğünün kapsamına şu hususlar girer:

- Malı haksız yere alıkoymuş olmasından doğan zararlar,
- Elde ettiği ürünleri tazmin yükümlülüğü,
- Elde etmeyi ihmal ettiği ürünleri tazmin yükümlülüğü,
- Kötüniyetli Haksız Zilyedin eşyayı bizzat kullanmak suretiyle ondan sağladığı yararlar.

Fakat, Kötüniyetli Haksız Zilyedin bu yararları tazmin yükümlülüğü olup olmadığı, hem doktrin hem de Yargıtay içtihatlarında tartışmalıdır.

Şu halde Kötüniyetli Zilyet öncelikle malı ele geçirdiği hali ile geri vermek zorundadır. Eğer mal elinden çıkmışsa değerini tazmin etmekle yükümlü olur.

Bu durumda kötüniyetli zilyet, davacının malı elinde bulunduran üçüncü kişiye karşı Taşınır Davası veya İstihkak Davası açıp malın geri verilmesini sağlayabileceğini, bu nedenle kendisi aleyhine açılan tazminat davasının reddi gerektiğini bir savunma olarak ileri süremez.

Ancak, kötüniyetli zilyetten malın değerini tahsil eden hak sahibi, artık malı elinde bulunduran kişiye karşı malın geri verilmesi için dava açamaz.

Kötüniyetli zilyet malın değerini tazmine mahkum edilmişse, bu takdirde malı üçüncü kişiden alabilmesi için mahkemenin mülkiyetin ona geçmesine karar vermesi gerekir.

Kötüniyetli zilyet malı haksız alıkoymuş olmasından dolayı hak sahibine verdiği zararları ödemek zorundadır (MK m. 995/1). **Bu zararların kapsamına giren hususlar şunlardır:**

- Kötüniyetli Zilyedin mala verdiği zararlar,
- Sınırlı Ayni Haklarla yüklemesi sonucu hak sahibinin uğradığı zararlar,
- Hak sahibinin malı kullanmasını engellemiş olmasından doğan zararlar.
- İrade dışı elden çıkmış olan malı pazardan, açık arttırmadan veya benzeri eşya satan yerden satın alan iyiniyetli zilyede hak sahibinin ödediği satış bedeli (MK 989/II).

İyiniyetli olmayan zilyedin sorumluluğu haksız fiil esasına dayanır, fakat kusur aranmaz. Öyleyse, Kötüniyetli Zilyet malın yok olmasından veya hasara uğramasından kusuru olmasa dahi sorumludur.

Burada Kötüniyetli Zilyedin sorumluluğu için aranacak tek şart, zarar ile Kötüniyetli Zilyetlik arasında bir illiyet bağının bulunmasıdır.

Kötüniyetli Zilyet malın iadeyi talep edenin zilyetliğinde de kayba veya hasara uğramış olduğunu ispat ederse, bu zarardan sorumlu olmaz.

Örneğin, kötüniyetli zilyedin evinde çıkan yangında mal yansa, zilyet bunun değerini tazmin edecektir. Buna karşılık, mal bir hayvan olup yaşlılığı nedeniyle ölse, zilyetten bunun değerini tazmin etmesi istenemeyecektir.

Medeni Kanun, buradaki Kusursuz Sorumluluk İlkesine istisna getirmiştir.

Kanun koyucu, Kusursuzluk Esasına dayandırdığı bu ağır sorumluluğu, **Kötüniyetli Haksız Zilyedin iadeyi kime yapacağını bilip bilmemesine göre bir ayırım yaparak** biraz hafifletmek istemiştir.

Bu ayrımı düzenleyen MK m. 995/son'a göre **kötüniyetli zilyet "… şeyi kime vereceğini bilmediği sürece ancak kusuru ile verdiği zarardan sorumludur".**

Örneğin, çalınmış eşyayı satın alan ve bu durumu başlangıçta bilmeyen, bir süre geçtikten sonra öğrenen, fakat gerekli araştırmayı yapmış olduğu halde, eşyanın gerçek sahibinin kim olduğunu öğrenemeyen ve bu sebeple bilmeyen Kötüniyetli Haksız Zilyedin durumu böyledir.

Keza bir Lukata (Kaybolmuş Eşyayı) bulan kimsenin durumu da aynıdır. Bu gibi hallerde, Kötüniyetli Haksız Zilyet söz konusu hükümden yararlanabilmek için eşyanın sahibini öğrenme konusunda kendisine düşen bütün görevleri yapmış olması gerekir.

Eğer o kendisine düşen görevi yerine getirdiği halde, eşyanın sahibinin kim olduğunu öğrenememişse, artık eşyaya sadece kendi kusuru ile verdiği zarardan sorumlu olur.

Buna karşılık, Kötüniyetli Zilyet eşyayı kime iade edeceğini biliyorsa, artık onun sorumluluğu için kusur şartı aranmaz. Bu halde o, TBK m. 119'da olduğu gibi eşyayı alıkoymuş olmasından doğan, mücbir sebep de dahil olmak üzere bütün zararlardan sorumlu olur.

Birbirini izleyen kötüniyetli zilyetler, malın elden çıkarılması, yok olması veya hasara uğraması nedeniyle gerçekleşen zararlardan, şartları varsa BK 61'e göre müteselsilen sorumlu olurlar.

Kötüniyetli zilyet malı hak sahibine geri verdiği tarihe kadar hem elde ettiği, hem de elde etmeyi ihmal ettiği ürünlerden dolayı tazminat ödemekle yükümlü olur (MK 995/I).

Zilyedin tarladan topladığı ürünü (doğal ürün) veya **tahsil ettiği kira bedelini (hukuki ürün)** tazmin etmesi,

Twitter: @OgrencisiHukuk

elde edilen ürünün tazmini niteliğindedir.
Doğal ürünler mevcutsa, hak sahibinin talebi ayni nitelikte olduğundan, bunların aynen geri verilmesi gerekir.
Zilyet doğal ürünleri toplamamış veya kira bedellerini tahsil etmeyerek bunların zamanaşımına uğramasına neden olmuş veya kiraya verilebilecek bir malı kiraya vermemiş ise, elde etmeyi ihmal etmiş olduğu bu ürünleri de tazmin edecektir.
Kötüniyetli Zilyedin ürünlerden dolayı sorumluluğu hak sahibinin zarara uğraması şartına bağlı değildir. **Kötüniyetli Zilyet maldan ürün elde etmeyi düşünmemiş olsa dahi, hak sahibi ondan elde ettiği ve elde etmeyi ihmal ettiği ürünlerin tazminini isteyebilir. İhmal Edilen Semereler, o yerin emsaline oranla normal bir işletme sonucu elde edilmesi mümkün olan semerelerdir.**
Kötüniyetli zilyet normal bir idarenin gerektirdiği şekilde işletmemişse ve bu yüzden de daha az semere elde etmişse, semere almayı ihmal etmiş sayılır. Burada aranacak tek şart, kötüniyetli zilyedin elinde bulunan eşyanın doğası bakımından o semerelerin elde edilmesine elverişli olmasıdır.
Örneğin, tarlada yetişen mahsulün toplanmayarak çürümeye terk edilmesinde veya kiraya verilebilecek bir malın kiraya verilmeyerek boş bırakılmasında veya tahakkuk etmiş kira gelirlerinin vaktinde toplanmayarak zamanaşımına uğramasına sebep olunmasında durum böyledir.
Durum böyle olmakla birlikte, Yargıtay'ın bu konudaki görüşleri farklıdır. Yargıtay'a göre, asıl hak sahibinin eşyayı semerelendirmekte olduğu veya semerlerendirme niyetinde bulunduğu hallerde ancak kötüniyetli haksız zilyet semereleri tazminle yükümlü tutulabilir.
Bu durumda tarlasını boş bırakan ve ekmeyen önceki zilyet, onu kiraya veren veya eken şimdiki kötüniyetli haksız zilyetten elde ettiği mahsulü veya kira gelirini isteyemeyecek demektir.
Böylece Yargıtay, kötüniyetli haksız zilyedin semerelerden sorumluluğunu hak sahibinin zarara uğrama şartına bağlamıştır.
Yargıtay bir başka kararında ise, tahsil edilen kiralar için MK m. 995'den başka, vekâletsiz iş görmeye ilişkin TBK m. 530'un da uygulanabileceği ve bu halde talebin 10 yıllık zamanaşımı süresine tabi olacağına hükmetmiştir.
Ünal / Başpınar'a göre, Yargıtay'ın her iki kararı da isabetli değildir. Yazarlara göre, **Yargıtay'ın söz konusu ilk kararı** ne menfaatler durumuna, ne de MK m. 995'in lafız ve ruhuna uygundur.
Gerçekten, MK m.993 ve müteakip maddelerindeki hükümlerin dayanağını sadece basit bir haksız fiil ve ona ilişkin sorumluluk oluşturmamaktadır. Bu maddelerde öngörülen sorumluluk haksız fiil yanında, mülkiyet ve bütünleyici parça esasına da dayanan kendine özgü (sui generis) bir sorumluluk halidir. Çünkü semereler, kötüniyetli zilyet tarafından yetiştirilmiş olsa bile, mülkiyeti asıl eşyanın mülkiyetine tabidir, dolayısıyla asıl eşyanın sahibine aittir.
Bu durumda semere her kim tarafından yetiştirilmiş olursa olsun onun da mülkiyeti asıl eşya ile birlikte malike aittir; dolayısıyla malikin bu sebeple uğradığı zararın da tazmini gerekir.
Ünal / Başpınar'a göre, **Yargıtay'ın ikinci kararı** da pozitif hukuka ve yorum kurallarına uygun düşmemektedir.
Çünkü MK. m.993 ve 995 hükümleri, TBK m. 530'da düzenlenmiş olan caiz olmayan vekâletsiz iş görmenin özel bir çeşidini oluşturur. Bu nedenle, özel hüküm dururken genel hüküm uygulanmaz.
Bununla birlikte, TBK m. 530 uygulansa bile, zamanaşımı süresi yönünden bir değişiklik de meydana gelmez. Çünkü bir haksız fiil sorumluluğu olan kötüniyetli haksız zilyedin sorumluluğu da 2 veya 10 yıllık zamanaşımına tabidir (TBK m.72).
Ne var ki, yukarıdaki düşüncelerle kararın dayandığı gerekçe sonuca uygun düşmemektedir.
Kötüniyetli zilyet malı bizzat kullanarak maldan yararlanmışsa, bunun bir tazminatı gerektirip gerektirmeyeceği, tazminatı gerektirirse bu tazminatın hukuki dayanağının ne olduğu gerek Yargıtay içtihatlarında, gerek doktrinde tartışma konusudur.
Eski hukukta bir taşınmaza haksız olarak el konulması, fuzuli (haksız) işgal deyimiyle ifade edilmiş, bu durumda taşınmazın kullanılması karşılığı **haksız zilyet tarafından ödenmesi gereken tazminat bir tür kira bedeli sayılmış ve buna da Ecrimisil denilmiştir.**
Eskiden gelen alışkanlık Medeni Kanun'un kabulünden sonra da sürdürülmüş ve Yargıtay'ın çeşitli kararlarında, kötüniyetli zilyedin malı kullanma karşılığında ödeyeceği tazminat niteliği itibariyle kira bedeline benzetilmiştir.
Nitekim Yargıtay'ın 25.5.1938 tarihli ve 29/10 sayılı bir İçtihadı Birleştirme Kararında, Ecrimisilin kira bedeli gibi eBK 126 (BK 147) gereğince beş senelik zamanaşımına tabi olduğu kabul edilmiştir.
Yargıtay, 8.3.1950 tarihli ve 22/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile bu görüşünden dönmüştür. Yargıtay, bu karara göre, fuzuli işgalin kiraya benzetilemeyeceğini, bunun bir haksız fiil olarak nitelenmesi gerektiğini ve bu nedenle de ancak bir zarar meydana gelirse tazmin ettirilebileceğini kabul etmiştir. Buna göre, bir kimsenin kiraya vermeyeceği bir taşınmazı işgal ederek kullanan kişi, ortada bir zarar bulunmadığından, taşınmazın malikine bundan dolayı bir tazminat ödemeyecektir.
Yargıtay'ın ecrimisil talebinin haksız fiil esasına dayanan bir tazminat talebi olduğunu kabul etmesine rağmen, kira bedeline ilişkin beş yıllık zamanaşımını uygulamayı sürdürdüğü görülmektedir.
Kötüniyetli haksız zilyedin malı bizzat kullanmak suretiyle maldan yararlanması halinde tazminatın gerekip

Twitter: @OgrencisiHukuk

gerekmediği konusu, doktrinde de tartışmalıdır.
Bir görüşe göre, burada Kanunun ruhu yararlanmanın tazminini gerektirmektedir; zamanaşımı bakımından kanun boşluğu MK 1'e dayanarak doldurulmalı ve haksız fiil zamanaşımı (BK 72) uygulanmalıdır.
Buna karşılık, bazı yazarlar, haksız fiil, bazıları sebepsiz zenginleşme hükümlerinin uygulanması, bazıları da konunun elde edilen veya elde edilmesi ihmal edilen ürün kavramı içinde ele alınması gerektiğini savunurlar.
Bir görüş, ürün kavramını daha geniş yorumlayarak şeyi kullanma yoluyla elde edilen yararları bu kavrama sokmaktadır. Bunun sonucu olarak da, kötüniyetli zilyedin şeyi bizzat kullanmak suretiyle elde ettiği yarar da, elde edilen ürün kavramı içinde düşünülmektedir.
Bizim de katıldığımız görüşe göre ise, kötüniyetli zilyedin bizzat kullanarak sağladığı yararın tazmininin istenebilmesi için, malın kiraya verilebilecek bir mal olup olmadığına bakılması gerekir.
Eğer kiraya verilebilecek bir mal söz konusu ise, kötüniyetli zilyet malı kiraya vermeyip bizzat kullanmakla bu ürünü elde etmeyi ihmal etmiş olacağından, MK 995/I uyarınca bunu tazmin etmekle yükümlü olur.
Bu durumda hâkim görüş, malın özgülenme amacına göre piyasadaki kira bedelinin ödenmesi gerektiği biçimindedir.
Kiraya verilmeye elverişli olmayan bir mal kötüniyetli zilyet tarafından bizzat kullanılmışsa, bu takdirde kötüniyetli zilyetten tazminat istenememelidir. Bunun bazı gerekçeleri vardır.

- Kullanma ürün olarak nitelendirilemez.
- Ayrıca, bir kimseden malı izinsiz de olsa zarar vermeden kullanması karşılığında bir bedel istenebilmesi sadece Kanunun öngördüğü hallerde söz konusu olabilir.
- MK 995'de ise, elde edilmesi ihmal edilen ürün oluşturmadıkça, malın bizzat kullanılmasından dolayı bir tazminat yükümü öngörülmemiştir.

Malik, mal kendi elinde olsaydı maldan daha çok ürün elde etmiş olacağını ispat edip bunun tazminini de isteyebilir. Ancak bu durumda malın haksız alıkonulmasından doğan bir zararın tazmini söz konusu olur.
Zarar aranmamasına rağmen Ecrimisil Davalarında da MK 995'e dayanan diğer Tazminat Davalarında olduğu gibi Haksız Fiil tazminatına ait zamanaşımının (BK 72) kıyasen uygulanması işin niteliğine uygun düşecektir.
Kötüniyetli zilyet kullanma dışında özel becerisi ve yeteneğiyle maldan hak sahibinin elde etmeyeceği veya edemeyeceği bazı kazançlar sağlamışsa, bu konunun MK 995'in kapsamı dışında olduğu kabul edilir.
Örneğin, ticaretten hiç anlamayan bir kimsenin eşyasını çalan hırsız o eşyayı önce pahalıya satsa, sonra da ucuza geri alsa, bu suretle elde ettiği kâr ne olacaktır? Bu gibi hallerde eşyanın sahibine iade edilmesi ve tazmin yükümlülüğünün yerine getirilmesiyle yetinilecek midir?
Bu tür kazançlar hakkında, MK m. 995 değil, BK m. 530 uygulanmalıdır. Bu uygulama ile kötüniyetli haksız zilyedin eşyayı ticarette kullanarak haksız zilyet olma hali ile illiyet bağı içinde olan elde ettiği kârı ve varsa diğer yararlanmaları hak sahibine iade etmek zorunda bırakılması gerekir.

Geri Vermekle Yükümlü Olan Zilyedin Yaptığı Giderlere İlişkin Talepleri:
Bir malı hak sahibine geri vermek zorunda kalan haksız zilyet, bu mal için birtakım giderler yapmış olabilir.
Örneğin, haksız zilyet geri verilmesi gereken hayvanı beslemiş, hastalığını tedavi ettirmiş, geri verilecek olan evin duvarlarını boyamış, bahçesinde havuz yaptırmıştır.
İşte bu giderlerin geri verme yükümlülüğü bulunan zilyet tarafından üstlenilip üstlenilmeyeceği sorununu Medeni Kanun, giderlerin niteliğine ve zilyedin iyiniyetli veya kötüniyetli olmasına göre farklı hükümler koymak suretiyle çözmüştür.
"Gider" ile kastedilen mal yararına yapılan her türlü harcamadır. Bu harcama şeyin onarımı, korunması, yönetimi, bakımı için doğrudan doğruya mal yararına yapılmış olabileceği gibi, vergilerin ödenmesi şeklinde dolayısıyla mal yararına yapılmış olabilir.
Gider ödenmemiş bir borç olabileceği gibi, sarf edilmiş tohum, gübre gibi para dışında bir şey de olabilir.
Giderler üçlü bir ayırıma tabi tutulur:

- Zorunlu Giderler,
- Yararlı Giderler,
- Lüks Giderler.

Zorunlu Giderler; malın korunması veya ekonomik işlevini sürdürebilmesi için yapılan giderlerdir.
Yararlı Giderler; tedbirli bir işletmenin gereği olarak yapılan ve malın değerini veya verimini arttıran giderlerdir.
Lüks Giderler; Zorunlu ve yararlı sayılmayan, sırf zevk için yapılan giderlerdir.
Örneğin, hayvanın beslenmesi, tedavisi için yapılan giderler Zorunlu giderlerdir.
Bir giderin üç kategori giderlerden hangisine girdiği somut olayın özelliğine göre yerel örfe bakılarak objektif olarak tayin edilir.
Örneğin, bir otomobilin parçalanan lastiğinin yerine yenisinin alınması Zorunlu giderdir. Bir otomobilin eskiyen boyasının yenilenmesi ise, Yararlı Giderdir.
Otomobilin boyası eskimeden renginin değiştirilmesi ise, Lüks Gider sayılabilir. Yine otomobile ilave far taktırmak ise, Lüks Giderdir.

Twitter: @OgrencisiHukuk

İyiniyetli Haksız Zilyedin Yaptığı Giderler Bakımından Talep Hakkı (MK. m. 994)

Zorunlu Giderler: Malın korunması veya iktisadi fonksiyonunu devam ettirmesi için yapılan giderlerdir. *Malı geri vermekle yükümlü İyiniyetli Zilyet, Zorunlu Giderlerin tamamının tazminini talep edebilir.

Yararlı giderler: Malın değerini ve randımanını artırmak için yapılan giderlerdir.

***Malı geri vermekle yükümlü İyiniyetli Zilyet, Yararlı giderlerin tamamının tazminini talep edebilir.**

Lüks giderler: Eşyanın kıymetini ve verimini artırmayan, sadece keyif ve zevke hitap eden giderlerdir.

***Malı geri vermekle yükümlü iyiniyetli zilyet lüks giderlerin karşılığını talep edemez.**

***Fakat bu giderler sonucu malda meydana gelen ekleri zararsızca söküp alma imkanı varsa bunları söküp alabilir.**

***İyiniyetli Zilyet malın ürünlerinden yararlanmışsa, bu yararlanması oranında, giderler dolayısıyla sahip olduğu alacaktan indirim yapılır.**

Alıkoyma hakkı: Geri verme talebi karşısında İyiniyetli Zilyet, zorunlu ve Yararlı Giderlerin tutarı kendisine ödeninceye kadar eşyayı geri vermekten kaçınabilir.

İyiniyetli Zilyedin Yaptığı Giderlere İlişkin Talepleri:

MK 994/I gereğince: **"İyiniyetli zilyet, geri vermeyi isteyen kimseden şey için yapmış olduğu zorunlu ve yararlı giderleri tazmin etmesini isteyebilir ve bu tazminat ödeninceye kadar şeyi geri vermekten kaçınabilir."**

Bu hükme göre, malı geri vermekle yükümlü olan iyiniyetli zilyet, zorunlu ve yararlı giderlerinin karşılığını talep edebilir. Fakat iyiniyetli zilyet bu hakkı ancak kendisinden şeyin geri verilmesi talep edilince, geri vermeyi talep eden kimseye karşı kullanabilir.

Geri verme talebinde bulunmamış olan bir kimseden giderlerin talep edilmesi hukuken mümkün değildir. Eğer malın geri verilmesi mümkün olmuyorsa, mal için yapılmış gider de istenemez.

Geri vermeyi talep eden kimseden yaptığı Zorunlu ve Yararlı Giderleri talep edebilen İyiniyetli Zilyet, MK 994/1'e göre bu giderlerin tutarı kendisine ödeninceye kadar şeyi geri vermekten kaçınabilir.

Burada MK 950 anlamında bir Hapis Hakkı değil, geri vermekten kaçınma yetkisi söz konusudur.

Bu yetkinin hapis hakkından en önemli farkı, giderlerini tahsil edemeyen zilyedin malı sattırarak bunların karşılığını elde edebilme imkânının bulunmamasıdır.

Zilyet malı geri verirken zorunlu ve yararlı giderleri istememişse, sonradan bunlar için dava açabilir.

Lüks giderlere gelince, iyiniyetli zilyede bunların karşılığını isteme hakkı tanınmamıştır. Fakat, yapılan gider sonucu malla birleştirdiği eklemeleri zararsızca ayırma imkanı varsa, iyiniyetli zilyet bunları ayırıp alabilir.

Eğer, geri vermeyi talep eden hak sahibi lüks giderlerin karşılığını ödemeyi önerir ise, bu takdirde iyiniyetli zilyet eklemeleri ayırıp alamaz, giderlerin karşılığını kabul etmek zorundadır (MK 994 /II).

İyiniyetli zilyet, elde etmediği ürünleri tazmin etmekle yükümlü değildir. Fakat, bunların bedelini talep edebileceği giderler dolayısıyla sahip olduğu alacağa mahsup edebilir (MK 994 / III).

İyiniyetli Olmayan (Kötüniyetli) Zilyedin Yaptığı Giderlere İlişkin Talepleri:

Kötüniyetli zilyet ise, yalnız hak sahibi için de yapılması zorunlu olan giderlerin karşılığını isteyebilir (MK 995/II), **yararlı ve lüks giderleri isteyemez.**

Kötüniyetli zilyedin isteyebileceği giderler kendisine ödeninceye kadar **malı geri vermekten kaçınma hakkı da yoktur.**

Öğretide, yapılan lüks giderler sonucu malla birleştirilen eklemeleri mala zarar vermeden ayırmak mümkün ise, kötüniyetli zilyedin de aynen iyiniyetli zilyet gibi ayırma yetkisine sahip olması gerektiği görüşü savunulmaktadır.

Buna göre, **malda meydana gelen eklemeyi zararsızca ayırma imkanı varsa ve geri vermeyi talep eden hak sahibi lüks giderlerin karşılığını ödemeyi teklif etmiyorsa, kötüniyetli zilyet eklemeleri ayırıp alabilecektir.**

İyiniyetli Olmayan (Kötüniyetli) Zilyedin Yaptığı Giderler Bakımından Talep Hakkı (MK. m. 995/2)

İyiniyetli olmayan zilyet, hak sahibi için de yapılması zorunlu olan giderlerin karşılığını isteyebilir. *Ancak yararlı ve lüks giderleri isteyemez.

Yaptığı zorunlu giderler içinde gider ödeninceye kadar eşyayı geri vermekten kaçınamaz.

Hak sahibinin giderleri talep hakkı, BK. m. 82'deki iki yıllık zamanaşımına tabi olacaktır.

Haksız Zilyedin Giderleri Talebinde Zamanaşımı:

Malı hak sahibine geri vermek zorunda kalan iyiniyetli ve kötüniyetli zilyetlerin talep etmeye haklı oldukları giderler nedeniyle doğan alacaklar, sebepsiz zenginleşmeye ilişkin zamanaşımına tabi olur (BK m. 82).

Gider alacağı hak sahibi tarafından malın geri verilmesi dava edildiği tarihte doğar ve BKK m. 82'de kabul edilen iki yıllık süre de bu tarihte işlemeye başlar.

TAPU SİCİLİ

Tapu Sicili; taşınmazlar üzerinde mevcut hakları açıklamak, bunların tesisini ve devirlerini sağlamak için devlet tarafından ve devletin sorumluluğu altında tutulan, kamuya açık resmi sicillerdir (*TMK 997, TST 4).*

Tapu sicili, taşınmazlar üzerindeki hakların kamuya açıklanmasını sağlamak amacına hizmet eden çeşitli defter ve belgelerin meydana getirdiği bir bütündür.

Twitter: @OgrencisiHukuk

(MB)

1. Tapu Sicili Hakkında Genel Bilgiler:

Zilyetlik, taşınırlarda gerçekleştirdiği ayni hakları açık hale getirme (alenileştirme) görevini taşınmazlarda aynı şekilde gerçekleştiremez.

Taşınmazlar üzerindeki fiili hâkimiyet durumu çoğu zaman yeterince açık değildir.

Bir taşınırı hâkimiyeti (zilyetliği) altında bulunduran kişinin, olağan hayat tecrübelerine göre, o taşınırın maliki sayılması normaldir. Gerçekten, Medeni Kanun'un 985. maddesinin birinci fıkrası da, bu yönde bir karine kabul etmiştir.

Oysaki, bir taşınmazın zilyedinin o taşınmazın maliki olduğunu söylemek her zaman bu kadar kolay değildir. Zira, taşınmazlar üzerinde ayni hak kurulması, taşınırlardan farklı olarak zilyetliğin devrine bağlı tutulmamıştır. Zilyetlik devredilmeden de taşınmazlar üzerinde ayni haklar (mesela mülkiyet hakkı) kazanılabilir. Bu nedenle, bir taşınmazı doğrudan hakimiyeti altında bulunduran kişi, o taşınmazın maliki olabileceği gibi, kiracı veya oturma (sükna) hakkı sahibi de olabilir.

Bu durum, yani zilyetliğin taşınmazlar üzerindeki ayni hakları açık hale getirmede (alenileştirmede) yetersiz kalması ve ayrıca taşınmazların taşınırlara nazaran ülke ekonomisinde taşıdığı büyük önem, sadece onlara has bir kısım sistemlerin geliştirilmesini zorunlu kılmıştır. Bu amaçla;

- Kayıt ve Tespit Sistemi,
- Tasdik Sistemi,
- Torrens Sistemi

gibi çeşitli sistemler kabul edilmiştir.

"Tapu Sicili" de taşınmazlar üzerindeki ayni hakları, kapsamlarını ve sahiplerini açık (aleni) hale getirmek için yaratılmış sistemlerden biridir.

Taşınmazların toprağa bağlı olması ve toplum için taşıdığı büyük önem dolayısıyla bunlar üzerindeki ayni hakları dışa aksettirecek ve tedavülünü sağlayacak zilyetlikten ayrı bir kuruma ihtiyaç vardır. Zilyetliğin, taşınmaz eşyada ayni hakları açıklama konusunda gereken güveni sağlayamayacağı anlaşılmaktadır. Diğer bir deyişle, Zilyetliğin taşınırlarda yerine getirdiği görevleri, taşınmazlarda aynen sağlaması mümkün değildir. Çünkü taşınırlarda olduğu gibi, taşınmazlar üzerindeki fiili hâkimiyetin, zilyedin ayni haklarını açık bir şekilde, tam olarak dışa aksettirmesi mümkün değildir. Ayrıca, taşınmazlar üzerindeki ayni hakların tesisi ve devri için taşınırlarda olduğu gibi, zilyetliğin de devri malik için büyük sakıncalar doğurur.

Örneğin, taşınmazını rehnetmek isteyen malik, bunun zilyetliğini de devretmek zorunda kalırsa, ondan yararlanma, onu kullanma olanaklarını da kaybeder.

Ayrıca iş ilişkilerinde (örneğin bir fabrika arazisinin ipotek edilmesi), taşınmaz teminat olarak gösterilmek suretiyle alınan kredinin geri ödenebilmesini kolaylaştırabilmek için taşınmazlardaki ayni hakları açıklamak üzere zilyetlikten başka bir aracın varlığına ihtiyaç vardır.

Medeni Kanun, taşınmazlarda ayni hakları açıklamak üzere «Tapu Sicili» sistemini kabul etmiştir.

Bu sistemde taşınmaz üzerindeki ayni hakları üçüncü kişilere tanıtma görevini resmi memurlar tarafından tutulan tapu sicilindeki tesciller yerine getirmektedir.

Bu tesciller aracılığıyla taşınmaz, alacaklıya teslim edilmeden, bu sicile yapılan tescille rehin edilmek suretiyle malike kredi elde edebilme olanağı da sağlanmış olmaktadır.

Tapu Sicili Sistemi, Türk – İsviçre Medeni Kanunları ile Alman Medeni Kanunu tarafından kabul edilmiştir. Bu sistemde **Tapu Sicili, taşınmazların geometrik ve hukuki durumlarını bütün ayrıntılarıyla yansıtmaya yarayan bir araçtır.**

Tapu Sicilinin bu görevi, sadece Tapu Kütüğü adı da verilen Ana Kütük tarafından gerçekleştirilmez. Tapu Kütüğü yanında Yevmiye Defteri, Plan ve Diğer Resmi Belgeler (evrakı müsbite) de aynı amaca hizmet ederler.

Tapu Sicili dendiği zaman, Ana Kütük (Tapu Kütüğü) ve Yardımcı Unsurlardan oluşan bir bütünün akla gelmesi gerekir.

Tapu Sicili, taşınmazların geometrik ve hukuki durumlarını göstermek amacıyla devletin yetkili kıldığı organlar tarafından ve yine devletin denetim ve sorumluluğu altında tutulan siciller, defterler ve belgelerin tümüdür.

MK 997. maddesinin birinci ve ikinci fıkralarına göre,

"Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur.

Tapu sicili, tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü ile bunları tamamlayan yevmiye defteri ve belgeler ile planlardan oluşur."

5150 sayılı Tapu Sicili Tüzüğünün 5. maddesine göre de,

"Tapu sicili, Devletin sorumluluğu altında, tescil ve açıklık ilkelerine göre taşınmazlar ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere tutulan sicildir."

Tapu Sicili, **Ayni Sistem** denilen bir usule göre tutulur. Bu Sistemde her taşınmaz hukuki durumu ve nitelikleri gösterilmek suretiyle Sicilin ayrı bir sayfasına kaydedilir.

Taşınmazlar için ayrılan bu bağımsız sayfaya o taşınmaza ilişkin bütün özellikler, taşınmazın yüzölçümü, sınırları, maliki, taşınmaz üzerinde mevcut sınırlı ayni haklar yazılır.

Taşınmazlar üzerinde ayni hakların kurulması, içeriğinin değiştirilmesi, devredilmesi veya sona ermesi kural olarak, Tapu Siciline yapılacak tescil (MK 1021, 1022) veya terkinle gerçekleşir.

Sicile taşınmazların hukuki durumuyla ilgili olarak bazı kişisel haklar, tasarruf yetkisi sınırlamaları ve yine taşınmazların ayni hak durumunu etkileyen bazı hukuki ve

Twitter: @OgrencisiHukuk

fiili ilişkiler de yazılır.
Böylece belirlenmiş olan ayni hak durumu Sicilin Açıklığı (MK 1020) dolayısıyla dışa aksetme olanağı bulur.
Bunun sonucu olarak da, **Tapu Sicilindeki Tesciller taşınmazlar üzerindeki ayni haklara karine sayılır** (MK 992).
Ayni Sistemde Tapu Sicili açıktır (alenidir); hukuken korunmaya değer menfaati bulunan herkes tapu sicili kayıtlarını inceleyebilir, onaylı örneklerini alabilir (MK m. 1020).
Açıklık (Aleniyet) İlkesinin bir sonucu olarak, tapu sicilindeki kayıtlara iyiniyetle güvenip ayni hak kazananların bu kazanımları korunur (MK m. 1023).
Ülkemizde de Fatih Sultan Mehmet zamanında ve özellikle Kanuni Sultan Süleyman ve 1. Sultan Ahmet dönemlerinde büyük arazi tahrirleri (yazımı) yapılmış ve düzenli defterler oluşturulmuştur. Bu defterlerle, mali esasların tespiti, idari taksimata göre her çeşit verginin mahalli şartlara göre tahakkuk ve tahsilleri hedeflenmiştir.
1883'den itibaren mülk arazinin yoklama usulüyle kaydına, 1899'dan itibaren de bütün taşınmazlar, mülk ya da miri arazi ayırımı yapılmaksızın zabıt defterlerine geçirilmeye başlanmıştır.
1926'da 743 sayılı Medeni Kanun'un kabulü ve yürürlüğe girmesinden sonra da kadastrosu yapılmamış yerlerde, yeni sicillere uygun olarak bazı değişiklikler yapılmak suretiyle bu defterlerin tutulmasına devam edilmiştir.
4722 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 19. maddesine göre, Medeni Kanun hükümleri, uygun düştüğü ölçüde Zabıt Defterlerinin tutulmasında da uygulanır.
MK 997/III'de tapu sicilinin nasıl tutulacağının tüzükle belirleneceği hükme bağlanmıştır. Bu konuda ilk olarak 8.10.1930 tarihli ve 10012 sayılı Tapu Sicili Nizamnamesi çıkarılmıştır. Bunu 18.5.1994 tarihli ve 94 / 5623 sayılı Tapu Sicili Tüzüğü izlemiştir. Bu Tüzük de 22.7.2013 tarihli ve 2013 / 5150 sayılı Tapu Sicili Tüzüğü ile yürürlükten kaldırılmıştır.
Tapu sicili, "taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere" tutulur (MK m. 997 / f.1).
Medeni Kanun'da öngörülmüş bulunan Tapu Sicili Sisteminin işlevini düzgün ve yeterli olarak yerine getirebilmesi için, arazinin fenni usullerle yüzölçümünün belirlenerek planının yapılmış olması, yani kadastro gerekir.
Medeni Kanun m. 1003'e göre:
"Bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmi bir ölçüme dayanan plan esas alınır. Planların nasıl hazırlanacağı tüzükle belirlenir."
Uygulamada **Tapu Sicili Sistemine uygun kütükler sadece kadastrosu yapılan yerlerde tutulmuştur.**
Kadastrosu yapılmamış yerlerde ise, uygulamada, Medeni Kanun'un emrettiği siciller yerine, **Zabıt Defteri** denilen ve temeli Osmanlı İmparatorluğu zamanında yapılan yoklama kayıtlarına dayanan defterlerin tutulmasıyla yetinilmiştir.
Tapu Sicili Tüzüğünün geçici 1. maddesinde, henüz kadastrosu yapılmamış yerlerde Tapu Kütüğü yerine Zabıt Defteri ve Kat Mülkiyeti Zabıt Defteri tutulacağı belirtilerek, Tapu Sicili Sistemine uygun kütüklerin tutulması arazinin kadastrosunun yapılması şartına bağlanmıştır.
Bütün taşınmazların kadastrosunun yapılarak plana bağlanması zaman isteyen bir iştir. Bu sorunun çözümü amacıyla ülkemizde çeşitli kanuni düzenlemeler yapılmış ve yoğun çaba gösterilmiştir. Günümüz itibarıyla ülkemizin kadastrosu hemen hemen tamamlanmak üzeredir.

2. Tapu Sicilinin Görevleri:

a. Tapu sicili her şeyden önce **özü bakımından taşınmaz olan nesnelere Eşya Hukuku bakımından da taşınmaz niteliği kazandırır.** Zira, **tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların Medeni Kanun anlamında taşınmaz sayılmaları ve taşınmazlar için getirilmiş esaslara tabi tutulmaları mümkün değildir.**
b. Tapu Sicilinin ikinci görevi, **taşınırlarda zilyetliğin yaptığı gibi taşınmazlar üzerindeki ayni hakları açık (aleni) hale getirmektir.**
Ayni haklar herkese karşı ileri sürülebildikleri için, bunların dışarıdan bakıldığı zaman rahatça görülebilir bir nitelik taşımaları lazımdır. Taşınmaz mallar bakımından zilyetliğin bu açıklığı gerçekleştirmesi mümkün değildir. **Bu görev, taşınmazlarda Tapu Sicili tarafından gerçekleştirilir.**
Nitekim, Medeni Kanun'un 997. maddesinin birinci fıkrasına göre**, "taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur."**
Taşınmazlar üzerinde ayni hak kazanılması, kapsamının daraltılması, devredilmesi ve ortadan kaldırılabilmesini de kural olarak Tapu Sicili sağlar.
Yani, istisnalar bir yana bırakılacak olursa, **tapulu bir taşınmaza ilişkin olarak Tapu Sicili dışında ayni hak kazanılması, devri ve mevcut bir ayni hakkın sona erdirilmesi mümkün değildir** (MK m. 1021; TST m. 5)

3. Tapu Sicilinin Unsurları:

MK'un taşınmaz mallara ilişkin hükümlerinin tam anlamıyla uygulanabilmesi, ancak bu kanun anlamında bir tapu sicili sisteminin oluşturulmasına bağlıdır.
MK anlamında bir Tapu Sicilinin oluşturulabilmesi ise, bütün taşınmazların kadastrosunun tamamlanmasını gerektirir. Ülke gerçekleri, şu ana kadar bütün taşınmazların kadastrosunun tamamlanmasına imkân vermemiştir. Taşınmazların önemli bir kısmı ya tapusuzdur, ya da eski tapu kayıtlarına bağlıdır.

Twitter: @OgrencisiHukuk

(MB)

Tapu Sicilinin Unsurlarını incelerken kadastrosu yapılmış olan yerler ile kadastrosu yapılmamış olan yerleri birbirinden ayırmak gerekir.

Tapu Sicili çeşitli unsurlardan meydana gelen bir bütündür. Taşınmazların hukuki durumunu göstermek üzere tutulan çeşitli defter ve belgelerin tümü bu bütün içinde yer alır.

*** Kadastrosu yapılmış olan yerlerde Tapu Sicilinin Unsurları:**

Tapu sicilini oluşturan unsurlardan bazıları Asli (ana), bazıları ise Fer'i (Yardımcı) Unsurlardır.

MK 997/II'ye göre, Tapu Sicilinin Asli Unsurları; Tapu Kütüğü ve Kat Mülkiyeti Kütüğü ile bunları tamamlayan Yevmiye Defteri, Belgeler ve Planlardır.

Medeni Kanun, Yardımcı Sicillerin belirlenmesini Tüzüğe bırakmıştır (MK 997/III).

Tapu Sicilinin Unsurları

Ana Siciller	Yardımcı Siciller
1. Temel sicil: Tapu kütüğü	1. Aziller sicili
2. Kat mülkiyeti kütüğü	2. Düzeltmeler sicili
3. Tamamlayıcı siciller	3. Kamu orta malları sicili
*Yevmiye defteri	4.Tapu Envanter Defteri
*Belgeler	5. İdari sınırlar kayıt defteri
*Planlar	

Tapu Sicili Tüzüğü, tapu sicilini meydana getiren sicilleri **Ana Siciller** ve **Yardımcı Siciller** olarak iki gruba ayırmaktadır.

Ana Siciller; Tapu Kütüğü, Kat Mülkiyeti Kütüğü, Yevmiye Defteri, Resmi Belgeler (resmi senet, mahkeme kararı ve diğerleri) ve Plandır (TST 7 /2).

Yardımcı Siciller ise; Aziller Sicili, Düzeltmeler Sicili, Kamu Orta Malları Sicili ve Tapu Envanter Defteridir (TST 7 /3). Ayrıca, bir de İdari Sınırlar Kayıt Defteri tutulmaktadır (TST 81).

MK 997/III'de Tapu Sicilinin örneğinin Tüzükle belirleneceği hükme bağlanmış olmasına rağmen, Tapu Sicili Tüzüğünde sicil örneklerine yer verilmemiştir.

*** Kadastrosu yapılmamış olan yerlerde Tapu Sicilinin Unsurları:**

Henüz kadastro yapılmamış yerlerde ise, Tapu Kütüğü yerine **Zabıt Defteri** adı verilen defterler tutulmakta (TST geçici m.1), ancak bunların tutulması Tapu Sicili Sisteminden farklı esaslara dayanmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun'un 19.maddesine göre: **"Türk Medeni Kanunu'nun eşya hukukuna ilişkin hükümleri, uygun düştüğü ölçüde zabıt defterlerinin tutulduğu yerlerde de uygulanır."**

Kadastro Yapılmamış Yerlerde Tutulan Defterler

- **Zabıt Defteri**
- **Kat Mülkiyeti Zabıt Defteri**
- **İpotek Kayıt Defteri**
- **Fihrist defteri**
- **Diğer Defterler:**
  - **Yevmiye defteri**
  - **Aziller Sicili**

*** Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS):**

6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun'un 9. maddesinin 4. fıkrasına göre, Genel Müdürlük, sicillerin ve arşivin elektronik ortamda tutulmasına karar vermeye yetkilidir.

Tapu sicilinin elektronik ortamda tutulması mümkündür. Böyle bir durumda Ana Siciller ve Yardımcı Siciller **Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)** içerisinde saklanır ve yönetilir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, tapu ve kadastro tekniğiyle ilgili işlemlerini standartlaştırarak bunların mevzuata uygun bir şekilde ve bilgisayar ortamında yürütülmesini sağlamak üzere bir bilgi sistemi olan TAKBİS projesini uygulamaya koymuştur.

TST 12 /1'e göre**, "tapu kayıtlarının elektronik ortamda tutulması halinde, ana ve yardımcı siciller TAKBİS içerisinde saklanır ve yönetilir. TAKBİS'de saklanan ve güvenliği sağlanan taşınmaza ilişkin bilgiler, sicilde esas alınır."**

TST 12 /2'ye göre de, **"TAKBİS üzerindeki kayıtlar, sicillerin elektronik ortamda tutulmaya başlandığı tarihten sonraki bilgileri gösterir."**

Genel Müdürlük tarafından belirlenecek resmi şekle tabi olmayan belge ve kayıt örneği verilmesi gibi işlemler, elektronik ortamda başvuru yapılarak ve elektronik imza dâhil diğer kimlik doğrulama yöntemleri kullanılarak tamamlanabilir (TST m. 13).

Mahkemeler, Cumhuriyet Başsavcılıkları, İcra ve İflas Müdürlükleri ile kamu kurum ve kuruluşlarının görevleri ile ilgili taşınmaz verilerine erişimi protokol düzenlenerek sağlanabilir. Erişim hakkına sahip kuruluşlar, taşınmaz ile ilgili verileri TAKBİS üzerinden alırlar (TST m. 14 / I).

Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ile taşınmaza ilişkin konularda faaliyet gösteren gerçek ve tüzel kişiler, kendi işleriyle sınırlı olmak üzere, düzenlenecek protokol kapsamında gerekli verilere ulaşabilirler (TST m. 14 / II).

TAKBİS üzerinden sorgulama yapılabilmesi için, Genel Müdürlük tarafından belirlenecek sözleşme imzalanır. Bu sözleşmede, erişimin türü ve şekli, erişim kontrolü, verilerin kullanım amacı, üçüncü kişilere kullandırılmasına ilişkin sınırlamalar ve amacı dışında kullanımın sonuçları yer alır (TST m. 14 / III).

Taşınmaz malikleri ile taşınmaz üzerinde hak sahibi olanlar, düzenlenecek sözleşme şartları dâhilinde verilere erişebilirler (TST m. 14 / IV).

Tapu sicilinde kayıtlı taşınmazın tanımlayıcı bilgileri herkes tarafından sözleşme şartları kapsamında

Twitter: @OgrencisiHukuk

sorgulanabilir (TST m. 14 / V).
Verilere erişim hakkının kötüye kullanılması halinde özel kanun hükümleri saklı kalmak üzere, TAKBİS'e erişim derhal durdurulur (TST m.14 / VI).
TAKBİS verilerine erişime ilişkin döner sermayeye katılma payını ve bunun istisnalarını belirlemeye Genel Müdürlük yetkilidir (TST m. 14/VII).
TAKBİS üzerinden yapılacak her türlü **sorgulama ve sorgulayan bilgisi** kayıt altına alınır. Bu **kayıtlar iki yıl süre ile saklanır** (TST m. 15 / I).
TAKBİS üzerindeki verilere erişimi durdurmaya ve kısıtlama yapmaya Genel Md.lük yetkilidir (TST m. 15/II).
TAKBİS üzerinde, tapu görevlileri hariç olmak üzere, verilerin ardı ardına sorgulanmasına ilişkin her türlü güvenlik önlemi alınır (TST m. 15 / III).
Kütük, Yevmiye Defteri ve Yardımcı Siciller kullanılmadan önce, birbirini takip eden sayfa numaraları verilerek müdür tarafından kaç sayfadan ibaret olduğu son sayfaya yazılıp tarih, imza ve mühürle onanır, sayfa araları da ayrıca müdürlük mührü ile mühürlenir.
Kadastro aşamasında oluşturulan kütüklerin onama işlemi ise, Kadastro Müdürü tarafından yapılır (TST m. 87).

1. KADASTROSU YAPILMIŞ OLAN YERLERDE TUTULAN DEFTERLER:

a. ANA SİCİLLER

Tapu Kütüğü; taşınmazlar üzerindeki ayni hakları gösteren temel defterdir.

Her ilçenin idari sınırları içinde kalan bölge, bir Tapu Sicil Bölgesi teşkil eder (TST 6 / 1).
Bir Tapu Sicil Bölgesi içindeki her mahalle veya köy için ayrı kütük tutulur ve taşınmazlara Genel Müdürlük tarafından Türkiye Cumhuriyeti taşınmaz numarası verilir.
Tapu Kütüğünde her taşınmaz için bir sayfa ayrılır ve sayfa numaraları birbirini izler (MK 1000 / I).
Kütüğün bu biçimde tutulduğu sistem **"Ayni Sistem"** olarak adlandırılır.
Tapu Sicili Tüzüğünde, Tapu Kütüğünün örneğine yer verilmemiştir. Uygulamada esas itibarıyla 8.10.1930 tarihli ve 10012 sayılı Tapu Sicili Nizamnamesinde öngörülen örneğe uygun olarak kurulmuş olan Tapu Kütüklerinin tutulmasına devam edilmektedir.

1) Tapu Kütüğü:

Kütükte yan yana iki yaprağın karşılıklı yüzlerinden meydana gelen her sayfada, taşınmazla ilgili olarak yapılacak kayıtlar için çeşitli sütunlar ayrılmıştır.
Sol yaprağa ait kısmın üst tarafına taşınmazı belirlemeye yarayacak, taşınmazın yeri, yüzölçümü ve niteliklerine ait bilgiler yazılır. Bunun altındaki üç sütundan sol baştaki Şerhlere, ortadaki Mülkiyet Hakkına, sağdaki İrtifak Hakları ve Taşınmaz Yüküne ayrılmıştır. Sağ yaprağa ait kısımda ise, üst taraf Beyanlara, alt taraf da Rehin Haklarına ayrılmıştır. Rehin Haklarına ait bilgilerin yazıldığı Düşünceler Sütunu da bu sayfada yer alır.
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Genelgesiyle, 02.07.2015 tarihi itibariyle bütün Şerhlerin ve Beyanların yalnız Elektronik Ortamda tutulması uygulamasına geçilmiştir. Ancak, Elektronik Ortamda tutulan bu kayıtlar da Tapu Kütüğünün bir parçası olarak düşünülmelidir.

Tapu Kütüğü

Sayfa No:	Pafta No: Ada No: Parsel No:	Yüz ölçümü	Gayrimenkulün Niteliği	Beyanlar	
.....	.....	.....	.....	.....	.....
Şerhler	Mülkiyet		İrtifak Hakları ve Taşınmaz Yükleri	Gayrimenkul Rehin Hakları	Düşünceler
.....	.....		.....	.....	.....

Tapu Kütüğünün Sol Sayfası

Sayfa No:	**Pafta No: Ada No: Parsel No:**	**Yüz ölçümü**				**Gayrimenkulün Niteliği**	
		Hektar	M2	DM2	Değişiklik		
Eski Sayfa No:	Semti: Mahallesi:						
Yeni Sayfa No:	Köyü: Mevki:					Nev'i	
Mabaat Sayfa No:	Sokağı:					Umum No:	Husus No:

Şerhler	**Mülkiyet**					**İrtifak hakları ve taşınmaz yükleri**			
Kanuni medeni madde (1009-1010-1011)	Malikin adı, soyadı ve baba adı	Mal sahipleri sicil no	Edinme sebebi	Kayıt tarihi	Yevmiye No	Harf	H: hak M: mükellefiyet	Kayıt tarihi	Yevmiye No

Tapu Kütüğünün Sağ Sayfası

Beyanlar										
Gayrimenkul Rehin Hakları										**Düşünceler**
Harf	Rehnin mahiyeti	Tesis tarihinde alacaklıların ad, soyad ve baba adı	Borç miktarı		Faiz	Derece	Müddet	Kayıt tarihi	Yevmiye no	
			Lira	K						

2) Kat Mülkiyeti Kütüğü:

Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler, ayrıca tutulacak Kat Mülkiyeti Kütüğüne kaydedilir (MK 1001/I).
Özel kanun hükümleri saklı kalmak üzere, Kütükte yapılacak işlemler hakkında Tapu Kütüğüne ilişkin esaslar uygulanır (MK 1001/II). Burada Özel Kanun hükümleriyle kastedilen Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleridir.

Twitter: @OgrencisiHukuk

(MB)

Ana Siciller arasında sayılan Kat Mülkiyeti Kütüğünde, Kat Mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerden her birine tıpkı Tapu Kütüğünde olduğu gibi ayrı bir sayfa açılır (KMK 13/II, TST 11).

Kat Mülkiyeti Kütüğü sayfası, Tapu Kütüğü sayfasının benzeridir. Kat Mülkiyeti kurulan binalarda Ana Taşınmazın Tapu Kütüğü sayfasına, **"bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir"** kaydı yazılmaktadır.

Bu sayfa ise, Ana Taşınmazın leh ve aleyhine kurulacak İrtifak Hakları dışındaki işlemlere kapatılmaktadır.

Kat Mülkiyeti Kütüğü

Kat Mülkiyeti Sayfa No:	BAĞIMSIZ BÖLÜMLER					Beyanlar	
	Tastikli bina planı	Vergi hesap no	Arsa payı	Niteliği	Özel sigorta		
Eski Sayfa No: Yeni Sayfa No: Devam Sayfa No:	ANA GAYRİMENKULÜN					.....	.....
	Mahallesi veya köyü Sokak Kapı no		Yüz ölçümü H / M2 / DM2	Niteliği	Genel sigorta		
Şerhler	**Mülkiyet**		**İrtifak Hakları ve Taşınmaz Yükleri**			**Gayrimenkul Rehin Hakları**	**Düşünceler**
.....	.....		.....			.....	.....

Kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm Kat Mülkiyeti Kütüğünün ayrı bir sayfasına, o bölüme bağlı arsa payı ve ana taşınmazın tapu kütüğü sayfasının pafta ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle kaydedilmekte ve kat mülkiyeti bu sayfaya tescil edilmektedir.

Ana Taşınmaza ait kapatılan Tapu Kütüğü sayfasına da bağımsız bölümlerin Kat Mülkiyeti Kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle kütükler arasında bağlantı sağlanmaktadır (KMK 13/II).

KMK 14/II'de, Kat İrtifakının, kat irtifakına konu olan bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payının, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün beyanlar hanesinde belirtilmek suretiyle kurulacağı hükme bağlanmıştır.

Ancak daha sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 3.9.1997 tarihli ve 1997/10 sayılı Genelgesinde, kat irtifakına konu olan gelecekteki bağımsız bölümlerin Kat Mülkiyeti Kütüğüne kaydedilip kat irtifakının da Kat Mülkiyeti Kütüğüne tescil edilmek suretiyle kurulacağına ilişkin bir düzenleme yapılmıştır.

Kanunun açık hükmüne rağmen, uygulamada bu Genelge hükümleri dikkate alınarak, Kat İrtifakı, Kat Mülkiyeti Kütüğüne tescil edilmeye başlanmıştır.

Nihayet, Kat Mülkiyeti Kanununda 2007 yılında 5711 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, Kat İrtifakının Kat Mülkiyeti Kütüğüne tescil edileceği açıkça hükme bağlanmıştır (KMK 11).

Kat Mülkiyeti Kütüğünün Sol Sayfası

Kat Mülkiyeti Sayfa No:	BAĞIMSIZ BÖLÜMLER				
	Tastikli bina planı	Vergi hesap no	Arsa payı	Niteliği	Özel sigorta
Eski Sayfa No: Yeni Sayfa No: Devam Sayfa No:	ANA GAYRİMENKULÜN				
	Mahallesi veya köyü Sokak Kapı no		Yüz ölçümü H / M2 / DM2	Niteliği	Genel sigorta

Şerhler	Mülkiyet					İrtifak Hakları ve Taşınmaz Yükleri			
Kanuni medeni madde (1009-1010-1011)	Malikin ad, soyad ve baba adı	Mal sahipleri sicil no	Edinme sebebi	Kayıt tarihi	Yevmiye No	harf	H: hak M: mükellefiyet	Kayıt tarihi	Yevmiye no

Kat Mülkiyeti Kütüğünün Sağ Sayfası

Beyanlar											
Gayrimenkul Rehin Hakları											Düşünceler
Harf	Rehnin mahiyeti	Tesis tarihinde alacaklıların ad, soyad ve baba adı	Borç miktarı Lira	Borç miktarı K	Faiz	Derece	Müddet	Kayıt tarihi	Yevmiye no		

3) Tamamlayıcı Siciller:

a) Yevmiye Defteri:

Yevmiye Defteri, Tapu Kütüğü işlemleri ile ilgili istemlerin yazıldığı defterdir.

Tapu Müdürü, kendisine yapılan istemleri (talepleri) Kütüğe işlemeden önce, bunların doğruluğunu araştırmakla yükümlü kılındığından, bütün istemlerin anında karşılanarak Kütüğe geçirilmesi mümkün değildir.

Fakat istemlerin işlenmesi geciktirildiği takdirde, ilgililerin durumu da etkilenebilir.

Bunun için de istemler, istemde bulunanın kimliği, istem konusu belirtilerek istem sırasına göre derhal Yevmiye Defterine yazılır (MK 1002/1, TST 23/3).

Daha sonra, istemin Yevmiye Defterindeki tarihine ve sıra numarasına göre kütükte istem konusu işlem yapılır.

Bunun sonucu olarak, Tapu Kütüğüne yapılan Tescil, Değişiklik ve Terkin işlemlerinin hukuki etkisi, bu işlemlere ilişkin istemlerin Yevmiye Defterine yazıldığı anda başlar (MK 1022/II).

İstemi, kanunun aradığı şartlara uymaz ve Geçici Tescilin Şerhi imkânı da bulunmazsa, Tapu Müdürü istemi reddeder, red sebebini de Yevmiye Defterine yazar.

Yevmiye Defterine her sene başında birden başlayan sıra numarası verilir (TST 23/5) ve bu defter müdür tarafından

Twitter: @OgrencisiHukuk

her işgünü tarih atılarak açılır ve iş günü sonunda kapatılarak imzalanır (TST 23/4).

Ayrıca, sicili tutmakla görevli Tapu Müdürü daire dışına çıkarken veya izin, rapor gibi nedenlerle görevinden ayrılırken yetki verdiği memuru Yevmiye Defterine yazar ve imza eder.

Müdür göreve dönünce, göreve başladığını da yine Yevmiye Defterine yazar ve imza eder (TST 23/6).

Tapu Sicili Tüzüğüne göre, Kütük, Yevmiye Defteri ve Yardımcı Sicillerde, Belgelere Aykırı Basit Yazım Hatası yapıldığının tespit edilmesi halinde, bu hata nedeni Düzeltmeler Sicilinde açıklanarak müdür tarafından re'sen düzeltilir. (TST m. 74/1)

Buna karşılık, Kütük, Yevmiye Defteri ve Yardımcı Sicillerde, **Belgelere Aykırı Tescil** veya Esaslı **Yazım Hataları,** ilgililerin yazılı oluru alınıp (TST 74/4) Yevmiye Defterine kaydedilmek suretiyle düzeltilir.

Ana veya Yardımcı Siciller üzerinde yapılmış hata veya eksikliklerin, ilgililerce sunulan veya başka idarelerce düzenlenen Belgelerden kaynaklanması halinde, ilgililerin gerçek durumu kanıtlayıcı Belgelere dayalı başvuruları üzerine, istem Yevmiye Defterine kaydedilerek gerekli düzeltme yapılır (TST 74/3).

Sıra No:	Alındığı saat	Alındığı dakika	İstem sahibinin adı, soyadı ve adresi	Köy veya mahallesi	İstemin konusu	Eklenti sayısı	Düşünceler	Makbuz no:	Md./ yetkili Md. Yrd.
..... 21. 11. 2008									

b) Belgeler:

Bunlar, Tapu Kütüğünde yapılan işlemlerin dayanağını oluşturan ve işlemlerin yapılmasını sağlayan belgelerdir.

Tapu Kütüğündeki işlemlere dayanak teşkil eden belgeler çeşitlidir. Satış, bağışlama gibi hukuki işlemlere ilişkin Resmi Senetler, Yazılı Miras Paylaşma Sözleşmesi, Resmi ya da El Yazılı Vasiyetname, Mahkeme İlamı, Mirasçılık Belgesi, Tescil veya Terkin İstemleri, Vekâletnameler bu tür belgelerdendir.

Tapu Sicili Tüzüğünde Ana Siciller arasında sayılan Resmi Belgeler ise, Tüzükteki ifadeyle, "Resmi Senet, Mahkeme Kararı ve diğerleri" dir (m. 7).

Oysa, Kütük işlemlerine dayanak teşkil eden her belgenin Resmi Belge olması gerekmez. Örneğin, El Yazısı ile Düzenlenen bir Vasiyetname (MK 538) ya da Yazılı şekilde yapılan bir Miras Paylaşma Sözleşmesi (MK 676/III) de tescile dayanak teşkil edebilir. Bu bakımdan söz konusu Belgelerin hepsinin Resmi Belgeler olarak adlandırılması doğru değildir.

MK 1002/2'ye göre, tapu işlemlerinin dayanağı olan belgeler özenle sıraya konur ve saklanır.

TST 82/2 gereğince Resmi Senetler her yıl tarih ve yevmiye sırası ile ciltlenerek saklanır.

Diğer belgelerden arşivlenecek olanların tespiti, elektronik ortamda arşivlenmesi, arşivlemenin usul ve esasları Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından belirlenir (TST 83/1).

İmha edilecek belgeleri belirlemeye de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yetkilidir (TST 83/2).

Tapu Kütüğündeki işlemlerin dayanağını teşkil eden belgeler iki bakımdan önem taşır:

(1) Öncelikle, Kütükteki kaydın geçerli bir sebebe dayanıp dayanmadığı bunlarla anlaşılır.

(2) Diğer taraftan, Sınırlı Ayni Hakların kapsamı Kütükte yapılan yollamaya göre bu Belgelerle tayin edilir (MK m. 1022 / III, 787 / II).

Örneğin, bir Geçit İrtifakının sağladığı imkân, Tamamlayıcı Belgelerden anlaşılır.

Bunun gibi, Kat Mülkiyetinin kurulmasında aranan Belgeler de (KMK 12, 13), her bir bağımsız bölümün durumunu ve Kat Mülkiyetinin kapsamını belirlemeye yarar.

c) Planlar:

Planlar, bir bölgedeki taşınmazların geometrik durumlarını gösteren, esasları önceden tayin edilmiş belli bir teknik yöntemle yapılmış, resmi ölçü ve belirlemelere dayanan haritalardır.

MK 1003/I'e göre; **"Bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmi ölçüme dayanan plan esas alınır."** Aynı maddenin ikinci fıkrasında da, **"planların nasıl hazırlanacağı tüzükle belirlenir"** hükmü yer almaktadır.

Bakanlar Kurulu'nun 2008/14001 sayılı kararıyla yürürlüğe konulan Tapu Planları Tüzüğünde Planların nasıl hazırlanacağı belirlenmiştir.

b. YARDIMCI SİCİLLER

Tapu Sicili Tüzüğünün 7. maddesine göre tutulan Yardımcı Siciller şunlardır:

1) Aziller Sicili
2) Düzeltmeler Sicili
3) Kamu Orta Malları Sicili
4) Tapu Envanter Defteri
5) İdari Sınırlar Kayıt Defteri

1) Aziller Sicili:

Aziller Sicili, Vekâletname ile yapılan işlemlerde vekilin azledilmiş olup olmadığını denetleme imkânı sağlamaktadır.

Vekâletten Aziller, Vekâlet Verenin adının baş harflerine ve Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasına göre, her harf için Sicilde ayrılan bölüme yazılır (TST 77 / 1).

Azil Belgesi geldiğinde, Tapu Müdürü veya onun

Twitter: @OgrencisiHukuk

görevlendireceği Tapu Görevlisi tarafından gelen Belge üzerine hemen tarih, saat ve dakika yazılarak, Azil Durumu Aziller Siciline kaydedilir (TST 77 / 2).

2) Düzeltmeler Sicili:

Tapu sicilinde mevcut yanlış kayıtların düzeltilmesi bazı esaslara tabidir. Öncelikle, her düzeltme bir sebebe dayanacaktır. Bu sebebi Kütükte göstermeye olanak yoktur. Bu hususta ayrı bir defter tutulacak ve her yanlışın düzeltilmesinde, sebebi beyan edilerek bu düzeltme sözü geçen deftere kaydedilecektir (TST m. 78).

Diğer bir deyişle, Tapu Kütüğü, Yevmiye Defteri ve Yardımcı Sicillerde belgelere aykırı basit yazım hatalarının yapılmış olduğunun belirlenmesi mümkündür. Bu durumda, müdür tarafından nedeni Düzeltmeler Sicilinde açıklanarak re'sen düzeltme yapılır (TST 74/1). İşte Düzeltmeler Sicili, Yevmiye Defterine yazılması gerekmeyen bu düzeltmeleri göstermek amacıyla tutulmaktadır (TST m. 78).

3) Kamu Orta Malları Sicili:

Kadastro Kanunu'nun 16.maddesinin (B) bendine göre, Mer'a, Yaylak, Kışlak, Otlak, Harman ve Panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı, belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanıyla ispat edilen orta malı niteliğindeki taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve özel siciline kaydedilir. Tapu Sicili Tüzüğü, bu özel sicile **"Kamu Orta Malları Sicili"** adıyla Yardımcı Siciller arasında yer vermiştir.

Mer'a, Yaylak, Kışlak, Otlak, Harman ve Panayır yerleri gibi Orta Malları hangi köy veya belediyeye tahsisli olduğu belirtilmek suretiyle bu Sicile yazılır ve ilgili Belgeler özel dosyasında saklanır (TST 79)

4) Tapu Envanter Defteri:

Tapu Envanter Defteri, Tapu Sicili Tüzüğü ile yeni getirilmiş bir defterdir. Bu deftere, Müdürlükte bulunan bütün Kütük, Zabıt Defteri, Yevmiye Defteri ve Resmi Senet ciltleri ile Yardımcı Sicillerin kaydedileceği öngörülmüştür (TST m. 80).

Bu defter, önceki kayıt ve belgelerin korunmasını sağlamakta ve bunlara ulaşılmasını kolaylaştırmaktadır. Önceki Tüzükte Yevmiye Defteri ve Aziller Siciline yazılan işlem ve belgeler dışında tapu dairesine gelen bütün yazılar ve işlemlerin kaydedilmesi için öngörülmüş Yazışma Defteri de kaldırılmıştır.

5) İdari Sınırlar Kayıt Defteri:

Tapu sicilinin unsurlarını belirten hüküm olan TST m. 7'de Yardımcı Siciller arasında İdari Sınırlar Kayıt Defterine yer verilmemiştir.

Bu Deftere, diğer Yardımcı Defterler düzenlenirken Tüzüğün Onuncu Bölümünde «Yardımcı Siciller, Sicillerin Arşivlenmesi, Çeşitli Hükümler» başlığı altında düzenlenmiş olan 81. maddede yer verilmiştir.

Bu maddeye göre, yetkili mercilerce tespit edilen idari sınırlarla ilgili kararlar ve köy sınırları, **İdari Sınırlar Kayıt Defterine** kaydedilir ve belgeleri özel dosyasında saklanır.

Kadastro Yapılmamış Yerlerde Tutulan Defterler

• **Zabıt Defteri**
• **Kat Mülkiyeti Zabıt Defteri**
• **İpotek Kayıt Defteri**
• **Fihrist defteri**
• **Diğer Defterler:**
  • **Yevmiye defteri**
  • **Aziller Sicili**

2. KADASTRO YAPILMAMIŞ YERLERDE TUTULAN DEFTERLER:

a. Zabıt Defteri:

Kadastrosu yapılmamış yerlerde Taşınmaza Sayfa Açılması Esasına (Ayni Sisteme) dayanan Tapu Sicilleri tutulmamaktadır. Bunların yerine Zabıt Defteri veya Kat Mülkiyeti Zabıt Defteri adı verilen defterler tutulmaktadır (TST geçici m.1).

Zabıt Defterleri, Tapu Kütüğünden farklı olarak köy veya mahalle esasına göre değil, **bölgeler (ilçeler) esas alınarak düzenlenmiştir.**

Diğer taraftan, Zabıt Defterleri Taşınmaza Sayfa Açılması Esasına (Ayni Sisteme) göre değil, **kronolojik esasa göre tutulur.** Her ay yapılan işlemler, sıra numarası taşıyan defterlere, tarih sırasına göre kaydedilmektedir. Taşınmaz malların sınırları hudut komşuları yazılarak gösterilir (TST geçici m.1).

Ay sonunda yapılan işlem miktarı belirtilerek sahife Tapu Müdürü tarafından sayfaya bağlanır.

Böylece her taşınmaza ait işlemler aynı sayfada gözükmemekte, bunlar tarihlerine göre ayrı sayfalarda yer almaktadır. Ancak sayfalar arasında "Geldiği Defter" ve "Gittiği Defter" işaret edilerek bağlantı sağlanmaktadır.

Zabıt Defterinde, mülkiyet için bir sütun; Sınırlı Ayni Haklar, Şerhler ve Beyanlar için de tek bir sütun vardır.

İpotekler ise ayrı bir deftere yazılır; fakat Zabıt Defterinin Sınırlı Ayni Haklara ait sütununda da gösterilir.

Zabıt Defterine yapılan kayıtların dayanağını oluşturan belgeler de, her işlem için ayrı bir dosyada üzerine tarih, sıra ve yevmiye numarası yazılarak saklanır ve bu dosyalar aylık olarak arşivlenir (TST geçici m.2).

b. Kat Mülkiyeti Zabıt Defteri:

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Tapu Sicili Tüzüğü henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde Kat Mülkiyeti Kütüğü yerine, Kat Mülkiyeti Zabıt Defteri tutulmasını kabul etmiştir (KMK 11 / II, TST geçici m.1).

Bu defterler de, Kat Mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler esas alınarak Zabıt Defteri için belirtilen esaslara göre tutulur.

c. İpotek Kayıt Defteri:

Zabıt Defteri tutulan yerlerde, ipotekler ayrı bir deftere

Twitter: @OgrencisiHukuk

kaydedilmektedir. Fakat ipoteğe ilişkin tescil, Zabıt Defterinde de gösterilmekte ve her iki defterde birbirine yollama yapılmak suretiyle bunlar arasında bağlantı sağlanmaktadır.

d. Diğer Defterler (Fihrist Defteri, Yevmiye Defteri, Aziller Sicili):

1) Fihrist Defteri:

Zabıt Defterlerinin uygulandığı yerlerde, Normal Tapu Sicilindeki «Mal Sahipleri Sicili» yerine, köy ve mahalle esasına göre tutulan deftere Fihrist Defteri denir.

2) Yevmiye Defteri ve Aziller Sicili:

Zabıt defterinin uygulandığı yerlerde de Tapu Sicili uygulanan yerler gibi Yevmiye Defteri ve Aziller Sicili de tutulmaktadır.

Tapu Sicili Sistemine Hakim Olan İlkeler
• Taşınmaza Sayfa Açılması İlkesi • Tescil İlkesi • Tescilin Sebebe Bağlılığı İlkesi • Tapu Siciline Güven İlkesi • Tapu Sicilinin Açıklığı İlkesi

TAPU SİCİLİ SİSTEMİNE HAKİM OLAN İLKELER:

1. Taşınmaza Sayfa Açılması İlkesi:

İsviçre ve Türk Medeni Kanunlarının düzenlediği tapu sicil sistemi, Ayni Sistemdir. Türk Medeni Kanunu, tapu kütüğünde her taşınmaz için ayrı sayfa açılması ilkesini benimsemiştir (TMK 1000 / 1). Buna **"Ayni Sistem"** adı verilir. Ayni sistem, her taşınmaz üzerindeki bütün ayni hakların o taşınmazın kayıtlı olduğu sayfa üzerinde gözükmesini sağlar.

Kat Mülkiyeti Kanunu da, aynı esası, Kat Mülkiyetine tabi bağımsız bölümler bakımından kabul etmiştir (KMK 13).

MK 1000/IV, aynı malike ait birden çok taşınmazın ortak sayfaya kaydını düzenlemiştir. Bu hükme göre, sınırları birbirine bitişik olmasa bile, aynı malike ait birden çok taşınmaz, malikin istemiyle, kütükte ortak bir sayfaya kaydedilebilir. Burada önemli olan malikin istemidir.

Aslında bu durumda da Ayni Sistemden vazgeçilmiş değildir. Gerçekten ortak sayfadaki tesciller o sayfada kayıtlı tüm taşınmazları kapsar.

2. Tescil İlkesi:

Taşınmazlar üzerindeki ayni hakların kazanılması, bunların taşınmazın kayıtlı olduğu sayfaya tescil edilmesine bağlıdır (MK 1022).

Öyleyse, tescil, ayni hakkın kazanılması için kurucu bir unsurdur. Kural olarak tescil yapılmadıkça ayni hak kazanılamaz (MK 1021).

Bu kuralın istisnaları vardır. Bu istisnai hallerde, tescil, sadece doğmuş hakkı, kamuya açık hale getirir. Kanunda öngörülen bazı hallerde ayni hak tescilden önce kazanılır.

Ayni hakkın tescille kazanıldığı hallerde tescil yenilik doğuran, kurucu nitelikte bir işlemdir.

Ayni hakkın sicil dışı kazanıldığı hallerde yapılan tescil ise, **açıklayıcı niteliktedir.**

Taşınmaz üzerinde ayni hak kazanılması için tescil gerekmesi ya da kısaca Tescil İlkesi, zabıt defteri uygulanan yerlerde de geçerlidir.

3. Tescilin Sebebe Bağlılığı İlkesi:

Taşınmaza ait sayfaya yapılan tescilin ayni hakkı kazandırması, ancak hakkın doğumu bakımından gerekli diğer bütün kurucu unsurların varlığıyla mümkündür.

Eğer geçerli olmayan bir hukuki işleme dayanarak veya tescil için gerekli hukuki sebep eksik olmasına rağmen bir tescil yapılmış ise, böyle bir tescil yolsuz bir tescildir.

Bu tescille ayni hak kazanılmış olmaz. Medeni Kanun, taşınmazlarda ayni hakkın kurulabilmesi için tescili zorunlu kılarken, bunun geçerli bir hukuki sebebe dayanmasını da aramaktadır.

MK 1015/1'e göre **Tescil İşlemi, ancak hukuki sebebi belli olduktan sonra yapılabilir.**

MK 1024/II'e göre, bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil, Yolsuz Tescildir, yani bu tescil geçersizdir.

MK 1025/I'de de Yolsuz Tescil nedeniyle ayni hakları zedelenmiş olan kimselerin Tapu Sicilinin Düzeltilmesini isteyebilecekleri ifade edilmiştir.

Tescilin Sebebe Bağlılığı İlkesi, zabıt defteri uygulanan yerlerde de geçerli olmuştur.

4. Tapu Siciline Güven İlkesi:

Tapu sicilinin ayni hakları açıklama görevi gereği, tapu sicili daima gerçek durumla tam bir uyum içinde olmak zorundadır.

Ayrıca, Tapu Sicilinin tutulması işini Devletin üzerine alması da yine tapu sicilinin ayni hakları açıklama zorunluluğunun bir sonucudur.

Her türlü özen ve dikkate rağmen, tapu sicilindeki kayıtların zaman zaman yanlış veya eksik olup, gerçek hak durumunu yansıtmadığı da bir gerçektir. Bunu dikkate alan kanun koyucu, taşınmazlar üzerindeki ayni hak ilişkilerinde İşlem Güvenliğini sağlamak üzere, iyiniyetli üçüncü kişilerin tapu sicilindeki kayıtlara güvenerek kazandıkları ayni hakları geçerli saymıştır (MK 1023).

Tapu Siciline Güven İlkesine, tescilin yolsuz da olsa iyiniyetli üçüncü kişiler için hüküm ifade etmesi ilkesi demek de mümkündür. Üçüncü kişilerin inancını koruyan bu prensip sayesinde, tapu siciline güven sağlanmış olur.

Bu hususta Medeni Kanun, üçüncü kişilerin iyiniyetini tam olarak koruyan şu hükmü koymuştur:

"Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet

Twitter: @OgrencisiHukuk

veya bir başka ayni hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur" (MK 1023).

5. Tapu Sicilinin Açıklığı İlkesi:

Tapu sicilinin başlıca işlevi, taşınmaz üzerindeki ayni hakları dışa açıklamak olduğuna göre, bu sicilin herkese açık olması, ilgililerce incelenebilir olması gerekir.

Bunun içindir ki, MK 1020/I'de: "Tapu sicili herkese açıktır" hükmü yer almaktadır.

MK 1020/II'de ise, **"İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir"** hükmüne yer verilmiştir.

TMK'nun konuyu düzenleyen 1020. maddesinden anlaşılacağı gibi Kamuya Açıklık Prensibi, rastgele her kişinin tapu sicilini incelemesi anlamını taşımamaktadır.

Ancak ilgisinin olduğunu inanılır kılan her kişi, Kamuya Açıklık Prensibine dayanarak tapu sicilinde inceleme yapabilir.

İlgi hukuki bir ilgi olabileceği gibi, istatistik veya bir tez hazırlama gibi bilimsel bir ilgi veya ekonomik, ailevi ve şahsi bir ilgi de olabilir.

İlgi, Hukuki bir İlgi olabilir. Örneğin, taşınmazı satın alma veya kiralama ya da ipotek karşılığı borç verme gibi. İlgi, Bilimsel bir İlgi de olabilir. Örneğin, istatistik veya tez hazırlama gibi. Fakat ilginin her halde hukuken korunmaya layık bir ilgi ve tapu sicillerinin kullanılma amacına uygun bir ilgi olması gerekir.

Bu bağlamda, sadece bir kimsenin malvarlığı hakkında bilgi alma isteği, hukuken korunmaya değer, dolayısıyla sicilin açıklığından yararlanılabilmesini gerektiren bir ilgi sayılmaz. İlgisi kabul edilen kimse de, ancak bu ilginin sınırları içinde sicilin açıklığından yararlanabilir.

Açıklıktan yararlanan kimse, ya tapu memurlarından birinin önünde sicili inceler veya kendisini ilgilendiren konularda bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir.

Açıklık İlkesi, MK 997/II'de belirtilen ana sicillerin hepsini, tapu kütüğünü, kat mülkiyeti kütüğünü ve bunları tamamlayan Yevmiye Defterini, belgeleri ve planları da kapsar.

İlgisini inanılır kılmasına rağmen, sicil kaydı kendisine gösterilmeyen veya örnek verilmeyen kimse, kanuna aykırı davranan memuru, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğüne şikayet edebilir.

Tapu Sicilinin Açıklığı İlkesinin (Kamuya Açıklık Prensibinin) sonucu şudur:

İlgisini inanılır kılan herkes sicili inceleme imkanına sahip olduğuna göre, bu imkânı kullanmayan kişi gerekli özeni sarf etmiş olmayacağından, sicilde mevcut bir kaydı bilmediği konusunda iyiniyet iddiasında bulunamaz.

Bu sonuç, MK 1020/III'de: **"Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez"** biçiminde ifade edilmiştir.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS projesi ile kayıtların bilgisayar ortamına aktarılması ve uzaktan işlem yapma imkanı hayata geçmeye başladığı için, Tapu Sicili Tüzüğünün 13. maddesi hazırlanmıştır. Yeni Tapu Sicil Tüzüğü'nün 13. maddesi, Genel Müdürlük tarafından belirlenecek resmi şekle tabi olmayan belge ve kayıt örneği verilmesi gibi işlemlerin elektronik ortamda başvuru yapılarak ve elektronik imza dahil diğer kimlik doğrulama yöntemleri kullanılarak tamamlanabileceğini hükme bağlamaktadır.

Tüzük m.14/5'te ise, "Taşınmazın tanımlayıcı bilgileri herkes tarafından sözleşme şartları kapsamında sorgulanabilir" hükmü bulunmaktadır.

Aynı hükmün dördüncü fıkrasında da, taşınmaz malikleri ile taşınmaz üzerinde hak sahibi olanların düzenlenecek sözleşme şartları dahilinde verilere erişebilecekleri hükme bağlanmıştır.

Tüzüğün 16. maddesine göre, tapu sicilinde yapılacak haciz dahil her türlü kayıt sorgulaması istemlerinde, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Numarası veya taşınmazın ada ve parsel numarasının belirtilmesi zorunludur.

Hükümden her türlü sorgulamanın yapılacağı gibi anlam çıkmakta ise de, 17. madde kanuni istisnalar dışında, tapu sicilinde hak sahibi olan kişilerin istemde bulunacağını hükme bağlamaktadır.

Bu sonuç, zabıt defteri tutulduğu dönemde buradaki kayıtlar hakkında uygulanamaz. Zira, bir taşınmaza ilişkin bilgilerin tek sayfada gözükmemesi sebebiyle, işleme esas teşkil edecek zabıt defterindeki kayıt ve yollamalardan anlaşılamayan, fakat zabıt defterinde yer alan bir hususun bilinmediğinin ileri sürülmesine MK m. 1020'nin engel olması kabul edilemez.

Şüphesiz ki, buna rağmen bir engelin varlığını bilmesi gerekenler iyiniyet iddiasında bulunamazlar. Fakat bunun ispatı gerekir. Aksi halde MK m. 1020'ye dayanılamaz.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 84. maddesine göre, onaylı örnek verilmesi ancak Devlete gerçek ve tüzel kişilere ait bir hizmetin görülmesi, bir hakkın korunması ve ispatı gerektiğinde mümkün olacaktır.

TAPU SİCİLİ TEŞKİLATI

Tapu Sicili Teşkilatı Hakkında Genel Bilgi ve Tarihi Gelişim

Tapu Sicili teşkilatı Medeni Kanunca düzenlenmemiştir. Medeni MK 1006, sadece tapu idarelerinin kuruluş, işleyiş ve hizmetlerinin yürütülmesini özel kanunlara tabi olacağını açıklamaktadır.

Tapu idarelerine ilişkin teşkilat, 25 Haziran 1932 tarihli ve 2015 sayılı Tapu Sicil Müdürlüğü ve Tapu Sicil Muhafızlığı Teşkilatına Dair Kanunla kurulmuştur.

Tapu idarelerine ilişkin teşkilat, 25. 5. 1936 tarihli ve 2997 sayılı Tapu ve Kadastro Umum Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifeleri Hakkında Kanunla, Tapu Kadastro ve Umum

Twitter: @OgrencisiHukuk

Müdürlüğü'ne bağlanmıştır.
Çeşitli kanun ve mevzuat değişikliklerinden sonra, son olarak 25. 10. 2010 tarihli ve 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunla teşkilat yeniden düzenlenmiştir.
6083 sayılı Kanun'un 1. maddesinde, Genel Müdürlük, kadastro çalışmalarını yürütmek, tapu sicillerini oluşturmak üzere Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na bağlı bir kurum olarak belirtilmiştir.
Ancak, Bakanlıkların yeniden yapılandırılması kapsamında, Genel Müdürlük 2011 yılında bu kez de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlanmıştır.
Tapu sicil müdür ve memurlarının sicille ilgili görev ve yetkileri, Medeni Kanun'un ve Tapu Sicili Tüzüğü'nün hükümlerine tabidir.
Bu konuda 22. 12. 1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununda da hükümler mevcuttur.
Özellikle bu Kanun'un çeşitli kanunlarla değiştirilen 26. maddesi, Tapu Sicilinin tutulması ile ilgili önemli hükümler içermektedir.
Keza 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu da, kat mülkiyeti ile ilgili işlemler için özel hükümler taşımaktadır.

6083 Sayılı Kanuna Göre Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Görevleri ve Genel Müdürlük Teşkilatı

Genel Müdürlüğün Görevleri:

Genel Müdürlüğün 6083 sayılı Kanun'un 2. maddesinde ayrıntılı olarak düzenlenmiş olan başlıca görevleri şunlardır:
1) Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, taşınmazlarla ilgili her türlü akitli (sözleşmeli) ve akitsiz tapu işlemleri ile tescil işlerinin yapılmasını, siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin arşivlenerek korunmasını sağlamak,
2) Ülkenin kadastrosunu yapmak, değişiklikleri takip etmek, tapu planlarının yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak, büyük ölçekli kadastral ve topografik haritaların üretilmesi amacıyla jeodezik altyapı, havadan fotoğraf alımı, 1 / 5000 ve daha üst ölçekli fotogrametrik ve yersel harita üretim hizmetlerini yapmak veya yaptırmak, temel prensipleri tespit etmek,
3) Mekânsal bilgi sistemi altyapısını ve harita üretim izleme merkezini oluşturmak, verilerden gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarının faydalanmasını sağlamak, coğrafi bilgi sistemleri konusunda verilecek görevleri yapmak.
4) Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkedeki tapu ve kadastro ile ilgili işlemlerini yapmak, Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin yurt dışındaki taşınmazları ile ilgili hak ve menfaatlerini korumak, devletlerarası emlak müzakerelerine katılmak.



Genel Müdürlük Teşkilatı:

Genel Müdürlük, Merkez Teşkilatı ve Taşra Teşkilatından oluşur (m. 5).

1) Merkez Teşkilatı :

Merkez teşkilatı, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları, Ana Hizmet, Danışma ve Denetim Birimleri ile Yardımcı Hizmet Birimlerinden oluşur.
Merkezde bir de Tapu ve Kadastro Kurulu yer almaktadır.

Genel Müdür:

Genel Müdür, Genel Müdürlüğün en üst amiri olup, Genel Müdürlüğü temsil eder. Genel Müdür, Genel Müdürlük hizmet ve faaliyetlerini; kurumsal amaç ve politikalara, kalkınma planlarına, yıllık programlara, stratejik plana, performans programlarına ve mevzuata uygun olarak, görev alanına giren konularda diğer kurum ve kuruluşlarla işbirliği içerisinde Bakana karşı sorumlu olarak yürütür. Genel Müdür, merkez ve taşra teşkilatının faaliyetlerini, işlemlerini ve hesaplarını denetlemekle görevli ve yetkilidir. Genel Müdüre yardımcı olmak üzere en fazla üç genel müdür yardımcısı atanabilir.

Tapu ve Kadastro Kurulu:

Genel Müdürlüğe intikal eden tapu ve kadastroyla ilgili konular ile bunlara ilişkin uygulama ve görüş farklılıklarını gidermek üzere Tapu ve Kadastro Kurulu kurulmuştur.
Kurul, Genel Müdürün veya incelenen konunun niteliğine göre görevlendireceği bir Genel Müdür Yardımcısının başkanlığında, Teftiş Kurulu Başkanı, I. Hukuk Müşaviri, Tapu Dairesi Başkanı ve Kadastro Dairesi Başkanı ile Genel Müdür tarafından görevlendirilecek dört üyeden oluşur.
Genel Müdür tarafından görevlendirilecek üyelerin ikisi kadastro ve teknik, ikisi de tapu ve hukuk konularında bilgi ve deneyim sahibi kişiler arasından seçilir.

Ana Hizmet Birimleri:

Genel Müdürlük Ana Hizmet Birimleri şunlardır:

- Tapu Dairesi Başkanlığı
- Kadastro Dairesi Başkanlığı
- Harita Dairesi Başkanlığı
- Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı
- Arşiv Dairesi Başkanlığı

Tapu Dairesi Başkanlığı:

Twitter: @OgrencisiHukuk

Tapu Dairesi Başkanlığı'nın görevleri esas itibariyle şunlardır:

- Tapu hizmetlerinin etkin ve zamanında yapılmasını sağlamak,
- Tapu işlemlerinin mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesi için gerekli düzenlemeleri yapmak,
- Tapu müdürlüklerinin sevk ve idaresine yönelik faaliyetler ile iş hacimlerine göre yıllık çalışma programlarını hazırlamak,
- Tapu sicillerinin oluşturulmasını ve düzenli şekilde tutulmasını sağlamak,
- Tapu işlemleri ile ilgili her türlü konuyu incelemek ve sonucunu bildirmek,
- Akit ve tescil işlemlerinin reddine dair tapu müdürlüklerince verilen kararlara karşı yapılan itirazları inceleyerek Genel Müdürlük görüşünü hazırlamak.

Kadastro Dairesi Başkanlığı:
Kadastro Dairesi Başkanlığı'nın görevleri şunlardır:

- Kadastro hizmetlerinin etkin ve zamanında sunulmasını, kadastro işlemlerinin mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesini sağlamak için gerekli düzenlemeleri yapmak,
- Kadastro müdürlüklerinin sevk ve idaresine yönelik faaliyetler ile taşınmazların kadastro çalışmalarını planlamak,
- Tapu planlarının yenilenmesine karar vermek,
- Tapu planlarının teknik yönden reddine dair müdürlüklerce verilen kararlara karşı yapılan itirazları inceleyerek Genel Müdürlük görüşünü hazırlamak,
- Talebe bağlı işlemler ile imar, toprak ve tarım reformu, arazi toplulaştırması, afet ve diğer sebeplerle meydana gelen zemin düzenlemeleri ve değişikliklerin tescili ile ilgili teknik işlerin yapılmasını planlamak.

Harita Dairesi Başkanlığı:
Harita Dairesi Başkanlığı'nın başlıca görevleri şunlardır:

- Harita ve harita bilgileri üretimiyle ilgili planlama yapmak,
- Büyük ölçekli harita ve harita bilgileri üretim standartlarını tespit etmek ve üretimin belirlenen standartlara uygunluğunu denetlemek,
- Büyük ölçekli kadastral ve topografik haritaların üretilmesi amacıyla jeodezik altyapı, havadan fotoğraf alımı, 1 / 5000 ve daha üst ölçekli fotogrametrik ve yersel harita üretimi hizmetlerini yapmak ve denetlemek.

Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı:
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının başlıca görevleri şunlardır:

- Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkedeki tapu ve kadastro ile ilgili işlemlerini takip etmek, düzenlemek ve kayıtların güncel şekilde tutulmasını sağlamak,
- İlgili bakanlık ve kuruluşlarla işbirliği yaparak, Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin yurt dışındaki taşınmaz malları ile hak ve menfaatlerini kollamak,
- Yurt dışındaki Türk vatandaşları ile yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin her türlü tapu ve kadastro işlemlerini, bulundukları ülkede yerine getirebilmesi için gerekli düzenlemeleri yapmak,
- İş ve işlemleri yürütmek.

Arşiv Dairesi Başkanlığı:
Arşiv Dairesi Başkanlığı'nın başlıca görevleri şunlardır:

- Arşiv bilgi sistemini kurmak,
- Merkezi ve taşra arşivleme hizmetlerini düzenlemek,
- Sicillerin ve arşivin elektronik ortamda tutulmasıyla ilgili düzenlemeleri yapmak.

Danışma ve Denetim Birimleri:
Genel Müdürlüğün danışma ve denetim birimleri şunlardır:
Teftiş Kurulu Başkanlığı: Genel Müdürün emri veya onayı üzerine, merkez ve taşra teşkilatının her türlü faaliyet ve işlemi ile ilgili olarak Genel Müdür adına teftiş, inceleme, ön inceleme ve soruşturma işlerini yürütmekle görevlidir.
Hukuk Müşavirliği: Kanun hükümlerine göre adli ve idari davalarda gerekli bilgileri hazırlamak ve Hazineyi ilgilendirmeyen idari davalarda Genel Müdürlüğü temsil etmekle görevlidir.
Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı: Kanunlarla strateji geliştirme ve mali hizmetler birimlerine verilen görevleri yapar.
Yardımcı Hizmet Birimleri:
Yardımcı Hizmet Birimleri şunlardır:
İnsan Kaynakları Dairesi Başkanlığı: Genel Müdürlük personelinin atama, sicil, disiplin, emeklilik, nakil gibi özlük hakları işlemlerini yürütmekle görevlidir.
Destek Hizmet Dairesi Başkanlığı: Genel Müdürlük hizmetlerinin yürütülmesi için gerekli araç, gereç ve kırtasiye malzemelerini temin etmek, dağıtımını sağlamak, onarım hizmetlerini yürütmekle görevlidir.
Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı: Genel Müdürlüğün bilgi işlem sistemini kurmak ve işletmekle görevlidir.
Taşra Teşkilatı:
Genel Müdürlüğün Taşra Teşkilatı, Bölge Müdürlükleri ile bu müdürlüklere bağlı Kadastro Müdürlükleri ve Tapu Müdürlüklerinden oluşur (m. 5 / 5).
Taşra teşkilatı, 3045 sayılı Kanuna dayanılarak çıkarılan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşra Teşkilatı Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmelikte ayrıntılı bir biçimde düzenlenmiş bulunmaktaydı.
6083 sayılı Kanunun kabulünden sonra bu Yönetmelik yürürlükten kaldırılarak, taşra teşkilatı bu kez Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşra Teşkilatı Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında 16.1.2012 tarihli ve 1724,

Twitter: @OgrencisiHukuk

2012/2 sayılı Genelgeyle düzenlendi.

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri:

Bölge Müdürlükleri, kendilerine bağlı birimlerin amiri ve Genel Müdürlüğün taşra teşkilatındaki en yetkili temsilcisi olup, bölgesindeki iş ve işlemlerden dolayı üst kademelere karşı sorumludur (m. 5/7).

Bölge Müdürlüklerinin görevleri, Genel Müdürlüğün, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşra Teşkilatı Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında 16.1.2012 tarihli ve 1724, 2012/2 sayılı Genelgesiyle düzenlenmiştir.

Genelgeye göre tapu ve kadastro hizmetlerinin hızlı, ekonomik ve verimli bir şekilde yürütülmesi ve denetimi için, Türkiye'nin coğrafi durumu, ulaşım imkânı ve idari taksimatı dikkate alınarak, en az iki ili kapsayacak şekilde, Bakanlar Kurulu kararıyla bölge müdürlükleri kurulur (Genelge m. 4).

Bölge Müdürlüğünün görevleri şunlardır:

- Bölge Müdürlüğünün, bölgesi dahilinde taşınmaz mallarla ilgili her türlü akitli ve akitsiz tescil işlemlerinin yapılmasını sağlamak,
- Tapu sicillerinin düzenli bir şekilde tutulmasını sağlamak,
- 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na göre yapılacak işlerin yerine getirilmesini ilgili mevzuata uygun olarak sağlamak için gerekli tedbirleri almak,
- Tapu kütüğünde ve kadastro paftasında değişiklik yapılmasını gerektiren diğer harita yapım işlerinin denetimini ve takibini yapmak .(Genelge m. 5 /a)
- Bölge Müdürlüklerinin önemli bir diğer görevi ise, tapu müdürlüklerine yapılan akit ve tescil işlemleriyle ilgili istemlerin red kararlarını inceleyerek, bunları onaylamak veya bozmaktır (Genelge m. 5 b)

Tapu Müdürlükleri:

6083 sayılı Kanuna göre, Tapu Müdürlükleri, merkez ilçe ve diğer ilçelerde kurulur (m. 5 / 5).

İlçenin sosyal ve ekonomik gelişmişlik durumu, nüfus sayısı ve tapu işlemi hacmi dikkate alınmak kaydıyla, tapu müdürlüklerinin görev ve yetkilerinin başka tapu müdürlüğüne devredilmesine, Genel Müdürün teklifi üzerine Bakanlık yetkilidir (m. 5 / 6).

Taşra teşkilatının taşınmaz mallara ilişkin akit ve tescil işlemlerinde sorumlu ve yetkili olanlar, tapu müdürleridir.

Tapu müdürlerinin taşınmaz mallara ilişkin sözleşmeleri düzenleme yetkileri, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesine dayanmaktadır. Bu madde, «Mülkiyete, mülkiyetin gayri ayni haklara (sınırlı ayni haklara)» ait resmi senetlerin tapu müdürü veya tapu sicili görevlileri tarafından düzenlenmesini öngörmektedir.

Yetkilerini bu maddeden alan tapu müdürlükleri, başta Medeni Kanun olmak üzere, diğer birçok kanunların doğrudan ve dolaylı olarak taşınmaz mülkiyetine ve taşınmaza ilişkin ayni ya da kişisel haklara ait hükümleri ile ilmi ve kazai içtihatların dikkatle izlenmesi gereken bir görev yeridir.

Bu görevin gereği gibi yürütülmesinin sorumluluğunu Devlet üzerine almıştır (MK 1007).

Tapu müdürlüklerinin kanun, tüzük, yönetmelik, genelge ve tebliğlere aykırı gördükleri işlemlerle ilgili istemlerin reddi hususunda Medeni Kanun'un 1016 ve Tapu Sicili Tüzüğü'nün 26. maddelerinin tanıdığı red yetkisi de, bu sorumluluğun zorunlu bir sonucudur.

Tapu müdürlüklerinin görevleri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşra Teşkilatı Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında 1724, 2012 / 2 sayılı Genelgeyle ayrıntılı bir biçimde düzenlenmiştir (Genelge m. 19 vd.)

Kadastro Müdürlükleri:

Kadastro Müdürlükleri illerde kurulur. Kadastro Müdürlüklerinin kuruluş amacı, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 1. maddesinde, "ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topografik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır" biçiminde ifade edilen Kanunun amacıyla örtüşmektedir.

Kadastro müdürlüklerinin bu konudaki yetki ve görevleri daha sonra kadastro ile ilgili açıklamalarda ele alınacaktır.

Kadastro Müdürlüklerinin görevleri de bir Genelgeyle ayrıntılı şekilde (m. 25 vd.) düzenlenmiştir. Bu Genelge, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşra Teşkilatı Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında 1724, 2012/2 sayılı Genelgedir.

Kütükte Sayfa Açılacak Şeyler:

Taşınmaz Kavramı (MK. m. 998)

- Arazi
- Bağımsız ve sürekli haklar
- Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler

TAPU SİCİLİNİN TUTULMASINDAN DEVLETİN SORUMLULUĞU:

I) Sorumluluğun Hukuki Niteliği:

Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu, MK 1007 hükmüyle düzenlenmiştir. Bu hükme göre: **"Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur."**

Tapu sicilinin ayni hakları açıklama görevi, onun gerçek durumla daima tam bir uyum içinde bulunmasını zorunlu kılar. Tapu sicilinin tutulması işini Devletin kendi üzerine alması da bu zorunluluğun bir ifadesidir. Devletin özen göstermesine rağmen, tapu sicilinde zaman zaman eksik veya yanlış bilgilerin yer alması sonucu sicilin yolsuz hale geldiği de bir gerçektir.Tapu sicilindeki her yolsuzlukta, ilgililer yönünden pek çok zarar tehlikesi söz konusudur.

Twitter: @OgrencisiHukuk

(MB)

Tehlike, çoğu kez bir üçüncü kişinin Yolsuz Sicille bir ilişki kurmasıyla ortaya çıkar. Kanun koyucunun bu ilişkiyi düzenleme biçimi ne olursa olsun, bu mutlaka iki taraftan birinin, ya hak sahibinin ya da üçüncü kişinin çıkarlarına dokunacaktır. Gerçekten de Yolsuz Sicilin arz ettiği tehlikelerin büyük bir kısmı **Hak Güvenliği** ile **İşlem Güvenliği** arasındaki çatışmanın bunlardan birinin lehine çözülmüş olmasından doğar.

Kanun koyucu, Tapu Sicilinin yolsuz tutulmasından doğan zararlardan Devletin Sorumlu Olduğu İlkesini hükme bağlamak zorunluluğunu duymuştur. Bu düzenleme, taşınmazlar üzerindeki Ayni Hakların Devlet eliyle tutulan bir sicille açıklık kazanmasının Hak ve İşlem Güvenliği yönünden sağladığı teminatın bir uzantısı olması nedeniyle yapılmıştır. Devletin sorumluluğun kapsamına, sadece Tapu Siciline Güven ilkesi (MK 1023) dolayısıyla gerçek hak sahiplerinin uğradığı zararlar girmez. Bunun yanısıra, Yolsuz Sicile güvenerek bir hukuki işleme girişmiş, ancak sicile güvenleri korunmamış olan iyiniyetli üçüncü kişilerin uğradığı zararları da kapsadığını kabul etmek gerekir. Örneğin, Tapu Kütüğünde bir taşınmaza ilişkin birden çok kayıt bulunması durumunda durum böyledir.

MK 1007'de Devlet için düzenlenmiş olan sorumluluk aslidir. Tapu Sicilinin yolsuz tutulmasından kaynaklanan zarara ilişkin olarak zarar gören kimse, ilk önce zarara sebebiyet veren memur aleyhine dava açmak zorunda kalmaksızın, zararın tazminini doğrudan doğruya Devletten talep edebilir. Bu durum, tapu sicilini tutmakla görevli memurun veya denetim makamının kusuru sonucu meydana gelmiş olsa dahi bile geçerlidir.

Devletin buradaki sorumluluğu objektif nitelikli bir sorumluluktur. Bu bağlamda, sorumluluğun doğması için zarar gören, sicili tutmakla görevli memurların kusurunu ispat etmek zorunda değildir. Ayrıca Devlet de bu memurların kusurları bulunmadığını ispat ederek sorumluluktan kurtulamaz. Objektif Sorumluluğun niteliği konusunda görüş birliği yoktur. Yargıtay, buradaki Kusursuz Sorumluluğun Tehlike Sorumluluğu olduğunu kabul etmektedir.

II) Sorumluluğun Şartları: (Tapu Sicillerinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu MK. m.1007)

Sorumluluğun şartları, dört grupta toplanabilir:

- Tapu Sicilinin Tutulmasına İlişkin Bir Fiil veya Kaçınma
- Fiil veya Kaçınmanın Hukuka Aykırı Olması
- Zarar
- Sicilin Hukuka Aykırı Tutulması ile Zarar Arasında Uygun İlliyet Bağı

a) Tapu Sicilinin Tutulmasına İlişkin Bir Fiil veya Kaçınma:

MK 1007'de Devlet, tapu sicilinin yolsuz tutulmasından doğan zararlardan sorumlu kılınmıştır.

Tapu sicili görevli memurun yalnız olumlu değil, olumsuz bir davranışı sonucu da yolsuz tutulmuş olabilir.

Devletin sorumluluğuna yol açan zarar verici fiil, olumlu bir fiil olabilir. Buna örnek olarak, ayni hakkın gerçek hak sahibi yerine başka bir kimsenin adına tescil edilmesi durumunda olduğu gibi olumlu bir fiil olabilir.

Devletin sorumluluğuna yol açan zarar verici fiil, olumsuz bir fiil olabilir. Bu bağlamda, devletin sorumluluğuna yol açan zarar verici fiil, tescili veya terkini gereken bir ayni hakkın tescil veya terkin edilmemesi gibi bir kaçınma biçiminde de ortaya çıkabilir.

Burada önemli olan zarara sebebiyet veren yolsuzluğun, «Sicil Tutma» kavramına giren bir fiil veya böyle bir fiilden kaçınılması sonucu ortaya çıkmış olmasıdır.

Tapu Sicilinin Tutulması, sicilin açıklama görevini yerine getirebilmesi için hukuk düzeninin öngördüğü yapılması zorunlu faaliyetlerin bütününü ifade eder.

Tapu sicili, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün yönetimi ve denetimi altında esas itibarıyla Tapu Müdürlüklerince tutulur.

Sicil Tutma kavramına giren fiiller şunlardır:

- Tapu kütüğüne yapılan her çeşit kayıt, istemleri Yevmiye Defterine işlemek,
- Kütüğe yapılacak işlemlerin dayanağını teşkil eden belgeleri saklamak,
- Planın yapılması,
- Ana sicillerin ilgililer tarafından incelenmesini sağlamak ve
- Sicilden suretler vermek,
- İpotekli borç senedi ve irat senedi düzenlemek,
- İlgililere gerekli bildirimleri yapmak,

Sicil Tutma kavramı içinde değerlendirilir.

Kadastro faaliyetleri sırasında yapılan işlemler sicil tutma olarak nitelendirilmemektedir. Fakat, tapu sicilinin kuruluşu, tapu kütüğü sayfalarının sicil işlemlerine ilk kez açılması ve planın yapılması da sicil tutma kavramına girdiğinden, bu fiillerden doğacak zararlar MK 1007 uyarınca Devletten istenebilir.

Bu bağlamda, arz üzerindeki sınır işaretleri plana yanlış geçirilmiş veya (A)'ya ait bir taşınmazın mülkiyeti kadastro tutanağında (B) adına tespit edilerek tapu kütüğüne bir kimse adına tescil edilmiş ya da tapulu taşınmaz üzerindeki sınırlı ayni hak kadastro tutanağına ve tapu kütüğüne işlenmemişse, bu fiillerden doğacak zararlar da MK 1007 uyarınca Devletten istenebilir.

Yargıtay, kıyı kenar çizgisi içinde kaldığı ya da önceden orman olduğu gerekçesiyle açılan Sicilin Düzeltilmesi Davası sonunda tescilin terkiniyle mülkiyetin Hazine adına tesciline karar verilmesi üzerine mülkiyet hakkından mahrum kalanların, bu tür hataların kadastro aşamasında oluşup tapu siciline aksetmiş olması nedeniyle Devletten MK 1007 uyarınca tazminat isteyebilecekleri sonucuna

Twitter: @OgrencisiHukuk

varmıştır.
Daha önce mera olan bir yere ait tescil nedeniyle Hazinenin açtığı dava sonucu tapu sicilinin düzeltilmesi nedeniyle uğranılan zarar da MK 1007'ye göre Devletten istenebilir.
Hatta Devlet, Medeni Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce tutulan sicillerdeki yolsuzluklardan dolayı da MK 1007'ye göre sorumlu tutulmaktadır.
Buna karşılık, Tapu Kanunu'nun 26. maddesinin I. fıkrası uyarınca taşınmazlarla ilgili sözleşmelere ilişkin resmi senetlerin düzenlenmesi «Sicil Tutma» kavramına giren bir faaliyet değildir. Senedi düzenleyen tapu memuru, burada adeta bir noter durumundadır. Bunun için de, bu görevle ilgili olarak her nasılsa bir zarar doğmuşsa, bundan dolayı Devletin MK 1007'ye göre sorumlu tutulması mümkün değildir.
Örneğin, tapu memuru düzenlediği satış sözleşmesinde satıcıya ait parselleri karıştırarak gerçekte (X) parseli satılmak istendiği halde (Y) parselini satılmış olarak göstermişse, bu takdirde satıcının resmi senetteki yanlışlığı ileri sürerek tescil isteminden kaçınması halinde, alıcı uğradığı zararlarını MK 1007'ye dayanarak Devletten isteyemeyecektir.
Bununla beraber Devlet, tapu sicilinin tutulması nedeniyle aynı olaydan dolayı sorumlu tutulabilir.
Gerçekten satılacak parselin karıştırıldığı resmi senede dayanarak sicile yolsuz bir tescil yapılmışsa, bundan doğacak zararlardan dolayı Devlet, MK 1007'ye göre sorumlu olacaktır.
MK 1007'ye göre Devletin sorumluluğunun doğabilmesi için zarar verici fiil veya kaçınmada bulunanın kural olarak sicili tutmakla görevli memurun kendisi olmalıdır.
Fakat, zarar verici fiil veya kaçınmada bulunan görevli memurun sicilin tutulmasında kullandığı yetkili veya yetkisiz yardımcı kişiler varsa, bu kişilerin fiillerinden yine Devletin sorumlu tutulacağı kabul edilmektedir.
Tapu sicilini tutan memurlar üzerinde doğrudan doğruya denetim yapan memurların görevleri de sicil tutma kavramına girmektedir.
Bununla beraber, zarara sebebiyet veren fiil veya kaçınma sonuçta sicili tutan memurdan geldiğinden, denetim makamlarının fiillerinin etkisi Devletin rücu hakkı bakımından önem taşır.

b) Fiil veya Kaçınmanın Hukuka Aykırı Olması:
MK 1007'de tapu sicilinin yolsuz tutulması nedeniyle bir sorumluluk hükmü düzenlenmiştir.
Tapu sicili, ancak görevli memurun sicilin tutulmasında hukuka aykırı bir fiilde veya kaçınmada bulunması sonucu yolsuz tutulmuş olur.
Burada Hukuka Aykırılık, kişilerin malvarlığı çıkarlarını koruyan hukuk kurallarına aykırılık anlamındadır. İhlal edilen kuralın, genel bir emir veya memura verilmiş özel bir talimat olmasının önemi yoktur.
Örneğin, memur ayırt etme gücü olmayan bir kimsenin istemiyle bir tescil yapmış olsa, burada Tapu Sicili hukuka aykırı tutulmuş olur. Memurun, tasarrufta bulunanın ehliyetini araştırıp araştırmaması sonucu değiştirmez.
MK 1007'de Devlet için objektif bir sorumluluk düzenlenmiş olduğundan, yolsuzluğun doğmasında memurun kusuru da aranmaz.
Bunun için de, Tapu Memuru her nasılsa Sahte bir Vekâletnameye dayanarak Sicile Yolsuz bir Tescil yapmışsa, Sahtelik, memurun araştırma yükümünü (TST 18, 19) yerine getirse bile anlaşılamayacak durumda da olsa, Tapu Memuru hukuki sebepten yoksun bir Tescil yapmak suretiyle (MK 1024 / II) hukuka aykırı davranmış olacağından, doğacak zarardan Devlet sorumlu tutulmalıdır.
Gerçekten Yargıtay, önceleri Noterlikçe Düzenlenen bir Vekâletnameye dayanılarak yapılan Tescilden dolayı Devletin sorumluluğunu kabul etmiyordu. Sonraları, Yargıtay, Sahte bir Mirasçılık Belgesine veya Vekâletnameye dayanılarak yapılan Tescilden dolayı Devletin sorumluluğunu kabul etmiştir.
Örneğin, (A)'nın taşınmazını (B) sahte bir vekâletname ile (C)'ye satıp adına tescili sağlasa, (C) de bu taşınmazın mülkiyetini iyiniyetli (Ü)'ye devretse, (Ü) Sicile Güven İlkesi dolayısıyla taşınmazın mülkiyetini kazanacağından (MK 1023), bu durumda Sahte Vekâletnamenin kullanılmasından dolayı zarara uğrayan (A), MK 1007'ye göre Devletten tazminat isteyebilecektir.
Sahte Vekâletnameye güvenerek yapılmış geçersiz bir işlem nedeniyle Tapu Kütüğünde lehine Yolsuz Tescil bulunan kimse MK 1007'den yararlanabilir mi?
Örneğin, (A)'nın taşınmazını (B) Sahte bir Vekâletnameyle (C)'ye satsın. Sonra (B) mülkiyetin (C) adına tescilini sağlasın. Bu durumu öğrenen (A) da (C)'ye karşı Sicilin Düzeltilmesi Davası (MK 1025) açıp taşınmazın mülkiyetini tekrar kendi adına tescil ettirirsin. İşte (C) uğradığı zararı (taşınmaz için ödediği bedelin tazmin edilmesini) MK 1007'ye göre Devletten isteyebilecek midir?
Yargıtay, bu durumda da Devletin MK 1007'ye göre sorumlu olacağını kabul etmektedir.
Oysa, kendisine katıldığımız Sirmen'e göre, bu durumda MK 1007'nin uygulanması söz konusu değildir. Çünkü bir fiilin tazminat yükümü doğurabilmesi için, zarar görenin çıkarlarını korumayı amaçlayan hukuk kurallarını ihlal etmiş olması gerekir. Çiğnenen hukuk kuralının koruyucu amacı ile ihlal edilen çıkar arasında bulunması gereken bu ilişkiye, **Hukuka Aykırılık Bağı** denmektedir.
Eğer **ihlal edilen hukuk kuralı zarar görenin çıkarlarını korumayı amaçlamıyorsa, bu takdirde Hukuka Aykırılık Bağı bulunmadığından, sorumluluk da söz konusu olmaz.**

Twitter: @OgrencisiHukuk

Tapu Siciline yapılacak Tescilin geçerli bir hukuki sebebe dayanmasını emreden hukuk kurallarının (MK 1015, 1016, TST 26 /1) korumayı amaçladığı çıkarlar da, aslında Tapu Siciliyle korunmak ve güvence altına alınmak istenen çıkarlardır.

Tapu Sicili ise, taşınmazlar üzerindeki Ayni Hakların dışa aksettirmek suretiyle taşınmazlarla ilgili Hukuki İşlemlerde Hak ve İşlem Güvenliğinin sağlanmasına aracıdır. Bu bağlamda, kanun koyucu, Tapu Sicilini düzenlerken hak sahipleri ile Sicile güvenerek Hukuki İşlemlere girişmiş bulunan üçüncü kişilerin çıkarları arasında adil bir denge kurmak istemiştir.

Gerçekten Tapu Sicilinin Açıklığı, herkesin bu Sicillere güvenmesini sağladığından, MK 1023'de Tapu Sicilindeki Yolsuz Tescile güvenen iyiniyetli üçüncü kişilerin edinimleri geçerli sayılmıştır. Bu bakımdan, Sicile yapılacak Tescillerin geçerli bir hukuki nedene dayanmasını emreden hukuk kurallarıyla da esas olarak gerçek hak sahiplerinin çıkarlarının korunması amaçlanmıştır.

Ancak bazı durumlarda (Çift Tapuda olduğu gibi) üçüncü kişinin iyiniyetli de olsa Sicildeki yolsuzluğa dayanarak Ayni Hakkı kazanması mümkün olmaz.

Böyle durumlarda da söz konusu yolsuzluklar Sicile güvenerek bir Hukuki İşleme girişmiş olan iyiniyetli üçüncü kişilerin çıkarlarını ihlal edecektir. Bu bağlamda, İşlem Güvenliği açısından bu tür yolsuzlukları önlemek için konulmuş hukuk kurallarının (MK 1015, 1016) amacı da Sicile güvenen iyiniyetli üçüncü kişilerin çıkarlarını korumaktır.

Oysa, dikkat edilecek olursa, Sahte Vekille bir Satış Sözleşmesi yapmış olan kişi, Tapu Sicilindeki bir yolsuzluğa güvenerek bu işleme girişmiş değildir.

O, satış sözleşmesini Sicil Dışı bir Olguya, Sahte bir Vekâletnameye güvenerek yapmış ve borç altına girmiştir. Ayrıca, bu kişinin lehine yapılmış olan Yolsuz Tescilden dolayı gerçek malik her an zarara uğrama tehlikesiyle karşı karşıyadır.

Gerçekten, böyle bir Tescille, Tasarruf Yetkisinin varlığı da belgelenmiş sayılmaktadır (MK 1015 / II). Bu bağlamda, anılan Tescille, Tapu Kütüğünde malik olarak görünen kimsenin, taşınmaz üzerinde iyiniyetli üçüncü kişiler lehine gerçek malikin hakkını sona erdiren veya kısıtlayan tasarruflarda bulunması her zaman mümkündür.

Üstelik **Tapu Siciline Yolsuz bir Tescille malik olarak kaydedilen kimseye Tescilin konusu olan hakkı MK 712 aracılığıyla kazanma imkânı da tanınmıştır.**

Bu bağlamda, Sicile yapılan Tescillerin geçerli hukuki sebepleri olmasını öngören hukuk kurallarının Sicil Dışı bir Olguya güvenerek borç altına girmiş ve Sicile yolsuz olarak hak sahibi gibi kaydedilmiş bulunan kimsenin çıkarlarını korumayı amaçladığı düşünülemez.

Bunun için de, geçersiz bir satış sözleşmesine dayanılarak alıcı lehine yapılmış olan tescilin, gerçek hak sahibi tarafından düzeltilmesi durumunda, **alıcı uğradığı zararlar nedeniyle MK 1007'ye göre Devletten tazminat talep edememelidir.**

c) Zarar:

MK 1007'ye göre Devletin sorumlu tutulabilmesi için diğer bir şartı ise, Tapu Sicilinin yolsuz tutulmasından dolayı Maddi bir Zararın doğmuş olmasıdır.

Tapu Sicilinin yolsuz tutulmasından dolayı uğranılan Maddi Zarar, iki şekilde ortaya çıkabilir:

- Malvarlığında meydana gelen bir eksilme **(Fiili Zarar)**,
- Malvarlığında meydana gelebilecek bir artmanın önlenmesi **(Kazanç Yoksunluğu).**

MK 1007'ye göre tazmini istenebilecek zararlar şunlardır:

- Bir İpotek Hakkının tescil edilmemesi nedeniyle Alacağın karşılıksız kalması,
- Sicilin düzeltilmesi için yapılan giderler,
- İyiniyetle edinimin korunduğu hallerde (MK 1023) bir Ayni Hakkın sahibinin iradesi dışında kaybedilmesi veya kısıtlanması,
- İyiniyetin korunmadığı hallerde, örneğin, taşınmazın Sicilde iki ayrı sayfaya kaydedilmiş olması halinde Yolsuz Kayda güvenerek alıcının ödediği Satış Bedeli,
- Taşınmazın Mülkiyetinin yolsuz olarak bir başkası adına tescil edilmiş olması nedeniyle gerçek malikin yoksun kaldığı ürünler.

Ne var ki, Tapu Sicilindeki yolsuzluğun düzeltilmesi mümkün olduğu sürece bir Fiili Zararın doğması söz konusu değildir. Bu bağlamda, zararın doğmuş olup olmadığının anlaşılabilmesi için her durumda **Sicilin Düzeltilmesi Davası** açıp, zararın gerçekleşmiş olduğunun kesin bir ilâmla belirlenmesi gerekir.

Haciz veya İpotekle ilgili Sicil Yolsuzluklarında, Alacak sona ermediğinden, Sicilin Düzeltilmesi imkânı bulunmasa da, Alacaklı bunu borçludan tahsil imkânına sahip olduğu sürece bir Zararın varlığından söz edilemez. Örneğin, Haciz Şerhinin zamanında yapılmaması veya İpoteğin Sicilden yanlışlıkla terkin edilmesi durumunda Alacak sona ermediği için bir zararın varlığından söz edilemez. Zararın doğmuş olması için Alacağın tamamen karşılıksız kalması gerekir.

*Aciz belgesi ibraz edilmedikçe, zararın varlığından söz edilemez.

d) Sicilin Hukuka Aykırı Tutulması İle Zarar Arasında Uygun İlliyet Bağı:

Devletin MK 1007'deki sorumluluğunun son şartı da, zarar ile Tapu Sicilinin yolsuz tutulması arasında Uygun bir İlliyet Bağının bulunmasıdır. **Zarar ile Tapu Sicilinin yolsuz tutulması arasında Uygun bir İlliyet Bağının bulunması,**

Twitter: @OgrencisiHukuk

Zararın, olayların doğal akışına göre Sicilin tutulmasına ilişkin bir Fiil veya Kaçınmanın uygun bir sonucu olarak ortaya çıkmış olmasını ifade eder.
Şu halde, burada ilk önce Sicilin yolsuz tutulması ile Zarar arasında doğal bir sebep sonuç ilişkisinin yani, İlliyet Bağının varlığı aranır.Bu iki şart arasında böyle bir bağ kurulabiliyorsa, bu takdirde de yolsuzluğun bu tür bir Zararı meydana getirmeye genel olarak elverişli olup olmadığına bakılır. Eğer, sicildeki yolsuzluk bu tür bir zararı meydana getirmeye de elverişli ise, artık Zarar ile yolsuzluk arasında Uygun bir İlliyet Bağı var demektir.
Bu duruma şu örnekler verilebilir:

- İyiniyetli Üçüncü Kişinin, Sicildeki Yolsuz Tescile güvenerek taşınmazın mülkiyetini kazanması üzerine eski malikin uğradığı zarar,
- Bir Rehin Hakkının kurulması için yapılan Tescil isteminin Yevmiye Defterine işlenmemesi sonucu sırasını kaybeden Alacaklının uğradığı zarar,
- Taşınmazın Sicilde yanlışlıkla iki ayrı sayfaya kaydedilmiş olması halinde, Yolsuz Kayda güvenerek Taşınmazı satın almaya kalkan Alıcının uğradığı zararlar.

Bütün bu Zararlar ile Sicilin yolsuz tutulması arasında Uygun bir İlliyet Bağının bulunduğuna şüphe yoktur.
Ancak bazı hallerde, Zarar görenin kusuru, illiyet bağını keser ve Devleti sorumluluktan kurtarır.
Örneğin, Taşınmazın yok olduğunu bile bile Sicildeki Tescile dayanarak bunu satın almış olan kötüniyetli kimsenin bu davranışı Sicilin yolsuz tutulması ile Zarar arasındaki İlliyet Bağını kestiğinden, doğan zarardan Devlet sorumlu tutulamaz.

III) Tazminat Davasının Diğer Özellikleri:
(a) Davanın Hukuki Karakteri:
Tapu Sicilinin tutulması, idari nitelikte bir Kamu Hizmeti olduğundan, Dava esas itibariyle Kamu Hukuku karakterindedir. Bu bağlamda, **önceden yapılan bir Sözleşme ile bu Sorumluluk bertaraf edilemez.**
MK 1007, Özel Hukuka ait bir kanunda düzenlenmiştir. Bu nedenle, **bu hükme dayanılarak açılan davalarda,** Borçlar Kanunu'nun **Haksız Fiillere ilişkin Genel Hükümlerinin** de (BK 49 vd.) **kıyasen uygulanacağı kabul edilir.**

(b) Görevli Yargı Yolu:
MK 1007'deki kural bir Kamu Hukuku kuralıdır ve buna dayanılarak açılan dava Kamu Hukuku karakteri taşımaktadır.
Fakat **bu dava, düzenlemenin Medeni Kanunda yapılmış olması nedeniyle, Adli Yargının görevi içinde kabul edilmektedir.**
Gerçi Uyuşmazlık Mahkemesi, 1974 yılında verdiği bir kararında, MK 1007'ye göre açılacak davaları İdari Yargının görev alanına sokmuştur. Fakat daha sonra Mahkeme, 1977 yılında bu kararını değiştirmiş ve bu konuda Genel Mahkemelerin görevini kabul etmiştir.

(c) Davalı ve Davacı Sıfatı:
MK 1007'ye göre Devlete karşı açılacak Tazminat Davasında Davacı sıfatı, Tapu Sicilinin yolsuz tutulmasından dolayı zarara uğrayan kimseye aittir.
Eğer ortada **Paylı Mülkiyete** konu olan bir Taşınmazın Sicilin yolsuz tutulmasından dolayı el değiştirmesi veya üzerindeki Mülkiyet Hakkının Kısıtlanması nedeniyle bir zarar varsa, bu durumda **her Paydaş ancak kendi payına düşen zarar için ayrı dava açma hakkına sahiptir.**
Elbirliği Mülkiyetinde ise, doğan Tazminat Alacağı üzerinde de elbirliği mülkiyeti devam edeceği için, ortakların tek başlarına tasarrufta bulunmaları mümkün değildir (MK 630).
Elbirliği Mülkiyetinde bütün ortaklar ancak bir arada Devlete karşı dava açabilirler.
MK 1007/I'de "Devlet" denildiğine göre, Dava doğrudan doğruya Hazineye karşı açılacaktır.
MK 1007'de özel bir hüküm yer almaktadır. Bu bağlamda, genel düzenlemelerden hareketle, Davanın Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ya da bu Genel Müdürlüğün bağlı bulunduğu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılabileceğini ileri sürmek mümkün değildir.
Fakat, Dava Tapu Sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde (MK 1007/III), yani zararı doğuran fiil veya kaçınmanın yapıldığı Tapu Müdürlüğünün bulunduğu yer mahkemesinde açılacaktır.
Ayrıca, zarara uğrayan kişinin Sebepsiz Zenginleşme (BK 77) veya Haksız Fiil (BK 49) nedeniyle başka kimselere karşı dava açma imkânına sahip olması, Tazminat Davasının ilk olarak Hazineye karşı açılmasına engel değildir.

(d) Zarar Görenin Kusuru:
Devletin ödeyeceği tazminatın miktarını tayinde BK 52/I gereğince Zarar Görenin Kusuru da dikkate alınır.
Zarar Gören, zarara razı olduğu veya zararın meydana gelmesine ya da artmasına yardım ettiği takdirde, hâkim, tazminat miktarını indirebilir veya tazminata hükmetmekten tamamen vazgeçebilir.
Örneğin, zarar gören muvazaalı bir satış işlemine dayanarak taşınmazının mülkiyetini alıcının adına tescil ettirirse, bundan, Zarar Görenin Sicilin yolsuz tutulmasına rıza göstermiş olduğu sonucu çıkarılabilir. Bu durumda, Zarar Görenin kusuru çok ağır olduğundan, hâkimin tazminat talebini reddetmesi uygun olur.
Zarar Gören, sicildeki yolsuzluğu bilmesine rağmen, bunu giderici tedbirleri almayarak zararın doğmasına veya artmasına sebep olmuşsa, bu da Devleti tazminat ödemekten kurtarabilir.

Twitter: @OgrencisiHukuk

Zarar Görenin yolsuzluğu bilmesine rağmen, kanunen kendisine tanınan Şikâyet, Sicilin Düzeltilmesi Davası (MK 1025), Geçici Tescilin Şerhi yollarına başvurmamış olması, onun yönünden bir Kusur teşkil eder.

(e) Zamanaşımı:

MK 1007'ye göre Devlete karşı açılacak Tazminat Davaları, BK 72'deki **iki ve on yıllık zamanaşımı sürelerine tabidir.**

Buna göre Tazminat Talebi, zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten başlayarak İki Yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar. Ayrıca her halde zarar verici fiilin işlendiği tarihten başlayarak da On Yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.

İki Yıllık Süre, Zarar Görenin, Zararı ve Tazminat Yükümlüsünü öğrendiği tarihte işlemeye başlayacaktır.

Bu bağlamda, eğer Tapu Sicilinin yolsuz tutulması nedeniyle bir Ayni Hakkın kaybı söz konusuysa, Zarar Görenin, Sicilin Düzeltilmesi Davasının Reddine İlişkin Kararın kesinleştiğini öğrendiği tarihten itibaren iki yıl içinde Devlete karşı dava açması gerekir.

Haciz Şerhinin veya İpoteğin Sicilden yolsuz olarak terkininde de, Alacaklının aynı şekilde, Borçlunun aczinin bir belgeyle tespit edildiğini (İİK 105) öğrendiği tarihten itibaren iki yıl içinde Devlete karşı dava açması gerekir.

BK 72'de, On yıllık sürenin zarar verici fiilde bulunulduğu tarihte işlemeye başlayacağı ifade edilmektedir. Buna göre, Zarar gören her halde sicilin yolsuz tutulmasından itibaren on yıl içinde dava açmamışsa, zarar on yıl sonra meydana gelse dahi durum değişmeyecek, Dava Zamanaşımına uğramış olacaktır.

Fakat Tapu Sicilinin yolsuz tutulmasında, Zarar görenin çoğu kez zarar verici fiilden haberi olmaksızın dahi On Yılın geçebileceği düşünülecek olursa, bu sürenin zarar verici fiilin işlendiği tarihte başlatılmasının uygun olmayacağı ortaya çıkar.

Aksi halde, Tapu Sicilinin daima kişilerin denetimi altında bulundurulması gerekir. Oysa hiç kimseye Sicildeki hakkının yerinde durup durmadığını devamlı olarak araştırma görevi yüklenemez. Kişiye bu şekilde bir araştırma görevi yüklemek, her şeyden önce, Tapu Sicilinin amacına aykırı düşer.

Yargıtay 1982 tarihinde verdiği bir kararında, MK 1007 (eMK 917) uyarınca Devlete karşı açılan davada On Yıllık Zamanaşımı Süresinin Sicilin Düzeltilmesi Davasının reddine ilişkin kararın kesinleştiği tarihten itibaren işlemeye başlayacağını kabul etmiştir.

Oysa, Sicilin Düzeltilmesi Davası açan kimse, bu davanın reddine ilişkin kararın kesinleştiğinden ya haberdardır ya da kendisine derhal yapılan tebliğle (HMK 372) öğrenmiş sayılır.

Sicilin Düzeltilmesi Davasının reddine ilişkin kararın kesinleştiğinin öğrenilmesinden itibaren İki Yılın tamamlanmasıyla da Dava zaten zamanaşımına uğramış olur. Bu bağlamda, buradaki On Yıllık Sürenin zararın fiilen doğduğu tarihten itibaren işlemeye başlayacağını kabul etmek uygun olacaktır.

Örneğin, İyiniyetli Üçüncü Kişinin ayni hakkı kazanmış ya da Olağan Zamanaşımı yoluyla ayni hakkın kazanılmış olduğu hallerde durum böyledir.

(f) Davaların Yarışması:

Devletin yanında, aynı zarardan dolayı başka kimselerin de farklı sebeplerle sorumlu tutulmaları mümkündür.

Örneğin noterlikte düzenlenen Sahte Vekâletnameden dolayı Noter (NK 162 / 1) ve taşınmazı temlik eden sözde vekil (BK 49/I), Devletin yanı sıra aynı zarardan dolayı zarar gören karşısında sorumlu olur.

Fakat bu sorumluluklar, Devleti tazminat ödemekten kurtarmaz. Burada BK 61'e göre bir "Teselsül" durumu söz konusudur.

Zarar Gören, tazminat borçlularından herhangi birine karşı dava açarak, zararın tamamının ödenmesini isteyebilir.

Ancak Zarar Gören, özellikle Kurtuluş Kanıtı getirme ihtimali bulunmayan ve ödeme gücü yüksek olan sorumluya karşı dava açmayı tercih edeceğinden, burada onun ilk planda Devlete yönelmesi doğaldır.

Zararı ödeyen Devlet ise, BK 62/II'ye göre diğer sorumlulara rücu edebilir.

MK 1007'deki sorumluluk Objektif bir Sorumluluktur. Bu bağlamda, Devletin, BK 62/1 gereğince, Kusuru nedeniyle sorumlu olan herkese rücu edebilmesi gerekir.

Fakat, zararın doğmasında memurun da kusuru bulunuyorsa, bu Devletin kendi kusuru gibi değerlendirilecektir.

Bu nedenle, zarar, diğer sorumlularla Devlet arasında, bunların kusurunun ağırlığına göre paylaştırılacaktır.

(g) Devletin Memura Rücu Hakkı:

Medeni Kanun'un 1007. maddesinin II. fıkrasına göre, zararı ödeyen Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder.

Zarar kusuruyla sebebiyet veren görevlinin, zarar verici fiilin sahibi veya onu denetleyen makamın memuru olması rücu bakımından önemli değildir. Devlet, bunlardan hangisi Kusuru ile zarara sebebiyet vermişse, ona Rücu edecektir.

Görüldüğü gibi, burada Objektif bir Sorumluluk kabul edilmemiştir. Rücu için BK 49/I'deki şartların gerçekleşmesi yeterlidir.

Tapu Kanunu'na 6552 sayılı Kanunla getirilen ek madde 2 ile, zararın doğmasında hafif kusuru bulunan memura, isabetli olduğu söylenemeyecek bir koruma sağlanmıştır.

Bu maddeye göre;

"Tapu ve kadastro işlemleri ile ilgili olarak, Devletin

Twitter: @OgrencisiHukuk

kusursuz sorumluluğu sebebiyle yapılan ödemeler dolayısıyla, ihmali (maddenin ikinci cümlesi dikkate alınacak olursa bu hafif kusur olmalıdır) bulunan personel aleyhine başlatılacak rücu istemleri, ödeme tarihinden itibaren iki yıl, her halde zarara yol açan işlemin gerçekleştiği tarihten itibaren on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar."

Bu durumda örneğin, kütüğe yapılmış olan yolsuz bir tescile dayanarak henüz ayni hak bir üçüncü kişi tarafından kazanılmamış olsa da, yolsuz tescilden itibaren on yıllık süre geçmekle zamanaşımı süresi dolmuş, yani Devletin ödemesi gereken zarar doğmadan, Devletin rücu alacağı zamanaşımına uğramış olacaktır.

Aynı maddede, ağır kusura dayalı sorumluluğu bulunan personel için BK 73 hükmü saklı tutulmuştur. Buna göre, rücu talebi tazminatın tamamının ödendiği ve birlikte sorumlu kişinin öğrenildiği tarihten başlayarak iki yılın ve her halde tazminatın tamamının ödendiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrayacaktır.

Eğer birden fazla memur, zarara Ortak Kusurlarıyla sebebiyet vermişlerse, bunlar Devlete karşı müteselsilen sorumlu olurlar (BK 61).

(h) Memurun Kişisel Sorumluluğu:

Bir görüşe göre, eğer zarara memurun kusuru sebep olmuşsa, zarar gören BK 49/I hükmü uyarınca, doğrudan doğruya memura karşı bir talep hakkına sahiptir.

Oysa, MK 1007, Memurlar yönünden Özel bir Hükümdür. Bu bağlamda, Memurların Görevsel Kusur çerçevesinde üçüncü kişilerin karşısında, doğrudan doğruya sorumlu tutulmalarına engeldir.

Ayrıca, Anayasanın 129. maddesinin V. fıkrası ile 40. maddesinin III. fıkrası ve Devlet Memurları Kanunu'nun 13. maddesinin I. fıkrası karşısında bu görüşün bir değeri de yoktur.

Bunun nedeni, belirtilen hükümlerin memurlarının fiil ve işlemlerinden doğan zararlardan dolayı doğrudan doğruya sorumlu tutulmalarını engelleyerek MK 1007'deki kuralı genelleştirmiş olmasıdır.

Fakat, Memur bilerek ve isteyerek yetkisini kötüye kullanmış ise, bu takdirde göreviyle ilgili kusur yanında görevden ayrılabilen Kişisel bir Kusur da işlemiş olur ve tıpkı Kusuruyla zararın doğmasına sebebiyet vermiş bir üçüncü kişi gibi, Genel Hükümlere göre sorumlu tutulabilir.

Örneğin, Memur, sahte bir satış sözleşmesi düzenleyerek sicilin yolsuz tutulmasını sağlamışsa, Genel Hükümlere göre sorumlu tutulabilir.

TAŞINMAZLARIN KÜTÜĞE KAYDEDİLMESİ (TAPULAMA)

Uygulanacak Hükümler:

Tapu sicilinin Taşınmazlar üzerindeki Ayni Hakları gösterebilmesi için, yapılması gereken ilk işlem Taşınmazların Tapu Siciline kaydedilmesidir.

Bu işlem, her Taşınmazın nitelikleri ve hukuki durumu gösterilmek suretiyle Ayni Sistem uyarınca, Tapu Kütüğünün bağımsız bir sayfasına yazılmasını ifade eder.

MK m. 1004'e göre; **"Taşınmazlar bulundukları bölgenin tapu siciline kaydedilir."**

TST 6 /1'de ise, **"Her ilçenin idari sınırları bir tapu sicili bölgesidir"** hükmü getirilmiştir.

Bu hükme göre, birden çok bölgede bulunan taşınmaz, diğer bölge sicillerine kayıtlı olduğu belirtilmek suretiyle her bölgedeki sicile ayrı ayrı kaydedilir.

Böyle bir taşınmaza ilişkin tescil istemleri ve tescil işlemleri taşınmazın büyük kısmının bulunduğu bölgede yapılır ve yapılan tescil kütüğe işlenmek üzere diğer bölgelerdeki ilgili müdürlüklere bildirilir.

Kütüğe geçirilmiş olmayan tapusuz taşınmazlar ya kadastro esnasındaki tespite göre ya da henüz kadastrosu yapılmadan hakim kararı ile kütüğe geçirilir.

Kadastrosu yapılmamış yerlerde, Medeni Kanun'da öngörülen Ayni Sisteme dayalı Tapu Kütükleri yerine **"Zabıt Defteri"** adıyla anılan defterler kullanılmaktadır. Bu bağlamda, Kadastrodan önce ancak Zabıt Defterlerine kayıt yapılabilmektedir.

Bu yoldan Kütüğe geçirilmiş olmayan Taşınmazlar ise ya Kadastro sırasındaki tespite dayanarak ya da hâkim kararıyla Kütüğe geçirilir.

Kadastronun yapılması 21.6.1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine tabidir.

Kadastro Kanunu'nun yürürlük tarihi olan 9.10.1987'den önce, arazinin il ve ilçelerin merkez belediye sınırları içinde veya dışında olmasına göre bir ayrım yapılmakta ve ayrı kanunlar uygulanmaktaydı.

İl ve ilçelerin merkez belediye sınırları dışında kalan Taşınmazların Kadastro tekniğine uygun olarak tapulanması, 1964 yılına kadar 5602 sayılı Tapulama Kanunu'na tabiydi. 5602 sayılı Kanun'un yerini daha sonra 17.7.1964 tarihli ve 509 sayılı Tapulama Kanunu aldı.

Ancak bu Kanun, Anayasanın ve İçtüzüğün öngördüğü şekillere uyulmadığı gerekçesiyle Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edildi.

509 sayılı Kanun'un iptalinden sonra da bu Kanun'un yerini almak üzere 28.2.1966 tarihli ve 766 sayılı Tapulama Kanunu kabul edildi. 766 sayılı Kanun'un kapsamı dışında kalan yerlerdeki taşınmazların tapulanması ise, 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu'na göre yapılmaktaydı.

Kadastrosu yapılmamış yerlerdeki Tapusuz Taşınmazlar ise, hâkim kararıyla Kütüğe geçirilir (MK m. 713, 5519 sayılı K. m.1).

Karara, tapu fen memurluğu olan yerlerde bu memurlara, olmayan yerlerde ise aynı işi yapmaya yetkili fen memurlarına veya mühendislere yaptırılacak haritalar veya krokiler eklenir (5519 sayılı K. m.2).

Twitter: @OgrencisiHukuk

Ayrıca, MK m. 713 / VII' de de karara taşınmazın uzmanlarca düzenlenen teknik bilgileri içeren krokisinin de eklenmesi hükme bağlanmıştır.
Uygulamada ve öğretide, Kadastro yapılmamış yerlerde **Zabıt Defterlerine, daha sonra da Tapu Kütüğüne kaydedilmiş Taşınmazlar** için **"Tapulu ya da Tapuya Kayıtlı"** nitelendirmesi yapılmaktadır.
Bunların dışında kalan, yani **Tapu Sicilinde kayıtları olmayan Taşınmazlar** için de Uygulama ve Öğreti, **"Tapusuz ya da Tapuya Kayıtlı Olmayan"** şeklinde nitelendirmeler de yapmaktadır.

TAŞINMAZ KAVRAMI

Medeni Kanun'un 704 ve 998. maddelerine göre, Tapu Siciline Taşınmaz olarak kaydedilecek şeyler şunlardır:

- **Arazi,**
- **Taşınmazlar üzerindeki Bağımsız ve Sürekli Haklar**
- **Kat Mülkiyetine Konu olan Bağımsız Bölümler**

1. ARAZİ:

Medeni Kanun'da Arazinin tanımı yoktur. 8.10.1930 tarihli ve 10012 sayılı Tapu Sicili Nizamnamesinin 3. maddesinde Arazi, "hudutları tefrika kafi vasıtalar ile tahdit ve tayin edilmiş bilumum sathı zemindir" biçiminde tanımlanmıştı.
Yürürlükte olan Tapu Sicili Tüzüğü'nün 9. maddesine göre, **"Arazi, sınırları hukuki ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçasıdır."**
Bu tanımları birleştirdiğimizde, Arazide en önemli unsurun "Sınırlandırılmışlık" olduğu anlaşılmaktadır. Arazinin Sınırları, onu ayırt etmeye yetecek kadar belli edilmiş olmalıdır.
Gerçekten Arazi, ancak toprak yüzeyinin sınırlandırılması suretiyle hukuki hâkimiyetin kurulması için zorunlu olan belirliliği ve bütünlüğü kazanıp Eşya niteliğini alır.
*Sınırların ölçme ve işaretleme suretiyle belirlenmiş olması şart değildir; belirlenebilir olması yeterlidir.
Kadastrosu yapılmış yerlerde sınırlandırma Kadastro Planına dayanır ve bu biçimde sınırlandırılmış Tapuya Kayıtlı Taşınmazlardan her birine **"Parsel"** denir.
Kadastrosu yapılmamış yerlerde hâkim kararıyla Kütüğe geçirilmesi gereken Taşınmazlarda ise, fen memurları veya mühendisleri tarafından yapılan Haritalar ya da uzman kişiler tarafından hazırlanan Krokiler sınırları gösterir. Böyle bir harita bulunmaksızın Zabıt Defterlerine kayıtlı Taşınmazların sınırları ise, Sicilde yazılı tasvir edici bilgiyle, Tapu Sicili Tüzüğünün geçici 1. maddesinde belirtildiği üzere **"hudut komşuları yazılarak"** belirlenir.
Arazi; yatay sınırlar içinde sadece bir yüzey olmayıp yukarı doğru hava, aşağıya doğru toprak katmanlarını kapsayan üç boyutlu bir hacmi ifade eder.
Gerçekten, MK m. 718 /1'e göre, **"Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar."**
Bu üç boyutlu hacim içinde yer alan **Yapılar, Bitkiler ve Kaynaklar gibi Bütünleyici Parçalar da toprak ile bir bütün teşkil ederek Arazi kavramına girer** (MK. m. 718/II).
Ancak, **bir Binanın Kat mülkiyetine Tabi Bağımsız Bölümleri** (KMK m. 13) **Arazinin Bütünleyici Parçası olmayıp, başlı başına Mülkiyet konusu olduğundan, bu kurala bir istisna teşkil eder.**
16.1.1960 tarihli 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun, Yeraltı Sularını Arazinin Bütünleyici Parçası olmaktan çıkarmış, bunları Kamu Malı olarak düzenlemiştir.

2.TAŞINMAZLAR ÜZERİNDEKİ BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ HAKLAR:

Hukuk düzeni nelerin Taşınmaz hükümlerine tabi olacağını belirlerken, eşyanın niteliğinin yanısıra ekonomik ve sosyal ihtiyaçları da dikkate almıştır. Gerçekten MK m. 704 ve 998/I'de Bağımsız ve Sürekli Hakların Taşınmaz olarak sayılması da bunu göstermektedir.
MK m. 998/III'e göre, Bağımsız ve Sürekli Hakların Tapu Kütüğüne kaydedilmesi için gerekli koşullar ve usul tüzükle belirlenir.
TST 10 / 1'e göre, **Süresiz veya en az Otuz Yıl Süreli** olan ve Tasarrufları kısıtlanmayan veya izne tabi kılınmayan Bağımsız ve Sürekli **"İrtifak Hakları"** Tapu Kütüğünün ayrı bir sayfasına Taşınmaz olarak kaydedilir.
TST 10 /2'ye göre de, Tapu Kütüğüne kaydedilen bu haklar **"üçüncü kişilere devredilebilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü ayni ve kişisel hak kurulabilir."**
Aslında **Bağımsız ve Sürekli Hakların Tapu Kütüğüne Taşınmaz olarak kaydedilmesi, onların niteliklerini değiştirmemektedir.** Bu kayıt, sadece Bağımsız ve Sürekli Haklara, Taşınmaz Hükümlerinin uygulanmasını sağlamaktadır. Öyleyse, **Tapu Kütüğüne Taşınmaz olarak kaydedilebilen bu Haklar, gerçekte, devredilebilir olan Kişiye Bağlı İrtifak Haklarıdır.**
Gerçekten **Hakkın Bağımsız Olması, onun bir Hukuki İşlemle ve Miras yoluyla kendi başına bir başkasına geçebilmesini ifade eder.**
Eşyaya ya da münhasıran belli bir kişiye bağlı olarak kurulan İrtifaklarda bu nitelik yoktur. Belli bir Taşınmaz Lehine Kurulan İrtifak Hakkının, lehine kurulmuş olduğu Taşınmazdan ayrı, ondan bağımsız olarak devri veya miras yoluyla geçmesi mümkün değildir.
Kanunun münhasıran belli bir kişi lehine kurulmasını öngördüğü İrtifak Hakları (İntifa ve Oturma Hakları) zaten **bir başkasına devredilemediği gibi, Hak Sahibinin Mirasçılarına da geçmez.** Bu İrtifak Hakları, lehine kuruldukları kişiyle var olur.

Twitter: @OgrencisiHukuk

Kişiye Bağlı İrtifaklardan Üst Hakkı ve Kaynak Hakkı, kural olarak başkasına devredilebilir ve mirasçılara geçerse de, taraflar sözleşmeyle aksini kararlaştırabilirler (MK m. 826/II, 837/II). Bu nedenle, söz konusu Haklar, devredilemeyeceği kararlaştırılmış olmadıkça, Bağımsız niteliktedir.

TST 10/1'de de, "tasarrufları kısıtlanmayan veya izne tabi kılınmayan bağımsız ve sürekli irtifak haklarının" Tapu Kütüğünün ayrı bir sayfasına Taşınmaz olarak kaydedilebileceği belirtilmiştir.

Öyleyse, Üst Hakkının devrinin malikin iznine tabi kılınması ya da rehin konusu yapılmasının yasaklanması, bu Hakkın Kütüğe Taşınmaz olarak kaydedilmesini engelleyecektir.

Üst Hakkını kurma vaadini içeren sözleşmede, örneğin sadece okul olarak kullanılmak üzere bir bina yapılmasının kararlaştırılması mümkündür. Bu şekilde kullanma amacının belirlenmesi, Üst Hakkının bir başkasına devrinin yasaklanmış olduğu anlamına gelmeyecektir.

MK 838'de düzenlenen Diğer İrtifaklara gelince; bunlar kişiye bağlı olarak kurulmakla beraber, aksi sözleşmeyle kararlaştırılmadıkça, başkalarına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Bu bakımdan, sözleşmeyle bu hakların devri imkanı kabul edilmişse, söz konusu haklar bağımsız niteliktedir.

Medeni Kanun'da sadece Üst Hakkı (MK 826) ve Kaynak Hakkına (MK 837) ilişkin olarak Bağımsız ve Sürekli Haktan söz edilmiştir.

Bu bağlamda, MK 838'e göre kurulan irtifakların Bağımsız ve Sürekli Hak niteliği taşıyıp taşıyamayacakları konusunda öğretide görüş ayrılığı çıkmıştır.

Bugün Üst Hakkı ve Kaynak Hakkının birer örnek teşkil ettiği kabul edilmektedir.

Bu bağlamda, **MK 838'e dayanılarak kurulmuş olan İrtifakların da Bağımsız ve Sürekli Hak niteliği kazanabileceği** kabul edilmektedir.

Bağımsız nitelikteki bir İrtifak Hakkına Tapu Kütüğünde sayfa açılabilmesi için, bu hakkın sürekli olması da **gerekmektedir. Süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için** ise, MK 998/III ve TST 10/1'e göre, **Hakkın Süresiz veya en az Otuz Yıl için kurulmuş olması gerekir.**

MK 826/III'de ise, **en az Otuz Yıl için kurulmuş olan Üst Hakkının Sürekli nitelikte olduğu belirtilmiştir.**

Kayıt için yapılacak işlem, Bağımsız ve Sürekli bir Hakka bir Taşınmaz olarak Tapu Kütüğünde sayfa açılmasıdır (MK 1000/1). TST 30/5'e göre, **Bağımsız ve Sürekli Hak, Tapu Kütüğünün en son sayfasına (yani ilk boş sayfasına) kaydedilir.**

Bu hüküm gereğince, Bağımsız ve Sürekli Hakkın kayıtlı olduğu Kütük Sayfası ile İrtifak Hakkının üzerinde kurulduğu Taşınmazın kayıtlı bulunduğu Kütük Sayfası arasında bağlantı sağlanır.

Bağımsız ve Sürekli Hakka Taşınmaz olarak Kütükte sayfa açılabilmesi için, bu Hakkın Sahibinin istemde bulunması gerekir (TST 10/ 1).

MK 826/III'de ise, Bağımsız **ve Sürekli nitelikteki Üst Hakkının, sahibinin istemi üzerine Tapu Kütüğüne Taşınmaz olarak kaydedileceği hükme bağlanmıştır.**

3. KAT MÜLKİYETİNE KONU OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER:

MK 998/III, Kat Mülkiyetine konu olan Bağımsız Bölümlerin Taşınmaz olarak kaydını özel kanun hükümlerine bırakmıştır. Bu konuyu düzenleyen Özel Kanun, **Kat Mülkiyeti Kanunu'**dur.

Kat Mülkiyeti tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanların üzerinde kurulan bağımsız bir mülkiyet hakkıdır (KMK m. 1).

Üzerinde Kat Mülkiyeti kurulan her Bağımsız Bölüm, Kat Mülkiyeti Kütüğünün ayrı bir sayfasına kaydedilmek suretiyle Taşınmaz niteliğini kazanır (KMK 13 / IV, TST 11).

Her bağımsız bölüme Kütükte ayrı bir sayfa açılması kuraldır.

Kat Mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan aynı türden birden fazla Bağımsız Bölüm veya bir yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi ekonomik açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü, Kat Mülkiyeti Kütüğüne tek Bağımsız Bölüm olarak kaydedilebilir.

Böyle bir kaydın yapılabilmesi için, buna uygun değişiklik projesinin ve yapı kullanma izin belgesinin Tapu Sicil Müdürlüğüne verilmiş olması gereklidir (KMK 10 / III).

KADASTRO (TAPULAMA)

Genel anlamda Kadastro, ülkedeki her Taşınmaz Malın türünü, yüzölçümünü, sınırlarını belirleyip, plana bağlama faaliyetini ifade eder.

Hukuki anlamda Kadastro ise, Taşınmazların geometrik durumunun yanı sıra üzerlerindeki Hakların belirlenmesini de kapsar.

Kadastro sonunda Taşınmazlar yapılan belirlemelere göre Tapu Kütüğüne kaydedilir.

Tapulama, Genel Anlamda Kadastroyla başlayan ve Taşınmazın Tapu Kütüğüne **kaydedilmesini** de içine alan bir faaliyetler bütünüdür.

Öyleyse, Hukuki anlamda Kadastro ile Geniş Anlamda Tapulama, aralarında nitelikleri bakımından fark bulunmayan faaliyetleri kapsamaktadır.

Dar ve Teknik Anlamda Tapulama ise, sadece Kütükte ayrı bir sayfa açılarak, Taşınmazın o sayfaya kaydedilmesinden ibarettir.

Gerek Mevzuatta gerekse Uygulamada bu deyim, genellikle Geniş Anlamdaki Tapulama için kullanılmıştır.

3402 sayılı Kadastro Kanunundan önce il ve ilçelerin merkez Belediye sınırları içindeki Arazinin Kadastrosuna

Twitter: @OgrencisiHukuk

uygulanan 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu Kadastro deyimine üstünlük tanımıştır.

Bu Kanunun uygulama alanı dışında kalan Arazinin Kadastro Faaliyetlerini düzenlemek üzere çıkarılmış Kanunlarda Tapulama deyimi tercih edilmiştir.

Böylelikle **hangi Kanunun uygulanacağını göstermek bakımından, Şehir Kadastrosu "Kadastro", bunun dışında kalan yerlerin Kadastrosu "Tapulama" deyimleriyle ifade edilmeye çalışılmıştır.**

Nihayet «Kadastro» sözcüğünü kullanan 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun kabulüyle yalnız bütün ülkedeki Kadastro Faaliyetleri adı geçen Kanunun hükümlerine tabi kılınmamış, aynı zamanda deyimlerdeki bu ikiliğe de son verilmiştir.

3402 Sayılı Kadastro Kanunundan Önceki Düzenleme:

3402 sayılı Kadastro Kanunun yürürlüğe girdiği 1.10.1987 tarihinden önce Kadastro Faaliyetleri, Arazinin, il ve ilçelerin Merkez Belediye sınırları içinde veya dışında yer almasına göre ayrı Kanunların hükümlerine tabi kılınmıştı.

İl ve ilçelerin Merkez Belediye sınırları içindeki Arazinin Kadastrosunda, 15.12.1934 tarihli ve 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu hükümleri uygulanmaktadır.

Bu kapsamın dışında kalan Arazinin Kadastrosu ve Tapulanması 16.3. 1950 tarihli ve 5602 sayılı Tapulama Kanunu'na tabi olmaktaydı.

5602 sayılı Kanun'un bazı hükümleri Tapulama İşlerini geciktirmekteydi. Bunun üzerine, 17.7.1964 tarihli ve 509 sayılı yeni bir Tapulama Kanunu yürürlüğe kondu.

Ancak, Anayasa Mahkemesi, 509 sayılı Kanunu, 16.11.1965 tarihli ve 38 / 59 sayılı kararıyla iptal etti ve İptal Hükmünün 12 Mayıs 1966 tarihinde yürürlüğe girmesine karar verdi. Bu İptalin Gerekçesi, oylama sırasında Toplantı Yeter Sayısının var olmadığı ve böylece Anayasanın ve İç Tüzüğün öngördüğü şekillere uyulmamasıydı.

509 sayılı Kanunun yerine kabul edilen 28.6.1966 tarihli ve 766 sayılı Tapulama Kanunu da geniş ölçüde 509 sayılı Kanun'un tekrarından ibaretti. 766 sayılı Tapulama Kanunu ile 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu, 3402 sayılı Kadastro Kanunuyla yürürlükten kaldırıldı.

Böylece 3402 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 9.10.1987'den itibaren söz konusu Kanunların yarattığı ikilik de ortadan kaldırılmıştır. 3402 Sayılı Kanunla, Kadastronun yapılmasında Arazinin il ve ilçelerin Merkez Belediye sınırları içinde veya dışında bulunması ayırımına son verilmiş oldu.

3402 Sayılı Kadastro Kanunu Uyarınca Kadastro:

<u>Kanunun Amacı ve Uygulama Alanı:</u>

Kadastro Kanunun amacı, (5304 sayılı Kanunla değişik) 1. maddesinde belirtilmektedir. Bu hükme göre,

"Ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topografik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır."

Medeni Kanun'un kabul ettiği Eşya Hukuku sisteminin en iyi biçimde işleyebilmesi için, yurt topraklarının Kadastrosunun yapılması, Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazların tapulanması şarttır.

Hatta eskiden Tapu Kaydı bulunan Taşınmazların dahi Kadastroya tabi tutulup sınırlandırılmasına, bu Taşınmazlarda Tapu Dışı el değiştirmeler sonucu ortaya çıkan fiili durumun hukukileştirilerek, hukuki değerini kaybetmiş kayıtların da tasfiyesine ihtiyaç vardır.

Kadastro Kanunu, hem Tapusuz ve Tapuya Kayıtlı Taşınmazların sınırlandırılarak, Kadastro Planlarının yapılmasını öngörmekte, hem de bunların hukuki durumunun belirlenmesine ilişkin hükümlere yer vermektedir.

3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 1. fıkrasına göre, evvelce tespit, tescil veya sınırlandırılma suretiyle Kadastrosu veya Tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden Kadastrosu yapılamaz.

Bu gibi yerler ikinci bir Kadastroya tabi tutulmuşsa, ikinci Kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve MK 1026'ya göre işlem yapılır.

Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan Kadastro, Tapu Sicil Müdürlüğünce resen iptal edilir.

3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin II. fıkrasında Tapulama, Kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere bazı düzenlemelere yer verilmiştir.

Bu hüküm bağlamında, uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen Kadastro Haritalarının yeniden düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amaçlanmaktadır.

Daha önce Kadastro veya Tapulama görmüş yerler ile daha önce sadece Tapu Tahriri yapılmış ya da 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre, yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tabi yerlerde 22. maddenin I. fıkrası hükmünün uygulanmayacağı belirtilmiştir.

Ayrıca üzerinde Toplu yapı bulunan Kooperatife, Şirkete veya Tüzel Kişiliğe sahip olmayan Kişi Topluluklarına ait Taşınmazların gerektiğinde birleştirilerek veya parçalara ayrılarak 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre, Bağımsız Bölümler şeklinde tespit edilmek üzere, ikinci defa kadastrosu yapılabilecektir (m. 44).

Twitter: @OgrencisiHukuk

(MB)

Ülke topraklarının yaklaşık % 98'inin kadastrosu tamamlanmış bulunmaktadır.

Fotogrametri Yöntemi ve Doğru Tespit İlkesi:

Gerek Belediye sınırları dışındaki Arazinin Kadastrosuna ilişkin 5602 sayılı Kanun'un, gerek Belediye sınırları içindeki Kadastroya ilişkin 2613 sayılı Kanun'un uygulanmasında, "Yersel Yöntem" adı verilen, Arazinin Planının yerinde düzenlenmesi yöntemi kullanılmıştır.

1953 yılında Fotogrametri Dairesinin kurulmasından sonra ise, 2613 sayılı Kanun'un uygulandığı yerlerde Yersel Yöntemden yararlanılmakla beraber, Şehir Dışı Arazinin Kadastrosunda havadan çekilen fotoğrafların değerlendirilmesi esasına dayanan **"Fotogrametre Yöntemi"** kullanılmaktadır. Böylece Kadastronun daha az masrafla ve daha hızlı bir biçimde yapılması sağlanmış bulunmaktaydı. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun uygulanmasında da bu yöntem kullanılmaktadır.

Kadastro Kanunu, Taşınmazların hukuki durumunu belirlemek için **"Doğru Tespit İlkesini"** kabul etmiş bulunmaktadır.

Bu İlke, hem Kadastro konusu Taşınmazlar üzerindeki Hakların tespitinde, hem de Arazinin geometrik biçimi ve yüzölçümü ile Taşınmazın cinsinin tespitinde uygulanacaktır.

Bu İlkenin uygulanmasını etkili bir şekilde sağlamak üzere, Kadastro sırasında Kadastro Teknisyenlerine, Bilirkişi Beyanlarını yeterli görmezlerse, başka kimselerin bilgi ve şahitliklerine başvurabilme yetkisi tanınmıştır (KK 7/II).

Aynı şekilde gerçek durumu tespit için, Kadastro Komisyonuna, gerektiğinde, Bilirkişi veya muhtarı dinleme yetkisi verilmiştir (KK 10/ II).

Uyuşmazlık Kadastro Mahkemesi önüne geldiği hallerde ise, Kadastro Hâkimi tahkikatı genişleterek başka delilleri toplamak imkanına sahip bulunmaktadır (KK 29, 30).

Teşkilat:

Kadastro çalışmaları yapılacak bölgeler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün teklifi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayıyla belirlenir (KK 2/II). Her ilin merkez ilçesi ile diğer ilçelerinin idari sınırları içinde kalan yerler Kadastro Bölgelerini teşkil eder (KK 2/1).

Kadastro Bölgelerinde, Kadastro Müdürüne bağlı Kadastro Ekipleri ile Kadastro Komisyonu bulunur.

Kadastro Ekibi, en az iki Kadastro Teknisyeni, mahalle veya köy muhtarı ile üç Bilirkişiden oluşur (KK 3 / 1).

Kadastronun fenni işlerinin ihale yoluyla yaptırılması halinde, iki Kadastro Teknisyeninin temin edilememesi durumunda, bir Kadastro Teknisyeni, hatta bunun yerine Kontrol Memuru da görevlendirebilir (KK 3/II).

Kadastro Komisyonu ise, Kadastro Müdürü veya Yardımcısının başkanlığında, bir Kadastro Üyesi ile itirazın niteliğine göre, Kontrol Mühendisinden veya Tasarruf Kontrol Memurundan oluşur.

Kontrol Mühendisinin bulunmaması halinde, yerine fen memuru katılır (KK 3/IX).

Kadastro Kanunun uygulanmasıyla ilgili dava ve işlere belirlenen usul ve esaslara göre bakmak üzere her Kadastro Bölgesinde tek hakimli ve Asliye mahkemesi sıfatını haiz yeter sayıda Kadastro Mahkemesi kurulur.

3402 sayılı Kanun'un geçici 1. maddesine göre, Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulmuş olan Tapulama Mahkemeleri, Kadastro Mahkemesi adı altında, evvelce açılmış olan davaları Kadastro Kanunundaki hükümlere göre yürütecektir.

Asliye Hukuk Mahkemelerinde, 3402 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden önce, 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu'na göre açılmış olan veya müracaata bırakılan davalara da, bu Kanundaki hükümler doğrultusunda Kadastro Mahkemelerince bakılacaktır.

Kadastro yapılacak bölgeler, Ana Plana uygun olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün teklifi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı ile belirlenir.

Bu Karar, en az bir ay önceden Resmi Gazete, radyo veya televizyonda, bölge merkezi ve bağlı bulunduğu ilde, varsa yerel gazetede ilan olunur ve alışılmış vasıtalarla duyurulur (KK 2 / II, III).

Kadastro Kanunu'nun 4. maddesine göre, Kadastro Bölgelerindeki her köy ile belediye sınırları içinde bulunan mahallelerin her biri Kadastro Çalışma Alanını oluşturur.

Kadastrosuna başlanacak Çalışma Alanı ve Çalışma Sınırının tespitine hangi gün ve saatte başlanacağı en az onbeş gün önceden Bölge Merkezi ile Çalışma Alanı ve komşu köy, mahalle ve Belediyelerde alışılmış vasıtalarla ilan edilir.

Kadastro Çalışma Alanı içinde Orman bulunması ve 6831 sayılı Orman Kanunu'na göre Orman Kadastrosu başlanılmamış olması halinde, Orman Kadastrosu ve bu Ormanların içinde ve bitişiğinde her çeşit Taşınmaz Malların Ormanlarla müşterek sınırlarının tayini ve tespiti Kadastro Ekibi tarafından yapılır.

Bu çalışmalarda Kadastro Ekibine en az bir Orman Mühendisi ve bir Ziraat Mühendisi katılmak zorundadır. Böylece, Çalışma Alanındaki Ormanların Kadastrosu bu ekip tarafından yapılacaktır.

Ormanla ilgili yapılan itirazların incelenmesinde ise, tespitlerde görev almayan Orman ve Ziraat Mühendislerinin Kadastro Komisyonuna katılması şart kılınmıştır. Yapılan Sınırlandırma ve Tespit otuz günlük kısmi ilana alınır. Bu alanlarda Orman Kadastrosu yapılmış sayılır. Orman Kadastrosu kesinleşmiş yerlerde bu sınırlara aynen uyulur.

Kadastro Çalışma Alanının Sınırlarının Belirlenmesi:

Kadastro Ekibi, Çalışma Alanının tespitinde il ve ilçelerin Belediye sınırları ile köy sınırlarını dikkate alır ve bu işlemi yaparken komşu mahalle veya köyün bilgi ve belgelerinden yararlanılır.

Twitter: @OgrencisiHukuk

Tespit edilen sınır, Harita veya Ölçü Krokisinde gösterilir. Çalışma Alanı tespitine, yedi gün içinde Kadastro Müdürlüğüne itiraz edilebilir. Bu İtiraz, yedi gün içinde, Kadastro Müdürü tarafından karara bağlanır. İlgililer hazırsa tefhim, değilse derhal tebliğ edilen bu karara karşı, yedi gün içinde Kadastro Mahkemesine itiraz edilebilir. Bu itiraz duruşmasız, gerekiyorsa mahallinde inceleme yapılarak, on beş gün içinde kesin karara bağlanır.

Ancak sınıra ilişkin kesinleşmiş mahkeme kararı varsa, Çalışma Alanı sınırının tespitine itiraz edilemeyecektir.

Mahalli Hukuk Mahkemesinden Dava Listesinin İstenmesi:

Kadastro Müdürü, Çalışma Alanında işe başlamadan önce mahalli hukuk mahkemesinden bazı davaların listelerini alır.

Bu dava listelerinden ilk grup, ilgili Kadastro Çalışma Alanındaki Taşınmaz Mallar hakkında görülmekte olan Kadastroyla ilgili Davalardır.

İkinci grup ise, hükme bağlanmış olup da henüz kesinleşmeyen Dava Listeleridir.

Kadastro Müdürü, bu Dava Listelerini, Çalışma Alanıyla ilgili tüm Tapu, Vergi, Harita ve diğer belge örnekleriyle birlikte Kadastro Teknisyenliğine verir (KK m. 5/I). Listelerin alınmasından sonra o çalışma alanındaki Taşınmaz Mallar hakkında açılan Davalar da Kadastro Müdürüne bildirilir.

Bu durumda, Kadastro Müdürü, 5. maddenin 1. fıkrası hükmü uyarınca işlem yapar (KK 5 / II).

Taşınmazların Sınırlandırılması ve Tespit İşleri:

Kadastro Teknisyenleri, Kadastrosuna başlayacakları mevki veya adaları en az yedi gün önceden alışılmış vasıtalarla ilgili köy ve mahallede ilan ettirir (KK 6).

Sınırlandırma ve tespit işlerini en az **iki Kadastro Teknisyeni, muhtar ve üç Bilirkişiden oluşan "Kadastro Ekibi"** gerçekleştirir. Taşınmazın geometrik ve hukuki durumunu tespit esas itibarıyla Kadastro Teknisyenlerinin görevidir. Teknisyenler, hazır bulundukları takdirde, mal sahipleri ve ilgililer huzurunda, varsa harita, tapu, vergi kayıtları ile diğer belgeleri, en az üç bilirkişi ile muhtarın bilgilerinden yararlanarak inceler ve mahalline uygulayarak, elde ettikleri bilgi ve buna dair kanaatleri her taşınmaz için düzenleyecekleri Kadastro Tutanağına yazarlar. Böylece Teknisyenler taşınmaz malı sınırlandırır, hak sahiplerini tayin ederler.

Sınırlandırma, Kadastral Harita veya büyütülmüş fotoğraf veya Röperli Kroki üzerinde gösterilir. İhtilaflı sınırlar ayrıca belirtilir (KK m. 7 /1).

Kadastro Teknisyenleri, Bilirkişilerin bilgi ve beyanlarıyla bir kanaate varamadıkları takdirde, artık Bilirkişilerin düşüncesiyle bağlı olmaksızın, başka kimselerin bilgi ve şahitliklerine başvurabilirler. Ancak, Bilirkişi Beyanından farklı sonuca varılarak yapılacak tespitlerde, durumun kayıt ve belgelere dayandırılması ve sebeplerinin Tutanaklarda belirtilmesi zorunludur (KK 7 / II).

Kadastro Teknisyenleri arasında görüş ayrılığı olduğu veya tarafların dayandıkları kayıt ve belgeler aynı kuvvet ve mahiyette görüldüğü takdirde, Taşınmaza ait Tutanak gerekçesiyle birlikte, sorunun çözülmesi için Kadastro Komisyonuna gönderilir (KK 7 / III).

Mülkiyet Hakkının Tespitine İlişkin Esaslar:

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun dördüncü bölümünde (m. 13-23) Kadastro Faaliyeti sırasında yapılacak tespitte uygulanacak olan Maddi Hukuk Kuralları yer almaktadır. Bölümün başlığında sadece Mülkiyet Hakkının tespitinden söz edilmiştir. Fakat, Sınırlı Ayni Hakların hak sahibi adına tespiti de bu bölüm hükümlerine göre yapılacaktır. Gerçekten 19. maddede, Tapulu Taşınmazın zilyet lehine tespitinde, mevcut her türlü takyit ile Sınırlı Ayni Hakların saklı tutulacağı ifade edilmiştir.

Tapuda Kayıtlı Taşınmazlarda Mülkiyet Hakkının Tespiti:

Tapuda kayıtlı Taşınmazlardaki Mülkiyet Hakkının Tespiti, 13. madde gereğince yapılacaktır.

a) Kayıt Sahibi Adına Tespit :

Kayıt sahibi aynı zamanda taşınmaza zilyet bulunuyorsa, tespit onun adına yapılır (KK 13 /Aa). Kayıt sahibi, Tapu Sicilinde malik olarak görünen kişi veya kişilerdir. Adına tespit yapılması için zilyet olan kayıt sahibinin başka bir delil göstermesi gerekmez.

b) Kayıt Sahibinin Mirasçıları Adına Tespit:

Kayıt sahibi ölmüşse, bu durumda tespit, Taşınmaza Zilyet Bulunan Kayıt Sahibinin Mirasçısı veya Mirasçıları adına yapılır (KK 13/Ab).

Kadastro Teknisyenleri, Taşınmaza zilyet bulunan kişi veya kişilerin Kayıt Sahibinin Mirasçısı olup olmadığını, Mirasçılık Belgesi veya Nüfus Kayıt Örneklerine göre belirleyeceklerdir.

c) Kayıt Sahibinin Ölmüş Olması ve Mirasçıların Belirlenememesi Durumunda Tespit:

Tapuda Hak Sahibi olarak Kayıtlı Kişi ölmüş ve bu kişinin mirasçıları da belirlenemiyorsa, Taşınmaz, ölü olduğu yazılmak suretiyle Kayıt Sahibi adına tespit edilir.

Bu düzenleme Hak Ehliyeti sona ermiş biri adına Mülkiyetin tespitini öngörmesi bakımından eleştirilmektedir.

d) Kayıt Sahibinin veya Mirasçılarının Muvafakatleri Halinde Zilyet Adına Tespit:

Taşınmaza kayıt sahibi veya kayıt sahibinin mirasçılarından başka biri zilyet bulunuyorsa, kayıt sahibi veya mirasçılarının kadastro teknisyeni önünde muvafakatleri halinde tespit zilyet adına yapılır.

Bu hükümle, kanun koyucu daha önce resmi şekle uyulmadan yapılmış Harici Satışlarla yaratılan fiili durumu hukukileştirmeyi amaçlamıştır.

Fakat, söz konusu hüküm Kadastro sırasında yapılan yeni satış işlemlerine de uygulanır.

Twitter: @OgrencisiHukuk

Ayrıca Muvafakat Beyanının sadece satış değil, bağışlama amacına da dayanması mümkündür.
Muvafakat Beyanının bağışlama amacıyla yapılıp, satış işlemi ile perdelenmesi halinde, Yargıtay'ın muvazaalı satışı geçersiz, bağışlamayı ve buna dayanılarak yapılan Kadastro Tespitini geçerli sayan kararı da vardır.
Muvafakat, mülkiyetin tespitinin zilyet adına yapılması arzusunu ifade eden yenilik doğurucu bir irade beyanıdır. Bu beyan, Kadastro Teknisyeni önünde açıklanabilir.
Kadastro Kanunu'nun 13. maddesinin son fıkrasında yer alan hükme göre, Noter tarafından tespit ve tevsik edilen Muvafakat Beyanı veya düzenlenen Satış Vaadi Senedi de Teknisyen huzurunda yapılmış Muvafakat sayılır.
Ayrıca Hâkim önünde açıklanan Muvafakat da geçerlidir.

e) Tapu Dışı Sözleşmeye Dayanan Zilyet Adına Tespit:

Kadastro Kanunu'nun 13/Bb maddesi gereğince; **"Zilyet taşınmaz malı kayıt malikinden veya mirasçılarından veya mümessillerinden tapu dışı bir yolla iktisap ettiğini, onların beyanı veya herhangi bir belge ile veya bilirkişi veyahut tanık sözleriyle ispat ettiği ve ayrıca en az on yıl müddetle çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla zilyet bulunduğu takdirde"**, taşınmaz zilyet adına tespit edilir.
Bu hüküm de, hukuki değerini kaybetmiş kayıtların tasfiyesine ilişkin bir hükümdür.
Eğer taşınmazın tapu dışı satışı konusunda taraflar arasında bir tartışma yoksa, bu takdirde, taşınmaz kayıt sahibi veya mirasçılarının muvafakati ile zilyet adına tespit edilecektir. Fakat, belirtilen şu üç durumda, KK 13/Bb hükmünün öngördüğü diğer şartları da gerçekleştirmiş olan zilyet, kendi adına tespiti sağlayacaktır.

- Satıcının Tapu Dışı satışı kabul etmemiş olması.
- Alıcının zilyet adına tespite muvafakat vermemiş olması.
- Bu konuda Noterde düzenlenmiş bir Satış Vaadi Sözleşmesinin olmaması.

Bu durumlarda, ilgili hüküm uyarınca diğer şartları gerçekleştiren zilyet, kendi adına tespiti yaptırabilir.
KK 13 / Bb'de sözü edilen Tapu Dışı Edinime yol açan işlem, sadece Satış Sözleşmesi değil, Mülkiyetin Devri amacını güden diğer bir Sözleşme örneğin, Trampa, Bağışlama Sözleşmesi olabilir.
Zilyedin Taşınmazı Tapu Dışı edinmesini sağlayan işlem, Resmi Şekle uyulmadan yapılmış, yani Şekil yönünden sakat olan işlemdir.
Eğer bu işlemde diğer geçersizlik sebeplerinden biri daha varsa, Zilyet KK 13 / Bb'ye dayanarak taşınmazı kendi adına tescil ettiremez.
Kadastro Kanunu'nun 13/Bb hükmünün uygulanabilmesi için, zilyetliğin en az on yıl çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla sürdürülmesi gerekir. On yıllık süre, Kadastro Tespitinin yapıldığı tarihe göre hesaplanır.
On yıllık süre dolmadan, Zilyede Taşınmazdan çıkması için Dava açılması veya Taşınmazın Tapuda bir başkasına temlik ve bu kimsenin Zilyet aleyhine dava açması durumunda, Çekişmesizlik Şartı gerçekleşmeyeceğinden, KK 13 / Bb'nin uygulanması mümkün değildir.
Yine, Zilyedin Taşınmaz üzerindeki Zilyetliğinin Malik sıfatıyla sürmüş olması arandığından, örneğin Taşınmaza ilk beş yıl kiracı sıfatıyla Zilyet olan kişi daha sonra bu Taşınmazı Tapu Dışı yoldan satın alıp beş yıl daha Zilyetliğini sürdürmüş olsa, bu kimse KK 13/Bb hükmünden yararlanamaz.
On yıllık sürenin başlangıç anı, Tapu Dışı işleme dayanarak Taşınmaz üzerinde fiili hâkimiyetin kurulduğu andır. Bu andan Kadastro Tespitinin yapıldığı ana kadar on yıl geçmişse, Tapu Dışı İşlem geçerli hale gelmiş olur.
Alıcı on yıl geçmeden önce ölmüş veya taşınmazı başkasına devretmişse, mirasçılar veya devralan, miras bırakanın veya devredenin Zilyetliğinin kendi Zilyetlik süresine eklenmesini isteyebilirler. Alıcının, Satıcının Zilyetliğinin kendi Zilyetlik Süresine eklenmesini isteyebileceği hakkında 1992 yılında verilmiş bir Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı vardır.

f) Kazandırıcı Zamanaşımı Yoluyla Zilyet Adına Tespit:

Kadastro Kanunu'nun 13/ Bc hükmü gereğince; kayıt Sahibinin 20 yıl önce gaipliğine hüküm verilmiş veya Tapu Sicilinden malikin kim olduğu anlaşılamamış ise, taşınmaz **çekişmesiz ve aralıksız 20 yıl** müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunur.
KK 13/Bc' de Kayıt Sahibinin 20 yıl önce "ölmüş" olması da Taşınmazın mülkiyetinin zamanaşımıyla kazanılmasını sağlamaktaydı. Anayasa Mahkemesi, MK 713/II' de, ölmüş bir kimsenin Taşınmazının Olağanüstü Zamanaşımıyla edinilmesini Anayasanın 2. ve 35. maddelerine aykırı görüp o hükümdeki "ölmüş" sözcüğünü iptal etmiştir.
Bunun üzerine, kabul edilen 6302 sayılı Kanunla KK 13 Bc hükmü de değişikliğe uğramıştır. Bu değişikliğin kapsamına, hakkında Gaiplik kararı verilmiş kişinin Mülkiyetindeki Taşınmazın alınmamış olması bir eksiklik olarak değerlendirilebilir. Çünkü ölen bir kimsenin taşınmazının zamanaşımıyla edinilmesi mülkiyet hakkının özüne dokunuyorsa, hakkında Gaiplik Kararı verilmiş olan bir kimsenin Taşınmazının Olağanüstü Zamanaşımıyla edinilmesi durumunda, Anayasaya aykırılık iddiası Anayasa Mahkemesinin önüne getirildiği takdirde, Mahkeme MK 713/II'deki "hakkında gaiplik kararı verilmiş" sözcüklerini de iptal etmekten hiç şüphesiz kaçınmayacaktır.

g) Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Zilyet Adına Tespiti:

Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazlarda Mülkiyetin Tespiti, Kadastro Kanunu'nun 14. maddesinde düzenlenmiştir.
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**

Twitter: @OgrencisiHukuk

dahil) bir veya birden fazla Taşınmaz Mal, çekişmesiz ve aralıksız en az 20 yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi ya da tanık beyanlarıyla ispat eden Zilyedi adına tespit edilir (KK 14 / 1).

Sulu ve Kuru Toprak ayırımı, 5413 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre yapılır (KK 14/II). 5413 sayılı Kanuna göre, Sulu Tarım Arazisi, tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı Araziyi ifade eder.

Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmeliğin gereğince; Zilyet, aynı Kadastro Çalışma Alanı içinde hem Sulu hem de Kuru Toprakta Zilyetliğini sürdürmüşse, ya 40 dönüme kadar Sulu Arazinin ya da 100 dönüme kadar Kuru Arazinin adına tespitini isteyebilir. Her ikisinin tamamının talep edilebilmesi söz konusu değildir.

Fakat zilyet tespit sırasında hazır bulunmuyorsa, menfaatine uygun düşen taraftan 1 dönüm Sulu Arazi = 2.5 dönüm Kuru Arazi şeklinde orantı kurulmak suretiyle tespit yapılabilir.

Zilyedin hazır bulunması durumunda, onun isteğine uygun olarak da bu şekilde bir tespit yapılması mümkündür.

4342 sayılı Mera Kanunu'nun 7. maddesinin III. fıkrası gereği, 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılacak işlemlerde, Kadastro Komisyonlarına konunun uzmanı Ziraat Mühendisi dahil edilir.

KK 14/IV'e göre, Taşınmaz Malın m.14/1 kapsamı dışında kalan kısmının Zilyedi adına tespit edilebilmesi için, I. fıkra gereğince delillendirilen Zilyetliğin ayrıca aşağıdaki Belgelerden birine dayandırılması gerekir:

"A) 31. 12. 1981 tarihine veya daha önceki tarihlere ait Vergi Kayıtları,

B) Tasdikli irade suretleri ile fermanlar,

C) Muteber mütevelli, sipahi, mültezim, temessük veya senetleri,

D)Kayıtları bulunmayan tapu veya mülga hazinei hassa senetleri veya muvakkat tasarruf ilmühaberleri

E) Tasdiksiz tapu yoklama kayıtları,

F) Mülkname, muhasebatı atika kalemi kayıtları,

G) Mubayaa, istihkam ve ihbar hüccetleri,

H) Evkaf idarelerinden tapuya devredilmemiş tasarruf kayıtları."

Kadastro Kanunu'nun 18. maddesinin II. fıkrası gereğince:

"Orta malları, hizmet malları, ormanlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmaz mallar, tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez."

766 sayılı Tapulama Kanunu, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler ile kanunlar uyarınca Devlete kalan taşınmazların (tapuda kayıtlı olsun olmasın) Kazandırıcı Zamanaşımı yoluyla iktisap edilemeyeceğini belirtmiştir.

3402 sayılı Kanun, Kazandırıcı Zamanaşımının, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki Taşınmazlardan Kamu Hizmetine tahsis edilen yerlerde işlemeyeceğini hükme bağlamıştır. Böylece, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan fakat Kamu Hizmetine tahsis edilmemiş Taşınmazların Kazandırıcı Zamanaşımı yoluyla edinilebileceğine izin vermiş gibi gözükmektedir. Oysa, kanun koyucunun burada Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunup da Kamu Hizmetine tahsis edilmemiş Arazinin mülkiyetinin İmar ve İhya edilerek Kazandırıcı Zamanaşımı yoluyla kazanılmasına izin veren Kadastro Kanunu'nun 17. maddesi hükmündeki istisnayı kastettiğine şüphe yoktur.

Kadastro Kanunu'nun 17. maddesinde belirtilen istisna dışında, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin Kazandırıcı Zamanaşımı yoluyla edinilmesi mümkün değildir. Kazandırıcı Zamanaşımıyla edinilmesi mümkün olmayan yerleri belirlerken, iki grup hüküm üzerinde durmak gerekir:

- Vakıf Malları üzerinde Zilyetlik yoluyla Edinme hükümlerinin uygulanmayacağını belirten MK 117 / 1 ile Vakıflar Kanunu'nun 23. maddesi hükümleri.
- Kültür ve Tabiat Varlıkları ile bunların Koruma Alanlarının Zilyetlik yoluyla kazanılamayacağını belirten Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 11. maddesi.

Ormanlar, Kazandırıcı Zamanaşımına konu olamayacak Taşınmazlar arasında sayılmaktadır. Kadastro Kanunu'nun 45. maddesinde ise, Ormanlar bununla tamamen çelişen bir düzenlemeyle ele alınmıştı. Kadastro Kanunu'nun 45. maddesinin 1. fıkrası gereğince :

"Orman dışına çıkarılmış ve çıkarılacak yerlerde, değişik 6831 sayılı Orman Kanunun 2. maddesinin (B) bendinde belirtilen şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim sahaları ile tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fıstıklık, fındıklık gibi tarım arazileri 31.12.1981 tarihinden önceki vergi kaydı veya geçerli bir belgeye dayanmak şartıyla 14. maddeye göre zilyetleri adına tespit edilir.

Zilyetlik müddeti 31.12.1981 tarihinden geriye doğru hesaplanır.

6831 sayılı Orman Kanunu veya ek ve değişikliklerine göre, orman kadastrosu yapılarak evvelce Hazine adına tespit veya tescil edilmiş yerlerde de yukarıdaki fıkra hükümleri uygulanır" (KK 45 / II).

"Orman sınırları içinde kalan veya orman dışına çıkarılan alanlarda tapulu yerlerle iskan suretiyle veya toprak tevzii yoluyla verilen yerler (işlemleri tamamlanmamış olsa dahi) başka bir şart aranmadan hak sahipleri adına tespit ve tescil edilir" (KK 45 / III).

Anayasa Mahkemesi, 1.6.1988 tarih ve 1987 / 31, 1988 /

Twitter: @OgrencisiHukuk

13 sayılı kararıyla, söz konusu 45. maddenin I. ve II. fıkraları ile III. fıkrada yer alan "tapulu yerlerle" deyimini Anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir.
Anayasa Mahkemesi'nin başka kararında ise, m. 45 / III' deki "iskân suretiyle" ibaresi Anayasaya aykırı bulunmuş ve iptaline karar verilmiştir.
Bu İptal Kararından sonra hüküm, 22. 2. 2005 tarihli ve 5304 sayılı Kanunun 14. maddesiyle tamamen yürürlükten kaldırılmıştır.
5831 sayılı Kanunla Kadastro Kanununa eklenen ek madde 4'de, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin kadastrosu ve tescili yeniden düzenlenmiştir.
Maddenin I. fıkrasına göre,
"6831 sayılı Orman Kanunun 20 / 6 / 973 tarihli ve 1744 sayılı Kanunla değişik 2. maddesi ile 23 /9 / 1983 tarihli ve 2896 sayılı, 5 / 6 / 1986 tarihli ve 3302 sayılı Kanunlarla değişik 2. maddesinin (B) bendine göre, orman kadastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler, fiili kullanım durumları dikkate alınmak ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle, bu Kanunun 11. maddesinde belirtilen askı ilanı hariç diğer ilanlar yapılmaksızın öncelikle kadastrosu yapılarak Hazine adına tescil edilir."
Maddede ayrıca bu yerlerin Kadastrosuyla ilgili bazı işlemlere, bu tür Arazinin Birleştirilmesi ve Bölünmesine ilişkin düzenlemeler de yer almaktadır.
Maddenin V. fıkrasında, bu madde kapsamındaki Kadastro, İfraz ve Tescil İşlemlerinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalara tabi olmaksızın yapılacağını belirten hüküm, Anayasa Mahkemesinin 12.5.2011 tarihli ve 2009 / 24, 2011 / 75 sayılı kararıyla Anayasanın 44. maddesine aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edilmiştir.
Kadastro Kanunu'na 2013 yılında 6495 sayılı Kanunla eklenen ek 5. maddeye göre de, Kadastrosu veya Tapulanması tamamlanan çalışma alanlarında, Orman Kadastrosu ya da tahdidi yapılmamış Ormanlar, bu Kanunun 4. ve 39. maddelerinde yer alan esaslar çerçevesinde Kadastroya tabi tutulur.

h) Kısmi İktisap Nedeniyle Zilyet Adına Tespit:

Kadastro Kanunu'nun 15. maddesinin II. fıkrasına göre: "Taşınmaz mal tapuda kayıtlı olsun veya olmasın, onun ayrılması mümkün bir kısmının veya belirli bir payının, bu Kanunda zilyet lehine kabul edilen sebeplerle iktisabı caizdir."
Tapu Sicilinde kayıtlı bulunan bir Taşınmazın bir parçasının edinilmesi yürürlükten kalkan 743 sayılı Medeni Kanun bakımından mümkün olmamakla beraber, Kadastro Kanunu buna imkân tanımıştır. Ancak, Taşınmazın bir parçası üzerinde bağımsız olarak Mülkiyet Hakkını kazanabilmek için, Kanun bu parçanın ayrılabilir olması şartını aramıştır. Ayırmanın mümkün olup olmadığı öncelikle İmar Mevzuatına göre belirlenecektir.
KK 15 / II'de öngörülen ikinci imkân, bir Taşınmazın belli bir Payının Zilyet tarafından edinilmesidir. Burada söz konusu olan Pay, Paylı Mülkiyetteki Paydır.
Elbirliği Mülkiyetinde ise, Ortakların Taşınmaz üzerinde belli bir Payları olmadığından, bu hükmün uygulanması söz konusu değildir.
Ayrıca Payın KK 15 /II uyarınca edinilmesinde Zilyetliğin Taşınmazın tümü üzerinde sürdürülmesi gerekir. Çünkü Paylı Mülkiyette, maliklerin Taşınmazın her zerresi üzerinde Payı bulunur.
Kısmi İktisap, Kanunda öngörülen sebeplerle, yani 13 ve 14. maddeler gereğince mümkün olabilecektir.
Buna göre, örneğin, bir kimse bir Taşınmazın bir parçasını veya belirli bir Payını Kayıt Sahibinden Tapu Dışı bir İşlemle satın almış ve halen de Zilyet ise KK 13 Bb' deki şartların gerçekleşmesiyle, o parça veya belirli Pay Zilyet adına tespit edilecektir.
Eğer Taşınmaz tapuda kayıtlı değilse, bir parçası veya Payı üzerinde KK 14'deki şartlar gerçekleştiği takdirde, yine o parçanın veya Payın Zilyet adına tespiti mümkün olacaktır.
4721 sayılı **yeni Medeni Kanun, bir Taşınmazın ayrılabilir bir parçasının veya bir Payının sadece Olağanüstü Zamanaşımı yoluyla edinilmesini kabul etmiştir**.

I) Tapu Dışı Paylaşma Nedeniyle Zilyet Adına Tespit:

Tapuda kayıtlı Taşınmaz Malların malikleri veya bunların mirasçıları arasında, Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmaz Malların ise 14. madde gereğince belirlenen Zilyetleri arasında taksim edildiği (paylaşıldığı) Belgelerle veya Bilirkişi ya da Tanık Beyanları ile sabit olduğu takdirde, bunlar Taksim (Paylaşma) gereğince, Zilyetleri adına tespit olunur (KK 15 / I).
Medeni Hukuk kurallarına göre, Tapuya Kayıtlı Taşınmazların bir Sözleşmeyle Paydaşları arasında paylaşılması, ancak Tapu Müdürü tarafından düzenlenen Resmi bir Paylaşma Sözleşmesi ve Taşınmazdan her malike düşen kısım için Kütükte ayrı bir sayfa açılıp o kısmın Mülkiyetinin malik adına tescil edilmesiyle mümkündür (Tapu K. 26 / 1).
Tapuya Kayıtlı bir Taşınmazın Mirasçıları arasında yapılan Paylaşma Sözleşmesinin, MK 676 / III' e göre, yazılı şekilde yapılması gerekir.
Yazılı Paylaşma Sözleşmesi, Mirasçılar için bağlayıcı olmakla beraber (MK 676 / 1), Terekedeki bir Taşınmazın Miras Ortaklığına ait Malvarlığından çıkıp Mirasçının Kişisel Malvarlığına girebilmesi için bunun Mülkiyetinin Paylaşma Sözleşmesi uyarınca Mirasçılar adına tescili de gerekir.
KK 15/1, Tapuda Kayıtlı Taşınmazın Malikleri veya bunların Mirasçılarının ilgili Mevzuatın öngördüğü, yukarıda değinilen şekle ve tescile ilişkin kurallara

Twitter: @OgrencisiHukuk

uymadan yaptıkları Tapu Dışı Paylaşmaya geçerlilik tanıyarak, fiili durumun hukuki duruma uygun hale gelmesini mümkün kılmaktadır.

Bu tür Paylaştırmalarda KK 15/I hükmünün giderdiği eksiklik şekle ilişkin olup diğer yönleriyle Paylaşma Sözleşmesinde BK 26- 27 hükümlerine aykırı bir durumun olmaması gerekir. Burada önemli olan husus, Paylaşmanın Kadastrodan önce yapılmış olmasıdır. Kadastro Tespiti sırasında, maliklerin Paylaşma İsteği kabul edilemez.

Ayrıca, Kanunun o Taşınmaz açısından yürürlüğe girdiği tarihe kadar Paylaşmanın maliklerden veya mirasçılarından herhangi birinin Paylaşma Sözleşmesiyle bağdaşmayan bir tasarrufta bulunması nedeniyle bozulmamış olması da gerekir. Bu Tasarruflara örnek olarak ise, maliklerden veya mirasçılardan herhangi birinin Paylaşma Davası açması ve Payını bir başkasına satması verilebilir.

Gerçekten, Kadastro Kanunu'nun 15. maddesinin 1. fıkrası, Tapu Dışı Paylaşmaya dayanarak kendi adına tespit isteyen kişinin Taşınmaza Zilyet bulunması koşulunu aramaktadır.

Fakat bu kimsenin Paylaşma sonucunda kendisine düşen kısmı bir Üçüncü Kişiye Tapu Dışı satarak Zilyetliği Devretmesi durumunda, Üçüncü Kişi de KK 15 /1 hükmünden yararlanamaz. Üçüncü Kişi, sadece KK 13 / Bb gereğince satın alma gününden itibaren en az 10 yıl Taşınmaza Zilyet olduğunu ispat etmek suretiyle adına tespiti sağlayabilir.

Tapuda Kayıtlı Olmayan bir Taşınmaz, Birlikte Zilyet olanlar arasında paylaştırılmış ise, bu takdirde, Paylaşmaya dayanan Zilyet, lehine tespiti sağlayabilmek için, 20 yıldan beri o Taşınmaza çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla zilyet bulunduğunu da ispat etmek zorundadır.

Kadastro Kanunu'nun 15. maddesinin IV. fıkrası uyarınca, **"Kadastrodan önce hissedarlar veya mirasçılar arasında ayırma veya birleştirme suretiyle taksime konu edilmiş ve sınırları doğal veya yapay işaret ya da tesislerle belirlenmiş taşınmaz malların imar planı bulunmayan yerlerde zeminde fiilen oluşmuş sınırlarına göre tespit yapılır."**

İştirakçilerin (Mirasçıların) Pay Devri ve Temliki:

KK 15 / III, İştirakçilerden (Mirasçılardan) birinin veya birkaçının belirli bir Taşınmaz Maldaki hissesini (payını) diğer İştirakçi veya İştirakçilere devrini düzenlemektedir.

MK 677 / I'de sözü edilen Miras Payının Devrinin, tüm Miras Haklarının Devrini kapsaması gerekmeyip, Terekede yer alan belli bir Taşınmazdaki Miras Payının da geçerli olarak devredilebileceğine ilişkin bir görüş vardır. (Akman, Kadastro Kanunu, s. 136)

Bu görüşe dayanan KK 15/III'deki düzenlemede söz konusu olan devir, Tapulu Taşınmazda yazılı, Tapusuz Taşınmazlarda ise, her türlü delille ispat edilebilecektir.

j) İmar ve İhya Eden Zilyet Adına Tespit:

Kadastro Kanunu'nun 17. maddesine göre:

"Orman sayılmayan, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen araziden, masraf ve emek sarfı ile imar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirilen taşınmaz mallar 14. maddedeki şartlar mevcut ise imar ve ihya edenler veya halefleri adına, aksi takdirde hazine adına tespit edilir. İl, ilçe ve kasabaların imar planının kapsadığı alanlarda kalan taşınmaz mallarda bu hüküm uygulanmaz."

Kadastro Kanunu'nun 17. maddesine göre, İmar ve İhyadan maksat, tarıma elverişli olmayan bir Arazinin para ve emek sarf etmek suretiyle tarıma elverişli hale örneğin, bağ, bahçe, meyvalık, zeytinlik haline getirilmesidir.

İmar ve İhya yoluyla mülkiyeti kazanılabilecek olan Taşınmazlar, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunup Orman sayılmayan veya bir Kamu Hizmetine tahsis edilmeyen Arazidir.

KK 17'de sayılmamakla beraber, doğal niteliği gereği Kamunun ortak kullanmasına açık Sahipsiz Yerlerden olan Kıyıların doğal niteliklerinin korunmasındaki Kamu Yararı göz önünde tutulacak olursa, bunların Mülkiyetinin de İhya yoluyla edinilmesinin mümkün olmayacağı açıktır.

Taşınmazın İmar ve İhya eden kişi adına tespit edilebilmesi için, KK 14 hükmündeki Kazandırıcı Zamanaşımı şartlarının gerçekleşmesi gerekir.

Buna göre, İmar ve İhya eden kimse (veya halefleri) Taşınmazda en az 20 yıldan beri çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla zilyetliğini sürdürmüş olmalıdır.

İmar ve İhyanın tamamlandığı günden itibaren Kadastro Tespitinin yapıldığı güne kadar 20 yıllık süre dolmuş olmalıdır.(Bkz. Akman, Kadastro Kanunu, s. 139 ve aynı sayfada not. 93'deki mahkeme kararları)

Aynı Çalışma Alanı içinde İmar ve İhya edilen Arazinin sadece Sulu Toprakta 40, Kuru Toprakta 100 dönüme kadar olan miktarındaki Zilyetlik her türlü delille ispat edilebilir.

Bu miktarları aşan Taşınmazlardaki Zilyetliğin KK 14/III hükmündeki Belgelerden biriyle ispatı gerekir.

KK 17 /I, il, ilçe ve kasabaların İmar Planının kapsadığı alanlarda kalan Taşınmazlar bakımından uygulanmayacaktır (KK 17 / II).

Kadastro sırasında yapılacak Tespite ilişkin KK 17 / II hükmünün, Kadastro Dışında da uygulanacağı KK 33 / III hükmüyle kabul edilmiştir.

Burada İmar ve İhya Edilen Taşınmazın Mülkiyetinin Zamanaşımıyla kazanılması söz konusudur.

Bu bağlamda, Kadastro yapılıncaya kadar ve Kadastrodan Sonra İmar ve İhya Yoluyla Taşınmazın Mülkiyetinin Kazanılmasında KK 14 ile birlikte MK 713'ün dikkate alınarak, MK 713 / III vd. daki Dava ve İtiraza İlişkin

Twitter: @OgrencisiHukuk

Hükümlerin uygulanması gerekir. Gerçekten uygulamada bu şekildedir.

k) Hazine Adına Tespit:

Hazine Adına Tespit konusu, Kadastro Kanunu'nun 18. maddesinde düzenlenmiştir. Bu hükme göre, Mülkiyet hakkının tespitine ilişkin olarak yukarıda açıklanan hükümler dışında kalan ve tescile tabi mallar ile tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler Hazine adına tespit olunur (KK 18/I).

Takyitler, Sınırlı Ayni Haklar, Muhdesat:

Kadastro Kanunu'nun 19. maddesine göre, Tapuda Kayıtlı Taşınmazın Zilyet lehine tespitinde mevcut her türlü Takyit ve Sınırlı Ayni Haklar, Kadastro Tutanağında belirtilerek, eski kayıtlardan yeni Kütüklere aynen geçirilir.

"Muhdesat", Kadastro Tespiti yapılan Taşınmaz üzerinde MK 724, 729 anlamında yapılmış İnşaat, Dikilmiş Ağaç, meydana getirilmiş Bağ, Bahçe gibi şeyleri ifade eder.

KK 19/II gereğince, malikten başka kimseye veya Paydaşlardan birine ait Muhdesat, sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek Tutanağın ve Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesinde gösterilir. Böylece Muhdesat Sahibinin MK 723, 724 ve 729'dan doğan Talep Haklarının kaybolması önlenmiş olmaktadır.

Taşınmazların Sınırlandırılmasında Uygulanacak Esaslar:

Henüz Kadastro Görmemiş Taşınmazlarda, Yatay Sınırların nasıl belirleneceğine ilişkin kurallar, KK 20'de düzenlenmiştir. KK 33/III'e göre, sözü geçen 20. madde hükmü Kadastro Dışında da uygulanacaktır.

Buna göre, Tapu Kayıtları ile Diğer Belgelerin kapsadığı yeri tayinde, "Kayıt ve belgeler, harita, plan ve krokiye dayanmakta ve bunların yerlerine uygulanması mümkün bulunmakta ise, harita, plan ve krokideki sınırlara itibar olunur." (KK 20 / A).

"Harita, plan ve krokiye dayanmayan kayıt ve belgelerde belirtilen sınırlar mahalline uygulanabiliyor ve bu sınırlar içinde kalan yer hak sahibi tarafından kullanılıyor ise, kayıt ve belgelerde gösterilen sınırlar esas alınarak tespit yapılır" (KK 20 / B).

"Harita, plan ve krokiye dayanmayan belgelerde belirtilen sınırlar, değişebilir ve genişlemeye elverişli nitelikte ise, bunlarda gösterilen miktara itibar olunur.

Ancak değişebilir ve genişlemeye elverişli sınırlardaki taşınmaz malların kayıtları, fizik yapıları ve konumları itibarıyla belli bir yeri kapsıyorsa, tespit o sınır esas alınarak yapılır." (KK. m. 20 / C)

Değişebilir nitelikteki sınırlardan kasıt, zamanın etkisine dayanamayan veya mahiyet gereği Sınır İşareti olmaya elverişli bulunmayan ya da nereden başladığı tayin edilemeyen Sınırlardır.

Belirli bir Sınır yönünden, Taşınmaza bitişik olan başka bir Taşınmazdan o Taşınmaza yer kazandırılması mümkün ise, Değişebilir, Genişletilmeye Elverişli Sınır söz konusudur. Sınırın değişebilir olması durumunda, Tapu Kaydı ve Belgelerdeki Yüzölçümüne ilişkin Bilgilere geçerlilik tanınacaktır. Uygulamada, kuru dere, dağ, tepe, mezarlık, hendek, Orman olarak gösterilen Sınırlar, Değişebilir Sınır sayılmaktadır.

Komşu Taşınmazdan o Taşınmaza yer kazandırılması mümkün değilse, Sabit Sınır söz konusudur. Örneğin, Sınırlardan biri denizse, Sınır doğal kültür arazisinin bitip Kıyı Alanının başladığı yer olarak kabul edilir. Dolayısıyla bu örnekte, Sabit Sınır vardır.

Sınırlardan biri sabitse, miktara göre sınırın belirlenmesi, o sınırdan başlamak suretiyle yapılacak ölçüyle gerçekleştirilir.

Kadastro Kanunu'nun 20. maddesinin son fıkrası uyarınca: "Bu maddede yazılı taşınmaz mallarda meydana gelen fazlalıklar hakkında şartlar uygun bulunduğu takdirde, 14. ve 17. madde hükümleri uygulanır." Buna göre, Tapu Kaydının Dışında Kalan Kısım, KK 14 veya 17 uyarınca Zilyet adına tescil edilecektir. Fakat söz konusu hükümlerin öngördüğü iktisap şartları mevcut değilse, fazlalık Hazine adına tescil edilecektir (KK 17).

Miktar fazlasının ifrazına ilişkin olarak, KK 21'de çeşitli olasılıkları göz önünde tutan hükümler yer almaktadır. Buna göre: "Kayıt ve belgelerde yazılı miktara itibar edilmesi gereken hallerde, kayıt ve belgeler değişebilen ve genişletilmeye elverişli sınırı ihtiva ediyorsa, miktar fazlası o taraftan ifraz edilir." (KK 21 / I).

"Değişmeyen ve genişletilmeye elverişli olmayan sınırlı kayıt ve belgelere dayanan tespitlerde, miktara itibar edilmesi gerektiği takdirde, miktar fazlası zilyedin göstereceği taraftan ifraz edilir." (KK 21 / II).

"Zilyet tespit sırasında hazır bulunmaz veya tercih hakkını kullanmaktan kaçınırsa ifraz, zilyedin yararına uygun düşen taraftan yapılır." (KK 21 / III).

Hazinece, özel kanunları hükümlerine göre değişmez ve genişlemeye elverişli olmayan sınırlarla miktar üzerinden satılan, tefviz veya tahsis veya parasız dağıtılan taşınmaz mallarda çıkan fazlalık için Kadastro Kanunu'nun 20. maddesinin (D) bendinde, ayrı bir hüküm bulunmaktadır.

Buna göre, söz konusu taşınmaz mallarda çıkan fazlalık, "taşınmaz malla birlikte satış, tefviz, tahsis ve dağıtım tarihinden itibaren on yıl geçmiş ise, miktarına bakılmaksızın kayıt sahibi adına tespit edilir."

Tapusuz taşınmazların sınırlarının ne şekilde tespit edileceği konusunda Kadastro Kanununda bir hüküm yoktur. Bu durumda KK 7 vd. hükümleri uygulanacak ve KK 14 gereğince Zilyetliğin İspatına yarayan Deliller, Sınırların belirlenmesinde de, göz önünde bulundurulacaktır.

Kadastro Teknisyenleri yaptıkları incelemeler sonunda her Taşınmaz için bir Kadastro Tutanağı düzenlerler. Bu

Twitter: @OgrencisiHukuk

konuda Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkında Yönetmelik (RG. 28. 10. 1987, s. 19618) ve Ekinde ayrıntılı düzenlemeler yer almaktadır.
Bu Tutanak, Taşınmazın Kadastroya tabi tutulduğunu belirten, Taşınmazın hukuki ve geometrik durumunun tayin usulünü ve dayanaklarını gösteren, Kadastro Faaliyeti aşamasında itiraz edilmişse, itiraz edenleri bildiren Resmi bir Belgedir. Düzenlenen Tutanaklar, Teknisyenler, Muhtar ve Bilirkişiler, varsa düşünce ve tanıklığına başvurulan kimseler tarafından imzalanır. (Bkz. Taşınmaz Malların Sınırlanması, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkında Yönetmelik m. 6)
3402 sayılı Kanun'un 8. maddesine göre, Kadastro Çalışmaları esnasında Tutanak ve bunları tamamlayan Belgeler üzerinde ve gerektiğinde Arazide Kontrol Elemanları tarafından yapılan incelemede tespit edilen teknik, idari ve hukuki noksan ve yanlışlıklar, Kadastro Ekibine tamamlattırılır veya düzelttirilir.
Yapılan işlem, ilgililerin haklarını etkilemekte veya Kontrol Elemanları ile Kadastro Teknisyenleri arasında görüş ayrılığı bulunmakta ise, Tutanak Ekleri ile birlikte Kadastro Komisyonuna gönderilir.

Kadastro Tespitine İtiraz:
Kadastro Tutanağı düzenlendikten sonra Kadastro Ekibi o çalışma alanında işlerini bitirinceye kadar Kadastro Teknisyenliğine veya Kadastro Müdürlüğüne itirazda bulunulabilir.
İtiraz, sadece uygulanan Belgelerin Geçerliliği hakkında yapılabilir. Bir Belgeye Dayanmayan İtirazlar incelenmez. İtiraz Edenin ilan süresi içinde Dava Açma Hakkı saklıdır.
İtirazla ilgili Tutanak veya ekleri en geç on gün içinde Kadastro Komisyonuna intikal ettirilir (KK 9).
Komisyon, kendisine intikal eden işler ile İtirazlı Tutanakları, intikal tarihinden itibaren en geç bir ay içinde veya gerekçe göstermek suretiyle Kadastro Ekibinin çalışma alanındaki faaliyetleri sona erinceye kadar incelemek zorundadır.
Bu incelemeleri sonucunda Komisyon, gerekirse muhtar ve bilirkişileri de dinleyerek hak sahibini belirleyici yeni bir Tutanak düzenler.
Belgelere karşı şahit dinleyemeyen Komisyon, tam üye sayısı ile toplanarak oy çokluğuyla karar verir. Sonuç askı ilanıyla duyurulur.
Aynı kuvvet ve mahiyetteki belgelerin uygulanmasında sonuca varılamayan veya çözümü kanunlarla mahkemelerin takdirine bırakılan konular, Kadastro Komisyonu tarafından gerekçe gösterilmek suretiyle Tutanak ve ekleri ile birlikte Kadastro Mahkemesine devredilir (KK 10).

Kadastro Tutanaklarının İlanı ve Kadastro Tutanaklarının Kesinleşmesi:
Kadastro Müdürü, Tutanaklara göre yapılan tespitlere dayanarak askı cetvelleri düzenler ve bunlar ile pafta örneklerini müdüriyette, ayrıca muhtarın çalışma yerinde otuz gün süreyle ilan ettirir; itirazı olanların ilan süresi içinde Kadastro Mahkemesinde dava açabilecekleri belirtilir (KK 11 /1).
Kadastro Müdürü, bu işlemleri Kadastro Ekibinin Çalışma Alanındaki işini bitirdiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde yapmak zorundadır (KK 11 / II).
Kadastro Tutanaklarının ilanından sonra süresi içinde dava açılmadığı takdirde, Kadastro Tutanaklarına ait sınırlandırma ve tespitler kesinleşir (KK 12 / I).
Kadastro Müdürü tarafından onaylanarak kesinleşen Tutanaklar ile Kadastro Mahkemesinin kesinleşmiş kararları, kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç üç ay içinde Tapu Kütüklerine kaydedilir (KK 12 / II).
İtirazlı olup, itiraz Kadastro Mahkemesine intikal etmiş Taşınmazlar için Tapu Kütüğünde boş sayfa bırakılarak, her Taşınmaza parsel numarası sırasına göre Kütükte bir sayfa açılır, ilgililere Tapu Senedi verilir ve Kütüklere Tutanaklar mahalli Tapu İdarelerine devir ve teslim edilir. (Bkz. Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkında Yönetmelik m. 26).

Kadastro Mahkemesi:
Kadastro Kanunu'nun uygulanmasıyla ilgili dava ve işlere bakmak üzere her Kadastro Bölgesinde tek hakimli ve Asliye Mahkemesi sıfatını haiz yeter sayıda Kadastro Mahkemesi kurulur (KK 24).
Kadastro Mahkemeleri, bulunduğu bölgelerin idari sınırları içinde, her taşınmaz için kadastro tutanağının düzenlendiği tarihten itibaren (KK 26) Kadastro İşlemlerinin bu bölgede tamamlanması veya iş hacmi bakımından Kadastro Mahkemesinin devamına ihtiyaç kalmadığının anlaşılması üzerine Adalet Bakanlığının mahkemeyi kaldırarak dava dosyalarını taşınmaz malların bulunduğu mahallin asliye hukuk mahkemelerine devredinceye kadar görevlidir.
Kadastro Kanunu'na 6352 sayılı Kanunla eklenen 33 / A maddesine göre, iş yoğunluğu ve coğrafi durum dikkate alınarak bir kadastro mahkemesinin kaldırılmasına ve başka bir kadastro mahkemesinin yargı çevresine dahil edilmesine, Adalet Bakanlığının teklifi üzerine Hakimler ve Savcılar Yüksek Kurulu tarafından karar verilebilir.
Bu süre içinde Kadastro Mahkemesince sonuçlandırılamayan dava dosyaları Kadastro Kanunundaki usulle genel görevli mahkemelerce karara bağlanır (KK 33 /1).
Kadastro mahkemesi görev süresi içinde şu dava ve işleri inceleyerek karara bağlar:
a)10. maddeye göre kadastro komisyonu tarafından gönderilen tutanaklara ait davalar,

Twitter: @OgrencisiHukuk

b)11. maddede belirtilen ilan süresi içinde açılan davalar,
c)Mahalli hukuk mahkemelerinden 27. madde uyarınca Kadastro Mahkemesine devredilen dava ve dosyalar,
d)Kadastro Mahkemelerine dava açıldıktan sonra, tespitten önceki haklara dayanarak, asli müdahil olarak katılanların iddialarına dair uyuşmazlıklar (KK 26).
Ayrıca 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 11. maddesine göre, Orman Kadastrosuna itiraz davalarını Kadastro Mahkemesi karara bağlar.
Görüldüğü gibi, Kadastro Mahkemesi, Taşınmazın Kadastro Tespiti günündeki hukuki durumuyla ilgilenmektedir.
Kadastro Tutanağının düzenlenmesi gününden, Tutanak sonradan tamamlanmış ve düzeltilmiş ise, o günden sonra doğan haklara ait istekler, Kadastro Mahkemesinin görevi dışındadır.
Keza, Taksim, şüyuun giderilmesi veya Muhdesata bağlı olarak Taşınmaz Malı iktisap, Muhdesatın yıkılıp kaldırılması ve benzeri nitelikte olan ve Mahkemeden yenilik doğuran karar almayı gerektiren davayla ilgili isteklerin incelenmesi de Kadastro Mahkemesinin görevi dışındadır (KK 25 / III).
Kadastro Mahkemesinde izlenecek Usul, KK. 28 vd. maddelerinde gösterilmiştir. Bu maddeler bağlamında hâkim, tarafların delillerini topladıktan sonra re'sen tahkikatı genişletmek, gerekli gördüğü diğer delilleri toplamak yetkisine haizdir.
Yargıtay Kararlarında, teknik bilirkişiler vasıtası ile taşınmazın varsa harita ve diğer belgelerle kapsamının belirlenmesi, kapsam bu şekilde belirlenemiyorsa komşu taşınmazlarla ilgili kayıt ve belgelerin göz önünde bulundurulması, tapusuz taşınmazlarda yerel bilirkişiler vasıtası ile taşınmazın önceden beri kullanım şeklinin ve kimin nasıl yararlandığının araştırılması, zilyetlik veya imar ihyanın hangi fiili olgulara dayandığının, zilyetliğin şeklinin, süresinin başlangıcının duraksamaya yer vermeyecek şekilde belirlenmesi aranmaktadır.
Ayrıca, hâkim, askı süresi içinde açılacak davalar ve Kadastro Müdürü tarafından Mahkemeye tevdi edilecek Kadastro Tutanakları ve mahalli hukuk mahkemelerinden devredilen işler hakkında dava dosyası açar (m. 28).
Kadastro Komisyonlarından gönderilen Tutanaklar ile Mahalli Mahkemelerden devredilen dosyaların içeriğinden malik tespit edilemediği veya dava açan mirasçının dışında başka mirasçıların da bulunduğu anlaşıldığı takdirde, hâkim gerekli gördüğü delilleri toplayarak, Taşınmazın kimin adına tescil edileceğine karar vermekle yükümlüdür.
Taşınmazın ölü bir kişiye ait olduğu anlaşılır ve mirasçıları da tespit edilemezse, ölü olduğu yazılmak suretiyle o kişi adına tescil kararı verilir (KK 30/ II).
Kadastro Mahkemesi Kararları, davada taraf olanlar ile taraflar dışında hak iddia ederek davaya müdahil sıfatıyla katılanların leh ve aleyhinde Kesin Hüküm teşkil eder (KK 34).
Mahkeme, kesinleşen ilamları dayanakları olan dava dosyaları ile birlikte tescil edilmek üzere ilgili Kadastro veya Tapu Sicil Müdürlüğüne devreder (KK 32 / II).

Dava Açma İmkânı ve Hak Düşürücü Süre:
Süresi içinde itiraz edilmediği ya da Kadastro Mahkemesine başvurulmadığı için kesinleşen Tutanaklar uyarınca yapılan tesciller, hak sahibi olarak görünen kişiler lehine bir Hak Karinesi yaratır. Ancak bu Karinenin aksinin ispat edilmesi suretiyle çürütülmesi mümkündür.
Gerçek hak sahibi, Genel Mahkemede açacağı davayla Kaydın Düzeltilmesini sağlayabilir.
Kadastro Kanunu'nun 12. maddesi bu dava için bir Hak Düşürücü Süre öngörmüştür. Buna göre, "Tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak itiraz olunamaz ve dava açılamaz." (KK 12/ III).
Böylece, Kazandırıcı Zamanaşımı (MK 712) şartları aranmaksızın, Sicilin Düzeltilmesi Davası (MK 1025) istisnaen bir Hak Düşürücü Süreye bağlanmış olmaktadır. 766 sayılı Kanunda da yer alan bu esas, hükmün bir Tasfiye Hükmü olmasıyla açıklanmaktadır.
On yıllık süre içinde Yolsuz Tescile dayanarak Ayni Hak kazanan İyiniyetli Üçüncü Kişilerin bu edimleri korunur (MK 1023).
On yıl içinde Kadastroya Dayanan Tescillerin Düzeltilmesi için açılacak Davalar da Kadastro Kanunu'nun Dördüncü Bölümündeki esaslara göre sonuçlandırılır (KK 33 / II).
Kadastro Kanunu'na 22.2. 2005 tarihli ve 5304 sayılı Kanunla eklenen ek 1. maddenin II. fıkrasına göre, Tapu Kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair Vakıf Şerhi bulunan Taşınmazlarda KK 12/III uygulanmayacaktır. 25.2.2009 tarihli ve 5841 sayılı Kanunla Kadastro Kanunu'nun 12. maddesinin III. fıkrasına eklenen hükme göre, 10 yıllık Hak Düşürücü Süre, Devlete ve diğer Kamu Tüzel Kişilerine ait Taşınmazlar hakkında da uygulanır.
Hatta, Kadastro Kanunu'na 5841 sayılı Kanunla eklenen geçici madde 10'da ise, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu iddiasıyla yürürlük tarihinden önce açılmış ve henüz kesin hükme bağlanmamış davalarda da 12. maddenin III.fıkrası hükmünün uygulanacağı belirtilmiştir.
Ancak, Anayasa Mahkemesi, gerek 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12. maddesinin III. fıkrasına eklenen cümlenin, gerek geçici 10. madde hükmünün Anayasaya aykırı olduğuna ve iptaline karar vermiştir.
Kadastro Kanunu'nun 12. maddesinin son fıkrasına göre, Kesinleşmemiş Tutanaklar herhangi bir nedenle Tapuya tescil edilmişse, iddia ve Taşınmazın niteliğine bakılmaksızın, Taşınmazı tescil tarihinden itibaren 20 yıl müddetle malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduranlar ile

Twitter: @OgrencisiHukuk

bunların akdi ve kanuni halefleri açılmış ve açılacak olan davalarda Medeni Kanun'un Tapuya Güven İlkesinden yararlanacaklardır.
Ancak, burada Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Kazanma kurumuna benzer bir düzenleme yapılmak istenmişse de, söz konusu hükmün gerçekte Sicile Güven İlkesiyle (MK 1023) bir ilgisi yoktur.
İyiniyetli cüz'i halefler, 20 yıl geçmeden önce de, Sicile Güven İlkesinden yararlanma olanağına sahiptirler. Yirmi yılın dolması, Külli Halefler ile Kötüniyetli Cüzi Halefler bakımından önem taşımaktadır.

Kütüğe Kaydı Gerekmeyen Taşınmazlar:
Kütüğe Kaydı Gerekmeyen Taşınmazlar, MK 999/1 hükmünde düzenlenmiştir. Bu hükme göre:
"Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması söz konusu olmadıkça, kütüğe kaydolunmaz."
Bu hükümde kastedilen Taşınmazlar, üzerinde Özel Mülkiyet bulunmayan, Kamu Malı niteliğindeki Taşınmazlardır. Eğer bu Taşınmazlara ilişkin Tescili gerekli bir Ayni Hak kurulacak olursa, bu takdirde bunlar da Tapu Kütüğüne kaydedilecektir.
Medeni Kanun'un 999. maddesinin 1.fıkrasındaki hükme, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 8. maddesinin 2. fıkrasında da aynen yer verilmiştir. MK 999 hükmünde belirtilen Taşınmazlar, Özel Mülkiyete konu olmayacak Taşınmazlardır. (TMK 715). Bunlar, Sahipsiz Taşınmazlar ile Kamu Hizmetine tahsis edilen Taşınmazlardır.
Yol ve park yeri gibi **Orta Malı** niteliğindeki Kamu Emlakinin Tapu Siciline kaydı gerekmediği hususunda görüş birliği vardır. Fakat hastane, okul binaları gibi **Hizmet Malları**nın Tapu Siciline kaydı gerekeceği ileri sürülmektedir.
Kamu Malları üçlü bir ayırıma tabidir;

- Hizmet Malları
- Orta Malları
- Sahipsiz Mallar

Bu mallar, Kamu Malı niteliği taşıdığı sürece, Medeni Kanun'un uygulama alanı dışında kalır ve bu nedenle de bunların Tapu Kütüğüne kaydedilmesine gerek yoktur.
Ancak, Kamu Malı niteliğini bir Tahsis işlemi sonucu kazanan Hizmet ve Orta Malları, Tahsisten Önce ve Tahsis İşlemi ortadan kaldırıldıktan sonra Özel Mal durumundadır. Bu nedenle, belirtilen Hizmet Malları ve Orta Mallarının artık Tapu Siciline kaydedilmesi gerekir.
5018 sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanunu'nun 45. maddesi, Kamu Hizmetlerinin zorunlu kıldığı durumlarda edinilen Taşınmazların Tapu Siciline kaydını öngörmüştür.
Burada Kamu Hizmetinin zorunlu kıldığı durumlarda edinilen Taşınmazların neler olduğunu ve bunların Tapu Siciline nasıl kaydedileceğini belirlemek gerekir. Bu belirlemeyi yapabilmek için ise, bu hükmü, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16. maddesiyle birlikte ele almak gerekir.
Gerçekten 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16. maddesinde de bazı Kamu Mallarının Tapuya kaydedilmesine ilişkin hükümler mevcuttur.
Buna göre, Kamunun ortak kullanmasına veya bir Kamu Hizmetinin görülmesine ayrılan yerler ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden, Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, kayıt belge veya özel kanunlarına göre Hazine, Kamu Kurum ve Kuruluşları, il, belediye, köy veya mahalli idare birlikleri Tüzel Kişiliği adlarına tespit olunur (KK 16 / A).
Bu Tesisler; hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami, genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri **Hizmet Malları**dır.
Buradaki Tespit sözcüğünün, Dar Anlamdaki Tapulama, diğer bir deyişle Tapu Kütüğüne Kayıt anlamına geldiği kabul edilir.
Mera, Yaylak, Kışlak, Otlak, Harman ve Panayır yerleri gibi paralı veya parasız Kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya Kamunun kadimden beri yararlandığı Belgelerle veya Bilirkişi veya Tanık Beyanlarıyla ispat edilen **Orta Malı Taşınmaz Mallar** sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi Taşınmaz Mallar özel siciline yazılır (KK 16 / B).
Tapu Sicili Tüzüğünün 79. maddesine göre, **"Kamu Orta Malları Sicili"** adıyla tutulan bu Özel Sicil, Tapu Sicilinin unsurlarından Yardımcı Siciller arasında yer almaktadır.
Söz konusu yerlerin sınırlandırılması, Tescil niteliğinde değildir. Böylece belirlenen Taşınmaz Mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla Özel Mülkiyete konu teşkil etmez.
Yol, meydan, köprü gibi Orta Malları ise, haritasında gösterilmekle yetinilir (KK 16 / B/ II).
Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında Bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, Tarıma Elverişli Olmayan Sahipsiz Yerler ile deniz, göl, nehir gibi Genel Sular kural olarak Tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir (KK 16 / C).
Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında Bulunan Ormanlar, bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde, Özel Kanunları hükümlerine tabidir (KK 16 / D).
6831 sayılı Orman Kanunu'nun 11. maddesi gereğince, Devlete ait Ormanlar, Hazine adına Tapuya Tescil edilir.
Tapuya Kayıtlı bir Taşınmaz, Kayda Tabi Olmayan bir Taşınmaza dönüşürse, Tapu Kütüğündeki Kayıt terkin

Twitter: @OgrencisiHukuk

edilir ve Taşınmaz Tapu Sicilinden çıkarılır (MK 999 / II, TST 8 / 3).
Örneğin, Taşınmaz, üzerinde otoyol inşa edilmiş olduğundan Orta Malı niteliğini kazanmışsa, durum böyledir.

Kayıtların Bölge Esasına Göre Yapılması:
Her Taşınmaz bulunduğu Bölgenin Tapu Siciline kaydedilir (MK 1004, TST 6 /1).
Eğer Taşınmaz birden çok bölgeye yayılmışsa, diğer Bölge Sicillerine kayıtlı olduğu belirtilmek suretiyle her Bölgedeki Sicile ayrı ayrı kaydedilir (MK 1005 / I, TST 6 /3). Böyle bir Taşınmaza ilişkin Tescil Talepleri ve Tescil İşlemleri Taşınmazın büyük kısmının bulunduğu bölgede yapılır.
Bu işlemler, Kütüğe işlenmek üzere diğer Bölgelerdeki Tapu İdarelerine bildirilir (MK 1005 / II, TST 6/ 3).
Öyleyse, birden fazla Sicil Bölgesinde bulunan Taşınmaz Mal, ilgili olduğu her Sicil Bölgesinin Kütüğüne ayrı ayrı yazılır ve kayıtlı olduğu diğer Sicil Bölgeleri de gösterilir. Bu Taşınmaz Malla ilgili her türlü talep, Taşınmazın büyük kısmının kayıtlı bulunduğu Tapu Müdürlüğüne yapılır. Bu Müdürlükçe yapılan işlemler, ilgili Müdürlüklere bildirilerek, Tapu Sicili üzerinde gerekli değişikliğin yapılması sağlanır.
Bu hükümlere rağmen, Taşınmazın büyük kısmı kaydedildiği halde, diğer kısmı bulunduğu Bölgenin Siciline kaydedilmemiş, dolayısıyla üzerindeki Ayni Hakkın Diğer Bölgenin Sicil Müdürlüğüne bildirilmemiş olması, Ayni Hakkın geçerliliğini etkilemeyen bir şekil eksikliğidir.

Ortak Sayfa:
Medeni Kanun'un 1000. maddesinin V. fıkrasına göre: "Aynı malike ait olan birden çok taşınmaz, sınırları birbirine bitişik olmasa bile, malikin istemiyle kütükte ortak bir sayfaya kaydedilebilir. Bu sayfaya yapılan rehin tescilleri, o sayfada kayıtlı bulunan bütün taşınmazları bağlar; aynı sayfada kayıtlı bu gibi taşınmazlardan bir kısmı malikin istemi üzerine veya mahkeme kararıyla o sayfadan çıkarılırsa, çıkarılan taşınmazlar üzerinde tescil edilmiş bulunan haklar saklı kalır."
Kaynak İMK 947'ye göre ise, Ortak Sayfaya yapılan sadece Rehin Tescilleri değil, Eşyaya Bağlı İrtifaklar dışındaki Diğer Tesciller de, Ortak Sayfadaki bütün Taşınmazlar için hüküm doğurur.
TST 32 / ç'ye göre ise, eğer kurulacak Rehin Ortak Sayfadaki Taşınmazların bir kısmını kapsıyorsa, diğer Taşınmazlar Ortak Sayfadan çıkarılarak Tapu Kütüğü Sayfasına re'sen nakledilir.
Medeni Kanun'un 1000. maddesinin V. fıkrasında sözü edilen "Ortak Sayfa", TST 28 / 6'da bilgisayar ortamında tutulan **"Müşterek Tapu Kütüğü"** şeklinde ifade edilmiştir: "Aynı malike ait birden çok taşınmaz birbirine bitişik olmasa da, malikin istemiyle TAKBİS üzerinde müşterek tapu kütüğüne kaydedilerek, taşınmaz sayfa numaraları ile bağlantı sağlanır. Bu durumda, müşterek tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların asıl sayfaları üzerinde, herhangi bir işlem yapılamaz. Müşterek tapu kütüğünden çıkarılan taşınmazlar üzerindeki mevcut hak ve yükler, taşınmazların asıl sayfalarına nakledilir."

Tapulu Taşınmazın Bölünmesi ve Birleştirilmesi:
Tapu Sicilinde Kayıtlı bir Taşınmazın birden çok parçaya bölünerek parçaların her birinin Bağımsız bir Taşınmaz haline getirilmesi veya birbirine bitişik birden çok Taşınmazın Birleştirilerek tek bir Taşınmaz halinde Tapuya Kaydedilmesi hakkında Medeni Kanun'da düzenleme vardır. Öyleyse, Türk Hukukunda Tapulu taşınmazların Bölünmesi (İfrazı) veya Birleştirilmesi (Şuyulandırılması) de mümkündür.
MK 1000 / II'ye göre "Bir taşınmazın bölünmesi veya birden çok taşınmazın birleştirilmesi halinde uyulacak usul tüzükle belirlenir."
Bu madde ile Tapu Sicili Tüzüğüne atıfta bulunulmaktadır.
Bu bağlamda, Taksim ve Birleştirme ile ilgili hükümler arasında, şu hükümler sayılabilir:
-İmar Kanunu (m. 15-19),
-Tapu Kanunu (m. 32),
-Kadastro Kanunu (m. 15, 21, 30 ve 40)
-3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu (6, 11 ve 13. maddeleri)
-5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmelik hükümlerini de saymak gerekir.
Tapu Sicili Tüzüğü (TST m. 57 vd.) bu konuda aşağıdaki düzenlemeleri öngörmüştür:
a) Bölünme:
Tapu Sicili Tüzüğünde, Tapu Sicili Nizamnamesinin aksine, bir Arazinin birden çok parçaya Bölünmesi (Taksimi) ile ondan bir parçanın ayrılmasını ifade eden "İfrazını" aralarında hiçbir fark gözetmeksizin, aynı esaslara tabi tutulmuştur (TST m. 65).
Gerek Ayrılma, gerek Bölünme halinde her yeni parsel için bir Kütük sayfası açılır ve önceki sayfalardaki kayıtlar yeni sayfaya nakledilerek eski sayfa kapatılır (TST m. 57).
Taksim halinde bölünen Taşınmazın sayfası kapatılır (TST m. 67), ondan ayrılan her parça için Tapu Kütüğünde ayrı bir yeni sayfa açılır.
Buna karşılık, "Araziden Bir Parçanın Ayrılması" anlamına gelen İfrazında ise, bundan farklı olarak eski sayfa, yüzölçümü düzeltilerek aynen muhafaza edilir; ayrılan her parça için ise, Tapu Kütüğünde yeni bir sayfa açılır.
Bu açıklamalar, her iki işlem arasındaki farkı ve bu farkın önemini açıkça ortaya koymaktadır. Bu bakımdan, Ünal / Başpınar'a göre, Tapu Sicil Tüzüğünde, Kamulaştırma ile ilgili olanı hariç (TST m. 65) İfraza ilişkin bir hükmün

Twitter: @OgrencisiHukuk

bulunmaması bir eksikliktir.
Ayırma ve Bölünme halinde Bölünen Taşınmazın lehine veya aleyhine mevcut Ayni Hakların (irtifak, rehin) yeni sayfalara nasıl geçirileceği hususu, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 58 vd. maddelerinde ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.
Araziden Kamulaştırma nedeniyle hakların ve yüklerin nakline gerek olmaksızın bir parçanın ayrılması halinde ise, eski sayfa muhafaza edilir, sadece yüzölçümüne ait kayıt düzeltilir (TST 65 / I).
Malikin, Taşınmazının bir parçasını kendi iradesiyle Kamuya Ayrılan Alana bırakabilmesi için, Kütükteki Sınırlı Ayni Hak ve Şerh Edilmiş Kişisel Hak sahiplerinin de onayı aranacaktır (TST 65 / 2).
Bir Taşınmazın Kat Mülkiyetine konu olarak Bağımsız Bölümlere ayrılması halinde Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanır (KMK. 13 ve 14).
Fakat Ana Taşınmaz sayfasındaki Hakların Kat Mülkiyeti Kütüğüne nakli, KMK m. 13 ve 14'e tabidir.

b) Birleştirilme:

Aynı şahsa veya değişik şahıslara ait biri birleriyle bitişik birden çok Taşınmazların yeni bir numara altında tek bir Taşınmaz olarak bir araya getirilmesine **Birleştirme** denir. (TST m. 66 /I).
Bu halde Birleştirilen Taşınmazların Tapu Kütüğündeki sayfaları kapatılır, kapatılan sayfalar yerine yeni bir sayfa açılır (TST m. 67 /I). Bu işleme eski ifadesiyle **"Tevhit"** de denilmektedir.
Bu tür Birleştirme, (Tevhit) bir Taşınmaza bir parsel eklenerek yüzölçümünün arttırılmasını ifade eden **"Şuyulandırma"**dan farklıdır (TSN m. 101).
İlâve (şuyulandırma) halinde, sadece ilave edilen parselin sayfası kapatılır. Buna karşılık, kendisine ilave edilen ve bu suretle yüzölçümü büyüyen Taşınmazın Sayfasında yazılı yüzölçümü bakımından ise, gerekli değişiklik ve düzeltme yapılır. Tapu Sicil Tüzüğünde "Şuyulandırma" ile ilgili de bir hüküm bulunmamaktadır.
Aynı veya farklı kişilere ait birden çok Birbirine Bitişik Taşınmazın yeni bir numara altında tek bir Taşınmaz olarak birleştirilmesi mümkündür (TST 66/1). Birleştirme, eski Taşınmazlara ait Kütük Sayfalarının kapatılması ve Birleşme sonucu oluşan Taşınmaza Kütükte yeni bir sayfa açılması suretiyle olur.
Birleştirilecek Taşınmazlar üzerinde Rehin veya İrtifak Hakları gibi Sınırlı Ayni Haklar veya bu Taşınmazlara ilişkin Şerh Verilmiş Kişisel Haklar bulunuyorsa, Birleştirme ancak bütün bu Hak Sahiplerinin Birleşmeye onay vermeleri şartıyla mümkündür (TST 66 / 2).
Aynı malike ait Yüklü Olmayan bir Taşınmaz ile Yüklü bir Taşınmazın Birleştirilmesi durumunda, Hak Sahiplerinin onayı aranmaz (TST 66 /3).
Aynı malike ait Taşınmazların Birleştirilmesi sonucunda, Mülkiyet durumunda bir değişiklik olmaz.
Farklı kişilere ait Taşınmazların Birleştirilmesi durumunda ise, yeni Taşınmaz Paylı Mülkiyete tabi olur.
Tapu Sicili Tüzüğü'nün 66.maddesinin 4. fıkrasına göre: "Yapılacak planlarla yola cepheli duruma gelen taşınmazlar üzerinde geçit hakkı bulunması halinde, birleştirme işleminde geçit hakkı lehtarının onayı aranmaz. 4721 sayılı Kanun'un 1026. maddesi uyarınca yüklü taşınmaz malikinin istemine istinaden birleştirme sonucu yola cepheli hale gelen taşınmazların lehine olan geçit hakkı terkin edilir ve geçit hakkı lehdarına hemen bildirilir."
94 / 5623 sayılı önceki TST 75 / II hükmünde de aynen yer alan bu hükmün başarılı bir şekilde kaleme alınmış olduğu kendisine katıldığımız Sirmen'e göre söylenemez. Bir kere, burada yola çıkmak için kurulmuş bir Geçit Hakkı söz konusu olduğuna göre, böyle bir Geçit Hakkı zaten yola cepheli durumda olan bir Taşınmaz üzerinde kurulmuştur. Bu bakımdan, üzerinde Geçit Hakkı bulunan Taşınmaz, Birleştirme sonucu yola cepheli duruma gelmiş olmaz.
İkinci olarak, İmar Planında bir yol öngörülmesi, henüz Planın uygulanmasına geçilmeden ve yol için tahsis yapılmadan fiili bir yol durumunun ortaya çıkması, bu hükmün uygulanması için yeterli değildir. (HGK. 1.6.1983, 14 / 2083 / 609 -YKD. 1983 / 12, s. 1736 -).
Eğer, Yararlanan Taşınmaz, Yüklü Taşınmaz dışında, yola cepheli başka bir taşınmazla birleştirilerek yola cepheli duruma gelmişse, bu takdirde, Ayni Hakkın Sicil Dışı sona ermesi değil, İrtifakın sağladığı yararın ortadan kalkması söz konusu olur.
Bu bağlamda, İrtifakın MK 785/I uyarınca Terkini için, Yararlanan Taşınmaz Malikinin de olurunun alınması gereklidir.
Eğer Yararlanan Taşınmaz maliki olur vermezse, İrtifakın sağladığı yararın ortadan kalkmış olduğunu belirleyen ve Terkini uygun bulan Mahkeme Kararının aranması gerekir.
Yararlanan Taşınmaz ile yola cepheli olan Yüklü Taşınmazın Birleştirilmesi durumunda ise, Terkin için istemde bulunulmasına dahi gerek yoktur; Tapu Kütüğüne re'sen Terkin yapılmalıdır.
Birleşme halinde, Birleştirilen Taşınmazlar üzerindeki Hak ve Yükler yeni oluşan Taşınmaz Malın Kütük Sayfasına aynen nakledilir.
Farklı kişilere ait Taşınmazlar birleştirilmişse, nakledilen Hakların ve Yüklerin Paydaşlardan hangisine ait olduğu da ayrıca belirtilir ve eski sayfalar kapatılır (TST 66 / 5).
Nakledilen Haklar ve Yükler Pay üzerinde kurulabilen nitelikte ise, bunların hangi Paydaşa ait olduğunun belirtilmesi bir anlam taşır.
Fakat Pay üzerinde kurulamayan Hak ve Yükler, örneğin bir Geçit İrtifakı, Paylı Taşınmazın tümü üzerinde bir Yük teşkil edeceğinden, bunun hangi Paydaşa ait bir Yük olduğunun belirtilmesine gerek olmamalıdır.
Tapu Sicili Tüzüğü, yeni Haklar ve Yükler kurulmasına

Twitter: @OgrencisiHukuk

gerek olmaksızın, Taşınmaza bir Parsel ilave edilerek Yüzölçümünün Arttırılması durumunu dikkate almamıştır. Oysa, 10012 sayılı Tapu Sicili Nizamnamesinde bu konuda Özel bir Hüküm yer almaktaydı. Buna göre, sadece İlave Edilen Parsele ait Sayfanın kapatılıp, büyüyen Taşınmazın Sayfasında ise, Yüzölçümüne ait Kaydın yeni duruma göre düzeltilmesi gerekmekteydi (TSN 101).

Taksim ve Birleştirme yan yana bulunan Taşınmazlar için söz konusu olur.

Bir de **aynı Malikin, aynı Mıntıkada bulunan, fakat yan yana olmayan birden fazla Taşınmazlarının Aynı Sayfaya Kaydı** (MK m. 1000 / IV) vardır ki, buna da **Müşterek Sayfa** denir.

Taşınmazın Teşhisine Yarayan Bilgilerin Kaydı:

Tapu Kütüğünün sol taraftaki sayfasının üst kısmı, Taşınmazın Teşhisine Yarayan Bilgilerin yazılmasına ayrılmıştır.

Bu kısma, Taşınmazın Numarası, bulunduğu semt, Yüzölçümü, Evsafı, yani tarla mı, arsa mı, yoksa binalı mı olduğu, Kadastrosu yapılmış ise Pafta, Ada ve Parsel numaraları, Kadastrosu yapılmamış ise, Sınırları yazılır.

Bu Kayıtlardan sadece Taşınmazın Yüzölçümüne İlişkin Bilgiler, hukuki değer taşır ve Tapu Siciline ilişkin ilkelere tabi olur (TBK m. 244).

Dolayısıyla sadece Taşınmazın Yüzölçümüne İlişkin Bilgiler, İyiniyetle İktisaba ve Satıcının ve Devletin Sorumluluğuna yol açar.

Bunun dışında kalan Kayıtlar ise, Basit Malumat türünden olup Kurucu ve Bağlayıcı Sonuçlar doğurmazlar.

TAPU KÜTÜĞÜNE YAPILAN KAYITLAR VE BUNLARIN HÜKMÜ

1. Taşınmazın Belirlenmesine Yarayan Bilgilere İlişkin Kayıtlar ve Bunların Hükmü:

a. Taşınmazın Belirlenmesine Yarayan Bilgilere İlişkin Kayıtlar:

Tapu Sicili Tüzüğünde, Tapu Kütüğünün örneği yoktur. Uygulamada, kural olarak, 10012 sayılı Tapu Sicili Nizamnamesinde öngörülen örneğe uygun olarak kurulan Kütüklerin tutulmasına devam edilmektedir. Anılan Nizamnamenin 4. maddesi uyarınca, Taşınmazın Kütüğe Kaydedilmesinde, "kütükte sayfa açılması ve orada evsafıyla hukuki hallerin gösterilmesi" gerekmekteydi.

Taşınmazın bu şekilde Kütüğe kaydedilebilmesi için, öncelikle Tapu Kütüğünün bir Taşınmaza ayrılmış her sayfasının üst kısmında o sayfaya Kayıtlı Taşınmazı belirleyecek bilgilere ayrılmış olan yerlere, Taşınmazın Pafta, Ada ve Parsel Numarası, semti, Yüzölçümü, niteliği, Kadastro yapılmamış yerlerde Sınırları yazılmaktadır.

b. Taşınmazın Belirlenmesine Yarayan Bilgilere İlişkin Kayıtların Hükmü:

Taşınmazın belirlenmesine yarayan bilgilere ilişkin kayıtların gerçeğe uymaması durumunda, Sicile Güven İlkesi (MK 1023) kural olarak uygulanamaz. Bunun nedeni, İyiniyetin, Olgu niteliğindeki bu bilgileri değiştirecek güce sahip olmamasıdır.

Örneğin, arz üzerindeki sınırlara uygun olarak plana geçirilmiş bir Taşınmaz, gerçekte 99 metrekare iken, Sicilde yanlışlıkla 100 metrekare gösterilmişse, İyiniyet bu eksikliği kapatamaz.

İyiniyetin olgu niteliğindeki bilgileri değiştirecek güce sahip olmamasına bir başka örnek ise şudur: Sicilde Arazinin üzerinde Bina olduğu yazılı ise, o Araziyi edinen kimsenin iyiniyeti gerçekte olmayan bir Binaya varlık kazandıramayacaktır.

Sınırlarla ilgili yanlış bilgi, Hakkın Konusu olan Taşınmazın büyümesi ve küçülmesi sonucunu doğurduğundan, Mülkiyet Hakkına ilişkin Tescilin İçeriğinde de Kısmi Yolsuzluk yaratır.

Örneğin, Planda (Y) taşınmazının bir kısmı yanlışlıkla (V) Taşınmazının sınırları içinde gösterilmişse, (V) Taşınmazını satın alan ve (V) Taşınmazının Mülkiyeti adına Tescil edilen İyiniyetli Üçüncü Kişi, MK 1023 uyarınca (V) Taşınmazının Mülkiyetini bu kapsamda kazanmış olur.

Sınırlarla ilgili yanlışlıklarda Sicile Güven İlkesinin uygulanabilmesi için, Arazinin fenni usullere göre ölçülmüş ve Sınırlarının bu ölçülere göre Plana geçirilmiş olması şarttır.

Kadastro yapılmamış yerlerde ise, Tapu Kütüğünde çoğunlukla tespiti güç veya imkânsız şekilde gösterilmiş Sınır Kaydına dayanarak Ayni Hak kazanan Üçüncü Kişilerin bu kazanımlarının MK 1023'deki korumadan yararlanması söz konusu değildir.

Bu bağlamda, Devlet de bu yanlışlıklardan dolayı MK 1007 gereğince sorumlu tutulamaz.

Taşınmazın Belirlenmesine Yarayan Diğer Bilgilerin, Tapu Kütüğüne yanlış kaydından dolayı Devletin MK 1007'ye göre sorumlu tutulup tutulmayacağı konusunu da incelemek gerekir.

Arz üzerindeki sınır ile plandaki sınır birbirini tuttuğu takdirde, Taşınmazın Yüzölçümündeki rakam hatası, BK 244/II ile korunmuş olan Alıcıya, bunun yanısıra Devlete karşı da dava açma imkânı verir.

BK 244/II'ye göre, Satılan Taşınmaz resmi bir ölçüme dayanılarak Tapu Siciline yazılmış olan Yüzölçümü Tutarını içermiyorsa, Satıcı özellikle üstlenmiş olmadıkça, tazminatla yükümlü değildir.

Satış sözleşmesine Satıcının Yüzölçümündeki Eksiklikten dolayı sorumlu olacağı kaydı konulmuşsa, bu durumda Devlete karşı da MK 1007'ye göre dava açılabilecektir. Satıcı eksikliği üstlenmemişse, Devlet de yüzölçümündeki eksiklikten dolayı sorumlu tutulamayacaktır.

Taşınmazın cinsi veya bina durumuyla ilgili yolsuzluklarda ise, her zaman hukuka aykırı bir Sicil Tutmadan söz edilemez. Çünkü Tapu Memuruna Taşınmazla ilgili her

Twitter: @OgrencisiHukuk

cins değişikliğini Sicile aksettirmek hususunda bir görev yüklenmemiştir.
Tapu Memuru, ancak kendine bildirilen cins ve bina durumu değişikliklerini Sicile işlemekle yükümlü kılınmıştır.
Fakat, Taşınmazın Sicile kaydında, niteliklerin gösterilmesi de gerekli olduğuna göre, hiç olmazsa kayıt sırasında yapılan tespit ve bunun sicile doğru geçirilmiş olması Devletin sorumluluğu bakımından büyük önem taşır.
Tekinay'ın bu konuya ilişkin verdiği örneği de bu doğrultuda değerlendirmek gerekir. Yazarın verdiği örneği her iki olasılığı da göz önünde tutarak değerlendirmek gerekir.
İlk olasılıkta, örneğin, Sicilde "sebze bahçesi" olarak yazılı bulunan bir Taşınmaz aslında kayalık bir arsadan ibaret olup, hiçbir zaman sebze bahçesi olmamıştır.
Bu durumda, Tekinay, Tapudaki Kayda bakıp aldanan Alıcının uğrayabileceği zarardan Devletin sorumlu tutulacağını kabul etmektedir.
İkinci olasılıkta ise, Tapuya Kayıt anında sebze bahçesi olan Taşınmaz daha sonra bu niteliğini kaybetmiştir.
Bu durumda, Tekinay, Devletin Sorumluluğunun söz konusu olmayacağını kabul etmektedir.
Kendisine katıldığımız Tekinay'ın her iki olasılıkla ilgili bu görüşü isabetlidir.
Öyleyse, Tapu Sicili, Memurun Taşınmazı Kütüğe Kaydı sırasında veya Kayıttan sonra, kendisine bildirilen cins ve bina durumu ile buna ilişkin değişiklikleri Sicile işlememesi veya yanlış işlemesi sonucu yolsuz tutulmuş olacağından, Devletin ancak, bundan dolayı meydana gelen zararları tazmin etmesi gerekir.
Devletin bu durumda bile, sorumluluktan kurtulması mümkündür.
Devlet, zarara uğrayan kimsenin söz konusu değişiklikleri bildiğini veya bilebilecek durumda olduğunu ispat ettiği takdirde, sorumluluktan kurtulabilecektir.

Tescil, Terkin ve Değişiklik (Tadil):
Tapu sicilinde taşınmazlar için yapılan tapu sicili işlemlerini beş gruba ayırabiliriz:

(1) Tesciller
(2) Terkinler
(3) Değişiklikler (Tadiller)
(4) Şerhler
(5) Beyanlar

Tesciller; ayni hakların tesisi veya devri gayesiyle yapılan tapu kayıt işlemleridir. **TMK 1008.** maddesi, ayni haklar olarak tapuda tesisi mümkün hakları;

- **Mülkiyet,**
- **İrtifak Hakları,**
- **Taşınmaz Yükü** ve
- **Rehin Hakları** olarak saymaktadır.

Terkin işlemi; tescil işleminin tersine, ayni hakları sona erdiren bir tapu sicil işlemidir.
Tadil işlemi; tapu sicilindeki ayni haklarda değişiklik yapmaya yönelik bir işlemdir.
Şerhler; değişik amaçlara hizmet ederler. Bu amaçları şöyle sıralayabiliriz:

- Şahsi hakların kuvvetlendirilmesi,
- Malikin tasarruf yetkisinin sınırlandırılması,
- Çekişmeli bir hakkın korunması,
- Bir tescil işleminin muvakkaten tapuya yazılmasına hizmet ederler.

Beyanlar; tapu sicilinde gösterilmesi faydalı görülen çeşitli hususları kapsar.

1. TESCİL:
Tescil, tapu kütüğünde ayni hakka ilişkin olan kaydı ifade eden teknik bir terimdir.
Diğer bir deyişle, **teknik anlamda Tescil kavramı,** taşınmazlar üzerindeki ayni hakların tapuya yazılmasını ifade eder. (TMK 1008, 793, 846, 911, 920, 1000)
Fakat kanun koyucunun bazı hallerde bu terimi, tapu sicilinde yapılan tüm işlemleri kapsayacak bir anlamda da kullanıldığı görülmektedir (TMK 1008, 1013).
Teknik anlamda, ayni hakkın tapu kütüğüne yazılmasını ifade eden **Tescil İşlemi, gerçekte idari bir işlemdir.**
Taşınmazlar üzerindeki ayni hakkın tescille doğduğu hallerde Tescil, taşınmaz üzerindeki ayni hakkın kazanılmasını sağlayan tasarruf işleminin tamamlayıcı olgusunu oluşturur.
Tamamlayıcı Olgu; kurulmuş olan hukuki işlemin istenen hukuki sonuçları doğurması için varlığı zorunlu olan olgulardır.
Kurucu olguların gerçekleşip hukuki işlemin varlık kazanması, taraflarca istenmiş olan hukuki sonuçların meydana gelmesi için her zaman yeterli olmaz. Kurulmuş olan bir hukuki işlemle istenen hukuki etkinin doğabilmesi için bazen bir başka olgunun da ona katılarak hukuki işlemin tamamlanması gerekir. Kurulmuş, varlık kazanmış olan bir hukuki işleme, hukuki etkisini doğurması için eklenmesi gereken bu olgulara **Tamamlayıcı Olgular** denir.
Tescil istemiyle varlık kazanan bu tasarruf işleminin istenen hukuki sonucu doğurabilmesi için tescil istemine başka bir olgunun daha eklenmesi gerekir. Bu olgu, tapu müdürü veya onun görevlendireceği tapu görevlisi tarafından yapılan tescil işlemidir.
Tescil, tescil istemini tamamlayarak, onunla birlikte taşınmazlarda ayni hakların kazanılması için yapılan tasarruf işleminin istenilen hukuki sonucu doğurmasını

Twitter: @OgrencisiHukuk

sağlar.
Tescili, taşınmazlar üzerindeki ayni hakların kazanılmasını sağlayan tasarruf işleminin kurucu olgusu olarak nitelendirip tescil istemi ile tescilin birlikte tasarruf işlemini kurduğunu kabul eden görüş de mevcuttur.
Haklar, genellikle tamamlayıcı olguların gerçekleşmesi kaydıyla, kurucu olguların gerçekleştiği ana göre tarih alır.
Tapu kütüğüne yapılan tescilin hukuki etkisi, bu işleme ilişkin istemin Yevmiye Defterine yazıldığı anda başlar (MK 1022 / II, TST 23/ 1).
Buna göre, **tescille kurulan bir ayni hak** da tescil isteminin yapıldığı ana göre Yevmiye Defterine kaydedilip tapu kütüğüne tescil edilmiş olması şartıyla **Yevmiye Defterine kaydedildiği andan itibaren doğmuş sayılır.**
Bu bağlamda, tescil işleminin **kurucu,** tapu kütüğüne yapılan tescilin ise **tamamlayıcı olgu** olarak nitelendirilmesi daha uygundur.
Tescil işleminin önemli bir özelliği, tescilin şart kabul etmemesidir.
Tescilin hukuki sebebini teşkil eden işlemler şarta bağlanabilir, ancak bağışlamadan rücu şartı istisna edilirse (BK 242, TBK 293), **tescil işlemi şarta bağlı olarak yapılamaz** (BK 214, TBK 243, TST 13).
Bir ayni hakkın tapu kütüğüne yazılmasını ifade eden dar, teknik anlamda tescili de iki ayrı çeşide ayırmak mümkündür:

- **Yenilik Doğurucu (İnşai) Tescil**
- **Açıklayıcı veya Beyan Edici (İzhari) Tescil**

Yenilik Doğurucu (İnşai) Tescil; ayni hakları yaratıcı, doğurucu tescillerdir. Ayni hakkın tescille doğduğu hallerde **tescil niteliği itibariyle kurucu, yenilik doğuran bir işlemdir.**
Açıklayıcı veya Beyan Edici (İzhari) Tescil; bir ayni hak tescilden önce, zaten varlık kazanmış ise, bunların tapu kütüğüne yazımı aleniyeti sağlamak için (TMK 1020) yapılır. Burada tescilin işlevi yenilik doğurucu değil, açıklayıcıdır. Öyleyse, **ayni hakkın sicil dışı doğduğu hallerde tescilin rolü açıklayıcıdır.**
Tescil işleminin konusunu şunlar oluşturur:

Mülkiyet,	MK 1008
İrtifak Hakları,	
Taşınmaz Yükü	
Rehin Hakları	
Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı	634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK 11).

Yalnızca ayni haklar tapu kütüğüne tescil edilebilirler. Şahsi hak yanlışlıkla tapu kütüğüne tescil edilse bile, ayni hak niteliğini kazanması ve iyiniyetli üçüncü şahısların bunlar için TMK m. 1023'den yararlanabilmesi mümkün değildir.

Tescilin Yapılabilmesi İçin Gerekli Şartlar:
Tescilin yapılabilmesi, bunun için yetkili kişi tarafından istemde bulunulmuş olmasına bağlıdır.
MK 1013 / I'e göre **Tescil; tasarrufa konu olan taşınmazın malikinin yazılı beyanı üzerine yapılır.**
Ayni hakkı kazanan kişinin **kanun hükmüne, kesinleşmiş mahkeme kararına veya buna eşdeğer bir belgeye dayanması halinde ise, bu beyana gerek yoktur** (MK 1013/II).
Bir ayni hakkı tescilden önce kazanan kimsenin tescili isteyebilmesi için gerekli belgeleri ibraz etmesi gerekir (MK 1013 / III).
Bu hükümler, ayni hakkın gerek tescille, gerek tescilden önce kazanıldığı hallerde tescil isteminde bulunulması gerektiğini belirtmektedir.
Ayni hakkın tescille kazanılmasında istemde bulunacak olan kişi ile tescilden önce kazanılan ayni hakkın tescili için istemde bulunacak olan kişi farklıdır. Ayrıca her iki halde istemin hukuki niteliği de farklıdır.

İstem Yetkisi:
Ayni hakkın kazanılması için tescil isteminde bulunmaya yetkili olan kişi, kural olarak, taşınmazın malikidir (MK 1013 /1). Bu kural, hem mülkiyetin devrinde hem de taşınmaz üzerinde sınırlı bir ayni hak kurulmasında geçerlidir.
Tescil isteminde bulunabilmek için taşınmaz maliki olmak yeterli değildir; bu kimsenin aynı zamanda tapu kütüğünde de malik olarak görünmesi şarttır.
MK 705 / II gereğince **mülkiyet hakkını sicil dışı kazanmış olan kişi, kendi adına tescil yaptırmadıkça, bu mülkiyette tasarruf edemez.** Bu bağlamda, sicil dışı edindiği taşınmazın mülkiyetini devretmek veya bu taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak kurmak için tescil isteminde bulunamaz.
Gerçekte malik olmamasına rağmen, sicilde malik olarak görünen kişi tarafından yapılan tescil istemi iyiniyetli üçüncü kişilere ayni hakkı kazandırabilir (TMK 1023).
Gerçek malik tapu kütüğünde gözükmüyorsa; bunların tescil talebinde bulunabilmesi için tapu kütüğünün düzeltilmesi (TMK 1025) ve lehlerine tapu kütüğünde kayıt düşülmesi lazımdır.
Eğer **taşınmaz Paylı Mülkiyet altında ise;** her paydaş kendi payı için tescil talebinde bulunabilir (TMK 688). Fakat taşınmazın tamamını takyit eden bir tasarrufi işlem söz konusu ise, tüm paydaşların birlikte tescil talebinde bulunması gerekir (TMK 692, 1013).
Elbirliği Mülkiyetinde ise; her halde tüm maliklerin birlikte tescil talebinde bulunmaları gerekli bulunur (TMK 702).
Tescil Talebinde Bulunma Bakımından Temsil Yetkisi:
Taşınmaz malikinin kanuni ve iradi temsilcileri de malik

Twitter: @OgrencisiHukuk

adına tescil talebinde bulunabilir (TMK 1015).
Bu bağlamda, kendisine tasarruf yetkisi verilmiş miras şirketi mümessilleri mirasçılar adına tescil talebinde bulunabileceklerdir.
Aynı şekilde, malikin kanuni temsilcileri de taşınmaz maliki adına tescil talebinde bulunmaya yetkidirler.
Yalnız vasilerin, vesayet altında bulunan kişiler adına tescil talebinde bulunabilmeleri için, vesayet mahkemesinin iznini almaları zorunludur (TMK 462).
Halbuki velinin velayet altında bulunan küçükler adına tescil talebinde bulunabilmeleri için böyle bir kanuni zorunluluk yoktur (TMK 342).
Malik başka bir kişiye, hatta ayni hakkı bizzat kazanacak olan kişiye, istemde bulunma konusunda Temsil Yetkisi verebilir. Böyle bir yetkinin özel olarak belirtilmesi gerekir (BK 504 / III).
Verilen temsil yetkisinde, hem bu yetkinin hangi tasarrufa ilişkin olduğu, hem de tasarrufun konusu taşınmaz veya taşınmazlar, hiçbir duraksamaya yer bırakmayacak bir açıklıkla belirtilmelidir.

Temsil Yetkisinin Şekli:
Temsil Yetkisinin Şekli konusunda Medeni Kanun ve Borçlar Kanununda bir hüküm yoktur.
10012 sayılı Tapu Sicili Nizamnamesi, tescil isteminde bulunabilmek için sadece suretinin aslına uygun olduğunun noter veya tapu memuru tarafından tasdik edilmiş bir Vekâletnameyi (Temsil belgesini) yeterli görmekteydi (TSN 17).
1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 89. maddesi ise, tapudaki işlemler için verilecek vekâletnamelerin, noterlerce re'sen düzenleneceğini hükme bağlamaktadır. Söz konusu 89. maddedeki düzenleme, maddi hukuk açısından etkili değildir.
Ancak bu hüküm karşısında, tapu sicilinde imzası noterden onaylanmış vekâletnameyle işlem yapılmasının artık mümkün olmadığı ise açıktır.
Yeni Tapu Sicili Tüzüğünde de vekâleten yapılacak istemlerde vekilden, Noterlik Kanunu'na göre düzenlenmiş, istem konusu işleri yapmaya yetkili olduğunu gösteren bir vekâletnamenin isteneceği belirtilmektedir (TST 18 / 4).
Buradaki resmi şeklin bir geçerlilik şartı olduğu söylenemez. Çünkü maddi hukuk işlemlerinin geçerlilik şartı olarak bir şekle tabi kılınması, yine ancak maddi hukuka ilişkin kanunlarda öngörülebilir.
Ayrıca burada şekil şartını koyan TST 18/4'ün, tapu işlemleri için istemde bulunabilecek hak sahiplerinin belirlenmesine ilişkin hükümlerin yer aldığı bir maddede düzenlenmiş olduğu göz önünde tutularak yorumlanmalıdır. Bu yorumdan, bazı sonuçlar çıkarılabilir:
Öncelikle, bu hüküm, tapu sicilini tutan memurlara hitap eden bir düzen hükmüdür.
Ayrıca, tapu işlemlerinde temsilcinin bu sıfatını ispat edebilmesi için öngörülen şekilde resmi bir vekâletnamenin aranması gereklidir.
Sadece tescil isteminde değil, tapu müdürlüğünde düzenlenecek olan, taşınmazın mülkiyetinin devredilmesini veya taşınmaz üzerinde bir sınırlı ayni hak kurulmasını hedefleyen borçlandırıcı işlemin temsilci vasıtasıyla yapılmak istenmesi durumunda da, temsilcinin bu işlem için verilen yetkiyi TST 18/4 uyarınca, resmi bir vekâletnameyle belgelendirilmesi gerekecektir.
Satış için verilen bir temsil yetkisinin tescil isteminde bulunma yetkisi sağlayıp sağlamayacağı doktrinde tartışmalıdır.
Bir görüş, sadece satış için verilen yetkide satış bedelinin de tahsili yetkisi verilmişse, temsilcinin tescil isteminde bulunmaya yetkili olacağını belirtmektedir. Bu görüşe göre, aksi halde satış için verilen yetki, tescil isteminde bulunma yetkisini kapsamaz. Buna karşılık, bu görüşe göre, tescil isteminde bulunma yetkisi veren vekâletname, satış yetkisini de kapsar.
Diğer bir görüş, sorunun vekâletnamenin yorumuyla ilgili bulunduğunu savunur.
Üçüncü bir görüşe göre ise, temsil yetkisini veren hukuki işlemde açık bir hüküm yoksa, yalnız satıştan veya tescilden söz eden vekâletnamelerin temsilciyi gerek satış sözleşmesi, gerek tescil istemi için yetkili kıldığını kabul etmek, memleketimizdeki uygulama dikkate alınırsa temsil edilenin iradesine uygun düşecektir.
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 9.12.1929 tarihli ve 467 sayılı Genelgesinde ise satış için verilen vekâletin, aksine açık bir kayıt yoksa tescil istemine de yetkili kılacağı ifade edilmiştir.
Ayni hakkın sicil dışı kazanıldığı durumlarda, istemde bulunma yetkisi kural olarak hakkı sicil dışı kazanmış olan kişiye aittir (MK 1013 / III, TST 17 /1).

Tescil İsteminin Şekli:
Tescil istemi, kural olarak taşınmazın kayıtlı olduğu bölge Tapu Müdürlüğüne yapılır. Bu İstemler yazılı olur (MK 1013 / I, TST 16 / 1).
Tescil istemiyle yetkili memurdan tescilin yapılması istenir.
Tapu müdürlüğünde taşınmazın mülkiyetinin devredilmesini ya da taşınmaz üzerinde bir sınırlı ayni hakkın kurulmasını hedefleyen borçlandırıcı işleme ilişkin resmi senet düzenlenip taraflarca imzalandıktan sonra istem, işlem yevmiye numarası, saat ve dakikası da belirtilerek Yevmiye Defterine kaydedilir (TST 23 /2 ve 3).
Bu durumda, resmi senede tescil istemi de yazılacaktır.
Tapu Sicili Müdürlerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik (m. 7/i) gereğince, tasarrufi işleme yönelik tescil talebini içeren irade beyanları da resmi senette yer almaktadır.

Twitter: @OgrencisiHukuk

(MB)

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun m.13/I göre, **kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına ilişkin resmi sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayıldığından, ayrıca tescil isteminde bulunulmasına gerek yoktur.**
TST 22/1'e göre, tapu müdürlüğünde sözleşme düzenlenmesini gerektirmeyen işlemlerde tescil istemi, yetkili sicil müdürlüğünde düzenlenen ve istem sahibi tarafından imzalanan **"istem belgesi"** içinde yer alır.
Burada sözleşme düzenlenmesini gerektirmeyen işlemlerle aslında iki husus kastedilmektedir:

- Ayni hakkın sicil dışı kazanıldığı hallerde yapılan tescil işlemleri.
- Tapu müdürlüğünde resmi senet düzenlenmesini gerektirmeyen hukuki ya da idari işlemlere dayanılarak yapılan tescil istemleri.

Kamu kurumlarınca arazinin devir yoluyla dağıtımında veya kesinleşmiş imar parselasyon planları, kesinleşmiş arazi toplulaştırma planları ve dağıtım cetvellerine göre tescil yapılmasının istenmesi gibi durumlarda resmi kurumların bu konudaki yazıları da (TST 23 /2 c) tescil istemi teşkil eder.

Tescil İsteminin Hukuki Niteliği:
Tescil İsteminin hukuki niteliği tartışmalıdır.
Bir görüşe göre, tescil istemi, taşınmazlarda ayni hakkı kazandıran tasarruf işlemini meydana getirir. Ancak bu işlem, bir ayni sözleşme niteliğindedir. Bu görüşe göre, her ne kadar, tescil istemi tek taraflı bir beyanla yapılıyorsa da, hakkı kazanacak olanın kabul beyanı da karine olarak varsayılmaktadır.
Diğer bir görüşe göre ise, ayni hakkı kazandıran tasarruf işlemi tescile sebep teşkil eden borçlandırıcı işlemin içindedir. Tescil istemi ise, hakkın doğumunda etkili olmayan usuli bir işlemden ibarettir.
Üçüncü ve bizim de katıldığımız bir görüşe göre ise, tescil işlemi çift yönlü bir irade beyanıdır.
MK 1013/1'de belirtildiği gibi, tescil tasarruf konusu taşınmazın malikinin yazılı beyanı üzerine yapılır. Bu beyanla, malik bir yandan taşınmazın mülkiyetinin devredilmesi veya taşınmaz üzerinde bir sınırlı ayni hakkın kurulması konusundaki isteğini açıklamakta, diğer taraftan da tapu memurundan tescili yapmasını istemektedir.
Bu bağlamda, **Tescil İstemi bir yönüyle bir Tasarruf İşlemi, diğer yönüyle de Usuli bir İşlemdir.**
Tescil istemine tescil olgusunun da eklenmesiyle, tescil isteminde açıklanan ayni hakkın devredilmesine veya kurulmasına ilişkin irade beyanına uygun olarak, istenilen ayni hak değişikliği meydana gelir ve ayni hak kazanılır.
Öyleyse, **sonuçlarını ayni haklar üzerinde gösteren bir tasarruf işlemi olarak tescil istemi, tek taraflı bir ayni işlem niteliğindedir.**
Tescil işleminin Yevmiye Defterine kaydedilerek açıklığının sağlanması ile de tapu kütüğüne yapılacak tescille ayni hakkı kazanacak kişi lehine, hem tescil isteminde bulunana hem de üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilen bir ayni bekleme hakkı doğmaktadır.
Taşınmazlar üzerindeki ayni hakların tescille doğduğu hallerde tescil, ayni hakkın kazanılmasını sağlayan tasarruf işleminin, yani tescil isteminin tamamlayıcı olgusunu teşkil etmekte ve bu işlemi tamamlayarak ayni hakkın kazanılmasını sağlamaktadır.
Tescil istemi çift yönlü hukuki niteliğini ayni hakkın tescille kazanıldığı durumlarda, yani, kurucu tescillerde tamamen korur.
Açıklayıcı tescillerde ise, **tescil istemi sadece idareyi harekete geçiren usuli bir işlem niteliğini taşır.**
MK 1013'de yer alan düzenleme de bu görüşü desteklemektedir. Gerçekten, ayni hakkı kazanan kimse, kanun hükmüne, kesinleşmiş mahkeme kararına veya buna eş değer bir belgeye dayanıyorsa, ayni hak değişikliğine rızayı içeren bir beyana gerek yoktur (MK 1013/II).
Bir ayni hakkı tescilden önce kazanan kimse, gerekli belgeleri ibraz ederek tescili isteyebilir (MK 1013 / III).
Tescil istemi taşınmazlarda ayni hakkı kazandıran tasarruf işlemini meydana getirdiğine göre, gerekli bir tescil istemi bulunmaksızın yapılan tescil geçersiz, diğer bir deyişle yolsuz bir tescil olur.

Tescil İsteminin Şarta (Koşula) Bağlanamaması:
Tapu sicilinin, açıklık görevini yerine getirmesi, her şeyden önce taşınmazların ayni hak durumunu doğru ve kesin bir biçimde göstermesine bağlıdır.
10012 sayılı Nizamnamede doğal olarak tescil istemlerinin hiçbir kayıt ve şarta tabi tutulamayacağı belirtilmişti (TSN 13). Buna karşılık, gerek söz konusu Nizamnameyi yürürlükten kaldıran 94/5623 sayılı Tapu Sicili Tüzüğünün 11. maddesinin II. fıkrasında, gerek yürürlükteki Tapu Sicili Tüzüğünün 16. maddesinin 2. fıkrasında, "istem, tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamaz" hükmü yer almıştır.
TST 16/2 hükmüyle tescil isteminin, sadece tescilin etkisini sona erdirebilecek bozucu bir şarta bağlanması yasaklanmıştır.
Oysa, tescil isteminin tescili veya tescilin etkisini geciktirecek biçimde bir şarta bağlanması da mümkün değildir. Bu bağlamda, tescil isteminin şarta bağlanamaması kuralı, TST 16/2'de eksik bir biçimde ifade edilmiş olmaktadır.
Gerçekten de, tapu müdürü yapılan tescil istemlerini ya kabul ya da reddeder; her durumda tescil istemi, yapıldığı tarih itibarıyla Yevmiye Defterine kaydedilmek zorundadır (TST 23 /1).
Kabul edilen istem Yevmiye Defterine kaydedildikten

Twitter: @OgrencisiHukuk

sonra, aynı tarih ve yevmiye numarası ile kütüğe tescil yapılır (TST 27).
Ayni hak tescille doğmakla beraber, tescilin hükmü tescil isteminin Yevmiye Defterine kaydedildiği tarihte başlar (MK 1022, TST 23 /1).
İşte bütün bu hükümler, tescil isteminde bulunan kişinin, ayni hak durumuyla ilgili değişikliğe rıza gösterdiğine ilişkin iradesini beyan ederken, bu beyanı tamamlayacak olan tescil işleminin yapılmasını geciktirici olarak bir şarta bağlayıp, tescilin yapılmasını bu şartın gerçekleşmesine kadar erteletemeyeceğini ortaya koymaktadır.
Aynı hükümler, tescil isteminin etkisinin bozucu bir şarta bağlanıp tescilin yapılmasının şartın gerçekleşip gerçekleşmeyeceğinin belli olacağı ana kadar ertelenmesine de engel teşkil etmektedir.
Etkisi bozucu şarta bağlı tescil istemi üzerine memurun derhal tescil yapması da söz konusu olamaz. Bu durumda yapılan tescilin etkisi de bozucu şarta bağlanmış olur. Oysa, tescil isteminin, tescilin etkisini bozucu bir şarta bağlanması, TST 16 /2 hükmüyle yasaklanmıştır.
Tescil isteminde bulunan kişi tapu memurundan sicile hem bozucu hem de geciktirici şartlı bir tescil yapmasını isteyemez.
Gerçekten tescillerin hükümlerini meydana getirdiği tarihin bunlarla ilgili tescil istemlerinin yevmiye defterine yazıldığı tarih olarak kabul edilmesi (MK 1022), tescilin etkisinin de ertelenemeyeceğini gösterir.
Üstelik BK 243 / II'de mülkiyeti saklı tutma kaydıyla şartlı bir tescil yapılamayacağı açıkça hükme bağlanmıştır.
Tescil isteminin şarta bağlanamaması, taşınmazlardaki ayni hakların kurulmasına ve devredilmesine ilişkin tasarruf işleminin şart kabul etmeyen bir işlem olduğunu ifade eder.
Gerçekten de, taşınmazlar üzerinde ayni hakların şarta bağlı olarak kurulması veya devredilmesi kural olarak mümkün değildir. Aslında, taşınmazlarda ayni hakların kurulmasına veya devredilmesine yönelik borçlandırıcı işlemlerin, örneğin, taşınmaz satış vaadinin veya satış sözleşmesinin şarta bağlanmasına engel yoktur.
Eğer borçlandırıcı işlem geciktirici şartla yapılmışsa, tescilin ayni hakkın kurulmasını veya devredilmesini sağlayabilmesi için geçerli bir hukuki nedene dayanması gerektiği için, şart gerçekleşmeden tescil isteminde bulunulamaz.
Tescil isteminde bulunabilmek için şartın gerçekleşerek, borçlandırıcı işlemin kesin olarak sonuçlarını doğurmasını beklemek gerekir.
Gerçekten BK 243/I'deki : "Bir taşınmazın koşula bağlı satışında, koşul gerçekleşmedikçe tapu siciline tescil yapılamaz" hükmü de bunu doğrulamaktadır.
Oysa, bozucu şartla yapılmış bir borçlandırıcı işleme dayanarak tescil isteminde bulunmak mümkündür. Bu durumda, ayni hak şartsız olarak tescil edilecektir.
Fakat, ayni tasarruf işlemi bozucu şartla yapılmadığı için, ayni hak şart gerçekleşse de kendiliğinden eski sahibine dönmeyeceğinden, ayni hak sahibi genellikle bozucu şartlı bir borçlandırıcı işleme dayanarak tescilin yapılmasını tercih etmez.
Bu eğilime işaret eden bir görüş, **Medeni Kanunu'nun tescilin bozucu olarak şarta bağlanamayacağı kuralını Kanunda düzenlenen bozucu şartlı iki işlem için bozmuş olduğunu ileri sürmektedir.**
Buna göre, Art Mirasçı Atamada (MK 521 vd.), ön mirasçının mirası kazanması bozucu olarak belli bir süreye ya da şarta (ön mirasçının art mirasçıdan önce ölmesine) bağlanmış olmasına rağmen, ön mirasçının kazandığı mallar arasında taşınmazlar varsa, bunlar ön mirasçı adına şartlı olarak tescil edilir.
Bağışlayana Dönme Koşullu Bağışlamada da, bağışlananın bağışlayandan önce ölmesi bozucu şartına bağlı olarak, bağışlama konusu taşınmazın mülkiyetinin veya taşınmaz üzerindeki ayni hakkın şartlı olarak tescili söz konusudur (BK 292).
Her iki durumda da bu şartların varlığının tapu siciline şerh verdirilerek (MK 1010/I/3, BK 292/II) üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi imkânı tanınmıştır.
Öğretide bozucu şartın gerçekleşmesinin ayni etki doğurmayacağı, dolayısıyla taşınmaz mülkiyetinin devrini sağlayan tasarruf işleminin bozucu şarta bağlanamayacağı da savunulmaktadır. Bu görüşe göre ise, bozucu şart ancak borçlandırıcı işlemde söz konusu olabilir.
Bu bağlamda, MK 521 ve BK 292'de ise, Tasarruf İşleminin bozucu şarta bağlanmış olduğu söylenemez.

Belgeleme:
İstem Yetkisinin Belgelenmesi; Ayni hakkın tescille kazanıldığı durumlarda, tescil istemi ayni hakkın kazanılmasını sağlayan tasarruf işlemini meydana getirmektedir.
Bu bağlamda, tescil isteminde bulunan kişinin bu konuda tasarrufa yetkili olması gerekir. Eğer **tescil istemi ayni hak üzerinde tasarrufa yetkili olan kişi tarafından yapılmamışsa, tescile rağmen ayni hak doğmaz.**
Kanun tescil isteminde bulunan kişinin tasarruf yetkisini ispat etmesini şart koşmuştur (MK 1015, 1016).
Taşınmazın gerek mülkiyetinin devredilmesinde, gerek üzerinde bir sınırlı ayni hak kurulmasında, tasarruf yetkisi o taşınmazın malikine aittir.
Burada ayrıca tescil isteminde bulunan kimsenin sicilde malik olarak kaydedilmiş olması da aranacaktır. Bunun nedeni, istemde bulunan kimsenin kendisinin sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olmasıdır (MK 1015 / II).
Eğer istem bir temsilci tarafından yapılıyorsa, sicilde yazılı hak sahibi tarafından bu konuda verilmiş olan temsil

Twitter: @OgrencisiHukuk

yetkisi, noter tarafından re'sen düzenlenmiş bir vekâletnameyle belgelenecektir.
Vekil, tevkil yetkisine dayanarak bir başkasını vekil tayin etmişse, ayrıca dayanağı olan vekâletnamenin de ibraz edilmesi gerekecektir (TST 18 / 4).
Tüzel kişiler adına yapılan istemlerde, istemde bulunan, tüzel kişinin yetkili temsilcisi olduğunu, istemde bulunduğu işlemi yapabileceğini, kanunlarda yazılı mercilerden alınmış yetki belgesi ve imza sirküleri ibraz etmek suretiyle belgeleyecektir (TST 18 / 5).
Kanuni temsilci sıfatıyla istemde bulunan kişi, bu konudaki yetkisini belirten bir karar veya belge ibraz etmek zorundadır (TST 18 /6).
Ayrıca istem resmi kuruluşlarca yapılıyorsa, kuruluşların ve temsilcilerinin yetkilerinin olup olmadığı da araştırılacaktır (TST 18 / 7).
Ayni hakkın tescilden önce kazanıldığı hallerde ise, istemde bulunma yetkisi kural olarak hakkı sicil dışı kazanan kişiye aittir (MK 1013 / III, TST 17 / 1).
Bu kimse, hakkı sicil dışı kazandığını ispat etmekle, istemde bulunma yetkisini ispat etmiş olur (MK 1013 / III). Örneğin, mirasçılık belgesini sunan mirasçı miras bırakanın taşınmazları üzerindeki mülkiyetin adına tescilini isteyebilecektir (TST 20 /a).

Hukuki Sebebin Belgelenmesi:
Medeni Kanun, ayni hak değişikliğini gerçekleştiren tasarruf işleminde Sebebe Bağlılık İlkesini benimsemiştir (MK 1024 / II, 1025).
Bu bağlamda, geçerli bir hukuki sebebi bulunmayan tescil istemi geçersiz, buna dayanılarak yapılan tescil de geçersiz, teknik deyimiyle "**Yolsuz Tescil"** olur. Yolsuz tescil, ayni hak durumunda bir değişiklik yaratmaz.
Bu bağlamda, örneğin, taşınmazın maliki (A), geçersiz bir satış sözleşmesine dayanarak alıcı (B) adına tescili sağlasa dahi, mülkiyet (B)'ye geçmez. Çünkü, tescilin hukuki sebebini meydana getiren satış sözleşmesi geçersizdir. Bu durumda (A), Sicilin Düzeltilmesi Davasıyla (MK 1025 /1) zaten kendisine ait olan mülkiyetin tekrar kendi adına tescilini sağlayabilir. Bu arada, (B) taşınmazın mülkiyetini iyiniyetli (C)'ye devrederse, yolsuz tescile dayanarak mülkiyeti devralmış olan iyiniyetli (C)'nin bu hakkı korunur (MK 1023).
Tapu sicilinden beklenen açıklığın sağlanması, sicilin gerçek hak durumunu yansıtmasına bağlıdır.
Bu bağlamda, tescilin yapılabilmesi için, tescil isteminde bulunan kişinin, tescilin dayanağı olarak geçerli bir hukuki sebebin varlığını da belgelemesi gerekir.
Gerçekten **tescil, sadece dayanağı olan hukuki sebep belgelendikten sonra yapılabilir** (MK 1015 / 1).
Tescilin hukuki sebebini bir hukuki işlem oluşturuyorsa, o işlemin, gerekli olan geçerlilik şekline uygun olarak yapıldığı ispat edilmekle, hukuki sebep de belgelenmiş olur (MK 1015 / III).

Belgelerin Eksikliği:
MK 1016 / 1'e göre: **"Tasarruf yetkisine ve hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam değilse istem reddedilir."**
Aynı maddenin 2. fıkrasına göre: "Bununla birlikte, hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam olmasına rağmen, tasarruf yetkisini belirten belgenin tamamlanması gereken hallerde, malikin rızası veya hakimin kararıyla geçici tescil şerhi verilebilir."

Tescilin Yapılışı:
MK 1017/I'e göre, **"Kütüğe tesciller, istem tarihine ve sırasına göre yapılır."**
Medeni Kanun, aynı maddenin III. fıkrasında, tescilin yapılış biçiminin tayinini Tüzüğe bırakmıştır.
Tescil istemleri, sözleşme düzenlenmesi gereken hallerde resmi senet düzenlenip taraflarca imzalanmasından sonra Yevmiye Defterine kaydedilir.
Tapu müdürlüğünde sözleşme düzenlenmesine gerek olmayan hallerde istem belgesinin imzalanmasından veya resmi kurumların yazılarının alınmasından sonra Yevmiye Defterine kaydedilir.
Bu kayıtta işlemin saat ve dakikası, istemde bulunanın adı ve soyadı, istemin niteliği belirtilir (TST 23/3).
Tapu müdürü, tescil isteminde bulunan kimsenin istem yetkisinin ve istemin dayandığı hukuki sebebin varlığını araştırır.
Tapu Sicili Tüzüğü, **"Tasarruf Yetkisinin Belirlenmesi"** başlığı altında düzenlenen 19. maddesinin 1. fıkrasında, müdüre, istemde bulunanın fiil ehliyetini araştırma konusunda da bir görev yüklemiştir.
Ancak böyle bir araştırma yükümü, aynı zamanda istemde bulunan herkesin fiil ehliyetinin bulunduğunu belgelemesi gerektiği anlamına geleceğinden ve tescil işlemlerini uzatıp ilgililerin zarara uğramasına yol açacağından, bu konudaki araştırma yükümünü müdürün şüpheye düştüğü durumlara hasretmek uygun olur.
Araştırma sonucu tescil şartlarının bulunmadığı anlaşılır ve geçici tescilin de şerhi mümkün değilse, müdür tescilden kaçınarak istemi reddeder (TST 26 /1).
Reddedilen istem, Yevmiye Defterine kaydedilir (TST 23/1) ve durum Beyanlar Sütununda belirtilir (TST 26/2).
Red kararı, istem sahibine elden veya 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir (TST 26 /3).
Red kararına, tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu Bölge Müdürlüğüne, bu makamın kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir. (TST 26/4)
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşra Teşkilatı Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında 1724, 2012/2 sayılı Genelgeye göre (m. 5/b), red kararlarını birinci derecede inceleme yetkisi, Bölge Müdürlüklerine tanınmıştır.

Twitter: @OgrencisiHukuk

Tapu müdürlüklerinin red kararlarını onaylayan Bölge Müdürlüklerinin kararları aleyhindeki itirazları inceleme mercii ise, 6083 sayılı Kanuna göre (m. 5/2/a/5) Genel Müdürlük Tapu Dairesi Başkanlığıdır.
Sözü edilen Daire Başkanlığının kararı, Genel Müdürün bunu onaylamasıyla idari aşamada nihai karar niteliğini kazanmaktadır. Bu karar aleyhine başvurulacak yargı yolunun Adli Yargı mı, İdari Yargı mı olduğu doktrinde tartışmalıdır. Red kararı tapu kütüğündeki yolsuz bir kayda dayanıyorsa, bunun düzeltilmesi için açılacak dava Adli Yargıda görülecektir.
Tescil istemi, Yevmiye Defterine kaydedildikten sonra, Tapu Müdürü, aynı tarihle ve yevmiye numarasıyla tapu kütüğüne tescili yapar. Tescil, siyah veya mavi mürekkepli kalemle ve kitap harfleriyle okunaklı şekilde yazılır.
Tescil yapıldıktan sonra ilgililere tescilin bir sureti (tapu senedi veya ipotek belgesi) verilir (MK 1017/II, TST 85/1).

Mülkiyet Hakkının Tescili:
Tapu Sicili Tüzüğünün 28. maddesinin 1. fıkrası gereğince, mülkiyet hakkının tescili, mülkiyet sütununda devreden kişinin adı, soyadı ve baba adının, edinme nedeninin, tarih ve yevmiye numarasının kırmızı mürekkepli kalemle çizilip, bunun tarih ve yevmiye numarası yine kırmızı mürekkepli kalemle belirtilerek, mülkiyet sütununun ilk boş satırına yeni malikin adı, soyadı ve baba adının, edinme nedeninin, tarih ve yevmiye numarasının yazılması suretiyle olur.
Tüzel kişilerin de unvanının tam olarak yazılması gerekir (TST 28/2).
TST 29'da ise, bir taşınmazın mülkiyetinin başka taşınmazların mülkiyetine bağlanması suretiyle eşyaya bağlı mülkiyetin kurulduğu durumlarda tescilin nasıl yapılacağına ilişkin hükümler yer almaktadır.
Buna göre sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu gibi taşınmaz mal veya bağımsız bölümler ortaklaşa kullanıma ayrılmış ise, malik sütununa yararlanan taşınmaz malların ada ve parsel veya bağımsız bölüm numaraları yazılır (TST 29/1).
Yararlanan taşınmazların kütük sayfasının beyanlar sütununa da ortaklaşa kullanılan taşınmazın hangi ada ve parsel veya bağımsız bölüm ile ortak olduğu belirtilir (TST 29/3).
TST 29/2'de, ortaklaşa kullanılan yerlerin, yararlanan taşınmazlarla aynı ada ve parseller içinde olabileceği gibi, ortak sınırı olmaksızın ayrı ada ve parsellerde de bulunabileceği ifade edilmiştir.
Oysa, ortaklaşa kullanılan yer başlı başına ayrı bir taşınmaz mal teşkil etmedikçe, bunun için kütükte ayrı bir sayfa açılamayacağı için, aynı ada ve parsellerde bulunan ortak yer için kütükte ayrı sayfa açılması, sadece kat mülkiyetine konu bağımsız bölüm niteliğindeki ortak yerler için söz konusu olabilecektir.
TST 29/4'e göre de, ortaklaşa kullanılan yerler, kanuni istisnalar dışında, yararlanan bütün taşınmaz maliklerinin birlikte istemleri olmadan paylı mülkiyete dönüştürülemez.
Önceki Tapu Sicili Tüzüğünün 26. maddesinde de yer alan bu hükümde önemli bir hata yapılmıştır. Çünkü, birden çok taşınmaz malın mülkiyetine bağlanmış olan ortaklaşa kullanılan yerde zaten paylı mülkiyet söz konusu olur. Ancak bu eşyaya bağlı paylı bir mülkiyettir.
Burada ortaklaşa kullanılan taşınmazın mülkiyeti birden çok taşınmaza bağlanmakla, bu taşınmazlar lehine paylı mülkiyet doğmuş olmaktadır.
Taşınmazların malikleri kimlerse, ortaklaşa kullanılan taşınmazın paydaşları da onlardır.

İrtifak Haklarının ve Taşınmaz Yükünün Tescili:
İrtifak hakları, kütük sayfasında ayrılan özel sütununa tescil edilir (TST 30/1).
Kişiye bağlı irtifak hakları, ilgili taşınmazın kütük sayfasındaki irtifak hakları sütununda mükellefiyet anlamına gelen «m» harfi ile gösterilir.
Taşınmaz lehine kurulan (eşyaya bağlı) irtifak hakları, lehine irtifak hakkı kurulan yararlanan (hakim) taşınmazın kütük sayfasında hak anlamına gelen «h» harfi ile, aleyhine irtifak hakkı kurulan yüklü (hadim) taşınmazın kütük sayfasında ise, «m» harfi ile gösterilir.
Yararlanan taşınmazın kütük sayfasındaki irtifak hakları sütununda yüklü taşınmaz üzerinde tescil edilecek irtifak hakkının niteliği belirtilir.
Yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise, yararlanan taşınmaz lehine kurulan irtifak hakkının niteliği tescil edilir (TST 30/3).
Taşınmaz Yükü, yüklü taşınmazın kütük sayfasındaki irtifak hakları sütununa tescil edilir. Hak sahibi ve kıymeti belirtilir.
Belirli bir taşınmaz lehine yük söz konusu ise, bu hak aynı zamanda yararlanan taşınmazın kütük sayfasındaki irtifak sütununda niteliği de belirtilerek tescil edilir (TST 30/4).
Rehin Haklarının Tescili:
Rehin hakkının nasıl tescil edileceği Tapu Sicili Tüzüğünün 31 vd. maddelerinde ayrıntılı hükümler yer almaktadır. Her bir rehin hakkı, kütük sayfasının rehinlere ayrılan özel sütununa A,B,C gibi harfler altında tescil edilir.
Tescilde, **İpotek** «İ», **İpotekli Borç Senedi** «İ.B.», **İrat Senedi** «İ.S.» harfleriyle gösterilir; rehinli alacaklının adı, soyadı, baba adı, tüzel kişi ise unvanı, rehinle temin olunan alacak miktarı ve faiz oranı, rehin derecesi (sırası), rehin süresi, tescil tarihi ve yevmiye numarası yazılır.
İlgililere Tebliğ:
MK 1019'da belirtildiği gibi, tapu memuru, ilgililerin bilgisi dışında yaptığı işlemleri, onlara tebliğ etmekle yükümlüdür.
İlgililerin bu işlemlere karşı itiraz süresi, kendilerine

Twitter: @OgrencisiHukuk

yapılan tebligatın tebliğ tarihinden itibaren işlemeye başlar.

Tescil İsteminin Geri Alınıp Alınamayacağı Sorunu:

Malikin tescil isteminde bulunduktan sonra, bunu tek taraflı irade beyanıyla geri alıp alamayacağı, üzerinde durulması gereken önemli bir sorundur. Tapu memuru, tescil istemi gereğince tapu kütüğüne tescil işlemini yapmışsa, lehine tescil yapılmış kişi ayni hakkı kazanmış olacağından, tescil isteminin geri alınması artık söz konusu olmaz.

Bu durumda, malik, ancak şartları varsa, tescilin dayandığı borçlandırıcı işlemden dönebilir.

Tescil istemi Yevmiye Defterine kaydedilmiş, fakat tapu kütüğüne henüz tescil yapılmamışsa, malikin istemini geri alıp alamayacağı, tescilin taşınmazlarda ayni hakkı kazandıran tasarruf işlemindeki işleviyle çok yakından ilgili bir sorundur.

Gerçekten eğer tescil istemi ile birlikte, tescil de söz konusu tasarruf işleminde kurucu olgu olarak kabul edilecek olursa, tapu kütüğüne yapılacak tescil işlemine kadar tasarruf işlemi varlık kazanmamış olacağından, bu ana kadar tescil istemi geri alınabilecektir.

Eğer tescil, taşınmazlarda ayni hakkı kazandıran tasarruf işleminin sadece sonuç doğurmasını sağlayan tamamlayıcı olgusu olarak nitelenecek olursa, bu takdirde tescil istemiyle kurulan tasarruf işleminin tescilden önce hukuki sonuçlarını henüz doğurmayacağı açıktır.

Ancak tapu müdürüne karşı yapılan yazılı tescil istemi, yapıldığı an itibarıyla Yevmiye Defterine kaydedilip bu an itibarıyla ayni tasarruf işlemi olarak meydana gelmiş ve tasarrufta bulunanı da bu andan itibaren bağlamış olacağı için, tescil isteminin bu andan itibaren artık geri alınamaması gerekir.

Bu durumda, kurulan işlemin önemli bir ön etki doğurduğu, lehine tasarrufta bulunulan kişinin, ayni hakkı kazanma konusunda bir ayni bekleme hakkı kazandığı, bu nedenle de, tescil isteminin geri alınmasının artık bu hakkın ihlali anlamına geleceği ileri sürülmektedir.

Tapu sicilinde taşınmazlar için yapılan tapu sicili işlemlerini beş gruba ayırabiliriz:

(1) Tescil
(2) Terkin
(3) Değişiklik (Tadil)
(4) Şerhler
(5) *Beyanlar*

2. TERKİN:

Terkin; bir tescilin çizilerek etkisiz hale getirilmesidir.

Terkin, ya bir ayni hakkı sona erdirmek ya da gerçek hak durumunu yansıtmayan tapu sicilini düzeltmek için yapılır.

Ayni Hakkı Sona Erdiren Terkinler; yenilik doğuran nitelikte,

Kütüğü Düzelten terkinler; **açıklayıcı** niteliktedir.

Terkinin Şartları:

Ayni Hakkı Sona Erdiren Terkinler; MK 1014'e göre: «Bir tescilin terkin edilmesi veya değiştirilmesi, ancak bir kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabilir.»

Buna göre, **Terkin, bir ayni hakkı sona erdirmek için yapılıyorsa, sona erecek hakkın sahibinin yazılı olarak terkin isteminde bulunması gerekir.**

Terkin istemi de çift yönlü bir irade beyanıdır. Hak sahibi bu irade beyanıyla bir yandan hakkı sona erdirme konusundaki isteğini açıklamakta, diğer taraftan da tapu memurundan terkini yapmasını istemektedir.

Böylece, terkin istemi, bir yönüyle taşınmaz üzerinde ayni hakka doğrudan etki yaparak, onu sona erdiren tasarruf işlemini meydana getirir; diğer yönüyle de tapu memurunu terkin yapmaya yönelten usuli bir işlemdir.

Ayni hakkı sona erdiren tasarruf işlemi, tapu kütüğünde terkin işleminin yapılmasıyla sonuçlarını doğurur.

Terkin, ayni hakkı sona erdiren Tasarruf İşleminin tamamlayıcı olgusudur.

Terkin istemi, ayni hakkı sona erdiren tasarruf işlemini meydana getirdiğine göre de, terkin isteminde bulunanın, o hak üzerinde tasarruf yetkisini haiz olması gerekir.

Terkin istemi, tek taraflı bir ayni işlemdir. Terkin istemi için, hak sahibinin feragat arzusunu açıklaması yeterlidir; ayrıca terkinden yararlanacak kimsenin rızası aranmaz.

Bu bağlamda, örneğin, eşyaya bağlı bir irtifakın terkini için, yararlanan taşınmazın maliki terkin isteminde bulunmaya yetkili olup, ayrıca yüklü taşınmazın malikinin rızası aranmaz.

TST 69 / 2'ye göre, tescil istemleriyle ilgili hükümler, terkinler hakkındaki istemlerde de aynen uygulanır.

Sicili Düzeltici Terkinler:

Sicildeki tescilin gerçek hak durumunu yansıtmaması durumunda, iki olasılık ortaya çıkar:

- Tescilin şekli bir değer taşıması
- Tescilin hiçbir hukuki değerinin kalmamış olması

- **Şekli Bir Değer Taşıyan Tescillerin Terkini:**

Baştan yolsuz bir tescilin yapılması ya da baştan geçerli olan tescilin sonradan sicil dışı meydana gelen ayni hak değişikliği yüzünden artık gerçek duruma uymaması, diğer bir deyişle yolsuzlaşması halinde, tescil sadece şekli bir değer taşır.

Bu durumda, yapılacak terkin, iyiniyetli üçüncü kişilerin yolsuz tescile dayanarak ayni hak kazanmalarına engel olacaktır.

Tescilin sonradan yolsuz hale gelmesi, hakkın tapu sicili dışında başkasına geçmesinden (MK 705/II) ileri gelmişse,

Twitter: @OgrencisiHukuk

kazanılmış olan hakkı açıklamak üzere yapılan tescil (MK 705/II, 716/II), sicili gerçek hak durumuna uygun hale getirir.
Alacağın sona ermesi sonucu taşınmaz rehininin de sona ermesinde olduğu gibi, ayni hakkın kütük dışı sona ermesine rağmen tescilin terkin edilinceye kadar şekli bir değer taşıdığı durumlarda, terkin için ayni hak sahibinin, verilen örnekte rehin hakkı sahibinin terkin isteminde bulunması gerekir (MK 883).
Rehin hakkı sahibi terkin isteminde bulunmazsa, taşınmaz maliki tapu sicilinin düzeltilmesi davası (MK 1025 / 1) açmak zorundadır.
Mahkemenin kararı üzerine açıklayıcı terkin için istemde bulunabilecektir.

- **Hiçbir Hukuki Değeri Kalmamış Olan Tescillerin Terkini:**

"Bir ayni hakkın sona ermesiyle tescil her türlü hukuki değerini kaybettiği takdirde, taşınmaz maliki terkini isteyebilir" (MK 1026/1).
TST 69/3'de ise, kanunda açıkça gösterilen hallerde ya da belli bir süre için kurulan eşyaya veya kişiye bağlı irtifaklarda sürenin dolması sonucu, taşınmaz malikinin istemde bulunması üzerine terkin işleminin yapılabileceği hükme bağlanmıştır.
Buna göre örneğin, intifa hakkı, hak sahibinin ölmesi ya da belli bir süre için kurulmuş olup da, bu sürenin dolması nedeniyle sona ererse (MK 796/II), bu takdirde intifa hakkına ilişkin tescilin hiçbir hukuki değeri kalmaz.
*İyiniyetli üçüncü kişilerin böyle bir tescile dayanarak ayni hak edinmeleri söz konusu değildir.
*Bu durumda, taşınmaz maliki, MK 1026/1 uyarınca terkin isteminde bulunabilir.
"Tapu memuru bu istemi yerine getirirse, her ilgili, bu işlemin kendisine tebliği tarihinden başlayarak otuz gün içinde terkine karşı dava açabilir." (MK 1026/II)
Bunun için tapu memuru yaptığı işlemi ilgililere tebliğ eder ve itiraz süresi tebliğ tarihinden itibaren işlemeye başlar (MK 1019/II).
Yapacağı terkinle ilgili duraksamaları bulunan tapu memuru MK 1026/III'deki imkandan yararlanabilir.
MK 1026/III'e göre tapu memuru, re'sen hakime başvurarak ayni hakkın sona erdiğinin belirlenmesine ilişkin karar verilmesini istemeye ve hakimin vereceği karara dayanarak terkin işlemini yapmaya yetkilidir.

Terkinin Şekli:

TST 70 / 1'e göre; tapu sicili üzerinde yapılacak terkinler, terkin edilecek hakla ilgili kaydın üzerinin kırmızı mürekkepli kalemle çizilmesi ve altındaki satıra yine kırmızı mürekkepli kalemle «**terkin edildi»** ibaresi ile tarih ve yevmiye numarasının yazılması ve müdürün veya onun görevlendireceği tapu görevlisinin imzalamasıyla olur.

3. DEĞİŞİKLİK (TADİL):

Medeni Kanun'da (MK 1014) ve Tapu Sicili Tüzüğünde (TST 72) tescil ve terkinin yanısıra değişiklikten söz edilmektedir.
Aslında «Değişiklik», bağımsız bir kayıt şekli değildir. **Değişiklik, tapuda tescil edilmiş bir hakkın kapsamı üzerinde değişiklik yapan bir tescil ya da terkin biçiminde ortaya çıkar.**
Eğer **Değişiklik, konusu olan hakkı genişletiyorsa, Tescil** niteliğindedir.
Fakat **Değişiklik, konusu olan hakkı daraltıyorsa, Terkin** niteliğindedir.
Bu bağlamda, örneğin, tapu kütüğüne tescil edilmiş bir geçit hakkının sağladığı yetkiyi genişleten Değişiklikte, taşınmaz maliki istemde bulunmaya yetkilidir.
Yine böyle bir Geçit Hakkının sağladığı yetkiyi daraltan Değişiklikte ise, MK 1014 ve TST 72 / 1'de belirtildiği gibi, hak sahibi değişiklik isteminde bulunmaya yetkilidir.

TESCİLİN HÜKMÜ:

Taşınmaz üzerinde bir ayni hakkın kazanılması kural olarak, bu ayni hakkın taşınmazın kayıtlı olduğu sayfaya tescil edilmesine bağlıdır. MK 1021, 1022 ve 1023 hükümlerini birlikte değerlendirmek gerekir.
MK 1021'de kural olarak tescil yapılmadıkça ayni hakkın doğmayacağı belirtilmiştir.
MK 1022'de ayni haklar kütüğe tescille doğar, sıralarını ve tarihlerini tescile göre alırlar denmiştir. Burada sözü edilen **tescil tarihi, tescil isteminin Yevmiye Defterindeki kayıt tarihidir.**
MK 1023 uyarınca, yolsuz bir tescile güvenerek ayni hak kazanmış olan iyiniyetli üçüncü kişilerin kazandıkları bu haklar korunmuştur.
Bu düzenlemelerden, tescilin biri olumsuz, diğeri olumlu olmak üzere iki hükmü ortaya çıkmaktadır.
Ayni hakkın içeriği tescilin sınırları içinde, dayandığı belgelere göre veya diğer herhangi bir yolla belirlenir (MK 1022/III).

Tescilin Hükmü (MK. m. 1022/f. 1)	
Tescilin Olumsuz Hükmü	**Tescilin Olumlu Hükmü**

- **Tescilin Olumsuz Hükmü (MK. m. 1021):**

Tescilin olumsuz hükmü, MK 1021'de ifadesini bulmaktadır: **"Kurulması kanunen tescile tabi ayni haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz."**
Bu hallerde tescil kurucu unsurdur.
Tescil ilkesinin olumsuz hükmü mutlak değildir. Kanunun öngördüğü bazı hallerde ayni hak, tescilden önce de kazanılabilir.

Ayni Hakların Tescilsiz Kazanılması

Bu hallerde tescil açıklayıcı unsurdur. Açıklayıcı tescil, üçüncü kişilerin eski kayda güvenerek hak kazanması tehlikesini ortadan kaldırır.

Twitter: @OgrencisiHukuk

(MB)

***Mülkiyet Hakkının Tescilsiz Kazanılması (MK. m.705/2);** Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda belirtilen diğer hallerde mülkiyet tescilden önce kazanılır.

***İrtifak Hakkı Ve Taşınmaz Yükünün Tescilsiz Kazanılması (MK. m.780);** İrtifak hakkının kazanılması ve tescilinde, aksi öngörülmüş olmadıkça, taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanır. Böylece taşınmaz mülkiyetindeki tescilden önce kazanım halleri burada da söz konusu olur.

***Rehin Hakkının Tescilsiz Kazanılması (MK. m.856);** İrtifak hakkı ve taşınmaz yükünden farklı olarak burada taşınmaz mülkiyeti hükümlerine yollama yapılamamıştır. Taşınmaz rehni tapu kütüğüne tescille kurulur. Kanunda öngörülen ayrık durumlar saklıdır. Bunlar; (MK. m. 865 – 867 – 875 – 876)

***Mülkiyet Hakkının Tescilsiz Kazanılması:**
MK 705/II'e göre, "Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır."
Kanunda öngörülen diğer hallere, MK 54, 105, 708, 713, 716 ve TTK 153/1, 179/4 hükümleri örnek olarak verilebilir.
MK 54/I'e göre sona eren veya MK 54/III'e göre hukuka veya ahlâka aykırı amaç güttüğü için kişiliği mahkeme kararıyla sona eren tüzel kişilerin taşınmaz malları, tescilden önce kamu kuruluşuna intikal eder.
MK 105/I'e göre, bir vakfın, vakıf siciline tesciliyle birlikte, vakfedilen taşınmazların mülkiyeti tapu siciline tescil edilmeden önce vakfa geçer.
***İrtifak Hakkının ve Taşınmaz Yükünün Tescilsiz Kazanılması:**
Mülkiyet hakkının tescilden önce kazanılmasına ilişkin hükümler, MK 780 hükmü gereği, irtifak hakkının kazanılmasında da uygulanır.
İntifa hakkı bakımından MK 795/II'de ve Taşınmaz yükü bakımından ise, MK 840/III'de MK 780'e benzer hükümler vardır.
***Rehin Hakkının Tescilsiz Kazanılması:**
MK 856/1'de: **"Taşınmaz rehini tapu kütüğüne tescil ile kurulur"** denilmekte, ancak **"kanunda öngörülen ayrık durumlar saklıdır"** hükmüyle, rehin hakkının da tescilsiz kazanılabileceği belirtilmektedir.

Tescile ait ilkeler terkinde de geçerlidir. Tescil edilmiş bir ayni hak, kural olarak terkinle sona erer; fakat terkin yapılmadan ayni hakkın sona erdiği haller de vardır (Ör: MK 717, 783, 797).

- **Tescilin Olumlu Hükmü (MK. m. 1023):**

Geçerli bir tescile dayanan ayni hakta sicil dışı değişiklikler meydana gelmiş olabilir. Bu halde tescil gerçek hak durumuna uymaz. Fakat iyiniyetli üçüncü kişiler bakımından tescil hüküm ifade eder. Üçüncü kişiler bakımından sicil kaydına itibar olunur, güvenleri korunur. Buna **Tescilin Olumlu Hükmü** denir.

Tescilin Olumlu Hükmü: Tescile Güvenin Korunması
MK 1022/I'e göre, "ayni haklar kütüğe tescil ile doğar." Tapu kütüğüne yapılan her tescil, bir ayni hakkı karşılar. Kütüğe tescil edilmiş olan her ayni hakkın geçerli olarak varlık kazandığı kabul edilir. Bu, Tescilin Olumlu Hükmüdür.
Tescilin Olumlu Hükmü de mutlak değildir. Örneğin, tescilin geçersiz bir borçlandırıcı işleme dayanılarak yapılması halinde, ayni hak tescil edilmiş olmasına rağmen doğmamıştır ve bu durumda, yolsuz bir tescil vardır.
Geçerli bir tescil, ayni hakta sicil dışı meydana gelen bir değişiklik sonucu sonradan da yolsuz tescil haline gelerek, gerçek hak durumunu göstermeyen tescil haline gelmiş olabilir.
Üçüncü kişiler bakımından Tescilin Olumlu Hükmü mutlaktır. Onların yolsuz bir tescile güvenerek kazandıkları ayni haklar korunur (MK 1023).
MK 1023, Tescilin Olumlu Hükmüne, diğer bir deyişle, Tapu Siciline Güven İlkesine ilişkin şu hükmü getirmiştir:
"Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka ayni hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur."
Bu hükümle kanun koyucu hukuki işlem güvenliğini büyük ölçüde koruyarak Devlet eliyle tutulan tapu siciline kamunun güvenini sağlamak istemiştir.

MK 1023'ün Uygulanabilmesi İçin Gerekli Şartlar:
(1) Kazananın Bir Üçüncü Kişi Olması
(2) Üçüncü Kişinin Sicildeki Yolsuz Bir Tescile Dayanmış Olması
(3) Üçüncü Kişinin Bir Ayni Hak Kazanmış Olması
(4) Üçüncü Kişinin Ayni Hakkı İyiniyetle Kazanmış Olması
(5) Üçüncü Kişinin Kazanımında Tasarruf Yetkisi Dışında Diğer Geçerlilik Unsurlarının Mevcut Olması

(1) Kazananın Bir Üçüncü Kişi Olması:
Bu şarta bazı yazarlar **«Üçüncü Kişi Tarafından Hak Kazanılması»** demektedir.
Güven İlkesi yani Tescilin Olumlu Hükmü çerçevesinde sadece Üçüncü Kişiler Ayni Hak kazanabilirler. Tescile dayanak teşkil eden sözleşmenin karşı tarafı veya onun külli halefleri açısından Güven İlkesi etkili olmaz.
Sözleşmenin Karşı Tarafı veya Külli Halefleri, şartları varsa

Twitter: @OgrencisiHukuk

Olağan (MK m. 712) veya Olağanüstü Zamanaşımından (MK m. 713) yararlanabilirler. Çünkü, Yolsuz Tescilin doğumuna esas oluşturan Sözleşmenin Tarafının Tapu Sicilindeki kayda iyiniyetle güvenerek hareket ettiğinden söz edilemez.

Aynı esas onun mirasçıları bakımından da geçerlidir.

Örneğin, (A) ile (B) arasında yapılan bir Satış Sözleşmesi (A)'nın Ehliyetsizliği yüzünden geçersiz ise, Sebebe Bağlılık İlkesi gereğince bu sözleşmeye dayanan Tescil İşlemi de kendiliğinden geçersiz olur. (B), (A)'nın Ehliyetsizliği konusunda Bilgisizlik (iyiniyet) iddiasında bulunamaz.

Geçersizliği yaratan eksiklik Tapu Sicilinden kaynaklanmadığı için, (B)'nin bu yöndeki İyiniyet İddiası Güven İlkesinin (MK m. 1023) kapsamına girmez. Tescile rağmen (B), Taşınmazın Mülkiyetini kazanmamıştır, Mülkiyet halen (A)'ya aittir.

(A) veya mirasçıları tarafından henüz Tapu Sicilini Düzeltme Davası açılmadan önce veya açılan dava devam ederken (B) ölürse, (B)'nin mirasçıları da Güven İlkesinden yani Tescilin Olumlu Hükmünden yararlanamazlar.

Bu bağlamda, Tapu Kütüğüne Geçici (Muvakkat) Tescil Şerhinin (MK m.1011) yapılmamış olması da önem taşımaz. Çünkü, mirasçılar, miras bırakanlarının ölümüyle birlikte yeni bir mülkiyet hakkı iktisap etmemişlerdir.

Mirasçılar, İyiniyet İlkesi bakımından üçüncü kişi sıfatına sahip değildirler ve aynı şartlarla miras bırakanlarının (murislerinin) yerini almışlardır.

Sicildeki Tescile güvenerek iyiniyetle Ayni Hakkı kazanan kimse, bir Üçüncü Kişi olmalıdır. Tescilin dayandığı Hukuki İlişkinin Tarafları ve bunların Külli Halefleri, Üçüncü Kişi sayılmadıklarından, MK 1023'ün sağladığı korumadan yararlanamazlar. Çünkü bu kişiler, Ayni Hakkı kazanmak isterken Tapu Sicilindeki Yolsuz bir Tescile güvenmiş değillerdir.

Örneğin, (A) Taşınmazını (B)'ye satsa, fakat bu satış herhangi bir nedenle batıl olsa, (B) satışın hükümsüzlüğünü bilmese dahi, buna dayanarak adına yapılan Tescille Mülkiyeti kazanamaz.

Dikkat edilirse, (B) Taşınmazı, Tapu Sicilindeki Yolsuz bir Tescile güvenerek satın almış değildir. Onun güveni, kesin olarak hükümsüz bir Satış İşleminin geçerli olduğuna ilişkindir.

Fakat (B) bu Taşınmazı iyiniyetli bir Üçüncü Kişiye, (Ü)'ye temlik etse, (Ü)'nün bu kazanımı geçerli olur. Çünkü onun güveni, Tapu Sicilinde (B) adına mevcut olan Yolsuz Tescile ilişkindir.

Aynı şekilde (A)'ya ait bir Taşınmazı (B), Sahte bir Vekâletnameyle (C)'ye satıp, (C) adına tescili sağlasa, (C) iyiniyetli de olsa bu Taşınmazın Mülkiyetini kazanamaz.

Bunun gibi, (C)'nin ölümünden sonra onun mirasçılarının da MK 1023'den yararlanarak Mülkiyeti kazanmaları mümkün değildir.

Fakat (C) veya (C)'nin mirasçıları, bu Taşınmazı iyiniyetli bir Üçüncü Kişiye, (Ü)'ye temlik ederlerse, (Ü)'nün kazanımı, MK 1023 uyarınca geçerli olur.

Ayni Hakkı kazananın İradi Temsilcisi iyiniyetliyse, Temsil Olunanın da karine olarak iyiniyetli olduğu kabul edilir.

Temsil Olunan kötüniyetli ise, Temsilcinin de kötüniyetli olduğu kabul edilir.

Elbirliği Ortaklığı bir bütün olarak iyiniyetli ya da kötüniyetli olabilir; ortaklardan birinin kötüniyetli olması, ortaklığı tümüyle kötüniyetli yapar.

Tüzel Kişilerde ise, Organın iyiniyetli ya da kötüniyetli olmasına göre, Tüzel Kişi iyiniyetli ya da kötüniyetli sayılacaktır.

(2) Üçüncü Kişinin Sicilde Yolsuz Bir Tescile Dayanmış Olması:

Bu şartı, bazı yazarlar, **«Yolsuz Bir Tescilin Bulunması»** şeklinde ifade etmektedir.

MK 1023 gereğince kazanımdan yani Tescilin Olumlu Etkisinden (Güven İlkesinin etkisinden) söz edilebilmesi için her şeyden önce bir "Yolsuz Tescil" mevcut olmalıdır. Çünkü, sadece Kütükteki tescil üçüncü kişilerin kazanımlarına dayanak oluşturabilir.

*Ehliyetsizlik, Sahte Kimlik, Sahte Vekâletname, Sahte Mirasçılık Belgesi gibi "**Sicil Dışı Unsurlara" güvenilmesinde iyiniyet etkili olmaz.**

Yolsuz Tescil, sadece şeklen var olup gerçek hak durumuna uygun düşmeyen tescildir. Medeni Kanun'un 1024. maddesinin ikinci fıkrası, Yolsuz Tescili tanımlamıştır; **"Bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur."**

MK m. 1024 f.2'nin ifade şeklinden de anlaşılacağı üzere, Yolsuz Tescil, esasında Tescilin Sebebe Bağlılığı İlkesinin bir sonucudur. Çünkü **herhangi bir hukuki sebebe dayanmayan veya dayandığı hukuki sebep geçersiz olan bütün tesciller Güven İlkesi anlamında Yolsuz Tescil sayılırlar.** Hukuki sebebin geçersizliği sonucunu yaratan olay bu açıdan önemli değildir.

Aynı şekilde Yetkili Kişinin talebi olmaksızın Tapu Memurunun kendiliğinden yapacağı bir Tescil de yolsuzdur.

Mahkeme kararına (ilamına) istinaden veya miras yoluyla kazanılan (MK m. 705) Mülkiyet hakkına ilişkin Açıklayıcı Tescilin yapılmasından önce olduğu gibi, Tescilin sonradan yolsuz hale gelmesi de mümkündür.

Tescile dayanak oluşturan Cebri İhale İşleminin feshedilmesinde veya İdari İşlemin herhangi bir nedenle geçerliliğini kaybetmesinde, **Borçlandırıcı İşlemin hukuk düzeninin açıkça öngördüğü bir sebep, örneğin Yanılma (Hata), Aldatma (Hile), Korkutma (Tehdit) veya Aşırı Yararlanma (Gabin) yüzünden iptal edilmesinde de (BK m.28, 29, 39) durum aynıdır.**

Terkin işleminin geçerli bir hukuki sebebe dayanmadığı

Twitter: @OgrencisiHukuk

hallerde ise, yine Yolsuz Tescil ortaya çıkar.
Kural olarak, **sadece Tapu Kütüğündeki ve Kat Mülkiyeti Kütüğündeki Tesciller Üçüncü Kişinin Ayni Hakkı kazanmasına dayanak olabilir.**
Zabıt Defteri tutulan yerlerde bu yerlerdeki Tesciller de üçüncü kişinin Ayni Hakkı kazanmasına dayanak olabilir.
Tescilin dayanağını teşkil eden belgelerle tamamlandığı durumlarda, (MK 719/II, 787/II, 1022/III) Üçüncü Kişinin ayni hakkı kazanması bu Belgelere de dayanabilir.
Gerçekten MK 719/II'de, Heyelan Bölgesi olan yöreler dışında Plandaki sınır ile Arz üzerindeki sınır birbirini tutmazsa, Plandaki sınırın asıl olacağı belirtilerek, bu durumda da MK 1023'ün uygulanacağı kabul edilmiştir. Buna göre, İyiniyetli Üçüncü Kişi, Taşınmazın Mülkiyetini Plandaki Sınırlara göre kazanacaktır.
Örneğin, Planda Y taşınmazının bir kısmı, Z taşınmazının sınırları içinde gösterilmişse, Z taşınmazını edinen İyiniyetli Üçüncü Kişi, bu kısmın da maliki olacaktır.
Eğer Tapu Kütüğündeki tescilin yolsuzluğu tescile dayanak teşkil eden Belgelerden anlaşılabiliyorsa, sadece Kütükteki tescile dayanmış olan Üçüncü Kişinin iyiniyetli olmadığı ileri sürülemez. Çünkü, bu kimsenin söz konusu Belgeleri inceleme zorunluluğu yoktur.
Üçüncü kişinin Sicili fiilen incelememiş olması da, onun Sicildeki tescile dayanmasına engel değildir. Gerçekten, Üçüncü kişinin Sicildeki Tescile dayanırken, Ayni Hakkı Tescil Yoluyla kazanmış olması gerekmez. Ayni Hakkın Sicil dışı bir yolla kazanılması halinde de MK 1023 uygulanabilir.
Örneğin, (A)'nın maliki olduğu Taşınmaz yolsuz olarak (B) adına Tescil edilmiş, (B) de bu Taşınmazı (Ü)'ye satmış fakat Tescilden kaçınmıştır.
Bunun üzerine (Ü), (B)'yi dava ederek Mahkemeden MK 716 uyarınca Mülkiyetin kendisine geçmiş olduğuna ilişkin bir karar almış ve buna dayanarak adına Tescili yaptırmıştır. Bu durumda, (Ü) iyiniyetli olmak şartıyla, Mülkiyeti kazanır. Çünkü, Mahkeme Kararı da Sicildeki (B) adına mevcut Tescile dayanmaktadır.
İyiniyetli üçüncü kişilerin kazanımının dayanağı, Yolsuz bir Tescil olmalıdır.
Yolsuz Tescilden kasıt, MK 1024/II'de ifade edildiği gibi, **"bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan"** tescildir.
Tescil, geçerli bir hukuki işleme dayanmadığı veya hukuki sebepten yoksun olduğu için Baştan Yolsuz bir Tescil olabilir.
Sicil Dışı Kazanımlar sonucu Tescil, sonradan da yolsuz hale gelmiş olabilir.
Ancak her iki durumda da, MK 1023'ün uygulanması mümkündür.
Örneğin, (A) başkasına ait bir Nüfus Kaydını kullanarak elde ettiği Mirasçılık Belgesiyle ölmüş olan (B)'nin taşınmazının mülkiyetini kendi adına tescil ettirir ve bunu iyiniyetli (C)'ye temlik ederse, (C) mülkiyeti kazanır.
Yine Örneğin, (A)'nın taşınmazını satın alan (B), tescilden kaçındığı için (A)'yı dava etmiş ve mahkemeden MK 716 uyarınca mülkiyeti kendisine geçiren bir karar almış olsa, (B) adına tescil yapılıncaya kadar, (A) adına mevcut Yolsuz Tescil, üçüncü kişilerin (A)'dan iyiniyetle ayni hak kazanmalarına imkân verir.
MK 1023'e göre kazanımın dayanağını teşkil eden Yolsuz Tescilin kapsamına iki husus girer:

- Gerçek hak durumunu yansıtmayan Teknik Anlamdaki Tesciller
- Gerçek hak durumunu göstermeyen Terkin ve Değişiklikler.

Bu bağlamda, örneğin, (A)'nın maliki bulunduğu taşınmaz üzerinde (B)'ye ait bir Sınırlı Ayni Hak, yolsuz olarak terkin edilmiş ve bundan sonra taşınmaz (A) tarafından İyiniyetli Üçüncü Kişiye temlik edilmiş olsa, (Ü) bu taşınmazın mülkiyetini Sınırlı Ayni Hakla yüklü olmaksızın kazanır.
İyiniyetli Üçüncü Kişi, ayni hakkı, Tescile göre belirlenen kapsama, içeriğe ve sıraya göre kazanır.
Bu bağlamda, Sicil Dışı doğmuş fakat Tapu Siciline tescil edilmemiş bir Sınırlı Ayni Hakkın iyiniyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürülememesi de MK 1023'ün kapsamı içinde kabul edilir.

(3) Üçüncü Kişinin Bir Ayni Hak Kazanmış Olması:
Tapu Sicilinde mevcut bir kayda iyiniyetle güvenerek gerçek hak sahibine karşı ileri sürülebilecek şekilde sadece Ayni Hak kazanılabilir.
Bu bağlamda, Mülkiyet ile Sınırlı Ayni Haklar arasında fark yoktur.
Medeni Kanun'un 1023. maddesi, bu hususu, "mülkiyet veya bir başka ayni hak kazanan üçüncü kişinin" ifadesini kullanarak çok açık belirtmiştir.
Güven İlkesi yani Tescilin Olumlu Hükmü çerçevesinde "gerçek hak sahibine karşı ileri sürülebilecek şekilde" Alacak Haklarının kazanılması mümkün değildir.
Şerh edilebilecek Alacak Hakları (MK m.1009) bakımından da durum aynıdır.
Örneğin, gerçekte Malik olmadığı halde Yolsuz bir Tescil sonucu Tapu Kütüğünde Malik görünen (B) Taşınmazı (C)'ye kiralayıp bu Kira Sözleşmesini Şerh ettirebilir. Böyle bir durumda (C), (B) aleyhine açtığı Tapu Sicilini Düzeltme Davasını kazanan gerçek Malik (A)'ya karşı iyiniyetli olduğunu, Güven İlkesinden (MK m. 1023) yararlanmak istediğini ileri süremez. (A)'nın talebi üzerine Taşınmazı boşaltmak zorundadır.
Şüphesiz, bu ihtimalde onun Kira Sözleşmesinin diğer tarafını oluşturan (B)'den İfa Edilmeme nedeniyle Tazminat istemesi her zaman için mümkündür (BK m. 112 vd.); peşin ödediği Kira Bedeli için de Sebepsiz Zenginleşme Davası (BK m. 77 – 82) açabilir.

Twitter: @OgrencisiHukuk

Söz konusu esaslar, Tapu Kütüğüne Şerh edilmesi mümkün Taşınmaz Satış Vaadi gibi diğer Alacaklar bakımından da geçerlidir.

Aynı şekilde, **Haciz veya İflas işlemi sonucunda kazanılan hak** da Medeni Kanun'un 1023. maddesi anlamında **Ayni Hak değildir.** Bu bağlamda, yolsuz olarak borçlu üzerine tescil edilmiş bir Taşınmazı haczettiren ya da İflas masasına yazdıran Alacaklı, İyiniyet İlkesine dayanarak gerçek malike karşı Hacizden veya İflastan kaynaklanan herhangi bir iddiada bulunamaz.

Buna karşılık, Cebri Açık Arttırmada en yüksek peyi sürerek malı iktisap edenlerin iyiniyeti korunur.

Özetle, MK 1023, **İyiniyetli Üçüncü Kişilerin Yolsuz Tescile dayanarak kazandıkları Ayni Hakları** korumaktadır. Bunlar, **Mülkiyet Hakkı** ve **Sınırlı Ayni Haklar**dır.

*Örneğin, gerçekte (A)'ya ait bulunan Taşınmazın Maliki olarak Sicilde (B) gözükmektedir. (B) bu Taşınmaz üzerinde iyiniyetli (C) lehine bir İntifa Hakkı kursa, (C)'nin kazandığı İntifa Hakkı MK 1023 uyarınca korunacaktır.

Kişisel Hakkın kazanılması bu korumadan yararlanamaz. Örneğin, gerçekte Malik olmayan fakat Sicilde Malik görünen kimse ile yapılan Kira veya Önalım Sözleşmesi gerçek Maliki etkilemez. Böyle bir hakkın Şerh verilmiş olması da sonucu değiştirmez. Bu durumda, Kişisel Hak sahipleri Gerçek Malike karşı MK 1023'e dayanamazlar.

Buna karşılık, örneğin, Malik olmayan fakat Sicilde Malik görünen (A) ile yaptığı Alım Sözleşmesine dayanarak (A)'ya karşı Alım Hakkını kullanan iyiniyetli (İ), Taşınmazın Mülkiyetini kazanırken MK 1023'den yararlanır.

İpoteğin görevi, Alacağın teminatı olmaktan ibarettir. Dolayısıyla İpoteğe ilişkin Tescil, İpoteğin temin ettiği Alacağın varlığına karine oluşturmaz.

Bu bağlamda, ortada geçerli bir Alacak yoksa, Sicilde kayıtlı bulunan İpotek Hakkı, Alacağı devralmış İyiniyetli Üçüncü Kişiye İpoteği Paraya Çevirme yetkisi vermez.

Diğer bir deyişle, İyiniyetli Üçüncü Kişinin MK 1023'e dayanarak mevcut olmayan ya da geçersiz bir Alacağı ve buna ilişkin İpoteği kazanması mümkün değildir.

Eğer **Alacak geçerli, fakat İpoteğe ilişkin Tescil Rehin Sözleşmesi ya da Tescil istemindeki sakatlık nedeniyle geçersiz ise, İpotek Hakkını bu Yolsuz Tescile dayanarak ve Alacak Hakkına bağlı olarak kazanan kimsenin bu hakkı MK 1023 uyarınca korunur.**

(4) Üçüncü Kişinin Ayni Hakkı İyiniyetle Kazanmış Olması:

Hakkı kazanacak olan Üçüncü Kişinin iyiniyetli olması gerekir.

İyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı Tescilin sonuçlarını düzenleyen Medeni Kanun'un 1024. maddesine göre, **"bir ayni hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz** (f.1) … **Böyle bir tescil yüzünden hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz olduğunu iyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir** (f.3)."

Dolayısıyla **Üçüncü Kişi, Tapu Sicilindeki kaydın gerçeğe aykırılığını (yolsuz olduğunu) bilmemeli ve somut olayın özelliklerine göre bilmesi de gerekmemelidir** (MK m.2,3).

Bu bakımdan, sadece Tapu Kütüğüne bakılmış olması yeterlidir. Tescile esas teşkil eden Belgelerin (evrakı müsbitenin) tek tek incelenmesi gerekmez.

Sadece açıkça yollama yapılmış olan hallerde Plan ve diğer Resmi Belgelere (evrakı müsbiteye) bakılmaması İyiniyet İddiasında bulunmasını engeller (MK m. 3 / II).

Hakkı kazanacak olanın İyiniyetini ispatlaması ise aranmaz. Onun iyiniyetli olduğu varsayılır (MK m. 3/ 1).

Aksini iddia eden taraf bu iddiasını ispatlamak zorundadır. Bu konuda her türlü delil ileri sürülebilir.

Kötüniyet İddiası, hukuki niteliği bakımından bir İtiraz olduğu için, Yargılamanın her aşamasında ileri sürülebileceği gibi, Hâkim tarafından da kendiliğinden (re'sen) nazara alınır.

Somut olayın özelliklerine göre kendisinden beklenen özeni sarf etmemiş olan kişi, İyiniyet İddiasında bulunamaz (MK m. 3 / II).

Uygulamada, hakkı kazanacak olan kişinin karı-koca, kardeş, ana-baba, çocuk, aynı mahalle veya köyde oturma, davacının kiracısı olma gibi taraflarla belirli bir yakınlık içinde bulunması Kötü Niyetine karine sayılmaktadır.

Yargıtay'a göre, Davalı ile Akrabalık İlişkisinin bulunması veya tarafların aynı yerde oturmaları (ikamet etmeleri) yanında, Taşınmazın el değiştirmesindeki çabukluk veya değerinin çok altında bir bedelle satılması da Kötüniyetin İspatı açısından Fiili Karine teşkil eder.

Temsilci aracılığıyla işlem yapılıyorsa, hem Temsil Olunanın hem de Temsilcinin iyiniyetli olması gerekir. Bu bağlamda, **İradi Temsil ile Kanuni Temsil arasında fark yoktur.**

Tüzel Kişi adına işlem yapılmasında, İcra Organını meydana getiren kişi ya da kişilerin iyiniyetli olmaları yeterlidir. Buna karşılık, **Ortakların veya** duruma göre **Üyelerin de iyiniyetli olmaları aranmaz.**

Paylı Mülkiyette, her Paydaşın durumu diğerlerinden bağımsızdır.

Elbirliği Mülkiyetinde, Maliklerin (hak kazanacakların) hepsi iyiniyetli olmalıdır.

İyiniyetin aranacağı an hakkın kazanıldığı andır. Taşınmaz üzerinde Ayni Hak, Tapu Kütüğünde Tescil İşleminin yapılmasıyla birlikte kazanılır (MK m. 1021). Fakat **Tapu Kütüğüne yapılan Tescilin etkisi geçmişe yürüyeceği** (MK m. 1022/II; TST m. 23/I, c.2) **için, hakkı kazanacak olanın Yevmiye Defterine talebin ilk olarak yazıldığı anda iyiniyetli olması gerekir.**

Daha sonra gerçek durumun öğrenilmesi, başlangıçta

Twitter: @OgrencisiHukuk

geçerli bir şekilde kazanılmış olan hakkı olumsuz yönde etkilemez.

Aynı şekilde, iyiniyetle Ayni Hak kazanmış olan kişi bu hakkını gerçek durumu bilen birine devredebilir ve bu devir geçerli olur. Çünkü, devri yapan artık hakkın gerçek sahibidir.

Örneğin, (A) ve (B) arasındaki Borçlandırıcı İşlemin herhangi bir sebeple geçersiz olması, Tescile rağmen Mülkiyetin (B)'ye geçmesini engeller. (B) üzerine yapılan Tescil yolsuz olduğu için, Malik hâlâ (A)'dır. Böyle bir durumda, Taşınmazın Mülkiyetini (B)'den devralan İyiniyetli Üçüncü Kişi (C) bunu (D)'ye nakledebilir. (D)'nin daha önce (B) üzerine yapılmış olan tescilin yolsuzluğunu bilmesi önem taşımaz.

Ancak, İyiniyetli Üçüncü Kişi durumundaki (C) sonraki Kötüniyetli Müktesibin dolaylı (vasıtalı) temsilcisi durumundaysa veya onun kötüniyetine alet edilmişse, artık bu esas uygulanmaz (MK m.2; BK m. 49 / II).

Hatta, **Yargıtay,** herhangi bir sınırlandırma yapmaksızın, **birkaç el değiştirildikten sonra Taşınmazı tekrar satın alan başlangıçtaki Kötüniyetli Kişinin de iade ile yükümlü olduğuna karar vermiştir.**

Üçüncü kişinin Ayni Hakkı iyiniyetle kazanmış olması ne demektir?

Üçüncü kişi, Yolsuz Tescile dayanarak Ayni Hak kazanırken, Tescilin yolsuzluğunu bilmemeli veya bilebilecek durumda olmamalıdır (MK 3). Tescilin etkisi, tescil isteminin Yevmiye Defterine kaydedildiği anda başlar. Bu bağlamda, **Üçüncü Kişinin iyiniyeti tescil isteminin Yevmiye Defterine kaydedildiği anda mevcut olmalıdır.**

Üçüncü kişinin iyiniyetli sayılabilmesi için tescile dayanak teşkil eden belgelere bakma zorunluluğu yoktur.

Fakat, **Üçüncü kişi, kütükteki tescilin bu belgelerle çeliştiğini biliyor ya da şüphelenmesi gereken bir durum varken bunu incelemekten kaçınmış ise, iyiniyet iddiasında bulunamaz.**

Üçüncü kişinin iyiniyetli olmadığını ispat etmek, bunu iddia eden tarafa düşer (MK 3 / 1).

Kötüniyetin ispatı çoğu kez zordur. Bu bakımdan davacının bazı fiili karinelerden yararlanması mümkündür. Uygulamada **davalının kötüniyetli olduğu kabul edilen fiili karineler şunlardır:**

- Ayni hakkı kazanan ile devreden arasında yakın ilişki bulunması,
- Taşınmazın hızla el değiştirmesi,
- Taşınmazın değerinin çok altında bir bedelle satılması,

Bu durumlarda davalı, iyiniyet iddiasında bulunamaz.

Yargıtay'ın üçüncü kişinin ayni hakkı iyiniyetle kazanmış olması konusunda verdiği 1951 ve 1991 tarihli iki İçtihadı Birleştirme Kararı bulunmaktadır.

Yargıtay 1951 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararında, vakıalardan ve karinelerden olayda iyiniyet iddiasında bulunamayacak durumu belirmiş olan kimsenin kötüniyetinin diğer tarafa ispat ettirilmesine artık sebep kalmayacağı ve kötüniyetin resen mahkemece göz önünde tutulacağı belirtilmiştir.

Yargıtay'ın 1991 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararında ise, Tapuda Kayıtlı Bulunan Taşınmaz Malı iktisap eden kimseye karşı MK 931 (YMK 1023) hükmünde öngörülen İyiniyet kurallarına aykırılık nedeniyle açılan Tapu İptali Davalarında, dava açma iradesinin Ayni Hakkın kazanılmasının kötüniyete dayalı olduğu iddiasını da taşıdığı belirtilmiştir.

Ayrıca buradaki **Kötüniyet İddiasının hukuki mahiyeti bakımından İtiraz niteliğinde bulunduğu ve bu nedenle de Yargılama sona erinceye kadar İddia ve Savunmanın Genişletilmesi Yasağına tabi olmadan her zaman ileri sürülebileceğine hükmedilmiştir.**

(5) Üçüncü Kişinin Kazanımında Tasarruf Yetkisi Dışında Diğer Geçerlilik Unsurlarının Mevcut Olması:

Güven İlkesinin yani Tescilin Olumlu Hükmünün etkili olabilmesi için, Kazanmanın da geçerli olması gerekir. Diğer bir deyişle, **Tapu Siciline iyiniyetle güvenen kişi lehine yapılmış olan Tescilin ve bu Tescilin esasını oluşturan Hukuki Sebebin geçersizliğine yol açabilecek herhangi bir eksiklik bulunmamalıdır. Hukuki sebebi geçersiz kılacak herhangi bir eksiklik varsa, ikinci Tescil de yolsuz olacağından, artık Güven İlkesinin etkisini göstermesi beklenemez.**

Buna karşılık, **Kazanmanın Şekli önem taşımaz. Güven İlkesi, sadece Hukuki İşleme dayanan Kazanmalarda değil, Mahkeme Kararı ve Cebri İcra yoluyla gerçekleştirilen kazanmalarda da etkili olur.**

Örneğin, (A)'nın taşınmazı yolsuz bir şekilde (B) üzerine tescil edilmiştir. (B) taşınmazı (C)'ye sattığı halde Tescil Talebinde bulunmaktan kaçınmıştır. (C), (B) aleyhine Tescile Zorlama Davası (MK m. 716/I) açmış, Mahkeme, Taşınmazın (C)'ye ait olduğu yolunda karar vermiş ve karar kesinleşmiştir.

Aynı şekilde, (A)'nın taşınmazı yolsuz bir şekilde (B)'nin üzerine tescil edilmiş ve söz konusu Taşınmaz üzerine (B)'nin alacaklısı (C) Haciz koydurmuştur. (C)'nin Hacze ilişkin çıkarı İyiniyet Esası çerçevesinde korunmayacaktır.

Ancak, Haciz kesinleşir, Taşınmaz Cebri Açık Arttırma Yoluyla Satışa çıkarılır, (D) bu Arttırmaya iştirak eder ve en yüksek peyi sürdüğü için ihale ona yapılırsa, onun iyiniyeti korunacaktır.

Ayan'a göre, aynı durumun İşgal (MK m.707) bakımından da geçerli olması gerektiği söylenebilir.

Örneğin, (A)'nın taşınmazı yolsuz bir şekilde (B) üzerine tescil edilmiştir. (B) yazılı olarak Terkin Talebinde bulunmuş ve görünüşteki Mülkiyet Hakkı terkin edilmiştir. Durumu bilmeyen ve somut olayın özelliklerine göre

Twitter: @OgrencisiHukuk

bilmesi de gerekmeyen üçüncü kişi (C), sahipsiz olduğu zannıyla taşınmazı işgal etmiştir.

Üçüncü kişinin kazanımında tasarruf yetkisi dışında diğer geçerlilik unsurlarının mevcut olması, MK m. 1023'e göre iyiniyetli üçüncü kişinin ayni hakkı kazanmasının önemli şartlarındandır. MK 1023'de **korunan İyiniyet, sadece Tasarruf Yetkisinin yokluğunu giderir.** İyiniyetli üçüncü kişinin kendi kazanımının, Ayni Hak üzerinde tasarrufta bulunanın bu konudaki yetkisizliği dışında, diğer bütün unsurlarının geçerli olması gerekir.

Örneğin, Üçüncü Kişinin adına yapılan Tescilin hukuki sebebi geçerli değil veya tescil isteminde bulunan kişi Ayırt Etme Gücünden yoksun ise, bu durumda Üçüncü Kişinin kazanımında iyiniyetinin korunması da söz konusu olmayacaktır.

Özel mülkiyete elverişli olmayan, bu nedenle de alışveriş konusu yapılamayan bir Taşınmaz Tapu Siciline her nasılsa kaydedilmiş ve mülkiyeti de özel bir kişi adına tescil edilmiş olsa, böyle bir Taşınmazın edinilmesi mümkün değildir. Bu durumda da, Sicildeki Yolsuz Tescile dayanan Üçüncü Kişilerin iyiniyetleri korunmayacaktır.

MK. m. 1023' ün Kapsamına Giren Haller

BATIL SATIŞ SÖZLEŞMESİ

A ⟷ B

B ↕ C

(B) adına yapılan tescil yolsuz olsa da iyiniyetli (C) mülkiyet veya bir sınırlı ayni hak kazanabilir

SATIŞ SÖZLEŞMESİ

A ⟷ B

A ↕ C

(A) tescilden kaçındığı için (B) mahkemeden mülkiyeti kendisine geçiren ilam almıştır. (B) adına tescil yapılana kadar (A) adına olan tescil yolsuzdur. Buna rağmen iyiniyetli (C)'nin (A)' dan ayni hak kazanımı korunur.

SATIŞ SÖZLEŞMESİ

A ⟷ B

Bir taşınmazı sahte bir kaydı kullanarak elde edilen Mirasçılık Belgesine dayanarak veya Sahte bir Vekaletname kullanarak (A) kendi adına tescil ettiriyor. Bu tescil yolsuzdur. İyiniyetli (B)'nin bu yolsuz tescile dayanan ayni hak kazanımı korunur.

SATIŞ SÖZLEŞMESİ

B ⟷ Ü

(A)'nın borcu için Soyadı benzerliği sebebiyle başka bir kişinin taşınmazı kanuna aykırı olarak İcrada (B)' ye İhale edilmiş ve tescil yapılmıştır. (B) adına yapılan tescil yolsuzdur. (Ü) bu kayda güvenerek taşınmazın mülkiyetini iyiniyetle (B)' den kazanırsa (Ü)' nün bu kazanımı korunur.

SATIŞ SÖZLEŞMESİ

B ⟷ Ü

(A)'nın malik olduğu taşınmazın maliki olarak Sicilde (B) gözükmektedir. (B) adına mevcut tescil yolsuzdur. (B) bu taşınmazı (Ü)'ye satmış, fakat tescilden kaçınmıştır. (Ü), (B)'yi dava etmiş ve Mahkemeden ilam alarak adına tescil yaptırmıştır. Burada iyiniyetli (Ü)'nün ayni hak kazanımı korunur.

SATIŞ SÖZLEŞMESİ

A ⟷ Ü

(A)'nın malik olduğu taşınmaz üzerinde (B)'ye ait Sınırlı Ayni Hak yolsuz olarak terkin edilmiştir. (A) bu taşınmazı iyiniyetli (Ü)'ye temlik ederse (Ü)'nün bu kazanımı korunur.

MK. m.1023' ün Kapsamına Girmeyen Haller
*Taşınmazın Özel Mülkiyete Elverişli Olmadığı Haller
*Ayni Hak niteliği bulunmamasına rağmen Ayni Hak gibi tescil edilmiş haklar
*Ayni Hakkın kazanılmasına yol açan Hukuki Sebepteki sakatlıklar
*Ayni hakkı devreden veya kuran kişinin hüviyeti veya ehliyetindeki sakatlıklar
*Hak sahibi adına hareket eden Temsilcinin Temsil Yetkisindeki sakatlıklar
*Çift Tapulu Taşınmazlarda yolsuz Tapuya dayanan kazanımlar

Tapu Siciline Güven İlkesinin Hükmü (Tescilin Olumlu Hükmünün Sonuçları):

Tapu Siciline Güven İlkesine (MK. m. 1023) ilişkin şartların gerçekleşmesiyle birlikte Ayni Hak kazanılmış olur. Bu bağlamda, söz konusu İlkeye dayalı olarak Ayni Hak kazanılması hukuki niteliği bakımından bir **İtiraz**dır. **Hâkim tarafından re'sen dikkate alınması gerekir.**

Ayrıca, Güven İlkesi çerçevesinde Ayni Hak kazanmanın iki önemli sonucu daha vardır:

- Ayni Hakkın, Tapu Sicilinde mevcut sınır ve kapsamı içinde kazanılması
- Önceki hak sahibinin Ayni Hakla ilişkisini tümüyle yitirmesi

1) Ayni Hakkın, Tapu Sicilinde Mevcut Sınır ve Kapsamı İçinde Kazanılması:

Tapuda görülmeyen sınır ve şartlar, örneğin haklı bir sebep bulunmaksızın (yolsuz olarak) terkin edilmiş Sınırlı Ayni Haklarla tescil dışı kazanılmış Ayni Haklar (MK m. 705), yeni hak sahibini bağlamazlar.

Bunlar, Mülkiyet Hakkının kazanılmasında olduğu gibi ya tamamen ortadan kalkarlar, ya da Sınırlı Ayni Hak kazanılmasında olduğu gibi kazanılan haktan sonra gelirler.

Sadece Doğrudan Doğruya Kanundan Doğan Sınırlamalar, iyiniyetle Ayni Hak kazanan kişiye karşı da ileri sürülebilirler (MK m. 732, 865, 867). Çünkü, **bunların yeni müktesiplere karşı ileri sürülmeleri Tapu Kütüğüne**

Twitter: @OgrencisiHukuk

Şerh edilmelerine bağlı değildir.

2)Önceki Hak Sahibinin Ayni Hakla İlişkisini Tümüyle Yitirmesi:
Güven İlkesine dayanılarak Ayni Hak kazanılan hallerde, gerçek hak sahibinin kazanılan Ayni Hakla bağdaşmayan hakları kesin olarak sona erer.
Örneğin, (A)'ya ait bir Taşınmaz yolsuz olarak (B)'nin üzerine Tescil edilir ve (B) de bu Taşınmazı (C)'ye satıp onun üzerine Tescil ettirirse, artık (A) Mülkiyet Hakkını kaybeder.
Buna karşılık, (B), Taşınmazı (C)'ye satmayıp da onun lehine Sınırlı Ayni Hak, mesela bir İpotek tesis ederse, (A) Mülkiyet Hakkını kaybetmez; fakat onun Mülkiyet Hakkı artık İpotekle kayıtlanmış bir haktır.
Böyle bir durumda, zarara maruz kalan önceki hak sahibinin devri (temliki) yapan Yolsuz Tescil sahibi kişi aleyhine Sebepsiz Zenginleşme (BK m. 77- 82) veya genel Haksız Fiil Sorumluluğu esasları (BK m.49 vd.) çerçevesinde dava açması mümkündür.

MK 1023'ün Uygulanmadığı Bazı Özel Durumlar
Çift Tapuda
Eşyaya Bağlı İrtifaklarda
Bağımsız ve Sürekli Haklarda

Çift Tapu, Eşyaya Bağlı İrtifaklar ile Bağımsız ve Sürekli Haklarda MK 1023 uygulanmaz. **Bu durumlarda, Sicildeki Yolsuz Tescile rağmen MK 1023'ün uygulanması mümkün değildir.** Ancak **bu yolsuzluklardan dolayı zarara uğrayan İyiniyetli Üçüncü Kişiler, MK 1007 gereğince zararlarını Devletten isteyebilirler.**

1) Çift Tapulu Taşınmazlarda Yolsuz Tapuya Dayanan Kazanımlar:
Kural olarak, bir Taşınmazın Tapu Kütüğünde yalnız bir sayfası bulunur. Fakat bunun da bazı istisnaları vardır. Bu durumlarda, bir Taşınmaza Kütükte birden çok sayfa açıldığı hallerle karşılaşılabilir.
Özellikle Kadastro görmemiş yerlerde Tapuda Çift Kayıt yapıldığı durumlara rastlanmaktadır. Böylece Taşınmazın Kütükte iki ayrı sayfaya farklı kimseler lehine kaydedilmesi mümkündür. Bu durum **"Mükerrer Tapu"** veya **"Çift Tapu"** olarak adlandırılır.
Örneğin, bir taşınmaza ait Tapuda Malik olarak (A) Tescil edilmiş iken, bunun farkına varılmadığı için, (B) bu Taşınmazı Olağanüstü Zamanaşımı ile kazanmış sayılarak (MK m. 713) (B) Malik olarak Tescil edilmiş olabilir.
Hatta bizzat kanun koyucu bu ihtimalleri öngören "Mükerrer Tapu", "Çift Tapu" adı verilen kayıtların nasıl düzeltileceğini bildiren hüküm sevk etmiştir (1515 sayılı K. m.2). Çift Tapu, değişik olasılıklarda ortaya çıkabilir:

- Bir Taşınmaz bölündüğü ve her bir Parsele yeni sayfa açıldığı halde, eski sayfanın kapatılması unutulmuş olabilir.
- Taşınmazlar Tapu Kütüğüne geçirilirken aynı Taşınmaza yanlışlıkla iki ayrı sayfa açılır ve her biri başka bir Malik lehine kaydedilmiş olabilir.
- Bir Malik başkasının Tapulu yeri aleyhine kendi Taşınmazının sınırlarını genişletir ve bu sınırlara göre Kütüğe bir kayıt yapılmasını sağlar ise, yine Çift Tapu söz konusu olur.
- Kadastrosu yapılmamış yerlerde, devir işleminde önceki kayıtla bağlantı kurulmadan zabıt defterinde yeni bir kayıt yapılmış olabilir.

Çift Tapuda, Yolsuz Tescili görerek hakkı edinen İyiniyetli Üçüncü Kişinin MK 1023'e dayanıp dayanamayacağı önemli bir sorundur. Örneğin, A malik olarak tescil edilmişken, aynı Taşınmaz için yeni bir kayıtla B Malik olarak tescil edilmiş olursa, B adına yapılan Tescil yolsuzdur.
Acaba Üçüncü Kişi (Ü)'nün, (B)'den ayni hak kazanması MK m. 1023'teki korumadan yararlanacak mıdır?
Hâkim görüş, Çift Tapuda MK 1023'ün uygulanamayacağı biçimindedir. Çift Tapu durumunda birbirine aykırı iki bilgi kaynağı içeren Tapu Sicili kendisiyle çelişkiye düşmüş olur ve Açıklık hükmünü kaybeder.
Bunun için de Açıklık İlkesine bağlı olan Sicile Güven İlkesi uygulanmaz; hangi kayıt geçerli ise, hak ancak o kayda dayanılarak kazanılabilir. Yargıtay'ın görüşü de bu yoldadır. Yargıtay'ın çeşitli kararlarında, tarihi eski kayda dayanan tapu sahibinin üstün tutulacağının ifade edilmesi, eski kayda dayanan iyiniyetli üçüncü kişinin korunacağını değil, söz konusu kararların dayandığı olaylarda eski kayıtların geçerli olduğu kanısına varılmış bulunduğunu göstermektedir.
Gerçekten eğer eski kayıt yolsuz ise, bu durumda da yeni ve geçerli kayda dayanan hakkın kazanılacağı kabul edilmektedir.
Bu bakımdan, Çift Kayıt iyiniyetli üçüncü kişiler yönünden tehlikeli olur. Eski veya yeni olsun yolsuz kayda güvenen üçüncü kişi, taşınmazı satın almak veya üzerinde sınırlı bir ayni hak kazanabilmek için bir bedel ödemişse, bu karşılıksız kalmış olacaktır.

2) Eşyaya Bağlı İrtifaklarda:
Eşyaya Bağlı İrtifakların kurulması ve sona ermesi için Tescil ve Terkin İşlemlerinin, Yararlanan ve Yüklü Taşınmazın sayfalarında ayrı ayrı yapılması gerekir (MK 1018, TST 30 / 3).
Eğer İrtifak Hakkı, yalnız Yararlanan Taşınmazın sayfasına yolsuz olarak tescil edilmiş ya da yalnız Yüklü Taşınmazın sayfasından yolsuz olarak Terkin edilmiş ise, sayfalar arasındaki çelişki nedeniyle Sicil Açıklık hükmünü kaybeder, bu Tescil veya Terkine dayanarak Ayni Hak kazanan İyiniyetli Üçüncü kişi MK 1023'den yararlanamaz.

3) Bağımsız ve Sürekli Haklarda:

Twitter: @OgrencisiHukuk

*MK 704 ve 998'de Tapu Siciline Taşınmaz olarak kaydedilebileceği öngörülen Bağımsız ve Sürekli Haklar, başkalarına devredilebilen ve süreklilik arz eden Üst Hakkı (MK 826 / III) ve Kaynak Hakkı (MK 837 / III) gibi İrtifak Haklarıdır.

Bu hakların Tapu Sicilinin ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak kaydedilmesi, her şeyden önce Yüklü Taşınmazın Sayfasına İrtifak Hakkı olarak tescil edilmiş olmasına bağlıdır.

Bu bakımdan İrtifak Hakkı Yüklü Taşınmazın sayfasına hiç tescil edilmemiş veya tescil edilmekle beraber sonradan sona erdiği için terkin edilmişse, Bağımsız ve Sürekli Hak için Tapu Kütüğünde açılmış olan sayfadaki Yolsuz Tescil MK 1023'ten yararlanamaz.

MK 1023'e Dayanan Kazanmanın Hükmü:

İyiniyetli üçüncü kişinin MK 1023 uyarınca ayni hak kazanması sadece o hak açısından etkili olur. MK 1023, kazanılan haktan başka haklara ilişkin yolsuz tescillerin düzelmesini sağlamaz.

Örneğin, (A), (İ) lehine bir İrtifak Hakkı kurduktan sonra Taşınmazını (B)'ye temlik eder ve (A)'nın Ehliyetsizliği yüzünden hem (İ) lehine, hem de (B) lehine mevcut tesciller yolsuz olur ise, sonradan (Ü)'nün bu Taşınmazın Mülkiyetini iyiniyetle kazanması üzerine, bu kazanma (İ)'ye ait Yolsuz Tescilin düzelmesini sağlamaz.

Aynı örnekte, (B) Taşınmazı (Ü)'ye temlik etmeden iyiniyetli olmayan (C) lehine bir İpotek Hakkı kurmuş olsa, sonradan (Ü)'nün, Taşınmazın Mülkiyetini MK 1023 uyarınca kazanması da (C)'ye ait Yolsuz Tescilin düzelmesi sonucunu doğurmaz.

İyiniyetli Üçüncü Kişi MK 1023 uyarınca Mülkiyeti bir kez kazandıktan sonra, ondan Ayni Hak kazanan kimsede İyiniyet aranmasına artık gerek yoktur. İyiniyetli Üçüncü Kişinin Ayni Hakkı kazanması mutlak olduğundan o, bundan böyle kazandığı hak üzerinde her türlü tasarrufta bulunmaya yetkilidir.

Bununla beraber şartları varsa, Sonraki Kötüniyetli hak sahibine karşı BK 49/II uyarınca dava açılabilir.

İyiniyetli Üçüncü Kişinin yolsuz kayda dayanan kazanımının MK 1023 uyarınca korunması nedeniyle zarara uğrayan kimse, bu zararını Devletten isteyebilecektir (MK 1007).

Tescilin Ayni Hakkın İçeriğinin Belirlenmesindeki Hükmü:

MK 1022/3'e göre: **"Bir (ayni) hakkın içeriği, tescilin sınırları içinde, dayandığı belgelere göre veya diğer herhangi bir yolla belirlenir."**

Kütük sayfasındaki Tescilden İrtifak Haklarının içeriğini belirlemek çoğu kez mümkün olmadığından, hükmün önemi özellikle İrtifak Haklarında kendisini göstermektedir.

Gerçekten MK 787/1'de: **"İrtifaktan doğan yetki ve yükümlülükleri açıkça belirlediği ölçüde tescil, irtifakın kapsamını belirlemede esas oluşturur"** hükmü yer almaktadır.

Yine MK 787/II'de ise: **"Tescilden açıkça anlaşılmadığı hallerde kapsam, tescilin sınırları içinde, irtifak hakkının kazanılma sebebine veya uzun süreden beri davasız ve iyiniyetle kullanılış biçimine göre belirlenir"** denilmektedir.

Buna göre örneğin, Tescil edilirken Kütüğe sadece Geçit Hakkı olarak yazılmış olan bir İrtifak Hakkından nasıl yararlanılabileceği, geçitten yayaların yanısıra taşıtların da geçip geçemeyeceği, öncelikle Tescilin dayanağını oluşturan, Geçit Hakkının kurulmasına ilişkin Resmi Sözleşmeye bakılarak belirlenecektir.

Fakat Ayni Hakkın içeriğinin belirlenmesinde Sicildeki Tescil temel oluşturduğundan (MK 1022/III, 787), Resmi Sözleşme ancak bununla bağdaştığı ölçüde içeriği belirlemeye yardım edecektir.

İyiniyetin Etkisi:

MK. m. 1023 uyarınca mülkiyet hakkının kazanılması bir defi değil, itiraz teşkil eder.

Hakim tarafından resen dikkate alınması ve kazanmanın kötüniyetle gerçekleşip gerçekleşmediğinin davacıya sorulması gerekir.

Ayni Hakkın İçeriğinin Belirlenmesi:

MK. m. 1022/son'a göre "Bir hakkın içeriği, tescilin sınırları içinde dayandığı belgelere göre veya diğer herhangi bir yolla belirlenir".

Twitter: @OgrencisiHukuk