



**T.C.  
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

# **“TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİ”**

**Yüksek Lisans Tezi**

**YAREN SEÇER**

**İSTANBUL, 2010**





**T.C.  
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI  
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

## **“TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİ”**

**Yüksek Lisans Tezi**

**YAREN SEÇER**

**Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Ashı Makaracı**

**İSTANBUL, 2010**

**T.C.**  
**BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**  
**ENSTİTÜ ADI**  
**PROGRAM ADI**

Tezin Adı:  
Öğrencinin Adı Soyadı:  
Tez Savunma Tarihi:

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Enstitümüz tarafından onaylanmıştır.

Unvan, Ad ve SOYADI  
Enstitü Müdürü  
İmza

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

Unvan, Adı ve SOYADI  
Program Koordinatörü  
İmza

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmzalar

Unvanı, Adı ve SOYADI

Tez Danışmanı

-----

Ek Danışman

-----

Üye

-----

Üye

-----

Üye

-----

*Tüm hayatım boyunca sevgisini, desteğini  
ta içimde hissettiğim, canımdan çok sevdiğim  
Sevgili Anneme*

## ÖNSÖZ

Tapu Sicilinin Düzeltilmesi konulu bu çalışma, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Bölümü'nde Yüksek Lisans Tezi olarak hazırlanmış olup, Prof. Dr. Aziz Can TUNCAY, Yrd. Doç. Dr. Aslı MAKARACI ve Yrd. Doç. Dr. Ahu AYANOĞLU-MORALI'dan oluşan jüri önünde 07.09.2010 tarihinde savunulmuş ve jüri tarafından başarılı bulunarak kabul edilmiştir.

Çalışmamda tez danışmanım olan, tez yazım süreci ve tüm yüksek lisans derslerimizde benden hiçbir zaman yardımını, desteğini, sabrını ve bilgisini esirgemeyen saygıdeğer hocam Yrd. Doç. Dr. Aslı MAKARACI'ya; ayrıca bu çalışmamdaki desteklerinden ötürü değerli hocalarım Prof. Dr. Aziz Can TUNCAY ve Yrd. Doç. Dr. Ahu AYANOĞLU-MORALI'ya en içten teşekkürlerimi sunarım.

Bu tez canımdan çok sevdiğim annem Nihal SEÇER'in sevgisi, yardımları ve desteği olmadan yazılamazdı. Tüm hayatımda olduğu gibi, yüksek lisans eğitimim aşamasında da her zaman yanımda olan, hakkını hiçbir zaman ödeyemeyeceğim canım anneme; tez yazım sürecindeki sonsuz desteği ve yardımları için çok değerli hukukçu ve biricik ağabeyim Arş. Gör. Öz SEÇER'e, buradan en derin sevgilerimle birlikte can-ı gönülden teşekkür ederim.

Son olarak, bugünlere gelmemde çok büyük emeği ve desteği olan anneannem Nahide İBRAHİMOĞLU'na ve teyzem Lüftiye HARUT'a teşekkürü bir borç bilirim.

Av. Yaren SEÇER

Üsküdar/ İSTANBUL

22.09.2010.

# ÖZET

## TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİ

YAREN SEÇER

ÖZEL HUKUK

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Aslı MAKARACI

09, 2010, 127 sayfa

Tapu sicilinin düzeltilmesi, tapu sicilindeki kayıtların gerçek hak durumuna uygunluğunun, kamuya açıklığının ve tapu sicili işlemlerinin hukuki güvenliğinin sağlanması açısından çok büyük bir önem taşımaktadır. Bu nedenle, Türk Medeni Kanunu ve ilgili mevzuatta tapu sicilinin düzeltilmesine yönelik çeşitli düzenlemeler yer almaktadır.

Tezimiz, giriş kısmını izleyen iki bölüm ve inceleme konumuza ilişkin tartışmalı olan hususlardaki görüşlerimizi içeren sonuç bölümünden oluşmaktadır.

Birinci bölümde, tapu sicilinin düzeltilmesi kavramı, tapu sicilinin düzeltilmesine konu tescil, şerh ve beyan işlemlerine ilişkin genel bilgiler, bu işlemlerde hukuka aykırılık teşkil eden durumlar anlatılmaktadır.

İkinci bölümde öncelikle, “Türk Medeni Kanunu Madde 1025 Kapsamı Dışındaki Basit Düzeltme Yolları” ana başlığı altında, tarafların anlaşmasına dayalı tapu sicilinin düzeltilmesi; tapu memuru tarafından tapu sicilinin re’sen düzeltilmesi; sicil düzeltici terkinler; kurucu unsurları geçerli olan bir tapu sicili işleminin, yanlış kayıtların Türk Medeni Kanunu Madde 1027 gereğince dava açmak suretiyle düzeltilmesi; Kadastro Kanunu Madde 41 ve 6831 Sayılı Orman Kanunu’na göre teknik, fenni hataların düzeltilmesi yolları ayrı başlıklar içerisinde incelenmiş bulunmaktadır.

İkinci bölümün diğer kısımları ise “Türk Medeni Kanunu Madde 1025 Kapsamında Tapu Sicilinin Düzeltilmesi”ne ayrılmıştır. Bu kapsamda, öncelikle Türk Medeni Kanunu Madde 1025 çerçevesindeki tapu sicilinin düzeltilmesi davasının hukuki niteliği, konusu, dava şartları, davanın tarafları, düzeltme talebinin ileri sürülebileceği zaman dilimi, düzeltme talebinin devredilebilir devredilemeyeceği hususları genel olarak değerlendirilmektedir. İzleyen kısımlarda ise, tapu sicilinin düzeltilmesi davasında ileri sürülebilecek itiraz ve def’iler, ispat yükü, düzeltme davasındaki ihtiyati tedbirler incelenmektedir. İkinci bölümün son kısmında ise tapu sicilinin düzeltilmesi davasının, diğer dava türleri ile karşılaştırılmasına ilişkin tespitlerimiz yer almaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Tapu sicili, tapu sicilinin düzeltilmesi, tapu sicili işlemleri, itiraz ve def’i, ispat.

# ABSTRACT

## RECTIFICATION OF LAND REGISTRY

SEÇER YAREN

PRIVATE LAW

Thesis Advisor: Yrd. Doç. Dr. Aslı MAKARACI

09, 2010, 127 pages

Rectification of the land registry holds key for providing of compatibility of land registry records with the real right situation, publicity of land registry records and legal transactions' security. Therefore there are variable arrangements which enable to rectifiante land registry in Turkish Civil Code and in related legislation.

Our thesis consists of two sections which follows Introduction part and conclusion section which includes our point of views upon controversial issues.

In the first section, rectification of land registry notion; general information upon registry, annotation and declarations and unlawful situations in these transactions are defined.

In the second section, under main heading "The Rectification Methods excluding coverage of Turkish Civil Code Article 1025", rectification of land registry based on parties' mutual agreement; automatically rectification of land registry by the recording officer; cancellation which rectificates land registry; rectification of incorrect records by the way of bringing an action under Article 1027 of Turkish Civil Code; rectificaton of technical errors under Cadastre Code Article 41 and Forest Code No.6831 are analysed first in different titles.

In the other parts of the second section are allocated to rectification of land registry under Turkish Civil Code Article 1025. In this context, the legal nature of rectification of land registry case, subject matter of the case, terms and parts of this case, time period for demanding rectification, the matter of alienating rectification case are evaluated generally. In the following parts, objections and incidental pleas which might be claimed in the rectification of the land registry case, burden of proof, preliminary injunctions in the rectification of the land registry case, court decree at the end of the case and the legal affects of the court decree are analyzed. In the last part of the second section, there are our findings related to comparison the rectification of the land registry case with the variety of cases.

**Keywords:** Land registry, rectification of land registry, land registry transactions, objections and incidental pleas, proof.



# İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR.....	vii
GİRİŞ.....	1

## BİRİNCİ BÖLÜM TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİNE YOL AÇAN DURUMLAR

### I. Tapu Sicili Sistemi İçerisinde Düzeltme Kavramının

Genel Olarak İncelenmesi.....	4
A. Tapu Sicili Sistemine Genel Bir Bakış.....	4
B. Gerçek Hak Durumunu Yansıtmayan Tapu Sicilinin Sakıncaları.....	5
C. Düzeltme Kavramı.....	6

### II. Gerçek Hak Durumunu Yansıtmayan Yolsuz Tescil ve Yolsuz Terkin.....7

A. Tescil ve Terkin Kavramı.....	7
B. Tescil İşleminin Sebebe Bağlılığı.....	8
C. Başlangıçtan İtibaren Yolsuz Tescil.....	9
1. Tescil İşleminin Şekle Aykırılığı.....	12
a. Tescilin Dayandığı Hukuki Sebebin Şekle Tabi Hukuki İşlem Niteliği Taşınması.....	12
b. Tescilin Şekle Aykırılığının Hukuki Sonuçları.....	16
2. Muvazaanın Tapu Sicili İşlemlerine Etkisi Bakımından İncelenmesi.....	19
a. Muvazaa Kavramı.....	19
b. Muvazaaya Dayalı İşlemlerin Hukuki Sonuçları.....	21
3. İnançlı İşlemlerin Tapu Sicil Kayıtlarına Etkisi Bakımından İncelenmesi.....	27
a. İnançlı İşlem Kavramı.....	27
b. İnançlı İşlemlerin Hukuki Sonuçları.....	28
4. Nam-ı Müstear Kavramının Tapu Sicili İşlemlerine Etkisi Bakımından İncelenmesi.....	29
a. Nam-ı Müstear Kavramı.....	29
b. Nam-ı Müsteara Dayalı İşlemlerin Hukuki Sonuçları.....	30
5. Geniş Anlamda Tescil Talebi ve Tasarruf Yetkisi.....	32
a. Tasarruf Yetkisinin İspatı ve Eksikliklerin Tamamlanması.....	33
b. Hukuka Uygun Bulunmayan Tescil Talebinin Reddi.....	37
D. Tescilin Hukuki Değerini Sonradan Yitirmesi.....	38

### III. Gerçek Hak Durumunu Yansıtmayan Yolsuz Şerhler.....38

A. Kişisel Hakların Şerhinin Tapu Sicili İşlemlerine Etkisi Bakımından İncelenmesi.....	40
1. Kişisel Hakların Şerhi.....	40
2. Kişisel Hak Şerhlerinin Yolsuzluğu.....	42
B. Tasarruf Yetkisini Kısıtlayıcı Şerhlerin Tapu Sicili İşlemlerine Etkisi Bakımından İncelenmesi.....	45
1. Tasarruf Yetkisini Kısıtlayıcı Şerhler.....	45
2. Tasarruf Yetkisini Kısıtlayıcı Şerhlerin Yolsuzluğu.....	48
C. Geçici Tescil Şerhinin Tapu Sicili İşlemlerine Etkisi Bakımından İncelenmesi.....	49

1. Geçici Tescil Şerhi.....	49
2. Geçici Tescil Şerhinin Yolsuzluğu.....	50
<b>IV. Gerçek Hak Durumunu Yansıtmayan Yolsuz Beyanlar.....</b>	<b>51</b>
A. Türk Medeni Kanunu ve Tapu Sicil Tüzüğü'nde Beyanlara İlişkin Genel Düzenlemeler ve Bu Beyanların Yolsuzluğu.....	53
B. Diğer Kanunlarda Beyanlara İlişkin Genel Düzenlemeler ve Bu Beyanların Yolsuzluğu.....	55
C. Eski Hukuktan Gelen ve Beyan Olarak Tapu Siciline Geçirilmiş, Kurulmaları Artık Mümkün Bulunmayan Beyanlara İlişkin Hususlar.....	56
<b>V. Gerçek Hak Durumunu Yansıtmayan Diğer Yolsuz Kayıtlar.....</b>	<b>58</b>

## İKİNCİ BÖLÜM TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİ YOLLARI

<b>I. Türk Medeni Kanunu Madde 1025 Kapsamı Dışındaki Basit Düzeltme Yolları.....</b>	<b>61</b>
A. Tarafların Anlaşmasına Dayalı Olarak Gerçekleştirilen Düzeltme.....	61
B. Tapu Memurunun Tapu Sicilini Re'sen Düzeltmesi.....	64
C. Sicil Düzeltici Terkinler.....	67
1. Tescilin Şekli Bir Değer Taşınması Halinde Gerçekleştirilen Sicil Düzeltici Terkinler.....	67
2. Hukuki Değerini Yitiren Bir Tapu Sicili Kaydının Türk Medeni Kanunu Madde 1026 Uyarınca Düzeltilmesi.....	67
D. Yazım Yanlışlıklarının Türk Medeni Kanunu Madde 1027 Gereğince Dava Yoluyla Düzeltilmesi.....	70
E. Kadastro Kanunu Madde 41 Çerçevesinde Tapu Sicilinin Düzeltilmesi.....	74
F. 6831 Sayılı Orman Kanunu'na Göre Teknik, Fenni Hataların Düzeltilmesi.....	77
<b>II. Türk Medeni Kanunu Madde 1025 Kapsamında Tapu Sicilinin Düzeltilmesi.....</b>	<b>78</b>
A. Türk Medeni Kanunu Madde 1025 Kapsamında Tapu Sicilinin Düzeltilmesinin Hukuki Niteliği.....	78
B. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasının Konusu.....	82
1. Ana ( Asli ) ve Yardımcı Siciller Bakımından Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasının Konusu.....	82
2. Tapu Sicili İşlemleri Bakımından Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasının Konusu.....	83
a. Tescil, Terkin ve Değişikliklerin ( Tadil ) Düzeltme Davasına Konu Olması.....	83
b. Şerhlerin Düzeltme Davasına Konu Olup Olamayacağıın İncelenmesi.....	83
c. Beyanların Düzeltme Davasına Konu Olup Olamayacağıın İncelenmesi.....	85
C. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasının Şartları.....	86
D. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasında Taraflar.....	86
1. Davacılar.....	86
a. Doğrudan Doğruya Zarar Görenler.....	86

b. Dolayısıyla Zarar Görenler.....	91
2. Davalılar.....	92
E. Düzeltme Talebinin Hangi Sürede İleri Sürülebileceği.....	94
F. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Talebinin Devredilip Devredilemeyeceği.....	95

<b>III. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasında İtiraz ve Def'iler, Tarafların İspat Yükümlülüğü, İhtiyati Tedbirler ile Mahkeme Hükmü ve Sonuçları.....</b>	<b>95</b>
A. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasında İtiraz ve Def'iler.....	95
1. Tapu Sicil İşlemlerindeki Eksikliklerin Sonradan Tamamlanması.....	96
2. Tapu Siciline Güven İlkesi Çerçevesinde Taşınmazların İyiniyetle İktisabı.....	96
a. İyiniyetle İktisabın Korunmasının Şartları.....	96
b. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasında İyiniyetin Rolü.....	98
3. Zamanaşımıyla Kazanım.....	99
aa. Olağan Zamanaşımıyla Kazanım ve Olağan Zamanaşımıyla Kazanımın Şartları.....	99
ab. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasında Olağan Zamanaşımının Rolü.....	101
ba. Olağanüstü Zamanaşımıyla Kazanım ve Olağanüstü Zamanaşımıyla Kazanımın Şartları.....	102
bb. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasında Olağanüstü Zamanaşımının Rolü.....	104
B. İspat Yükü.....	105
1. Tapu Sicilinden Doğan Kanuni Faraziye ve Karineler.....	105
2. Davacının ve Davalının İspatlaması Gerekli Hususlar.....	107
C. Düzeltme Davasında İhtiyati Tedbirler.....	109
D. Hüküm ve Hüküm Yerine Geçen Tasarrufların Etkileri.....	110

<b>IV. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasının Diğer Davalarla Karşılaştırılması.....</b>	<b>111</b>
A. Tescile Zorlama ( İcbar ) Davası ile Karşılaştırılması.....	111
B. İstihkâk Davası ile Karşılaştırılması.....	112
C. Miras Sebebiyle İstihkâk Davası ile Karşılaştırılması.....	115
E. El Atmanın Önlenmesi ( Müdahalenin Men'i ) Davası ile Karşılaştırılması.....	116
F. Sınır Anlaşmazlıklarına İlişkin Davalar ile Karşılaştırılması.....	118

<b>S O N U Ç .....</b>	<b>120</b>
<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>123</b>

## KISALTMALAR

bakınız	: bkz.
bent	: b.
Borçlar Kanunu	: BK.
Cilt	: C.
cümle	: c.
Esas	: E.
Eski Medeni Kanun	: EMK.
fıkra	: f.
Hukuk Dairesi	: HD.
Hukuk Genel Kurulu	: HGK.
Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu	: HUMK.
İcra ve İflas Kanunu	: İİK.
İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası	: İHFM.
Karar	: K.
karşılaştırınız	: krş.
Kat Mülkiyeti Kanunu	: KMK.
madde	: m.
Mukayeseli Hukuk Dergisi	: MHD.
Numara	: No.
Ordinaryüs	: Ord.
RG.	: Resmi Gazete
sayfa	: s.
Sayı	: S.
Tapu Sicil Tüzüğü	: TST.
Tarih	: T.
Türk Medeni Kanunu	: TMK.
Türk Ticaret Kanunu	: TTK.
ve bunun gibi	: vb.
ve devamı	: vd.
Yargıtay	: Y.
Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu	: YİBGK.

## GİRİŞ

Tapu sicili, taşınmazların geometrik ve hukuki durumlarını göstermek amacıyla Devletin yetkili kıldığı organlar tarafından ve yine Devletin denetim ve sorumluluğu altında tutulan sicil, defter ve belgelerin meydana getirdiği bir bütünü teşkil etmektedir. Taşınmazlara ilişkin aynî hakların Devlet eliyle tutulan tapu sicili aracılığıyla dışa yansıtılması, hak ve işlem güvenliğinin sağlanabilmesi açısından çok büyük bir öneme sahiptir.

Tapu sicili sisteminde, taşınmazların kaydı yapılırken her taşınmaza bağımsız bir sayfa açılır. Buna aynı yöntem adı verilir. Taşınmaz için açılan bu bağımsız sayfaya o taşınmaza ilişkin bütün özellikler, taşınmazın yüzölçümü, sınırları, maliki, taşınmaz üzerinde mevcut olan sınırlı aynı haklar yazılır.

Tapu sicilinin en önemli işlevi taşınmazlar üzerindeki aynı hakları açık ( aleni ) hale getirmektedir. Bu esas, Türk Medeni Kanunu'nun ( TMK. ) 997. maddesinde ( m. ) "Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur" denilmek suretiyle çok açık bir şekilde ifade edilmiş olmaktadır. Tapu sicilinin açık ( aleni ) olması neticesinde hukuken korunmaya değer bir menfaatinin varlığını ispatlayan herkes tapu sicili kayıtlarını inceleyebilir, aynı esas çerçevesinde hiç kimsenin tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri sürmesi mümkün değildir ( TMK. m. 1020 ).

Tapu siciline kayıtlı bir taşınmaz üzerinde aynı hak kurulması, devri ve sona erdirilmesi kural olarak tapu siciline yapılacak geçerli bir tescil veya terkin işlemi ile gerçekleştirilebilmektedir. Ancak, tescil veya terkinin kendisinden beklenen kendisinden beklenen sonucu yaratabilmesi için geçerli bir hukuki sebebe dayanması şarttır. Geçerli bir sebebe dayanmayan tescil veya terkin işlemi taşınmaz üzerindeki aynı hakkın durumunu da etkilemez; böyle bir durumda gerçek hak sahipliğinde herhangi bir değişiklik meydana gelmez. Tapu sicilindeki bir kaydın gerçekliği yansıtmayıp, sadece şekli bir değer taşıması ya da bu kaydın hukuki değerini tamamen yitirmesi halinde ise tapu sicilinin, kendisinden beklenen fonksiyonu yerine getirmesi imkanı ortada kalker,

bu durum ise hak sahiplerinin zarara uğraması ve tapu siciline güvenin ortadan kalkması gibi bir çok olumsuz durumun meydana gelmesine yol açabilir.

Tapu sicilinin düzeltilmesi kavramı, genel olarak, "...geniş anlamda gerçeğe aykırı her türlü tapu kaydının; dar anlamda ise, gerçek hak durumuna uygun düşmeyen tescil ve terkin işlemlerinin gerçek hak durumuna uygun hale getirilmesi" olarak ifade edilmektedir. Düzeltme ile tapu kütüğündeki yanlış bir kaydın doğru şekle getirilmesi, böylelikle tapu kütüğü ile fiili durum arasındaki uyuşmazlığın ortadan kaldırılarak, tapu kütüğünün maddi ve fiili gerçek duruma uygun hale getirilmektedir. Bu düzeltme, belli şartların varlığı halinde tapu memurunca re'sen veya bir mahkeme kararına istinaden yapılabilir. Ancak hukuk düzeninin öngördüğü bazı istisnalar hariç kural, her türlü düzeltmenin mahkeme kararına dayalı olarak yapılmasıdır.

Tapu sicilindeki hukuka aykırı kayıtların düzeltilmesi, hak sahiplerinin haklarının korunması, tapu siciline olan güvenin tesis edilmesi, kamu güveninin sağlanması ve nihayet tapu sicilinin kendisinden beklenen işlevleri yerine getirebilmesine faydalı olacaktır. İşte "Tapu Sicilinin Düzeltilmesi" konulu tezimizi, tapu sicilinin taşınmaz malların hukuki rejimi ve düzeltmenin hak sahipleri açısından taşıdığı önem nedeniyle seçmiş bulunmaktayız.

Çalışmamız, iki ayrı bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde, genel olarak, tapu sicilinin düzeltilmesi kavramı, tapu sicilinin düzeltilmesine konu tescil, şerh ve beyan işlemlerine ilişkin genel bilgiler, bu işlemlerde hukuka aykırılık, yolsuzluk teşkil eden durumlar, tezimizin bünyesine uygun düştüğü ölçüde ilgili konu başlıkları içerisinde incelenmektedir.

İkinci bölümün ilk kısmında, "Türk Medeni Kanunu Madde 1025 Kapsamı Dışındaki Basit Düzeltme Yolları" ana başlığı altında, tarafların anlaşmasına dayalı tapu sicilinin düzeltilmesi; tapu memuru tarafından tapu sicilinin re'sen düzeltilmesi; sicil düzeltici terkinler ile tapu sicilinin gerçek duruma uygun bir hale getirilmesi; kurucu unsurları geçerli olan bir tapu sicili işleminin, tapu memuru tarafından hakkın içeriğini etkileyecek, belgelere aykırılık teşkil edecek bir biçimde tapu kütüğüne geçirilmesi

halinde yazım yanlışlıklarının Türk Medeni Kanunu Madde 1027 gereğince dava yoluyla düzeltilmesi; Kadastro Kanunu Madde 41 çerçevesinde kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hataların düzeltilmesi ve son olarak 6831 Sayılı Orman Kanunu'na göre teknik, fenni hataların düzeltilmesi yolları ayrı başlıklar içerisinde incelenmiş bulunmaktadır.

İkinci bölümün diğer kısımları ise “Türk Medeni Kanunu Madde 1025 Kapsamında Tapu Sicilinin Düzeltilmesi”ne ayrılmıştır. Bu kapsamda, öncelikle Türk Medeni Kanunu Madde 1025 çerçevesindeki tapu sicilinin düzeltilmesi davasının hukuki niteliği, konusu, dava şartları, davanın tarafları, düzeltme talebinin hangi süre içerisinde ileri sürülebileceği, düzeltme talebinin devredilebilip devredilemeyeceği hususları genel olarak değerlendirilmektedir. İzleyen kısımlarda ise, tapu sicilinin düzeltilmesi davasında ileri sürülebilecek itiraz ve def’iler, ispat yükünün kimlerin üzerinde olduğu, düzeltme davasındaki ihtiyati tedbirler, dava sonunda verilen hüküm ve hükmün etkileri incelenmekte, son kısımda ise tapu sicilinin düzeltilmesi davasının, diğer dava türleri ile karşılaştırılmasına ilişkin tespitlerimiz yer almaktadır.

Tezimizin sonuç kısmında ise, genel olarak Türk hukukunda tapu sicilinin düzeltilmesi sistemlerine ilişkin görüşlerimize yer verilmiş bulunmaktadır.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİNE YOL AÇAN DURUMLAR

#### I. Tapu Sicili Sistemi İçerisinde Düzeltme

##### Kavramının Genel Olarak İncelenmesi

#### A. Tapu Sicili Sistemine Genel Bir Bakış

Bir eşya üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen aynı hakların<sup>1</sup>, aynı hakkı ihlal etmeme yükümlülüğü altında olan kişilere karşı ileri sürülebilmesi için herkes tarafından kolayca anlaşılabilmesi, kısaca aynı hakların kamuya açık olması gerekmektedir<sup>2</sup>. Taşınır mallarda zilyetlik, bu mallar üzerinde fiilen tasarruf edenin hakkını ve kamuya açıklığı sağlamak için yeterli kabul edilebilirse de taşınmazlar üzerindeki zilyetlik için aynı şeyi söylemek mümkün değildir. Zilyetliğin, taşınmazlar üzerindeki aynı hakları kamuya açık hale getirme açısından yetersiz kalması buna ek olarak taşınmazların, hukuki düzen içerisindeki önemleri ve taşıdıkları ekonomik değer<sup>3</sup> nedeniyle Türk ve İsviçre hukukunda taşınmazlar açısından, “tapu sicili” adı verilen sistem<sup>4</sup> kabul edilmiştir.

---

<sup>1</sup> OĞUZMAN M.Kemal/ SELİÇİ ÖZER/ OKTAY-ÖZDEMİR Saibe, Eşya Hukuku, Zilyetlik-Tapu Sicili- Taşınmaz ve Taşınır Mülkiyeti-Kat Mülkiyeti-Sınırlı Aynı Haklar, Gözden Geçirilmiş 12.Baskı, İstanbul 2009, s. 3; İMRE Zahit, Aynı Hak Mefhumu Üzerine Düşünceler, Medeni Hukuk Ordinaryüs Profesör A. Samim Gönensay’a Armağan, İstanbul 1955, s. 325; KÖPRÜLÜ Bülent/ KANETİ Selim, Sınırlı Aynı Haklar, İstanbul 1972-1973, s. 3; SEROZAN Rona, Mülkiyet Hakkının Öz, İşlevi ve Sınırları, Prof. Dr. Ümit Yaşar Doğanay’ın Anısına Armağan I, İstanbul 1982, s. 245; CANSEL Erol/ İNAN Ali Naim, Aynı Hak Kavramı ve Eşya Hukukunun Konusu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 21, S: 1-4, Ankara 1964, s. 348- 352. UMUR Ziya, Roma Hukuku, Tarihi Giriş- Kaynaklar- Umumi Mefhumlar- Hakların Himayesi, İstanbul 1974, s. 344.

<sup>2</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 22; Jale G./ AKINTÜRK Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s.101; AYAN Mehmet, Eşya Hukuku, Zilyetlik ve Tapu Sicili, Cilt I, Güncelleştirilmiş 5. Baskı, Konya Ocak 2010, s. 149;

<sup>3</sup> Taşınmazların taşıdığı önem hakkındaki ayrıntılı açıklamalar için bkz. OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 119; AKİPEK Jale G./ AKINTÜRK Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s. 225-226; ERTAŞ Şeref, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 8. Baskı, Ankara 2008 s. 127; TEKİNAY Selahattin Sulhi, Eşya Hukuku, C. I, Genişletilmiş 4. Bası, İstanbul 1984, s. 184 vd.; TEKİNAY Selahattin Sulhi/ AKMAN Sermet/ BURCUOĞLU Haluk/ ALTOP Atilla, Yeniden İncelenmiş ve Gözden Geçirilmiş 5. Bası, İstanbul 1989, s. 20-22; SİRMEN Lale, Eşya Hukuku Dersleri, Ankara 1995, s. 111; AYAN Mehmet, Eşya Hukuku, Zilyetlik ve Tapu Sicili, Cilt I, Güncelleştirilmiş 5. Baskı, Konya Ocak 2010, s. 149.

<sup>4</sup> Taşınmazlarda kamuya açıklığın sağlanması açısından çeşitli sistemler mevcuttur. Bu sistemler hakkında ayrıntılı açıklama için bkz. AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 226 vd.; ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 127; GÜRSOY Kemal Tahir, Medeni Kanunun Tapu Sicil Sistemini Kabul Etmesinin Ortaya Çıkardığı Sorunlar ve Çözümlerine Genel Bir Bakış, Medeni Kanunun 50. Yılı, Ankara Üniversitesi Hukuk



Tapu sicili, taşınmazların geometrik ve hukuki durumlarını göstermek amacıyla Devletin yetkili kıldığı organlar tarafından ve yine Devletin denetim ve sorumluluğu altında tutulan sicil, defter ve belgelerin bütünüdür<sup>5</sup>. Tapu sicili sisteminde, tapu siciline konu aynı hakların herkes tarafından görülebilecek bir biçimde açık hale getirilmesi<sup>6</sup>, tapu sicili işlemlerinin güven içinde yürütülebilmesi, hak ve işlem güvenliğinin sağlanarak tapu sicilinin gerçek hak sahipliğini tam olarak yansıtması amaçlanır<sup>7</sup>. Böylelikle hak sahiplerinin kendi rızaları veya bilgileri dışında herhangi bir değişikliğin meydana gelmesine ilişkin tüm sakıncalar da ortadan kaldırılmaktadır.

## **B. Gerçek Hak Durumunu Yansıtmayan Tapu Sicilinin Sakıncaları**

Tapu sicilinin yolsuzluğu, birçok olumsuz sonucun meydana gelmesine sebep olabilir. Bunların başında<sup>8</sup>, tapu sicilindeki yolsuz kayda güvenen iyiniyetli üçüncü kişilerin hak kazanımları ( TMK. m.1023 ) karşısında gerçek hak sahibinin hakkının sona ermesi ve böylelikle zarara uğraması gelmektedir. Yine, geçerli bir hukuki sebep olmaksızın tapu kütüğüne yolsuz bir şekilde malik olarak yazılan kişinin taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız 10 yıl süreyle ve iyiniyetle sürdürmesi halinde bu yolla kazanmış

---

Fakültesi Yayınları No:408, Ankara 1977, s. 139-144. Yabancı hukuk sistemlerindeki tapu sicili uygulamaları hakkında bilgi için bkz. ( [http://en.wikipedia.org/wiki/Deeds\\_registration](http://en.wikipedia.org/wiki/Deeds_registration), 31.08.2010 ); La Salle Law Library ( United States Encyclopedias and Dictionaries ), Formerly American Law and Procedure, Volume V, History of Real Property- Transfer of Title to Real Estate- Mortgages- Mining Law- Irrigation Law, Chicago 1965, s. 181.

<sup>5</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 123 ; AYAN, s. 150

<sup>6</sup> SİRMEN Lale, Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu, Ankara 1975, s. 3; OKTAY- ÖZDEMİR Saibe, Kişilik Hakları ve Bilgi Alma Hakkı Çerçevesinde Tapu Sicilinin Aleniliği ( Kamuya Açıklığı ) İlkesi, Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan, Ankara 2006, s. 503; BERKİ Şakir, Türk Medeni Kanununda Zilyedlik ve Tapu Sicili ile İlgili Prensipler ve Tapusuz Gayrimenkuller, Prof. Dr. Hıfzı Timur'un Anısına Armağan, İstanbul 1979, s. 156; BAŞPINAR Veyssel, Elektronik Tapu Sicili Düzenlenirken, Tapu Sicilinin Aleniyeti ve Diğer Alanlarla İlgili Alınması Gereken Tedbirler, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 57, S: 3, Ankara 2008, s. 99; PALA Ceylan, Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar, ( Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi ), İstanbul 2007, s. 1. YAVUZ Cevdet, Tapusuz Gayrimenkullerin Devren Kazanılması, Prof. Dr. Ümit Yaşar Doğanay'ın Anısına Armağan I, İstanbul 1982, s. 387. ACEMOĞLU Kevork, Tapulama Kanununun İncelenmesi ve Eleştirilmesi, İstanbul 1970, s. 3: Yazar, ülkemizdeki tapu örgütü ve kayıtlarının yetersiz olduğunu, taşınmazların çoğunun tapuya kayıtlı bulunmadığını, tapuya kayıtlı olanların da gerçek hak durumunu göstermekten uzak olduğunu belirtmektedir.

<sup>7</sup> YÜREKLİ Sabahattin/ VARZİKOĞLU Süleyman, Gayrimenkul Yüzölçümü Arttırım Davasında Araştırılacak Yönler, Prof. Dr. Oğuz İmregün'e Armağan, İstanbul 1998, s. 785.

<sup>8</sup> Tapu sicilinin gerçek hak durumunu yansıtmamasının taşıdığı tehlikeler hakkındaki benzer açıklamalar için bkz. YILMAZ Zekeriya, Tapu İptali ve Tescil Düzeltme Davaları, Ankara 2006, s. 119-120; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 223; SİRMEN ( Devletin Sorumluluğu ), s. 3-21; ÜSTÜNDAĞ Saim, Tapu Kütüğünün Tashihi Davası, İstanbul 1959, s. 13-15; KURT Ekrem, Tapu Sicilinin Düzeltilmesi, İstanbul 2004, s. 77-78; SİRMEN Lale, ( Eşya Hukuku Dersleri ), s. 218-219.

olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilememesi<sup>9</sup> ( TMK. m.712 ), yolsuz tescil halinde hak karinesinden ve zilyetlikten doğan dava açma hakkından yalnız adı tapuda yolsuz olarak tescil edilmiş kimsenin yararlanabilmesi ( TMK. m.992 ), sicilde hak sahibi olarak gözükmeyen gerçek malikin, sicilde aynı hak sahibi olarak tescil edilmediği müddetçe tapu siciline ilişkin hiçbir tasarrufi işlemi gerçekleştirememesi<sup>10</sup> ( TMK. m.705 ) gibi birçok durumda hak sahiplerinin zarara uğraması söz konusu olabilir.

Türk Medeni Kanunu'ndaki tapu sicilinin düzeltilmesine ilişkin tüm hükümler, gerçek hak sahipliğini yansıtmayan yukarıda örnelemeye çalıştığımız olumsuz durumların sebebiyet verebileceği zararların önlenmesi ve tapu sicilinin gerçeğe uygun bir şekilde getirilmesi gayesini gütmektedir. Bu bakımdan, tapu sicilinin düzeltilmesinin ne kadar büyük bir öneme sahip olduğu son derece açık bir şekilde ortaya çıkmaktadır.

### **C. Düzeltme Kavramı**

Düzeltme kavramı sözlükte<sup>11</sup>, “daha iyi duruma getirmek için yapılan değişiklik, ıslahat, reform; yargı ve öteki yazılı belgelerde, yazılarda yapılan yanlışlığın, yöntemine göre düzeltilmesi” anlamlarına gelmektedir. Türk Medeni Kanunu'nda tapu sicilinin düzeltilmesine ilişkin hükümler yer almakla birlikte düzeltme kavramı açık bir şekilde tanımlanmamıştır.

Tapu sicilinin düzeltilmesi kavramı, genel olarak, “...*geniş anlamda gerçeğe aykırı her türlü tapu kaydının; dar anlamda ise, gerçek hak durumuna uygun düşmeyen tescil ve terkin işlemlerinin gerçek hak durumuna uygun hale getirilmesi*” olarak ifade edilmektedir<sup>12</sup>. Düzeltmeye ilişkin hükümler bir bütün olarak değerlendirildiğinde, düzeltme kavramı tapu kütüğündeki yanlış bir kaydın doğru şekilde getirilmesi, böylelikle tapu kütüğü ile fiili durum arasındaki uyumsuzluğın ortadan

<sup>9</sup> AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 322; KURT, s. 77.

<sup>10</sup> YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 120; SİRMEN ( Eşya Hukuku Dersleri ), s. 218; ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 302.

<sup>11</sup> www.tdk.gov.tr, 28.08.2010.

<sup>12</sup> AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 32; AKİPEK/AKINTÜRK s. 342.

kaldırılarak, tapu kütüğünün maddi ve fiili gerçek duruma getirilmesi olarak tanımlanabilir<sup>13</sup>.

Tapu sicilinin düzeltilmesinin en temel şartı, tapu sicili ile gerçek hak durumu arasında bir uyumsuzluğun bulunmasıdır<sup>14</sup>. Bu uyumsuzluk halleri genel olarak, gerçek hak durumuna uygun düşmeyen bir tescil veya terkin işlemidir. Ancak geniş anlamda ele alındığı takdirde her türlü tapu kaydının düzeltmeye konu teşkil etmesi mümkündür. Dolayısıyla, terkin ve tescil işlemleri yanında gerçeğe aykırı şerhler ve beyanlar için de düzeltme yoluna gidilebilir. Bu bakımdan, aşağıdaki plan dahilinde tapu sicilinin düzeltilmesine konu tüm işlemlerin ayrı ayrı başlıklar halinde ve tabi oldukları hükümler ile birlikte incelenmesinde büyük bir fayda bulunmaktadır.

## **II. Gerçek Hak Durumunu Yansıtmayan Yolsuz Tescil ve Yolsuz Terkin**

### **A. Tescil ve Terkin Kavramı**

Geniş anlamıyla tescil, tapu kütüğüne kayıtlı bir taşınmaz üzerinde aynı hak kurulması, mevcut bir aynı hakkın kapsamının değiştirilmesi, devri veya ortadan kaldırılması için yapılan bir işlemdir<sup>15</sup>. Dar ( teknik ) anlamıyla tescil ise tapu kütüğünde taşınmaza ait sayfaya sadece o taşınmaz üzerindeki aynı hakların yazılmasını ifade eden özel, teknik bir terimdir<sup>16</sup>. Terkin ise, bir aynı hakkın sona erdirilmesi<sup>17</sup> veya gerçeği yansıtmayan bir tescilin, gerçek duruma uygun hale getirilmesi için yapılan bir işlemdir<sup>18</sup>. “Geniş anlamıyla tescil” kavramı, tadil ve terkin işlemlerini de içermektedir; çalışmamız

---

<sup>13</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 342, ÜSTÜNDAĞ, s. 15: Yazarlar, tapu sicilinin, maddi hak ile bütün noktalarda uyuşması ve gerçek aynı hakkı tam olarak göstermesi zorunluluğundan bahsederek, tapu sicilinin kendisinden beklenen fonksiyonları yerine getirebilmesi açısından olmazsa olmaz bir şarta işaret etmekte; fakat olması gereken bu duruma ancak sınırlı hallerde tam anlamıyla ulaşılabileceğini haklı olarak belirtmektedirler. AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 322: Yazar, tapu sicili işlemlerinin, tapu kütüğüne kaydedilmesi sırasında yapılan yanlışlıklar veya tapu kayıtlarında sonradan ortaya çıkan değişiklikler nedeniyle tapu sicilinin gerçeğe aykırı bir hal alabileceğine işaret etmektedir.

<sup>14</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 42.

<sup>15</sup> AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 280.

<sup>16</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 172; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 284; ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 181; SİRMEN, ( Eşya Hukuku Dersleri ), s. 173.

<sup>17</sup> TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 342; TEKİNAY, s. 224; AYAN, s. 304.

<sup>18</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 181.

kapsamında ele almayı tercih ettiğimiz “geniş anlamda tescil” kavramı içerisinde “dar anlamda tescil”, “terkin” ve “değişiklik ( tadil )” işlemleri birlikte incelenmektedir.

## **B. Tescil İşleminin Sebebe Bağlılığı**

Türk Medeni Kanunu madde 1015’e göre tapu sicilinde gerçekleştirilecek işlemlerin geçerliliği, istemde bulunanın “...hukuki sebebi belgelemiş olmasına...”, diğer bir deyişle bu işlemlerin “sebebe bağlı olması” esasına tabi tutulmaktadır. Sebebe bağlılık ilkesi, tapu kütüğüne yapılacak işlemlerin geçerli bir hukuki nedene<sup>19</sup> dayanması gerekliliğini ifade etmektedir<sup>20</sup>. Söz konusu esas, zabıt defteri tutulan yerlerde de aynı şekilde uygulanmaktadır.

Tescilin dayanağını oluşturan hukuki sebep; genelde aynı hakkın devrini veya ortadan kaldırılmasını isteme hususunda ilgililere hak ve yükümlülükler getiren bir hukuki işlem olup<sup>21</sup>, bu işlem satış, trampa, miras sözleşmesi vb. gibi iki taraflı bir hukuki işlem olabileceği gibi, belirli bir mal bırakmayı içeren vasiyet vb. gibi tek taraflı bir hukuki işlem<sup>22</sup> de ibaret olabilir. Bunların yanında, tescilin dayanağı, aynı hakkın tescilden önce kazanılmasına yol açan cebri icra, miras, mahkeme kararı, işgal, kamulaştırma gibi

---

<sup>19</sup> OĞUZMAN M. Kemal/ BARLAS Nami, Medeni Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar, 15.Bası, İstanbul 2008, s. 177-183: Hukuki işlemin geçerliği için aranan şartlar iki grupta toplanabilir: Bunlardan bazıları her türlü hukuki işlem için, bazıları ise sadece belli işlemler için varlığı özel olarak aranan geçerlilik şartlarıdır. Her türlü hukuki işlemde aranan şartlar, hukuki muamele ehliyetinin bulunması, hukuki muamelenin konusunun, emredici hukuk kurallarına, kamu düzenine, genel ahlâka, kişilik haklarına aykırı veya imkânsız olmaması, hukuki işlemi meydana getiren irade beyanının sıhhatli olması ve muvazaalı bulunmaması; bazı hukuki işlemler için aranan şartlar ise hukuki işlemlerin gerekli şekil şartlarına uyularak meydana getirilmesi, tasarruf işlemlerinde tasarrufta bulunanın tasarruf yetkisine sahip bulunması, sebebe bağlı tasarruf işlemlerinin geçerliliğinin buna temel teşkil eden geçerli bir borçlanma işleminin bulunması, karşılıklı borç yükleyen akitlerde gabinin bulunmamasıdır.

<sup>20</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 136; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 356; TAŞDELEN Nihat, Gayrimenkul Mülkiyetinin Geçirim Yoluyla Kazanılması, Tapuya Kayıtlı Gayrimenkul Mülkiyetinin Geçirim Yoluyla Kazanılması, Prof .Dr. Erdoğan Moroğlu’na 65.Yaş Günü Armağanı, 2.Bası, İstanbul, Ocak 2001, s. 1016.

<sup>21</sup> SUNGURBEY İsmet, Borç İkrarı ve Borç Vaadi, İstanbul 1975, s. 36-37: Yazar, soyut borç ikrarını tescil talebi için yeterli görmekte, tek tarafı borç altına sokan mücerret borç ikrarı ile taşınmaz mülkiyetine ilişkin işlem gerçekleştirilmek istenildiğinde, bu ikrarın tapu memuru huzurunda yapılması gerektiğini belirtmektedir.

<sup>22</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 288- 289; AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 283.: Tescilin dayanağını oluşturan hukuki sebep, çoğunlukla bir aynı hakkın kurulması veya devredilmesi borcunu doğuran özel hukuk karakterli ve iki taraflı bir hukuki işleme dayanabileceği gibi, tek taraflı bir hukuki işleme de dayanabilir.

sicil dışındaki bir kazanma sebebinden ( TMK. m.705/ f.2 )<sup>23</sup> ve yine şirketlerin birleşmeleri ( TTK. m.150 ) veya tür ( nev'i ) değiştirmeleri ( TTK. m.152 ) gibi nedenlerden kaynaklanabilir. Hukuki sebebin sadece tescilin yapıldığı anda<sup>24</sup> mevcut olması yetmemekte, aynı zamanda bütün tescil süresince de geçerliliğini koruması gerekmektedir<sup>25</sup>.

### A. Başlangıçtan İtibaren Yolsuz Tescil

Tapu sicilinin düzeltilmesini gerektiren yolsuz tescil, Türk Medeni Kanunu'nun 1024. maddesinde *“bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil”* şeklinde tanımlanmıştır. Anılan yasal düzenleme çerçevesinde yolsuz tescilin, gerçek hak durumuna uygun düşmeyen<sup>26</sup>, ya başlangıçtan itibaren geçersiz olan ya da geçerliliğini sonradan kaybeden tescil<sup>27</sup> olduğu ifade edilmek istenmektedir<sup>28</sup>. Tescilin yapıldığı andan itibaren mevcut olan bu yolsuzluk<sup>29</sup>, tescil

<sup>23</sup> YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 121; GÜRSOY Kemal Tahir/ EREN Fikret/ CANSEL Erol, Türk Eşya Hukuku, C.I, Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Ayni Haklar, Ankara 1978, s. 262; ÜNAL/ BAŞPINAR, s. 282-283; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 289.

<sup>24</sup> GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 245: Ayni hakkın tescilden önce kazanıldığı hallerde de iktisap sebebinin oluşturan hukuki işlem veya olayın tescil anında mevcut olması gerekmektedir.

<sup>25</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 290; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 262.

<sup>26</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 222; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 348; AYAN, ( Eşya Hukuku ), s.179. AYANOĞLU- MORALI Ahu, Mülkiyet Hakkının Teminat Amaçlı Devrine Yönelik İnançlı İşlemler, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Eylül 2006, s. 146. AKKANAT, Halil, Taşınmaz Mülkiyetinin Olağan Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C: LXII, S: 1-2, İstanbul 2004, s. 317: Yazar, kanunda öngörülen istisnalar dışında taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının, ancak tapu siciline yapılacak tescil ile mümkün olacağı hususuna değinerek hukuken geçerli bir iktisap sebebine dayanmaksızın gerçekleştirilen tescilin, mülkiyet hakkı kazanılması sonucunu doğurmayacağını ve tescilin yolsuzlaşacağını belirtmektedir. Bu durumda ise mülkiyet hakkı, tapu siciline yapılan tescile rağmen, tapu sicilinden adı silinen kişiye ait kalır, malik, tapu sicili mevcut aynı hak durumunu yansıtmaktan uzak bulunduğu için mülkiyet hakkına dayanarak tapudaki yolsuz tescilin düzeltilmesi için dava açabilir ( TMK. m. 1025 ).

<sup>27</sup> ÜNAL, Mehmet/ BAŞPINAR, Veysel, Şekli Eşya Hukuku, Giriş, Zilyetlik, Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 3.Baskı, Ankara 2007, s. 316-317; HATEMİ Hüseyin/ SEROZAN Rona/ ARPACI Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul 1991, ( HATEMİ ), s. 464: Yazarlar, yolsuz tescil yanında “yolsuz terkin” ve “yolsuz tadil” durumlarında da tapu kütüğündeki kaydın yolsuzlaştığı olgusuna değinmektedirler.

<sup>28</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 291; ÜSTÜNDAĞ, s. 43; CANSEL Erol, Tapu Siciline İtimat Prensibi, Ankara 1964, s. 21; KURT, s. 29; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 218; AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 175; SİRMEN, ( Eşya Hukuku Dersleri ), s. 218: Yazarlar, yolsuz tescili benzer bir şekilde sadece şeklen var olup gerçek hak durumuna uygun düşmeyen tescil olarak tanımlamaktadırlar. Y.14.HD.27.03.2008 tarih, E. 2008/2745, K. 2008/4187 sayılı ilamında da yolsuz tescilin benzer şekilde tanımlandığı görülmektedir: “Gerçek hak durumuna uymayan tescil yolsuz tescil sayılacağından, gerçek hak sahibinin hakkının sona ermesine veya zarara uğramasına neden olacağı açıktır.”, ( <http://www.kazanci.com>, 24.01.2010 ). GÜRSOY Kemal Tahir, Türk Eşya Hukukunda Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 1970, s. 425 ve DURAL, Mustafa, Eşya Hukuku Dersleri ( İstanbul Hukuk Fakültesi Adalet Meslek Yüksek Okulu Öğrencileri İçin Ders Notları, İstanbul 1981, s. 51: Yazarlar, bir taşınmaza ilişkin kaydın ya

talebinde bulunan kişinin fiil ehliyetine veya tasarruf yetkisine sahip bulunmaması, tescile dayanak teşkil eden işlemin ( satış, bağış vb.) şekil, irade sakatlığı, kanuna ve ahlâka aykırılığı<sup>30</sup>, sahte vekaletnameyle<sup>31</sup> veya vekaletnamede belirtilen yetkilerin aşılması<sup>32</sup> suretiyle işlem gerçekleştirilmesi, aynı taşınmaza ait iki ya da daha çok tapu kaydı bulunması ( çifte tapu kaydı )<sup>33</sup>, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan

---

başlangıçtan itibaren gerçek hak durumunu göstermediğini veya bu yolsuzluğun sonradan ortaya çıkabileceğini belirtmektedirler. KARAHASAN, Mustafa Reşit, Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, Öğreti-Yargıtay Kararları- İlgili Mevzuat, 2.Cilt, İstanbul 2007, s. 683; YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 117: Yazar, yolsuz tescilin bir üst kavram olduğu, gerçek hak durumuna uymayan her kaydın yolsuzluk teşkil ettiği hususuna işaret etmektedir.

<sup>29</sup> YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 120; AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 283; ÜSTÜNDAĞ, s. 45.

<sup>30</sup> HGK'nin 03.02.1982 tarih, E. 1979/1-464, K.1982/77 sayılı ilamında miras bırakanın, davacıları miras hakkından yoksun bırakmaktan ziyade, davalı ile olan nikahsız ilişkisini sürdürmeyi sağlayabilmek amacı ile dava konusu taşınmazları ona bağışladığı kanaatine varılarak, taşınmaz mülkiyetinin ahlaka aykırı bir amaçla bağışlanana devredildiği gerekçesiyle bağışlama işleminin geçersizliğine hükmedilmiştir. Gerekçeli karar metni için bkz. ( <http://www.kazanci.com>, 29.03.2010 ).

<sup>31</sup> Y.4.HD.'nin 14.02.2006 tarih, E. 2004/ 16580, K. 2006/ 1098 sayılı ilamında “şahsa verilen vekaletnameye yapıştırılan fotoğrafın, sahtecilik işlemi yapanlarca tapu kayıtlarındaki gerçek malike ait resimden çoğaltıldığı, davalı noterin vekaletnamenin düzenlenmesinde gerekli dikkat ve özeni göstermediği anlaşıldığından doğan zarardan sorumlu tutulması gerektiğine” hükmederek bu durumlarda noterlerin sorumlu olduğunu açık bir şekilde ortaya koymuş bulunmaktadır. Gerekçeli karar metni için bkz. ( <http://www.kazanci.com>, 29.03.2010 ).

<sup>32</sup> Y.4.HD.'nin 03.03.1976 tarih, E. 1975 /5652, K. 1976 2246 sayılı ilamında Y.4.HD.'nin 03.03.1976 tarih, E. 1975/ 5652, K. 1976/2246 sayılı ilamında davacı banka, sahte bir vekaletnameye dayanarak kendisi lehine verilmiş olan teminatın hükümsüzlüğü sonunda doğan zararı, sahte vekaletnameyi düzenleyen noterden talep etmiştir. Mahkeme, dava konusu olayda, sahte vekaletname ile sahte vekaletnamede belirtilen yetkilendirmenin kapsamı dışında kalacak şekilde bir ipotek tesis etme işleminin gerçekleştirildiğini tespit etmiş ve bu nedenle vekaletname geçerli olarak düzenlenmiş olsaydı dahi davacının Noteri dava etmek hakkı bulunmadığından ilk derece mahkemesi tarafından kabul edilen davanın reddi gerektiğine hükmetmiştir. Gerekçeli karar metni için bkz. ( <http://www.kazanci.com>, 29.03.2010 ).

<sup>33</sup> Çift tapu, bir taşınmaz hakkında kütükte çift sayfanın açılmış olması halidir. Çift kaydı bulunan taşınmazın, iyiniyetli üçüncü kişilere devredilmesi veya böyle bir kişi lehine aynı hak kurulması durumlarının ayrıca incelenmesi gerekmektedir. Böyle bir devir söz konusu olmadıkça, kütükte aynı taşınmaza malik olarak gözükenlerden her birisi, diğerine karşı tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilir ve davalı lehine mevcut olan tescilin yolsuz olduğunu ispat etmek suretiyle, bu kaydı kütükten terkin ettirerek tapu sicilini düzeltirebilir. Bununla ilgili olarak Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair 1515 Sayılı Kanunun 2.maddesinde de şöyle bir hüküm vardır: Tapu memuru çift tapunun varlığını öğrendiği anda, her iki kayda maliklerin tasarruf yetkisini sınırlamak için geçici tescil şerhi verir ve maliklere iki ay içinde durumu aydınlatmak üzere mahkemeye başvurmalarını bildirir. Onların bu süre içerisinde mahkemeye başvurmaması halinde, bizzat tapu memuru mahkemedен bu çift kayıtlardan hangisinin geçerli olacağı hakkında bir karar vermesini ister. Taşınmazın iyiniyetli üçüncü kişiye devredilmesi halinde konuyu ikili bir ayırım yaparak incelemek gerekmektedir: Aynı taşınmazın, aynı tarihte farklı kişiler adına kaydedilmiş olması, üçüncü kişilerin tapu kütüğüne olan güvenini ortadan kaldıracak niteliktedir. Bu sebeple, sanki ortada hiçbir kayıt yokmuş gibi hareket edilmesi gerekmektedir, yani bu kayıtların hiçbirisi tapu siciline güven ilkesinden yararlanamaz ( Bu yöndeki karar için: HGK'nin 23.09.1959 tarih, E. 1959/1-69, K. 1959/67 sayılı kararı, Karar için bkz. MHD., 1959, s. 318 ). Aynı taşınmaz için farklı tarihlerde farklı kişiler adına iki ayrı sayfa açılması durumu ise tartışmalıdır. POSTACIOĞLU'na ( POSTACIOĞLU İlhan, Mükerrer Tapulu Mahalin Satışı, İHFM, C.18, 1952, s. 1210 ) göre bu durumda ancak taşınmazı gerçek sahibinden kazanmış olanın kazanımı geçerli sayılacaktır. POSTACIOĞLU'na göre çift kayıt sahiplerinden, taşınmaza halihazırda zilyet olan kişi taşınmazın gerçek sahibi olarak kabul edilmelidir. İkinci görüşe göre, birinci görüş Türk Medeni Kanunu'nun ruhuna uygun düşmemektedir. Böyle bir çift tapu durumunda ancak eski tarihli

taşınmazların tescile konu edilmesi gibi çeşitli sebeplerden kaynaklanabilir<sup>34</sup>. Herhangi bir hukuki sebebe dayanmayan yolsuz tescil, bizzat tapu ve tapu kadastro memurlarının hilesi ( kasıtlı davranışları )<sup>35</sup>, dikkatsizliği, yanılması ya da yanıtılması<sup>36</sup> veya üçüncü kişilerin hukuka aykırı fiil ve işlemleri<sup>37</sup> neticesinde meydana gelebilir.

Geçerli bir hukuki sebebe dayanmayan tescil, sadece şeklen mevcuttur; bu tescile rağmen fiili durumda bir değişiklik meydana gelmez; yani maddi hukuk açısından aynı hak geçerli bir şekilde doğmuş veya devredilmiş olmaz. Böyle bir tescil yüzünden aynı

---

kaydın bir değeri bulunmakta, bu sebeple de ancak eski tarihli kayda dayanarak hak kazanan kişi güven ilkesinden yararlanabilmektedir ( Bu yöndeki görüşler için bkz. SAYMEN Ferit H./ELBİR Hakkı K., Türk Eşya Hukuku, İstanbul 1954, s. 185; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 359 ).

<sup>34</sup> BURCUOĞLU Haluk, Yalnızca Aşar ve Rüsumatın Vakfedilmiş Bulunduğu Taşınmazlar Açısından Vakıflar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair 4103 Sayılı Yasanın Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Selahattin Sulhi Tekinay'ın Anısı'na Armağan, İstanbul 1999, s. 144 vd.: Yazar, 4103 Sayılı Kanun ile getirilen düzenlemeler çerçevesinde, Vakıflar İdaresi'nin, vakıf taşınmazlarla ilgili olarak tapuda yapılacak her türlü tasarruf işlemini taviz bedelinin verilmesine bağlamasını, hukuka aykırı bularak eleştirmekte ve 4103 Sayılı Yasa'nın Anayasa'nın 35. ve 73. maddelerine aykırılık teşkil ettiğini belirtmektedir.

<sup>35</sup> KARAHASAN, s. 683: Yazar, tapu memuruna araştırma görevi verildiği için, kurucu öğelerden birinin eksik bulunması nedeniyle gerçekleştirilen tescil işleminin, ancak tapu memurunun aldatmalı davranışları neticesinde meydana getirilebileceğini ileri sürmektedir. Belirtmek gerekir ki, Yargıtay, tapu sicilinden kaynaklanan yolsuzluklarda tapu sicili memurlarının kusurlu olup olmadığına bakmaksızın bu zararın giderilmesinden devletin sorumlu olduğuna hükmetmektedir. HGK.'nin 11.07.2007 tarih, E.2007/4-422, K.2007/536 sayılı kararında da "...Dava, tapuda sahte vekaletnameye dayalı satış nedeniyle uğranılan zararın tazmini istemine ilişkindir. Dava, hukuksal dayanağı kusursuz sorumluluktan almakta ve kusura değil tehlike prensibine dayanmaktadır. Tapu sicil müdürlüğü görevlilerinin kusurlu olup olmadığının araştırılmasına yada kusurun varlığının ispatına gerek olmadığı gibi, esasen devletin sorumluluğu için bu kusurun varlığı da şart değildir. Tapu sicil müdürlüğünün hukuka aykırı eylem ve işlemleri ile zarar arasında illiyet bağı bulunduğuna göre bu zarardan devletin sorumlu olduğunun kabulü gerekir. Diğer bir ifadeyle, davacının zararı, tapu dairesinde yapılan işlemde kaynaklanmakla, olayda, devletin sorumluluğunu gerektiren illiyet bağının bulunduğu şüphesizdir. Hal böyle olunca; yerel mahkemenin, tapu sicilinin tutulmasıyla ilgili bu işlemde doğan davacı zararından, davalı Hazinenin sorumlu bulunduğu yönündeki kararı usul ve yasaya uygundur." denilmek suretiyle Yüksek Mahkeme bu konudaki görüşünü açık bir şekilde ortaya koymuştur, ( <http://www.kazancı.com>, 28.02.2010 ).

<sup>36</sup> Tapu ve kadastro memurluklarınca ya da üçüncü kişilerce gerçekleştirilen sahteciliklere ilişkin ayrıntılı açıklamalar için bkz. YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 121-122; KURT, s. 31-35. DÖRTGÖZ Gürsel Öcal, Tapu ve Kadastro İşlemlerinde Sahtecilik Suçları ve Alınması Gerekli Tedbirler, Ankara 1993, s. 17: Yazar, tapu sicilindeki sahtecilikleri: a) Kamu görevlileri dışındaki kişilerin bizzat sebebiyet verebileceği b) Tapu sicil müdürlüğü dışındaki birtakım resmi kurumlarda ( Nüfus Müdürlüğü, Noter vs. ) çalışan kişilerin giriştiği sahtecilikler c) Tapu sicil memurlarının yanıtılması suretiyle meydana getirilen sahtecilikler d) Tapu ve kadastro görevlilerinin bizzat gerçekleştirdiği sahtecilikler şeklinde sınıflandırmaya tabi tutmaktadır.

<sup>37</sup> ESMER Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara 1998, s. 744; VELİDEDEOĞLU Hıfzı Veldet/ ESMER Galip, Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicil Tatbikatı, İstanbul 1956, s. 167: Yazarlar, üçüncü kişilerin en çok sahte vekaletname, sahte veraset ilamı veya sahte nüfus cüzdanı kullanmak suretiyle sahtecilik işlemlerini gerçekleştirdiği hususuna işaret etmektedir.

hakları zarara uğrayan kişiler, tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açmak suretiyle söz konusu yolsuz tescilin düzeltilmesini talep edebilir<sup>38</sup>.

## 1. Tescil İşleminin Şekle Aykırılığı

### a. Tescilin Dayandığı Hukuki Sebebin Şekle Tabi Hukuki İşlem Niteliğini Taşımaması

Bir akdi oluşturan irade beyanları için kural olarak belirli bir şekle<sup>39</sup> uyma zorunluluğu bulunmamaktadır. Borçlar Kanunu m. 11/ f. 1’de belirtildiği üzere “Akdi sarih, kanunda sarahat olmadıkça hiçbir şekle tabi değildir”. Diğer bir ifade ile borç doğuran akitlerde şekil serbestisi prensibi hakimdir. Bazı hukuki işlemlerde ise irade beyanının<sup>40</sup> belli bir şekle uyularak yapılması gerekir<sup>41</sup>. Şekli ya kanun emreder ( kanuni şekil ) ya da işlemin belli bir şekle uyularak yapılması bizzat hukuki işlemin taraflarınca kararlaştırılır ( rızai=iradi şekil ). Borçlar Kanunu m.11/f.2’de belirtildiği üzere “Kanunun emrettiği şeklin şümül ve tesir derecesi hakkında başkaca bir hüküm tayin olunmamış ise akit, şekle riayet olunmadıkça sahih olmaz”.

Türk hukukunda taşınmaz üzerindeki hakları devir borcu doğuran sözleşmelerle ilgili olarak taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerliliği, bunların resmi şekilde<sup>42</sup> düzenlenmiş olmasına bağlanmıştır. Borçlar Kanunu, geçerliliği resmi şekle tabi olan akitlerde bu husustaki resmi senetleri düzenlemeye hangi makamın

---

<sup>38</sup> Ancak, tescile iyiniyetle güvenen kişilerin edinimlerine ilişkin kanun hükümleri saklı olup, bu hususa ilişkin ayrıntılı açıklamalar çalışmamızın ikinci bölümünde yer almaktadır. Bkz. s. 92 vd.

<sup>39</sup> TUĞ Adnan, Türk Özel Hukukunda Şekle Aykırılık, 2.Baskı, Konya 1994, 3: Hukuki işlemleri meydana getiren iradeler herhangi bir yolla açıklanabilir. İşte bir irade beyanını açıklamak üzere kullanılan yola “şekil” denir. Bu anlamda her irade beyanının bir şekli vardır. Şekil, teknik anlamda ele alınca kanun veya taraflarca öngörülmuş iradelerin açıklanmasına yarayan yolları, dış kalıbı, biçimi ifade eder. Bu noktadan hareketle, bir hukuki işlemin şekli denildiğinde öncelikle anlaşılması gereken, o hukuki işlemi meydana getiren uygun iradelerin ne tarzda açıklanması gerektiği ve bu tarz açıklamayı sağlayan dış kalıp, biçim ve vasıtaların neler olduğudur.

<sup>40</sup> OĞUZMAN, M. Kemal/ ÖZ Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6. Baskı, İstanbul 2009, s. 116: İrade beyanı, yani arzunun dışa açıklanması sözle, yazıyla veya başka bir davranışla ifade edilebilir. Bu bakımdan, mutlak anlamıyla her türlü irade beyanı bir şekilde ortaya çıkabilir. Ancak irade beyanının sonuç doğurması belli bir şekilde yapılmasına bağlı ise şekle bağlı bir işlemden söz edilir.

<sup>41</sup> OĞUZMAN/ BARLAS, s. 157.

<sup>42</sup> BAŞTÜRK Faruk, Finansal Kiralama Sözleşmesinin Şekli ve Tescili veya Şerhi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 57, S. 4, Ankara 2008, s. 102; SİRMEN Lale, Taşınmaz Satımında Bedelin Düşük Gösterilmesinin Hukuki Sonuçları, Prof. Dr. Jale G.Akipek’e Armağan, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Konya 1991, s. 305: Resmi şekil, sözleşmenin resmi sıfat taşıyan bir kimse tarafından kanunların öngördüğü usul ve şartlara uyularak düzenlenmesini ifade etmektedir.



yetkili olacağını ve senetlerin düzenlenmesinde uyulacak usul kurallarını belirlememiştir. Noterlik Kanunu m. 60 hükmü gereğince, herhangi bir kanunda farklı bir makam öngörülmedikçe, resmi şekle tabi işlemleri noterler düzenleyecektir<sup>43</sup>. Böylece hukukumuzda genel olarak resmi senet düzenleme yetkisi noterlere verilmiş ve uyulacak usul, Noterlik Kanunu m. 84 vd. hükümlerinde belirtilmiştir. Fakat resmi şeklin arandığı en önemli alanı teşkil eden taşınmaz mülkiyetinin nakli borcunu doğuran sözleşmelerle, sınırlı ayni hakların tesisi borcunu yükleyen akitlerde resmi senet düzenleme yetkisi Tapu Kanunu m. 26 çerçevesinde tapu sicil memurlarına aittir<sup>44</sup>.

Taşınmazın mülkiyetini devir borcunu doğuran sözleşmede, sözleşmenin tüm esaslı noktaları ile tarafların sözleşmenin vazgeçilmez bir şartı olarak kararlaştırdıkları tüm noktalar<sup>45</sup> resmi şekle tabidir. Buna ek olarak, edim ve karşı edim borçlarını açıklığa kavuşturmak veya edim borcunu kuvvetlendirmek amacını güden sözleşme şartlarının da<sup>46</sup> ( örneğin tarafların kararlaştırdıkları cezai şarta ilişkin düzenlemelerin ) resmi şekilde yapılması zorunludur<sup>47</sup>.

---

<sup>43</sup> OĞUZMAN/ ÖZ, s. 124; DELİDUMAN Seyithan, Medeni Usul Hukukunda Senet ve Senetlerle Yazılı Şekil Arasında İlişki, ([http://www.hukukcu.com/bilimsel/kitaplar/usulhukukunda\\_senet.htm](http://www.hukukcu.com/bilimsel/kitaplar/usulhukukunda_senet.htm), 15.09.2010 ).

<sup>44</sup> Geri alım sözleşmesinin hangi resmi makam tarafından düzenlenebileceğine ilişkin tartışmalar için bkz. AYANOĞLU- MORALI, s. 171- 172.

<sup>45</sup> Farklı sözleşmeler açısından geçerli olan şekil şartlarıyla ilgili çeşitli incelemeler için bkz. BAŞTÜRK, s. 99-133; HELVACI Serap, Kat İrtifakı İle Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımının Karşılaştırılması, Prof. Dr. Hayri Domaniç'e Armağan, İstanbul 1995, s. 287- 292; ERTAŞ Şeref, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hak ve Borçların Devri, Prof. Dr. Mahmut Tevfik Birsnel'e Armağan, İzmir 2001, s. 79-91; HELVACI İlhan, İsviçre Borçlar Kanununun Sözleşmeden Doğan Ön Alım, Alım ve Geri Alım Haklarına İlişkin Değişiklikleri ( İsviçre Borçlar Kanunu Madde 216/Fıkra 2, Fıkra 3, Madde 216/a-216/e ), Prof. Dr. Aysel Çelikel'e Armağan, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Yıl: 19-20, Sayı 1-2, Yıl: 1999-2000, s. 399- 400; DEMİR Mehmet, Zorunlu Geçit İrtifakı Kurulmasının Koşulları ve Tazminatın ( Tam Bedelin ) Belirlenmesi Sorunu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 52, S: 1, Ankara 2003, s. 187-210; AYANOĞLU- MORALI, s. 187-188. ARAL Vecdi, Kanuni İrtifaklar, İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası, İstanbul 1964, C. XXIX, Sayı 4, s. 1041; KIRCA Çiğdem, Zorunlu İrtifakların Hukuki Niteliği, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 54, S: 4, Ankara 2005, s. 70; CAN Mertol, Yeni Medeni Kanunu'nun İnşaatçı ( Yapı ) İpoteği Hakkındaki Hükümleri İle İpoteğin Kendi Adına Tescilini Talep Edebilecek Kişiler Bakımından Bir Değişiklik Yapılıp Yapılmadığı Meselesi, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: VII, S: I-II, Haziran- Aralık 2004, s. 4; UYUMAZ Alper, Yapı ( İnşaatçı İpoteği ), Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, C: XII, S: 1- 2, Yıl: 2008, s. 232; GÜMÜŞ Mustafa Alper, Yeni Medeni Kanunu Hükümleri İle Karşılaştırmalı Olarak Eski Medeni Kanunun Üst Hakkına İlişkin Hükümlerinde Üst Hakkı İlişkinin Tarafları ve İlgilileri İçin Kabul Edilmiş Tazminat Bedel Alacakları ve İpotek Hakları, Bilgi Toplumunda Ünal Tekinalp'e Armağan, İstanbul 2003, s. 545- 546: Yazarlar, zorunlu irtifak hakkının, inşaatçı ( yapı ) ipoteği haklarının ve üst hakkı üzerinde rehin hakkı sahibi alacaklılarının ipotek hakkının doğumu açısından tapu siciline tescilin şart olduğunu belirtmektedir.

<sup>46</sup> SUNGURBEY İsmet, Resmi Biçimde Yapılmadığından Geçersiz Olan Sözleşmedeki Yan Bir Anlaşmanın, Sonradan Yapılan Resmi Sözleşmeye Geçirilmemesi Durumunda Geçerli Bir Yan Anlaşma Olarak Kabul Edilip Edilemeyeceği Sorunu, Medeni Hukuk Sorunları, Altıncı Cilt, İstanbul 1994, s. 381-

Tapu sicilindeki aynı hakların “terkin edilmesi”nin ayrıca incelenmesi gerekmektedir. Bir borcun sona erdirilmesinden farklı olarak bir aynı hakkın tapu sicilinden terkin edilmesi için, taraflar arasında anlaşmanın varlığı aranmaksızın, sınırlı aynı hak<sup>48</sup> sahibinin tek taraflı yazılı beyanı ile aynı hak tapu sicilinden silinmektedir. Terkinin hukuki sebebinin, sınırlı aynı hak sahibi ile malik arasındaki sözleşmeye dayanması halinde dahi, bu sözleşmenin resmi şekilde yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Taraflar arasındaki terkinin hukuki sebebinin teşkil eden sözleşmenin kesin hükümsüzlüğü halinde, tapu sicilindeki terkin aynı hakkı sona erdirmeyeceğinden, tapu sicilindeki kayıt ile maddi hak arasında doğan uyumsuzluk yalnızca TMK. m.1025’te düzenlenen tapu sicilinin düzeltilmesi davasıyla giderilebilecektir<sup>49</sup>.

“Aynı hak değişikliklerinin” de hukuki sebebinin oluşturduğu bir anlaşmaya dayanması zorunludur<sup>50</sup>. TMK. m. 1014’te “Bir tescilin terkin edilmesi yahut değiştirilmesi, ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabilir” düzenlemesi yer almaktadır. Yine TMK. m. 1015 çerçevesinde, tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesini istemde bulunanın tasarruf yetkisini ve hukuki sebebinin belgelemiş olmasına bağlayan düzenlemeler çerçevesinde, aynı hak değişikliğinin sağlanabilmesi açısından, sicilde hak sahibi görünen kimse ya da onun temsilcisi tarafından istemde bulunulduğunun ve hukuki sebebin geçerliliği açısından gerekli şekilde uyulduğunun ispatlanması gerekmektedir. Kanun, aynı hakkın kapsamını daraltan değişiklikler için özel bir şekil kuralı öngörmemiştir. Bu nedenle, kanunen yazılı şekilde tabi işlemlerdeki değişikliklerin de yazılı şekilde tabi olacağını öngören BK.

---

382: Yazar, bu durumda, resmi şekilde tabi olmadan yapılan bir yan anlaşmanın, şeklen geçersiz olduğu görüşündedir.

<sup>47</sup> Ayrıntılı açıklama için bkz. OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 297 vd.; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 666 vd.; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 509-510; TAŞDELEN, s. 1026-1027: Yazar, resmi şekilde ilişkin sözleşmenin kapsamının şekle tabi olup olmaması bakımından ayrıntılı açıklamalara yer vermektedir. AKİPEK Jale G., Üst Hakkı Kavramı ve Bu Hakkın Muhtevası, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No: 350, Ankara 1974, s. 257-258: Yazar, aynı hakların kanun tarafından çizilen asli unsurları içerisinde kalacak ve bu unsurlarla bağdaşabilecek şekilde sözleşme akdedebileceğini, bu bakımdan sözleşmede irade serbestisi ilkesinin eşya hukukunda uygulanmamasının bir engel teşkil etmediğini belirtmektedir.

<sup>48</sup> ÜNAL Mehmet, Malik Lehine Sınırlı Aynı Hak Kavramı, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: XII, S: 1- 2, Haziran- Aralık 2008, s. 224 vd.: Yazar, malikin sahibi bulunduğu kendi eşyası üzerinde kendisi adına kurduğu aynı hakka “malik lehine sınırlı aynı hak” isminin verildiğini belirterek, malikin her türlü yetkiye sahip olduğu eşyası üzerinde daha belirli ve kısmi yetkiler içeren aynı hak kurması ihtiyacını çeşitli örneklerle açıklamaktadır.

<sup>49</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 46-47.

<sup>50</sup> KURT, s. 45-46; ÜSTÜNDAĞ, s. 47.

m. 12 hükmü, aynı hakkın kapsamını daraltan değişikliklerde uygulanmayacak, ibraya<sup>51</sup> ilişkin İsviçre Borçlar Kanunu 115.maddesinde yer alan “borcun doğumunun kanuna ya da tarafların iradesine göre bir şekle bağlı kılınsa dahi, alacağın tümünü ya da bir bölümünü sona erdiren bir sözleşme herhangi bir şekle tabi olmayacağını” öngören düzenlemeye Türk Borçlar Kanunu’nda yer verilmemiş olması, aynı hakkın kapsamını daraltan değişikliklerin BK. m. 12 kapsamında resmi şekil şartına tabi olarak yerine getirilmesi gerektiği anlamını ifade etmeyecektir. Tapu memuru önünde daraltıcı değişikliğe ilişkin hak sahibinin yazılı talebi, ilgili değişikliğin tapu sicilinde gerçekleştirilebilmesi bakımından yeterlidir<sup>52</sup>.

Sınırlı aynı hakkın kapsamını genişletici değişikliklerde ise şekle ilişkin kurallar farklılık göstermektedir. Aynı hakkın kapsamını genişletici değişiklikler malikin hakkını kısıtlamakta, malike ek yükümlülükler getirmektedir. Bu bakımdan, aynı hakkın kapsamını genişleten ve resmi şekle tabi olarak yapılması gerekli olan bir tapu tescil işleminin<sup>53</sup>, gerekli şekil şartına uyulmadan tapu siciline tescil edilmesi halinde, bu kayıt hukuka aykırılık teşkil edecektir<sup>54</sup>. Tapu sicilindeki değişikliklerin hukuki sebebini teşkil eden işlemlerde, malikin veya hak sahibinin bu husustaki muvafakatlerinin geçersiz olması halinde, tapu sicili işlemi yerine getirilmiş veya aynı haktaki değişiklik tescil edilmiş olsa da aynı hakta hiçbir değişiklik gerçekleşmez. Hukuka aykırılık teşkil eden tüm bu kayıtlar, ancak tapu sicilinin düzeltilmesi davası ile giderilebilir.

---

<sup>51</sup> ERÇİN Ferhat, İkale Sözleşmeleri, Prof. Dr. Zahir İmre’ye Armağan, İstanbul 2009, s. 130-131: Yazar, ikale ve fesih sözleşmeleri kavramlarının birbirine çok benzemekle birlikte, ikale sözleşmelerinin, kendisinden önceki sözleşmelerdeki borç ilişkilerini tümüyle; ibranın ise borç ilişkisindeki tek bir borcu ortadan kaldırdığını belirtmektedir. ADAY Nejat, Taşınmaz Mülkiyetinin Naklinde Muvazaa, İstanbul 1992, s. 11: Yazar, ibrada borç ilişkisinden doğan bir borcun sona erdirilmesinin söz konusu olduğunu, oysaki muvazaa anlaşması ile hüküm doğurmayacağı kararlaştırılan görünürdeki işlemde ibra veya tadil edici nitelikteki bir işlemin niteliklerinin aranmayacağını ileri sürerek, muvazaa anlaşmasının BK m.11’de yer alan genel kural gereğince herhangi bir şekle tabi olmaksızın gerçekleştirilebileceğini belirtmiştir.

<sup>52</sup> KURT, s. 45-46; ÜSTÜNDAĞ, s. 48.

<sup>53</sup> TMK. m.1013/ f.1, tescilin, tasarrufa konu olan taşınmaz malikin yazılı bildirim üzerine yapılacağını öngörmektedir. Aynı maddenin ikinci fıkrasına göre de, aynı hakkı iktisap eden kimsenin bir kanun hükmüne, kesinleşmiş mahkeme kararına ya da buna eşdeğer bir belgeye dayanması durumunda bu bildirim gerek bulunmamaktadır. Aynı bir hakkı tescilden önce kazanan kimse, gerekli belgeleri sunarak tescili isteyebilir.

<sup>54</sup> KURT, s. 47-48.

## b. Tescilin Şekle Aykırılığının Hukuki Sonuçları

Mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelerin şekli için öngörülen tüm bu kurallar, tarafların korunması<sup>55</sup>, sözleşmenin taraflarını düşünmeye sevk etmek, onları acele davranışlardan korumak, diğer yandan da tescilin sebebini teşkil edecek hukuki işleme mümkün olduğu kadar güvenilirlik ve açıklık sağlama amacını taşımaktadır<sup>56</sup>.

Şekil eksikliğinin yaptırımına ilişkin çeşitli görüşler öngörülmüşse<sup>57</sup> de bugün İsviçre ve Türk hukuk sistemi doktrini ve uygulamalarında hakim olan görüş, tapu tescil işlemlerinde gerekli şekle uyulmamış olmasının, bir kesin hükümsüzlük sebebi teşkil ettiği<sup>58</sup>.

---

<sup>55</sup> GÜRİSOY/ EREN/ CANSER, s. 504; ÜSTÜNDAĞ, s. 46; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 464; TAŞDELEN, s. 1022: Yazarlar, taşınmazların devir borcunu doğuran sözleşmelere ilişkin tapu sicili işlemlerinin, devletin denetimi altında kamu yararı da gözetilerek yürütülmesi suretiyle, tapu sicilinin gerek hak sahipleri gerekse üçüncü kişiler bakımından emin ve güvenilir bir nitelik kazandığı hususuna işaret etmektedirler.

<sup>56</sup> SUNGURBEY İsmet, Medeni Yasa Öntasarısında Yöntem ve İçerik Bakımından Temel Yanılgılar ( İsviçre- Türk Öğreti ve Uygulaması Işığında Uyarılar ), Medeni Hukuk Sorunları, Altıncı Cilt, İstanbul 1994, s. 81- 82: Yazar, 1984 tarihli Medeni Kanunu Öntasarısı'nda yer alan "Tapusuz taşınmazlarda mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmeler yazılı şekle tabidir." düzenlemesinin yetersiz olduğunu belirterek, bu sözleşmelerde de tarafların resmi biçimin koruyucu etkisinden yararlanmaları gerektiği görüşünü ileri sürmektedir.

<sup>57</sup> Şekil eksikliğinin yaptırımına ilişkin çeşitli görüşler ileri sürülmüştür. Bu görüşlerin en önemlilerini dört grupta toplamak mümkündür: "Yokluk görüşü" uyarınca, şekle uyulmadan yapılan işlem yok sayılmalıdır. "İptal edilebilir olma görüşü" çerçevesinde, şekle uyulmadan yapılan işlemin başlangıçta hükümlerini doğurduğu, ancak açılacak bir dava üzerine mahkemenin vereceği iptal kararı ile işlemin hükmünü yitireceği savunulmaktadır. "Kesin hükümsüzlük görüşüne" göre, şekle uyulmadan yapılan bir işlem, yapıldığı andan itibaren hiçbir hüküm doğurmaz. Belli bir sürenin geçmesi veya icazet verilmesi gibi sebeplerle düzelemeyen bu hükümsüzlük, hakim tarafından re'sen göz önünde tutulur. "Kendine özgü ( sui generis ) hükümsüzlük görüşü" uyarınca, gerekli şekle uyulmadan yapılan işlem, daha yapıldığı andan itibaren hükümsüzdür; ne var ki taraflardan biri bu hükümsüzlüğü ileri sürmedikçe işlem hukuki sonuçlarını doğuracaktır. Şekle aykırılığın yaptırımına ilişkin görüşler konusunda ayrıntılı açıklama için bkz. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU Necip, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme, C. I, Yenilenmiş, Genişletilmiş, Tamamlanmış 4. Bası, İstanbul 2008, s. 307-311; ERDOĞAN İhsan, Hukuki Muamelelerde Şekle Aykırılığın Sonuçları, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: I, S: I, Haziran 1997, s. 4-5. ALTAŞ Hüseyin, Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi, Ankara 1998, s. 270-271: Yazar, şekle aykırılığa uygulanacak en uygun yaptırımın, "kendine özgü geçersizlik görüşü olduğunu ileri sürmekte, bu yaptırımın, kanuni geçersizliğin tipolojisine de uygun olduğu, yine bu görüşün şekle aykırı edimlerin ifasından önce ve sonra oluşan sorunlara çözüm bulduğunu belirtmektedir. AYANOĞLU- MORALI, s. 189-190: Yazar, mülkiyeti devir borcu doğuran bir sözleşme olan inanç anlaşmasının resmi şekilde akdedilmemesi halinde, şekle aykırılığın genel sonuçlarının, bu sözleşme bakımından da uygulama alanı bulacağı ve sözleşmenin kesin hükümsüz olacağını belirtmektedir.

<sup>58</sup> TUĞ, s. 132; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 466; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 294; TAŞDELEN, s. 1028; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, ( Borçlar Hukuku ), s. 307: Yazar, şekil eksikliği veya noksanının, şekle ilişkin her türlü geçerlilik hükmüne uymayı ifade eden geniş bir kavram olduğu hususuna dikkat çekmektedir.

Sözleşmedeki şekil eksikliğine rağmen taşınmaz, alacaklı adına tescil edilmişse, bu tescil başlangıçtan itibaren geçersizdir. Böyle bir tescil, mülkiyetin devrini sağlamaz ve malik –yani şekline uygun olmayan sözleşmedeki borcunu ifa etmiş bulunan kimse- tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir ( TMK. m. 1025 ) ve taşınmazın zilyetliğinin teslimini isteme hakkına sahiptir. Fakat, tapu sicilinin düzeltilmesine ilişkin karar çerçevesinde tescil yapılmadan önce taşınmazın mülkiyetinin iyiniyetli üçüncü kişiye devredilmesi ( TMK. m.1023 ) veya yolsuz tescile dayanarak malik olarak gözüken kimsenin, şartların gerçekleşmesi üzerine mülkiyeti zamanaşımı ile kazanması ( TMK. m.712 ) yahut da şekil eksikliği nedeniyle sözleşmenin hükümsüzlüğünü ileri sürmenin, hakkın kötüye kullanılması teşkil etmesi söz konusu ise ( TMK. m.2 ) tapu sicili düzeltilmez. 30.09.1988 tarihli, E. 1987/2, K. 1988/ 2 Sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'nda<sup>59</sup> kat mülkiyetine tabi bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesinde şekle uyulmadığı iddiasının, hakkın kötüye kullanılması teşkil ettiği hallerde<sup>60</sup> tescil davası açılacağı kabul edilmiştir. Tescil yapılmamış olmakla beraber, alacaklı taşınmaza zilyet kılınmışsa, malik açacağı el atmanın önlenmesi davası ile alacaklının zilyetliğine son verebilir<sup>61</sup>.

<sup>59</sup> Kararın ayrıntılı metni için bkz. ( <http://www.kazanci.com>, 28.08.2010 ).

<sup>60</sup> SUNGURBEY İsmet, Alıcı Adına Tescilden Önce Biçim ( Şekil ) Eksikliği Yüzünden Geçersizliğinin İleri Sürülmesinin, Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağıyla Sınırlandırılması, Medeni Hukuk Sorunları, Altıncı Cilt, İstanbul 1994, s. 330; KILIÇOĞLU Ahmet, Taşınmaz Satımında Şekil ve Hakkın Kötüye Kullanılması, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 38, S: 1-4, Yıl 1981, s. 214; Yazar, her hakkın kötüye kullanılmasında olduğu gibi, şekle aykırılık iddiasının da ne zaman kötüye kullanıldığı hususunu önceden kurallara bağlamanın mümkün bulunmadığını belirtmekle birlikte, şekle aykırılık nedeniyle butlanı ileri süren tarafın şekle uyulması halinde korunmaya değer bir yararın bulunmaması, şekil şartından o işlemin şekle bağlı tutuluşundaki amacın dışında yararlanılmak istenilmesi, şekle aykırılığı bizzat yaratan ve öneren kişinin sonradan şekle aykırılık nedeniyle butlanı ileri sürmesi, tarafların şekle aykırılığı bilmelerine rağmen sözleşmeden doğan borçlarını ifa etmeleri veya ifa hareketlerine girişmeleri gibi birtakım kriterlerden yararlanılabileceğini belirtmektedir.

<sup>61</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 303-304: Yazarlar, uygulamada resmi şekle uyulmaksızın yapılan satışlarda - ki böyle satışlara “haricen satış” denilmektedir- Yargıtay’ın alıcıların durumunu koruyan çeşitli içtihadı birleştirme kararları vermiş olduğu hususuna dikkat çekmektedir. 01.02.1940 tarih, 4723 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 10.07.1940 Tarih ve 2/77 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı’na göre şekil noksanı nedeniyle kesin hükümsüz olan haricen satış sözleşmesine dayanarak taşınmazı teslim alan ve ( semeni ) satım bedelini ödemiş bulunan alıcı, sözleşmenin hükümsüzlüğü sebebiyle taşınmazı geri vermeye mecbur ise de, satıcı da aldığı satış bedelini geri vermeye mecburdur. Bir taraf geri verme borcunu yerine getirmedikçe diğer tarafı geri verme borcunu yerine getirmeğe mahkum edemeyeceği gibi, alıcı ödediği bedel kendisine verilinceye kadar, taşınmazın zilyetliğini muhafaza edebilir. Böylece Yargıtay tarafların karşılıklı geri verme borçları için “ödemelik def’i”nden yararlanılabileceğini kabul etmiştir. Keza, aynı karara göre satıcının, aldığı bedeli geri verinceye kadar, alıcının taşınmazdan yararlanmasına razı olmuş sayılması gerekir. Bu sebeple de alıcı taşınmazdan elde ettiği ürünleri tazmin etmek veya ecmisil ödemekle sorumlu tutulamaz. 19.01.1945 tarih, 5909 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 05.07.1944 tarih, 12/26 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına göre de şekil noksanı ile batıl olan haricen satış sözleşmesine dayanarak taşınmaza zilyet bulunan alıcı, malikin rızası ile zilyet olup, bu kişi söz konusu taşınmaz üzerinde bina inşa eder veya ağaç dikerse, bunları malikin hiç değilse zımni

Daha önce tapuya kaydedilmiş bulunan taşınmazların, kimin adına tescil edileceği hakkındaki esaslar 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 13.maddesinde düzenlenmiştir. Anılan madde uyarınca, tapuda kayıtlı olan taşınmaza, kayıt sahibi veya mirasçılardan başkası zilyet bulunuyorsa, zilyedin taşınmaz malı, kayıt maliki, mirasçıları veya temsilcilerinden tapu dışı bir yolla iktisap ettiğini, bu kişilerin beyanı veya herhangi bir belge, bilirkişi veya tanık sözleriyle ispat etmesi ve ayrıca en az on yıl müddetle çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla taşınmaza zilyet bulunması halinde, taşınmazın zilyet adına kayıt ve tespit olunması mümkündür. Bu madde kapsamında, noter tarafından tespit ve tevsik edilen muvafakat beyanı veya düzenlenen satış vaadi senedi de teknisyen huzurunda yapılmış muvafakat sayılır. Anılan hükümler çerçevesinde, taşınmazların mülkiyetinin kazanılması için gerekli olan resmi şekil şartına uyulmaksızın taşınmaz mülkiyetinin kazanımı mümkün<sup>62</sup> olup, arazi uyuşmazlıklarını çözmek amacı ile kabul edilen bu hükümlerin Türk Medeni Kanunu'nun taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına ilişkin prensiplerine ters düştüğünü söylemek mümkündür. Ancak anılan bu istisnai düzenlemelerin de, yalnızca kadastro esnasında uygulanabileceğini belirtmekte yarar bulunmaktadır.

Taşınmaza zilyet kılınmadığı halde, şekle aykırılık sebebiyle geçersiz bir sözleşme nedeniyle malike bir ödemede bulunan alacaklının ( örneğin haricen satışta satış bedelini ödemiş alıcının, satıcıya karşı ) borç olmayan şeyin ödenmesinden ( *condictio indebiti* ) kaynaklanan veya gerçekleşmemiş bir sebebe dayanan sebepsiz zenginleşme davası<sup>63</sup> açabilmesi mümkündür<sup>64</sup>.

---

rızası ile yapmış sayılır. Eğer bina veya ağaç değeri açıkça arsanın değerinden fazla ise zilyet TMK. m.724'e dayanarak arsanın mülkiyetinin kendisine geçirilmesini talep edebilir.

<sup>62</sup> 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 13/B-a maddesine ilişkin ayrıntılı açıklamalar için bkz. ERASLAN, Özkaya, Kadastro Hukuku Ders Notları, İstanbul 2007, s. 49 vd.

<sup>63</sup> ÖZ Turgut, Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme, İstanbul 1990, s. 83 vd: Yazar, borç olmayan şeyin ifasının, BK m.61'deki sebepsiz zenginleşme durumlarının bir türü olmasına rağmen, taşıdığı önem ve uygulama alanının özellikleri nedeniyle, kanun koyucu tarafından BK m.62'de özel bir hükümle düzenlenmiş olduğu hususuna işaret etmektedir. Buna göre borç olmayan şeyin ifası ile sebepsiz zenginleşmenin koşulları ifa amacıyla kazandırma, borcun geçersiz olması, hata ile ifa, ifanın özgür irade ile yapılmış olmasıdır. Yazar, borç olmayan şeyin ifasının, bir hukuki işlemle gerçekleşmeyen bazı ifalar bakımından da kıyasen uygulanabileceğini belirtmekte ve örneğin geçersiz bir eser sözleşmesi uyarınca başkasının evini hata ile boyayan kişini de hataen ifada bulunduğunu ispat etmesi kaydıyla sebepsiz zenginleşmenin iadesini talep edebileceğini belirtmektedir.

<sup>64</sup> TURANBOY Kürşad Nuri, Sebepsiz Zenginleşme Davasının Asli- Tali Niteliği, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: I, S: II, Aralık 1997, s. 4: Yazar, sebepsiz zenginleşmenin, iki malvarlığı arasında ve bu malvarlıklarından birinin zararına, diğerin yararına haklı bir sebebe dayanmayan değer kaymalarını ifade ettiğini belirtmektedir. ULUSAN İlhan, İyiniyetli Sebepsiz Zenginleşenin İade

Yargıtay'ın 30.04.1940 tarih, 4497 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 29.02.1940 tarih, 21/ 47 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nda satıcının aldığı parayı geri verme borcunun sebepsiz zenginleşmeye dayanmadığı, geri verme talebine BK m.66'da düzenlenen zamanaşımının değil, BK m. 125'teki zamanaşımının uygulanması gerektiği kabul edilmiştir. Karara göre; haricen satış geçerli değilse de satıcı resmi memur huzurunda mülkiyeti devretmeyi, aksi halde aldığı satış bedelini geri vermeyi taahhüt etmektedir. Alıcı mülkiyeti devir şartı ile satış bedelini ödediğine göre şart gerçekleşmeyince bunu geri isteyebilir. Satıcının, aldığı parayı geri verme borcu, sebepsiz zenginleşme esasına değil, kendi taahhüdüne dayandığından geri verme davasına BK m.66'daki zamanaşımının değil, kanunda başka surette hüküm mevcut olmadığı takdirde her davayı<sup>65</sup> on yıllık zamanaşımına tabi kılan BK. m.125 hükmü uygulanması gerekmektedir. Bu zamanaşımı süresi, paranın satıcıya verildiği tarihten itibaren değil, satıcının mülkiyeti devirden kaçındığı tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır. Kanaatimizce Yargıtay'ın anılan görüşü yerinde olup, geri verme talebine BK m.125'te düzenlenen 10 yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması gerekmektedir<sup>66</sup>.

## 2. Muvazaanın Tapu Sicili İşlemlerine Etkisi Bakımından İncelenmesi

### a. Muvazaa Kavramı

Muvazaa kelimesi, “iki kişinin karşılıklı birleşerek yalandan iş görmesi, danışıklı işlem<sup>67</sup>, bahse girişmek, gerçeğe uygun olmayan hareket ve işlemlerde bulunmak<sup>68</sup>,”

---

Borcunun Sınırlanması Sorunu, İstanbul 1984, s. 195: Yazar, ifaya dayanan iktisaplar bakımından, alacaklının borçlu lehine gerçekleştirdiği kazandırıcı işlemin sebebinde tarafların anlaşamamaları halinde sebepsiz zenginleşmenin gerçekleştiği hususuna işaret etmektedir.

<sup>65</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 306: Yazarlar, bu maddedeki dava tabirinin, alacak hakkına veya diğer bir ifade ile şahsi taleplere ilişkin bulunduğu hususuna değinmektedirler. Ne sebepten doğmuş olursa olsun, prensip itibarıyla her türlü alacak zamanaşımına tabi olacaktır.

<sup>66</sup> Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun 10.07.1994 gün, E. 2, K. 77 sayılı kararında “Haricen gayrimenkul satılıp da bedeli satana ve gayrimenkul de alana teslim ve bu suretle gayrimenkul alanın intifaa terkedildiği ve ahire bunlardan biri ferağdan veya teberruğdan imtina ettiği takdirde muteber olmayan bu satış zimmında her iki tarafın verdiği istirdada hakkı mevcut ve satın aldığı parayı ve müşteri bu gayrimenkulü iade vecibeleriyle mükellef bulunmuşlar ise de, bir taraf vecibesini ifa etmedikçe, diğer tarafı ifayı vecibeye davet edemeyeceğine binaen aldığı bedeli iade etmeyen tarafın, diğer tarafı gayrimenkulü iadeye icbar ve intifadan men edemeyeceğine ve para iade oluncaya kadar gayrimenkulden intifaa mevcut addedileceğine...” dair kararında da bedel ödeninceye kadar alıcının taşınmazı kullanabileceği hususuna işaret edilmektedir, ( <http://www.kazanci.com>, 03.09.2010 ).

<sup>67</sup> ÖZÖN Mustafa Nihat, Osmanlıca Türkçe Sözlük, Ağustos 1971, s. 536.

<sup>68</sup> ERGÜNEY Hilmi, Türk Hukukunda Lugat ve İstilahlar, İstanbul 1973, s. 330.

anlamını ifade etmektedir. Hukuk terminolojisinde muvazaa ise “ *tarafların yaptıkları sözleşmenin hiç hüküm doğurmaması veya görünüşteki sözleşmeden başka bir sözleşmenin hükümlerini doğurması hususunda anlaşmaları*<sup>69</sup>”, “ *tarafların iç iradeleri ile beyanları arasında isteyerek yarattıkları uygunsuzluk hali*<sup>70</sup>” şeklinde tanımlanmaktadır.

Muvazaa ile taraflar dış ilişkide ( üçüncü kişilere karşı ) akdetmeyi istemedikleri sözleşmeyi yapmış görünmekte, fakat gerçekte yaptıkları sözleşmenin ya hiçbir sonuç doğurmamasını veya başka bir sözleşmenin sonuçlarını meydana getirmesini arzu etmekte ve bu hususta anlaşmaktadırlar<sup>71</sup>.

Muvazaalı sözleşmenin hiç hüküm doğurmaması halinde “ *adi muvazaa ( basit muvazaa- mutlak muvazaa*<sup>72</sup> )”; eğer muvazaalı sözleşme arkasında başka bir sözleşme gizlenmekte, taraflarca böyle bir gizli sözleşmenin sonuçlarının meydana gelmesinde anlaşılırsa “ *mevsuf muvazaa ( nisbi muvazaa- nitelikli muvazaa*<sup>73</sup> )” söz konusu olmaktadır<sup>74</sup>.

---

<sup>69</sup> ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 290; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 301; KARAHASAN, s. 696-697; ESENER Turhan, Türk Hususi Hukukunda Muvazaalı Muameleler, İstanbul 1956, s. 7; OĞUZMAN/ ÖZ, s. 108; TEKİNAY Selâhattin Sulhi/ AKMAN Sermet/ BURCUOĞLU Haluk/ ALTOP Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş Yedinci Baskı, İstanbul 1993, s. 408; EREN Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş 11.Bası, İstanbul 2009, s. 315; YÜCEL Sevtap, Vasiyet Alacaklısı Açısından Muriz Muvazaası Nedeniyle Tapu İptal Davası Açma Sorunu ( Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 21.11.2001 Tarihli, 958/1035 Sayılı Kararının Hukuki Niteliği, Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, C: XII, S: 3-4, Yıl: 2008, s. 387. GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 515: Yazarlar ise, muvazaalı işlemlerin üçüncü kişileri aldatma kasdıyla yapıldığı görüşünü ileri sürmektedirler. Aksi görüş için bkz. ADAY, s. 8: Yazara göre, görünürdeki işlemin taraflar arasında hüküm ifade etmeyeceği hususundaki anlaşma yeterli sayılmalı, ayrıca tarafların bu işlemi üçüncü kişileri aldatma kasdıyla yapıp yapmadıklarının araştırılmasına gerek bulunmamalıdır. Muvazaa kavramının, Roma hukukundan günümüze gelişimi ile ilgili ayrıntılı bir inceleme için bkz. OĞUZ Arzu, Muvazaa Kuramının Iustiniaus’tan Günümüz Modern Kanunlaştırma Hareketlerine Kadar Gelişim Çizgisi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C:45, S:1-4, Ankara 1996, s. 453-481.

<sup>70</sup> AYANOĞLU- MORALI, s. 208.

<sup>71</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 301; KARAHASAN, s. 697;

<sup>72</sup> ESENER, ( Muvazaalı Muameleler ), s. 41; ADAY, s. 5; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 301; ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 290; AYBAY Aydın/ HATEMİ Hüseyin, Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s. 164.

<sup>73</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 310; ESENER, ( Muvazaalı Muameleler ), s. 42; ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 290; AYBAY/ HATEMİ, s. 165-167; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 515. Nisbi muvazaaya örnek teşkil edilebilecek olayda Y.1.HD. tarafından 12.04.2005 tarih, E. 2005/1031, K.2005/4428 sayılı kararı ile “...Bilindiği üzere; uygulamada ve öğretilde "muris muvazaası" olarak tanımlanan muvazaa, niteliği itibarıyla nisbi ( mevsuf-vasıflı ) muvazaa türüdür. Söz konusu muvazaada miras bırakan gerçekten sözleşme yapmak ve tapulu taşınmazını devretmek istemektedir. Ancak mirasçısını miras hakkından yoksun bırakmak için esas amacını gizleyerek, gerçekte bağışlamak istediği tapulu taşınmazını, tapuda yaptığı resmi sözleşmede iradesini satış veya ölüncüye kadar bakma sözleşmesi



Muvazaa, sözleşmenin tamamını kapsıyorsa tam muvazaadan, sözleşmenin sadece bazı hükümlerine ilişkin ise kısmi muvazaadan söz edilir<sup>75</sup>.

### **b. Muvazaaya Dayalı İşlemlerin Hukuki Sonuçları**

Mülkiyeti devir borcu doğuran bir sözleşmede “adi ( basit- mutlak ) muvazaa” varsa muvazaalı sözleşme hiçbir hüküm doğurmaz<sup>76</sup>. Muvazaalı olan sözleşme, taraflar için olduğu kadar, üçüncü kişiler açısından da kesin hükümsüz olup, bu hükümsüzlük gerek muvazaalı sözleşmenin tarafları gerekse üçüncü kişiler tarafından ileri sürülebilir. Adi ( basit- mutlak ) muvazaa”lı bir işleme dayanılarak tescil işlemi gerçekleştirilmişse, bu tescil hukuken geçersiz olduğundan ilgililer, TMK. m. 1025 kapsamında tapu sicilinin düzeltilmesi davası açmak suretiyle tapu sicilinin gerçek hak durumuna uygun hale getirilmesini talep edebilirler<sup>77</sup>.

“Mevsuf ( nitelikli ) muvazaalı” işlemlerde, görünürdeki muvazaalı sözleşme muvazaa sebebiyle hiçbir hüküm doğurmaz<sup>78</sup>. Hükümsüz olan muvazaalı sözleşmenin arkasında gizlenen sözleşmenin resmi şekle tabi olup olmayacağı tartışmalıdır. Örnek olarak bir satış, bağışlama gibi gösterilmiş ve resmi senet bağışlama olarak düzenlenmişse veya gerçekte satış yapıldığı halde görünüşte bir satış varsa birinci örnekte gizli satımın, ikinci örnekte gizli bağışlamanın resmi şekilde yapılmamasının hukuki sonucu ne olacaktır? Bu konuda iki görüş mevcut olup, bu görüşlerden ilki<sup>79</sup>, muvazaa sebebiyle hükümsüz olan sözleşmede uyulan resmi şeklin, gizli sözleşme için de gerekli olan şekil şartını gerçekleştirmiş sayılacağını kabul etmektedir. Buna karşılık doktrindeki

---

doğrultusunda açıklamak suretiyle devretmektedir. Bu durumda yerleşmiş Yargıtay İçtihatlarında ve 01.04.1974 tarih 1/2 sayılı İnançları Birleştirme Kararında açıklandığı üzere görünürdeki sözleşme tarafların gerçek iradelerine uymadığından, gizli bağış sözleşmesi de Medeni Kanunun 706, Borçlar Kanununun 213 ve Tapu Kanununun 26. maddelerinde öngörülen şekil koşullarından yoksun bulunduğundan, saklı pay sahibi olsun veya olmasın miras hakkı çığneden tüm mirasçılar dava açarak resmi sözleşmenin muvazaa nedeni ile geçersizliğinin tespitini ve buna dayanılarak oluşturulan tapu kaydının iptalini isteyebilirler...” şeklinde karar verilmiştir, ( <http://www.kazanci.com>, 19.01.2010 )

<sup>74</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 310; ADAY, s. 12.

<sup>75</sup> OĞUZMAN/ ÖZ, s. 109.

<sup>76</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 310; OĞUZMAN/ ÖZ, s. 109; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 469; ADAY, s. 22.

<sup>77</sup> ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 290; ADAY, s. 25; KURT, s. 43.

<sup>78</sup> OĞUZMAN/ ÖZ, s. 109.

<sup>79</sup> POSTACIOĞLU İlhan E., Gayrimenkullerin Ferağına Müteallik Akitlerde Şekle Riayet Mecburiyeti, İstanbul 1945, s. 28; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 439; ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 290.

yazarların çoğunluğu<sup>80</sup> görünüşteki sözleşmenin muvazaa sebebiyle, gizli sözleşmenin de gerekli şekil şartına uyulmaması sebebiyle geçersiz olduğunu kabul etmektedir<sup>81</sup>. Biz de, doktrindeki baskın görüş çerçevesinde, görünüşteki muvazaalı işlemde uyulan resmi şeklin, gizli işlemin hüküm ve sonuçlarını doğurması bakımından yeterli olmadığı görüşündeyiz. Bu bakımdan, gerçek hak durumunu göstermeyen ve yolsuzluk teşkil eden bir hukuki işleme istinaden tapu sicilinde tescil işlemi gerçekleştirilmiş ise bu yolsuz tescilin, TMK. m. 1025 kapsamındaki tapu sicilinin düzeltilmesi davası ile düzeltilmesi talep edilebilir.

Taşınmaz satışına ilişkin işlemde, semenin, gerçek satış bedelinden yüksek veya düşük gösterilmesi halinde<sup>82</sup> “kısmi muvazaa” söz konusu olmaktadır. İsviçre Federal Mahkemesi<sup>83</sup>, ilk kararlarında satış bedelinin gerçek bedelden düşük gösterildiği muvazaalı taşınmaz satışlarında aradaki farkın önceden ödenmiş olduğu hallerde sözleşmeyi geçerli sayarken, yeni kararlarında düşük bedelli satış muvazaa sebebiyle, asıl satış ise şekle uyulmamış olması sebebiyle hükümsüz saymaktadır. Türk hukuk doktrininde ise<sup>84</sup> tarafların sözleşmede semeni düşük göstermelerinin, sözleşmenin muvazaa nedeniyle geçersizliği neticesini doğurmayacağı görüşü ileri sürülmüştür. Taşınmaz satımına dair resmi senette satış bedeli düşük gösterilmiş ise, önalım hakkı sahibinin, bu hakkını düşük bedel üzerinden kullanabileceği, önalım hakkı sahibine

---

<sup>80</sup> GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 515-516; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 302; ESENER, ( Muvazaalı Muameleler ), s. 81; OĞUZMAN/ ÖZ, s. 111; ADAY, s. 44 vd.: Yazar, bir satış sözleşmesinin arkasında gizlenen bağışlamaların geçerli olduğuna ilişkin görüşleri ayrıntılı bir şekilde analiz etmekte ve bu görüşleri eleştirmektedir.

<sup>81</sup> ADAY, s. 43: Yazar, GÜRSOY/ EREN/ CANSEL tarafından, gizli işlemin şekil eksikliği nedeniyle iptal ettirilebileceği görüşüne, gizli işlemin geçerliliğinin resmi şekilde yapılmış olması şartına bağlandığı takdirde, şekle uyulmaksızın yapılan sözleşmenin başlangıcından itibaren hükümsüzlük teşkil edeceği ve bu nedenle başlangıçtan itibaren hükümsüzlük teşkil eden bir işleminin sonrada iptal edilmesinin hukuken mümkün bulunmadığı gerekçesiyle karşı çıkmaktadır.

<sup>82</sup> SİRMEN, ( Taşınmaz Satım Bedeli ) s. 305-306: Yazar, bedelin düşük ya da yüksek gösterilmesine, daha az vergi veya harç ödenmesi, bazen de gerçek fiyatın mirasçılardan veya alacaklılardan gizlenmesi kasdıyla başvurulabileceğini belirtmektedir.

<sup>83</sup> Bu yöndeki İsviçre Federal Mahkemesi’ne ait karar örnekleri için bkz. OĞUZMAN/ ÖZ, s. 112.

<sup>84</sup> ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 291; AYBAY/ HATEMİ, s. 166; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 517: Yazarlar, konuyu vergi hukuku yönünden ele almakta, resmi satım sözleşmesinde düşük bedel gösterilmesi halinde Mülga 198 Sayılı Emlak Alım Vergisi Kanunu m.13’e göre cezalı olarak vergi alınacağı yönündeki düzenlemeden hareketle tescil yapılmışsa sözleşme ifa edilmiş sayılacağından, artık şekil eksikliğini ileri sürmenin dürüstlük kurallarına aykırılık teşkil edeceği görüşünü ileri sürmektedir. Bu takdirde ön alım hakkı hakkı sahibi, bu hakkını resmi senette gösterilen düşük bedel üzerinden kullanabileceğinden ona karşı muvazaa iddiası dinlenmeyecektir.

karşı muvazaa iddiasının ileri sürülemeyeceği kabul edilmektedir<sup>85</sup>. Buna karşılık resmi senetteki bedelin daha yüksek gösterilmiş olduğunu iddia eden önalım hakkı sahibinin, iddiasını ispat etmek suretiyle, düşük olan bedel üzerinden önalım hakkını kullanabilmesinin mümkün bulunduğu kabul edilmektedir<sup>86</sup>.

“Mirasbırakanın taşınmaza ilişkin olarak yaptığı sağlararası muvazaalı işlemlere”<sup>87</sup> karşı mirasçılarının, saklı pay sahibi olup olmamalarına göre tenkis davasını<sup>88</sup> açıp açamayacakları konusu ile tenkis davası ile birlikte tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılıp açılmayacağı ve yine bu iki davanın birbiriyle ilişkisinin, iki farklı Yargıtay kararı çerçevesinde ayrıca incelenmesi gerekmektedir.

<sup>85</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 312; AYBAY/ HATEMİ, s. 166: Yazarlar, bu türlü bir muvazaanın, taraflar arasında veya tarafların külli haleflerince ileri sürülmesi halinde bu durumun TMK. m.2/f.2 hükmüne aykırılık teşkil edeceğini ileri sürmektedirler. EREN Fikret, Türk Medeni Kanununa Göre Yasal Önalım Hakkı, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: XII, S: 1- 2, Haziran- Aralık 2008, s. 112: Yazar, paya ilişkin satım sözleşmesini tarafı olan davalının satış bedelinin tapuda gösterilen daha fazla olduğunu ancak yazılı delille ispat edebileceğini belirtmektedir. HGK'nin 05.05.1993 tarih, E.1993/1-79; K. 1993/195 sayılı kararında da kural olarak sözleşmenin taraflarından birinin üçüncü kişiye karşı muvazaa iddiasında bulunabileceği, ancak muvazaanın ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliğini taşıdığı hallerde muvazaa iddiasına değer verilemeyeceği hususuna işaret edilmekte ve bu hususun TMK.'nin 2.maddesinde yer alan emredici nitelikteki dürüstlük kuralı gereğince hakim tarafından ( resen ) gözönünde tutulması gerekeceği yönünde karar verilmiştir, (<http://www.kazanci.com>, 15.03.2010 ).

<sup>86</sup> ŞİPKA Şükran, Yargıtay Kararları Doğrultusunda Taşınmazdaki Değer Artışlarının Kanuni Önalım ( Şuf'a ) Bedeline Yansıtılması, Prof. Dr. İsmet Sungurbey'e Armağan, Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, No: 20, İstanbul 1996, s. 33; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 303; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 517: Yazarlar, gizli satış sözleşmesinin, şekil eksikliği nedeniyle hükümsüz olacağını, fazla bedeli içeren görünürdeki sözleşmeye karşı da önalım hakkı sahibinin muvazaa iddiasının kabul edilmesi gerektiğini ileri sürmektedirler. TAŞDELEN, s. 1026-1027: Yazar, bedelin gerçek bedelden düşük veya yüksek gösterilmiş olması halinde tarafların 3.kişileri, önalım hakkı sahiplerini yanıltmak ve onlara zarar vermek amacıyla taşınmaz bedelini gerçek bedelden daha yüksek veya daha düşük göstermesi halinde muvazaa iddiasının dinlenmesi gerektiğine işaret ederek, görünürdeki bedelin muvazaa, gerçek bedelin de şekilsizlik nedeniyle reddedilmesi, dolayısıyla sözleşmenin hükümsüz sayılması gerektiğini belirtmiş, bu haller söz konusu değilse sözleşmenin geçerli sayılması gerektiğini belirtmiştir.

<sup>87</sup> YÜCEL, s. 391: Yazar, mirasbırakan ile karşı tarafın muvazaalı sözleşme yapma konusunda anlaşmalarına dayanan muvazaaya doktrin ve uygulamada “muris muvazaası” adı verildiğini belirtmektedir.

<sup>88</sup> İMRE Zahit/ ERMAN Hasan, Miras Hukuku, Yasal Mirasçılık, Ölüme Bağlı Tasarruflar, Mirasın Geçmesi, Mirasın Taksimi, Gözden Geçirilmiş 7.Basım, İstanbul 2010, s. 246-248: “Vasiyetçi , yapmış olduğu sağlararası veya ölüme bağlı tasarruf ve bağışlamaları ile, mirasçılarının saklı paylarına tecavüz etmiş olabilir. Bu gibi ihlal ve tecavüzleri önleyebilmek maksadı ile kanun, saklı paylı mirasçılara, mirasbırakanın ölümünden sonra, bu türden tasarrufların tenkisini talep ve dava etmek hakkını vermiştir. Tenkis davasının konusu, ölenin saklı paya tecavüz eden tasarruflarının ( bağışlarının ) bu tecavüz ( aşma ) oranında indirilmesi ve bu indirilen kısmın saklı paylı mirasçılara tahsis olunmasıdır. Buna karşılık, mirastan feragat sözleşmesi ile bu hakkından vazgeçen veya mirastan ıskat edilen veya mirastan yoksun bulunan mirasçının tenkis talebinde bulunmağa hakkı yoktur.” SEROZAN Rona/ ENGİN Baki İlkay, Miras Hukuku, Genişletilmiş 2.Bası, Ankara 2008, s. 175: “Mirasçının tenkis talebi haklı görülürse, verilecek olan tenkis kararı ile saklı payı ihlal eden kazandırmalar, bu ihlal oranında hükümsüz hale gelir. Tenkis kararı geçmişe etkili olup, kazandırmayı ( kısmen veya tamamen ), mirasın açıldığı andan itibaren hükümsüzleştirir.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun 01.04.1974 tarihli ve E.1974/ 1, K.1974/2 sayılı Kararı'nda<sup>89</sup> “bir kimsenin, mirasçısını miras hakkından yoksun kılmak amacıyla, iradesini bağış yerine satış olarak açıklaması durumunda saklı pay sahibi olsun olmasın miras hakkı çığnenen tüm mirasçılarının satış sözleşmesinin danışıklı olduğunu ileri sürerek” tenkis davasını açabilecekleri belirtilmiştir. Türk Medeni Kanunu'nun 560. maddesinde yalnızca saklı paylı mirasçılar tarafından açılabileceği öngörülen tenkis davası açma hakkının, saklı paylı olmayan mirasçılar tarafından da açılabileceğine ilişkin görüş, doktrinde tartışmalara yol açmıştır. Doktrinde bir görüş<sup>90</sup> anılan karar çerçevesinde Türkiye'nin toplumsal gerçeklerine son derece uygun, somut olay adaletini gerçekleştiren bir karar verildiği, bu kararın değiştirilmesinin son derece yanlış ve yersiz olacağını ileri sürmektedir. Doktrinde OĞUZMAN'ın<sup>91</sup> bizim de katıldığımız görüşü çerçevesinde saklı pay sahibi olmayan mirasçının tenkis davası açma hakkı bulunmadığından, 1974 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nı yürürlükteki miras hukuku sistemi ile bağdaştırmak mümkün değildir. TMK. m. 560 hükmü çerçevesinde açılan tenkis davasında saklı pay sahibi mirasçı, külli halefiyet yoluyla iktisap edilmeyen ve bizzat kendine tanınan bir dava hakkını kullandığı için, mirasbırakanın saklı paya ilişkin kuralları ortadan kaldırmak amacıyla<sup>92</sup> muvazaaya başvurduğunu tanıkla ispat edebilir. Buna karşılık saklı pay sahibi mirasçısı olsun veya olmasın bütün mirasçılar mirasbırakanın muvazaa ve şekil noksanı nedeniyle sahip olduğu tapu sicilinin düzeltilmesi davası açma hakkını külli halef olarak iktisap ederler

---

<sup>89</sup> Kararın tam metni için bkz. ( <http://www.kazanci.com>, 28.08.2010 ).

<sup>90</sup> SUNGURBEY İsmet, Miras Bırakanın Muvazaası Durumuna İlişkin Yargıtay'ın 01.04.1974 Gün, 1-2 Sayılı Doğru İçtihadı Birleştirme Kararı Değiştirilemez, Medeni Hukuk Sorunları, Altıncı Cilt, İstanbul 1994, s. 18.

<sup>91</sup> OĞUZMAN M.Kemal, Miras Bırakanın Gayrimenkule İlişkin Muvazaalı İşlemleri Bakımından Tenkis Davası ve Tapu Kaydının Tashihi Davası, Prof. Dr. İlhan E. Postacıoğlu'na Armağan, İstanbul 1990, s. 192-193; KARAYALÇIN Yaşar, Muvazaa ( Danışık )- Hileli Anlaşma- Mirasbırakanın Muvazaası, Prof. Dr. Selahattin Sulhi Tekinay'ın Anısına Armağan, İstanbul 1999, s. 365; POSTACIOĞLU, ( Şekle Riayet Mecburiyeti ), s. 200; YÜCEL, s. 397.

<sup>92</sup> SUNGURBEY İsmet, Miras Bırakanın Bağışlamayı Yaptığı Andaki Malvarlığı Durumuna ve Bağışlamanın Değerine Göre Tasarruf Nisabını Aştığını Bilmesi Ya da Bilebilecek Durumda Olması ve Buna Rağmen Bağışlamayı Yapması, MK 507 Bent 4'teki “Mahfuz Hisse Kaidelerini Bertaraf Etmek Kasdı”nın İspatı İçin Yeterli Delil Sayılır, Medeni Hukuk Sorunları, Altıncı Cilt, İstanbul 1994, s. 255: Yazar, mirasbırakanın bağışlamayı yaptığı anda malvarlığı durumuna ve bağışlama değerine göre tasarruf nisabını aşması ve saklı payı tecavüz etmesi halinde EMK.'nin 507. maddesinin 4. bendindeki “ saklı pay kurallarını ortadan kaldırma kasdının” ispatının aranacağını belirten hükmün lafzen uygulanması halinde, bu kastın ispatının imkansızlaştıracağını, bu nedenle anılan maddenin “mirasbırakanın bağışlamayı yaptığı andaki malvarlığı durumuna göre tasarruf oranını aştığını bilmesi ya da bilebilecek durumda olması” şeklinde uygulanması gerektiğini ileri sürmektedir. TMK. m. 565/ f.1/ b.4'te “Mirasbırakanın saklı pay kurallarını etkisiz kılmak amacıyla yaptığı açık olan kazandırmalar”ın tenkise tabi olacağı belirtilmektedir. Kanaatimizce bu hüküm, uygulama açısından daha açık bir düzenleme öngörmektedir.

ve böyle bir davayı ancak külli halef sıfatıyla açabilirler<sup>93</sup>. Bu dava külli halef sıfatıyla iktisap edildiği için davacılar muvazaayı şahitle ispat edemezler ( HUMK. m. 290 )<sup>94</sup>.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu'nun 22.05.1987 tarih, E. 1986/ 4, K. 1987/ 5 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nda<sup>95</sup> aşağıda belirtilen olasılıklar değerlendirilmeden son derece genel bir ifadeyle “miras bırakanın yaptığı temlik tasarruflardan zarar gören mirasçılarının tenkis davası ile birlikte kademeli olarak veya tenkis davası açtıktan sonra ayrı bir dilekçe ile Borçlar Kanunu'nun 18. maddesine dayalı muvazaa nedeniyle iptal-tescil davası açabilecekleri” sonucuna varılması ise kanaatimizce isabetli değildir<sup>96</sup>.

Görünüşteki sözleşmenin muvazaa sebebiyle, gizli sözleşmenin de şekil noksanı sebebiyle hükümsüzlüğüne dayanan tapu sicilinin düzeltilmesi davası, mirasçı tek kişiden ibaretse bu mirasçı tarafından tek başına açılabilir; fakat saklı pay sahibi olsun olmasın birden fazla mirasçının bulunması halinde bu davanın tüm mirasçılar tarafından birlikte ya da mirasçılarının tayin ettirdiği bir temsilci tarafından açılması gerekmektedir. Saklı pay sahibi mirasçılar, TMK. m. 560 hükmü çerçevesindeki tenkis davasını tek

---

<sup>93</sup> YÜCEL, s. 403- 404: Yazar, vasiyet alacaklısının muris muvazaası nedeniyle tapu iptal ve tescil davası açabileceğini belirten Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 21.11.2001 tarihli, 958/1035 sayılı kararını eleştirmektedir. Yazar, konusu taşınmaz olan hukuki işlemin muvazaa nedeniyle iptali için, tapu sicilinin düzeltilmesi davasını, yalnızca yasal mirasçılarının açabileceğini, vasiyet alacaklısının ise, vasiyet borçlusuna karşı sadece bir talep hakkına sahip olması, mirasçı sıfatını taşıması ve davayı açmakta hukuki yararı bulunmaması nedeniyle tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açamayacağını belirtmektedir. Yazar, vasiyet borçlusunun, sağlararası işlemle, mal vasiyetine ilişkin tasarrufundan her zaman için dönebileceğini, böyle bir durumda vasiyet alacaklısının kişisel hakkının ortadan kalkacağını belirterek, mirasbırakanın iradesinin muvazaalı işlem yapmak şeklinde değil, belirli mal vasiyetine ilişkin tasarrufundan dönme şeklinde tezahür edeceğini ileri sürerek, söz konusu yargıtay kararının bu çerçevede değerlendirilmesi neticesinde de vasiyet alacaklısının muris muvazaasına dayalı tapu sicilinin düzeltilmesi davası açamayacağı sonucuna ulaşılacağını belirtmektedir.

<sup>94</sup> OĞUZMAN, ( Mirasbırakanın Muvazaalı İşlemleri ), s. 197; POSTACIOĞLU İlhan E., Şehadetle İspat Memnuniyeti ve Hudutları, İstanbul 1964, s. 200. Buna karşılık aksi görüş için bkz. SUNGURBEY İsmet, Miras Bırakanın Danışıklı İşlemleri Konusunda Sayın Prof. Dr. Yaşar Karayalçın'a Zorunlu Bir Yanıt, Medeni Hukuk Sorunları, Altıncı Cilt, İstanbul 1994, s. 21 vd.: Yazar, mirasbırakanın sağlığında, saklı payı olsun olmasın tüm mirasçılarını, 01.04.1974 gün 1/2 sayılı içtihadı birleştirme kararındaki deyimlerle miras hakkından yoksun kılmak için amacıyla mirasçılarında biriyle ya da başka bir kişiyle muvazaalı işleme girişmesi halinde, bu işlemin dürüstlük kurallarına ve hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırılık teşkil edeceğini ileri sürerek, muvazaalı satış işlemiyle miras hakkından yoksun bırakılan kimsenin, külli halef olarak değil, doğrudan doğruya üçüncü kişi sıfatıyla dava açarak muvazaa iddiasını da her türlü delille ispatlayabileceğini belirtmektedir.

<sup>95</sup> Kararın tam metni için bkz. ( <http://www.kazanci.com>, 28.08.2010 ).

<sup>96</sup> Yazarın Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu'nun 22.05.1987 tarih, E. 1986/ 4, K. 1987/ 5 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nın yerinde olmadığı görüşüne katılmaktayız. Yazarın bu konudaki görüşü için bkz. OĞUZMAN, ( Mirasbırakanın Muvazaalı İşlemleri ), s. 197 vd.

başına açabilir; çünkü bu dava saklı paylı mirasçıların şahsına, onların saklı paylarını korumak için tanınmıştır.

Birden fazla mirasçı bulunduğu ve bunlardan sadece birinin açtığı tenkis davasında miras bırakanın işleminin muvazaalı olduğu ispat edilince hakim, tenkis kararı yerine, muvazaa ve şekil noksanı yüzünden işlemin hükümsüzlüğü sebebiyle tapu sicilinin düzeltilmesine karar veremez. Davacının tek başına dava açamayacağı ve şahitle ispat edemeyeceği bir hususu hakimin re'sen karara bağlamasına imkân görülemez<sup>97</sup>.

Birden çok mirasçı varsa, bir saklı pay sahibi mirasçı, tenkis davası ile birlikte veya tenkis davasından önce veya sonra, muvazaa ve şekil noksanına dayanan tapu sicilinin düzeltilmesi davasını tek başına açamaz.

Sadece bir mirasçının bulunduğu ve bu mirasçının da saklı pay sahibi olduğu durumda, bu kişi tenkis davası ile birlikte veya tenkis davasından sonra muvazaa ve şekil noksanına dayanan tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilir. Açılan davada, saklı pay sahibi mirasçı, bizzat kendi şahsına tanınan dava açma hakkını kullandığından, saklı payının önüne geçilmesi amacıyla muvazaalı işleme başvurulduğunu tanıkla ispat edebilirse de, tapu sicilinin düzeltilmesi davası açısından muvazaayı ispat etmiş sayılamaz. Bu nedenle saklı payının önüne geçilmesi amacıyla muvazaalı işleme başvurulduğunu tanıkla ispat ederek tenkis ilamını elde ettikten sonra muvazaa ve şekil noksanına dayanarak tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açarsa, muvazaanın ispatı hususunda tenkis ilamına kural olarak dayanamaz.

Birden çok mirasçı varsa ve hepsi saklı pay sahibi mirasçı ise birlikte dava açtıkları takdirde, yukarıda tek mirasçı bakımından belirtilen esaslar, saklı paylı mirasçılarının tümü bakımından da uygulanabilecektir.

Birden çok mirasçının bir kısmı saklı pay sahibi değilse veya birden çok saklı paylı mirasçıdan bir kısmı tenkis davası açmak istemiyorsa, muvazaa ve şekil noksanına

---

<sup>97</sup> OĞUZMAN, ( Mirasbırakanın Muvazaalı İşlemleri ), s. 196.

dayanan tapu sicilinin düzeltilmesi ile tenkis davasının bir arada açılması mümkün olmaz.

### 3. İnançlı İşlemlerin Tapu Sicil Kayıtlarına Etkisi Bakımından İncelenmesi

#### a. İnançlı İşlem Kavramı

Çağdaş hukuk anlayışında inancılı işlemlerle anlatılmak istenen, inanan adı verilen bir şahsın, teminat teşkil etmek veya idare olunmak üzere malvarlığına dahil bir şey veya hakkı, aynı amaca yönelik benzer hukuki işlemlerden daha kuvvetli bir hukuki durum yaratmak amacıyla inanılan adı verilen bir şahsa inancılı olarak kazandırmasıdır<sup>98</sup>. İnançlı işlemlerde, bir hakkı ya da nesneyi, güvendiği bir kişiye inancılı olarak devreden kimseye “inanan”; inancılı olarak devredilen hakkı ya da nesneyi, kendisine ait bir hak olarak, fakat kendi yararına ya da doğrudan doğruya kendi yararına olmaksızın kullanan kişi ya da kişilere “inanılan” adı verilir<sup>99</sup>.

Hukuki nitelik bakımından inancılı işlem iki unsurdan oluşmaktadır; bu unsurlardan birincisi tarafların karşılıklı hak ve borçlarını düzenleyen ve özellikle inanılanın

---

<sup>98</sup> AYANOĞLU- MORALI, s. 2: Yazar, inancılı işlemi “bir tarafın ( inananın ), diğer tarafa ( inanılan ) aralarındaki akdi ilişkiye dayanarak bir hakkı, idare olunmak veya teminat teşkil etmek üzere devrettiği, diğer tarafın ise bu hakkı, inancılı işlem ile izlenen amaca uygun şekilde kullanmayı ve söz konusu amaç – veya teminat ilişkisinin taraflarınca kararlaştırılan başkaca bazı şartlar- gerçekleşince önceki hak sahibine iade etmeyi yükümlendiği bir hukuki işlem” olarak tanımlamaktadır.

<sup>99</sup> ÖZSUNAY Ergun, Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta İnançlı Muameleler, İstanbul 1968, s. 1; ÖZSUNAY Ergun, Saf İnançlı Muamelelerde Vekalet Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulanması, Temsil ve Vekalet İlişkin Sorunlar Sempozyumu, 14-16 Haziran 1976, İstanbul 1977, s. 99; UYGUR Atiye B., Teminat Amaçlı İnançlı İşlemler, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. X, S: I-II, Haziran- Aralık 2006, s.172-173. TANDOĞAN Haluk, İnançlı İşlemlerde İnananın Korunması Sorunu ve Bu Sorunun Çözümünde BK m.393’ten Yararlanma Olanağı, Temsil ve Vekalet İlişkin Sorunlar, Sempozyum, 14-16 Haziran 1976, İstanbul 1977, s. 73: Doktrinde TANDOĞAN inancılı işlem için şu tanımlı yapmıştır: “İnançlı işlemler, bir kimsenin menfaatinin başkası tarafından korunması veya teminat sağlamak amacıyla ona bazı haklarını ciddi olarak devrettiği, ancak hakları iktisap edenin bunlardan doğan bazı yetkileri hiç kullanamaması, bazılarını da ancak önceden hak ve halen menfaat sahibi olanın gösterdiği biçimde kullanmak zorunda olması hususunda tarafların anlaşığı işlemlerdir.” OKTAY-ÖZDEMİR Saibe, Teminat Amaçlı Mülkiyet Devri Sözleşmeleri, Prof. Dr. Aysel Çelikel’e Armağan, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Yıl: 19-20, Sayı 1-2, Yıl: 1999-2000, s. 657-658; OKTAY-ÖZDEMİR Saibe, Teminat Amaçlı Alacak Devri ve Toptan Temlik Sözleşmeleri, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt: LVII, Sayı: 1-2, İstanbul 1999, s. 269: Yazar, teminat amaçlı ( inancılı ) alacak temlikini, “bir kimsenin ( inananın ) bir başka kimseye ( inanılana ) sahibi olduğu bir alacak hakkını veya devri mümkün bir başka hakkı, ona karşı olan teminat altına almak amacıyla devrettiği ve devralan inanılanın da bu hakkı teminat amacının sınırları içinde kullanmayı, devreden inanan veya üçüncü kişiye karşı yükümlendiği sözleşme” olarak tanımlamaktadır.

kendisine devredilen haktan kararlaştırılan şekilde yararlanması ve bazı şartların gerçekleşmesi üzerine hakkı iade etmeyi taahhüt ettiği “inanç anlaşması” ve yine inanç konusunun inanan veya bir üçüncü kişi tarafından inanılana kazandırılmasıyla ilgili “hakkın devri” işlemidir<sup>100</sup>.

## **b. İnançlı İşlemlerin Hukuki Sonuçları**

Bizim de katıldığımız doktrindeki hakim görüş<sup>101</sup> çerçevesinde sui generis ve atipik bir akit niteliği taşıyan inançlı işlemlere vekalet sözleşmesi hükümlerinin kıyasen uygulanması mümkün olmakla birlikte, en elverişli çözüm şekli somut olaydaki inanç ilişkisinin yorumlanması ile bulunacaktır<sup>102</sup>.

Türk hukuk doktrininde bizim de katıldığımız görüş çerçevesinde, taşınmazların inançlı devrinin geçerli bir hukuki sebep teşkil ettiği genel kabul görmektedir<sup>103</sup>. Bu bakımdan Tapu Sicil Tüzüğü’nün m.11/f.2’de yer alan “*İstem, tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamaz*” hükmünün mülkiyet devirlerini önleyecek şekilde yorumlanması gerekmektedir<sup>104</sup>.

İnançlı mülkiyet devirleri, özellikle teminat amacıyla yapılan inançlı işlemler bakımından birçok Yargıtay kararına konu olmuştur. Yargıtay’ın birçok kararında teminat amacıyla taşınmaz devrinin mümkün olduğu, ancak teminat amaçlı mülkiyet

<sup>100</sup> ESENER, ( Muvazaalı Muameleler ), s. 147. ÖZSUNAY, ( İnançlı Muameleler ), s. 1; AYANOĞLU-MORALI, s. 3: Yazarlar, inanılanın, üçüncü kişiler önünde eşya hukukunun malike tanıdığı tüm yetkilere sahip olmakla birlikte, inanılanın bu yetkilerinin, inananın karşı bizzat inanç anlaşması çerçevesinde sınırlandırılmış olduğunu belirtmektedirler.

<sup>101</sup> OĞUZ Arzu, Roma ve Türk Hukukunda İnançlı İşlem ve Vekalet Sözleşmelerinin Karşılaştırılması, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 41, S: 1-4, Ankara 1989-1990, s. 240; ÖZSUNAY, ( İnançlı Muameleler ), s. 124; AYANOĞLU- MORALI, s. 113.

<sup>102</sup> ÖZSUNAY, ( İnançlı Muameleler ), s. 124; AYANOĞLU- MORALI, s. 113-114: Yazarlar, teminat amaçlı inançlı işlem sözleşmesini, sui generis ve isimsiz bir sözleşme olarak nitelendirmenin, borçlar hukukundaki sözleşme özgürlüğü ilkesine uygun düştiğini, bu nitelendirmenin aynı zamanda inançlı işlemin tarihsel ve kavramsal özellikleri göz önüne alındığında somut olay şartlarına uygun hukuki çözümler yaratılmasına da olanak tanıyacağı belirtilmiştir.

<sup>103</sup> TANDOĞAN Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.1/1, İstanbul 1988, s. 76; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 314; ÖZSUNAY, ( İnançlı Muameleler ), s. 97-99. AYANOĞLU- MORALI, s. 147-148: Yazar, inançlı işlemlerde tasarruf işlemi yoluyla gerçekleştirilen kazandırmanın hukuki sebebinin, inanan ile inanılan arasında akdedilen inanç anlaşmasının oluşturduğunu belirtmektedir.

<sup>104</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 314 vd.: Yazarlar, inançlı mülkiyet devri sözleşmesine istinaden yapılan tescil talebinin herhangi bir şarta bağlanmadığını belirterek, nasıl ki geri alım ( vefa ) hakkının kullanılmasına üzerine mülkiyetin geri alım ( vefa ) hakkı sahibine iadesi gerekmekte ise, inançlı mülkiyet devrinde de borcun ödenmesi üzerine mülkiyetin inananın iadesi gerekeceğini ifade etmektedir.



devirlerinin yazılı delille ispatlanması gerektiği yönünde kararlar verilmiştir<sup>105</sup>. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun 05.02.1947 tarih, E. 1945/20, K. 1947/5 sayılı kararı<sup>106</sup> çerçevesinde tapuda satış olarak gösterilen inanlı taşınmaz devirleri geçerli olarak kabul edilmektedir. İnanlı işlemlere dayanılarak gerçekleştirilen tapu sicili işlemlerinde herhangi bir hukuka aykırılık mevcut değildir. Bu nedenle tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmasına gerek bulunmamaktadır.

#### **4. Nam-ı Müstear Kavramının Tapu Sicili İşlemlerine Etkisi Bakımından İncelenmesi**

##### **a. Nam-ı Müstear Kavramı**

Nam-ı müstear, “ecr-i misil” teriminde olduğu gibi, Türk Medeni Kanunu'nda yer almayıp Eski hukukumuzdan gelmekle birlikte güncelliğini yitirmemiş bir kavramdır. Müstear ad, kişinin belli bir çevrede veya faaliyette gerçek kimliğini gizlemek amacıyla seçip kullandığı ad anlamına gelmektedir<sup>107</sup>. Nam-ı müstear kavramı ise, üçüncü kişiler nezdinde taşınmazın maliki olarak gözükme istemeyen bir kimsenin, kendi yerine

---

<sup>105</sup> Bu yöndeki bir karar için bkz. Y.1.HD.'nin 07.05.2003 tarih, E.2003/4766, K.2003/5501: “...Hemen belirtmek gerekir ki, iddianın ileri sürülüş biçimi ve açıklanan içeriği itibariyle davada, inanlı işlem iddiasına dayanıldığı açıktır. Bu işlemle borçlu, alacaklısına malını rehin edecek, yani yalnızca sınırlı aynı bir hak taniyacak yerde, malının mülkiyetini geçirerek rehin hakkından daha güçlü, daha ileri giden bir hak tanır. Sözleşmenin ve buna bağlı temlikin, değinilen bu özellikleri nedeniyle, taşınmazı inaç sözleşmesi ile satan kimsenin artık sadece, ödünç almış olduğu parayı geri vererek taşınmazını kendisine temlik edilmesini istemek yolunda bir alacak hakkı; taşınmazı, inaç sözleşmesi ile alan kimsenin de borcun ödenmesi gününe kadar taşınmazı başkasına satmamak ve borç ödenince de geri vermek yolunda yalnızca bir borcu kalmıştır. Teminat maksadıyla temlik sözleşmeleri, taraflar arasında karşılıklı itimat esasını şart kılmaktadır. Teminat için taşınmazını temlik eden borçlu, borcun ödenmesi halinde taşınmaz mülkiyetinin tekrar kendisine devredileceği inancını taşımaktadır. Değinilen niteliklerinden ötürü, gerek öğretilde; gerekse yargısal uygulamada, teminat maksadıyla temlik sözleşmeleri; hukuki mahiyetleri itibariyle inanlı muameleler (Fiduziarisches Geschaef) arasında yer almıştır. Yukarıda yapıla gelen açıklamalar ile hukuki mahiyeti ortaya konulan "teminat maksadıyla temlik" işleminin yazılı delille ispatlanmasının gerekeceği kuşkusuzdur. Esasen, HUMK.nun 290.maddesine göre; senede bağlı bir tasarrufun hüküm ve kuvvetini azaltmak üzere yapılmış hukuki muamelelerin, yine senetle (veya başka bir kanuni delil ile) ispatlanması zorunludur. Sözleşmenin taraflarından biri (olayda davacı), iddiasını yazılı belgeyle ispatlamak zorunda ise, elbette şahit dinletemez. Ancak, dava dilekçesinden açıkça veya "v.s; yada sair deliller" denilmek suretiyle yemin deliline de dayanıldığı anlaşıldığı takdirde, bu delilin (yeminin) kullanılması engellenemez. 05.2.1947 tarih 20/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararının nam-ı müstear (iğreti ad) davalarının yazılı delille ispat edilebileceğini öngörmesi; inanlı sözleşmelere dayalı davalarda yemin delilinin kullanılamayacağı anlamına gelmez”, ( <http://www.kazanci.com>, 22.03.2010 ).

<sup>106</sup> Kararın tam metni için bkz. ( <http://www.kazanci.com>, 15.09.2010 ).

<sup>107</sup> ERDÖNMEZ Güray, Nam-ı Müstear ve Tasarrufun İptali Davaları, Türkiye Bankalar Birliği Bankacılar Dergisi, S: 59, 2006, s. 84.

satım sözleşmesine taraf olarak bir başka kişiyi sokması ve tapuda tescilin bu kişi adına yapılması anlamını ifade etmektedir<sup>108</sup>.

## **b. Nam-ı Müsteara Dayalı İşlemlerin Hukuki Sonuçları**

Doktrinde nam-ı müstearın temel olarak şahısta muvazaa, dar anlamda inançlı devir, dolayısıyla temsil, vekalet kavramları çerçevesinde gerçekleşebileceğini ileri süren görüşler olduğu gibi,<sup>109</sup> nam-ı müstear durumunun, vekalet akdinin, vekile kendi adına hareket etmek yetkisini bahsettiği hallerde muvazaalı devirler nedeniyle ortaya çıktığı görüşünü savunanlar da bulunmaktadır<sup>110</sup>. Doktrinde<sup>111</sup>, sırf görünüş belirtilerine bakılarak her nam-ı müstear durumunun, muvazaalı bir işlem olarak nitelendirilmesinin yanlış olduğu, aksi halde irade serbestisi prensibine ve taraf iradelerine aykırı hareket

---

<sup>108</sup> AYANOĞLU- MORALI, s. 175. Eski hukukta nam-ı müstear kavramının kullanılmasına ilişkin ayrıntılı açıklamalar için bkz. HATEMİ Hüseyin, Nam-ı Müstear Kavramı ve Vekalet İle İlişkisi, Temsil ve Vekaletle İlişkin Sorunlar- Sempozyum 14-16 Haziran 1976, İstanbul 1977, s. 127-129; ADAY, s. 97. AYBAY/ HATEMİ, s. 178: Nam-ı müstear hallerinin oldukça geniş bir kapsamda kullanıldığına dikkat çekilmektedir. Bu bakımdan, bu terimin tapu sicilinde taşınmazın maliki olarak – özellikle tüzel kişiliği veya taşınmaz edinme ehliyeti tartışmalı bir kişi topluluğu varsa- başka bir kimsenin “malik” veya “mutasarrıf” olarak gösterildiği halleri ifade ettiği belirtilmektedir. Y.4.HD.’nin 05.07.1991 tarih, E.1990/4988, K.1991/7141 sayılı kararında nam-ı müstear kavramı “Nam-ı müstear işlemi, bir danışıklı işlemdir ve muvazaanın alt kategorisini oluşturur. Taraflar bakımından danışıklı olan hukuki işlem, geçerlik biçimi bakımından özel bir yazılı biçime tabi değilse, sözleşmede taraf gözükmeyen kişi sözleşmenin aslında kendi hesabına yapıldığını, bu nedenle taraflar bakımından danışıklı olduğunu ileri sürerek sözleşmenin kendi hesabına yapılmış olduğunun tespitini isteyebilir. Ancak, sözleşmede taraf olarak gözükmeyen kişi bu muvazaa iddiasını yalnız yazılı ( kesin ) kanıtlarla ispat edebilir. Tanıkla kanıtlayamaz. Çünkü, o kişi sözleşmede taraf değilse de danışıklı işlemin tarafıdır.” şeklinde tanımlanmıştır, ( <http://www.kazanci.com>, 27.08.2010 ).

<sup>109</sup> HATEMİ, s. 130; AYBAY/HATEMİ, s. 178.

<sup>110</sup> POSTACIOĞLU İlhan E., Nam-ı Müstear ve Muvazaa Meseleleri Hakkında Yeni Görüşler, A.Samim Gönensay’a Armağan, İstanbul 1955, s. 164.

<sup>111</sup> ÖZSUNAY, ( İnançlı Muameleler ), s. 229; ERDÖNMEZ, s. 85; ESENER, ( Muvazaalı Muameleler ), s. 177. SUNGURBEY İsmet, İğreti Ad ( Nam-ı Müstear Sorunu ), Ord. Prof. Dr. Halil Arslanlı’nın Anısına Armağan, İstanbul 1978, s. 179: Yazar, söz konusu makalesinde, nam-müstear kavramı çerçevesinde örnek bir olayı incelemektedir. Dava konusu olayda, dükkan hissesinin gerçekte davacı tarafından iktisap edilmesi amaçlanmış, ne var ki bu hisse tapuda muvazaalı bir şekilde davalı adına kaydedilmiştir. Davalı adına yapılan tescil gerçekte istenmediği için yolsuzdur. Gerçekte mülkiyet satıcıda kalmıştır. Davalı, tapuda şekli olarak kendi adına tescil edilmiş bulunan dükkan hissesini, BK m.392/f.1 uyarınca davacı adına tesciline muvafakat etmek, böylece sicil zilyetliğinin davacıya geçmesini sağlamak mecburiyetindedir. AYANOĞLU- MORALI, s. 176: Yazar, bu itibarla somut olayda hangi tür hukuki ilişkinin mevcut olduğunun tespit edilmesinin önem teşkil ettiğini belirtmektedir. Y.1.HD.’nin 21.11.2001 tarih, E. 2001/ 11449, K. 2001/ 12572 sayılı kararında da doktrinde kabul edilen ağırlıklı görüş çerçevesinde nam-ı müstearın dava konusu her bir olay için somut olay koşullarına göre değerlendirilmesi gerektiği hususu vurgulanmıştır. Y.4. HD.’nin, 20.09.1978 tarih, E. 1977/ 11544, K. 1978/ 10138 sayılı kararında da dava konusu olayda nam-ı müstear durumunun bulunup bulunmadığı için yapılan değerlendirmelerde “...davaya konu edilen belgenin iptaline neden olarak gösterilen somut olayın kesinlikle ortaya konmasında büyük yarar vardır. Çünkü, özellikle davacının iddiasına göre maddi ve hukuki olgular tam anlamıyla tespit edilmedikçe olaya bir çözüm getirilmesi mümkün değildir.” şeklinde nam-ı müstear kavramı yorumlanmıştır, ( <http://www.kazanci.com>, 23.03.2010 ).

edilmiş olacağı, bu bakımdan nam-ı müstearın, somut olayın özelliğine göre ya muvazaalı işlemlerin ya inançlı işlemlerin ya da dolaylı temsilin hukuki rejimine tabi tutulması gerektiği genel olarak kabul edilmektedir.

Bizim de katıldığımız doktrindeki görüş<sup>112</sup> uyarınca nam-ı müstear yoluna, “tasarrufun taraflardan birisinin isminin üçüncü şahıslardan gizlenmesi amacıyla yapılması” başvurulması halinde işlemin muvazaalı olduğunun ileri sürülmesi mümkündür. Hukuki işlemdeki nam-ı müstearın, adi ( basit- mutlak ) muvazaalı bir işlem sebebiyle ortaya çıkması halinde, tapu sicilinde işlemi gerçekleştirilse dahi, bu tescil sadece şekli bir nitelik taşıdığı ve mülkiyet asıl hak sahibinde kaldığı için ihtilaf halinde gerçek hak sahipliğinin yeniden tesisi için tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılacaktır<sup>113</sup>.

Nam-ı müstear kavramının konu olduğu iki farklı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı mevcuttur: 07.10.1953 tarih ve 8/7 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nda<sup>114</sup> ihtilaf, taşınmazın satın alınması için kocanın, karısına bedelini vermiş olmasına rağmen, karının, kocanın temsilcisi olarak hareket etmeyerek, kendi namına iktisap ettiği taşınmazı, kocasına devretmemesinden kaynaklanmaktadır. Bu kararda, müvekkilin, vekille arasındaki vekalet akdinin de resmi şekilde yapılması gerektiği, resmi şekilde yapılmayan bir vekalet akdi neticesinde, müvekkilin, vekili tescile zorlayamayacağı esaslarına yer vermiştir. Temyiz mahkemesinin, müvekkilin, vekilinden taşınmazın kendi adına geçirilmesini isteyebileceği davaya tapu sicilinin düzeltilmesi davası adını vermesi doktrinde haklı bir şekilde eleştirilmiştir<sup>115</sup>. Anılan kararda dolaylı temsil hükümlerinin uygulanması gerekirken, mahkemenin muvazaa hükümlerine de yer vermesinin çelişki yarattığı, dava konusu olayda dolaylı temsil hükümlerinin uygulanması gerektiği ve dava konusu olayda vekil olan eşin, müvekkil olan eşe taşınmazı BK.'nin 392. maddesi çerçevesinde devretmekle yükümlü olduğu, müvekkil

---

<sup>112</sup> ERDÖNMEZ, s. 85-86.

<sup>113</sup> TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 437.

<sup>114</sup> RG.28.11.1953, sayı 8569.

<sup>115</sup> GÜRAL, Jale, Tapu Sicilinin Tashihi Davası, Tescil Davası, Gayrimenkul İştirasına Müteallik Vekalet, Ankara Barosu Dergisi, Sayı 1, 1954, s. 33 vd.

olan eşin de taşınmazın kendi üstüne geçirilmesini istemek hak ve yetkisine sahip olduğu görüşlerine de yer verilmiştir<sup>116</sup>.

Yargıtay'ın 05.02.1947 tarih ve 6 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nda<sup>117</sup> vekil tarafından iktisap edilen taşınmaz mülkiyetinin, asıl olarak müvekkil adına iktisap edilmiş sayılacağı, vekilin müvekkili hesabına satın aldığı taşınmazı tapuda kendi adına tescil ettirmiş olsa dahi, mülkiyet hakkına sahip olan müvekkilin tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabileceği kabul edilmiştir<sup>118</sup>. Bu karar, esasen, nam-müstear durumlarını açıklamaktadır. Anılan kararda müvekkilin, vekili, tescilin kendi adına kaydedilmesi için tescile zorlayabileceği esas kabul edilmiş ve fakat müvekkilin bu hakkını istihkak iddiası ve yine tapu kaydının düzeltilmesi davası neticesinde kullanabileceği ve müvekkilin vekile karşı ileri sürebileceği iddiaların ispatının HUMK. m.290 hükmüne tabi olacağı esasları kabul edilmiştir<sup>119</sup>.

## 5. Geniş Anlamda Tescil Talebi ve Tasarruf Yetkisi

Bir hukuki işlem neticesinde gerçekleşen taşınmaza ilişkin iktisaplarda, bu işlem kendiliğinden aynı hakkı kazandırmamakta, sadece tapu sicilinde o hakla ilgili gerekli işlemlerin gerçekleştirilebilmesi açısından gereken hukuki zemini hazırlamaktadır<sup>120</sup>.

<sup>116</sup> POSTACIOĞLU, ( Nam-ı Müstear ), s. 169 vd: Yazar söz konusu incelemesinde, 1953 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nın, toplum ihtiyaçlarında herhangi bir değişiklik bulunmadığı takdirde, 1947 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nda mevcut olan hoşgörülü ve hukuki uygulamada savunulabilir olan görüşün terk edilerek sert ve koyu bir hukuk mantığı ile karar verilmiş olması eleştirerek, 1953 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nı hukuk siyaseti açısından doğru bulmamıştır.

<sup>117</sup> İçtihadı Birleştirme Kararları, Hukuk Kısmı, 1930-1947, Ankara 1948, s. 259 vd.

<sup>118</sup> POSTACIOĞLU, ( Nam-ı Müstear ), s.165: 1947 tarihli içtihadı birleştirme kararını inceleyen yazar, bu içtihadı birleştirme kararıyla hatalı bir yargılama süreci sonunda da olsa doğru bir karara ulaşıldığını ileri sürmektedir.

<sup>119</sup> Y.1.HD.'nin 07.05.2009 tarih, E.2009/4531, K.2009/5348 sayılı kararında "Dava, tapu iptal ve tescil isteğine ilişkindir. Hukuk Sistemi'nde "İnançlı işlem" veya "nam'ı müstear" olarak isimlendirilen muvazaalı işlemlerin yazılı belge ile kanıtlanması zorunlu olup, buradaki yazılı belgenin resmi şekilde yapılmış olmasına gerek yoktur." denilmiştir, ( <http://www.kazanci.com>, 27.08.2010 ).

<sup>120</sup> GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 262: Yazarlar, hangi sonucu doğurursa doğursun, tapu sicil işleminin gerçekleştirilebilmesine imkân veren bir sebep mevcut olsa dahi, tapu sicil memurunun bunu kendiliğinden yerine getiremeyeceğini, hak sahibi tarafından bu yönde bir istemde bulunulmuş olmasının şart olduğu hususuna değinmektedirler. Tapu Sicili Tüzüğü'nün 25.maddesinin 5.fıkrasına göre "İştirak halinde mülkiyette, iştiraki doğuran neden, malik isimlerinin ortak paranteze alınmasından sonra belirtilir. BARLAS, bu konu ile ilgili olarak, iç ortaklık niteliği taşıyan adi ortaklıklarda elbirliği ile hak sahipliği esas kabul edildiğinde tapu siciline kayıt, elbirliğini doğuran neden olarak adi ortaklığın belirtilmesini zorunlu kıldığından, ister istemez bütün ortakların hak sahibi olarak dışa karşı ortaya çıkmalarına ve işlemde temsil edilmelerine yol açacağını belirtmektedir ( BARLAS Nami, Adi Ortaklık Temeline Dayalı Sözleşme İlişkileri, 2.Bası, İstanbul 2008, s. 118 ). ERGÜNE, Mehmet Serkan, Üst Hakkının

Tapu sicilinde tescil, terkin ve değişiklik ( tadil ) işleminin yapılabilmesi için tescil talebinde bulunan kişinin, yazılı tescil talebi ile birlikte tasarrufa yetkisi olduğunu ve geçerli bir hukuki sebebin bulunduğunu da ispatlaması gerekmektedir<sup>121</sup>.

#### **a. Tasarruf Yetkisinin İspatı ve Eksikliklerin Tamamlanması**

Tescil talebinde bulunan kişi, tapu sicilinde hak sahibi olarak gözüken kişi olduğunu ve tasarruf yetkisini sınırlayan bir hukuki durum bulunmadığını kanıtlamalıdır<sup>122</sup>.

Tapu sicilinde malik veya sınırlı aynı hak sahibi olarak kayıtlı bulunan kişinin yazılı istemi üzerine tasarruf yetkisi dahilinde işlem gerçekleştirilmesi mümkündür. Tapu sicil işlemine ilişkin talebin bizzat hak sahipleri tarafından tapu sicil memuruna yöneltilebilmesi mümkün olduğu gibi, bu talebin temsilci aracılığıyla da yerine getirilmesi de mümkündür.

Uygulamada gerçek kişilerin hak sahipliğinin tespitinde, nüfus müdürlüğünce verilen kimlik belgeleri yeterli kabul edilmektedir. Talepte bulunan kişi bir tüzel kişinin temsilcisi ise, talepte bulunmaya yetkili organ olduğunu veya yetkili organca kendisine temsil yetkisi verildiğini kanıtlamalıdır. Ancak tapu sicilinde işlem gerçekleştirme hususunda yetkili olan hak sahibi, bu yetkisini vekalet sözleşmesi çerçevesinde üçüncü bir kişiye devrederse temsil yetkisinin hukuka uygun bir şekilde verilip verilmediğinin de ayrıca kontrol edilmesi gerekmektedir ( BK m.388/f.3 )<sup>123</sup>. Temsil yetkisinin kanundan da doğması söz konusu olabilir ( velayet ve vesayet )<sup>124</sup>.

---

Tasarruf İşlemlerine Konu Olmasına İlişkin Hukuki Sorunlar, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt: LXVI, Sayı: 1, İstanbul 2008, s. 286: Yazar, ayrı bir sayfaya kaydedilmemiş olan bağımsız üst hakkının, ancak yüklü taşınmazın sayfasındaki irtifaklar sütununda yer alan, devralan lehine değiştirilmesi suretiyle gerçekleştirilebileceği görüşündedir.

<sup>121</sup> ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 187-188.

<sup>122</sup> DURAL, s. 41.

<sup>123</sup> Borçlar Kanunu m. 388/ f.3'e göre taşınmazın devir veya bir hak ile yükümlenmesi için vekilin özel bir yetkiye sahip olması gerekmektedir. Yoksa verilecek bir genel yetki taşınmazın devri veya bir hakla yüklenmesi için yeterli değildir. Örnek olarak, ( A )'nın, ( B )'ye bütün taşınmazları satması hususunda genel olarak vereceği yetki geçerli olmaz. Özel yetkiden anlaşılacak anlamı kesin bir şekilde ifade etmek güç olsa da taşınmazı belirterek, yapılacak işlem hakkında yetki vermek en güvenli yoldur. Belirli bir taşınmaz üzerinde "her türlü tasarrufta" bulunmak üzere verilen bir yetkinin geçerli olup olmayacağı ise tartışmalıdır. Buna karşılık bir semt veya sokak belirtilerek oradaki taşınmazlarla ilgili tasarruflarda bulunmak üzere verilen yetki geçerli sayılabilir. Alım-satım için yapılan verilen vekalet sözleşmesi ve verilen temsil yetkisinin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 09.12.1929 tarih ve 469 Sayılı

Malikin tasarruf yetkisi dahilinde, tapu sicil işleminin gerçekleştirilmesi için talepte bulunması üzerine, malikin talebin konusunu teşkil eden hak, kısmen veya tamamen, lehine aynı hak tesis edilen kişiye devredilmektedir. Paylı mülkiyette her paydaş, ancak kendi payına ilişkin tapu sicil işlemi talebinde bulunabilir. Taşınmazın tümünü içine alan bir tescil talebinin, paydaşların tümünden gelmesi gereklidir. Elbirliği mülkiyette ise, maliklerinin tümünün birlikte talepte bulunması zorunludur. TMK. m. 705 çerçevesinde mülkiyetin tescilden önce kazanıldığı hallerde, hak sahibinin, tapu sicilinde işlem gerçekleştirebilmesi için önce kendi adının, sicile, hak sahibi olarak tescil edilmesi gerekir. Sınırlı aynı hak sahibinin ise tasarruf yetkisi çerçevesinde bir hakkından kısmen veya tamamen feragati söz konusu ise, buna ilişkin bizzat kendisinin talepte bulunması gerekmektedir. Eğer sınırlı aynı hakkın kısmen veya tamamen terkin edilmesinden başka sınırlı aynı hak sahiplerinin de olumsuz olarak etkilenmesi söz konusu ise, sınırlı aynı hak sahiplerinin tümünün işleme katılması zorunludur.

Tapu sicilinde işlem yapılması için temsil yetkisi de verilebilir. Tasarruf işlemleri yapmak için verilen temsil yetkisine<sup>125</sup> “tasarruf temsili” adı verilmektedir<sup>126</sup>. Taşınmaz üzerinde hak sahibi bulunan kişinin, temsil yetkisi veren beyanının bir şekilde tabi olup olmadığı hususunun ise ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir. Türk Medeni Kanunu ve Borçlar Kanununda, tapu sicil işlemleri için akdedilecek vekalet sözleşmelerinin ve temsil olunana temsil yetkisi veren beyanın şekilde tabi olması gerektiğini öngören

---

yazısında, aksine bir hüküm bulunmadıkça tescil talebine de yetki vereceği ifade edilmiştir. Temsilcinin, özel yetkiye dayanarak kendi kendisi ile bir sözleşme yapmak suretiyle taşınmazın kendi üzerine devrini sağlayıp sağlamayacağı hususu ise genel hükümlere göre çözümlenecektir. Ayrıntılı bilgi için bkz. OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 300-301.

<sup>124</sup> AKYOL, s. 45: Yazar, kanuni temsili, kaynağını bir kişinin iradesinden değil, kanundan alan temsil olarak tanımlamaktadır. ERTAŞ Şeref, Yeni Medeni Kanunumuzda Velinin Çocuk Malları Üzerindeki Tasarruf Yetkisi, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 9, Özel Sayı, İzmir 2007, s. 391: Yazar, anne babanın evli olmaları halinde, evlilik devam ettiği müddetçe, anne- babanın velayet hakkını birlikte kullanacağını, ortak hayata son veya ara verilmiş veya eşler boşanmış ise hakimin velayet hakkını eşlerden birine bırakabileceğini belirtmektedir. OĞUZMAN/ ÖZ, s. 169: Yazarlar, bazı hallerde kanunun bir temsilci atama yetkisi tanıdığını belirterek, TMK. m. 397 kapsamında vesayet makamı olarak görev yapan sulh hukuk mahkemeleri tarafından vasi tayin edilmesini, bu duruma örnek olarak göstermektedir.

<sup>125</sup> OĞUZMAN/ ÖZ, s. 170: Bir şahsın, diğer bir şahıs adına hukuki muamelede bulunma yetkisi ya temsil olunanın rızasına dayanır veya böyle bir yetki temsil olunanın iradesi dışında mevcuttur. Birincisine rızai temsil yetkisi, diğerine de kanuni temsil yetkisi adı verilmektedir.

<sup>126</sup> EREN, ( Borçlar Hukuku ), s. 384; AKYOL, Şener, Türk Medeni Hukukunda Temsil, İstanbul 2009, s. 32; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, ( Borçlar Hukuku ), s. 622: Yazar, hem borçlanma hem de tasarruf işlemlerinin temsile konu olabileceğini ve hatta temerrüt ihtarı veya ayıp ihbarı gibi hukuk işlem benzeri fiillerin de temsile konu olmasının genellikle kabul edildiğini, buna karşılık maddi fiillerde temsilden söz edilemeyeceğini belirtmektedir.

herhangi bir düzenleme mevcut değildir<sup>127</sup>. BK. m.388/ f.3, vekilin bir taşınmazı devredebilmesi için özel bir yetkiye sahip olması gerektiğini bildirmekle birlikte bu özel yetkinin ne şekilde verileceğine ilişkin herhangi bir hüküm içermemektedir. Kanunun temsil yetkisinin düzenleyen hükümleri bakımından da durum aynıdır. Bu nedenle, BK. m.11/f.2’de yer alan ve “kanunda açıklık bulunmadıkça sözleşmenin geçerliliğinin hiçbir şekilde tabi olmadığı”ni ileri süren hükmün, tapu sicili işlemlerine özgü vekaletnameler veya temsil yetkisi veren beyanların şekli açısından da uygulanabileceğini kabul etmek kanunun lafzına uygun bir çözüm olmakla<sup>128</sup> birlikte doktrinde<sup>129</sup> kanunun amacı ve ruhu bakımından vekalet sözleşmelerinin şekle tabi tutulması gerektiği ileri sürülmüştür. Noterlik Kanunu’nun 89.maddesi ise vekaletnamelerin noterlerce düzenlenmesi gerektiğini öngörmektedir. Bu iki ayrı düzenleme doktrinde farklı görüşlere yol açmıştır. Bir görüşe göre<sup>130</sup>, Noterlik Kanunu’nun 89.maddesi, Türk Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu’nda tapuda vekaleten yapılacak işlemlere ilişkin sözleşme şekillerini değiştirmiş bulunmakta olup, anılan düzenleme çerçevesinde vekaletnamelerin noterler tarafından düzenlenmesi zorunludur. Diğer bir görüşe göre<sup>131</sup> ise Noterlik Kanunu’nun 89.maddesi hükmü, Türk Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu’ndaki hükümleri değiştirmemiştir, bu hüküm noterlerin yapacağı işlemlere ilişkin bir düzenleme hükmü niteliğindedir. Bu nedenle tapuda yapılan işlemlere ilişkin verilen temsil yetkisi veya vekalet sözleşmesinin geçerliliği herhangi bir şekilde tabi değildir. Biz de Noterlik Kanunu’nun yalnızca noterlere yönelik düzenleyici hükümler getirdiğini, bu bakımdan Noterlik Kanunu’nun, Türk Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu’ndaki ilgili hükümleri yürürlükten kaldırmadığını belirten ikinci görüşe katılmaktayız. Tapu ve Kadastro Genel

---

<sup>127</sup> TAŞDELEN, s.1031.

<sup>128</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 298: Yazarların, son derece açık bir şekilde belirttikleri bu görüşü biz de benimsemekteyiz.

<sup>129</sup> VELİDEDEOĞLU/ ESMER Galip, Gayrimenkul Tasarrufları, 2. Bası, İstanbul 1956, s. 54; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU Necip, Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, İstanbul 1959, s. 106; ESMER Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, 4. Bası, Ankara 1984, s. 655; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 479.

<sup>130</sup> TEKİNAY, Selahattin Sulhi, Noterlik Kanunu’nun 89.Maddesi Hakkındaki Düşünceler, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü’nce Düzenlenen Sempozyum, İstanbul 1976, s. 213-221; FEYZİOĞLU, Feyzi Necmettin, Borçlar Hukuku, II.Kısım, Akdin Muhtelif Nev’ileri, C.1, İstanbul 1980, s. 99; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 547.

<sup>131</sup> TANDOĞAN, ( Borçlar Hukuku ), s. 252; ESENER Turhan, Salahiyete Müstenit Temsil, Ankara 1961, s. 240; ESMER Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, 5. Basım, İstanbul 1990, s. 716 vd; TEKİNAY, Selahattin Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Bası, İstanbul 1993, s. 173; BAŞPINAR Veysel, Taşınmaz Satımında Vekalet, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 45, S: 1-4, Ankara 1996, s. 497.

müdürlüğü'nün 13.08.1957 tarih ve 1285 Sayılı, 21.01.1958 tarih ve 1294 Sayılı tamimlerinde tapu idarelerine ibraz elden vekaletnamelerin, noter tarafından düzenlenmiş olması, vekil ve vekalet verenin hüviyetlerinin belgelenmiş, vekaletname içeriğinde ise, vekil tayin eden kişinin, işleme ilişkin onayının bulunduğu noter tarafından kanaat getirilmiş bulunduğunu gösterir onama şerhi bulunması gerektiğine işaret edilmiştir. 21.04.2010 tarihli T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı tarafından yayımlanan B.091.1.TKGO100001-079/ referanslı, Genelge No: 1700, 2010/7 Sayılı Genelgesi'nde<sup>132</sup> ise vekaletnamelerin noterlik veya konsolosluklarca düzenleme şeklinde yapılmış olması, vekalet verenin nüfus cüzdanı, pasaport veya avukat ise avukatlık kimliğine uygun bir şekilde düzenlenmiş bulunması, vekaletnamede “sahibi bulunduğum taşınmaz malları satmaya” ibaresinin vekalet verenin verdiği tarih itibariyle adına kayıtlı olan tüm taşınmazları ile verilmiş tarihte tescilden önce iktisap ettiği taşınmazı varsa bu payları da kapsayacağı, “adıma kayıtlı taşınmazları satmaya” ibaresinin ise vekaletin verilmiş tarihinden sonra iktisap edilen taşınmazları kapsamayacağına ilişkin birtakım düzenlemeler yer almaktadır.

Yargıtay, 07.10.1953 tarih, 8/7 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nda<sup>133</sup> taşınmaz satın almak üzere yapılacak vekalet sözleşmelerinin resmi şekilde yapılması gerektiğini kabul etmemişse de, bunu alım-satım sözleşmesinde temsil yetkisi bakımından değil, vekilin kendi adına ve vekalet veren hesabına kazandığı bir taşınmazı vekalet verene devir borcu doğurması bakımından aramıştır. Tapu Sicil Tüzüğü'nün m.13/f.4 hükmüne göre de tapu sicili işlemlerine ilişkin vekaleten talepte bulunulması söz konusu ise vekilden Noterlik Kanununa göre düzenlenmiş ve talep konusu işleri yapmaya yetkili olduğunu içerir “vekaletname” istenecektir. Sonuç itibariyle, gerek taşınmazlarda hukuki işlem güvenliğinin sağlanması gerekse temsil yetkisi veren kişiyi düşünmeye sevk etmek

---

<sup>132</sup> <http://www.istanbulbarosu.org.tr/Images/Haber/tkl.pdf>. ( 12.06.2010 ).

<sup>133</sup> RG. 28.11.1953, S. 8589. Anılan kararda, sicilde eşlerden biri adına kayıtlı taşınmazın, gerçekte kendi namına satın alınması gerektiği ve bedelini de kendisinin verdiğini ileri sürerek tapu sicilinde taşınmazın kendi adına tescili isteğinin kabul edilebilmesi için aralarında Türk Medeni Kanunun 706.maddesi hükmüne göre düzenlenmiş resmi bir sözleşme düzenlenmiş olması aranmıştır. Böyle bir sözleşme yok ise, davacının mülkiyetin kendi adına tescili için geçerli bir hukuki nedene dayanıldığından söz edilemeyeceği belirtilmiştir.



açısından vekalet sözleşmesinin resmi şekilde yapılması yerinde bir çözüm olacaktır<sup>134</sup>. 1512 Sayılı Noterlik Kanunu'nun 89.maddesi de tapudaki işlemler için verilecek vekaleti re'sen noterler tarafından düzenleneceğini öngörmekte olup, bu hükümlerle birlikte imzası noterlikçe tasdikli vekaletname ibrazı imkânsızlaşmıştır<sup>135</sup>.

## **b. Hukuka Uygun Bulunmayan Tescil Talebinin Reddi**

Taşınmazlarda mülkiyetin devri, sebebe bağlı ( illi ) bir işlemdir. Kendisine esas teşkil eden işlem geçersizse, tescil de geçersizdir. Tescil talebinde bulunan, tasarruf yetkisini ispat ettikten sonra, buna esas teşkil eden hukuki işlemi de, tapu memuruna belgelemelidir ( TMK. m.1015 ). Hukuki sebebin belgelenmesi ise “ bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle” olur ( TMK. m.1015/f.3 ). Hukuki sebebin ve yapılacak işlemin niteliğine göre istenecek belgelerin neler olduğu Tapu Sicil Tüzüğü'nün çeşitli maddelerinde ayrı ayrı düzenlenmektedir<sup>136</sup>. Eğer tescil talebinde bulunan, tasarruf yetkisini ve buna esas teşkil eden işlemi belgeleyemezse tapu memuru tescil talebini reddeder ( TMK. m.1016 )<sup>137</sup>. Doktrinde tescil talebinin geri alınması ise genel olarak kabul görmekte beraber, geri almanın ne zamana kadar

---

<sup>134</sup> Bu yöndeki görüşler için bkz. AKYOL, s. 181; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ÖZDEMİR, s. 308; Aksi görüşte ise taşınmazın alım-satımı ve mülkiyetin devrine yönelik vekalet sözleşmesinin, taşınmaz satım sözleşmesi resmi şekle tabi olsa da şekle bağlı olmadan geçerli olacağı ileri sürülmektedir. Bu görüşler için bkz. GÜMÜŞ Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.2, İstanbul 2010, s. 268; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 465; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 479; ESMER Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara 1998, s. 610 vd.; POSTACIOĞLU, ( Şekle Riayet Mecburiyeti ), s. 100; REİSOĞLU Safa, Türk Eşya Hukuku, C.1, Giriş-Zilyetlik-Tapu Sicili, 5.Bası, Ankara 1977, s. 136 vd.; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, ( Borçlar Hukuku ), s. 677: Yazar, ispat yönünden HUMK m.288 hükmü saklı kalmak üzere temsil yetkisinin herhangi bir şekle uyulmaksızın verilebileceği görüşündedir.

<sup>135</sup> Noterlik Kanunu m.89'a göre, “tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekaletnamelerin” de bulunduğu bazı işlemler, onaylama ( imza tasdiki yoluyla yapılamaz, bunların mutlaka noterlerce düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, ( Borçlar Hukuku ), s. 668: Yazara göre, Noterlik Kanunu m. 89 bir geçerlilik şartı getirmiş değildir, bu hüküm bir düzen hükmü niteliğindedir. Noterlik Kanunu m. 89'un maddi hukuk açısından sonuçlar doğurup doğuramayacağı hakkında ayrıntılı tartışmalar için bkz. Noterlik Kanunu Hakkında Sempozyum, İstanbul 1976, s. 225 vd.

<sup>136</sup> Tapu Sicil Tüzüğü'nde sözleşme yapılmasını gerektiren işlemlerde resmi senet düzenleme zorunluluğuna ilişkin düzenlemeler ( m. 16 ), resmi senet düzenlenmesi gerektirmeyen işlemlerde aynı hakların tescili için niteliğine göre aranacak belgelere ( m. 21 ) ilişkin düzenlemelerde ne tür belgelerin isteneceği ayrıntılı hükümlerle düzenlenmektedir. Tapu sicil işlemleri için gerekli olan belgelerle doğrudan ilişkili olmamak üzere işlemlerin ne şekilde yerine getirileceğine dair başka hükümler de mevcuttur. TAŞDELEN, s. 1034: Yazar, tescil talebinde bulunan kişinin malik olması halinde, tapu sicilindeki taşınmazın kendi adına kayıtlı bulunduğunu; tescil talebinde bulunan kişinin temsilci olması halinde ise, maliki temsil yetkisine sahip olduğunu kanıtlaması gerektiğini belirtmektedir.

<sup>137</sup> ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 189.

mümkün olabileceği hususunda bir tartışma mevcuttur. Bir görüşe göre<sup>138</sup>, tescil talebinin, yevmiye defterine geçirilinceye kadar kadar geri alınması imkanı mevcut olmakla birlikte, tescil talebinin yevmiye defterine geçirilmesinden sonra tescil talebi geri alınamaz.<sup>139</sup> Bizim de katıldığımız diğer görüş çerçevesinde ise tapu kütüğünde tescil yapıncaya kadar tescil talebinin geri alınması mümkündür.

#### **D. Tescilin Hukuki Değerini Sonradan Yitirmesi**

Gerçek hak durumuna uygun olarak yerine getirilen bir tapu sicili işleminin, sonradan hukuki geçerliliğini yitirmesi söz konusu olabilir<sup>140</sup>. Süresiz kurulan bir intifa ya da sükna hakkının, hak sahibinin ölümü nedeniyle kendiliğinden sona ermesi; tüzel kişi lehine süresiz olarak kurulmuş bir intifa yahut sükna hakkının, yüz yılı doldurmakla veya tüzel kişiliğin sona ermesiyle kendiliğinden sona ermesi; devredilemeyen ve miras yoluyla da geçmeyen diğer şahsi irtifak haklarının, hak sahibinin ölümüyle sona ermesi ya da taşınmazın tamamen yok olması vs. gibi durumlar, bu gibi hallere örnek olarak gösterilebilir<sup>141</sup>.

Tapu sicili kayıtlarının, sonradan hukuki değerini yitirmesi halinde, bu kayıtlar şeklen geçerliliğini korumakla birlikte, fiili olarak hukuki değerini yitirmekte ve tapu sicilinin gerçek hak sahipliği durumunu yansıtabilmesi için düzeltilmesi zorunlu hale gerekmektedir<sup>142</sup>.

### **III. Gerçek Hak Durumunu Yansıtmayan Yolsuz Şerhler**

Şerhin amacı, sınırlı sayıdaki şahsi hakları kuvvetlendirmektir<sup>143</sup>. Şerh, genel olarak TMK. m.1009 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Fakat şerhle ilgili hükümler sadece

---

<sup>138</sup> HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 563-564.

<sup>139</sup> TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 341; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 248; TAŞDELEN, s. 1035.

<sup>140</sup> KURT, s. 47; YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 135.

<sup>141</sup> Tescilin hukuki değerini yitirdiği durumlarla ilgili ayrıntılı örnekler için bkz.YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 135.

<sup>142</sup> Tezimizin ikinci bölümünde, tapu sicili kayıtlarının hukuki geçerliliğini sonradan yitirmesi nedeniyle tapu sicilinin düzeltilmesi ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır. Bkz. s. 63 vd.

<sup>143</sup> Yüksek Mahkeme de tapu kütüğüne şerh verilmedikçe, hakların üçüncü kişilere karşı ileri sürülemeyeceğini isabetli bir şekilde vurgulamıştır. Örnek karar için bkz. Y.14.HD, 05.02.2008 tarih, E.

bunlardan ibaret de değildir. Şerhleri üç grupta toplamak mümkündür: i) Kişisel hakların şerhi ii) Malikin tasarruf yetkisini sınırlayan bazı hukuki işlemler ile resmi kararların şerhi iii) Geçici tescil şerhi.

Türk Medeni Kanunu, aynı hakların tescilinin<sup>144</sup> yanı sıra bazı kişisel hakların<sup>145</sup>, tasarruf yetkisi kısıtlamalarının ve yine kanunda özel olarak belirtilen durumlarda geçici tescilin şerh verilmesi imkânını kabul etmiştir.

Türk ve İsviçre Hukuku'nda şerhlere dair genel bir tanımlama yer almamaktadır<sup>146</sup>. Şerhler genel olarak doktrinde çeşitli şekillerde tanımlanmakta<sup>147</sup> ise de öğretilerde genel

---

2007/12661, K. 2008/1056: “ Dava, mülkiyet hakkına dayalı el atmanın önlenmesi ve ecri misil istemlerine ilişkindir. Sözleşmeler tapuya şerh verilerek üçüncü kişilere de ileri sürülebilir hale gelmedikçe sadece ona taraf olanlar arasında hukuki sonuç meydana getirir. Başka bir anlatımla, sözleşmenin tarafı olmayan bir kimseye bu sözleşmeden doğan hak ileri sürülemez. Davacı, davalının varlığını savunduğu kira ilişkisinin tarafı olmadığından, mülkiyet hakkı sahibi olan davacıya karşı şahsi hak sağlayan sözleşmenin üstünlüğü kabul edilemez.”, ( <http://www.kazanci.com>, 30.01.2010 ).

<sup>144</sup> KARAHASAN, s. 650: Yazar, TMK.'nin 1018.maddesinin başlığındaki tescil kavramının bir üst kavram olduğunu ve geniş anlamdaki bu üst kavramın dar ve teknik anlamda aynı hakların tapu kütüğüne tescilinden başka Türk Medeni Kanunu'nun çeşitli maddelerinde düzenlenmiş bulunan şerhleri de kapsadığı hususuna işaret etmektedir. GÜRİSOY/ EREN/ CANSEL, s. 290: Yazarlar, şerhlerin kütüğe yazılmakla o taşınmaz üzerindeki mülkiyet ve sınırlı aynı hakların durumunda bir değişme meydana getirmediğini, bu nedenle şerhlerin teknik ( dar ) anlamda tescil niteliğindeki bir tapu işlemi olmadığını ileri sürmektedirler. Bununla birlikte, kanunda açık bir hüküm olmamakla beraber, bu tür tescillere özellikle şerhlere ilişkin olanlar hakkında da teknik ( dar ) anlamdaki tescillerin kayıt ve terkinine ilişkin kanun hükümlerinin uygulanacağı hususunu vurgulamaktadırlar. OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 183: Yazarlar, aynı haklar için söz konusu olan teknik anlamdaki tescil kurumunun yanında şerhlerin de tapuya işlenmesi imkânını kabul edildiği hususuna dikkat çekerek, dolaylı olarak şerhlerin de “geniş anlamda tescil kavramı” içerisinde yer aldığı hususunu vurgulamaktadır.

<sup>145</sup> SAYMEN Ferit H., Türk Medeni Hukuku, Cilt: 1 Umumi Prensipler, 3.Bası, İstanbul 1960, s. 198 vd.; OĞUZMAN/ BARTLAS, s. 122-125; TEKİNAY Selahattin Sulhi, Medeni Hukukun Genel Esasları ve Gerçek Kişiler Hukuku, 6.Bası, İstanbul 1992, s. 132 vd.; ATAAY Aytekin, Medeni Hukukun Genel Teorisi, Temel Bilgiler- Genel Kavramlar, 4.Bası, İstanbul 1995, s. 369 vd.; ERMAN Hasan, Medeni Hukuk Dersleri, Başlangıç Bölümü, İstanbul 2004, s. 63 vd; DURAL Mustafa/ SARI Suat, Türk Özel Hukuku, Cilt 1: Temel Kavramlar ve Medeni Kanun'un Başlangıç Hükümleri, 4. Baskı, İstanbul 2009, s. 123 vd.; SARI Suat, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C: LXIV, Sayı: 2, İstanbul 2006, s. 273: Kişisel haklar, sadece belirli bir kişi veya kişilere karşı ileri sürülebilen haklar niteliğindedir.

<sup>146</sup> Benzer yöndeki tespit için bkz. YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 100.

<sup>147</sup> YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 100: Yazar, şerhlerle amaçlananın, bir yandan şerhedilen hakların taşınmaz üzerinde sonradan hak kazananlara karşı da ileri sürülebilmesini mümkün kılmak, diğer yandan ise üçüncü şahısların iyiniyet iddiasında bulunmasının önüne geçmek olduğunu belirtmektedir. AYİTER Nuşin, Eşya Hukuku, Kısa Ders Kitabı, 2. Bası, Ankara 1983, s. 69; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 313: Yazarlar, şerhin de tıpkı tescil gibi hem kütüğe yazılma işlemi hem de bu işlemden sonraki durumu ifade ettiğini belirtmektedirler. ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 199-200: Yazar, şerhlerin kişisel hakların etkisinin kuvvetlendirilmesi, malikin tasarruf yetkisinin sınırlandırılması, geçici tescilin tapu kütüğüne yazılması olmak üzere üç amaca yönelik bir tapu işlemi olduğunu belirtmektedir. GÜMÜŞ Mustafa Alper, Türk Medeni Kanunu'nun Getirdiği Yeni Şerhler, Ankara 2003, s. 18-19: Yazar, şerhleri nitelik itibarıyla bir taşınmaz üzerinde bir aynı hakkın doğumuna neden olmayan, bilakis bir hukuki ilişkiyi doğrudan bir aynı hakka dayanmaksızın, bilenebilir veya etkin kılan kayıtlar olarak tanımlamaktadır.

olarak şerhler, kanunda sınırlı olarak sayılan bazı şahsi hakların tapu kütüğüne yazılması işlemi olarak tanımlanmaktadır<sup>148</sup>.

Tapu kütüğünün teknik anlamdaki yolsuzluğu yalnız aynı haklar sebebiyle meydana gelirse<sup>149</sup> de daha önce açıkladığımız üzere geniş anlamdaki tescil kavramı içerisinde şerhler de yer aldığından, tapu sicili ile gerçek hak durumu arasında bir uyumsuzluğa sebebiyet veren şerhlerin de tüm şerh tipleri açısından ayrıca incelenmesi gerekmektedir.

## **A. Kişisel Hakların Şerhinin Tapu Sicili İşlemlerine Etkisi Bakımından İncelenmesi**

### **1. Kişisel Hakların Şerhi**

Kişisel hakka sahip olan bir kimse, bu hakkını yalnız sözleşmenin karşı tarafına, yani borçluya karşı ileri sürebilir. Taşınmazlardaki kişisel hakların tapu kütüğüne şerhi, hak sahibine sözleşmeden kaynaklanan taleplerini yalnızca sözleşmenin karşı tarafına karşı değil, taşınmaz üzerinde aynı hak iktisap eden üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilmesini sağlamaktadır<sup>150</sup>.

---

AYBAY Aydın, Tapu Sicilinde Muvakkat Tescil, İstanbul 1962, s. 3 vd.: Yazar, şerhlerin konusunu teşkil eden ilişkiye aynı hak niteliği bahşetmemekle birlikte şerhle birlikte, şerhe konu hukuki ilişkinin aynı hakka benzer bir etki kazandığını belirtmektedir.

<sup>148</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 313; AYİTER, s. 69; ÜNAL/ BAŞPINAR, s. 288; AYAN, (Eşya Hukuku ), s. 303; DURAL, s. 43; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 378 ve OĞUZMAN/ BARLAS, s. 123: Yazarlar, bir hakkın şerhedilebilmesine açıkça imkân verilmiş değilse, o hakkın tapu kütüğüne şerh verilmesi ve bu sayede alelade nisbi hak olmaktan çıkıp, etkisi güçlendirilmiş bir nisbi hak haline gelmesinin mümkün bulunmadığı hususuna işaret etmektedirler. GÜRİSOY, ( Tapu Sicili ), s. 318: Yazar, şerhlerin, taşınmaz ile ilgili olup, özel bir hukuki korumanın gerekli kıldığı bazı borç ilişkilerinin tapu kütüğünde gösterilmesi esasına dayadığını vurgulamaktadır.

<sup>149</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 64.

<sup>150</sup> SUNGURBEY İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul 1963, s. 1-3. KIRCA Çiğdem, Önalım Hakkı Konusunda Medeni Kanundaki Değişiklikler, Prof. Dr. Ömer Teoman'a Armağan, İstanbul 2002, s. 1180: Yazar, sözleşmeden doğan önalım hakkının, tapu siciline şerh verilmemişse sadece sözleşmenin karşı tarafına ileri sürülebileceğini, önalım hakkının tapu siciline şerh verilmesi halinde ise, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre, taşınmaza kim malikse ona karşı kullanılacağını, burada eşyaya bağlı bir borç ilişkisinin söz konusu olacağını belirtmektedir. Yazar, kanuni önalım hakkı şerh edilmeksizin üçüncü kişiye karşı ileri sürülebileceğine, böyle bir durumda, mülkiyetin kanuni sınırlamalarından birini teşkil eden önalım hakkının herkesçe bilinmesi gerektiğinden, kanuni önalım hakkının tapu siciline şerh verilmesine gerek bulunmadığı hususuna dikkat çekmektedir.

Kanunda sınırlı olarak sayılan bazı şahsi hakları tapu kütüğünün şerhler sütununa yazılması işlemine, “şahsi hakların tapu kütüğüne şerh edilmesi” denir<sup>151</sup>. Hangi hakların tapu kütüğüne şerh verilebileceği kanunla belirlenmiştir. Kanunda gösterilen haklardan başkası kütüğe şerh edilemez. TMK. m. 1009’da “Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhdilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerhdilebilir. Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.” denilmek suretiyle hangi hakların tapu kütüğüne şerh verilebileceğine ilişkin açık bir düzenleme getirilmiştir<sup>152</sup>.

Kişisel hakların tapu siciline şerh verilebilmesi için, geçerli bir hukuki sebebe dayanması, şerh anlaşmasının<sup>153</sup> varlığı ve yükümlü taşınmaz malikinin şerh isteminde bulunması gerekmektedir. Kişisel hak şerhinin tapu kütüğüne işlenebilmesi, tapu

---

<sup>151</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 314.

<sup>152</sup> Türk Medeni Kanunu’nda şerh edilebilecek şahsi haklar sadece bunlarla sınırlı değildir.TMK.’nin m. 254, 695/f.2, 698/f.2, 731/f.2, 733/f.2, 735, 736, 830, 871/f.3’te yer alan düzenlemelerle hangi hakların şerh edilebileceğine ilişkin çeşitli düzenlemeler öngörülmüştür. Yine Borçlar Kanunu’nun m. 242/f. 2, m. 255, m. 277, Tapu Kanunu’nun m. 26/f.5 maddelerinde şerh edilebilecek kişisel haklara ilişkin çeşitli düzenlemeler mevcuttur.

<sup>153</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 186; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 295 vd.; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 442; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 316; GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 324 vd.; SUNGURBEY, ( Kişisel Hakların Şerhi ), s. 47 vd: Kanunda şerh edilebileceği belirtilen bir kişisel hakkın bulunması, tek başına, bu hakkın şerh ettirilmesi yetkisini hak sahibine tanımaz. Tarafların bu anlamayı tapuya şerh edecekleri hususunda da ayrıca mutabık kalmış olmaları gerekmektedir. Şerhin konusu hukuki ilişkinin tarafları arasında ayrıca şerh anlaşması bulunmuyorsa, tapu kütüğüne şerh için yapılan bildirim reddedilmesi gerekmektedir. Şerh anlaşması, borç doğuran esas sözleşmede hükme bağlanmış ise, bu o borç ilişkisinin esaslı noktalarından birisini teşkil eder, bu sözleşmenin tamamlayıcı bir unsuru değildir. Bu anlaşma aynı zamanda tapuda gerçekleştirilecek şerh işleminin de hukuki sebebini teşkil etmektedir. Hukuki sebebi geçerli olmayan veya sebebi bulunmayan bir şerhin de hukuki geçerliliği bulunmayacağından ilgililer, böyle bir şerh kaydının terkinde hakkında dava açabilirler. Şerhe konu olabilecek borç ilişkisi, şarta bağlanabilir. Şerh anlaşması, bu bakımdan tescil taleplerinin şarta bağlanamayacağına ilişkin kuraldan farklı bir görünüm arz etmektedir. Şerh anlaşması, esas borç ilişkisinin şekil şartlarına tabidir. 2644 Sayılı Tapu Kanunu’nun 26.maddesi çerçevesinde noterler tarafından tanzim edilen taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin, taraflardan birinin istemi üzerine şerh verilebileceğine dair hüküm ise yazarlarca eleştirilmekte, Kanun’un ifadesine rağmen şerh için özel bir anlaşma yapılması hususunda, sözleşmede özel bir kaydın bulunması gerektiği belirtilmektedir. Yine 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, bu türlü irtifakların kurulmasını yasak etmeden önce Tapu Kanunu’nun 26.maddesinin IV.fıkrasında yer alan irtifak hakkı kurma vaadine ilişkin sözleşmelerin de tapu siciline şerh verilebileceğine ilişkin hükmün de, sözleşmeler arasında ayrıca bir anlaşması bulunmaksızın kişisel hakkın kendiliğinden şerh edilmesi imkânın tanımayacağı belirtilmekte idi. Bu bakımdan Sayın M. Kemal Oğuzman’ın, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti ile bu türlü irtifakların kurulması yasaklanmadan önceki dönemde bu konuya ilişkin bir eserinde ( Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, İstanbul 1958, s. 83-84 ) bu sözleşmelerin şerhi için ayrıca bir şerh anlaşması yapılması gerektiğinin söz etmemesi de Sungurbey tarafından ( Kişisel Hakların Şerhi, s. 48 ) eleştirilmiştir. TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 380: Yazarlar ise 2644 Sayılı Tapu Kanunu’nun 26.maddesi çerçevesinde noterler tarafından tanzim edilen taşınmaz satış vadi sözleşmelerinin taraflardan biri isterse şerh verilebileceğini ileri sürmektedirler.

memuruna yöneltilecek yazılı bir talep üzerine gerçekleştirilir<sup>154</sup>. Şerh talebinde bulunacak olan borçlunun tasarruf yetkisine sahip olması gerekmektedir. Yetkili kişi her şeyden önce taşınmazın maliki veya malikin temsilcisidir, taşınmazı kiraya veren intifa hakkı sahibi de – bu hakkın sınırları içerisinde kalmak kaydıyla- kiracı ile şerh anlaşması yapabilir ve şerh talebinde bulunabilir. Hatta kira sözleşmesi ile kendisine bu yetki tanınan kiracı dahi, ikinci kiracı ile yapacağı şerh anlaşması gereğince şerhi talep edebilir. Genellikle şerh anlaşmasına konu olan kişisel hakkın devrine engel bulunmayan hallerde, bu hakkı devreden tarafın, devralan lehine şerh talebinde bulunması mümkündür. Şerh isteminde bulunmak borcu altındaki kişinin, şerh isteminde bulunmayı kabul etmemesi halinde, diğer tarafın, şerhin yazımını isteme konusunda kişisel bir hakkı mevcuttur; bu kişisel hak mahkemenin kararı ile malikin tescil iradesinin yerine geçecek bir inşai hükümlerle<sup>155</sup> kullanıldığında tapu sicilinde şerh işlemi gerçekleştirilir; fakat şerh yapılmasını istemek hususunda kişisel hak sahibi olan kişinin, tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açması mümkün değildir<sup>156</sup>.

## 2. Kişisel Hak Şerhlerinin Yolsuzluğu

Şerh edilen şahsi haklar da tescil edilen aynı haklar gibi baştan itibaren geçersiz olabilir. Örneğin, şerh edilen kişisel hakkın hiç doğmadığı, hukuki sebebin ya da şerh işleminin yapılması için gerekli olan yazılı talebin geçersizlik teşkil ettiği durumlarda gerçekleştirilen şerh geçerli olmayıp tapu sicilini yolsuz hale getirir<sup>157</sup>. Tapu kütüğüne şerh edilen hakkın sonradan da yolsuzlaşması söz konusu olabilir: Örneğin, şerh konusu olan kişisel hakkın Borçlar hukuku kurallarına göre sona ermesini gerektiren bir sebeple sona ermesi halinde tapu sicilindeki şerh gerçek hak sahipliği durumunu yansıtmaz.

---

<sup>154</sup> TEKİNAY/AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 381; SUNGURBEY, s. 62.

<sup>155</sup> OĞUZMAN/ BARLAS, s. 235: Yenilik doğuran ( inşai ) davalar, ancak mahkemeye başvurularak kullanılması gereken, yenilik doğuran hakların kullanılması anlamını taşıyan davalardır. Böyle bir davada davacı, mahkemeden mevcut bir hukuki ilişkiyi sona erdirecek, değiştirecek veya yeni bir ilişki kuracak bir karar vermesini ister. Yenilik doğuran dava sonunda hakim, gerekli şartların bulunduğu sonucuna varır ise, istenen hukuki sonuç, bu kararın kesinleşmesi ile kendiliğinden gerçekleşir. Yenilik doğuran karar herkese karşı ileri sürülebilen bir sonuç meydana getirir. PEKCANİTEZ Hakan/ ATALAY Oğuz/ ÖZEKES Muhammet, Medeni Usul Hukuku, 8.Bası, Ankara 2009, s. 293: Yenilik doğuran davanın ( inşai davanın ) kabulü halinde, verilen hüküm inşai bir hükümdür. İcrai hükmün tek başına icra edilmesine de gerek bulunmamaktadır; inşai kararlarla birlikte eda hükümlerine de yer verilmişse bunun icrası için ilamlı icra yoluna başvurmak gerekecektir.

<sup>156</sup> KURT, s. 51.

<sup>157</sup> CANSEL, s. 102-103; SİRMEN ( Devletin Sorumluluğu ), s. 79.

Yine şerhin, şerh konusu olan haktan bağımsız olarak sona ermesi mümkündür. Eğer kişisel hak herhangi bir şekilde sona ermiş ise buna rağmen şerhin varlığı, tapu sicili ile gerçek durum arasında uyumsuzluğun çıkmasına neden olur<sup>158</sup>.

Yukarıda örneklerini vermeye çalıştığımız sebepler nedeniyle yolsuzluk teşkil eden kişisel hakların düzeltilmesi için öncelikle şerhten yararlanan hak sahibinin onayına ihtiyaç bulunmaktadır. Ancak hak sahibini bu onayı vermektan kaçınması durumunda kanunda özel bir hüküm bulunmadığına göre bu kanun boşluğunun doldurulması için tapu sicilinin düzeltilmesi davasından ( TMK. m.1025 ) başka bir yol kalmamaktadır<sup>159</sup>. Çünkü kişisel haklar da aynı etkili olmaları bakımından<sup>160</sup> tescillere benzediklerinden, bunlar hakkında da tapu sicilinin düzeltilmesine ilişkin hükümler kıyasen uygulanır. Yükümlü taşınmaz malikinin, yolsuz şerhin ortadan kaldırılmasında yararı vardır. Başlangıçta hukuka uygun olan bir şerhin sonradan hukuki değerini yitirmesi üzerine, ilgili şerhin hukuki değerini yitirdiğinin tapu sicilinden açıkça anlaşılması kaydıyla bu şerhin TMK. m.1026 hükmü çerçevesinde düzeltilmesi mümkündür.

---

<sup>158</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 67.

<sup>159</sup> Doktrinde, şerh edilmesi mümkün olmayan kişisel bir hakkın tapu siciline kaydedilmesi halinde de, TMK. m. 1025 kapsamında teknik ve dar manada bir tescil olmadığı halde, malike tapu sicilinin düzeltilmesi davası açma hakkının tanınması gerektiği belirtilmektedir. Görüşler için bkz. SUNGURBEY, ( Kişisel Hakların Şerhi ), s. 140; ÜSTÜNDAĞ, s. 92; GÜRİSOY, ( Tapu Sicili ), s. 433. OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 224; KARAHASAN, s. 681; REİSOĞLU, ( Eşya Hukuku ), s. 210; AYİTER, s. 66-67; GÜRİSOY/ EREN/ CANSEL, s. 304; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 418; ÜSTÜNDAĞ, s. 68-71; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 464-465; AKİPEK Jale G., Türk Eşya Hukuku ( Aynı Haklar ), Birinci Kitap- Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 1972, s. 429-430; KURT, s. 47; ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 212, TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 417-418: Yazarlar, madde metninde sadece tescillerden söz edilmekte ve tescil niteliğinde sayılan kayıtların kütüğe geçirilmesi veya bunların değiştirilmesi ya da terkini yolsuz olduğu takdirde düzeltme davasının açılabilmesi bildirilse de şahsi haklara ilişkin yolsuz şerhlerin de düzeltme davasına konu olabileceğini belirtmektedir. Bu konudaki değerlendirmeler için ayrıca bkz. KARAHASAN, C.II, s. 665-666.

<sup>160</sup> EREL Şafak N., Eşyaya Bağlı Borç, 100.Yılında Atatürk'e Armağan Dizisi, Ankara Üniversitesi Yayınları No:490, Ankara 1982, s. 157; SİRMEN, ( Eşya Hukuku Dersleri ), s. 207: Eşyaya bağlı borçlarda aynı hak veya zilyetliğin devriyle birlikte, yeni müktesip de borç ilişkisinin tarafı olur. Ancak bu durum eşyaya bağlı borçların kişisel hak niteliğini değiştirmez. Doktrindeki baskın görüş çerçevesinde şerhin, kişisel haklar üzerinde iki yönlü bir etkisi bulunmaktadır. Birincisi, şahsi haktan doğan yükümlülüğün taşınmazın mülkiyetine bağlanması, böylelikle şahsi hakkın eşyaya bağlı bir borç haline gelmesidir. Şerhin bu etkisi, şerhedilmesi mümkün olan her hak için kanunlarda ayrı ayrı belirtilmiştir. Buna göre şerhten sonra taşınmazın her maliki, kendi mülkiyeti döneminde doğacak borçtan sorumlu olur. Şerhin ikinci etkisi ise, şerhten sonra taşınmazda bir sınırlı aynı hakkın tescili veya başka bir kişisel hakkın şerhi yoluyla iktisap edilmiş olan haklardan, doğmuş borcun ifasında alacaklıya zarar verenlerin haklarının bertaraf edilmesini sağlamasıdır. Buna şerhin munzam ya da aynı etkisi adı verilmektedir. Bu etki, TMK.'nin 1009. maddesinde hükme bağlanmıştır. Buna göre kişisel haklar, tapuya şerh verilmekle, o taşınmaz üzerinde sonradan iktisap edilen hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilecektir.

Şerhlerin terkin edilmeleri kural olarak tescillerin terkin edilmelerine benzer ( TMK. m. 1014, TST. m.78 vd. ). Terkin istemlerini düzenleyen TST. m.78/ f. 3, kayıtların terkininde kural olarak tescil istemleriyle ilgili hükümlerin aynen uygulanacağını belirtirken, aynı maddenin 4. fıkrası, kanunda açıkça gösterilen durumlar ile şerh edilmiş kişisel haklarda ve tescil edilmiş eşyaya bağlı ( arzi ) ve kişisel irtifaklarda belli bir süre söz konusu ise, bu sürenin dolması durumunda taşınmaz malikinin istemi üzerine de terkin işleminin yapılabileceğini öngörmüştür.

Kişisel hak şerhi, yolsuz olarak terkin edilirse ve bu TMK. m.1027’de öngörüldüğü gibi tapu memurunun hatasından kaynaklanmıyorsa, şerhin korumasının, aynı haklarda olduğu gibi terkine rağmen tapu sicili dışında da varlığını koruyup koruyamayacağı sorunu ortaya çıkar. Bir görüşe göre<sup>161</sup> terkine rağmen şerhin etkisi sürer ve bu yüzden kişisel hak sahibi TMK. m.1025’e göre düzeltme davası açabilir. Diğer bir görüşe göre<sup>162</sup> de şerh edilmiş bir kişisel hakkın terkinini ile şerhin koruması sona erer ve artık sicil dışı varlığından söz edilemez. Terkin ile tapu sicili ve aynı hak durumu arasında hiçbir farklılık ortaya çıkmamıştır; dolayısıyla düzeltme davasına yer yoktur. Yolsuz olarak terkin edilen bir aynı hak, terkine rağmen sicil dışında varlığını sürdürür. Ancak şerh edilmiş bir kişisel hakkın yolsuz olarak terkinini durumunda aynı etki ortadan kalkar ve bunda böyle aynı etkisi ortadan kalkan söz konusu kişisel hak, bu hakkı bilmeyen ve bilecek durumda olmayan üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez. Bunun etkisi artık yalnızca taraflar arasında olağan bir borç ilişkisi çerçevesinde söz konusu olur. Şerhin sağladığı hukuki koruma ise, kötü niyetli hak kazanımlarına karşı ileri sürülebilecektir. Bu durumda, malik şerh isteminde bulunmayı kabul etmezse, kişisel hak sahibi, yeniden şerh işleminin gerçekleştirilmesini ancak bir inşai ( yenilik doğuran ) davayla sağlayabilir. Terkinden itibaren bir değişiklik gerçekleşmişse hukuki ilişkinin doğasına uygun talepler artık etkisiz kalır. Hukuki ilişkiden sorumlu olana, örneğin taşınmazı devredene ve kötüniyetle hakkı kazanana karşı BK m.41 vd. hükümleri uyarınca tazminat davası açılabilir. Hakkı kazananın iyiniyetli ya da kötüniyetli olmasının

---

<sup>161</sup> HOMBERGER, Arthur, Zürcher, Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Bd. IV. 3. Sachenrecht, Besitz und Grundbuch, 2. Auflage, Bern, 1938, Art. 975 ( KURT, s. 51’den naklen ); DESCHENAUX, Henri, Das Grundbuch, Schweizerischen Privatrecht, V/ 3, II, Basel 1989, § 40, A., II, 1, dipnot 5 , § 40 B II ( KURT, s. 51’den naklen ). KURT, s. 52: Yazar da bu görüşe katılmaktadır.

<sup>162</sup> KRENGER, Andreas, Die Grundbuchberichtigungsklage, Basel 1987, (2.Auflage, Chur/Zurich, 1991), s. 63 ( KURT, s. 52’den naklen ); HARNISCH, Artur, Die Grundbuchberichtigungsklage nach dem Schweizerischen, ZGB, 1941, Bern, s. 24 ( KURT, s. 52’den naklen ).



burada bir rolü yoktur. Bu çözüm haksız ya da mantıksız değildir; şerhin terkinin TMK. m.1019'a göre ilgililere tapu memuru tarafından bildirildiğinde, bir iptal süresi söz konusu olacaktır. Kişisel hak sahibine düşen, aynileştirilerek kuvvetlendirilmiş hakkının doğasına uygun olmayan müdahalelere karşı koymaktır.

Kanaatimizce, birinci görüş çerçevesinde, yolsuz terkin edilen bir şerhin de aynı madde kapsamında yeniden tapu siciline şerh verilebilmesi mümkün olmalıdır. Ancak bunun sınırı, düzeltmeye kadar geçecek süre içinde iyiniyetle hak iktisap eden üçüncü kişilerin, bu iktisaplarının korunmasıdır.

## **B. Tasarruf Yetkisini Kısıtlayıcı Şerhlerin Tapu Sicili İşlemlerine Etkisi Bakımından İncelenmesi**

### **1. Tasarruf Yetkisini Kısıtlayıcı Şerhler**

Bir hakkı devretme, değiştirme, sınırlandırma veya ondan vazgeçme, kısaca hakkı tasarruf işlemine konu yapabilme yetkisini ifade eden tasarruf yetkisinin hukuk düzenince tamamen veya kısmen kısıtlanmasına tasarruf yetkisinin kısıtlanması adı verilir<sup>163</sup>. Hak sahibi, sahip olduğu hakkı tasarruf işlemlerine konu yapabilme iktidarına yani tasarruf yetkisine de sahiptir. Kural, hak sahibinin tasarruf yetkisine de sahip olmasıdır, tasarruf yetkisinin kısıtlanması bunun istisnasını oluşturur. Tasarruf yetkisinin kısıtlanması ancak hukuken öngörülen hallerde mümkün olur. Tasarruf yetkisinin kısıtlanması ile öncelikle amaçlanan husus, hak sahibinin hukuki durumu ve onun bu durumu sebebiyle, yapacağı hukuki işlemlerden zarar görebilecek üçüncü kişilerin korunmasıdır. Bu koruma ise hak sahibinin tasarruf yetkisi olmadan yaptığı hukuki işlemlerin hükümsüz olduğunun kabul edilmesi ve böylelikle bu işlemlerin, tasarruf yetkisi kısıtlamasının getirdiği hukuki korumadan yararlanan üçüncü kişileri hukuken kayba uğratmasının engellenmesi suretiyle sağlanmaktadır.

TMK. m.1010/f.1/b.1'de belirtilen çekişmeli haklar, HUMK. m. 101 ve TST m. 56'ya göre mahkeme ve icra daireleri tarafından, şahsi nitelikte haklar için verilen ihtiyati

---

<sup>163</sup> DOĞAN Murat, Tapu Sicilinde Tasarruf Kısıtlamalarının Şerhi, Ankara 2004, s. 26; AYİTER Kudret, Medeni Hukukta Tasarruf Muameleleri, Ankara 1953, s. 133.

tedbir kararlarıdır<sup>164</sup>. Çekişmeli aynı hakların TMK. m. 1011'e göre geçici tescil şerhi biçiminde şerhedilmesi söz konusu olur. Diğerleri ise taşınmazla ilgisi bulunmayan alacak hakları olup, bunların şerhinin işlevi İİK. m. 277 vd. anlamında alacaklıdan mal kaçırmak amacıyla taşınmazı temlik edip, bu alacakların tahsilini imkânsız kılmaya yönelik olarak taşınmaz malikinin yapacağı tasarruf işlemlerinin önüne geçmektir<sup>165</sup>. Tasarruf yetkisini kısıtlayıcı şerhler, aslında taşınmaz malikinin tasarruf yetkisini ortadan kaldırmaz; fakat uygulamada mahkemeler, malikin tasarruf yetkisini ve şerhten sonra tapu sicilinde işlem yapılması imkanını tamamen ortadan kaldıracak bir biçimde<sup>166</sup> şerh kararı vermektedir.

Haciz, iflas, konkordato ilanı ile verilen sürelerin şerhinin ise ayrı ayrı incelenmesi gerekmektedir. Bir taşınmaza konulan haciz tapuda şerh olunursa, haciz hükmü artık üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilir duruma gelir. Şerhin tapu kütüğüne yazımı ile malikin taşınmaz üzerindeki tasarruf hakkı da kısıtlanmış olur ( İİK. m.91 ). Burada bir anlamda taşınmazla ilgili tasarruf işlemlerinin alacaklılara karşı hüküm ifade etmemesi gibi bir durum vardır. İflas ise, ticaret mahkemesinin iflasa karar vermesi ile açılır ve hükümlerini bu karar gününden itibaren doğurur ( İİK. m. 165/ f.1 ). Bu karar iflas dairesine bildirilir ( İİK.m. 166/ f.1 ) ve daire de kararı kendiliğinden derhal tapuya ve maddede sayılan ilgili diğer mercilere bildirir ( İİK. m.166/ f.2 ). İflasın açıldığı kendisine bildirilen tapu memurluğu, iflas dairesinin bulunduğu yer tapu sicil memurluğudur. Bu şerhle birlikte malikin iflas masasına giren malları üzerindeki tasarruf yetkisi kısıtlaması, tapu siciline verilecek şerhten önce gerçekleşir. İİK. m.191 borçlunun iflas açıldıktan sonra masaya ait mallar üzerindeki her türlü tasarrufunun

---

<sup>164</sup> ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 202; AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 310: Yazar, çekişmeli hakların korunması için verilmiş olan mahkeme kararlarının, henüz kazanılmamış ama yakın gelecekte kazanılması beklenen bir aynı hakka ilişkin olarak ortaya çıkan ihtilaflarda mahkemeler tarafından verilen kararlar olduğu hususuna işaret etmektedir.

<sup>165</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/ÖZDEMİR, s. 187: Yazarlar, özellikle çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları ile taşınmaz üzerinde aynı hak değişikliğini gerektirecek kişisel hak sahiplerinin, malikin tasarruflarına karşı korunduğunu belirtmektedirler. Bkz. Aynı yönde: AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 321; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 440: Yazarlar, tasarruf yetkisini kısıtlayıcı şerhler ile üçüncü kişilerin hukuki görüntüye güveninin korunmasına ilişkin iddialarının bertaraf edildiği hususuna değinmektedirler.

<sup>166</sup> POSTACIOĞLU İlhan E., Medeni Usul Hukuku, 6.Bası, İstanbul 1975, s. 491; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 451; ALANGOYA Yavuz, Medeni Usul Hukuku Esasları I, İstanbul 2000, s. 357-358. TMK. m. 1010 hükmüne dayanarak şerhin gerçekleştirilebilmesi için kişisel hak sahibinin tapu memuruna iletileceği yazılı talep belgesi yeterli değildir; tapu siciline kısıtlamanın şerhi için HUMK.'ye göre mahkemelerden ya da icra dairelerinden alınan bir ihtiyati tedbir kararının varlığı gerekmektedir.

alacaklılara karşı hükümsüz olacağını öngörmektedir. Masaya giren mallar üzerinde yapılacak tasarrufların hükümsüz sayılması için aslında iflas kararının şerh edilmiş olması zorunlu değildir. İflas kararı şerh edilmese bile üçüncü kişinin iyiniyeti korunmayacaktır. Ancak bu kararın şerh edilmiş olması durumunda müflisin tasarrufundan hak kazanması mümkün olmayan kişiden hak kazanan üçüncü kişilerin kazanımının geçerli olması engellenir.

Konkordato<sup>167</sup> İİK. m.285 ve devamında düzenlenmiş bir tasfiye yoludur. Konkordato istemi üzerine icra mahkemesi tarafından İİK. m.288'e göre süre verilir. Tasarruf yetkisine ait sınırlamaların yapılabilmesi için gerekli belgeleri sayan TST. m.57/b bendi, konkordato ile verilen sürenin şerhi için yetkili merciin resmi yazısını aramaktadır. Bu yüzden icra mahkemesinin süreye ilişkin kararının ilgili tapu dairesine tebliğ edilmesi gerekir.

Türk Medeni Kanunu'nda tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhinin hangi hukuki sebebe dayalı olarak yapılabileceğine ilişkin genel bir hüküm bulunmamaktadır. Tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhleri, farklı hukuki sebeplerden doğmaktadır. Bazı tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhleri, doğrudan kanuna dayanmaktadır. Bu tür tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhlerinde, kanunda öngörülen hukuki olayın gerçekleşmesiyle şerhin hukuki sebebi ortaya çıkmış bulunmaktadır. Örneğin aile konutu şerhinde<sup>168</sup> ( TMK. m. 194/ f.3 )

---

<sup>167</sup> Konkordato hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. PEKCANITEZ Hakan/ ATALAY Oğuz/ SUNGURTEKİN-ÖZKAN Meral/ ÖZEKES, Muhammet, İcra ve İflas Hukuku, 7.Bası, İstanbul 2009; ALTAY Sümer, Konkordato ve Yeniden Yapılandırma Hukuku, C.I-II, İstanbul 2005; BALCI Şakir, Uzlaşma Yoluyla Yeniden Yapılandırma, İflasın Erteleme ve Konkordato İle Karşılaştırmalı, İstanbul 2006; BALCI Şakir, Konkordato, İzmir 2007; KURU Baki, İcra ve İflas Hukuku "İptal Davaları ve Konkordato Dahil", İstanbul 1983; KURU Baki, Konkordato, Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü'nün Düzenlediği İcra ve İflas Kanunu Değişiklik Tasarısı Hakkında Seminer, Ankara 1963, s. 117-154; POSTACIOĞLU İlhan E., Konkordato, 2.Baskı, İstanbul 1965.

<sup>168</sup> DOĞAN, s. 186 vd.; DOĞAN Murat, Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müesseseye: Aile Konutu, Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: VI, Sayı: 1-4, 2002, s. 289; GENÇ- ARIDEMİR Arzu, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2002/7 Sayılı, 11.06.2002 Tarihli Genelgesi'nin Aile Konutunun Şerhine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan, Ankara 2006, s. 127: Yazarlar, aile konutu niteliği taşıyan bir konutun mülkiyetinin eşlerden birine ait olması halinde dahi, bu konutun diğer eşin rızası olmadıkça başkasına devredilemeyeceği, yani satılamayacağı, bağışlanamayacağı ve trampa edilemeyeceğini, konut üzerinde hak sahibi olan eş ile işlem yapan kişinin, tapu siciline güven ilkesinden yararlanamayacağı ve üçüncü kişi iyiniyetli olsa bile adına yapılan tescille hak iktisap edemeyeceği hususlarına değinmektedir. BARLAS Nami, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları, Makalelerim, C: 1, İstanbul 2008, s. 232; BARLAS Nami, Yeni Medeni Kanuna Göre Eşler Arası Hukuki İşlem Rejimi, Makalelerim, C: 1, İstanbul 2008, s. 335; BARLAS'a göre, TMK. m. 194'te öngörülen sınırlamanın, eşlerin fiil ehliyetine yönelik bir sınırlama olarak değerlendirilmemelidir; bu hükümler yalnızca koruma amaçlı

durum böyledir. Diğer bazı tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhlerinde ise, hukuki sebebi hakimın kararı oluşturmaktadır. Örneğin TMK. m. 1010/ f.1/ b.1’de düzenlenen çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararlarının şerhi, bir icra ve iflas organı olan bir mahkeme ve icra dairesinin kararları, TMK. m.1010/f.1/b.2’de düzenlenen ve haciz, iflas kararı ve konkordato ile verilen sürenin şerhi bu niteliktedir. Bazı tasarruf yetkisi kısıtlamaları şerhi ise kanunun öngördüğü hukuki işlemlerden doğar. Örneğin TMK. m. 1013/f.1/b.3 kapsamında aile yurdu kurulmasına ve artmirasçı atanmasına ilişkin şerhler bu yöndedir.

## **2. Tasarruf Yetkisini Kısıtlayıcı Şerhlerin Yolsuzluğu**

TMK. m.1010/f.1/b.1 ve b.2’de düzenlenen tasarruf kısıtlamaları, ancak mahkeme tarafından verilen karara dayanılarak şerh edilebilir. Bu şekilde kurulan şerhler, hukuki sebepten yoksun ise başlangıçtan itibaren yolsuzluk teşkil eder. Yine başlangıçta geçerli olarak kurulmasına rağmen, sonradan tasarruf kısıtlamasının şerh edilmesini gerektiren sebepler ortadan kalkarsa şerhlerin hukuki değerini yitirmesi neticesinde yolsuzlaşması söz konusu olabilir. Bu durumlarda, tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhinin konulmasına karar veren mahkemeye müracaat edilerek bu şerhin terkinini talep edilebilir<sup>169</sup>. İlgili resmi kurumun, şerhin terkinini için karar vermektan kaçınması durumunda haksız tasarruf kısıtlaması şerhinden dolayı zarar gören kişiler İcra ve İflas Kanununun hükümleri çerçevesinde bir takım hukuki yollara başvurabilirler. Özellikle icra memurunun şerhin terkinine ilişkin işlemi yapmaktan kaçınması halinde İcra İflas Kanunu’nun

---

olarak, ehliyet sınırlaması alanından uzak, özel fonksiyonlar görmek üzere kanuna konulmuştur. SEROZAN Rona, Prof. Dr. Zahit İmre’ye Armağan, İstanbul 2009, s. 287-288: Yazar, TMK. m. 194’te yer alan aile konutunun şerhine yönelik düzenlemenin, aslında hak sahibi ( malik ) olmayan eşe, bu eşin onayını vermediği bir taşınmaz devri sonrasında, özel bir dava imkanı ve buna bağlı geçici tescil talep etme olanağı sağlayan bir kuraldan başka bir nitelik taşımadığını ileri sürmektedir. Bu görüş çerçevesinde SEROZAN, TMK. m.194’ün “taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili şerhin verilmesini isteyebilir” biçimindeki ifadesinin “taşınmazın maliki olmayan eş, mahkemeden oluru alınmadan gerçekleştirilen tescilin düzeltilmesini ve geçici tescilin şerhini isteyebilir” şeklinde okunması gerektiğini ileri sürmektedir. Yazar, aile konutunun devrinden sonra, konutu devralmış olan kişinin tapuda kendisi üzerine yolsuz olarak tescil ettirmiş bulunduğu bu konutu üçüncü kişilere devretmesi ve üçüncü kişilerin de bu konutu iyiniyetle iktisabının engellenmesi için, rızası alınmayan eşin harekete geçerek tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açma ve mahkemeden TMK. m.1011 anlamında geçici tescilin şerhini sağlama hususunda yetkili sayılacağını belirtmektedir. Biz aile konutuna ilişkin tapu siciline şerhi üzerine, konut üzerinde hak sahibi olan eş ile işlem yapan kişinin, tapu siciline güven ilkesinden yararlanamayacağı ve üçüncü kişi iyiniyetli olsa bile adına yapılan tescille hak iktisap edemeyeceği görüşündeyiz.

<sup>169</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 69.

16.maddesine göre şikayet yoluna başvurulabilmesi mümkündür. Aynı zamanda söz konusu şerhler haksız olarak terkin edilmişler ise, terkin karar veren kuruma müracaat ile yeniden tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhine hükmedilmesi talep edilebilir. Şerhin, TMK. m.1010/f.1/b.3 çerçevesinde son mirasçı lehine verilmiş olup da örneğin mirasçı tayinine ilişkin tasarrufların hükümsüzlük teşkil etmesi nedeniyle, şerh haklı bir nedene dayanmıyor ise söz konusu hukuka aykırılığı mahkeme kararıyla tespit ettiren ön mirasçı, bu hükme dayanarak şerhin terkinini doğrudan doğruya talep edebilir.

TMK. m.1010/f.1/b.3'e dayanarak bir aile yurdunun şerhi tesis edilmek isteniyorsa, mahkemenin bu konuda izninin bulunması gerekir. Aynı şekilde bu şerhin terkinini dahi aynı yetkili mahkeme tarafından vücuda getirilebilir. O halde kısaca diyebiliriz ki TMK. m.1010'da düzenlenen şerhlerin yolsuz olarak kaydı halinde, bu yolsuzlukların düzeltilmesinde, özel çözüm yolları mevcut bulunduğundan ayrıca düzeltme davasının açılmasına gerek bulunmamaktadır.

## **C. Geçici Tescil Şerhinin Tapu Sicili İşlemlerine Etkisi Bakımından İncelenmesi**

### **1. Geçici Tescil Şerhi**

Kanun, sicilin düzeltilmesini isteyen kimseye bu tehlike karşısında korunma çaresini geçici tescil ile sağlamıştır. Geçici tescilin şerhi ile şerhten yararlanan gerçek hak sahibi karşısında iyiniyet iddiasında bulunulması imkanı ortadan kalkar<sup>170</sup>.

Geçici ( muvakkat ) tescil şerhi<sup>171</sup>, ya mal sahibi ve ilgililerin talebi üzerine ya da bir mahkeme kararına dayanılarak tapu siciline şerh verilebilir ( TMK. m.1011/f.1/b.2, TST. m.58/f.1 ). İlgililerin talebi üzerine şerh, daha ziyade eksik olan belgelerin tamamlanmasında söz konusu olur ( TMK. m.1011/f.1/b.1, 1016 ). Talebin yazılı olması gerekir. Böyle bir durumda şerhin süresini tapu memuru belirler. Buna karşılık taraflar geçici tescilin şerhi konusunda anlaşamazlarsa, şerhin yapılıp yapılmayacağına hakim ( mahkeme ) karar verir. Geçici tescilin şerhi asıl dava ile birlikte istenebileceği gibi,

<sup>170</sup> AYBAY, s. 13.

<sup>171</sup> VELİDEDEOĞLU/ ESMER, s. 473; SAYMEN/ ELBİR, s. 171: Yazarlar geçici tescil terimi yerine geçici şerh teriminin kullanılmasının daha yerinde olacağı hususuna işaret etmektedir.

ondan bağımsız olarak da istenebilir. Mahkeme seri muhakeme usulüne göre hareket eder, ayrıca hal ve şartlar gerektiriyorsa davacıya iddiasını ispat etmesi<sup>172</sup> için ayrı bir süre de verilebilir ( TMK. m.1011/ 3/ c.2 ). İddia edilen hakkın var olduğu kanaatine ulaşırsa geçici tescilin şerhine hükmedilir<sup>173</sup>. Kararda şerhin süresi ve hükümleri de belirlenir. Belgelerin tamamlanması amacıyla yapılacak şerhlerde ise süre tapu memurunca belirlenir. Hangi şekilde gerçekleşirse gerçekleşsin, geçici tescilin şerhi ( tescil ile ilgili geçici şerh ) yapılırken ( G.Ş. ) kısaltmasıyla tapu kütüğü sayfasında açıklama yapılır ( TST m.59/ f.2 ).

## 2. Geçici Tescil Şerhinin Yolsuzluğu

Geçici tescil şerhinin yapılabilmesi için bütün ilgililerin razı olması ya da hakimin karar vermesi gerekir. Aynı hak iddiasının güvence altına alınmasına yönelik bir geçici tescil şerhinde tüm ilgililerin onay vermesi olasılığı, aralarındaki çıkar çatışması nedeniyle oldukça düşük olacaktır. Burada daha çok, hakimin kararıyla geçici tescil şerhi yapılabilecektir.

Geçici bir tescil yolsuz olarak terkin edilirse, aynı yoldan ( yani ilgililerin onayıyla ya da hakim kararıyla ) yeniden kurulabilecektir. Asıl tescilin yapılması ile ya da geçici tescil şerhi için verilen sürenin dolmasıyla şerhin hükmü de sona erecektir<sup>174</sup>.

TMK. m.1011'de düzenlenen şerhler, ya bütün ilgililerin muvafakati ya da mahkeme kararına istinaden şerh verilebilirler. Bu şerhlerin, hukuka aykırı bir şekilde terkin edilmeleri halinde, şerh kararına hükmeden mahkemeden bu yönde karar bir alınması üzerine, yeniden şerh verdirilebilmesi mümkündür. Bu şerhlerin terkinini, eğer kesin

---

<sup>172</sup> AYBAY, s. 61: Geçici tescil kararı için tam bir ispata gerek yoktur, davacının hakkını ve dayandığı vakıaların gerçekleşme olasılığı hakkında mahkemeye gerekli ispat araçlarını sunmuş olması yeterli görülmektedir. İnşaatçı ipoteğinin geçici tescili için talepte bulunulmuşsa, bu talebe ilişkin ispatın da daha hafif olarak değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir. Geçici tescilin kısa bir süre içerisinde gerçekleştirilmemesi halinde hakkın nihai olarak kaybı tehlikesinin bu kolaylığı haklı gösterdiğine değinilmektedir.

<sup>173</sup> AYBAY, s. 60: Geçici tescil talebinde bulunan davacının, dayandığı hakka ilişkin olarak verilen geçici tescil kararı bir ihtiyati tedbir kararı niteliği taşır. Hakimin geçici tescile karar vermesi ile ilgili meseleler usuli kurallar çerçevesinde çözüme bağlanır. Türk hukukunda geçici tescil kararı verilebilmesi bakımından sınırlayıcı sebepler söz konusu değildir. Geçici tescil şerhini taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi verecektir.

<sup>174</sup> KURT, s. 67.

tescil yerine getirilmiş veya kesin tescilin yapılması için hakim veya tapu memuru tarafından tayin edilmiş olan süre geçmişse, tapu sicili memuru tarafından re'sen yerine getirilir. Yine, TMK. m.1011'de belirtilen şerhlerin tapu siciline hukuka aykırı bir şekilde şerh verilmesi halinde, söz konusu şerhler kesin tescilin tam olarak yerine getirilmesi veya şerhe ilişkin talebin reddinden sonra re'sen terkin olunur. Buna bağlı olarak TMK. m.1011 gereğince tapu siciline şerh verilmesi imkanı kabul eden geçici tescilin şerhinin konusuz ve buna bağlı olarak yolsuz olması halinde, bunların terkinini temin için tapu sicilinin düzeltilmesi davasına ihtiyaç bulunmamaktadır<sup>175</sup>.

#### **IV. Gerçek Hak Durumunu Yansıtmayan Yolsuz Beyanlar**

Beyanlar, tapu kütüğünün beyanlar sütununda gerçekleştirilen tapu kütüğü işlemlerinden birisidir<sup>176</sup>. Beyan, hukuk düzeninin açıkça yasal düzenleme getirerek izin verdiği hususların tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazılmasıdır<sup>177</sup>. Beyanlarla amaçlanan husus, taşınmazların fiili ve hukuki durumuna ilişkin olduğu halde taşınmaz üzerindeki hak sahipliğini doğrudan etkilemeyen bazı unsurların açık hale getirilmesidir<sup>178</sup>. Beyanlar, tescillerden de şerhlerden de farklıdır<sup>179</sup>. Tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenen bir kayıt kural olarak ne aynı hak kurar ne de kişisel bir hakkı kuvvetlendirmeye yarar<sup>180</sup>. Beyanın işlevi, taşınmazla ilgili kimi fiili ya da hukuki durumlara yahut da zaten var olan kimi haklara aleniyet sağlamaktan ibarettir<sup>181</sup>.

---

<sup>175</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 70: Yazar, haklı olarak bu durumdaki bir geçici tescil için ayrıca tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılmasına gerek bulunmadığını haklı olarak vurgulamaktadır.

<sup>176</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 332.

<sup>177</sup> AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 319, YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 106.

<sup>178</sup> ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 208; SİRMEN, ( Eşya Hukuku Dersleri ), s. 214.

<sup>179</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 71.

<sup>180</sup> KURT, s. 68: Beyanları tescillerden ayıran en önemli özellik, beyanların aynı hakkı kurucu işlevlerinin bulunmamasıdır. Şerhlerle beyanlar arasındaki fark ise beyanların, konu oldukları hukuki ilişkiyi kuvvetlendirmemeleridir.

<sup>181</sup> KURT, s. 68; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 404; GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 490; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 332: Yazar, beyanların, tescil ve şerhler sütunundan farklı olarak kütük sayfasının üst kısmında, yani taşınmazın nitelikleri hakkında bilgi veren kısımda bulunmasının mahiyeti itibarıyla şerhler ve tescillerden farklı olduğu anlamına geldiğini belirtmektedir.

Beyanlar, her özel durumda, “numerus clausus” ilkesine<sup>182</sup> uyularak ve dolayısı ile tapu memuru tarafından “yasallık denetimi ilkesi”ne<sup>183</sup> göre araştırma yapılarak, ilgili mevzuatta gösterilen şartlarla tapu kütüğüne yazılmalıdır.

Beyanlar, gerçek duruma uygun olmadıkları takdirde, “yolsuz tescile güven”de olduğu gibi, “yolsuz beyana” dayanılarak hak kazanılması sonucunu doğurmazlar. Şu halde beyanlar açısından şerhlerde olduğu gibi, kütükteki kayda güvenerek hak kazanma etkisi yürürlükte değildir<sup>184</sup>. Ancak TMK. m.1020/ f.3 uyarınca kimsenin tapu sicilindeki kaydı bilmediğini ileri sürmesi mümkün değildir. Bu hükmün bir sonucu olarak tapu sicilinin olumsuz etkisi beyanlar açısından da geçerlidir<sup>185</sup>.

Türk Medeni Kanunu ve birçok kanunda birbirinden farklı işlemlere sahip çeşitli beyanlar düzenlenmiştir. Bunları ispat için karine yaratan beyanlar, iyiniyeti önleyici beyanlar, bilgilendirici beyanlar olmak üzere gruplandırmak mümkündür<sup>186</sup>. Örneğin TMK. 862. maddeye göre, eklentilerin beyanı ispat için bir karine oluşturur. Buna karşılık, Türk Medeni Kanunu’ndan önceki aynı hakların beyanı ( TST m.62 ) iyiniyeti engelleyici bir fonksiyona sahiptir. Bir hacir kararı veya bir kamu hukuku sınırlamasının beyanı, bilgilendirici bir niteliğe sahip olup, bu türlü beyanlarla kişilerin zarar görmesinin engellenmesi amaçlanmaktadır.

---

182 HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 447; GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 492; YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 107; KURT, s. 68; AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 319; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 333. Nitekim TST m.60’a göre beyanlar hanesine ancak “mevzuatın yazılmasını öngördüğü hususlar” yazılacaktır.

<sup>183</sup> HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 421: Tapu memurunun, kendisine yöneltilen talepler karşısında hiçbir inceleme yapmadan, talepleri derhal yerine getirmesi söz konusu değildir. Tapu siciline, örneğin iyiniyetli üçüncü kişilerin hak kazanmasına ve önceki hak sahibinin hakkını yitirmesine yol açacak “yolsuz tescillerin” yazılmaması için tapu memuru talepler karşısında yasallık ve doğruluk denetimi yapmakla yükümlü tutulmuştur. Bu ilke genel olarak “yasallık denetimi ilkesi” olarak kabul edilmektedir. Bu denetim olmaksızın yapılan tesciller hakkında da genel olarak devletin meydana gelen zararlar nedeniyle kusursuz sorumluluğu bulunmaktadır.

184 GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 494.

<sup>185</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 355: “Tescil ilkesinin olumsuz hükmü, tescil yapılmaksızın hiçbir aynı hakkın veya kuvvetlendirilmiş şahsi hakkın mevcut olmaması demektir.”

<sup>186</sup> ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 208.



## A. Türk Medeni Kanunu ve Tapu Sicil Tüzüğü'nde

### Beyanlara İlişkin Genel Düzenlemeler ve Bu Beyanların Yolsuzluğu

Türk Medeni Kanunu'nda beyanlarla ilgili genel bir düzenleme mevcut değildir<sup>187</sup>. Beyan işleminin konusunu oluşturabilecek hususlar, bir kısım özel kanun hükümleri ile birlikte Tapu Sicil Tüzüğü'nün 61-64.maddelerinde düzenlenmiştir. Türk Medeni Kanunu'nda beyanlara ilişkin olarak, eklentiye ilişkin tahsis beyanı ( TMK. m. 686, 862, TST. m. 61 ), doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan geçit hakları ( TMK. m. 748/ f.3 ), toprağın iyileştirilmesi için girişimci maliklerin aldığı karar ( TMK. m. 755 ), yapı müteahhidi ve işçilerinin işe başladıkları tarih ( TMK. m. 897, TST. m. 64 ), vesayet altına alınmaya veya vesayetin kaldırılmasına ilişkin mahkeme kararları ( TST. m. 63 ), eklentilerin kütükteki beyanlar sütununa yazılmasını açık bir şekilde düzenleyen hükümler ( TMK. m. 1012/ f.1, TST. m. 61 ) yer almaktadır.

Eklentilerin tapu siciline geçirilmesine ilişkin hükümler TMK.'nin 1012.maddesinde yer almaktadır<sup>188</sup>. Eklentinin beyanlar hanesine yazımı, ancak bir karine meydana getirir, bunun tersi ispatlanabilir<sup>189</sup>. Eklentiye ilişkin bir beyanın yolsuz olması bir aynı hak kaybına yol açmaz. Yolsuz olarak yazılmış ya da sonradan değerini yitirmiş bir eklenti beyanının düzeltilmesi için TMK. m.1025 kapsamında bir düzeltme davası açılmasına gerek bulunmadığı görüşü ileri sürülmüştür<sup>190</sup>. Her halde, yolsuz bir beyanın terkin edilmesinden üçüncü kişilerin haklarının olumsuz yönde etkilenmesi söz konusu değilse, malikin durumu TMK. m.1026'daki duruma benzetilerek onun başvurusu

<sup>187</sup> KURT, s. 68, ÜSTÜNDAĞ, s. 71.

<sup>188</sup> TMK.'nin 686. maddesinde “ Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır. Eklenti, asıl şeyden geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini kaybetmez.” denilmek suretiyle eklentinin tanımı yapılmıştır. OĞUZMAN/SELİÇİ/ÖZDEMİR, s. 243: Yazarlar, eklentinin aynı hak konusu olarak bağımsız mal niteliğini korusa da, bütünleyici parçalardaki kadar sıkı olmamakla birlikte, asıl şeyle beraber ekonomik bir birlik içerisinde olduğu hususunu vurgulamaktadırlar.

<sup>189</sup> ESMER Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, İstanbul 1990, s. 846; DAVRAN Bülent, Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul 1972, s. 13; SEÇER Öz, İpoteğin Taşınmaz Bakımından Kapsamı, İstanbul Barosu Dergisi, C.82, S. 4, İstanbul 2008, s. 1914-1915: Diğer bir deyişle artık söz konusu taşınırın eklenti niteliğinde olduğunun, bunu ileri sürenlerce ispat edilmesi gerekmeyecektir. Bu durumda ispat yükü yer değiştirecek, tapudaki kayıtların, gerekli şartları taşımadığını iddia eden kişi, bu iddiayı ispatla yükümlü olacaktır. DAVRAN Bülent, Gayrimenkul Rehinin Teferruata Şümulü, Devletler Hukuku Ordinaryüs Profesör Muammer Raşit Seviğ'e Armağan, İstanbul 1956, s. 572: Yazar, bir teferruatın beyanlar sütununa işlenmesinin, bir hukuki ilişkinin kurulmasına değil, açıklanmasına yaradığını belirtmektedir.

<sup>190</sup> KURT, s. 71.

üzerine tapu memurunun gerekli düzeltmeyi yapması gereklidir. Tapu memurunun bu talebi yerine getirmemesi halinde ise bu kez TMK. m.1027 hükmü kıyasen uygulanmak suretiyle dava açılabilceğinin kabulü gerekmektedir.

Vesayet altına alma ya da vesayetin kaldırıldığına ilişkin mahkeme kararları da<sup>191</sup> baştan yolsuz olabileceği gibi sonradan da hukuki geçerliliğini yitirebilir. Örneğin kısıtlama nedeni bulunmadığı halde mahkemece kısıtlama kararı verilmiş ve bu husus da tapu siciline beyan olarak geçirilmişse, söz konusu beyan baştan itibaren yolsuz iken; kısıtlama kararının mahkemece kaldırılmasına rağmen kısıtlılık beyanı kütükte yer almaya devam ediyorsa hukuki değerini yitirmiş bir beyan söz konusudur<sup>192</sup>. Başlangıçtan itibaren yolsuz olan bir kısıtlama beyanı kararının, TMK. m.1026 hükmü kıyasen uygulanmak suretiyle terkin edilmesi mümkündür. Yazım hatasından kaynaklanan yanlış kısıtlama beyanı da TMK. m.1027 hükmü kapsamında düzeltilebilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 897.maddesinde<sup>193</sup> düzenlenen inşaatçı ipoteğine ( yapı alacaklısı ipoteği adı verilmektedir )<sup>194</sup> ilişkin düzenlemede, işçi ve yüklenicinin işe başlama tarihinin beyanında yolsuzluk varsa bunu ileri süren taraf, TMK. m.1025'e

<sup>191</sup> TST m.63: "Müdürlüğün, bir kişinin vesayet altına alındığına veya vesayetin kaldırıldığına dair mahkeme kararlarından yazılı olarak bilgisi olursa, durum taşınmaz malların kütüğünün beyanlar sütununa, tarih ve yevmiye numarası da gösterilerek yazılır." düzenlemesi yer almaktadır.

<sup>192</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, ( HATEMİ ), s. 471.

<sup>193</sup> TMK. m. 897: " Satış bedeli zanaatkarlar ve yüklenicilerin alacaklarının tamamını karşılamadığı takdirde kalan kısım, ipotek hakkı elde eden önceki sıradaki alacaklıların payına düşen satış bedelinden arsa değeri çıkarıldıktan sonra artan para ile karşılanır. Ancak bu, taşınmaz üzerindeki yüklerin zanaatkarlar ve yüklenicilerin zararına olacağından alacaklılar tarafından bilinebilir olmasına bağlıdır. Önceki sırada bulunan alacaklılar, rehin senetlerini devrederlerse, bu devir yüzünden zanaatkarlar ve yüklenicilerin elde edemedikleri alacak miktarını tazmin etmekle yükümlü olurlar. İşe başladığı, hak sahibi, zanaatkarlar veya yüklenicilerden birinin bildiri üzerine tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazıldıktan sonra, tescilin yapılabileceği sürenin sonuna kadar taşınmaz üzerinde ipotekten başka türde rehin tescil edilemez." Tapu Sicil Tüzüğü madde 64'de ise işçi ve yüklenicinin işe başlama tarihinin beyanı ile ilgili olarak "İşçi ve yüklenicinin işe başlama tarihi, işçi veya yüklenicilerden birinin istemi halinde inşaatla ilgili sözleşme ve belediye yer teslim tutanağının verilmesi üzerine, taşınmaz malın kütüğünün beyanlar sütununa tarih ve yevmiye numarası ile birlikte yazılır. Bu durumdan taşınmaz mal malikine bilgi verilir." düzenlemesi yer almaktadır.

<sup>194</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/ÖZDEMİR, s. 243 vd: Türk Medeni Kanunu, yapı alacaklılarını özellikle koruma gereği duymuştur. Yapı alacaklısı, emeği ile veya emek ve malzemesiyle taşınmazda bir değer artışı yaratır ve çoğu zaman faaliyetlerinin karşılığını ancak inşaat işi bittikten sonra alabilir. Bu yüzden, taşınmazda yarattığı değer artışına rağmen alacaklarını elde edememe tehlikesine karşı, kendilerine, bir taraftan kendi yapı alacaklarını teminat altına almak için taşınmaz üzerinde bir ipotek kurdurma imkânı sağlanmış, diğer taraftan ise tescil edilen ipotek, taşınmazda meydana gelen değer artışı oranında daha önce kurulmuş aynı haklar karşısında sıra itibarıyla bir imtiyazdan yararlandırılmıştır. Yapı ipoteğine ilişkin diğer ayrıntılı açıklamalar için bkz. REİSOĞLU, Sefa, Türk ve İsviçre Hukukunda Müteahhit ve İşçilerin Kanuni İpotek Hakkı, Ankara 1961; ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 546; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 1120 vd; KARAHASAN, s. 252 vd.; CAN, s. 1-7; UYUMAZ, s. 225-258.

göre düzeltme davası açmaya yetkili sayılmalıdır. Burada hakları birbiriyle çelişen iki taraf vardır ve bu durum yolsuz tescile benzetilebilir. Davada, düzeltmede hakları olumsuz olarak etkilenebilecek diğer hak sahipleri de hasım olarak gösterilmelidir.

## **B. Diğer Kanunlarda Beyanlara İlişkin**

### **Genel Düzenlemeler ve Bu Beyanların Yolsuzluğu**

Kat Mülkiyeti Kanunu, Kadastro Kanunu, Ticari İşletme Rehni Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Kıyı Kanunu, İmar Kanunu, Orman Köylülerinin Kalkınmalarını Destekleme Kanunu, Finansal Kiralama Kanunu, Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun, Kooperatifler Kanunu'nda beyanlara ilişkin çeşitli düzenlemeler yer almaktadır. Bunların çoğu üçüncü kişileri bilgilendirici ve iyiniyeti sona erdirici işlemlere sahip, bunların yolsuz olarak yazımı, terkin edilmesi ya da hukuki değerini yitirmesi halinde, düzeltmeye ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanarak, tapu sicilinin gerçek durumu tam bir şekilde yansıtması sağlanabilir. Örneğin, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen devre mülk hakkının<sup>195</sup>, beyanlar hanesine yazılması,

---

<sup>195</sup> HAVUTÇU Ayşe, Devre Mülk Hakkı, İzmir 1987, s. 41; TOK Türker, Devre Mülk ve Devre Tatil ( Açıklamalı- İctihatlı- İlgili Yasa Maddeleri ve Genelge ile Birlikte ), Ankara 2000, s. 10: Yazarlar, devre mülk hakkını, mesken nitelikli bir binanın paydaşlarına, paylı mülkiyete bağlı olarak yılın belirli dönemlerinde tahsis edilen zaman diliminde meskenden münhasır yararlanma yetkisi sağlayan bir irtifak hakkı olarak tanımlamaktadır. Aksi görüş için bkz. OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 579-580: Yazarlar, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda devre mülk hakkının, paylı mülkiyetteki paya bağlı bir irtifak hakkı olarak anılmasına rağmen, bu ifadenin gereksiz ve yanıltıcı olduğunu ileri sürerek, gerçekte devre mülk hakkının paylı mülkiyete tabi bir taşınmazdan paydaşların yararlanmalarının, belirli zaman dilimlerine göre düzenlenmesi anlamını ifade ettiğini belirtmektedir. ÖZMEN Ethem Saba, Devre Mülk Hakkı, Ankara 1988: Yazara göre, taşınmaz üzerinde mülkiyet veya sınırlı ayni hakka dayanmaksızın kullanma yetkisi veren bir sistem hakkında "mülk" sözcüğünün kullanılması sakınca teşkil etmektedir. ÜNAL Mehmet, Devre Mülk Kavramı, Prof. Dr. Jale G. Akipek'e Armağan, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Konya 1991, s. 388 vd. : Yazara göre devre mülk terimiyle ifade edilmek istenen şey, kendi aralarında şu veya bu şekilde bir birlik oluşturan birden fazla kişinin belli bir dinlenme veya tatil mahallinden senenin belirli dönemlerinde dönüşümlü olarak yararlanmaları ve bu yararlanmanın her sene aynı dönemde tekrarlanmasıdır. Yazar, devre mülk sisteminin tüm dünyada üç sistem altında uygulandığını, bunlardan şirket sisteminde bir bina, daire, stüdyo veya gemi veya yat gibi tatil veya dinlenmeye elverişli olan bir yer veya aracın ortaklarından her birine devir veya intikal edebilen münhasır bir yararlanma hakkının bahsedilebileceği, ikinci sistem olan paylı mülkiyette ise paylı mülkiyet konusu olan bir tatil mahallinden yararlanma, paydaşlar arasında senelik devrelere göre paylaşılmasıdır. Üçüncü sistem ise irtifak modelidir. Bu modelde, birden fazla kimse konut olarak kullanılmaya elverişli bir taşınmaza paylı mülkiyet esasları dahilinde malik olabilirler veya böyle bir yeri paylı satın alabilirler. Paylı mülkiyete tabi taşınmazdaki paydaşlardan her biri, diğerine paya bağlı bir irtifak hakkı tesis edebilir. Bu irtifak, bir yandan paydaşlardan her birine senenin belli bir döneminde o yerden yararlanma hakkı verir; öte yandan diğer paydaşlara da aynı dönem süresince bu yararlanmaya katılma yükümlülüğü getirir. HAVUTÇU Ayşe, Devre Mülk Konusunda Avrupa Hukukundaki Gelişmeler, Prof. Dr. Kemal Oğuzman'a Armağan, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Ocak 2002, yıl:1 Sayı:1, s. 356-363: Yazar, çeşitli ülkelerde uygulanan devre tatil modellerini Borçlar hukukuna ait devre

paylı mülkiyette paydaşlar tarafından yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin hususların sonradan paydaş olanları bağlaması amacıyla tapu kütüğüne şerh ettirilmesine benzemektedir<sup>196</sup>. Beyanlar hanesinde yer alan devre mülk hakkının geçersiz olmasının, aynı hakka herhangi bir etkisi bulunmamakla birlikte geçersiz olan bu kayıt nedeniyle devre mülk hakkından faydalanılması imkanı kısmen veya tamamen ortadan kalkabilir; paydaşların hakları birbirleriyle çelişebilir. Bu bakımdan TMK. m. 1025'in kıyasen uygulanması suretiyle, ilgililere tapu sicilinin düzeltilmesi davası açma imkanı tanınmalıdır. Yine, herhangi bir hukuki değeri kalmadığı gerekli belgelerin incelenmesi neticesinde anlaşılan beyanların da ( örneğin başlangıçta mesken niteliğine sahip olan bir yapının sonradan işyerine dönüştürülmesi halinde ) TMK. m. 1026 hükmü çerçevesinde hak sahibinin talebi üzerine veya tapu memuru tarafından derhal terkin edilmek suretiyle düzeltilmesi mümkün olmalıdır.

### **C. Eski Hukuktan Gelen ve Beyan Olarak Tapu Siciline Geçirilmiş, Kurulmaları Artık Mümkün Bulunmayan Beyanlara İlişkin Hususlar**

Beyan işlemine konu teşkil edebilecek hususlardan en önemlisi, Medeni Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce geçerli bir şekilde kazanılmış olup da bugün kurulması mümkün olmayan aynı haklardır ( 864 Sayılı Uygulama Kanunu m.18; TST. m.62 ). 4722 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 18.maddesinde şu şekilde düzenlenmiştir: “ *Eski hukuka göre kurulmuş olup da, Türk Kanunu Medenisinin yürürlükte bulunduğu zamanda varlıklarını korumuş aynı haklar, Türk Medeni Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten sonra da varlıklarını sürdürürler*”. Eski hukukta mevcut olan, başkasının arazisindeki ağaçlar veya yapılar üzerindeki mülkiyet hakkı gibi hakların kurulması bugün artık mümkün değildir. Bu tür haklara ilişkin tasarruf işlemleri bağımsız ve sürekli hakların ( müstakil ve daimi )<sup>197</sup> kaydına ilişkin usuller çerçevesinde gerçekleştirilir ( TST. m.62/ c.2 ).

---

tatil modelleri, Eşya hukukuna ait devre tatil modelleri, bir tüzel kişiye yönelik veya ortaklık sıfatına bağlı olarak zamanla sınırlı yararlanma sağlayan devre tatil modelleri başlıkları altında ayrıntılı bir şekilde incelemektedir.

<sup>196</sup> Bu konudaki ayrıntılı açıklama için bkz. KURT, s. 74: Yazar, burada yasadan dolayı eşyaya bağlı bir borç doğduğunu, devre mülkün de esas olarak paylı mülkiyet birliği olduğu hususuna işaret etmektedir.

<sup>197</sup> Kural olarak bir aynı hakkın, bir taşınmaz olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Fakat, bir takım ekonomik zorunluluklar nedeniyle, aynı haklara, dar hukuk tekniğinin aşılması suretiyle bağımsız bir nitelik kazandırılması sağlanmıştır. Tapu sicilinde bağımsız ve sürekli hakların tesis edilebilmesinin

Eski hukukta gelen bir hakkın beyanlar hanesine yazılması gerektiği halde, bu işlem gerçekleştirilmemişse ya da böyle bir beyan yolsuz olarak terkin edilmişse ve bu arada tapudaki kayda güvenen iyiniyetli üçüncü bir kişi böyle bir taşınmazı devralırsa, ona karşı artık bu hakkın varlığı ileri sürülemeyecektir. Üçüncü kişinin bu kazanımı tapudaki bir aynı hakkın iyiniyetli kazanımını düzenleyen TMK. m. 1023 kapsamında korunacaktır. Yani, üçüncü kişi eski hukuktan gelen bu hakla yükümlü olmaksızın taşınmazın mülkiyetini kazanacaktır. Mülkiyet yerine, bu eski aynı hakla çatışan<sup>198</sup> bir diğer aynı hak ( sınırlı aynı hak ) da yine aynı biçimde ( eski hukuktan gelen aynı hak yükü olmaksızın ) kazanılabilir<sup>199</sup>. Böylece eski hukuktan gelen aynı hakların yolsuz olarak beyanı ( örneğin beyan edilecek nitelikte olmayan bir aynı hakkın beyan edilmesi yahut beyan edilmemesi gereken bir hakkın beyan edilmesi, var olan beyanın yolsuz olarak terkin edilmesi ) aynı hak durumunu zedeleyici sonuçlar doğurabilir. Burada, beyanın maddi içeriği gerçekte tescil gibi bir aynı hak yazımından ibaret olduğu için TMK. m. 1025'in aradığı koşullar çerçevesinde tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılabilir<sup>200</sup>.

---

belirli şartları mevcuttur. Bir taşınmazla ilgili olarak sınırlı bir aynı hakkın, bağımsız ve sürekli bir hakka konu olabilmesi için öncelikle taşınmaz üzerinde bir irtifak hakkının mevcut olması, bu irtifak hakkının ne belli bir taşınmaz lehine ne de belli bir kişi lehine kurulmuş olması gerekmektedir. Buna ek olarak bir irtifak hakkının, bağımsız ve sürekli hak niteliğini kazanabilmesi TMK. m. 998/f.3 gereğince en az otuz yıl için kurulan bir hak sürekli nitelikte kabul edilmiştir. Tapuya taşınmaz olarak kaydedilen bağımsız ve sürekli bir hak için, ayrı bir kütük sayfası açılır. Tapu siciline kayıt, sürekli ve bağımsız hak sahibinin yazılı isteği üzerine yapılır. Bağımsız ve sürekli bir hakkın, tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilmesi üzerine bu hak taşınmaz olarak işlem görecektir. OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 141 vd; ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 146 vd; SİRMEN ( Eşya Hukuku Dersleri ), s. 143vd.; SAYMEN/ ELBİR, s. 298 vd.; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI ( HATEMİ ), s. 374 vd.; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 249-250; AYİTER, s. 105; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 210 vd.

<sup>198</sup> ÜNAL Mehmet, Sınırlı Aynı Haklar Arasında Sıra Düzeni, Prof. Dr. Ali Naim İnan'a Armağan, Ankara 2009, s. 735: Yazar, aynı haklara hakim olan ilkelerden birisinin de “zaman itibariyle öncelik ilkesi” olduğunu, bu ilkenin, aynı hakların kendi aralarında öncelik yönünden nasıl bir sıralandırmaya tabi tutulacağını ifade ettiğini, sıranın her şeyden önce aynı hakların birbirleriyle olan ilişkilerini tayin edeceğini ve sınırlı aynı hakların kullanılması konusunda hukuk sisteminin düzenlemelerini gösterdiğini belirtmektedir.

<sup>199</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPACI ( HATEMİ ), s. 448, 471. ESİN İsmail Gökhan, ( Kanundan Doğan Şuf'a Hakkı ve Şerhedilmiş Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Haklar Örneğinde ) Gayrimenkul Mülkiyetinin Kanundan ve Sözleşmeden Doğan Özel Hukuk Takyitlerinin Çatışması, Prof. Dr. Selahattin Sulhi Tekinay'ın Anısına Armağan, İstanbul 1999, s. 235: Yazara göre, taşınmaz mülkiyetindeki sınırlamalardan hangisine üstünlük tanınacağı “tarih itibariyle öncelik” ilkesine bağlı kalınarak, yani bu sınırlamaların meydana geldikleri tarih dikkate alınarak belirlenecektir.

<sup>200</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 224; TEKİNAY, ( Eşya Hukuku ), s. 281-282; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 419; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 347; KURT, s. 71. AYBAY/ HATEMİ, s. 110: Yazarlar, beyanların kural olarak iyiniyet iddiasını bertaraf etme amacı güttüklerini belirttiktedirler. HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 447: Yazar da Medeni Kanun'dan önce kurulmuş olan ve Medeni Kanun'u Eşya Hukuku ilkelerine uymayan sınırlı aynı hakların beyan edilmesinin iyiniyetli kişilerin, bu sınırlı aynı haklara öncelikli mülkiyet kazanmalarını önleyeceği hususuna değinmekte, buradaki beyanın tescile eş bir etkisi olduğunu ve bu tür bir beyana dayanılarak

## V. Gerçek Hak Durumunu Yansıtmayan Diğer Yolsuz Kayıtlar

Türk Medeni Kanunu yalnızca yolsuz tescillerin düzeltilmesini düzenlemiş, diğer kayıtların yolsuzluklarını düzeltici hükümler öngörmemiştir. Bu bakımdan, tesciller dışında kalan her bir kaydın kendi yapı ve niteliği dikkate alınarak uygun olan düzeltme yolunun bulunması gerekir.

Tapu kütüğü ( ve kat mülkiyeti kütüğü ) sayfası üzerinde, tescillerin ( mülkiyet, irtifaklar ve taşınmaz yükleri ile taşınmaz rehni sütunu ), şerhlerin ve beyanların dışında bir de sol yaprağın üst bölümünde taşınmazı tanıtmaya yarayan bilgilerin yer aldığı bölüm bulunur. Bu bölümde taşınmazı tanıtıcı bilgiler bulunur. Bu bilgiler her şeyden önce o sayfanın numarası, eski ve yeni<sup>201</sup> sayfa, mabaat ( sonraki )<sup>202</sup> sayfalarının numaraları, taşınmaza ait pafta, ada ve parsel numaraları, taşınmazın hektar, metrekare ve desimetre karesinden yüzölçümü, değişiklikler, taşınmazın nitelikleri, türü, genel ve özel numaralarına ilişkin bilgilerdir. Taşınmaza ilişkin bu bilgiler güncellenmediği takdirde eskimekte ve gerçek hak durumunu yansıtmayan kayıtlara dönüşmektedir. Taşınmazın yüzölçümü bilgisi dışındaki diğer kayıtlarda, tapu siciline güven ilkesi uygulanmayacaktır. Bu nedenle taşınmazı yalnızca tanıtmaya yarayan kayıtlara ilişkin basit yazı yanlışlıklarının, ( örneğin bir taşınmaza ilişkin olarak tapuda ahşap, kargir bina olarak bilgisi yer almakta iken, bu taşınmazın aslında betonarme-karkas bina niteliği taşıması durumunda olduğu gibi ) TMK. m. 1027/ f.3'ün kıyasen uygulanması suretiyle re'sen düzeltilebileceği kabul edilmektedir. Taşınmazın yüzölçümüne ilişkin bilginin gerçek durumu yansıtmaması halinde ise, bu yolsuz kaydın TMK. m.1025

---

iyiniyetle hak iktisabının mümkün olduğunu belirtmektedir. Fakat, Eski Hukuktan gelen beyanların bu özel durumu dışındaki diğer beyanların, "yolsuz tescile güven"de olduğu gibi iyiniyetle hak iktisabı sonucunu doğurmayacaklarını, bu beyanlar açısından, tapu kaydının menfi etkisi söz konusu olacağı, yani kimsenin bu tür kayıtları bilmediğini ileri süremeyeceği belirtilmektedir.

<sup>201</sup> Eski ve yeni sayfaya ilişkin düzenlemelere Tapu Sicil Tüzüğü'nün 77.maddesinde yer verilmiş bulunmaktadır. Buna göre, ayırma, birleştirme, taşınmaz mal kaydının terkin ve nakli durumlarında kütük sayfası kapatılır. Bunun için "Sayfa No" sütunu sol üst köşeden sağa çapraz, "Mülkiyet" sütununda maliklerden sonra gelen ilk boş satır da yatay olmak üzere kırmızı mürekkepli kalemle ve çift çizgi ile çizilir. Beyanlar sütununda kapatılma nedeni yine kırmızı mürekkepli kalemle açıklanarak, işlemle ilgili tarih ve yevmiye numarası yazılır. Kapatılan kütük sayfası ile birlikte varsa ek sayfalar da aynı şekilde kapatılır. Bir taşınmaz mala ait kütük sayfası yıpranma veya kopma gibi nedenlerle kullanılamaz veya okunamaz hale gelirse, re'sen kapatılır ve yeni sayfa açılır. Kapatılan sayfa ve sayfalar üzerindeki terkin edilmemiş haklar ve beyanlar, açılan yeni sayfaya kendi tarih ve yevmiye numaraları değiştirilmeden aynen nakledilir. Kapatılan sayfa üzerinde işlem yapılamaz.

<sup>202</sup> Mabaat sayfasına ilişkin olarak Tapu Sicil Tüzüğü'nün 76/f.2.maddesinde, "eklenen sayfada herhangi bir bölümün dolması halinde de yeni ek sayfa açılması mümkündür" düzenlemesi yer almaktadır.

uyarınca dava yoluyla düzeltilmesi gerekmektedir<sup>203</sup>. Tapu sicilindeki yüzölçümü kaydına güvenerek, gerçekte eksik yüzölçümlü taşınmaz edinen kişiler, TMK. m.1007'ye göre zararlarının giderilmesini talep edebilirler. Ancak bunun için bir zararın gerçekleşmiş olması ve bu zararın da tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından kaynaklanmış olması gerekir<sup>204</sup>. Ama bunun için, tapu sicilinin düzeltilmesi imkânının ortadan kalkmış olması gerekir.

---

<sup>203</sup> Taşınmazın yüzölçümünün düzeltilmesine ilişkin bir karar için bkz. Y.14.HD'nin 14.02.2008 tarih, E.2008/332, K.2008/1643 sayılı kararı: "Dava, tapuda yüzölçümü düzeltilmesi istemiyle açılmıştır. Çapa bağlanmış taşınmaz malların yüzölçümü ise çap kaydının uygulanması ile belirlenir. Ancak, taşınmazın kadastro tespiti sırasında ölçü, tersimat ve hesaplamalardan doğan fenni hatalar ve bundan kaynaklanan yüzölçümü hatası varsa bunun düzeltilmesi ilgilinin müracaatı veya Kadastro Müdürlüğüne resen yapılır. Bu düzeltme sonucu açılacak davaların görülme yeri de sulh mahkemeleridir. Somut olayda, davacı kaydın yüzölçümündeki farklılığın kadastroca çapı oluşturulan taşınmazdaki fenni hatadan kaynaklandığını, zilyetliğindeki bir miktar yerin tapusu kapsamında gösterilmediğini ileri sürmüştür. Çapa bağlanmış taşınmazda iddianın şekline göre, kaydın yüzölçümünün Tapu Kanununun 31. maddesi doğrultusunda düzeltme olanağı yoktur. Ayrıca, mahkemece yapılan keşifte davacıya ait taşınmazın çapı oluştururken ölçü, tersimat yada hesaplama hatasının yapılmadığı, Hazine adına hali arazi olarak tescil edilen yerde zilyetlik iddiasında bulunduğu saptandığına, davacı tarafından sınırlandırma hatasının bulunduğu da ileri sürülmediğine göre idari mercilere başvurarak 41. madde uyarınca kayıt miktarını düzeltirmesi olanağı da yoktur. Uyuşmazlık ancak, parsel malikine karşı zilyetlik iddiasına dayalı olarak açılacak tapu iptali ve tescil davası sonucu çözüme ulaştırılabilir. Mahkemece davanın bu nedenlerle reddi gerekirken yukarıda yazılı gerekçelerle reddi doğru değildir.", ( <http://www.kazanci.com>, 07.03.2010 ).

<sup>204</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 313 vd.: Devletin sorumluluğuna gitmek için, öncelikle tapu sicilinin tutulmasından doğan bir zarar bulunmalıdır. Örneğin, yolsuz bir kaydı düzeltirmek için dava açma imkânı bulunduğu sürece bu yolsuz kayıttan doğan zarar, bunun düzeltilmesi için yapılan giderlerden ibarettir. Buna karşılık yolsuz kaydı düzeltirmek için iyiniyetle açtığı davayı kaybeden kişinin zararının kapsamına, bir yandan hakkın kaybindan doğan zarar, öte yandan gerçek hak sahibinin kaybettiği dava giderleri de girer. Zarar tapu sicilinin hukuka aykırı bir şekilde tutulmuş olmasından doğmalıdır. Devlet, tapu sicilinin tutulması ise ilgisi olmayan zararlardan sorumlu değildir. Bu bakımdan sahte vekaletname veya sahte mirasçılık belgesine dayanarak memurun yaptığı işlemlerden doğan zararın, tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan, devletin sorumlu olmayacağı hususu ise tartışmalıdır. Diğer ayrıntılı açıklamalar için bkz. SİRMEN, ( Devletin Sorumluluğu ), s. 61 vd; GÜRBÜZ Meral, Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Hukuki Sorumluluk, Eskişehir Barosu Dergisi, S: 10, Haziran 2006, s. 48 vd.; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 209; ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 135 vd.; SİRMEN, ( Eşya Hukuku Dersleri ), s. 128 vd.; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI ( HATEMİ ), s. 472 vd; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 221 vd.; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 207 vd.; ERTAŞ, Şeref, Tapu Sicilinin Yanlış Tutulmasından Kaynaklanan Doğan Zararlardan Hazinenin Sorumluluğu, Prof. Dr. Turhan Tufan Yüce'ye Armağan, İzmir 2001, s. 49-57: Yazar, taşınmazın sınır ve yüzölçümü kayıtlarının kadastro tespitlerine dayanması halinde, bunlardaki hatalardan; özel mülkiyete konu olmayan bir taşınmaz için yolsuz tapu kaydı oluşturulması durumunda, tapudaki kayıtlara güvenerek iyiniyetle hak iktisabı bakımından 3.kişilerin kazanımından; noterce düzenlenen sahte vekaletname ve mahkemeden alınan veraset senedine dayanılarak gerçekleştirilen tapu sicili işlemlerinden, yanlış çifte kayda güvenen üçüncü kişilerin uğradığı kayıplardan kaynaklanan zararlar nedeniyle devletin sorumlu olduğunu belirtmekte, buna karşılık hayali bir tapu siciline göre işlem yapılması halinde, gerçekte bir tapu sicil işleminin bulunmadığından, devletin TK. m. 1007 kapsamında sorumluluğuna gidilemeyeceğini ileri sürmektedir.

## İKİNCİ BÖLÜM

### TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİ YOLLARI

Türk Medeni Kanunu'nda, tapu sicilinin gerçeğe uygun<sup>205</sup>, tam ve doğru bir şekilde tutulması asıl olmakla birlikte, uygulamada tapu sicilinin gerçekliğe aykırılık teşkil eden kayıtlar içermesi söz konusu olabilmekte, bu durum da hak sahiplerinin zarara uğramasına ve tapu sicilinin kendisinden beklenen işlevleri yerine getirememesine yol açmaktadır<sup>206</sup>.

Tapu sicilinde yer alan kayıtların, maddi hukuk bakımından gerçek hak sahipliğini yansıtmaması halinde, gerçeğe uymayan ve fiili durumu yansıtmayan bu kayıtların düzeltilmesi imkanlarına ihtiyaç duyulur<sup>207</sup>. Medeni Kanunumuz, tapu sicili kayıtlarındaki yanlışlığın meydana gelişi bakımından birbirinden değişik yasal düzenlemeler öngörmüş bulunmakta, bu durum her somut olayda, tapu sicilinin maddi gerçekliğe ve usulüne uygun bir şekilde düzeltilebilmesini sağlayan doğru hukuki yola başvurulmuş olup olmadığının kontrolünü zorunlu kılmaktadır. Tapu sicilinin düzeltilmesine ilişkin hukuki yollar temel olarak, tarafların anlaşmasına, tapu memurunun sicildeki yanlışlığı re'sen düzeltmesine ve mahkeme kararına dayalı düzeltme yollarıdır<sup>208</sup>. Basit düzeltme yolları tarafların anlaşmasına dayalı tapu sicilinin düzeltilmesi; tapu memuru tarafından tapu sicilinin re'sen düzeltilmesi; sicil düzeltici terkinler ile tapu sicilinin gerçek duruma uygun bir hale getirilmesi; kurucu unsurları geçerli olan bir tapu sicili işleminin, tapu memuru tarafından hakkın içeriğini etkileyecek, belgelere aykırılık teşkil edecek bir biçimde tapu kütüğüne geçirilmesi halinde yazım yanlışlıklarının Türk Medeni Kanunu m. 1027 gereğince dava yoluyla düzeltilmesi; Kadastro Kanunu Madde 41 çerçevesinde kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü sınırlandırma, tersimat<sup>209</sup> ve hesaplamalardan doğan hataların düzeltilmesi ve son olarak 6831 Sayılı Orman Kanunu'na göre teknik, fenni hataların düzeltilmesidir. TMK. m.

<sup>205</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 425.

<sup>206</sup> GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 323. Yazarlar, tapu sicilinin gerçeği yansıtmamasının sebep olabileceği tehlikelere işaret etmektedirler.

<sup>207</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 223; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 342.

<sup>208</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 223; YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 155;

<sup>209</sup> Tersimat, arazide yapılan ölçü değerlerinin, mevzuatında belirtilen boyut ve cinsteki altlık üzerine çizimi anlamını ifade etmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. <http://www.insaathaberleri.net/> ( 28.07.2010 ).



1025 çerçevesinde ise, esasa ilişkin şartların eksikliği nedeniyle gerçek hak durumunu aksettirmeyen tapu sicili işlemlerinin, gerçek hak durumuna uygun hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nun 1027. maddesi uyarınca “İlgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir” denilmek suretiyle hukuken özel bir düzenleme öngörülmediği müddetçe kural olarak, tapu sicilinin mahkeme kararına dayalı olarak düzeltilmesi gerektiği ifade edilmektedir<sup>210</sup>.

## **I. Türk Medeni Kanunu Madde 1025 Kapsamı**

### **Dışındaki Düzeltme Yolları**

#### **A. Tarafların Anlaşmasına Dayalı Olarak Gerçekleştirilen Düzeltme**

Yolsuzluk teşkil eden tapu sicili işlemlerinin, tarafların ( yolsuz tescilden yararlananla yolsuz tescilden zarar görme tehlikesi bulunanların ) kendi aralarında yapacakları anlaşmaya uygun bir şekilde düzeltilmesi mümkündür<sup>211</sup>. Bu bakımdan, anlaşmaya dayalı olarak düzeltilebilecek bir tapu sicili kaydının, mutlaka dava yoluyla düzeltilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır<sup>212</sup>.

Mevzuatta özel olarak belirtilen durumlar dışında, tapu sicilinde işlem yapılabilmesi için ilgililerin yazılı başvuruda bulunmasını şart koşan TST m.11 hükmü çerçevesinde

---

<sup>210</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 345; YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 155.

<sup>211</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 227; SAYMEN/ ELBİR, s. 203; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 345; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 414; REİSOĞLU ( Eşya Hukuku ), s. 208; ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 212; YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 157; AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 329; AYBAY/ HATEMİ, s. 112-113: Yazarlar, önce tapu memuru önünde resmi bir şekilde “ikale” işlemi ( contractus actus ) düzenlendikten sonra tescilden yararlananın terkin istemiyle tekrar önceki hak sahibi adına tescil yapılabilmesinin mümkün olduğu görüşünü savunmakla birlikte, böyle bir düzeltim yoluna başvuran kişilerin tapu memurunun böyle bir ikale veya iade işleminin akit tablosunda yer almaması nedeniyle satım veya bağışlama gibi yeni bir borçlanma işleminin düzenlenmesi gerektiği cevabıyla karşılaşabileceklerini belirtmektedir. Buna karşılık bkz. GÜRİSOY, ( Tapu Sicili ), s. 427: Yazar, tapu sicilinin ancak başlangıçtan itibaren yolsuz olması halinde tarafların anlaşmasına dayanılarak düzeltilebileceği hususuna işaret etmektedir. ÜSTÜNDAĞ, s. 22-24: Yazar, tarafların anlaşmasına dayalı tapu sicilinin düzeltilmesi istemlerinde tapu memurunun, olayda resmi şekli gerektirecek bir hukuki işlemin varlığını araştırma yükümlülüğünün bulunmadığı hususlarına dikkat çekmektedir.

<sup>212</sup> GÜRİSOY, ( Tapu Sicili ), s. 427; ÜSTÜNDAĞ, s. 22.

anlaşmak suretiyle tapu sicilinin düzeltilmesi talebinde bulunmak isteyen tarafların, böyle bir düzeltme için önce tapu sicil müdürlüğüne yazılı başvuruda bulunmaları ve bu başvurularının akabinde tarafların düzeltme yapılmasına ilişkin yazılı olurlarının alınması gerekmektedir.

Tarafların anlaşmasına dayalı olarak gerçekleştirilen düzeltme işlemlerinde, taraflar arasındaki anlaşmanın şekli konusunda doktrinde iki farklı görüş ileri sürülmüştür. Doktrinde hakim görüşe göre<sup>213</sup>, “düzeltme sözleşmesi”<sup>214</sup> de denilen yolsuz tescilin düzeltilmesine ilişkin sözleşmenin resmi şekilde yapılması zorunludur. Bu sözleşmede, düzeltilmesi istenen sicildeki kaydın, geçerli bir hukuki sebebe dayanmadığı ve düzeltilmesi konusunda taraflar arasında karşılıklı anlaşılmaya varıldığı hususunun açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir. Bu görüşe gerekçe olarak, bir taşınmazın mülkiyetini devreden ile devralan kişi arasında, taşınmazın devralan adına tapu sicilinde kaydedilmesinden sonra, çeşitli nedenlerle taşınmazın mülkiyetinin devreden ilk kişi adına tescil edilmesi istendiğinde, tarafların mülkiyetin tapuda intikalinin gerektirdiği masraflardan kaçınmak amacıyla, “düzeltme sözleşmesi” adı altında tapu sicilinin düzeltilmesi yoluna başvurmayı tercih edeceği hususu ileri sürülmüştür. İkinci görüşe göre<sup>215</sup> ise, resmi şekilde yapılacak bir anlaşmaya gerek yoktur. Sadece lehine yolsuz tescil yapılmış olan kişinin düzeltme talebinde bulunması yeterlidir.

TMK. m.1027’de “ilgililerin yazılı rızaları olmadıkça...” hükmünden hareketle tapu sicilinin tüm ilgililerin yazılı rızalarının alınması suretiyle düzeltilebileceği öngörülmüş bulunmaktadır. Benzer şekilde, TST.’nin 85.maddesinin birinci fıkrası tapu sicilinde yapılacak düzeltmeler için “ilgililerin yazılı muvafakatini” yeterli saymıştır. Aynı esas, hatalı yazımdan sonra hak sahibi olmuş kişiler açısından da geçerlidir. TST. m.86’da

---

<sup>213</sup> REİSOĞLU, ( Eşya Hukuku ), s. 189; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, (Eşya Hukuku), s. 415. Düzeltmenin yeni bir tescil işlemi gerektirdiği hallerde resmi şeklin aranacağı hususunda bkz. ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 180; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 459-460. AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 322: Yazar, düzeltme sözleşmesinin, tapu sicilinin düzeltilmesinin hukuki sebebini oluşturması bakımından resmi şekilde yapılmış bir sözleşmenin aranması gerektiğini, diğer çözümün kabulü halinde resmi şekil şartının, tarafların anlaşmasıyla ortadan kaldırılmasına yol açacağını belirtmektedir.

<sup>214</sup> TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 415: Yazarlar bu tabiri kullanmayı tercih etmektedirler.

<sup>215</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 24-25. Tarafların bu amaca yönelik yazılı muvafakatlerinin yeterli olacağı ve talebin yolsuz tescilden yararlanan kişi tarafından da yapılabileceği hususunda bkz. HOMBERGER, A., Aynı Haklar, Zilyetlik ve Tapu Sicili ( Çeviren Suat Bertan ), Ankara 1950, s. 430-432.

“yapılacak düzeltmelerin hatalı yazımdan sonra hak sahibi olmuş kişileri hakkını etkileyecek nitelikte ise, bu hak sahiplerinin de yazılı muvafakatlerinin aranacağı” belirtilmektedir. Gerek TMK. m.1027 gerekse TST.’nin ilgili hükümlerinde düzeltme anlaşmasının yazılı şekilde yapılabileceği düzenlenmişse de bu şeklin adi yazılı şekil mi yoksa resmi şekil mi olduğu belirtilmediğinden, maddelerin lafzi yorumuyla açık bir sonuca varılamamakta; bu durum, ilgili yasal düzenlemelerin özünün ( ruhunun ) araştırılması ile tespit edilecek anlamın bulunmasını zorunlu kılmaktadır<sup>216</sup>. Türk Medeni Kanunu’nun 1.maddesinde “kanunun sözüyle ve özüyle değındığı bütün konularda uygulanacağı” öngörölmekte; fakat bunun ne anlama geldiğini, “kanunun özünün nasıl araştırılacağı” belirtilmemektedir. Bu konuda çeşitli sistemler yer almakta ise de<sup>217</sup> konumuz bakımından Düzeltme sözleşmesinin tabi olacağı şekil kuralları değerlendirirken, kanaatimizce, düzeltmeye ilişkin hükümlerin kanunda bulunduğu yer ve diğer hükümlerle olan ilişkisi, kısacası sistematığı de göz önünde bulundurularak bir sonuca varılması mümkündür. Bu bakımdan, TMK. m. 706’da yer alan hüküm yol göstericidir; maddede “Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır. Ölüme bağlı tasarruflar ve mal rejimi sözleşmeleri, kendilerine özgü şekillere tabidir” hükmü çerçevesinde, mülkiyetin devrini amaçlayan sözleşmelere ilişkin düzeltme anlaşmalarının da resmi şekle; ölüme bağlı tasarruflar ve mal rejimi sözleşmelerine ilişkin düzeltme anlaşmalarının da kendilerine özgü şekil kurallarına tabi olacağı açıktır. Vardığımız bu sonuç çerçevesinde, tapu sicilinde hangi sözleşme türüne veya hangi işlem türüne göre ilişkin düzeltme işlemi gerçekleştirilecekse, düzeltme anlaşmasının da ilgili olduğu işlem türünün şekil kurallarına tabi olması gerekmektedir. Böyle bir yorum, tapu sicilinin açıklığı ve tapu sicil kayıtlarına güvenin ve tapu sicil işlemlerine taraf olan kişilerin korunması amacına da hizmet etmektedir. Sonuç olarak, ikinci görüş, tapu sicili işlemleri için öngörölen işlem ve kamu güvenliğinin ortadan kalkması sonucunu doğurabileceğinden, bu görüşe katılmamız mümkün bulunmamaktadır. Birinci görüşün ise, tüm düzeltme anlaşmalarının, kendilerine özgü şekil kurallarına tabi olması gerektiği şekilde anlaşılması gerektiği kanısındayız.

---

<sup>216</sup> ÖZSUNAY Ergun, Medeni Hukuka Giriş, Gözden Geçirilmiş 5.Bası, İstanbul 1986, s. 189; İMRE Zahit, Medeni Hukuka Giriş, 3.Bası, İstanbul 1980, s.156.

<sup>217</sup> Kanunun özü araştırılırken başvurulacak unsurlar hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. OĞUZMAN/ BARLAS, s. 66 vd.; ÖZSUNAY, ( Medeni Hukuk ), s. 193 vd.

## B. Tapu Memurunun Tapu Sicilini Re'sen Düzeltmesi

Tapu memurunun, hakkın içeriğini etkilemeyen ve kütükte belgesine aykırılık teşkil eden adi yazım hatası<sup>218</sup> yapıldığını işlem sırasında tespit etmesi halinde, bu yazım hatasını kendiliğinden hiçbir işleme gerek kalmadan düzeltir<sup>219</sup> ( TMK. m. 1027/f.3, TST m. 85/f.5 ). Hak sahibinin ismi yazılırken yapılan imla hataları, taşınmazın niteliğiyle ilgili belgelerdeki kayıtların, bir toplamın veya bölümün ( taksim ) sonucunun, taşınmazın adresinin tapu siciline yanlış olarak geçirilmesi vb. gibi birçok durum, tapu sicil memurunun ilgililerin talepte bulunmasını beklemeye gerek kalmaksızın düzeltebileceği adi yazım yanlışlıklarına örnek olarak gösterilebilir<sup>220</sup>.

Adi yazım hatalarının tapu memuru tarafından kendiliğinden düzeltilmesi, ilgililerin tapu sicilinin düzeltilmesi talebinde bulunamayacakları anlamına gelmemektedir. Kanaatimizce dolaylı olarak tapu sicilinin düzeltilmesinden yararlanacak olan kişilerin dahi, tapu sicilindeki adi yazım hatalarının düzeltilmesi için başvuruda bulunması, hukuken mümkün olmalıdır; zira burada düzeltilmesi istenen husus, gerçek hak durumunu etkilemeyen, bilakis tapu sicilinin gerçek hak sahipliği durumunu yansıtmasına imkan veren bir adi yazım yanlışlığına ilişkindir.

Yürürlükten kaldırılan Tapu Sicil Nizamnamesi'nin<sup>221</sup> m. 107/2 hükmü çerçevesinde tapu memurunun, tapu sicilinde bir kaydın, tapu kütüğüne geçirilmesinin hemen sonrasında<sup>222</sup> bu kaydın yanlışlığını fark etmesi halinde başka hiçbir resmi işleme gerek

<sup>218</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 227; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 345: Adi yazım hataları, hakkın varlığı veya içeriği ile ilgili olmayan yazım yanlışlıkları olarak tanımlanmaktadır.

<sup>219</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 345; SAYMEN/ ELBİR, s. 202; AYBAY/ HATEMİ, s. 113; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 455: Yazarlar burada dar ve teknik anlamı ile bir terkin bulunmadığını, yazım yanlışının giderilmesi suretiyle düzeltmenin yerine getirildiğini belirtmektedirler.

<sup>220</sup> SAYMEN/ ELBİR, s. 202: Yazarlar, memurun kendiliğinden harekete geçerek tapu sicilini düzeltmeden önce, bu düzeltme hakkında ilgilileri bilgilendirmesinin tedbirli bir davranış tarzı olacağını belirtmektedirler.

<sup>221</sup> 08/10/1930 tarih ve 10012 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Tapu Sicil Nizamnamesi, 07.06.1994 tarih ve 21953 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 18.05.1994 tarihli, 94/5623 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'na dayanan Tapu Sicil Tüzüğü'nün 105.maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.

<sup>222</sup> HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 457: Yazar, Tapu Sicil Nizamnamesi'nin 107. maddesinde yer alan "tapu memurunun kaydın yanlışlığını icrası akabinde görmesi"nin, tapu memurunun araya önemli bir zaman arası girmeksizin yanlışlığı fark etmesini ifade ettiğini, aradan uzun sayılabilecek bir zaman geçmiş ise tapu memurunun üçüncü kişilerin yanlış yazımdan haberdar oldukları ihtimalini hesaba katması gerektiğini belirtmektedir. Krş. GÜRİSOY, ( Tapu Sicili ), s. 486: Yazar, böyle bir durumda

kalmaksızın tapu sicilini düzeltmesini mümkün kılan düzenleme, doktrinde eleştirilmiştir<sup>223</sup>. Yapılan hatanın derhal anlaşılması halinde dahi tapu memurunun bunu kendiliğinden düzeltemeyeceği, zira Medeni Kanun'un sadece adi yazım hataları bakımından tapu sicilinin düzeltilmesine imkan tanıdığı belirtilmiş, Nizamname'de yer alan hükmün, kanunun sınırlarını aştığı, tapu memurunun, bir kaydı yevmiye defterinden tapu kütüğüne geçirirken hata yapması ve bu hatayı akabinde düzeltmesi halinde, tapu memurun tapu sicilini nasıl düzelttiğinin hiçbir surette anlayamayacağı gibi sakıncalar gösterilerek, pratik bakımdan yarar sağlayacak böyle bir düzenlemenin tapu sicili kayıtlarının güvenilirliği açısından tehlike arz edeceği hususlarına dikkat çekilmiştir. Yürürlükteki Tapu Sicil Tüzüğü m.85/f.5'te yer alan "adi yazım hatası yapıldığının işlem sırasında saptanması halinde, müdürce nedeni düzeltmeler sicilinde açıklanarak re'sen düzeltme yapılacağına" dair hüküm ile kanaatimizce, hem Türk Medeni Kanunu esaslarına uygun düşen bir düzenleme getirilmiş hem de Nizamname'de yer aldığı belirtilen sakıncalar ortadan kaldırılmış bulunmaktadır.

Bir görüşe göre<sup>224</sup>, yapılan yanlış yazım ya da tescilin ilgililer ve üçüncü kişiler tarafından öğrenilmesi halinde tapu memurunca re'sen düzeltme yapılamaz. Diğer bir görüş<sup>225</sup> ise, olması gereken hukuk açısından adi yazım hatalarının her zaman düzeltilebileceğini, buna karşılık tapu memurundan kaynaklanan ve hakkın içeriğini etkileyen yanlışlıkların, bunların üçüncü kişiler tarafından öğrenilmediği bir aşamada – yanlışlıklar, yevmiye defterinden tapu kütüğüne aktarılırken meydana gelmiş olsa bile – nedeni düzeltmeler sicilinde açıklanmak suretiyle düzeltme yapılmasının mümkün olduğunu belirtmektedir. Kanaatimizce, tapu sicilinin gerçek hak sahipliğini yansıtabilmesi açısından, tapu sicil memurunun, hakkın içeriğini etkilemeyen adi yazım hatalarını her aşamada re'sen düzeltmesine imkan tanınmalı, hakkın içeriğini etkileyen yanlışlıklar ise tarafların anlaşması veya mahkeme kararına istinaden düzeltilmelidir.

---

gerçekleştirilen düzenlemenin Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ait bir mesele olduğunu, düzeltmenin mahkeme kararı ya da ilgililerin katılımına gerek bulunmadan bizzat Tapu Sicil Müdürlüğü'nce gerçekleştirilebileceği hususuna değinmektedir.

<sup>223</sup> SAYMEN/ELBİR, s. 203.

<sup>224</sup> KILIÇ Halil, Gayrimenkul Davaları, C. II, Ankara 197, s. 2415.

<sup>225</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 345; KURT, s. 82-83;

Düzeltilmeyi yapan tapu sicil memurunun ilgilileri durumdan haberdar etmesi gerekmektedir ( TMK. m. 1019 ). Düzeltme işlemi yüzünden aynı hakkı zarar gören veya zarar görme tehlikesiyle karşı karşıya kalan kişiler “otuz gün içinde” mahkemeye itiraz edebilirler. Bu işlemlere karşı yapılacak itiraz süresi ilgililere yapılan tebliğ tarihinden itibaren başlar<sup>226</sup>.

TMK. m. 1026 çerçevesinde bir aynî hakkın her türlü hukukî değerini kaybetmesi halinde tapu memurunun aynî hakkın sona erdiğinin belirlenmesine ilişkin karar verilmesini istemeye ve hâkimin vereceği karara dayanarak terkin işlemi yapmaya yetkili olduğu belirtilmektedir. Bu hükmün zıt anlamından<sup>227</sup> ise tapu memurunun aynı hak niteliğini taşıyan kayıtları re’sen düzeltme yetkisinin bulunmadığı son derece açık bir şekilde ortaya çıkmaktadır<sup>228</sup>.

Tapu Kanunu’nun 26.maddesi uyarınca, şerhten itibaren beş yıl içinde şerh konusu satışın yapılmaması veya irtifak hakkı tesis edilmemesi ve bu hususların tapuya geçirilmemesi halinde, bu tür kayıtların tapu sicil memuru tarafından terkin edilmeleri suretiyle re’sen düzeltilebilmesi mümkündür.

TST m.88’de düzeltmenin nasıl yapılacağına ilişkin açık bir düzenleme ile yanlış yazımın okunacak şekilde kırmızı mürekkepli kalemle çizileceği, ilk boş sütuna doğrusunun yazılacağı, kazıntı, silinti, satır aralarına veya sayfa kenarına çıkıntı veya kayda ek yapılmak suretiyle düzeltme yapılamayacağı, yevmiye defterine kaydedilerek yapılan düzeltmelerde ise tarih ve yevmiye numarasının, düzeltmeler siciline kaydedilerek yapılanlarda ise bu sicilin numarasının düzeltilen işlemin üzerine yazılarak düzeltme ile ilgili belgelerin taşınmaz mala ait dosyada saklanacağı belirtilmektedir<sup>229</sup>.

---

<sup>226</sup> Y. 14. HD.’nin 25.10.2007 tarih, E. 2007/ 10269, K. 2007/ 12639 sayılı kararında TMK. m. 1019. maddesi gereğince tapu sicil müdürlüğü tarafından duyuruda bulunulması üzerine hak sahibinin, tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içerisinde dava konusu terkin işlemine karşı dava açabilecekleri belirtilmektedir.

<sup>227</sup> OĞUZMAN/ BARLAS, s. 52: “Düz anlam, bir hükmün doğrudan doğruya ifade ettiği anlamdır. Zıt anlam ise bu ifadenin aksinden çıkan sonuca göre belirlenir.

<sup>228</sup> HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 457: Yazar, aynı hakların tapu memuru tarafından re’sen terkin edilemeyeceği hususuna işaret etmektedir.

<sup>229</sup> HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 456: Yazar, düzeltmenin mavi veya siyah mürekkeple yapılsa, yahut kazıntı, çıkıntı, silinti vs. yasağına uyulmasa dahi bu kuralın bir düzen kuralı olarak uygulanması gerektiğini, tapu memurunun, örneğin sadece siyah mürekkep kullanması sebebiyle,

## C. Sicili Düzeltici Terkinler

Tapu sicilindeki bir kaydın gerçekliği yansıtmayıp, sadece şekli bir değer taşıması ya da bu kaydın hukuki değerini tamamen yitirmesi halinde tapu sicilindeki bu tür kayıtların terkin edilmesi suretiyle düzeltilmesi mümkündür<sup>230</sup>.

### 1. Tescilin Şekli Bir Değer Taşınması Halinde Gerçekleştirilen Sicil Düzeltici Terkinler

Tapu sicilindeki bir kaydın, şekli bir değer taşıması halinde bu durum, daha önceki açıklamalarımızda da değindiğimiz üzere<sup>231</sup> gerçek hak sahiplerinin aleyhine sakıncalı birçok durumun meydana gelmesine yol açabilir. Böyle bir durumda tapu sicilindeki şekli değer taşıyan kaydın terkinini ile tapu sicilindeki hukuka aykırılığın giderilmesi mümkündür. Bu hallere örnek olarak TMK. m. 705 hükmü verilebilir. Anılan hüküm çerçevesinde aynı hakkın tapu sicili dışında kazanıldığı hallerde, bu kazanmayı açıklayacak tescil ve sadece şekli bir değer taşıyan eski kaydın terkinini ile tapu sicili gerçeğe uygun bir hale getirilmiş olacaktır.

### 2. Hukuki Değerini Yitiren Bir Tapu Sicili Kaydının Türk Medeni Kanunu Madde 1026 Uyarınca Düzeltilmesi

Tapu sicilinde kayıtlı olan bir aynı hakkın, kütük dışı sona ermesi ve her türlü hukuki değerini kaybetmesinin söz konusu olduğu hallerde<sup>232</sup>, böyle bir hakkın Türk Medeni

---

hakkın kapsamını etkilemeyen bir hususu re'sen düzeltemeyeceği sonucunun çıkarılmaması gerektiği görüşünü savunmaktadır.

<sup>230</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 182.

<sup>231</sup> Tapu sicilindeki şekli değer taşıyan kayıtların sebep olabileceği olumsuz sonuçlara ilişkin örnekler çalışmamızın birinci bölümünde yer verilmektedir. Ayrıntılı açıklama için bkz. s. 4.

<sup>232</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 480; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 468; GÜRSOY/ EREN/ CANSSEL, s. 342: Örneğin, belirli süreyle veya belli bir kişi lehine kurulan irtifak veya intifa vb. hakların süresinin sona ermesi, aynı hakların TMK. m. 705/f.2 hükmünde sayılan sebepler nedeniyle kendiliğinden son bulması veya aynı hakların mülkiyetinin üçüncü kişilere devredilmesi veya hak sahibinin ölümü gibi hallerde gerçek durumun tapu sicilinde gösterilmesi için TMK. m.1026 çerçevesindeki terkin işlemlerinin gerçekleştirilmesi gerekmektedir. KURT, s. 88: Yazar, TMK. m.785 çerçevesinde, lehine irtifak kurulan taşınmaz için bu hakkın sağladığı hiçbir yarar kalmamışsa, yüklü taşınmazın malikinin bu hakkın terkinini isteyebileceği” düzenlemesinden hareketle, yararlanan taşınmaz malikinin terkin talebinde bulunması halinde, TMK. m.1026 çerçevesinde terkin işleminin yerine getirileceği hususuna değinmektedir.

Kanunu madde 1026 çerçevesinde yüklü taşınmaz maliki tarafından terkin edilmesi talep edilebilir<sup>233</sup>.

TMK. m. 1026 hükmü kapsamındaki bir hakkın terkin edildiği hallerde, söz konusu hakkın fiilen, maddi hukuk bakımından ortadan kalktığı ve “hukuki geçerliliğini yitirdiğinden”<sup>234</sup> söz edilir. Örneğin kütükte veya belgelerde aynı hakkın belirli bir süre için kurulduğu gösterilen bir aynı hakkın terkin edilmesi gerektiği gibi, TMK. m. 1026 kapsamında düzeltme konu olabilecek bir tapu sicil kaydı çoğu kez tapu kütüğünden de anlaşılabilir. Bu hallerde, kütüğün fiili duruma uydurulması için mutlaka düzeltilmesi gerekmektedir. İşte, terkin de bu düzeltmeyi sağlamak amacıyla yapılmaktadır.

TMK. m. 1026 hükmünün uygulanabilmesi için, tapudaki tescilin şekli dahi olsa herhangi bir hukuki geçerlilik taşımaması ve tapu sicilinden bu geçersizliğin kesin olarak anlaşılabilmesi gerekmektedir<sup>235</sup>. Böyle bir durumda, düzeltme işleminin yerine getirilebilmesi açısından, taşınmaz malikinin, önceki hak sahibinin muvafakatini alması ya bu hususta bir mahkeme kararı getirmesine de gerek bulunmamaktadır<sup>236</sup>. Memur bizzat yapacağı araştırma ve inceleme sonucunda terkin isteğinin yerinde olduğu kanaatine ulaşırsa, yüklü taşınmaz malikinin isteğini yerine getirir ve söz konusu hakka ilişkin kaydı kütükten terkin eder. Kanunun, hakkın sona ermesi nedeniyle ( örneğin taşınmaz rehninde olduğu gibi ) yükümlü olan hak sahibine, terkin alacaklıdan istemek hususunda sadece bir talep hakkı tanıdığı hallerde, hak sahibinin, TMK. m. 1026 çerçevesindeki tek taraflı talebi, tapu sicilindeki kaydın düzeltilmesi açısından yeterli değildir, bu hususta alacaklının da muvafakatinin alınması gerekir<sup>237</sup>. Hak sahibinin, TMK. m.1026 kapsamında tapu memuruna yönettiği düzeltme talebinin yerine

---

<sup>233</sup> GÜRİSOY, ( Tapu Sicili ), s. 482: Yazar, TMK. m.1026 çerçevesinde talep edilebilecek düzeltme talebinin ya taşınmaz maliki tarafından istenebileceğini ya da bu tapu memurunun terkin işlemini kendiliğinden yerine getirilebileceği hususuna işaret etmektedir. AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 340: Yazarlar, bu madde kapsamında gerçekleştirilen terkin işleminin “bildirici terkin” niteliğini taşıdığını, bildirici terkinlerin ise aynı veya kuvvetlendirilmiş şahsi hakların tapu dışındaki sebep ve olaylarla ortadan kalkmış olduğunun bildirilmesi suretiyle yapıldığı hususlarına değinmektedirler. Yazar, malikin, TMK. madde 1026 çerçevesinde fiilen ortadan kalkmış olan sınırlı aynı haklar ile tapu kütüğüne şerh edilmiş kişisel hakların terkinini isteyebileceğini belirtmektedir ( s. 342 ).

<sup>234</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 341.

<sup>235</sup> GÜRİSOY, ( Tapu Sicili ), s. 482; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 468.

<sup>236</sup> KURT, s. 91; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 468; SAYMEN/ ELBİR, s. 205; GÜRİSOY/ EREN/ CANSEL, s. 342.

<sup>237</sup> GÜRİSOY/ EREN/ CANSEL, s. 342.



getirilmesi ile ilgili olarak, tapu memurunun herhangi bir hususta şüpheye düşmesi halinde, tapu memurunun re'sen hakime başvurarak aynî hakkın sona erdiğinin belirlenmesini istemesi mümkündür<sup>238</sup> ve hâkimin bu yönde vereceği karara dayanarak terkin işlemini gerçekleştirmeye yetkilidir ( TMK. m. 1026/ f.3 )<sup>239</sup>.

Hak sahibinin, TMK. m. 1026 kapsamındaki terkin talebinin tapu memuru tarafından yerine getirilmesi halinde, ilgililer bu işlemin TMK. m.1019'a uygun bir şekilde kendilerine tebliğ edildiği tarihten itibaren otuz gün içinde terkinine karşı dava açabilir, yapılan terkinin hukuka aykırı olduğu hususunu ileri sürebilir<sup>240</sup>. Doktrinde bizim de katıldığımız görüş çerçevesinde<sup>241</sup>, terkin işleminin açıkça hukuka aykırılık teşkil ettiği hallerde, otuz günlük süre içerisinde herhangi bir itiraz yapılmasa dahi, TMK. m.1025 hükmü çerçevesinde tapu sicilinin düzeltilmesinin talep edilebileceği genel olarak kabul edilmektedir.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 87. maddesi ile TMK. m. 1026'ya benzer bir düzenleme getirilmiştir. Anılan düzenlemeye göre, kadastro çalışmaları sırasında oluşan yazım yanlışlarıyla ad, soyadı ve baba adındaki yanlışlık ya da eksikliklerle ilgili olarak ilgisinin başvurusu üzerine, maddede belirtilen belgelerin incelenerek talebin gerçek

---

<sup>238</sup> KURT, s. 91: Yazar, tapu memuru dışında ilgili tüm kişilerin de bu davayı açabileceklerini kabul etmektedir.

<sup>239</sup> HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 469: Yazar, tapu memurunun tereddüt halinde hakime başvurarak bu hususta karar verilmesi istemesine ilişkin kuralın tamamen ölü bir kural niteliği taşıdığını, bu kurala uygulamada başvurulmadığını belirtmektedir. GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 483-484: Yazar, hakimin TMK. m.1026/f.3 gereğince vereceği kararın aynı bir nitelik taşıdığını belirtmektedir.

<sup>240</sup> KURT, s. 91.

<sup>241</sup> TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 436; AYBAY/ HATEMİ, s. 112; YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 219; AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 324; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 469: Yazarlar, aynı bir taleple ilgili bu kadar kısa bir hak düşürücü süre kabul edilmiş olmasının beklenemeyeceğini ileri sürerek anılan süreye ilişkin düzenlemeyi eleştirmektedir. Buna karşılık aksi görüşte, GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 343: Yazarlar, terkin işleminin kendilerine tebliğ edilmesinden itibaren 30 günlük süre içerisinde ilgililerin açacağı davanın, TMK. m.1026 hükmünün ihlal edildiği gerekçesine dayalı, TMK. m. 1025 hükmü çerçevesinde çözüme kavuşturulabilecek bir düzeltme talebi niteliği taşıdığını ileri sürmektedirler. Yazarlar, TMK. m. 1025 kapsamındaki davanın herhangi bir zamanaşımı süresine tabi olmamasına rağmen, TMK. m. 1026'ya dayanılarak açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davasının 30 günlük hak düşümü süresine tabi kılındığı hususuna işaret etmekte, bu davanın hak düşümü süresine tabi tutulmuş olmasının gerekçesi olarak ise burada, tapu memurunun terkin işlemini bir araştırma sonucunda gerçekleştirmiş olmasına dayandırmaktadırlar. GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 483: Yazar da, ilgililerin 30 günlük süre içerisinde açacağı davanın, TMK. m.1025 kapsamındaki tapu sicilinin düzeltilmesi niteliği taşıdığı görüşünü taşımakta, 30 günlük hak düşümü süresinin bu davada uygulanmasının ise TMK. m.1025'teki davanın zamanaşımına tabi olmaması hususu ile çelişki yaratmadığı, zira memurun, gerekli olan araştırma neticesinde terkin işlemini yerine getirdiğini ileri sürmektedir.

hak sahibinden geldiğine kanaat getirilmesi şartına bağlı olarak, bu husustaki talebin yevmiye defterine kaydedilmesi suretiyle tapu memurunun tapu sicilini düzeltbilmesi mümkündür.

#### **D. Yazım Yanlışlıklarının Türk Medeni Kanunu**

##### **Madde 1027 Gereğince Dava Yoluyla Düzeltilmesi**

Tapu kütüğündeki işlemin asli şartları, kurucu unsurları tamam ve geçerli olmasına rağmen tapu memuru tarafından hakkın içeriğini etkileyecek<sup>242</sup>, belgelere aykırılık teşkil edecek bir biçimde tapu kütüğüne geçirilmesi halinde bu tür bir kaydın TMK. m. 1027 kapsamında düzeltilebilmesi mümkündür<sup>243</sup>; zira bu tür yazım hatalarının, üçüncü kişiler tarafından öğrenilmesi halinde tapu memuru tarafından kendiliğinden düzeltilmesi imkanı bulunmamaktadır<sup>244</sup>. TMK. m.1027'deki tapu sicilinin düzeltilmesi davası, TMK. m.1025 kapsamındaki tapu sicilinin düzeltilmesi davasından farklıdır. TMK. m. 1027'teki düzeltme davasında, kütükteki kayıtlar ile bu kayıtların dayanağını teşkil eden belgeler arasında herhangi bir uyuşmazlık bulunmamakta, bilakis tescile esas teşkil eden belgelerdeki geçersizlik nedeniyle tapu sicilinin düzeltilmesi istenmektedir<sup>245</sup>. TMK. m. 1025 kapsamında açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davasında ise, esasa ilişkin şartların eksikliği yüzünden gerçek hak durumunu aksettirmeyen tapu sicili işlemlerinin, gerçek hak durumuna uygun hale getirilmesi amaçlanmaktadır<sup>246</sup>.

---

<sup>242</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 344: Bir aynı hakkın içeriğini etkileyebilecek nitelikteki hatalar, tapu memurunun hukuki sebebi tapu kütüğüne işlerken, belgelere göre hukuki durumu değiştirmek veya hakkın içeriğini ve kapsamını etkilemek suretiyle gerçekleştirdiği yanlışlıklardır. Örneğin kütüğe, belgelerde gösterilenden farklı bir faiz oranının yazılması, yüklü taşınmazın parçalanması halinde belirli bir yüksekte fazla inşaat yapmamaya ilişkin irtifak hakkının bütün parseller üzerine tescil edilmemesi, intifa hakkının devam süresinin yanlış gösterilmesi, paylı mülkiyette paydaşların yanlış yazılması, bir hakkın devam süresinin veya malikinin adının yanlış yazılması gibi haller bu durumlara örnek olarak gösterilebilir.

<sup>243</sup> GÜRİSOY, ( Tapu Sicili ), s. 485: Yazar, tapu kütüğünde gerçekleştirilen tapu sicil işleminin dayanağını teşkil eden belgelerin mevcut olmasına rağmen, herhangi bir nedenle kütüğe kaydedilen hususların, belgelerden farklılık göstermesi halinde TMK. m.1027 çerçevesinde dava açılabilceğini belirtmektedir. AKİPEK/AKINTÜRK, s. 346: Yazarlar yanlış yazıldığı için TMK. m. 1027 kapsamında düzeltilmesi talep edilen işlemin, yolsuz bir tescil niteliğini taşımadığı görüşünü ileri sürmektedir.

<sup>244</sup> GÜRİSOY/ EREN/ CANSEL, s. 345; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 345; KURT, s. 83.

<sup>245</sup> GÜRİSOY, ( Tapu Sicili ), s. 485: Yazar, TMK. m. 1027 kapsamındaki dava ile TMK. m.1025 kapsamındaki davaların birbirinden ayırt edilebilmesine yarayan farklı isimleri bulmanın güçlüğüne işaret etmektedir.

<sup>246</sup> AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 334.

TMK. m. 1027 hükmü kapsamında, hukuki sebebi gösteren belgeye aykırılık teşkil eden yazım hatasının düzeltilmesi hususunda hak sahiplerinin yazılı muvafakatının alınamaması halinde, tapu memurunun defterdarlık veya mal müdürlüğünden düzeltme için dava açılmasını talep etmesi üzerine hazine avukatı bulunan yerlerde, hazine avukatı tarafından; hazine avukatı bulunmayan yerlerde ise bizzat tapu müdürlüğü tarafından TMK. m.1027 kapsamında tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılır<sup>247</sup> ( TST. m.85/ f.2, f.3 ). Tapu sicilinin bu şekilde düzeltilmesi, tapu memuru için hem bir hak hem de bir görevdir. Yazım yanlışlığının düzeltilmesi talebinde buldukları halde bu talepleri tapu memurluğu tarafından reddedilen gerçek veya tüzel kişilerin, TMK. m. 1027 hükmü çerçevesinde tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açması mümkündür. Türk Medeni Kanunu m. 1027 uyarınca açılacak davaların adli yargı yerinde<sup>248</sup> görülmesi ve görevli mahkemenin HUMK m.8 hükmü çerçevesinde uyuşmazlığın konusu taşınmazın değeri esas alınarak belirlenmesi gerekmektedir<sup>249</sup>. Yetkili mahkeme ise HUMK m.13 çerçevesindeki kesin yetki kuralı çerçevesinde taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Dava konusu taşınmaz ya da taşınmazların birden fazla bölgenin tapu sicil müdürlüğü nezdinde kayıtlı bulunması halinde, davanın bu tapu sicil müdürlüğünün bulunduğu yerdeki mahkemelerden birinde açılması mümkündür. Davada taraf teşkili sağlandıktan sonra dava konusu taşınmaza ait tapu kayıt örneği ile yanlışlık yapılan kayda ilişkin tüm belgeler, Tapu Sicil Müdürlükleri veya duruma göre Kadastro Müdürlüklerinden getirilmelidir<sup>250</sup>. Yazım yanlışlığı içeren kayıtların, gerçek duruma uygun hale getirilmesi için gerekli delillerin toplanması, ilgili tüm kayıtların incelemesi neticesinde, uyuşmazlık konusu hakkında karar verilecektir.

<sup>247</sup> Yürürlükten kalkan Tapu Sicili Nizamnamesi'nin 107.maddesinde görevli mahkeme Sulh Mahkemesi olarak belirlenmiş idi. Yeni tüzükte görevli mahkemeyi belirleyen bir hükme rastlanmamaktadır. Bu halde görevli mahkeme HUMK hükümlerine göre tespit olunacaktır.

<sup>248</sup> YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 1385: Tapu sicilinde iskan kayıtlarından kaynaklanan yanlışlıkların düzeltilmesi idari bir işlem niteliğini taşıdığından, bu tür uyuşmazlıkların adli yargıda çözümlenmesi mümkün değildir; iskan kayıtlarının düzeltilmesi istemiyle bir dava açıldığında mahkemenin görevsizlik kararı vermesi gerekmektedir.

<sup>249</sup> 01.01.2010 tarihinden itibaren bu sınır 7.230 TL'dir. Yargıtay kararları çerçevesinde, tapu kayıtlarındaki adi yazım yanlışlıklarından kaynaklanan tapu sicilinin düzeltilmesi davalarında maktu harç alınmakta ( Ör: Y.8.HD.'nin 03.03.1980 tarih, 1451/1666 Sayılı Kararı ), davanın niteliği göz önünde bulundurulmak suretiyle yargılama harcı ve vekalet ücreti de maktu olarak belirlenmekte, Tapu Sicil Müdürlüğü de yargılama giderlerinden sorumlu tutulmamaktadır ( Ör: Y.14.HD.'nin 22.01.2008 tarih, E.2007/16251, K.2008/189 Sayılı Kararı ) . Bu yöndeki benzer mahkeme kararları için bkz. ( <http://www.kazanci.com>, 19.07.2010 ).

<sup>250</sup> TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 432; TEKİNAY, ( Eşya Hukuku ), s. 292: Yazarlar, Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından, TMK. m.1027 çerçevesinde açılan davada, hakimın evrak üzerinde inceleme yapmakla yetinemeyeceği, tebligat yapılması suretiyle hak sahipleri ve ilgili diğer kişilerin de dinlenmesi gerektiği hususuna işaret etmektedir.

Hak sahibinin, kimi zaman TMK. m. 1027 kapsamında aynı hakkı etkileyen yazım yanlışlıkları ile birlikte TMK. m. 1025 kapsamında düzeltme talebini ileri sürmesi mümkündür. Böyle bir durumda mahkemece yapılacak iş, tapu sicil müdürlüğünü hasım göstermek suretiyle TMK. m. 1027 kapsamında dava açılabilmesi için davacıya önel verilmesi, açılan bu davada hatanın giderilmesine ilişkin mahkeme kararını müteakiben, TMK. m.1025 kapsamındaki davaya devam edilerek uyuşmazlık konusu hakkında bir karar vermektir<sup>251</sup>. Nitekim mahkeme kararları da bu yöndedir<sup>252</sup>.

Uygulamada TMK. m. 1027'ye dayanılarak açılan davaların, çoğunlukla tapu kaydındaki ad-soyad, cinsiyet gibi basit kimlik bilgileri ve buna benzer adi yazım hatalarının düzeltilmesi amacını taşıdığı görülmektedir<sup>253</sup>. Her ne kadar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 17.01.1984 tarihli ve 1458 Sayılı Genelgesi'nde, adi yazım hatalarının bizzat tapu sicil müdürlükleri tarafından düzeltilebilmesine imkan veren birçok düzenlemeye yer verilmişse de, bu düzeltim yollarının yeterince işletilmemesi, tapu memurlarının, adi yazım hatalarını düzeltmekten kaçınması vb. birçok sebeple hak sahiplerinin elinde basit yazım hataları için yargı yoluna başvurmadan başka bir çare kalmamaktadır ( Yargıtay 1.Hukuk Dairesi'nin 12.10.1978 tarih, 1978/10739 E., 1978/10612 K sayılı ilamında da bu hususa çok açık bir şekilde değinilmiş bulunmaktadır )<sup>254</sup>.

---

<sup>251</sup> YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 1383.

<sup>252</sup> Y.14.HD.'nin 21.02.1994 tarih, E.1993/6080, K.1994/1826 sayılı kararında "tapuda soyadı ve isim düzeltilmesi davaları Tapu Sicil Müdürlüğü hasım gösterilerek açılır. Bu davada hem satış vaadi sözleşmesi uyarınca tescil, hem de satan kişinin soyadının düzeltilmesi istendiğine göre, iki dava birlikte açılmış demektir. O halde, Hukuk Genel Kurulu'nun 6.12.1961 gün ve 1/23-55 sayılı kararında belirtildiği gibi tapu sicil yanlışlıklarından doğan davalar, bunları tutmakla görev ve sorumlu Tapu Sicil Müdürlüklerine yöneltileceğinden, davacılar önel verilerek Tapu Sicil Müdürlüğü hakkında dava açılıp, satıcının ismindeki yanlışlık düzeltildikten sonra bu davaya devamla bir karar vermek gerekirken, yazılı olduğu üzere hüküm kurulması doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir." denilmek suretiyle bu hususa çok açık bir şekilde değinilmiş bulunmaktadır. Kararın ayrıntılı metni için bkz. ( <http://www.kazanci.com>, 17.07.2010 ).

<sup>253</sup> AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 334.

<sup>254</sup> YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 1372: Yazar, idari yoldan düzeltilebilecek pek çok adi yazım hatasının, hukuken gerekli olmadığı halde TMK. m. 1027 çerçevesinde düzeltme talebine konu edildiğini, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün ilgili idarelerin zaman zaman yazılı olarak uyarılmasına rağmen bu sorunun henüz aşamadığı hususuna işaret edilmektedir. Y. 1.HD'nin 12.10.1978 tarih, 1978/10739 E., 1978/10612 K sayılı ilamında "...Olayda böyle bir durumdan doğmuştur. Davacı, tapu sicilinde miras bırakamı adına kayıtlı olan taşınmazı mirasçı sıfatıyla üstüne intikal ettirmek istemiş, sicil muhafızlığı kayıt sahibini nüfus sicilindeki hane numarası ile akit tablosunda yazılı hane numarasının birbirini tutmadığı nedeniyle - bahanesiyle - müracaatı reddetmiştir. Vatandaş müracaatını teşkilatın en üst kademesine - genel müdürlüğe kadar götürmüş, orası da mahkemeye müracaatı önermek suretiyle

TMK. m.1027 kapsamındaki tapu sicilinin düzeltilmesi davası malik veya mirasçılar tarafından açılabilir. 743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi yürürlükte iken, TMK. m.1027'e tekabül eden 935. madde çerçevesinde tapu sicilinin düzeltilmesi davasının, bu kanunun 581. ve 630. maddelerine uygun olarak elbirliği halinde malik olan bütün mirasçılar tarafından birlikte açılması ya da mirasçıların birisinin açtığı davaya diğerlerinin yazılı muvafakatta bulunmaları bu da olmaz ise terekeye tayin edilecek bir temsilci aracılığıyla davaya devam edilmesi zorunlu idi. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nda elbirliği mülkiyeti ile ilgili 702.maddenin son fıkrasında ortaklardan her birinin, topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabileceği ve bu korumadan bütün ortakların yararlanacağı öngörülmüş ve elbirliği halinde maliklerden her birisinin TMK. m.1027 kapsamındaki davayı tek başına açması mümkün hale getirilmiş bulunmaktadır. Tapu sicilindeki kayıtların düzeltilmesinde yararı olmayan kimselerin, bu davayı açmaları mümkün değildir.

TMK. m. 1027 kapsamındaki davalar, Tapu Sicil Müdürlüğü hasım gösterilerek açılır<sup>255</sup>. Davanın açıldığı bölgede hazine vekilinin bulunması halinde, hazine vekili 4353 Sayılı Kanunu'nun<sup>256</sup> 18.maddesine göre kanuni temsilci sıfatıyla idareyi temsil eder; hazinenin bu tür davalarda doğrudan doğruya hasım olması ya da Tapu Sicil Müdürlüğü'ne izafeten hazinenin hasım gösterilmek suretiyle dava açılması mümkün değildir. Ancak Tapu Sicil Müdürlüğü'ne izafeten hazinenin hasım gösterilerek dava açıldığında da davanın husumet yokluğundan reddi yerine, usul ekonomisi gereğince, temsilcide yanılma sebebiyle, davanın doğru hasım olan Tapu Sicil Müdürlüğü'ne yöneltmesi ve bundan sonra davaya devamla birlikte bir hüküm kurulması gerekmektedir. Hazine avukatının bulunmadığı yerlerde ise 4353 Sayılı Kanun

---

başvuruya olumsuz yanıt vermeyi öngörmüştür. Görevlilerin adeta görevden kaçma anlamını taşıyan bu sorumluluk anlayışı karşısında vatandaş basit sayılacak bir konuda idare kapılarının kapanmasından ötürü mahkemeye başvurmak zorunda kalmıştır.” denilmek suretiyle tapu idaresinin sorunları idari yoldan çözmek yerine vatandaşı dava açmaya yönelterek hak sahiplerini zor durumda bıraktığı hususuna değinilmiştir. Kararın ayrıntılı metni için bkz. ( <http://www.kazanci.com> , 17.07.2010 ).

<sup>255</sup> YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 1374. TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 433; TEKİNAY, ( Eşya Hukuku ), s. 293: Yazarlar, tapu kütüğündeki değişikliğin bir tarafın lehine, diğer tarafın ise aleyhine olması halinde davanın, değişiklikten yararlanan kimse aleyhine açılması gerektiğini belirtmektedirler. Yazarlara göre, yanlış yazımdan yararlanan kimsenin bulunmaması halinde davanın Tapu Sicil Müdürlüğü'ne yöneltmesi mümkündür.

<sup>256</sup> 18.01.1943 tarih, 5307 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan Maliye Vekaleti Baş Hukuk Müşavirliğinin Ve Muhakemat Umum Müdürlüğünün Vazifelerine, Devlet Davalarının Takibi Usullerine ve Merkez ve Vilayetler Kadrolarında Bazı Değişikliklerin Yapılmasına Dair Kanun.

m.18/f.son çerçevesinde Tapu Sicil Müdürlüğü'nün amiri davalı olarak tapu sicil müdürlüğünü temsil edebilir.

Mahkemenin, TMK. m.1027 hükmü çerçevesinde tapu sicilinin düzeltilmesi talebini haklı görmesi ve düzeltme kararı vermesi halinde, tapu memuru mahkeme kararına uygun bir şekilde gerekli düzeltme işlemini yerine getirir.

### **E. Kadastro Kanunu Madde 41 Çerçevesinde Tapu Sicilinin Düzeltilmesi**

Türk Medeni Kanunu'nun yanı sıra Kadastro Kanunu Madde 41 ve Madde 41'in Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esasları Belirleyen Yönetmelik<sup>257</sup> çerçevesinde, kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş<sup>258</sup> olan taşınmazlarda ölçü sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hataların düzeltilmesine yönelik düzenleme getirilmektedir<sup>259</sup>.

Kadastro Kanunu madde 41'de sınırlı bir düzeltme yetkisi tanınmıştır<sup>260</sup>. Kadastro Kanunu m. 41 çerçevesinde hataların düzeltilmesi için bu hataların yalnızca ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğması, söz konusu yanlışlıkların kadastro sırasında ve sonrasında yapılmış ve geometrik durumu kesinleşmiş olmakla birlikte henüz tapu siciline aktarılmayan, sicilleri oluşmayan parsel tutanakları ile ilgili olması gerekmektedir, parsel tutanaklarının kesinleşmesinden sonra yapılan yanlışlıkların bu maddeye göre düzeltilmesi mümkün değildir<sup>261</sup>. Bu madde ile, kadastro tespitleri sırasında, taşınmazların geometrik durumları belirlenirken ölçüm, tersimat ve teknik

---

<sup>257</sup> 20.04.2006 tarih, 26145 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kadastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerde Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik.

<sup>258</sup> ÖZKAYA, s. 155: Yazar, Kadastro Kanunu m. 41'de tespit tutanaklarının hangi evresine kadar düzeltme yapılacağı hususunun uygun sözcükle ifade edilmediğini, "geometrik durumları kesinleşmiş" gibi muğlak ifadelerin uygulamada duraksamalara neden olduğunu belirtmektedir.

<sup>259</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 229; ÖZKAYA, s.153: Yazar, tutanakların kesinleşmesinden sonra Kadastro Kanunu'nun m. 12/ f. 3 maddesi uyarınca en geç 3 ay içerisinde bu tutanakların tapu siciline kaydedileceğini, sicil oluştuktan sonra ise Kadastro Kanunu madde 41'e göre düzeltme yapılmasının mümkün bulunmadığını belirtmektedir. KURT, s. 92: Yazar, Kadastro Kanunu madde 41'de yer alan düzeltme yolunun, yöntem bakımından TMK. m.1026/II ile benzeştiği kanaatindedir. ÖZMEN İhsan/ ÇORBALI Halim, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi, Ankara 1995, s. 1273-1274: Yazarlar, Kadastro Kanunu madde 41'de yer alan düzenlemenin, özel bir düzeltme yolu olduğu görüşündedir.

<sup>260</sup> YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 1448.

<sup>261</sup> ÖZKAYA, s.153.

hesaplardan kaynaklanan fenni hatalar yapılması ve tutanakların bu şekliyle kesinleşmesi durumunda ilgililerin mahkemeye başvurmasına gerek kalmadan Kadastro Müdürlüğü'ne başvurmaları üzerine veya Kadastro Müdürlüğü'nce re'sen harekete geçilmek suretiyle hataların idari yoldan düzeltilmesi amaçlanmıştır<sup>262</sup>. Bu hallere örnek olarak, paftasında parselin yüzölçümünün yanlış hesap edilmesi, sınır çiziminde yanlışlık yapılması, yanlış okuma ve yazımlardan doğan hatalar, yanlış işaretlemeler, yanlış noktaların birleştirilmesiyle parselin meydana getirilmesi, Kadastro Kanunu'nun 16.maddesi uyarınca sadece haritasında gösterilmekle yetinilmiş yol, meydan, köprü vb.orta mallarındaki ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplama hataları gibi fenni hatalar düzeltmeye konu olabilir.

Yukarıda belirtilen örneklerin tersine, çok sayıda parselin kayması, yanlış noktaların birleştirilmesiyle parsel meydana getirilmesi, birkaç adayı etkileyecek nitelikte hataların<sup>263</sup>, orman, mera, kamu taşınmazları, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki genişletmeye elverişli yerlere sınırı olan taşınmazlar ile kadastro ya da kadastro sonrası sınırları hükmen belirlenerek kesinleşmiş olan parsellerdeki sınırlandırma hatası, düzeltilemez. Mülkiyetin el değiştirmesini<sup>264</sup> veya bir hakkın tesis, tadil veya terkin edilmesini gerektirecek hususların, taşınmazlar arasındaki sınır uyumsuzluklarının<sup>265</sup>

---

<sup>262</sup> YILMAZ Zekeriya, Tapu ve Kadastroda Tashih, Ankara 1999, s. 47- 48: Bu maddede, yürürlükten kalkan 766 Sayılı Tapulama Kanunu'nun 94.maddesinde olduğu gibi, kadastro müdürünün vereceği karardan değil; bir düzeltme işleminden söz edilmiştir. Bu durumda düzeltme işlemi bir karara göre değil, yalnızca inceleme sonucunda düzenlenecek rapor esas alınarak yapılacaktır.

<sup>263</sup> ÖZMEN İsmail, Kadastro Kanunu ve İlgili Mevzuat, Ankara 1994, s. 105 vd.: Bu tür hatalar, 2859 Sayılı Tapulama ve Kadastro paftalarının Yenilenmesine Dair Kanun ve ilgili mevzuat çerçevesinde düzeltilebilir.

<sup>264</sup> YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 1448: Yazar, bu tür durumlarda TMK. m.1025 kapsamında tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılması gerektiğini belirtmektedir.

<sup>265</sup> Diğer bir deyişle taşınmazlar arasındaki sınır uyumsuzluklarında Kadastro Kanunu madde 41 uyarınca düzeltme yapılması mümkün bulunmadığından, uyumsuzluğun mahkeme huzurunda çözüme kavuşturulması gerekmektedir. Y.7.HD.'nin 11.03.2004 tarih, 2004/352 E., 2004/866 K.sayılı ilamında "Taraflar arasındaki uyumsuzluk ortak sınıra ilişkindir. Taraflar ayrı ayrı tapu kayıtlarına dayanmıştır. Dayandıkları tapu kayıtlarının oluşma nedenleri dikkate alındığında haritalarının bulunduğu anlaşılmaktadır. 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 20. maddesi hükmüne göre kayıtların haritaya dayanması halinde kapsamlarının haritasına göre belirlenmesi zorunludur." denilmek suretiyle esasen bu husus ifade edilmeye çalışılmıştır. Benzer yöndeki mahkeme kararları: Y.7.HD.'nin 21.05.2001 tarih, 2001/2249 E., 2001/3010; Y.16.HD.'nin 16.05.2005 tarih, E.2005/5538, K.2005/4213; Y.7.HD.'nin 27.05.2003 tarih, E.2003/504, K.2003/1780; Y.16.HD.'nin 15.07.2005 tarih, E.2005/8716, K.2005/6933 kararları da bu yöndedir. Kararların gerekçesi için bkz. ( <http://www.kazanci.com>, 28.07.2010 ).

Kadastro Kanunu m.41 çerçevesinde düzeltilmesi mümkün değildir; bu tür durumlarda tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılması gerekir<sup>266</sup>.

Kadastro Kanunu m. 41 kapsamındaki sınırlandırmadan kaynaklanan bir hata bulunup bulunmadığı, ilgili taşınmazın tescilli belgeleri, arsa tespit tarihinden önce üretilmiş hava fotoğrafı, fotogrametrik harita gibi haritalar ile yararlanılabilecek diğer bilgi ve belgeler üzerinde zeminde ve büroda gerekli inceleme ve araştırmalar yapılmak suretiyle tespit edilebilir. Gerektiğinde kadastrodan sonra sınır değişikliği olup olmadığı hususu, geçerli bir belge, muhtar ve mahalli bilirkişi beyanları ile tespit edilir. Sınırlandırma hatalarına ilişki olarak yapılacak düzeltmelerde, yeni bir parsel oluşturulması söz konusu değildir. Yapılacak inceleme sonucu düzenlenecek rapor doğrultusunda, sınırlandırma hatası tespit edilememesi halinde, düzeltme yapılmayacağı hususu, talepte bulunan taşınmaz maliklerine bildirilir. Madde 41 çerçevesinde kesinleşmiş tutanaklara ait fenni hataların idari yoldan düzeltilmesi mümkün olmakla birlikte, yapılan düzeltme işlemlerine karşı yargı yolu açık tutulmuştur. 3402 Sayılı Kadastro Kanunu m.41 uyarınca açılacak davalarda, taşınmazın değerine bakılmaksızın sulh hukuk mahkemesi görevlidir. Dava konusu taşınmazda yapılan düzeltme işlemine karşı genel olarak, malik veya diğer aynı hak sahiplerine dava açıldığı görülmekte ise de kanaatimizce, bu davanın işlemi gerçekleştiren Kadastro Müdürlüğü veya taşınmazın bulunduğu bölgedeki Tapu Sicil Müdürlüğü'ne yöneltilmesi daha yerinde bir uygulama olur.

Kadastro Kanunu madde 41 çerçevesindeki düzeltme işleminin yerine getirilmesinden sonra tapu sicil müdürlüğüne bir yazı ile bilgi verilerek tapu sicil müdürlüğüne düzeltmeye konu taşınmaz malların tapu kütük sayfalarındaki beyanlar hanesine

---

<sup>266</sup> Y.14.HD.'nin T.14.02.2008, E. 2008/332, K. 2008/1643 sayılı ilamı: “Somut olayda, davacı kaydın yüzölçümündeki farklılığın kadastroca çapı oluşturulan taşınmazdaki fenni hatadan kaynaklandığını, zilyetliğindeki bir miktar yerin tapusu kapsamında gösterilmediğini ileri sürmüştür. Çapa bağlanmış taşınmazda iddianın şekline göre, kaydın yüzölçümünün Tapu Kanununun 31. maddesi doğrultusunda düzeltme olanağı yoktur. Ayrıca, mahkemece yapılan keşifte davacıya ait taşınmazın çapı oluştururken ölçü, tersimat yada hesaplama hatasının yapılmadığı, Hazine adına hali arazi olarak tescil edilen yerde zilyetlik iddiasında bulunduğu saptandığına, davacı tarafından sınırlandırma hatasının bulunduğu da ileri sürülmediğine göre idari mercilere başvurarak 41. madde uyarınca kayıt miktarını düzelttirilmesi olanağı da yoktur. Uyuşmazlık ancak, parsel malikine karşı zilyetlik iddiasına dayalı olarak açılacak tapu iptali ve tescil davası sonucu çözüme ulaştırılabilir. Mahkemece davanın bu nedenlerle reddi gerekirken yukarıda yazılı gerekçelerle reddi doğru değildir, ( <http://www.kazanci.com>, 28.07.2010 ).



“Kadastro Kanunu’nun 41.maddesine göre düzeltme vardır” kaydı düşülür<sup>267</sup> ). Bu kaydın, iyiniyetli hak kazanımlarını engellemek amacına yönelik bir işlev taşıdığı söylenebilir. Düzeltmeden etkilenen kişilere yapılacak tebligatın tebliğinden itibaren başlayan otuz günlük süre içerisinde ilgililerin itiraz etmemesi halinde düzeltme kesinleşir. Düzeltmeyle ilgili belgeler, süresi içinde dava açılmadığından düzeltmenin kesinleştiğini belirtir bir yazıya ekli olarak tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Bu yazının, Tapu Sicil Müdürlüğü’ne ulaşması üzerine, tapu memuru, Kadastro Müdürlüğü’nün yazısını yevmiye defterine kaydeder, harç almaksızın tapu kütüğünde gerekli düzeltmeyi gerçekleştirir.

Kadastro Kanunu madde 41 kapsamında yapılacak düzeltmeler, Kadastro Kanunu’nun 12.maddesinde belirtilen sürelerle tabi değildir<sup>268</sup>.

#### **F. 6831 Sayılı Orman Kanunu’na Göre Teknik, Fenni Hataların Düzeltilmesi**

4999 Sayılı Kanun<sup>269</sup> ile 6831 Sayılı Orman Kanunu’nun 9.maddesine eklenen düzenleme çerçevesinde, orman sınırlandırması veya kadastro yapılar ilan edilerek kesinleşmiş olan yerlerde, vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında aplikasyon, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan yüzölçümü ve fenni hataların tespit edilmesi halinde bu hataların Orman Genel Müdürlüğü’nün bilgisi ve denetimi altında düzeltilebilmesi imkanı, öngörülmüştür. Aynı maddeye 5831 Sayılı Kanun<sup>270</sup> ile getirilen düzenleme çerçevesinde, kadastro başlanan çalışma alanlarında evvelce kesinleşmiş olan orman haritalarının kontrolü sonucunda tespit edilecek hesaplamalardan kaynaklanan yüzölçümü hataları, Kadastro Kanunu’nun 4. maddesine göre oluşan kadastro ekibince düzeltilir. Bunlar dışındaki aplikasyon, ölçü ve çizimden kaynaklanan yüzölçümü ve fenni hatalar ise, kadastro müdürlüğüne mahalli orman kuruluşuna bildirilmesinden

---

<sup>267</sup> ÖZMEN/ ÇORBALI, s. 1273.

<sup>268</sup> ÖZKAYA, s. 155: Yazar, Kadastro Kanunu m. 41’in son fıkrasında yer alan bu düzenlemenin gereksiz olduğunu, zira söz konusu maddede yapılan düzeltmelerin tespit tutanağının düzenlenmesinden önceki bir nedene dayanmadığını, bu nedenle de hak düşürücü süreye tabi tutulamayacağını belirtmekte, bunun yanında bu düzeltme işlemlerinin kısa bir zaman süreci içinde yapılması gerektiğinden, 10 yıllık hak düşürücü sürenin geçmesine de olanak bulunmadığını ileri sürmektedir.

<sup>269</sup> 18.11.2003 tarih, 25293 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4999 Sayılı Kanun, yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

<sup>270</sup> 27.01.2009 tarih, 27123 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5831 Sayılı Kanun, yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

itibaren 15 gün içerisinde oluşturulan orman kadastro komisyonu tarafından çözüme kavuşturulur. Bu madde kapsamında da bir düzeltme yapılması söz konusu olup<sup>271</sup>, düzeltme işlemi, inceleme sonucunda düzenlenecek rapor esas alınarak gerçekleştirilecektir. Düzeltmenin ilanından itibaren<sup>272</sup> otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması amacıyla sulh hukuk mahkemesine dava açılmadığı takdirde yapılan düzeltme, kesinleşir.

## **II. Türk Medeni Kanunu Madde 1025 Kapsamında Tapu Sicilinin Düzeltilmesi**

Kanunun ve ilgili mevzuatın öngördüğü istisnalar haricinde, mahkeme tarafından verilmiş bir karar mevcut olmadıkça tapu sicili kayıtlarında düzeltme yapılabilmesi mümkün değildir<sup>273</sup>. Gerçek hak durumuna uygun düşmeyen tapu sicil kayıtlarının, gerçek hak durumuna uygun hale getirilmesi amacıyla açılacak tapu sicilinin düzeltilmesi davası<sup>274</sup>, esas itibariyle Türk Medeni Kanunu'nun 1025.maddesinde düzenlenmektedir.

### **A. Türk Medeni Kanunu Madde 1025 Kapsamında Tapu Sicilinin Düzeltilmesinin Hukuki Niteliği**

TMK. m.1025 kapsamındaki tapu sicilinin düzeltilmesi davası, maddi hukuk açısından, mülkiyet veya sınırlı ayni haktan kaynaklandığı ve ayni hak sahibinin taşınmaz üzerindeki hakkını koruma amacını güttüğünden kural olarak ayni bir nitelik taşımaktadır<sup>275</sup>. Ayni hakka dayanan bir dava niteliği taşıdığı için, tapu sicilinin

---

<sup>271</sup> YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 1453; Yazar, 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 9.maddesinde yer alan düzeltme yolunun, Kadastro Kanunu madde 41 kapsamındaki düzenlemeye benzediği görüşündedir.

<sup>272</sup> 6831 Sayılı Kanunu'nun 4999 Sayılı Kanunu'nun 6. maddesiyle değişik 11. maddesinin birinci fıkrasında orman kadastro komisyonlarınca düzenlenen tutanakların askı suretiyle ilanının, ilgililere şahsen yapılan tebliğ hükmünde olduğu belirtilmiştir.

<sup>273</sup> AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 333.

<sup>274</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 224; KARAHASAN, s. 677; YILMAZ, ( Tapu İptali ve Tescil ), s. 159; Yazarlar, TMK. m. 1025 kapsamındaki düzeltme davasına uygulamada “tapu iptal davası”, tapu iptali ve tescil davası”, “tashih davası”, “tashih-i kayıt davası”, “tashih-i sicil davası”, “tapu kaydının düzeltilmesi ( düzeltilmesi ) davası”, “tapu sicilinin düzeltilmesi ( tashihi ) davası” vb. gibi adlar verildiği hususuna işaret etmektedir.

<sup>275</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 226; KURU Baki/ BUDAK Ali Cem, Tespit Davaları, 2. Baskı, İstanbul 2010, s. 42; AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 335; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 303; ÜNAL, s. 216; ÜSTÜNDAĞ, s. 30. GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 430; Yazar, TMK. m. 1025 kapsamındaki tapu sicilinin düzeltilmesi davasının, TMK. m.683'ün hükme bağladığı istihkak davasının bir uygulama şekli

düzeltilmesi davası herhangi bir zamanaşımına tabi değildir<sup>276</sup>. Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının aynı dava niteliği taşımasının diğer sonuçları ise, bu davanın hak sahibinin hakkı ile bağdaşmayan her kişi aleyhine açılabilmesi, iyiniyetli üçüncü kişilerin hak iktisabı hariç bu hakların iktisabının mümkün olmaması, hakkın davacının alacaklıları tarafından haczedilebilmesi, iflas halinde hakkın masaya dahil olabileceği, buna karşılık davalının iflası halinde hakkın alacaklılar tarafından haczinin mümkün olmaması ve davalının iflası halinde hakkın masaya dahil olmamasıdır<sup>277</sup>.

TMK. m. 1025 kapsamındaki düzeltme talebinin, usul hukuku yönünden hangi dava çeşidine girdiği ile ilgili olarak değişik görüşler ileri sürülmüştür. Doktrinde bir görüş<sup>278</sup> bu davanın “eda davası<sup>279</sup>” niteliği taşıdığını ileri sürmektedir. Anılan görüş çerçevesinde, düzeltme davasının yalnızca bir hakkın tespiti amacıyla değil, davalının tapu sicilinde yapılması gerekli işlemlerle ilgili olarak davalının kendisine düşen yükümlülükleri yerine getirmemesi nedeniyle açılmaktadır. TMK. m. 1025 kapsamında verilen mahkeme hükmü, davalının irade açıklaması yerine geçen bir edaya hükmedilmektedir.

---

olduğunu, bu bakımdan TMK. m. 1025 kapsamındaki tapu sicilinin düzeltilmesi davası kapsamında taşınmaz maliki veya sınırlı aynı hak sahibinin hakkını ihlal eden herkese karşı tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açabileceğini belirtmektedir.

<sup>276</sup>GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 304; AYBAY/ HATEMİ, s. 145; ÜSTÜNDAĞ, s. 33; AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 335. OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 226.

<sup>277</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 430.

<sup>278</sup> TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 416-417: Yazarlara göre, tespit davasını eda davasından ayıran en önemli sınır şudur: Bir hukuki durumu emniyet altına alabilmek için karşı tarafın inkar ve iddiadan vazgeçmesi yeterli gelmemekte veya böyle bir vazgeçmenin olumlu bir fiil halinde, belli bir şekle bürünmüş irade açıklamasıyla yapılması gerekiyorsa, bu fiilin yapılmaması, bu iradenin açıklanmaması, kişileri tespit davasına değil de eda davasına götürmektedir. Bu dava ile hakim, sadece davalının inkarını veya iddiasını ortadan kaldırmakla kalmaz, onun iradesinin yerine geçecek bir kararla hakkı da yerine getirir. Yazarlar, bu görüşü desteklemek amacıyla İİK m. 28 ve 29/1 hükümlerinin birlikte incelenmesi gerektiğini ileri sürmektedirler. Düzeltme davası sonunda verilecek hükmün, tescildeki yolsuzluğu gidermesinden başka, taşınmazın davacıya teslimini de sağlayacağı ileri sürülmektedir. Bu sonuca ulaşılmasını sağlayan bir davanın ise, basit bir tespit davası olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Aksi takdirde, düzeltme davasını kazanan bir davacının bir de teslimine zorlama davası açması gerekirdi ki hukuk politikası bakımından davaları gereksiz olarak çoğaltan böyle bir çözümün kabulü sakıncalıdır.

<sup>279</sup> KURU, Baki, Hukuk Muhakemeleri Usulü El Kitabı, İstanbul 1995, s. 309: “Eda ( edim ) davasında, davacı, davalının bir iş yapmaya, bir şey vermeye veya bir işi yapmamaya mahkum edilmesini ister. Örneğin, davalının gayrimenkulü tahliye etmesine ( yapmak ), satış bedeli olan 100.000 TL’yi ödemesine ( vermek ) veya gürlütü yapılmamasına karar verilmesini istemek ( bir işin yapılmaması ) vb”.

Düzeltilme davası, doktrinde bizim de katıldığımız hakim fikre<sup>280</sup> göre, “tespit davası<sup>281</sup>” niteliği taşımaktadır. Bu görüş çerçevesinde, tapu sicilinin düzeltilmesine ilişkin talep neticesinde, tapu sicilindeki hatalı görünüşün gerçek hukuki duruma uyumlu hale getirilmesi amaçlanarak, sicil dışında doğan yahut varlığını koruyan aynı hakkın varlığı tespit edilmektedir. Hükümdeki tespit fıkrası, dava kapsamındaki talebin yerine getirilmesi açısından yeterlidir. Ancak uygulamada tapu daireleri, hüküm fıkrasında görmedikçe tescili yerine getirmekten kaçınmaktadır. Oysaki hükümdeki tespit, tek başına, tapu sicilindeki kaydın düzeltilmesi için yeterlidir. Tapu memuruna yönelik bir emir içeren düzeltmeye ilişkin hüküm, ilk görünüşte bir eda hükmü izlenimi bırakmakta; düzeltme davasını bu yönüyle eda davalarına benzetmektedir. Halbuki düzeltme davasındaki hüküm, yalnızca, tapu memuruna yöneltilmiş usuli bir emir niteliğini taşımaktadır. Tapu sicilinin düzeltilmesi davası sonunda verilen hükme göre tapu sicilinde yapılacak düzeltme, hükmün cebren icrası niteliğinde olmayıp, idari bir işlem niteliği taşımaktadır<sup>282</sup>. Bununla birlikte düzeltmeye ilişkin hükmün, davalı tarafın vekalet ücreti ve yargılama giderlerine mahkum edildiği kısmı eda hükmü niteliği taşıdığından, yargılama giderleri ve vekalet ücretini ödemeyen davalı aleyhinde icra takibi yapılabilmesi mümkün hale gelmektedir.

---

<sup>280</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 226; KURU/ BUDAK, s. 200; AYİTER, s. 166; AKİPEK, C.I, s. 436; ÜNAL, s. 216; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 313, 357; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 465; ÜSTÜNDAĞ, s. 38 vd; KURT, s. 105-106; REİSOĞLU, ( Eşya Hukuku ), s. 190; KURT, Tapu Sicilini Düzeltme Davasının Hukuki Niteliği, s. 1195; aksi görüş için bkz. TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 416 vd.

<sup>281</sup> KURU, Baki, ( El Kitabı ), s. 310-311; KURT, Tapu Sicilini Düzeltme Davasının Hukuki Niteliği, s. 1193 : Tespit davaları, bir hukuki ilişkinin var olup olmadığının tespitine yönelik davalardır. Tespit davası Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu’nda açık bir şekilde düzenlenmemiştir. Fakat bazı tespit davalarını düzenleyen özel kanun hükümleri bulunmaktadır. Tespit davasının işlevi, bir hukuki ilişkinin var olup olmadığının tespitidir. Eda davalarında da bir tespit niteliği bulunmaktadır. Eda davalarında, buna ek olarak tespit davasının talebinin de yerine getirilmesini içeren ikinci bir bölümü daha vardır ki bu kısım tespit davalarında bulunmamaktadır. Bu bakımdan tespit davası, eda davasının öncüsü niteliğini taşımaktadır. Hukuki yarar varsa eda davası açabilme imkanı bulunmasına karşın tespit davası açılabilir. Ancak, ileride eda davası açılması imkanı bulunmuyorsa bu takdirde tespit davası açılabilmesi de mümkün bulunmamaktadır. Tespit davası açılabilmesi için, bir hukuki ilişkinin mevcut olması ve davacının davayı açmakta hukuki yararının bulunması gerekmektedir. Hukuki yararın varlığından söz edebilmek için ise davacının bir hakkı ya da hukuki durumunun güncel bir tehlike tehdidi altında bulunması, kesin hüküm etkisine sahip olan ve cebri icra yetkisi vermeyen tespit hükmünün, bu tehlikeyi ortadan kaldırma hususunda elverişli bulunması gerekmektedir. Davacının tespit davası ile istediği hukuki korunma, diğer dava çeşitlerinden biri ile sağlanabiliyorsa, örneğin bir eda davası açılabilirse o zaman davacının tespit davası açmakta hukuki yararı bulunmamaktadır.

<sup>282</sup> BUDAK/ CEM, s. 200.

Doktrinde, düzeltme davasının, gerçek malik tarafından sicilde yolsuz olarak malik görünene karşı açıldığı zaman bir istihkak davası niteliği taşıdığı, böyle bir durumda düzeltme ( tashih ) davasıyla birlikte veya ondan sonra istihkak davasını açmak gerektiği ifade edilmekte; sicilde yolsuz olarak adı kayıtlı sınırlı ayni hak sahibine karşı açıldığı zaman ise elatmanın önlenmesi davası niteliği taşıdığı görüşü ileri sürülmektedir<sup>283</sup>. Eğer davalı, taşınmaza dolaysız zilyet ise, davacı, hakkına uygun biçimde zilyetliğinin de sağlanmasını düzeltme davası ile birlikte talep edebilir<sup>284</sup>. Davacı, tescilin yolsuz olduğunu ve kendisinin gerçek malik olduğunu iddia ediyorsa TMK. m.716/ f.1'e dayanan yenilik doğurucu karar verilmesini isteyemez; çünkü davacı, zaten maddi hukuk bakımından yolsuz tescile rağmen malik sıfatını taşımaya devam etmektedir. Bu bakımdan, davada yenilik doğurucu bir karara hükmedilemez.

Tapu sicilinin inşai bir dava<sup>285</sup> olduğunu ileri süren bir görüş bulunmamaktadır. Çünkü TMK. m. 1025 kapsamındaki düzeltme talebi ile yeni bir hukuki durumun yaratılması, var olan bir hukuki durumun ortadan kaldırılması veya hukuki durumun değiştirilmesi değil, sadece tapu sicili dışında ortaya çıkan veya varlığını koruyan maddi bir hakkın tespiti söz konusu olmaktadır. TMK. m. 1025 kapsamındaki bir talep neticesinde, ne gerçek hak sahibi yararına bir hak yaratılmakta ne de sicilde hak sahibi görünen kişinin bir hakkı sona erdirilmektedir. Yalnızca şekli eşya hukuku ile maddi eşya hukuku arasındaki uyumsuzluk giderilmektedir.

Teorik olarak yukarıdaki görüşler ileri sürülse de, hukuk uygulamasında bu sınıflandırmalara pek önem verilmemekte, açılan düzeltme davası sonunda sadece tespit hükmüyle yetinilmeyip, yolsuz tescilin iptaline de hükmedilmektedir<sup>286</sup>. Diğer bir

---

<sup>283</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 226, GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 357; AKİPEK, C. I, s. 436. Buna karşılık doktrindeki bir diğer görüş, böyle bir çözümlerin usul ekonomisine uygun düşmediği, davaları gereksiz yere çoğaltacağı hususunu ileri sürmüştür. Bu konudaki ayrıntılı görüşler için bkz. TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 417; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 465-467; ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 213; SEROZAN, Rona: Taşınır Eşya Hukuku, İstanbul 2002, s. 156-157.

<sup>284</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 226.

<sup>285</sup> KURU, Baki, ( El Kitabı ), s. 318: İnşai dava ile davacı, var olan bir hukuki durumun değiştirilmesini veya kaldırılmasını veya yeni bir hukuki durum yaratılmasını talep eder. Bu nedenle inşai davalara yenilik doğuran davalar da denilmektedir.

<sup>286</sup> AYBAY/HATEMİ, s. 118; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 226; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 465.

söyleyişle, istihkak davası-düzeltilme davası ayrımları dikkate alınmamakta, hepsi aynı davanın içerisinde değerlendirilmektedir.

TMK. m.1025. maddesindeki tapu sicilinin düzeltilmesi davasının, HUMK m.13'te yer alan kesin yetki kuralı çerçevesinde taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılması gerekmektedir. Görevli mahkeme ise HUMK m.8 çerçevesinde, dava konusu taşınmazın değerine göre belirlenecektir<sup>287</sup>.

## **B. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasının Konusu**

TMK. m.1025 kapsamındaki tapu sicilinin düzeltilmesi davası, gerçek hak durumunu yansıtmayan tapu sicil kayıtlarını düzelterek; şekli durumla maddi durum arasındaki farkı ortadan kaldırma amacını gütmektedir<sup>288</sup>. Tapu sicilinin düzeltilmesi davası ya da kısa adıyla düzeltme davası, yolsuz bir tescil dolayısıyla aynı hakkı kısmen veya tamamen zedelenmiş olan kişinin, fiilen mevcut olan hakkının tanınması ve varlığının tespit edilmesini sağlamaktadır<sup>289</sup>. Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının konusunu, hem siciller hem de işlemler açısından ayrı ayrı ele almak mümkündür.

### **1. Ana ( Asli ) ve Yardımcı Siciller Bakımından**

#### **Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasının Konusu**

Siciller açısından; tapu sicilinin düzeltilmesi davası kural olarak ana ( asli ) sicillerden tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğünde yer alan işlemler için açılabilir<sup>290</sup>. Ancak, tapu kütüğünde diğer ana sicillere ( mesela yevmiye defterine veya resmi belgelere ) yollama yapılmışsa, böyle bir durumda, yardımcı siciller de tapu siciline güven ( kamu itimadı ) ilkesinden ( TMK. m.1023 ) yararlanacağından, bu siciller açısından da tapu sicilinin

---

<sup>287</sup> KURT, s. 140. 01.01.2010'dan itibaren sulh hukuk/asliye hukuk mahkemesinin görev sınırı 7.230 TL'dir, ( www.turkhukuk sitesi.com, 16.05.2010 ).

<sup>288</sup> KURT, Tapu Sicilini Düzeltme Davasının Hukuki Niteliği, s. 1189. AYANOĞLU- MORALI, s. 190: Yazar, inanç anlaşmasının şekle aykırı akdedilmiş olmasına rağmen, taşınmazın devralan adına tescil edilmesi halinde, geçerli olmayan sözleşmeye dayanılarak yapılan bu tescilin yolsuz olacağını ve malikin mülkiyet hakkına dayanarak TMK. m.1025 kapsamında tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açabileceğini belirtmektedir.

<sup>289</sup> AKİPEK/AKINTÜRK, s. 346.

<sup>290</sup> AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 335.

düzeltilmesi davasının açılabilmesi mümkün hale gelecektir<sup>291</sup>. Tapu siciline güven ilkesinden yararlanan “plan”lar bakımından da aynı esaslar uygulama alanı bulmaktadır<sup>292</sup>. Buna karşılık aynı haklara etkisi bulunmayan yardımcı ( fer’i ) siciller ile tapu kütüğündeki taşınmazları teşhise yarayan bilgileri içeren kayıtlar hakkında TMK. m.1025 kapsamında düzeltme davası açılmaz<sup>293</sup>. Tapu sicilinin düzeltilmesine, yalnızca yolsuz nitelikteki kurucu tesciller bakımından değil, açıklayıcı nitelikteki tescillerin yolsuzluğu halinde de başvurulabilir.

## **2. Tapu Sicili İşlemleri Bakımından Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasının Konusu**

### **a. Tescil, Terkin ve Değişikliklerin ( Tadil ) Düzeltme Davasına Konu Olması**

Tapu sicilinin düzeltilmesi davası, esas olarak “yolsuz nitelik taşıyan tescil, terkin ve değişiklik işlemleri<sup>294</sup>” için açılır<sup>295</sup>. Bu husus, TMK.’nin 1025.maddesinin birinci fıkrasında yer alan ve “bir aynı hakkın yolsuz olarak tescil edilmesi veya bir tescilin yolsuz olarak terkin olunması ya da değiştirilmesi nedeniyle aynı hakkı zedelenen kimselerin, tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açabileceği” yönündeki düzenlemede, çok açık bir şekilde ortaya çıkmaktadır.

### **b. Şerhlerin Düzeltme Davasına Konu Olup Olamayacağının İncelenmesi**

Başlangıçta geçerli bir şekilde tapu siciline şerh verilen bir kişisel hak şerhinin, sonradan hukuki değerini yitirmesi halinde, şerhten yararlanan kimsenin terkin talebinde bulunmaması halinde, hak sahibinin TMK. m.1025 kapsamında tapu sicilinin

---

<sup>291</sup>KARAHASAN, s. 681; AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 335. AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 346-347: Yazar, yardımcı sicillerin, aynı hakların ve taşınmazların tapuya doğru ve gerçeğe uygun bir şekilde yazılmasını sağladığını, bu sicillerin taşınmazların ve aynı hakların kapsam ve içerikleri hakkında bilgi verdiğini ve bu yönleriyle tapu kütüğünü tamamladığını, iyiniyetli üçüncü kişilerin, tapu kütüğünde yardımcı sicillere yollama yapılan hallerde, aynı hakları bu sicillerde gösterilen gösterilen kapsam ve içeriğiyle kazanmış olduklarını belirterek, yardımcı sicillerin, tapu kütüğünde kendilerine yollama yapıldığı, tapu kütüğünü tamamladıkları oranda güven ilkesinden yararlanacağı ve düzeltme davasına konu olabileceğini belirtmektedir.

<sup>292</sup> AYİTER, s. 66.

<sup>293</sup> AKİPEK, C.I, s. 430.

<sup>294</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 433:Yazar, tapu sicilinin düzeltilmesine konu olabilecek tescil, terkin ve tadillerin, genel olarak dar anlamda tescil işlemi niteliğini taşıdığını ileri sürmektedir.

<sup>295</sup> KARAHASAN, s. 681; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 417; TEKİNAY, ( Eşya Hukuku ), s. 280.

düzeltilmesi davasını açması neticesinde, terkinine ilişkin mahkeme hükmü neticesinde, ilgili şerhin terkin edilmesi mümkündür<sup>296</sup>.

Tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına ilişkin şerhlerden ise, ancak üçüncü bentte belirtilen aile yurdu kurulması, artmirasçı atanması gibi şerh verilmesi, kanunen öngörülen işlemler için başvurulabilir<sup>297</sup>, buna karşılık diğer bentlerde belirtilen hallerde ise tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılmasına ihtiyaç bulunmamaktadır<sup>298</sup>.

---

<sup>296</sup> YİBGK'nin 07.11.1951 tarih, 7950 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 20.06.1951 tarih, ve 13/5 Sayılı kararı çerçevesinde ön alım hakkının kullanılması ile, önalım hakkı sahibinin müşteriye halef olacağı, mülkiyetin önalım hakkı sahibine geçeceği ve önalım hakkı sahibinin böyle bir durumda alıcıya karşı tapu sicilinin düzeltilmesi davası açacağına ilişkin kararı, RABİ KORAL tarafından değerlendirilmiştir. KORAL, önalım hakkının kullanılmasının, önalım hakkında halefiyet ( istihlaf ) fikri ile açıklanamayacağını, önalım hakkı sahibinin alıcıya karşı açtığı davanın ise tapu sicilinin düzeltilmesi davası değil de mülkiyetin iadesi davası olarak değerlendirilmesi gerektiği ileri sürülmüştür ( KORAL Rabi, Şufl'ada İstihlaf Fikri Kayıt Tashihi Davası ve Temyiz Tevhidi İçtihat Kararı, Medeni Hukuk Ordinaryüs Profesör A. Samim Gönensay'a Armağan, İstanbul 1955, s. 263- 293 ). YİBGK.'nin, 29.05.1958 tarih, 10016 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 21.05.1958 tarih, 7/3 sayılı içtihadı birleştirme kararı ve 29.04.1959 tarih, 10194 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 11.02.1959 tarih, 10/12 sayılı içtihadı birleştirme kararları ile yanlı olan 20.06.1951 tarih, ve 13/5 Sayılı içtihadı birleştirme kararındaki görüş terk edilmiş bulunmaktadır.

<sup>297</sup> DOĞAN, s. 217 vd.: Yazar, her şeyden önce tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına ilişkin şerhin, lehtarın yazılı talebi üzerine yapılabileceğini, bazı hallerde ise mahkeme kararıyla sicilin düzeltilmesi ve bu yolla şerhin terkinin mümkün bulunduğunu belirtmektedir. Yazar, malikin ölüme bağlı tasarrufla, ölümünden sonra taşınmazın mirasçılara yurt olarak geçmesini öngördüğü hallerde malikin sağlığında yurda son vermek istemesi halinde kanunen mahkemeden izin alması gerektiğini belirtmektedir. TMK. m.395/f.2 gereğince, mahkemenin bu talebi ilan etmesi, ilan tarihinden itibaren bir ay içinde herhangi bir itiraz yapılmaması veya yapılan itirazın haksızlığının anlaşıldığı hallerde mahkeme kütükteki şerhin terkinine karar verecektir. Bu izinle birlikte tapu sicil müdürlüğüne başvurularak terkin işleminin tapu sicil müdürlüğüne gerçekleştirilmesi mümkün hale gelir. TEKİNAY, ( Eşya Hukuku ), s. 281; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 418:Yazarlar, tapu kütüğü dışında aynı hak kazanmış bir üçüncü kişinin aile yurduna ilişkin şerhten zarar görebileceğini, bu durumda tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılmasının gerekebileceği hususuna değinmiştir.

<sup>298</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 347; GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 434; KARAHAN, s. 681; ÜSTÜNDAĞ, s. 69: TMK. m. 1010/ b. 1'de çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararlarının, m. 1010/ b. 2'de ise haciz, iflas kararı veya konkordato ile verilen sürenin tapu kütüğüne şerh verilebileceği belirtilmektedir. TMK. m. 1010'un 1. ve 2. bentlerinde düzenlenen bu tasarruf kısıtlamaları, mahkeme kararına istinaden tapu kütüğüne şerh verilebilir, tasarruf kısıtlamasını gerektiren sebep ortadan kalkmışsa geçerliliğini yitiren bu tür şerhlerin terkinini, tasarruf kısıtlaması kararını veren mahkemeden talep edilebilir. Aynı şekilde bu şerhlerin yolsuz olarak terkin edilmeleri halinde, kararı veren mahkemeye yöneltilecek talep ile yeniden tasarruf kısıtlamasına hükmedilmesi talep edilebilir. Bu nedenle m. 1010/ b. 1 ve 2'de belirtilen tasarruf kısıtlamaları bakımından tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılmasına gerek bulunmamaktadır. TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 418: Yazarlar, TMK. madde 1010 1. ve 2. bentlerinde düzenlenen şerhler için tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılmasına gerek bulunmadığı hususuna değinmekle birlikte, söz konusu şerhlerin yetkili olmayan bir makam emriyle verilmiş ya da diğer kanun yollarıyla düzeltilmesi imkansız hale gelmiş ise bu tür sicillerin TMK. m.1025'teki tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu olabileceğini belirtmektedir.



Geçici tescillerin şerhi ile ilgili konularda tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılmasına gerek bulunmamaktadır<sup>299</sup>. Geçici tescil şerhi, ya ilgililerin onayı veya hakimın kararına müsteniden tapu siciline geçirilmektedir. Bu tür şerhlerin hukuka aykırı bir şekilde terkin edilmesi halinde, yine aynı yoldan tesis edilmeleri mümkündür; bunun için ayrıca bir tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılmasına gerek bulunmamaktadır. Kesin tescilin yapılmasından sonra veya hakim veya tapu memuru tarafından tayin edilen süre içerisinde kesin tescil yapılmamış ise geçici tescil şerhi re'sen terkin olunur. Esas davanın reddedilmesiyle şerh de hukuki dayanaktan yoksun kalır ve re'sen terkinini gerekir<sup>300</sup>.

### **c. Beyanların Düzeltme Davasına Konu Olup Olamayacağıın İncelenmesi**

Beyanlar, genel olarak aynı etkiye sahip olmadıklarından, üçüncü kişilere ileri sürülemezler<sup>301</sup>. Bundan dolayı, bir beyanın hukuka aykırı bir şekilde tapu siciline geçirilmesi veya terkininin, tapu kütüğünün yolsuzlaşması neticesini doğurmayacağı ve tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu olamayacağı hususlarına doktrinde işaret edilmiştir<sup>302</sup>. Biz, beyanların TMK. m. 1025 kapsamındaki tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu edilememekle birlikte, hukuki geçerliliğini yitiren bir beyanın da TMK. m. 1025 kapsamında, tapu sicilinin düzeltilmesi davası ile tapu sicilinden terkin edilebileceğini ileri süren görüşe<sup>303</sup> katılmaktayız. Tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazılan ve Eski hukuktan gelen bir aynı hakkın yolsuz olarak terkin edilmesi halinde ise, aynı hakkın sahibinin açacağı tapu sicilinin düzeltilmesi davasıyla söz konusu hakkın yeniden tapu kütüğüne tesisi mümkündür<sup>304</sup>.

---

<sup>299</sup> GÜRİSOY, ( Tapu Sicili ), s. 435; KARAHASAN, s. 681.

<sup>300</sup> Ayrıntılı açıklama için bkz. AYBAY, s. 82 vd.

<sup>301</sup> GÜRİSOY, ( Tapu Sicili ), s. 435: Yazar, beyanların geniş anlamda dahi tescil kavramının içerisinde değerlendirilemeyeceği görüşünü ileri sürmektedir.

<sup>302</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 42; KARAHASAN, s. 682; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 347; GÜRİSOY, ( Tapu Sicili ), s. 435. Aksi görüş için bkz. AKİPEK, s. 376: Yazar, beyanların, tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu olabileceği görüşündedir.

<sup>303</sup> TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 418-419.

<sup>304</sup> AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 336.

### **C. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasının Şartları**

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılabilmesi için yolsuz bir tapu sicil işlemi ve bu işlem sonucunda aynı hak sahibinin zarar görmüş olması şarttır<sup>305</sup>. Bu açıdan, hukuki sebebi bulunmayan, geçersiz bir hukuki sebebe dayanan veya usulüne uygun şekilde yapılmamış olan, örneğin yetkili kişinin talebine dayanmayan her türlü işlem yolsuzdur ( TMK. m. 1024/ f.2 ). Geçersizlik, işlemi yapanın fiil ehliyetinin bulunmamasından, genel ahlak ve adaba aykırılıktan, şekil şartına uyulmamasından veya muvazaadan kaynaklanabilir.

Hukuki sebebin, hata, hile veya tehdit gibi iradeyi sakatlayan bir sebep veya gabin yüzünden daha sonra iptal edilmesi de tescili yolsuzlaştırır. Aynı esas, tescile dayanak oluşturan idari işlemin ( imar uygulamasının ) idari yargı tarafından iptal edilmesi durumunda da geçerlidir. Uygulamada, vekil ile ondan taşınmazı alan kişi arasında kötüniyetli el ve işbirliği bulunmak kaydıyla, vekalet görevinin kötüye kullanıldığı hallerde de düzeltme davasının açılabileceği genel olarak kabul edilmektedir.

### **D. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasında Taraflar**

#### **1. Davacılar**

##### **a. Doğrudan Doğruya Zarar Görenler**

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasında “davacı”, maddi hak durumu ile şekli hak durumu arasında uygunsuzluk bulunan, diğer deyişle yolsuz tescil nedeniyle zarara uğrama tehlikesine maruz kalabilecek olan gerçek hak sahipleridir<sup>306</sup>.

---

<sup>305</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 347. Buna karşılık krş. AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 337: Yazar, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılabilmesi için gerekli tek şartın “yolsuz ( gerçek hak durumuna uygun düşmeyen ) bir tapu sicili işlemi olduğunu ileri sürmektedir. GÜRİSOY, TMK. m. 125 kapsamında tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılabilmesi için kütükte bir tescil kaydının mevcut olması ve tescilin yolsuz ( haksız ) olmasının şart olduğu belirtmiştir ( bkz. GÜRİSOY, ( Tapu Sicili ), s. 432 vd. ). Bkz. Aynı görüşte GÜRİSOY/ EREN/ CANSEL, s. 324 vd.

<sup>306</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 73; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 420; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 465; GÜRİSOY/ EREN/ CANSEL, s. 328-329; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 349; ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 214; AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 337; AKKANAT, Halil, Tapu Tahsis Belgesinden Kaynaklanan Hukuki Sorunlar, Prof. Dr. Hüseyin

Tapu sicilinin düzeltilmesini talep edebilecek kişiler, somut olay koşullarına göre değişebilmektedir. Aynı hakkı tapu siciline hiçbir şekilde tescil edilmemiş olan kişilerin; hakkı tescil edilse dahi bu tescilin doğru bir şekilde gerçekleştirilmediği hallerde ilgililerin; hakkın hukuka aykırı bir şekilde değiştirilmesi veya terkin edilmesi neticesinde zarara uğrayan kişilerin ve yine mevcut aynı hakkı hukuka aykırı bir şekilde başka aynı haklarla sınırlandırılan kişilerin tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açmaları mümkündür<sup>307</sup>. Tapu dışında kazandığı bir aynı hakkı tescil edilmemiş olan kişilerin de tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açmaları mümkündür<sup>308</sup>. Tapu sicilinde, gerçek hak sahipliğine aykırı bir şekilde adı kaydedilmiş olan kişinin tapu sicilinin düzeltilmesi davası açması mümkün değildir<sup>309</sup>. Tapu sicilinin düzeltilmesini talep edebilecek kimselerin başında malik gelmektedir. Zira tapu siciline yapılacak yolsuz bir tescille, malikin mülkiyet hakkı<sup>310</sup> zarar görebilir.

---

Hatemi'ye Armağan, C.1, İstanbul 2009, s. 240-243: Yazar, 2981 Sayılı Kanun'da yer alan tapu tahsis belgesine ilişkin düzenlemelerle kanun koyucunun, dar gelirli gecekondü sahiplerinin halihazırda işgal altında bulundukları arsa üzerindeki tecavüzlerine "hukuki bir zemin hazırlama" amacı güttüğünü belirtmektedir. Yazar, tapu tahsis belgesinin, "fiili kullanmayı belirten bir zilyetlik belgesi olduğunu ve sahibine sadece bir şahsi hak bahsettiğini ve belge sahibi kişiye, işgal ettiği arsa üzerinde herhangi bir mülkiyet hakkı sağlamadığını belirtmiştir. Tapu tahsis belgesi, hak sahibine, işgalcilik durumunun mülkiyete dönüştürülmesini talep etme hak ve yetkisini vermemektedir. Bu hususun, tapu sicilinin düzeltilmesi davasındaki davacılık sıfatı bakımından da göz önünde bulundurulması gerekmektedir. GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 445: Yazar, tapu sicilin düzeltilmesi davasının açılabilmesi için, kişinin yolsuz tescil nedeniyle aynı hakkının zarara uğramasının şart olduğunu belirtmektedir. TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 420: Yazarlar, kütüğün düzeltilmesindeki menfaat ne kadar büyük olursa olsun, aynı hakka sahip olmayanların tapu sicilinin düzeltilmesi davasında davacı sıfatının bulunamayacağını belirtmektedir.

<sup>307</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 446. GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 329: Yazarlar, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılabilmesi için, tapu sicilindeki hukuka aykırılığın, bir aynı hakkı ihlal etmiş olması gerektiğini, sadece nispi bir hakkın zarar görmesi halinde bu davanın açılmayacağını belirtmektedir. AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 349: Yazarlar da davacı olabilmek için tek şartın, davanın açıldığı anda maddi hukuk bakımından geçerli bir aynı hakkın bulunması olduğunu belirtmektedir. Aksi görüşte ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 214: Yazar, tapu sicilindeki yolsuz bir kayıttan zarar gören herkesin ve hatta kişisel hak sahiplerinin, tapu sicilinin düzeltilmesi için dava açabileceklerini belirtmiştir.

<sup>308</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 349. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun 14.12.1955 tarih, E.1955/20; K.1955/29 sayılı kararı ile "tapulama işleminin yanlış soruşturmaya ilişkin olarak kesinleşmiş olması asıl hak sahibinin genel mahkemelere tescilin düzeltilmesi ( tashihi ) davasını açmaya engel olmayacağı" belirtilmiştir, ( <http://www.kazanci.com>, 11.08.2010 ).

<sup>309</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 73; TEKİNAY, ( Eşya Hukuku ), s. 282; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 420-421: Yazarlar, tapu sicilinin düzeltilmesindeki menfaati ne kadar büyük olursa olsun, aynı hakka sahip olmayanların, tapu sicilinin düzeltilmesi davası açamayacağı görüşündedirler. Çünkü sicilde malik olarak gözüken kişinin hiçbir şekilde aynı hak sahibi olmadığını ileri sürmüşlerdir. Buna karşılık aşağıdaki paragraflarda da özel olarak incelediğimiz üzere, doktrinde isimlerinin hukuka aykırı bir şekilde tapu siciline kaydedilmiş olması nedeniyle zarara uğrayan kişilerin de tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabileceğini kabul eden görüşler bulunmaktadır.

<sup>310</sup> EREN Fikret, Mülkiyet Kavramı, Dr. A. Recai Seçkin'e Armağan, Ankara 1974, s. 766: Yazar, mülkiyet hakkının, niteliği itibarıyla bir aynı hak olduğunu, aynı hakkın ise, kişilere, eşyalar üzerinde herkese karşı ileri sürülebilecek nitelikte bazı iktidar ve yetkileri bahsettiğini belirterek, aynı hakkın eşyalar üzerinde kişilere bahsettiği hakların sınırlı veya sınırsız olabileceği, yani aynı hakkın içeriğinin

Paylı mülkiyetteki her paydaş, kendi payı için bağımsız olarak tapu sicilinin düzeltilmesini talep edebilir<sup>311</sup>. Paylı mülkiyette mülkiyet tek olmakla birlikte, birden çok malik bulunmaktadır. Tapu sicilinin düzeltilmesine konu paylı mülkiyet, paydaş ve/veya paydaşların veya üçüncü kişilerin eylemleri neticesinde yolsuzlaşabilir. Bir paydaş, paylı mülkiyetteki bir payın, hak sahibi olmayan bir kişi yararına tesciline karşı çıkabileceği gibi, taşınmazın yolsuz olarak sınırlı aynı haklar, şerhler veya eski hukuktan gelen ve aynı hak niteliği taşıyan beyanlarla takyit edilmesine karşı çıkabilir. Yolsuz tescil, eşyanın tümünü ihlal ettiği için, tüm paydaşları ilgilendirir. Bu yüzden düzeltme davasının -tartışmalı olmakla birlikte- genellikle bölünemeyen bir istem olduğu kabul edilmektedir<sup>312</sup>. Bir paydaş tarafından açılan davada paydaş, yalnız kendi hakkını değil, diğer paydaşların da haklarını ispat etmek zorundadır<sup>313</sup>. Bölünemeyen bir dava olan düzeltme davası sonunda elde edilecek hükümden diğer paydaşlar da yararlanır<sup>314</sup>. Aleyhteki hüküm ise, yalnızca davanın tarafları açısından geçerlidir, bu

---

değişebileceği hususlarına işaret etmektedir. Yazar, mülkiyet hakkı ile kişilerin, eşya üzerinde herkese karşı ileri sürülebilen doğrudan doğruya bir hakimiyet kurdukları hususuna işaret etmektedir. OĞUZMAN Kemal, Eşyaya Bağlı Haklara Hakim Olan Esaslar, Ord. Prof. Dr. Halil Arslanlı'nın Anısına Armağan, İstanbul 1978, s. 108: Yazar, eşyaya bağlı hakkın, mülkiyet hakkının sağladığı yetkilerle karıştırılmaması gerektiğine işaret etmektedir. LIPSTEIN Kurt, ( Çeviren: Bülent Sözer ), İngiliz Hukukuna Göre Aile Mülkü ve İsviçre Tapu Sicili, Bir Mülkiyet Değiştirme Olayı, Kubalı'ya Armağan, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Yayını, Yıl:8, Sayı:11, İstanbul 1974, s. 360: Yazar, İngiliz hukuku çerçevesinde taşınmazlar üzerinde "Common Law" ve Equity Law" kapsamında birbirinden farklı nitelikte hak ve menfaatlerin tanındığını belirtmektedir.

<sup>311</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 225; GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 446; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 329.

<sup>312</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 89; GÜRSOY EREN/ CANSEL, s. 419; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 251; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 590; GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 310.

<sup>313</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 446.

<sup>314</sup> Paylı mülkiyette ilişkin TMK. m.693/f.3'teki "paydaşlardan her biri, bölünemeyen ortak menfaatlerinin korunmasını diğer paydaşları temsilen sağlayabilir" düzenlemede yer alan "temsil" sözcüğü, gerçek anlamdaki bir temsil ilişkisi anlamına gelmemekte, her bir paydaşın bağımsız bir şekilde tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açabileceği anlamını ifade etmektedir. Bu durum, aslında bir içtihadı birleştirme kararı ile de açıklığa kavuşturulmuş bulunmaktadır. YİBGK. T.21.6.1944, 23.-30724 ( RG No.50902 ): "Burada temsil kelimesinden tam ve kamil bir şekilde hukuki mana kasdedilmiş değildir; maksat müşterek malın zilyetliğine veya mülkiyetine ve maddiyetine üçüncü şahısların bir hakka müstenit olmaksızın tecavüzleri halinde her hissedarın müşterek mülkün tamamını muhafazaya ait tedbirleri almak ve bunu men için dava etmek hakkını haiz olmasıdır. Bu selahiyet o hissedar için ancak temyizi kabil olmayan hususlarda tahakkuk edebilir; ezcümle tahripten dolayı tazminat davası buna dahil değildir. Fakat gasp halinde kuvvet kullanmak ve malın tamamını geri almak, tecavüzü ref ve mütecevize karşı mülkiyete müstenit istihkak davası açmak, istihkak davasına müteferri tapu sicilinin tashihi davasını açmak her şerikin hakkıdır. Bu hususta sadır olacak karar davacı hissedarın hissesine münhasır kalmayıp müşterek malın tamamına sari ve şamil olur." şeklinde verilen karar da tam olarak bu hususu ifade etmektedir.

hükmün dava açmayan paydaş aleyhine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır, bu halde diğer paydaşların dava açma hakları saklı bulunmaktadır<sup>315</sup>.

Elbirliği mülkiyetinde, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının tüm ortaklar tarafından birlikte açılması gerekir<sup>316</sup> ve böyle bir davada ortaklar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır.

Kat malikleri, kendi adlarına kayıtlı bağımsız bölümler açısından tek başlarına tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilir<sup>317</sup>. Yolsuz tescilin, tüm kat malikleri bakımından hukuka aykırı bir duruma yol açması, örneğin ortak yerlerden olan bahçenin bir bölümünün yolsuz bir işlemle ifraz edilip üçüncü bir kişi adına tescil edilmiş olması halinde ise, kat maliklerinin paylı mülkiyet kuralları çerçevesinde dava açması mümkündür. Kat Mülkiyeti Kanunu madde 35/i kapsamında, yöneticinin dava açma hakkı bulunmamaktadır<sup>318</sup>; fakat anataşınmazın genel yönetimiyle ilgili olmayan hususlarda, kat malikleri kurulunun kendisine temsil yetkisi vermesi halinde, yönetici, temsilci sıfatı ile tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilir<sup>319</sup>.

Bir sınırlı ayni hakkın yolsuz olarak tescil edilmesi veya terkin edilmesi durumunda da tapu sicilinin düzeltilmesinin talep edilmesi mümkündür. Mevcut sınırlı ayni haklarla içerik ve sıra bakımından çakışacak nitelikteki yeni sınırlı ayni hakların tescili halinde de, önceki sınırlı ayni hak sahiplerinin tapu sicilinin düzeltilmesi davası açmaları mümkündür<sup>320</sup>.

---

<sup>315</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 446.

<sup>316</sup> AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 337, GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 446; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL s. 329.

<sup>317</sup> KURT, s. 113: Yazar, kat malikin kendi bağımsız bölümüne ait arsa payının eksik yazılması durumunda diğer kat maliklerine karşı dava açması gerektiğini belirtmektedir.

<sup>318</sup> HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( ARPACI ), s. 209: Yöneticiye binanın genel yönetimiyle ilgili borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava açma ve icra takibinde bulunma yetkisi de tanınmıştır. KURT, s.113: Ancak uyumsuzluk anataşınmazın genel yönetimi ile ilgili değilse yöneticinin dava hakkı yoktur ve böyle bir davada husumet ona yöneltilemez.

<sup>319</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 552.

<sup>320</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 447: Yazar, rehin hakkı sahibinin, kendi hakkının önüne geçen bir diğer rehin hakkı veya irtifak hakkı sahibi aleyhine dava açabileceğini, buna karşılık, rehinli alacaklının, rehin hakkının alacaklılar siciline yazılmamış olmasını dava edemeyeceğini, zira bu sicile yapılan kayıtların teknik manada tescil niteliği taşımadığını belirtmektedir.

Şerhten yararlanan kişilerin tapu sicilinin düzeltilmesi davası açıp açamayacakları hususu ise tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız doktrindeki hakim görüş çerçevesinde, şerhten yararlanan kişilerin tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açabilmesi mümkündür<sup>321</sup>. Örneğin, şerhedilmiş bir ön alım hakkı sahibinin, yolsuz bir şekilde tescil edilmiş bulunan rehin hakkının terkinini istemekte hukuki yararı bulunmaktadır; çünkü ön alım hakkı cebri icra yoluyla yapılan satışlarda kullanılamaz<sup>322</sup>. Aynı şekilde bir şerhin yolsuz bir şekilde terkininden sonra tapu sicilinin düzeltilmesi davasının da açılabilmesinin mümkün olduğu<sup>323</sup>, şerhin tapu siciline geçirilmesinden sonraki yolsuz tescillere karşı ise tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmayacağı, çünkü hak sahibinin esasen “kıdeme itibar” ilkesi gereğince, şerhten sonraki tescil ve şerhlere karşı korunacağı belirtilmiştir<sup>324</sup>.

Doktrin ve içtihatlarda<sup>325</sup> TMK. m.1025 çerçevesinde tapu sicili düzeltilmesi talebinde bulunabilecek kişilerin kapsamını genişletme eğilimi bulunmaktadır. Örneğin, yolsuz bir tescilde tapuda bizzat olarak malik olarak gözüken kişinin de korunmaya değer bir çıkarının olması halinde tapu sicilinin düzeltilmesi talebinde bulunabileceği kabul

---

<sup>321</sup> GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 329; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 465; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 224. ÜSTÜNDAĞ, s. 92-93: Yazar, tasarruf kısıtlamalarının şerhinde de sonradan aynı hakların tescil edilmesi ile tapu sicilinin yolsuzlaşmadığını, bu yüzden şerhten yararlanan kişinin tapu sicilinin düzeltilmesi davası açamayacağını ileri sürmekte, geçici tescillerin şerhinde ise TMK. madde 1011/b.1 kapsamında geçici tescilden yararlanan kişinin sonraki tescillere karşı tapu sicilinin düzeltilmesi davası açamayacağını, TMK. m.1011/b.2'deki geçici tescil hallerinde ise sonradan şerhe aykırılık teşkil eden tasarrufların, tapu sicilinin derhal yolsuzlaşması neticesini doğurmayacağı, ancak şerhten yararlanan kişinin, tasarruf yetkisine ilişkin eksik belgeleri tamamlaması ve kendisi adına kesin tescili yaptırması halinde, bu şerhe aykırılık teşkil eden tescilin yolsuzluk teşkil etmesi nedeniyle, hak sahibinin tapu sicilinin düzeltilmesi davası açmaya hak kazanacağını belirtmektedir.

<sup>322</sup> SEBÜK, Tahir, Şu'f'a, Vefa ve İştira Hakları, İstanbul 1953, s. 83.

<sup>323</sup> HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 465; Buna karşılık aksi görüşte ÜSTÜNDAĞ, s. 68-69: Yazara göre, şerhin yolsuz terkininden sonra, düzeltme talebinde bulunulması da imkanı mevcut değildir; zira şerhin sicil dışı etkisi ortadan kalkmaktadır. GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 434: Yazar, yolsuz şerhin terkinini ile kütükle ilgisinin tam ve nihai bir şekilde kesilmiş olacağını, şerhin sağladığı aynı etkinin kaybolması nedeniyle tapu sicilinin düzeltilmesi davasına başvurulamayacağını; fakat hak sahibinin, şerhe ilişkin sözleşme çerçevesinde, şerhin yeniden tesisini, hak süresi içinde her zaman talep edebileceğini ileri sürmektedir. AKİPEK/AKINTÜRK, s. 350: Yazarlar da, mevcut bir şerhin yolsuz bir terkinle ortadan kalkması halinde, kuvvetlendirilmiş olma niteliğini kaybedeceğini, bu durumun şerhin şahsi bir hak olarak varlığını sürdürmesini engellemeyeceğini, bu hakların şerh edilmesini öngören sözleşmenin sona ermediği hallerde, ilgili sözleşme çerçevesinde buna dayanarak şerhin yeniden tesis edilmesini isteyebileceklerini belirtmektedir.

<sup>324</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 92; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 465; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 350.

<sup>325</sup> ÖĞÜZ Tufan, Kooperatif Ortağının, Kurada Kendisine İsabet Eden Taşınmaza İlişkin Talebinin Hukuki Niteliği, Cumhuriyet'in 75.Yılı Armağanı, İstanbul 1999, s. 791; ERİŞ Gönen/ ULUSOY Yılmaz, Kooperatifler Kanunu ve Vergilendirme, Ankara 1987, s. 26.

edilmektedir. Yine bir kooperatiften haksız çıkarılan ortağı korumak amacıyla, kooperatif ortağının kura çekimi sonunda kendisine isabet eden taşınmazın mülkiyetini iktisap ettiği kabul edilmekte, bu nedenle çıkarma kararını iptal ettiren ortağın kurada kendisine isabet eden taşınmazı geri alabilmek için tapu sicilinin düzeltilmesi talebinde bulunabileceği kabul edilmektedir.

## **b. Dolayısıyla Zarar Görenler**

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasını, sadece aynı haklarının zarara uğramasından doğrudan zarar gören kişiler değil, aynı zamanda dolaylı olarak zarara uğrayan kişiler de açabilir<sup>326</sup>. Doktrinde, şerh edilmiş hak ile yakın ilgisi bulunan kişinin de şerhin yolsuz olarak terkin edilmesi durumunda dava açabileceği ifade edilmiştir<sup>327</sup>. Örneğin, rehin hakkı sahibi, hakim taşınmaz lehine mevcut olup da yolsuz bir şekilde terkin edilmiş geçit veya irtifak hakkının düzeltilmesini talep edebilir<sup>328</sup>. Buna karşılık sadece nispi alacak hakkına sahip olan kişilerin tapu sicilinin düzeltilmesi davası açmaları mümkün değildir<sup>329</sup>. Dolayısıyla zarar görenlerin dava açma hakkı, bu kişilerin haklarını iktisap ettikleri anda tapu sicilinin doğru olması ve hakkın iktisabı anından sonra tapu sicilinin hukuki geçerliliğini kaybetmesine bağlıdır. Eğer dolayısıyla zarar görenlerin haklarını iktisap ettiği anda tapu sicilinde hukuki geçersizlik mevcut ise tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılabilmesi mümkün değildir<sup>330</sup>. Taşınmaz mülkiyetinin muvazaalı olarak devrinde, alacaklıların İcra ve İflas Kanunu hükümlerine istinaden iptal davası açma imkanları varsa da, Türk Medeni Kanunu'nun 1025.

---

<sup>326</sup> GÜRİSOY, ( Tapu Sicili ), s. 447; ÜSTÜNDAĞ, s. 87; GÜRİSOY/ EREN/ CANSEL, s. 330; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 350.

<sup>327</sup> GÜRİSOY/ EREN/ CANSEL, s. 308; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 465; Aksi yönde AKİPEK, C.I, s. 433-434; ÜSTÜNDAĞ, s. 77: Yazara göre bu davayı sadece yolsuz tescil nedeniyle zarar görmüş aynı hak sahipleri açabilirler.

<sup>328</sup> AYİTER, s. 68; GÜRİSOY, ( Tapu Sicili ), s. 447.

<sup>329</sup> REİSOĞLU, ( Eşya Hukuku ), s. 190-191; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 421; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 225, dipnot 751: Yazarlara göre, aynı hakkı zedelenmiş olan kimselerin, yolsuz tescil sonucu hak sahibi görünen bir kimsenin talebine karşı, onun kazanmasının hükümsüzlüğünü, diğer bir ifade ile kendisinin gerçekte hak sahibi olmadığını ileri sürebilmeleri gerekir. Yazarlar, taşınmazı yeni kazandığı ve ihtiyacı bulunduğu gerekçesi ile tahliye davası açan kişiye karşı kiracının tescilin yolsuzluğunu ve davacının malik olduğunu savunma olarak ileri sürebileceği hali bu duruma örnek olarak göstermektedirler.

<sup>330</sup> GÜRİSOY, ( Tapu Sicili ), s. 447.

maddesine istinaden düzeltme davası açmaları mümkün değildir<sup>331</sup>. Uygulamada bu tip alacaklıların sadece haczin kapsamının genişletilmesini ( İİK.m.283 ) isteyebilecekleri kabul edilmektedir<sup>332</sup>.

Dolayısıyla zarar gören kişilerin açmış olduğu tapu sicilinin düzeltilmesi davasının sonucundaki lehe olan hükümden, aynı durumda bulunan ve dava açmamış kişiler de yararlanır<sup>333</sup>. Bununla beraber dolayısıyla zarar görenlerin her birisi, diğerinden ayrı olarak tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açabilir. Birinin davayı kaybetmesi, diğerinin aynı konuda ikinci bir dava açmasına engel teşkil etmez.

## 2. Davalılar

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının, gerçek hak sahibi olmadığı halde, hukuki geçerliliği bulunmayan bir tapu sicil kaydından ötürü tapuda hak sahibi görünen<sup>334</sup> veya yolsuz terkinden doğrudan veya dolaylı olarak<sup>335</sup> yararlanan kişilere<sup>336</sup>, bu kişi ölmüşse o kişinin külli haleflerine karşı açılması gerekmektedir<sup>337</sup>.

<sup>331</sup> AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 338. Aynı şekilde alacaklıların İcra ve İflas Kanunu kapsamında istihkak davası açabilecekleri ama TMK. m.1025 kapsamında tapu sicilinin düzeltilmesi davası açma hakkı bulunmadığına ilişkin örnek için bkz. TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 421.

<sup>332</sup> Bu konudaki örnek karar için bkz. Y.17.HD.'nin 26.10.2009 tarih, E. 2009/8022, K.2009/6740 sayılı ilamı: "İptali istenen taşınmazları üçüncü kişiden satın alan dördüncü kişi konumundaki davalı hakkındaki davanın kabul edilip lehine yapılan tasarrufun iptal edilebilmesi, ancak kötü niyetli olduğunun kanıtlanmasına bağlıdır. Bu kişinin kötü niyeti davacı alacaklı tarafından ispat edilemediğine göre davanın reddi gerekir. Bu durumda, davanın bedele dönüştüğü dikkate alınarak, davalı üçüncü kişinin taşınmazları elinden çıkardığı tarihteki gerçek değeri oranında tazminata mahkum edilmelidir, ( <http://www.kazanci.com>, 11.08.2010 ).

<sup>333</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 447.

<sup>334</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 94; GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 450; AKİPEK/AKINTÜRK, s. 351: Yazar, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının kimlere açılacağını belirlerken TMK. m.1013 ve 1014 hükümlerinin de birlikte göz önünde bulundurulması gerektiğini belirtmektedir. Anılan maddeler çerçevesinde, kendilerine dava açılacak davalıların, bir aynı hakkın terkinine rıza göstermesi gereken kişiler olduğunu belirtmektedir.

<sup>335</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 451; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 331: Yazarlar, düzeltmeden dolayısıyla zarar görenler aleyhine de dava açılması gerektiğini belirtmektedir. Yazarlara göre bir irtifak hakkının yolsuz terkininde davalılardan birinin yükten doğrudan doğruya kurtulan malik olduğunu, fakat terkin edilen irtifak hakkından sıra itibarıyla sonra gelen ve aynı taşınmaz üzerindeki mevcut bir rehin hakkı sahibinin de terkinle dolayısıyla ilgili olduğunu, bu terkinden dolayısıyla olsa da yararlandığını belirtmektedir. O halde, yazarlara göre, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının, sadece malik aleyhine değil, aynı zamanda terkinden dolaylı olarak yararlanan rehin hakkı sahibi aleyhine karşı da yöneltilmesi gerekmektedir. Aynı görüş çerçevesinde, yazarlar, bir ipotek hakkının yolsuz olarak terkinini dolayısıyla açılacak tapu sicilinin düzeltilmesi davasının, ipotek kaydının tekrar tesisi ile durumu kötüleşecek olan ve sıra itibarıyla ipotekten sonra gelen bir irtifak hakkı ( ve mesela bir intifa hakkı ) sahibi aleyhine de açılması gerektiğini belirtmektedir. Biz, bu başlığın son paragrafında da özel olarak



Davanın doğrudan veya dolayısıyla zarar görenlerin tümüne<sup>338</sup> ve yine paylı mülkiyete ve elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmazda, tapu sicilinin düzeltilmesi talebinin, talep bölünemez nitelikte olduğundan, bütün maliklere birden yöneltilmesi gerekmektedir<sup>339</sup>. Hukuki geçerliliğini yitirmiş bir şerhin terkinini için düzeltme davasının, bu şerhten yararlanan kişiye karşı açılması gerekmektedir<sup>340</sup>.

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının kimlere yöneltebileceği hususunda şu şekilde örnekler vermek mümkündür: Paylı mülkiyete tabi bir taşınmazda, paylı maliklerin isimlerinin hukuka aykırı bir şekilde tapu kütüğünden silinmesi halinde, aleyhlerinde dava açılacak kişiler, kütükte malik olarak gözükten kişi veya kişilerdir. Sınırlı ayni hakların yolsuz olarak terkin edilmesi halinde ise dava, bu sınırlandırmadan, yükten kurtulmuş olan malik aleyhinde açılır. Yine, taşınmaz üzerindeki bir geçit irtifakı hakkının, bir taşınmaz yükünün yolsuz olarak terkininden, rehin alacaklıları ile sıra itibarıyla bu haklardan sonra gelen diğer sınırlı ayni hak sahipleri dolaylı olarak yararlanacağından davanın bu kişilere karşı da açılması gerekmektedir<sup>341</sup>. Taşınmazın sahte bir belge ile adına kaydedilmesini sağlayan kişiye<sup>342</sup>, hukuki geçerliliği bulunmayan bir sebebe dayanılarak taşınmaz üzerinde hak iktisap eden kişiye, yolsuz tescili bildiği halde iktisapta bulunan ( kötüniyetli ) malik veya sınırlı ayni hak sahibine,

---

belirttiğimiz üzere, yolsuz bir kayıttan dolaylı olarak yararlanan kişiler aleyhine dava açılmasının çoğu zaman hak sahibinin, hakkına kavuşmasını önleyici sonuçlara yol açabileceği, bu nedenle yolsuz kayıttan dolaylı olarak yararlanan kişiler aleyhinde de dava açılması gerektiği kuralının, mümkün mertebe sınırlandırılması gerektiği görüşündeyiz.

<sup>336</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 225; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 351; TEKİNAY, ( Eşya Hukuku ), s. 283; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 421; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 465; GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 451; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 330-331; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 465; REİSOĞLU, ( Eşya Hukuku ), s. 191; ÜSTÜNDAĞ, s. 95. AKİPEK, C.I, s. 434-435. KARAHASAN, s. 800: Yazar, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının kendilerine aynı bir çıkar sağlamış olan kişilere karşı yöneltilmesi gerektiğini belirtmektedir. AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 351: Yazar, davalıların, tapu kütüğündeki yolsuz bir tescil, terkin veya şerh dolayısıyla kendilerine aynı bir menfaat sağlayan kişiler olduğu hususuna değinmektedir.

<sup>337</sup> GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 331; GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 450-451; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 421.

<sup>338</sup> GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 331; GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 452: Yazar, davanın davalıların tümüne değil de birine veya birkaçı aleyhine açılmış olması halinde bu durumun, davanın reddini gerektirmeyeceğini, fakat diğer davalılar hakkında da karar almadan, mevcut kararın bir faydası olmayacağını belirtmektedir.

<sup>339</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 452; KARAHASAN, s. 801: Yazar, paylı ve elbirliği halinde mülkiyet halinde, tapu sicilinin düzeltilmesi davası sonunda verilecek olan kararın maliklerin tümünü etkileyecek olması nedeniyle davanın paylı maliklerin tümüne birden yöneltilmesi gerektiği hususuna değinmektedir.

<sup>340</sup> GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 332.

<sup>341</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 452.

<sup>342</sup> TEKİNAY, ( Eşya Hukuku ), s. 283.

hukuka aykırı bir şekilde terkin edilen bir irtifak veya rehin hakkına ilişkin olarak tapu sicilinin düzeltilmesi davası açıldığında, silinen haktan sonra gelen irtifak hakkı veya rehin hakkı sahibi aleyhine<sup>343</sup> de dava açılması mümkündür.

Kanaatimizce, yolsuz tescilden dolayı olarak yararlanan kişiler aleyhine dava açılması ile ilgili olarak bir sınırlandırmanın yapılması gerekmektedir. Çoğu zaman, davanın, tapu sicilinde sadece o uyuşmazlıkla ilgili doğrudan hak sahibi görünen kişilere yöneltilmesi yeterli sayılmalı, bunun dışında, gerçek hak sahibine, dava konusu uyuşmazlıktan kimlerin ne şekilde dolaylı olarak yararlandığını araştırması külfeti yüklenmemelidir. Aksinin kabulü, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılması sürecinin yavaşlaması, bazı hallerde ise bu imkanın tamamen ortadan kalkmasına ve gerçek hak sahibinin kısmen veya tamamen hakkına kavuşamamasına neden olabilir. Bu tür olumsuz sonuçlar ise tapu sicilinin düzeltilmesi davasının amacı ve bünyesi ile hiçbir şekilde bağdaşmamaktadır.

#### **E. Düzeltme Talebinin Hangi Sürede İleri Sürülebileceği**

Tapu sicilinin düzeltilmesi davası, TMK. m.712 ve 713'te düzenlenen olağan ve olağanüstü kazandırıcı zamanaşımına ilişkin düzenlemeler dışında herhangi bir süreye tabi değildir. Bununla beraber, düzeltme davası açmak hakkının TMK.'nin 2.maddesi gereğince reddedilebileceği durumlar da söz konusu olabilir. Örneğin, aradan çok uzun bir süre geçmesine rağmen tapu sicilinin düzeltilmesi talebinde bulunmayan kişinin, sonradan tapu sicilinin düzeltilmesi isteminde bulunması halinde, bu istem TMK. m.2 kapsamında dürüstlük kuralına aykırılık teşkil ettiği gerekçesiyle reddedilebilir<sup>344</sup>.

---

<sup>343</sup> GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 331: GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 452-453.

<sup>344</sup> TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 422: Yazarlar, aradan uzunca bir süre geçmesine rağmen tapu sicilinin düzeltilmesi talebinde bulunulmamış olmasının, haktan vazgeçildiği şeklinde yorumlanabileceğini ileri sürmektedirler.

## **F. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Talebinin Devredilip Devredilemeyeceği**

Düzeltilme davası açma hakkı devredilemez<sup>345</sup>. Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılabilmesi için aynı hak ya da aynı etkili nispi hakka dayanılması şart olup, böyle bir hakkı bulunmayan kimse, tapu sicilinin düzeltilmesi davasını kendi nam ve hesabına açamaz. Kaldı ki adı tapu sicilinde kayıtlı olmayan gerçek hak sahibinin, kendi hakkı üzerinde tasarrufta bulunması ve hakkını devretmesi de mümkün değildir<sup>346</sup>.

## **III. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasında İtiraz ve Def'iler, Tarafların İspat Yükümlülüğü ile Mahkeme Hükmü ve Sonuçları**

### **A. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasında İtiraz ve Def'iler**

Açılan bir tapu sicilinin düzeltilmesi davasında, sürülebilecek itirazlar<sup>347</sup> ve def'iler<sup>348</sup> davanın reddini gerektirebilir<sup>349</sup>.

<sup>345</sup> Esasen bu görüşteki yazarların, görüşlerine ilişkin ayrıntılı açıklamalar için bkz. bkz. AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 351; GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 458; KURT, s.131. ÜSTÜNDAĞ, s. 91; DÖNMEZ İrfan, Tatbikatta Tapu İptali Davaları ve Mevzuat ve İlgili Yargıtay İçtihatları, Ankara 1964, s. 1.

<sup>346</sup>Yabancı hukuk sistemleri çerçevesinde tapu sicilinin düzeltilmesi davası açma hakkının devredilebileceği veya devredilemeyeceğine ilişkin farklı görüşlere ilişkin ayrıntılı açıklamalar için bkz. GÜRSOY, s. 458-459; KURT, s. 128 vd.; ÜSTÜNDAĞ, s. 90.

<sup>347</sup> OĞUZMAN/ BARLAS, s. 270: İtiraz, bir hakkın doğumuna engel olan veya hakkı sona erdiren olguların ileri sürülmesi anlamına gelmektedir. Örneğin, davaya temel teşkil eden hukuki işlemin geçersizliğini gerektiren bir sebebin ( bir tarafın temyiz kudretinin yokluğu, şekle aykırılık gibi ) ileri sürülmesi, hakkın doğmadığına ilişkin bir itirazdır. Hak düşürücü süre geçtiği için davaya temel teşkil eden hakkın sona erdiği, borç ödendiği için davacının alacağı artık mevcut olmadığı, hakkın sona erdiğine yönelik itirazlardır. Davalı, itiraz teşkil eden bir hususu ileri sürmüş olmasa dahi, hakimin bunu re'sen ( görevi gereği kendiliğinden ) dikkate alması gerekir. PEKCANİTEZ/ ATALAY/ ÖZEKES, ( Medeni Usul ), s. 334-335: Yazarlar itirazın, dava dosyasına girmesi, dava malzemesi içinde yer alması gerektiği hususlarına işaret etmektedir. İtiraz konusu olayın, davalı tarafından ileri sürülmemiş olsa bile, cevap dilekçesi ve diğer belgelerden, tarafların ileri sürdükleri olaylardan, dosyadaki diğer bilgi ve belgelerden anlaşılabilirliğini, bunların tespiti halinde hakim tarafından kendiliğinden dikkate alınacağı belirtilmektedir. Dava dosyasından anlaşılmayan itirazların ise, cevap dilekçesi ile ileri sürülebileceği veya davacının itiraz etmediği durumlarda daha sonraki bir aşamada da ileri sürülebileceği ve bu durumda itirazların mahkeme tarafından incelenebileceğini belirtmektedir.

<sup>348</sup> TUNÇOMAĞ Kenan, Türk Borçlar Hukuku, Cilt 1- Genel Hükümler, Üzerinde Çalışılmış ve Geliştirilmiş Altıncı Bası, İstanbul 1976, s. 52-53: Yazar, def'iyi, borçlunun borçlandığı edimi yerine getirmekten kaçınma yetkisi olarak tanımlamakta, başka bir deyimle def'inin borçlunun, edimin ifasını reddetme hakkı olduğunu belirtmektedir. Buna göre, borçlunun, kendisinden istenen bir edimi ifadan kaçınması halinde def'i hakkını kullanması söz konusu olur.

<sup>349</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 453.

## 1. Tapu Sicili İşlemlerindeki Eksikliklerin Sonradan Tamamlanması

Başlangıçta sadece bir taraf için geçerli olan bir işlemin, gerekli izin veya onayın alınması üzerine iki taraf için de hukuki geçerlilik kazanması söz konusu olabilir<sup>350</sup>. Örneğin, bir tüzel kişinin, tüzüğüne göre, taşınmaz iktisap edebilmesi veya mevcut bir taşınmaz üzerinde başkaları lehine ipotek tesis edebilmesi mümkün olmadığı halde ( Tapu Kanunu madde 2, Türk Ticaret Kanunu m.137 ), bu tüzel kişilik herhangi bir şekilde taşınmazı iktisap etmiş veya taşınmazını ipotek etmiş ise, kendi tüzüğünde bu işlemler için gerekli olan değişikliği yapmak suretiyle bu işlemlere hukuki geçerlilik kazandırabilir<sup>351</sup>. İrade sakatlığı<sup>352</sup>, işlemlerin kanunda öngörülen süreler belli bir süre içerisinde iptal edilmemesi veya iptali için dava açılmaması halinde de sakat olan hukuki işlemin geçerlilik kazanması söz konusu olabilir<sup>353</sup>.

## 2. Tapu Siciline Güven İlkesi Çerçevesinde Taşınmazların İyiniyetle İktisabı

### a. İyiniyetle İktisabın Korunmasının Şartları

Türk Medeni Kanunu madde 1023'te tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımının korunacağı belirtilmiştir<sup>354</sup>. Sicilde kayıtlı bulunan kimsenin, aynı hakkın sahibi olmaması, kayıtlı olan aynı hakkın gerçekte mevcut bulunmaması, yahut aynı hakkın tapu sicili dışında doğması ve fakat bu hususun tapu siciline kaydedilmemesi ve bunun gibi birçok

<sup>350</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 453.

<sup>351</sup> GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 332;

<sup>352</sup> OĞUZMAN/ ÖZ, s. 79: Yazarlara göre, irade beyanındaki sakatlık, ya beyanın iradeye ( arzuya ) uymamasından ya da iradenin arzunun oluşumundaki bir etkenden kaynaklanmaktadır.

<sup>353</sup> TUNÇOMAĞ, s. 378: Yazar, Borçlar Kanunu madde 31 çerçevesindeki 1 yıllık sürenin geçirilmesi halinde, sözleşmenin sonradan onaylanmış sayılacağı, bu durumda irade sakatlığını içeren işlemlerde ifa edilmiş edimlerin BK m.31'deki bir yıllık süre geçtiği takdirde geri alınmayacağı, aynı nedenle bir yıllık süre dolmamışsa, henüz ifa edilmemiş edimlerin ifa edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

<sup>354</sup> ACEMOĞLU Kevork, Türk Hukukunda Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan Gayrimenkullerin Hukuki Durumu, İstanbul 1965, s. 9: Yazar, tescil ilkesinin amacı olan kamuya açıklığın, bir takım sorumlulukları da beraberinde getirdiğini ve İsviçre- Türk hukuk sistemlerinde tapu siciline güvenin korunması ve iyiniyetle hak iktisabının korunmasına yönelik hükümlerin açık bir şekilde kanunda düzenlemesini sağladığını belirtmektedir.

durumda tapu sicili ile gerçek hak sahipliği örtüşmese dahi, tapu siciline iyiniyetle istinat ederek hak iktisap eden üçüncü kişinin bu kazanımı korunur<sup>355</sup>.

Türk Medeni Kanunu çerçevesinde tapu sicilinde iyiniyetli olarak hak iktisap etmek için şu şartların varlığı aranmaktadır: Öncelikle sicildeki tescile güvenerek iyiniyetle aynı hak iktisap eden kişinin üçüncü bir kişi<sup>356</sup> olması gerekmektedir<sup>357</sup>; buna göre tescilin dayandığı hukuki ilişkinin tarafları ve bunların külli halefleri üçüncü kişi sayılmadıklarından TMK. madde 1023'ün sağladığı hukuki korumadan yararlanamazlar<sup>358</sup>. İyiniyetle hak iktisabı açısından diğer bir şart ise, ancak tapu sicilindeki bir kayda güvenmek suretiyle iyiniyetli hak iktisabının sağlanmasıdır<sup>359</sup>. Tapu sicilinde iyiniyetle hak kazanılması bakımından üçüncü şart ise, üçüncü kişinin iyiniyetli olmasıdır<sup>360</sup>, yani üçüncü kişi yolsuz bir kayda güvenerek aynı hak kazanırken tescilin yolsuz olduğunu bilmemeli ve bilecek durumda olmamalıdır<sup>361</sup>. TMK. madde 1023 kapsamında sadece bir aynı hak kazanılabilir, dolayısıyla “gerçek hak sahibine karşı ileri sürülebilecek şekilde” alacak haklarının kazanılması mümkün değildir<sup>362</sup>.

<sup>355</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 104; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 201-202; CANSEL, s. 87; KURT, s. 148; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 333; SİRMEN, ( Eşya Hukuku Dersleri ), s. 194;

<sup>356</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 362- 363: Yazar, “üçüncü kişi” ifadesinin, kütükteki yolsuz tescille ilgisi bulunmayan, yani yolsuz tescil işlemine taraf olarak katılmamış, mevcut tescil bakımından taraf olarak gözükmeyen kişiyi ifade ettiğini, diğer bir deyişle üçüncü kişinin yolsuz tescilde hak sahibi olarak gözüken, bir aynı hakkı iyiniyetle devralan kişi olduğunu belirtmektedir.

<sup>357</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 201; SİRMEN, ( Eşya Hukuku Dersleri ), s. 194 vd.; ÜSTÜNDAĞ, s. 105: Yazar, üçüncü kişinin gerçek anlamda bir üçüncü kişi olması gerektiğinden bahsetmiştir.

<sup>358</sup> ACEMOĞLU Kevork, Eşya Hukuku Meseleleri, İstanbul 1970, s. 65; ÜSTÜNDAĞ, s. 106: Yazar, hak iktisap eden kişi ile tasarrufta bulunan kişilerin aynı olması, örneğin elbirliği halinde maliklerden birinin, taşınmazın tamamındaki mülkiyeti iktisap etmesi halinde bu kişilerin üçüncü kişi olarak sayılmayacağını belirtmektedir. POSTACIOĞLU İlhan E., İcra Hukuku Esasları, İstanbul 1958, No:266: Yazar, iflas ve haciz alacaklıların da iyiniyetli 3.kişi kapsamına giremeyeceklerini belirtmektedir.

<sup>359</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 201- 202; SİRMEN, ( Eşya Hukuku Dersleri ), s. 194 vd.; AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 178: Yazarlar, üçüncü kişilerin ancak tapu kütüğündeki yolsuz tescile dayanarak iyiniyetle hak iktisap edebileceğini belirtmekle birlikte, kütükteki kaydın plan ve belgeler ile tamamlandığı takdirde, bu belgelerin de üçüncü kişilerin iyiniyetle hak iktisabına dayanak teşkil edebileceğini belirtmektedir.

<sup>360</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 107; SİRMEN, ( Eşya Hukuku Dersleri ), s. 198.; AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 180-183;

<sup>361</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 201; CANSEL, s. 75 vd.: Yazar, iyiniyetin, TMK. m.1023 kapsamında iyiniyetli hak iktisabının subjektif şartı olduğunu, bir işlemdeki bütün eksikliklerin iyiniyet kavramı ile ortadan kaldırmanın mümkün olmadığını, vakıaları bilmemenin, iyiniyetin mazur göstereceği bir husus olmadığını belirtmektedir. ÜSTÜNDAĞ, s. 107-108: Yazar ise, TMK. m. 1023 kapsamındaki iyiniyeti, aynı hak iktisabına engel olan hukuki eksikliği, kusursuz olarak bilmemek şeklinde tanımlamakta, tescilin eksik olduğunun tapu sicilinden çıkarılabildiği hallerde iyiniyet iddiasının dinlenmeyeceğinden bahsetmektedir.

<sup>362</sup> AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 183.

Kütükteki tescile güvenerek aynı bir hak iktisap eden iyiniyetli üçüncü kişinin bu iktisabı korunur<sup>363</sup> ve bu kimse aleyhine tapu sicilinin düzeltilmesi açılrsa dahi, mahkemenin iyiniyet için gerekli koşulların varlığını tespit etmesi halinde dava reddedilir.

## **b. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasında İyiniyetin Rolü**

Tapu siciline güvenerek iyiniyetli<sup>364</sup> hak kazanan kişinin, kendisi aleyhine açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davasında, iyiniyeti ayrıca ileri sürmek zorunda olup olmadığı hususunun ayrıca incelenmesi gerekmektedir. İyiniyetin varlığı karine olarak kabul edildiğinden, davalının iyiniyetli olmadığını ileri süren davacının, bunu ispatlaması gerekmektedir<sup>365</sup>. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu'nun 14.02.1951 tarih, 17/1 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nda<sup>366</sup> “tapuda kayıtlı bulunan taşınmaz bir malı iktisap eden kimseye karşı Medeni Kanunu'nun 931.maddesinde ( TMK. m. 1023 ) öngörülen iyiniyet kurallarına aykırılık nedeniyle açılan tapu iptali davalarında, dava açma iradesinin iktisabın kötüniyete dayalı olduğu iddiasını da taşıdığına; kaldı ki öyle olmasa bile buradaki kötüniyet iddiasının, hukuki mahiyeti itibariyle itiraz niteliğinde bulunduğu ve bu nedenle de yargılama sona erinceye kadar iddia ve savunmanın genişletilmesi yasağına tabi olmadan her zaman ileri sürülebileceği” hususları belirtilmiştir. Kanaatimizce, sadece dava açılmış olmasının dahi davacının “kötüniyet” iddiasını ileri sürdüğü anlamına geldiği ve kötüniyet iddiasının itiraz niteliği taşıması nedeniyle tapu sicilinin düzeltilmesi davasının her aşamasında ileri sürülebileceği hususlarına kararda oldukça isabetli bir şekilde değılmıştir. Karardan anlaşılacağı üzere iyiniyet veya kötüniyet, dava hakkının doğumunda rol oynadığına göre, bu hakkın varlığını araştırmak zorunda olan mahkeme, dolayısıyla iyiniyeti de re'sen araştıracaktır<sup>367</sup>.

---

<sup>363</sup> GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 333; GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 455.

<sup>364</sup> SUNGURBEY İsmet, Arazi-i Emiriyyedeki Ferağ Akdinin Şartları, Harcama ( Tasarruf ) İşlemi Niteliği, Ancak Hak Sahibi Olan Kimseden Hak Kazanılabilceği İlkesi, Medeni Hukuk Sorunları, Altıncı Cilt, İstanbul 1994, s. 106: Yazar, Roma hukukunda gerçek hak sahibinin ( malikin ) güvenliğinin, hak sahibi olmayan kimseden hak iktisap eden iyiniyetli üçüncü kişinin işlem güvenliğinden daha üstün tutulduğu ve Roma hukukunda iyiniyetli mükttesip üçüncü kişinin iyiniyetinin korunmadığı hususlarına değinmektedir.

<sup>365</sup> KURT, s. 150.

<sup>366</sup> RG.11.04.1951 tarih, S. 7782.

<sup>367</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 105.

### 3. Zamanaşımıyla Kazanım

Zamanaşımı ile kazanma deyince, uzunca süre devam eden ve itiraza uğramayan zilyetliğe dayanarak hak kazanılması anlaşılır<sup>368</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nda olağan zamanaşımı ( m.712 ) ve olağanüstü zamanaşımı ( m.713 ) olmak üzere iki tür zamanaşımı süresi düzenlenmiştir. Kazandırıcı zamanaşımının, tapu sicilinin düzeltilmesine etkilerinin ayrı ayrı incelenmesi gerekmektedir.

#### aa. Olağan Zamanaşımıyla Kazanımın ve Olağan Zamanaşımıyla Kazanımın Şartları

Geçerli bir hukuki sebep bulunmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişinin<sup>369</sup>, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız 10 yıl süreyle ve iyiniyetle sürdürürse, onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına ( TMK. m.712 ) “Mülkiyetin Olağan Zamanaşımı ile Kazanılması” denilmektedir<sup>370</sup>.

TMK. m. 712 çerçevesinde bir taşınmazın mülkiyetinin olağan zamanaşımı ile kazanılabilmesi için bu taşınmazın tapuya kaydedilmiş olması şarttır<sup>371</sup>. Taşınmazın

<sup>368</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 345; ÖNCÜ, s. 340; TEKİNAY, ( Eşya Hukuku ), s. 486; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 723; SİRMEN ( Eşya Hukuku Dersleri ), s. 324: Yazar, aynı haklar bakımından söz konusu olan zamanaşımının hakkı kazandırıcı niteliği bakımından ele alınması gerektiğini belirtmektedir. HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 593: Yazar, BK. m. 62/ son fıkrasında düzenlenen zamanaşımı def'inin, bir hakkın ileri sürülmesi ve ifanın dava yolu ile sağlanmasını engellediğini belirterek, bu maddedeki zamanaşımının hak açısından olumsuz bir etkiye sahip olduğunu, hakkı düşürmese bile korumasız bıraktığını; buna karşılık TMK. m. 712 kapsamındaki olağan zamanaşımı ile kazanımın ise bir hakkın kazanılmasını sağladığını, bu nedenle iki farklı zamanaşımı için aynı terimi kullanmanın kavram kargaşasına yol açacağı hususuna değinmiştir. OĞUZMAN/ BARLAS, s. 205; ÖNCÜ Özge, Tüzel Kişilerin Kazandırıcı Zamanaşımı Yolu İle Taşınmaz Edinmesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı 2005, s. 240: Yazarlar, zamanaşımının söz konusu olduğu durumlarda belli bir süre içerisinde alacaklının alacağını elde etmek hususunda hareketsiz kalması ve zamanı geçirmesi nedeniyle, alacağını dava veya cebri icra yoluyla zorla tahsil edilmesi imkanlarını kaybedeceği hususuna değinmiştir.

<sup>369</sup> ÖNCÜ, s. 244: Yazar, tüzel kişilerin de nitelikleri gereği insana özgü halar dışındaki haklara sahip olabilmelerinin mümkün olduğunu, bu nedenle taşınmaz mülkiyetini edinme yollarından biri olan kazandırıcı zamanaşımı yolu ile mülkiyeti iktisap edebileceklerini belirtmektedir.

<sup>370</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 481: Yazar, mülkiyetin olağan zamanaşımı ile kazanımına “sicil zamanaşımı” adı verildiği hususuna da değinmektedir.

<sup>371</sup> HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 594: ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 320: Yazar, bu hususun, olağan zamanaşımı ile kazanımın, taşınmaza ilişkin koşulunu teşkil ettiğini belirtmektedir.

kapsamı ise TMK. m. 704'e göre tayin edilir<sup>372</sup>. Tapuya kayıtlı taşınmazlardan da ancak özel mülkiyet kazanmaya elverişli bulunanlar üzerinde olağan zamanaşımı ile mülkiyet kazanılması mümkündür<sup>373</sup>.

Olağan zamanaşımı ile mülkiyet kazanımı açısından diğer bir şart ise, tapu sicilinde, taşınmazın zilyedini malik gibi gösteren yolsuz bir kaydın bulunmasıdır<sup>374</sup>. Kanun, hukuki geçerliliği bulunmasa dahi, ancak adı tapu siciline kayıtlı olan kişilerin, TMK. m. 712 kapsamında olağan zamanaşımı ile hak iktisap edebileceğini kabul ettiğinden, tapudaki miktar veya sınırları aşan taşınmaz kısımlarının zamanaşımı ile iktisap edilebilmesi mümkün değildir.

Tapu sicilinde yolsuz bir şekilde malik olarak adı tescil edilmiş bulunan kimsenin TMK. m.712'ye dayanarak mülkiyeti kazanabilmesi için o taşımaza iyiniyetle<sup>375</sup>, davasız ve aralıksız<sup>376</sup> on yıl<sup>377</sup> zilyet bulunması gerekir<sup>378</sup>. Zilyetlik, zamanaşımı ile kazanmanın

---

<sup>372</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 482: Olağan zamanaşımıyla kazanma, tapu kütüğüne kayıtlı olan taşınmazlar hakkında öngörülmüştür. Tapu kütüğüne kayıtlı olması şartıyla TMK. m. 704 hükmü çerçevesinde araziler, bağımsız ve sürekli haklar, hatta bir taşınmazdaki paylı mülkiyet olağan zamanaşımı yoluyla kazanılabilir.

<sup>373</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 347: Kamu malı vasfında bir taşınmaz, TMK. m. 999'a istinaden tapuya kaydedilmiş veya yanlışlıkla kaydedilmiş veya kaydı kapatılması gerekirken kapatılması ihmal edilmiş olsa dahi böyle bir taşınmazın mülkiyetinin zamanaşımı ile kazanılması mümkün değildir.

<sup>374</sup> TEKİNAY, ( Eşya Hukuku ), s. 487; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, (Eşya Hukuku ), s. 724-725.

<sup>375</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 349; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 485 vd.; TEKİNAY, ( Eşya Hukuku ), s. 489-491; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 727-729: Yazarlar, tapu sicilinde malik olarak tescil edilen kişi iyiniyetinden kastedilenin, kişinin kendisinden beklenen bütün özeni göstermiş olmasına rağmen adına mevcut tescilin yolsuzluğunu bilmiyor olması anlamına geldiğini ifade etmekte, iyiniyetle zilyetliğin aralıksız 10 yıl devam etmesi hususuna işaret etmektedir. On yıllık sürenin, mutlaka zamanaşımı ile mülkiyeti kazanacak kişinin zilyetliğinde geçmesi şart değildir. Zamanaşımından yararlanma şartları bulunan her zilyet, aynı şartlara sahip olan daha önceki zilyedin, zilyetlik süresini kendi süresine eklemek yetkisine sahiptir ( TMK. m.996 ). On yıllık süre, yolsuz tescil ve zilyetlik şartlarının her ikisinin birleşmesiyle işlemeye başlar.

<sup>376</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 486: Yazarlar, "zilyetliğin on yıl boyunca davasız ve aralıksız devam etmesi" ifadesinin, bu süre boyunca zilyet ile asıl hak sahibi arasında mülkiyet hakkı konusunda davaya dönüşecek bir çekişme çıkmamış olması anlamına geldiğini belirtmektedir. Başka bir deyişle, kütükte malik olarak gözükmeyen gerçek hak sahibinin, iyiniyetli zilyede karşı 10 yıllık süre içerisinde tapu sicilinin düzeltilmesi davası veya istihkak davası açmamış ve bu davaları kazanmamış olması gerekmektedir.

<sup>377</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 349: Yazarlar, zilyetliğin aralıksız devam etmesi gereken sürenin on yıllık sürenin tamamının, zamanaşımı ile mülkiyeti kazanacak kişinin zilyetliğinde geçmesinin şart olmadığını, zamanaşımından yararlanma şartları bulunan her zilyedin, aynı şartlara sahip olan daha önceki zilyedin süresini, kendi süresine eklemek hakkına sahip olduğunu belirtmektedir ( TMK. m. 996 ).

<sup>378</sup> HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, ( HATEMİ ), s. 596: Yazara göre, zilyetliğin başlangıçta zorla kurulmuş olması, TMK. m.712 hükmünün doğrudan doğruya uygulanamaması sonucunu doğurmaz. Kendi adına yapılan yolsuz tescile güvenen kimsenin, hakkını kendini gücü ile koruması suretiyle kurması halinde, bu olgu başlı başına TMK. m. 712 hükmüne aykırılık anlamına gelmez.



önemli bir şarttır; zira kurumun amacı, uzun süre süren zilyetlikte ortaya çıkan fiili durumu hukuken kuvvetlendirmektir<sup>379</sup>.

#### **ab. Tapu Sicilinin Düzeltmesi Davasında Olağan Zamanaşımının Rolü**

Olağan zamanaşımı süresinin tamamlanması ile yolsuz tescil düzelir. Adına yolsuz tescil bulunan zilyet mülkiyeti kazanır ve o ana kadar mülkiyete sahip olan, fakat tescilde malik olarak gözükmeyen kişi mülkiyet hakkını kaybeder<sup>380</sup>. TMK. m. 712 uyarınca mülkiyetinin kazanılması, aslen kazanmadır ve maddede aranan şartların tamamlanması ile kendiliğinden, kanun icabı gerçekleşir<sup>381</sup>. Bunun için herhangi bir merciden karar alınmasına da gerek bulunmamaktadır. Zamanaşımı ile kazanmanın hükümlerinin geriye etkili olacağı kabul edilmektedir<sup>382</sup>. Yani zamanaşımının tamamlanması ile tescil sanki başlangıçtan beri geçerliymiş gibi hüküm ifade eder<sup>383</sup>. Zamanaşımı süresi içerisinde, tescilin yolsuzluğunu bilerek, sınırlı aynı hak kazanmış olan kimselerin kazanımları da geçerli hale gelir. Mülkiyetin kazanıldığı anda ise önceki malik mülkiyet hakkını kaybeder<sup>384</sup>.

Doktrinde bizim de katıldığımız görüş<sup>385</sup> çerçevesinde, TMK. m. 712'deki olağan zamanaşımı ile kazanıma ilişkin düzenleme, tapu sicilinin düzeltilmesi davası açma imkanının sınırlandırıldığı özel bir durumu teşkil etmektedir. Her ne kadar, tapu sicilinin düzeltilmesi davası herhangi bir zamanaşımı süresine tabi değilse de, TMK. m. 712'de belirtilen şartların gerçekleşmesi üzerine tapu sicilindeki hukuka aykırılık kendiliğinden düzelecek, böyle bir durumda ise düzeltilme davasının açılabilmesi için gerekli olan şart, ortadan kalkmış olacaktır.

---

<sup>379</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 484: Yazarlar, zilyedin zilyetliğinin dolaylı bir şekilde de devam edebileceği hususuna değinmektedirler. ZWAHLEN Mary, Kubalı'ya Armağan, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Yayını, Yıl:8, S: 11, İstanbul 1974, s. 385: Yazar, hukuk tarihinde doğrudan doğruya hakimiyetin yanında, dolayısıyla hakimiyetinde zilyetlik olarak kabul edilmesi sonucu, “doğrudan zilyetliğin devri” yanında, “dolayısıyla zilyetliğin devrini” de kabul etmek gerektiğini belirtmektedir.

<sup>380</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 351.

<sup>381</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 488.

<sup>382</sup> GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 519.

<sup>383</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 351.

<sup>384</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 351.

<sup>385</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 112.

Gerçek hak sahibinin, on yıllık olağan zamanaşımı süresi içerisinde kazanmış olduğu davaya dayanarak tapu sicilinin düzeltilmesi yoluna gitmemesi halinde, karar tarihinden itibaren zilyet lehine yeni bir zamanaşımı süresinin işlemesi mümkün değildir. Mahkeme kararı, davalı zilyedin iyiniyetini ortadan kaldıracığından, zilyedin TMK. m. 712 hükmüne dayanması imkanı ortadan kalkar<sup>386</sup>.

### **ba. Olağanüstü Zamanaşımıyla Kazanımın ve Olağanüstü Zamanaşımıyla Kazanımın Şartları**

Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişinin, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilmesine imkan veren düzenlemeye ( TMK. m.713 ) “Mülkiyetin Olağanüstü Zamanaşımı Yolu İle Kazanılması” adı verilmektedir<sup>387</sup>.

Kadastrosu tamamlanmış olan yerlerde taşınmaz mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımıyla kazanılmasını düzenleyen genel hüküm, TMK.’nin 713. maddesidir<sup>388</sup>. Kadastrosunun yapılmasına henüz başlanmamış olan yerlerde kadastro yapılıncaya kadar, tapuya kayıtlı taşınmazlar hakkında yine TMK. m. 713 hükmü uygulanacak<sup>389</sup>, tapusuz taşınmazlar açısından ise 3402 Sayılı Kanunu’nun 14. Maddesindeki esaslar uygulama alanı bulacaktır<sup>390</sup>.

<sup>386</sup> Esasen bu görüşte: AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 486.

<sup>387</sup> REİSOĞLU Safa, Toprak Reformu ve Olağanüstü Zamanaşımı, Prof. Dr. K. Fikret Arık’a Armağan, Ankara 1973, s. 385. AKİPEK/AKINTÜRK, s. 489: Yazar, mülkiyetin bu yolla kazanılmasına “sicil dışı kazanma” da denildiğini hususuna işaret etmektedir.

<sup>388</sup> ARPACI Abdulkadir, Eşya Hukukumuzda Yeni Medeni Kanunla Yapılan Değişikliklerden Bazılarına Kısa Bir Bakış, Prof. Dr. Necip Kocayusufoğlu İçin Armağan, Ankara 2004, s. 101: Yazar, TMK. m. 713 hükmü ile, Eski Medeni Kanun’dan farklı olarak taşınmazın tamamı yanında bir parçası veya bir payının da zamanaşımı ile iktisaba konu teşkil edeceğini açıkça söylemiş olmasını; davanın hazine ve ilgili kamu tüzel kişilerinden başka mirasçılara da yöneltileceğinin belirtilmesini olumlu bir değişiklik olarak görmektedir. Buna karşılık, yazar, TMK. m. 713 ile gazete ile ilan süresinin üç defadan bir kereye indirilmiş olmasını isabetli olmadığı görüşündedir.

<sup>389</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 490: Yazarlar, kadastrosunun yapılmasına henüz başlanmamış olan yerlerde, kadastro yapılıncaya kadar TMK. m. 713 hükmünün uygulanması anı tespit edilirken, 6333 Sayılı Sayılı Kanunu’nun yürürlüğe girdiği tarihe kadar zamanaşımını tamamlanmış olup olmadığı hususunun araştırılacağını belirtmektedir.

<sup>390</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 351 vd. Bu konudaki ayrıntılı açıklamalar için bkz. OKTAY-ÖZDEMİR Saibe, Türk Hukukunda Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Zamanaşımıyla Kazanılması, İstanbul 1990, s. 25 vd.

Gerek doktrinde<sup>391</sup> gerekse Yargıtay'ın 26.05.1954 tarih ve 7/1 Sayılı İctihadi Birleştirme Kararı<sup>392</sup>, göz önünde bulundurulduğunda TMK. m. 713 hükmü çerçevesinde olağanüstü zamanaşımı ile mülkiyet kazanımının şartları; zamanaşımı ile mülkiyet kazanmaya elverişli bir taşınmaz olması<sup>393</sup>; mülkiyeti kazanacak kişinin bu taşınmaza kanunun aradığı şartlarla<sup>394</sup> yirmi yıl süre ile zilyet olması<sup>395</sup>, zilyedin mahkemeye başvurusu üzerine mahkemece yapılacak ilandan sonra işleyecek itiraz süresi içinde malikin mülkiyetini ileri sürerek itiraz etmemesidir.

<sup>391</sup> TEKİNAY, ( Eşya Hukuku ), s. 493 vd.; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 731 vd.; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 352 vd.; ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 323 vd.; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 489 vd.; ALBAŞ Hakan, Tapu Siciline Kayıtlı Taşınmazlar Bakımından Olağanüstü Zamanaşımı İle Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanımında Mirasçılar Arasında Zamanaşımının İşlememesi Sorunu, Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi, C:9, S:2, İzmir 2007, s. 4: Yazar da olağanüstü kazandırıcı zamanaşımının şartlarını üç başlık altında ayrıntılı bir şekilde incelemiş bulunmaktadır.

<sup>392</sup> RG. 09.09.1954, S: 8798.

<sup>393</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 355 vd.; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 491; ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 324: Yazarlar, hangi taşınmazların kazandırıcı zamanaşımına tabi olacağı hususunun TMK. m. 704 ve 998. maddelerine göre belirleneceğini, bir taşınmazın ifraz edilebilir parçalarının da olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı ile iktisap edilebileceğini belirtmektedir. Bu bakımdan, ancak özel mülkiyete tabi taşınmazlar açısından olağanüstü zamanaşımı ile kazanım söz konusu olabilecektir. Zamanaşımı ile kazanılamayacak taşınmazlara ilişkin ayrıntılı açıklamalar için bkz. ÇÖMEK Atakan, Türk Hukukunda Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmaz Malların Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması, ( Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi ), Ankara 2009, s. 13 vd.; DOĞAN Ayşegül, Tapusuz Taşınmazların Olağanüstü Zamanaşımı İle Kazanılması, ( Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi ), Ankara 2007 s. 14 vd.

<sup>394</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 363 vd: Yazarlar, zilyedin malik sıfatı ile zilyet olup olmadığının tespitinde, zilyedin davranışına bakılması gerektiğini, bu bakımdan malik gibi davranan, başkasının üstün zilyetliğini tanımayan kimsenin malik sıfatı ile zilyet olduğu hususuna değinmektedirler. SUNGURBEY İsmet, Türk Hukukuna Göre İktisabi Müruruzaman, İstanbul 1956, s. 37; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 534: Yazarlar, zilyetliği ispatın, olağanüstü zamanaşımı iddiasında bulunan zilyede düşeceği hususuna değinmektedir. İhya yoluyla toprak mülkiyetinin kazanılması şartlarına ilişkin ayrıntılı bir inceleme için bkz. EREN Fikret, Kadastro Kanununa Göre İhya Yoluyla Toprak Mülkiyetinin Kazanılması, Prof. Dr. Jale G. Akipek'e Armağan, Selçuk Üniversitesi, Konya 1991, s. 231 vd.

<sup>395</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 496 vd; ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 328 vd.; DOĞAN Ayşegül, s. 81 vd: Mülkiyetin olağanüstü zamanaşımıyla kazanılabilmesi için zilyetliğin davasız ve çekişmesiz geçmiş olması gerekmektedir. Zilyetliğin, zilyetlik başlangıcından itibaren yirmi yıl süreyle aralıksız devam etmesi, zilyetliğin zilyedin iradesi veya iradesi dışında kaybedilmemiş olması gerekmektedir. REİSOĞLU Safa, Fevkalade Müruruzaman ile İlgili İctihatları Birleştirme Kararları, Ankara 1963, s. 377: Yazar, taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını zamanaşımı nedeniyle kaybedecek olan kimse tarafından zilyetliğin elde edilmesi amacıyla dava açılmasının, zilyetliğin "davasız" geçirilmiş olması şartını ortadan kaldıracığı hususuna değinmektedir. ÖNCÜ, s. 275 vd. Yazar, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun, Anayasa Mahkemesi'nin 04.11.2003 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 10.04.2003 tarih, E: 2002/ 112, K: 2003/ 33 Sayılı Kararı ile iptal edilen 38. maddesinde de TMK. m. 713'e benzer 20 yıllık bir süre tanındığını belirtmekle birlikte, iptal eden bu hüküm çerçevesinde, TMK. m. 713'te aranan " taşınmaz tapuya kayıtlı ise tapu kaydından malikin kim olduğunun anlaşılabilmesi veya tapu sicilinden maliki anlaşılabilmesi birlikte malikin 20 yıl önce ölmüş veya taşınmaz maliki hakkında gaiplik kararı verilmiş olması" gibi şartlar aranmadığından, bir kamu tüzel kişisinin hiçbir şarta tabi olmadan, bir kişiye ait taşınmaza el atarak, 20 yıllık sürenin sonunda taşınmaza sahip olabildiğini, bu durumun ise Anayasa ile güvence altına alınan mülkiyet hakkına aykırılık teşkil ettiğini, bu bakımdan Kamulaştırma Kanunu m. 38'in iptal edilmesinin son derece yerinde bir iptal kararı olduğunu belirtmektedir.

## bb. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasında Olağanüstü Zamanaşımının Rolü

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanımı açısından, adı tapu sicilinde hukuka aykırı bir şekilde kayıtlı olan zilyedin, olağan zamanaşımından faydalanamaması halinde, olağanüstü zamanaşımından yararlanıp yararlanamayacağı tartışılmışsa da<sup>396</sup> olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanım da tapu kütüğünü düzeltici bir etkiye sahip olduğundan, yirmi yıllık zilyetlik süresi sonunda, taşınmazın mülkiyeti de kazanılmış olacağından, bu kişi aleyhine tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılması halinde, davalı zilyet, kendi aleyhindeki bu davanın reddini sağlayacak şekilde olağanüstü zamanaşımı ile mülkiyeti kazanmış olduğunu ileri sürebilecektir<sup>397</sup>.

Gerçek hak sahibinin, zilyet aleyhine açtığı davayı kazanması, davalı zilyet lehine işlemiş olan zamanaşımını keser<sup>398</sup>. Davacının, davayı kazanmış olmasına rağmen, taşınmaz üzerinde fiili hakimiyet kurmamış olması halinde – bu zamanaşımında iyiniyet aranmadığından- zilyet lehine davanın açıldığı tarihten itibaren yeni bir zamanaşımı işlemeye başlar.

TMK. m. 713'e göre zilyet, mahkemeye başvurarak, taşınmaz ve zilyetlikle ilgili şartların yerine geldiğini ileri sürerek taşınmaz mülkiyetinin kendi adına tescilini talep edebilir. Zilyet, açacağı bu davada hasım olarak Hazineyi ve başka ilgili kamu tüzel kişilerini veya tapuda malik olarak görünen kişinin mirasçılarını gösterecektir. Şartların tamamlandığını<sup>399</sup> ve mülkiyetin kazanıldığını belirleyen hakim taşınmazın zilyet adına tesciline karar verecektir. Bu karar yenilik doğuran bir karar niteliğini taşımamakta, karar ile mülkiyetin zilyet tarafından kazanılmış olduğu açıklanmaktadır. Bu karara dayanılarak yapılacak tescil, açıklayıcı niteliktedir. Tescil kararı tapulu taşınmaza ilişkin ise iptal edilen kayıt silinir ve yeni bir kayıt kurulur<sup>400</sup>. Zilyet adına tescil işleminin

<sup>396</sup> Bu hususta birbirinden değişik görüşlere ilişkin geniş açıklamalar için bkz. ÜSTÜNDAĞ, s. 112-114.

<sup>397</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 457; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 333; ÜSTÜNDAĞ, s. 114. YILDIRIM Abdulkerim/ KESKİN A. Dilşad, Olağanüstü Zamanaşımı İle Mülkiyetin Kazanılması Anı, Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan, Ankara 2006, s. 673: Yazarlar, TMK. m. 713 hükmü çerçevesinde olağanüstü zamanaşımı ile mülkiyetin kazanılması anının, malik sıfatıyla davasız ve aralıksız yirmi yıl zilyetliğin tamamlandığı anda gerçekleşeceği hususuna değinmektedir.

<sup>398</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 497.

<sup>399</sup> SUNGURBEY, ( İktisabi Müruruzaman ), s. 63- 64.

<sup>400</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 372.

gerçekleştirilmesi üzerine tapu sicili, gerçek hak sahipliğine uygun bir şekilde düzeltilmiş olmaktadır.

## **B. İspat Yükü**

Türk Medeni Kanunu'nun 6.maddesine göre “Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, taraflardan her biri, hakkını dayandırdığı olguların varlığını ispatla yükümlüdür”. Bu hükmü, “ileri sürdüğü bir olaydan kendi lehine haklar çıkaran kimsenin, iddia ettiği olayları ispat etmesi” şeklinde anlamak gerekmektedir<sup>401</sup>.

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasında ispat yükü<sup>402</sup> davacının üzerindedir<sup>403</sup> ( TMK. m. 6 ). Davacı, davayı kazanabilmek için ya mevcut tapu sicili işleminin ( mesela tescilin ) yolsuz olduğunu, ya da hakkının tapu kütüğünden haklı bir sebebe dayanılmadan terkin edildiğini ispatlamak zorundadır<sup>404</sup>. Davacının, açmış olduğu tapu sicilinin düzeltilmesi davasında davasının temelini ispat edememesi halinde, davası reddolunur<sup>405</sup>.

### **1. Tapu Sicilinden Doğan Kanuni Faraziye ve Karineler**

Kanuni faraziye ve kanuni karineler, tapu sicili açısından büyük bir önem taşımaktadır. Kanuni faraziyeden maksat, belli bir olaya kanunun kesin bir sonuç bağlamış olmasıdır. Kanuni faraziyenin aksi iddia ve ispat olunamaz. Bu hususta “kanuni kesin karine”, “kesin yasal karine” veya kısaca “kesin karine” deyimleri de kullanılmaktadır<sup>406</sup>.

---

<sup>401</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 119.

<sup>402</sup> OĞUZMAN/ BARLAS, s. 273: Yazarlar, bir kimsenin iddia ve savunmasında haklı olmasının davayı kazanmasına yetmeyeceğini, ispat edilemeyen iddia veya savunmanın sonuca etkili olmayacağını, bu yüzden bir davada önce hangi tarafın hangi hususu ispat etmesi gerektiğinin tespitinin, davanın kaderini tayin edeceğini, bu hususa da “ispat yükü” adı verildiğini belirtmektedir. OĞUZMAN/ ÖZ, s. 547: Yazarlar, davacının, aranan şartların varlığını ispatla yükümlü olduğu hususunu belirtmektedir.

<sup>403</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 119; AYAN, ( Eşya Hukuku ), s. 340.

<sup>404</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. PEKCANITEZ/ ATALAY/ ÖZEKES ( Medeni Usul ), s. 421 vd.: Yazarlar, ispat yükünün, belli bir olayın gerçekleşip gerçekleşmediği konusunda vakıa iddiasında bulunan tarafa düşen usuli bir yük olduğunu, hakim, olayın ispat edilememiş olması halinde, ispat yükü kendisine düşen tarafın aleyhine karar vereceği, zira belirsiz kalan bir vakıanın gerçekleşmemiş olarak kabul edileceği hususlarına değinmektedir.

<sup>405</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 119.

<sup>406</sup> OĞUZMAN/BARLAS, s. 245.

Karineler kendi içerisinde “kanuni karine” ve fiili karine” olarak ikiye ayrılır. Kanuni karineden maksat, kanunun ispat edilen bir olguyu –aksi sabit sayılıncaya kadar- ispatı gerekli bir hususun delili saymış olmasıdır<sup>407</sup>. Karineye dayanan taraf, o konuda iddiasını ispat yükünden kurtulur. Fakat faraziyede farklı olarak, karşı taraf karinenin doğru olmadığını ispat ederse karine çürütülmüş olur. Buna karinenin aksinin ispatı denilir<sup>408</sup>. Karşı taraf, karinenin doğru olup olmadığını tartışmaksızın karineye temel teşkil eden olayın mevcut olmadığını ve sonuçta, karineye dayanılamayacağını da ispat edebilir. Kanun tarafında öngörülmüş olmamakla beraber, ispat edilen bir olgudan, başka bir olgunun varlığı veya yokluğu sonucunun çıkarılmasına fiili karine adı verilir<sup>409</sup>.

Tapu siciline kaydedilmiş taşınmazlarda adı tapu siciline kayıtlı kişi lehine bir karine mevcut olup, bu hususun aksinin ispatına kadar, tapu sicilinde adı kayıtlı olan kişi, hak sahibi sayılacaktır. Davacının, TMK. m. 1011’e uygun olarak geçici tescili şerh ettirmesi de tapu sicilinde adı kayıtlı davalının durumunda bir değişiklik meydana getirmez. Zira, geçici tescil, ileri sürülen aynı hakkın korunmasına hizmet eder, yoksa şerhten yararlanan kimse lehine bir hak karinesi getirmez. Bu nedenle TMK. m. 992’deki “Tapuya kayıtlı taşınmazlarda, hak karinesinden ve zilyetlikten doğan dava açma hakkından yalnız adına tescil bulunan kimse yararlanır.” şeklindeki kanuni karine, aksi ispat olununcaya kadar geçerli olan bir karinedir. Türk hukukunda gerek yazılı, gerek resmi senetlerin ve sicillerde tespit olunan hukuki işlemlerin aksine tüm hususlar, ancak yazılı veya resmi senetlerle ispat olunabilir<sup>410</sup> ( HUMK. m.290 ).

Türk Medeni Kanunu m. 1023 çerçevesinde tapu sicilindeki kayda güvenerek iyiniyetle iktisap eden kimsenin de bu iktisabı hukuken korunmaktadır. Bu bakımdan, kanunun, bir kişinin iyiniyetine birtakım hükümler yüklediği hallerde, iyiniyetin varlığı da karine

---

<sup>407</sup> KURU, Baki, Hukuk Muhakemeleri Usulü, C. II, 6. Bası, İstanbul 2001, s. 2013 vd.

<sup>408</sup> OĞUZMAN/BARLAS, s. 246.

<sup>409</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 120.

<sup>410</sup> POSTACIOĞLU İlhan E., Şehadetle İspat Memnuiyeti ve Hudutları, Genişletilmiş İkinci Bası, İstanbul 1964, s. 191: Yazar, HUMK. m. 290 hükmünün uygulanabilmesi için öncelikle senet olarak addedilebilecek bir belgenin bulunması ve böyle bir belgede yer alan bir işlemin aksine bir iddianın ileri sürülmüş olması gerektiğini belirtmektedir.

olarak kabul edilmektedir<sup>411</sup>, iyiniyet karine olduğuna göre, tapu sicilinin düzeltilmesi davasında, davacının, davalının kötünüyetini ispat etmesi gerekmektedir<sup>412</sup>.

## 2. Davacının ve Davalının İspatlaması Gerekli Hususlar

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasında davacı, tapu sicilindeki hakkın doğmadığı, sona erdiği veya terkine rağmen hakkın tapu sicilinde şeklen var olmakta devam ettiğini ispatlamalıdır<sup>413</sup>. Şekle ve formaliteye ilişkin kanun hükümlerinin ihlali, karinenin çürütülebilmesi için yeterli değildir. Yolsuz bir terkin nedeniyle aynı hakkın yeniden tesisi için dava açılması halinde, davacının sadece terkinin hukuka aykırılığını değil, aynı zamanda hakkın halen mevcut olduğunu ispat etmesi gerekmektedir.

Tapu sicilinin düzeltilmesi talebinde bulunan davacının, yolsuz tescilin bir düzelme sonucunda geçerli hale gelmediğini de ispat mecburiyeti, bulunmaktadır. Davalı ise, karineden yararlanmadığı hallerde, artık yolsuz tescilin düzelme neticesinde geçerli hale geldiğini ispat etmek durumunda kalır. Tescilin düzelmediği noktasının ispatı gerçek hak sahibi olduğunu iddia eden kişiye yüklenirse, olumsuz bir durumun ispatındaki güçlük dolayısıyla sağlıklı bir ispat sonucunun elde edilmesi mümkün değildir. Geçerli olmayan hukuki işlemlere dayanılarak yapılan tescil ve terkin işlemlerine karşı düzeltme davasında, hukuki işlemlerin zamanında feshedildiğinin ispatı açısından, düzeltme davasının fesih süresinin sona ermesinden önce veya sonra açılması bakımından ikili bir ayırım yapılarak konunun incelenmesi gerekmektedir. Düzeltme davası, fesih süresi içinde açılmışsa, ayrıca feshin fiilen gerçekleştiğinin ispatına gerek bulunmamaktadır. Zira, düzeltme talebinin ileri sürülmesiyle, kişi hukuki işlemi feshetmek yönündeki iradesini açıkça beyan etmiş olmaktadır. Fakat düzeltme

---

<sup>411</sup> YİBGK.'nin 14.02.1951 tarih, E.1949/17, K.1951/1 Sayılı kararında da "... Bir hakkın doğumu için iyiniyet şart kılınan hallerde asıl olan onun vücududur. Hilafını iddia eden ispat ile mükelleftir." Denilmek suretiyle bu hususa işaret edilmiş bulunmaktadır, ( <http://www.kazanci.com>, 18.08.2010 ).

<sup>412</sup> Y.1.HD.'nin 29.12.1978 tarih, E.1978/13105, K.1978/13941 sayılı kararında da "Taraflardan birinin Medenî Yasa'nın 931. maddesinden yararlanmasını öngören koşulların oluştuğu kesinlikle saptandığında yargıç karşı tarafa, anılan maddeden yararlanacak tarafın kötü niyetli olduğunu kanıtlama zorunluluğunu hatırlatmalıdır. Taşınmazın kısa süre içinde yapılan el değiştirme işlemleri kuşkulu hareketler olarak sayılmalıdır." denilmek suretiyle esasen bu hususa işaret edilmiş bulunmaktadır, ( <http://www.kazanci.com>, 18.08.2010 ).

<sup>413</sup> GÜRİSOY, ( Tapu Sicili ), s. 459; ÜSTÜNDAĞ, s. 123: Yazar, karinelerin çürütülebilmesi için, tescil edilmiş hukuki durumun geçersizliği neticesi çıkarılabilen belirli olayların ileri sürülmesinin yetmeyeceğini, bunların tam olarak ispatının gerekeceğini belirtmiştir.

talebi, fesih süresinin sona ermesinden sonra açılmışsa, düzeltme talebini ileri süren kişi, feshin zamanında karşı tarafa yöneltildiğini de ispat yükü altındadır.

Bizim de katıldığımız doktrindeki bir görüşe göre<sup>414</sup>, davalının, hukuki geçerliliği bulunmayan bir işlemin davacının kusurundan ileri geldiğini ileri sürerek, tapu sicilinin düzeltilmesi talebinin haksız ve hukuka aykırı olduğunu itiraz olarak ileri sürmesi mümkün değildir, zira tapu sicilinin düzeltilmesi davasının, hukuki geçerliliği bulunmayan işlemin davacı veya davalının kusuru ile meydana gelmiş olması olayından tamamen bağımsızdır. Zira, tapu sicilinin düzeltilmesi davası, tapu sicilindeki kayıtların filli durumu yansıtmaması nedeniyle hak sahipleri açısından yaratabileceği zararların önlenmesi için açılmaktadır.

Doktrinde bizim de katıldığımız görüş<sup>415</sup> uyarınca, tapu sicilinin düzeltilmesi davasında, davalının, davacı ile arasındaki sözleşme uyarınca ibra edildiğini ve aynı hakkın sona erdiğini ileri sürmesi mümkün değildir; zira taraflar arasında ibra sözleşmesi bulunsa dahi, tapudaki aynı hakkı ortadan kaldıran husus, hak sahibinin tek taraflı feragat<sup>416</sup> beyanıdır<sup>417</sup>. Bununla birlikte, tapu sicilinin düzeltilmesi davasında, davalının ileri sürdüğü bir ibra sözleşmesinin, mahkemede, tarafların kendi aralarındaki geçerliliği bulunmayan hukuki işleme, hukuki geçerlilik kazandıran bir işlem olarak değerlendirilebileceği belirtilmiştir<sup>418</sup>.

---

<sup>414</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 102.

<sup>415</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 454; ÜSTÜNDAĞ, s. 103: Yazar, Alman hukukunda böyle bir sözleşmenin mümkün olduğunu, ibra sözleşmesinin aynı zamanda aynı hakkın da düzeltilmesine yönelik olduğu hallerde, sicilde hak sahibi olarak adı kayıtlı bulunan kişinin, ibra sözleşmesi ile tapu sicilinde gerekli düzeltme işlemini gerçekleştirebileceğini, bununla birlikte ibra sözleşmesinin Alman Medeni Kanunu'nda belirtilen şekil şartlarına uygun olması gerektiği hususu belirtilmiştir.

<sup>416</sup> AYAN Mehmet, Kanuni Şuf'a Hakkı, Prof. Dr. Halil Cin'e Selçuk Üniversitesinde 10. Hizmet Yılı Armağanı, Konya 1995, s. 345: Yazar, haktan feragatin hakkın kullanılmasını engellemekle birlikte, bunun için öncelikle feragatin geçerli olması gerektiğini belirtmekte, yetkisi bulunmayan bir vekilin feragatinin hakkın kullanılmasını engellemeyeceğini belirtmektedir.

<sup>417</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 454; ÜSTÜNDAĞ, s. 103.

<sup>418</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 103; GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 354.; KURT, s. 147: Yazarlar, İsviçre doktrinindeki bazı yazarların, ibra sözleşmesinin, tapu sicilinin düzeltilmesi talebine karşı ileri sürülememekle birlikte, ibra sözleşmesinin BK m.18 çerçevesinde, tarafların gerçek iradeleri doğrultusunda, sözleşmeyi gerçeğe uygun bir şekilde kurmak istedikleri addedilmesi gerektiğini ve ilgili hukuki işleminin bu çerçevede geçerli sayılması gerektiğini ileri sürdüklerini belirtmiştir. Esasen bu görüşte:



### C. Düzeltme Davasında İhtiyati Tedbirler

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılması ile hüküm arasında geçen zamanda dava konusu düzeltilmesi istenen sicil kaydı ile ilgili gerçek hak sahibinin hakkını ortadan kaldıracak değişiklikler yapılması söz konusu olabilir. Bu değişiklikler sonucunda, dava sonunda elde edilecek hüküm çerçevesinde, tapu sicilinin düzeltilmesi mümkün olmayabilir. Örneğin, tapu sicilinde yolsuz bir şekilde malik olarak gözüken kişi, taşınmazı tapu sicilinde iyiniyetli üçüncü kişiye satıp devredebilir. İyiniyetli üçüncü kişinin bu kazanımı TMK. m. 1023 çerçevesinde korunacağı için davayı kazanan gerçek hak sahibinin, dava sonunda hakkını elde edememesi tehlikesi doğabilir. Bunun gibi birçok sakıncalı durumun önlenmesi açısından tapu sicilinin düzeltilmesi davasında ihtiyati tedbirlere<sup>419</sup> başvurulması gerekebilir.

Düzeltme davası sırasında mahkeme, dava konusu olan ( veya dava konusu yapılacak olan ) ve mülkiyeti taraflar arasında çekişmeli bulunan bir taşınmazın, dava sırasında devredilmesini önlemek için, taşınmazın başkasına devrinin yasaklanmasına ( ferağdan men'ine ) karar verebilir<sup>420</sup>. Mahkeme ihtiyati tedbir olarak geçici tescilin şerhine de karar verebilir ( TMK. m.1011/b.1 )<sup>421</sup>. Taraflar arasında mülkiyeti çekişmeli olan taşınmazın, ekili tarla, otel, garaj, kiraya verilmiş bir ev vb. gibi gelir getiren nitelikteki bir taşınmaz olması durumunda mahkeme, ihtiyati tedbir olarak bu taşınmazın başkasına devrini yasaklama ile birlikte taşınmazın bir yediemine teslimine de karar verebilir ( HUMK m.101/f.1 ). Bu durumda yediemin, taşınmazı korumak, idare etmek ve işletmekle yükümlüdür.

---

<sup>419</sup> PEKCANITEZ/ ATALAY/ ÖZEKES, ( Medeni Usul ), s. 667-669: "İhtiyati tedbir, kesin hükme kadar devam eden yargılama boyunca, davacı veya davalının ( dava konusu ile ilgili olarak ) hukuki durumunda meydana gelebilecek zararlara karşı öngörölmüş, geçici nitelikte, geniş veya sınırlı olabilen hukuki korumadır. İhtiyati tedbir dava açılmadan önce istenebileceği gibi, dava açıldıktan sonra da istenebilir.

<sup>420</sup> KURU, ( Hukuk Muhakemeleri Usulü ), s. 702; KURT, s. 175: Yazar, mahkemelerin, ihtiyati tedbirlerin yarattığı sakıncaları önlemek amacıyla ferağdan men'e karar verdikleri hususuna değinmektedir.

<sup>421</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 220-221: Aynı hak iddiasının geçici tescili halinde, şerh üçüncü kişilerin iyiniyetini ortadan kaldırıcı bir rol oynamaktadır. Şerh sahibinin aynı hak iddiası sabit olursa şerhten sonra taşınmazda hak kazananlar şerhi bilmedikleri veya bilebilecek durumda olmadıklarını ileri süremezler.

Düzeltilme davası açılmadan ihtiyati tedbir kararı alınacaksa, bu tedbir kararının taşınmazlardaki kesin yetkiye ilişkin HUMK m.13 hükmü çerçevesinde, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinden alınması gerekecektir. Dava, zaten taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılmış ise, tedbirin davanın açıldığı mahkemeden istenmesi mümkündür<sup>422</sup>.

İhtiyati tedbir ara karar olduğuna göre menfaati olan kişiler, bu karara itiraz ederek ihtiyati tedbirin kaldırılmasını talep edebileceği gibi ( HUMK m.107 ) teminat vermek suretiyle bu tedbirin değiştirilmesini talep edebilirler. HUMK m.112'ye göre esas hakkındaki mahkeme kararının tefhim ya da tebliğ olunmasından sonra ihtiyati tedbirin sona ermesine karşılık, sadece usul hakkında karara hükmedilmesi halinde ise ihtiyati tedbir ortadan kalkmaz<sup>423</sup>.

#### **D. Hüküm ve Hüküm Yerine Geçen Tasarrufların Etkileri**

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının, davacı tarafından kazanılması halinde, mahkemenin kararı, davacının gerçekte mevcut olan bir aynı hakkını kabul ve tespitten ibaret olacaktır<sup>424</sup>. Davacının verilen hüküm neticesinde yeni bir hak kazanması söz konusu değildir. Davanın reddi halinde de hakim tapu sicilinin maddi hukuka uygun bulunduğu hususunu tespit eder. Hükümde gerçek hak sahipliği durumunun tespitinden başka, tapu sicilinin düzeltilmesine yönelik edaya hükmedilmesi zorunlu değildir. Tapu memuru TMK. m. 1013 uyarınca, kesinleşmiş mahkeme kararına istinaden tapu sicilinde gerekli düzeltme işlemini gerçekleştirir<sup>425</sup>. Ancak tapu memurunun hükmün kesinleşmiş olduğunu ve aynı hakkı bu hüküm nedeniyle etkilenebilecek kişileri kapsayıp kapsamadığını araştırması gerekmektedir. Tapu sicil memuru, yaptığı araştırma neticesinde, mahkeme hükmünün düzeltme işlemini gerçekleştirmek için yeterli olmadığı kanaatine varırsa, kararı tescil etmekten kaçınabilir<sup>426</sup>. Kararın, aynı değil de nispi, kişisel nitelikte bir hakkı hükme bağlaması halinde ise, bu kararla ilgili düzeltme işleminin gerçekleştirilmesi mümkün değildir.

<sup>422</sup> ALANGOYA, s. 404.

<sup>423</sup> YILMAZ, Ejder, Geçici Himaye Tedbirleri, Ankara 2001, s. 981.

<sup>424</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 460.

<sup>425</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 131.

<sup>426</sup> GÜRSOY, ( Tapu Sicili ), s. 461.

Hakimin hükmü, tapu sicilinin kendiliğinden düzeltilmesi için yeterli değildir; buna ek olarak düzeltmeye ilişkin hükmün yanında, düzeltmenin de talep edilmesi gerekir. Bu talep, düzeltme ile hakkı sabit olmuş olan gerçek hak sahibi tarafından yapılır. Tapu sicilinin, mutlaka bir mahkeme kararına dayanması gerekmekte, mahkeme kararı hükmünde olan sulh anlaşması, feragat ve hakem kararlarına bağlı olarak da tapu sicilinin düzeltilmesi işlemi yerine getirilebilmektedir. Davalı aleyhinde kesinleşen bir hüküm veya hüküm değerinde olan diğer karar ve tasarruflar, davalının ölümü halinde mirasçıları açısından da hüküm ifade eder<sup>427</sup>.

#### **IV. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasının Diğer Davalarla Karşılaştırılması**

##### **A. Tescile Zorlama ( İcbar ) Davası ile Karşılaştırılması**

Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukuki sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda bir alacak hakkına sahip olan kimse, malikin kaçınması halinde hakimden, mülkiyetin kendi adına geçirilmesini isteyebilir ( TMK. m.716/f.1 )<sup>428</sup>. Bu hükme, borçlandırıcı bir işlem sonucu bir taşınmazın mülkiyetini devir yükümlülüğü altına giren borçlunun, haklı bir neden bulunmamasına rağmen, bu borcunu yerine getirmemesi yani tapu memuru önünde tescil bildirimine yanaşmaması durumunda başvurulur<sup>429</sup>, alacaklının, aynı bir hakka dayalı gerçek hak sahibi olmaması nedeniyle tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açması mümkün değildir<sup>430</sup>. Malikin, tescili talepten kaçınmasını gerektiren haklı nedenlerin bulunması durumunda dava reddedilir<sup>431</sup>.

---

<sup>427</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 143 vd.

<sup>428</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 332: Yazarlar, borçlunun tescil talebinde bulunmaktan haksız olarak kaçınması halinde, alacaklı tescilin kendi üzerine hükmen geçirilmesini isteyebileceğini belirtmektedir. ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 314: Yazar, taşınmaz satış sözleşmesi çerçevesinde, satıcı tarafın, satış sözleşmesini yapmaktan kaçınması halinde, alıcının mahkemeye başvurarak, satış sözleşmesi yapılmasını talep edebileceğini, alıcının bu kararla tapu memuruna başvurarak, taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını sağlayabileceğini, bu resmi satış sözleşmesinden sonra satıcının tescil talebinde bulunmaması halinde, alıcının TMK. m.716 çerçevesinde tescile zorlama davası yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyebileceğini belirtmektedir.

<sup>429</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 96-97.

<sup>430</sup> KURT, s. 177.

<sup>431</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 332.

Tescile zorlama davası bir eda davasıdır ancak bu dava sonucunda elde edilen hüküm bir eda ilamı olmayıp, yenilik doğuran bir karar niteliği taşır<sup>432</sup>. Karar içeriğinde, mülkiyetin davacıya geçirildiği hususu açıkça belirtilmelidir; bunun dışında kararda ayrıca tapu memuruna yöneltilmiş bir tescil emrinin yer almasına gerek yoktur<sup>433</sup>. Bu hüküm, mülkiyetin tescilden önce kazanıldığı hallere de bir örnek teşkil etmektedir. Mülkiyetin kazanılması anı, kararın kesinleştiği tarihtir<sup>434</sup>.

Tapu sicilinin düzeltilmesi davası bir tespit davası niteliği taşımaktadır. Tescile zorlama davasının temelini, aralarındaki borç ilişkisi nedeniyle tescil borçlusu malikin tescil talebinde bulunma yükümlüğü oluşturmaktadır. Bu nedenle, tescile zorlama davasının, hukuki sebebinin oluşturan temel ilişkideki zamanaşımına tabi olacağı açıktır. Oysa aynı bir dava niteliği taşıyan düzeltme davası herhangi bir zamanaşımına tabi olması söz konusu değildir.

## **B. İstihkâk Davası ile Karşılaştırılması**

İstihkak davası ( TMK. m.683/f.2 ), dolaysız zilyet durumunda olmayan malikin, malik olmayan ( dolaysız ) zilyede, eşyanın geri verilmesi amacıyla açtığı bir davadır<sup>435</sup>. İstihkak davasının kökeni, Roma hukukundaki “rei vindicatio”ya dayanır<sup>436</sup>. İstihkak davası, malike haklı bir sebep olmaksızın mülkiyetinden çıkarılan eşyasının, mülkiyet

---

<sup>432</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 32; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 502; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 716.

<sup>433</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 333.

<sup>434</sup> KURT, s. 177.

<sup>435</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 236; SEROZAN Rona, Taşınır Eşya Hukuku, İstanbul 2002, s. 156; SAYMEN/ ELBİR, s. 224. OĞUZMAN, ( Eşyaya Bağlı Haklara Hakim Olan Esaslar ), s. 109: Yazar, mülkiyeti koruyucu yetkileri teşkil eden istihkak davası ve elatmanın önlenmesi ( müdahalenin men'i ) davasının mülkiyetin, herkese karşı ileri sürülebilme unsuruna girdiklerini belirtmektedir.

<sup>436</sup> ERDOĞMUŞ Belgin, Roma Eşya Hukuku, Üçüncü Basım, İstanbul 2006, s. 35: Yazar, Roma hukukunun klasik devrinde, artık bugünkü hukuk sistemlerinin çoğunda bulunan mülkiyetin mutlak olduğu düşüncesinin yerleşmiş bulunduğu, mülkiyet hakkını ihlal eden herkese karşı rei vindicatio ( istihkak davasının ) davasının açılabilirdiğini belirtmektedir. ÜSTÜNDAĞ, s. 146: Yazar, modern zilyetlik hukuku ve tapu sicili kurumunun tesis edilmiş olması nedeniyle, Roma hukukunda istihkak davasından farklı olan düzenlemelerin getirilmiş olduğunu ve davanın günümüz hukukunda pratik önemini kaybettiğini belirtmektedir. GÜNEŞ- CEYLAN Seldağ, Roma Hukuku'ndan Günümüze İstihkak Davası ( Rei Vindicatio ), Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: III, S: I- II, Haziran- Aralık 1999, s. 3: Yazar, hukuki bakımından “res” kelimesinin, “mal” veya “şey” anlamına geldiğini, “vindicare” kelimesinin ise geri almak, hakimiyet iddiasında bulunmak anlamlarına geldiğini belirtmektedir. Günümüzde istihkak davası olarak isimlendirilen “rei vindicatio” “malın geri alımı davası” olarak Türkçeye çevrilebilmektedir.

hakkına<sup>437</sup> dayanılarak geri verilmesini sağlar. İstihkak davasında malikin zilyet olup olmaması ya da zilyetliğin elinden çıkış biçimi önemli değildir<sup>438</sup>.

İstihkak davasının taşınır için yerine getirdiği işlevi, taşınmazlarda büyük ölçüde düzeltme davası yerine getirmektedir<sup>439</sup>. Her iki dava ile malik, görünürdeki hak durumu ile gerçek hak durumunun arasındaki ayrılığı gidermektedir. İstihkak davası, taşınırlarda zilyetliğin geri verilmesini sağlamakta, taşınmazlarda da gerçek hak sahipliğinin yanında fiili zilyetliğin de gerçek hak sahibine geçmesine imkan yaratmaktadır.

İstihkak davası sonunda verilen hüküm sadece taraflar arasında kesin bir sonuç doğuracağından<sup>440</sup>, bu hükmeye dayanılarak tapu sicilinin düzeltilmesi mümkün değildir<sup>441</sup>. Sonuç itibarıyla tapu sicilinin düzeltilmesi davası ile istihkak davasının amacı temelde farklıdır. Gerektiğinde bu davalar birbirleriyle birleştirilebilir. Böylelikle tapuda kayıtlı olmayan gerçek malik, tapuda malik gibi kayıtlı olan sicil malikine karşı her iki davayı birlikte açarak hem tapu sicilinin düzeltilmesini hem de taşınmazın fiili zilyetliğinin geri verilmesini sağlayabilir. Taşınmazlar bakımından istihkak davasının yeri büyük ölçüde düzeltme davası ile doldurulmaktadır.

Düzeltilme davasının, gerçek malik tarafından sicil malikine karşı açılması halinde bir istihkak davası niteliği taşıdığı genel olarak kabul edilmekle birlikte<sup>442</sup> iki dava arasındaki temel fark, düzeltme davasının bir tespit davası olmasına karşın istihkak davasının bir eda davası olmasıdır. İstihkak davası sonunda davalı ( eşyayı elinde bulunduran zilyet ) olumlu bir edaya, eşyayı gerçek malike geri vermeye mahkum edilir. İstihkak davasında, düzeltme davasının tersine mülkiyet ilişkisinin hükmün

---

<sup>437</sup> BULUT Nihatlı, Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı, Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, C: X, S: 3- 4, Yıl: 2006, s. 17; Yazar, Roma hukukunda mülkiyet hakkının, neredeyse bir mutlak hak olma niteliği taşıdığı ve malikin kullanma ( usus ), yararlanma ( fructus ) ve tasarruf ( abusus ) yönünden sınırsız olmasa da önemli yetkilerle donatılmış olduğu hususuna değinmektedir.

<sup>438</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 445.

<sup>439</sup> SEROZAN, Taşınır Eşya, s. 156; KURT, s. 178.

<sup>440</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 448.

<sup>441</sup> KURT, s. 178.

<sup>442</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ÖZDEMİR, s. 211; ÜSTÜNDAĞ s. 40; KURT, s. 179;

gerekçesinde tespit edilmesi gerekmektedir<sup>443</sup>. Düzeltme davası sonucunda ise taşınmaz üzerindeki fiili zilyetlikte bir değişiklik meydana gelmemekte, verilen hüküm neticesinde tapu sicili ile gerçek hak durumu arasındaki ikilik giderilmektedir. Oysa istihkak davası asıl olarak taşınır ve taşınmazlar üzerinde malikin fiili zilyetliği sağlaması amacına yöneliktir. İstihkak davası ile düzeltme davasının birbirinden ayrı olarak açılmasına bir engel bulunmamaktadır. Düzeltme davası, bir anlamda tapu sicilindeki zilyetliği sağlarken, istihkak davası da fiili zilyetliği sağlama amacına yöneliktir. Her düzeltme davası ile birlikte ya da düzeltme davası sonrasında istihkak davası açılması gerektiğine ilişkin bir sonuç çıkarılması mümkün değildir. Somut olayda, yalnızca düzeltme hükmünün elde edilmesiyle eskiden adı yolsuz olarak tescil edilmiş olan malikin taşınmazı kendiliğinden terk etmesi veya davacının zaten düzeltme davası esnasında taşınmaza zilyet olması söz konusu olabilir. Bu gibi durumlarda istihkak davası açılmasına ihtiyaç bulunmaz.

İstihkak davası ile düzeltme davasını bir tutan görüş ile bunları ayrı davalar olarak gören görüşlerle ilgili tartışmalar bitmiş olmasa da uygulamada mahkemeler yolsuz tescilin tespiti ile yetinmeyip bu kaydı bir de iptal ettirmektedirler<sup>444</sup>. Düzeltme davasını kazanan gerçek malikin, davalının fiili zilyetliğinin geri vermemesi halinde, TMK. m.992/f.1'deki hak karnelerinden yararlanarak dava açmak ya da 3091 Sayılı Kanun çerçevesinde idari yollarla zilyetliğin kendisine verilmesini isteme hakkı mevcuttur.

Bizim de katıldığımız doktrindeki görüş çerçevesinde<sup>445</sup> düzeltme davası ile birlikte fiili zilyetliğin sağlanmasının da talep edildiği durumlarda, gerçek malik tarafından sicil malikine karşı açılan düzeltme davasının istihkak davası olarak nitelenmesi gerekmektedir. Özdeki ayırım, istihkak davasının “eda davası” niteliğinde olmasına karşın düzeltme davasının esas olarak bir “tespit davası” niteliği taşımasıdır<sup>446</sup>.

---

<sup>443</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 147.

<sup>444</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 40; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 200.

<sup>445</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 226.

<sup>446</sup> TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 416-417: Düzeltme davasının, eda davası niteliği taşıdığı ileri süren yazarlar bakımından, bu davanın istihkak davası niteliği taşıdığı kabulünde herhangi bir çelişki bulunmamaktadır. KURT, s. 180: Yazar, uygulamada tüm davalar arasındaki teorik ayrımların silindiği ve deyim yerindeyse tüm davaların aynı kaba doldurulduğunu ileri sürmektedir.

### C. Miras Sebebiyle İstihkâk Davası ile Karşılaştırılması

Doktrinde ağırlıklı olan görüşe göre, miras sebebiyle istihkak davası, yalnız mirasçılık hakkının gaspedilmiş olması veya miras bakımından üstün bir hakkın bulunması halinde değil, tereke mallarının istirdadının söz konusu olduğu hallerde açılabilen bir davadır ( TMK. m. 637-639 )<sup>447</sup>.

Kanuni ya da atanmış mirasçı, terekeyi ya da tereke mallarını elinde bulunduran kimseye karşı mirasçılıktaki üstün hakkına dayanarak miras sebebiyle istihkak davası açabilir ( TMK. m.637/f.1 ). Miras sebebiyle istihkak davası, mülkiyete dayalı istihkak davasından farklıdır. Mülkiyete dayanan istihkak davası ile malik, kendisinin mülkiyetinde, fakat başkasının elinde bulunan eşyanın geri verilmesini talep ve dava ederken, miras sebebiyle istihkak davasında, mirasçının hak ve iddialarının kanıtlanmasına dayalı, eşya hukukundaki davalardan ayrı ve bağımsız bir davanın açılması söz konusudur<sup>448</sup>.

Miras sebebiyle istihkak davası kimi zaman bir mirasçılık hakkı tespiti içerse de özünde bir eda davası niteliği taşımaktadır<sup>449</sup>. Bu dava, davalının elinde bulunan terekenin ya da tereke mallarının davacıya verilmesini amaçlamaktadır. Miras sebebiyle istihkak davasının, davacının miras hakkının tanınmasına yönelik bir tespit davası niteliği bulunmamaktadır<sup>450</sup>.

---

<sup>447</sup> GÜRAL Jale, Miras Sebebi İle İstihkak Davasına Kimler Taraf Olabilirler, Ankara Barosu Dergisi 1953, S. 5, s. 400; TANDOĞAN, Haluk, Miras Sebebi İle İstihkak Davası, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.12, 1955, S. 1-2, s. 270; İMRE/ ERMAN, s. 390. Ayrıca bkz. SEROZAN/ ENGİN, s. 104: Yazarlar, külli halef olan mirasçının doğrudan doğruya mirasçılık sıfatına dayanarak, terekeye dahil eşya üzerinde zilyet bulunan kimseye karşı, zilyetliğinin iadesi, iade mümkün değil ise eşyanın kaim değerinin verilmesi, ayrıca eşyadan elde edilmiş yararların karşılanması için açabileceği aynı nitelikteki davaya “Miras Sebebiyle İstihkak Davası” adını vermektedir.

<sup>448</sup> SEROZAN/ ENGİN, s. 392: Yazarlar, miras sebebiyle istihkak davasının, miras hukukuna ilişkin bağımsız bir dava niteliği taşıdığını, bu davanın, genel ( külli ) nitelikte bir dava hakkı olduğunu, aynı bir dava niteliği taşıdığını belirtmektedir. Buna karşılık aksi görüş için bkz. KURT, s. 182: Yazar, miras sebebiyle istihkak davasının aynı bir davaya benzetilmekle birlikte, terekeye giren kişisel hakların da bu davayla geri istenebileceği düşünüldüğünde bu nitelendirmenin tam olarak doğru olmadığını belirtmektedir. Miras sebebiyle istihkak davası, aynı ya da kişisel bir hakka dayanılarak açılabilir, oysa düzeltme davası aynı bir davadır. Miras sebebiyle istihkak davasının temeli mirasçılık hakkına dayanırken, tapu sicilinin düzeltilmesi davası aynı hakka dayanır.

<sup>449</sup> ANTALYA O.Gökhan, Miras Hukuku, 2. Baskı, İstanbul 2009, s. 298; AYİTER Nuşin/ KILIÇOĞLU Ahmet, Miras Hukuku, 3.Bası, Ankara 1993, s. 254 vd.; SEROZAN/ ENGİN, s. 392.

<sup>450</sup> GÜRİSOY Kemal Tahir, Miras Sebebiyle İstihkak Davası, Ankara 1958, s. 34; AKBIYIK Cem, Miras Sebebiyle İstihkak Davası, 2. Baskı, İstanbul 2003, s. 123 ve 137.

Üçüncü bir kişinin hukuka aykırı bir şekilde terekedeki taşınmazı kendi adına tescil ettirmesi halinde, mirasçılarının, hukuka aykırılık teşkil eden bu işleme karşı tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açmaları gerekmektedir. Tek başına miras sebebiyle istihkak davasının açılması halinde, dava sonunda verilen hüküm terekeye ait eşya ve hakların mirasçılara geri verilmesini imkanı sağlarsa da<sup>451</sup>, yalnız bu hükme dayanılarak tapu sicilinin düzeltilmesi mümkün olmaz<sup>452</sup>. Mirasçılarının taşınmazın fiili zilyetliğinin yanında tapu sicilinin de düzeltilmesi de istemeleri halinde, miras sebebiyle istihkak davası ile birlikte tapu sicilinin düzeltilmesi davasını birlikte açmaları gerekmektedir. Mirasçılarının, önce miras sebebiyle istihkak davası açmaları ve açılan bu davada mirasçılar lehine hüküm tesis edilmesi halinde, mirasçılarının kesinleşen bu hükmü, sonradan açılacak düzeltme davasında delil olarak kullanmaları mümkündür.

#### **D. El Atmanın Önlenmesi ( Müdahalenin Men'i ) Davası ile Karşılaştırılması**

El atmanın önlenmesi davası malike, mülkiyet hakkından doğan yetkilerini kullanmasının haksız olarak güçleştirildiği hallerde, bu elatmaya ( müdahaleye ) karşı kendisini koruma imkanı verir ( TMK. m.683/f.2 )<sup>453</sup>.

Bu davanın açılabilmesi için iki temel koşul aranmaktadır. Bunlardan birincisi, mülkiyet hakkına hukuka aykırı ve doğrudan doğruya yahut dolaylı bir müdahalede bulunulması; ikincisi de bu haksız elatmanın eşyanın gasp edilmesi dışındaki bir yolla gerçekleşmesidir. Nesnenin çekilip alınması durumunda artık el atmanın önlenmesi davası değil, istihkak davası açılabilir<sup>454</sup>. Burada ispat yükü kural olarak davacıya düşmektedir. Davacı, ilk önce mülkiyet hakkını, sonra da müdahalenin haksızlığını ve

---

<sup>451</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 152.

<sup>452</sup> TANDOĞAN, ( Miras Sebebiyle İstihkak Davası ), s. 271: Yazar, miras sebebiyle istihkak davasında mülkiyetin hükmün gerekçesinde tespit edilmesi nedeniyle, hükmün tapu sicilinin düzeltilmesini sağlamaya elverişli olmadığını belirtmektedir.

<sup>453</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 238-239; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 365; ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 236; TEKİNAY, ( Eşya Hukuku ), s. 332; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 489.

<sup>454</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 148; KURT, s. 183.



davalının hukuka aykırı davranışı ile ihlal arasındaki uygun illiyet bağıını ispat etmek zorundadır<sup>455</sup>.

Elatmanın önlenmesi davası sonunda davalı belli bir şeyi yapmaya ya da belli hususlardan kaçınmaya yani olumsuz bir edimde bulunmaya mahkum edildiğinden bu dava, eda davası niteliği taşımaktadır<sup>456</sup>. Elatmanın önlenmesi davası, aynı zamanda aynı bir davadır ve bu sebeple herhangi bir süreye tabi değildir<sup>457</sup>.

Düzeltilme davası ve elatmanın önlenmesi davasının, aynı bir dava niteliği taşımakla birlikte, elatmanın önlenmesi davasının, aynı zamanda bir eda davası niteliği taşıması, onun düzeltme davasından ayrılması sonucuna yol açmaktadır. Eda davaları sonunda verilen hükümlerin icraya konması gerekirken, tespit hükümlerinin icra yoluyla yerine getirilmeleri söz konusu değildir. Bununla birlikte, düzeltme davası sonunda verilen tespit hükmü, adli teşkilat içinde olmayan bir kurum tarafından yerine getirilir; sicil düzeltilir. Bu yönüyle düzeltme davası sonucunda verilen tespit hükmü diğer tespit hükümlerinden de ayrılır<sup>458</sup>.

Düzeltilme davası, gerçek malik tarafından tapu sicilinde yolsuz olarak malik gözüken kimseye karşı açıldığında, aynı zamanda fiili zilyetliğin sağlanması da talep edilmişse, bir istihkak davası niteliği taşırken, sicilde adı yolsuz olarak kayıtlı sınırlı aynı hak sahibine karşı açıldığı zaman, fiili el atmanın önlenmesi de talep edilmişse elatmanın önlenmesi davası niteliğini taşımaktadır<sup>459</sup>.

---

<sup>455</sup> SİRMEN, ( Eşya Hukuku Dersleri ), s. 242. ERDOĞMUŞ, s. 101; Yazar, Roma hukukundaki elatmanın önlenmesi ( actio negatoria in rem ) davasında, davacının mülkiyet hakkını ispat etmesinin yeterli olduğu hususuna değinmektedir.

<sup>456</sup> GİRİTLİOĞLU Necla, Müdahalenin Men'i ( Elatmanın Önlenmesi ) Davası, İstanbul 1984, s. 103.

<sup>457</sup> TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, ( Eşya Hukuku ), s. 497; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 240; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 367.

<sup>458</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 135; GİRİTLİOĞLU, s. 130.

<sup>459</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 226; KURT, s. 186.

## E. Sınır Anlaşmazlıklarına İlişkin Davalar ile Karşılaştırılması

Bir arazinin sınırının<sup>460</sup> belirsiz<sup>461</sup> olması, sınırının tespit edilememesi halinde, bu arazinin malikinin, komşusundan<sup>462</sup> hem planın düzeltilmesini hem de arz üzerine çeşitli işaretler konularak sınırın tespit edilmesini istemesi mümkündür<sup>463</sup> ( TMK. m.720 ). Bu madde kapsamında davalar herhangi bir süre aşımına tabi değildir<sup>464</sup>. Sınır

<sup>460</sup> SUNGURBEY İsmet, Arazi-i Emiriyyedeki Tasarruf Sebepleri- Eski Hukukumuzdaki Döneme Değil de Dört Yönden Sabit ( Değişmez ) Sınırlara Değer Verileceği İlkesine Yeni Hukuk Döneminde Çıkarılan Yasalarda da Yer Verilmiş, Böylece Bu İlke, Geleneksel Bir Temel İlke Niteliğini Kazanmıştır, Medeni Hukuk Sorunları, Altıncı Cilt, İstanbul 1994, s. 122: Yazar, ülkemizdeki sınır sorunlarının, kanun koyucuları ve özellikle yargı oranlarını çok ciddi ve devamlı bir şekilde meşgul ettiği hususuna değinerek, kanun koyucu ve yargı organlarının hakim görüşü çerçevesinde resmi bir ölçüye dayanmayan, plan ve haritası olmayan taşınmazlarda öteden beri bilinen ve değişmeye müsait olmayan sınırlara itibar edildiğini belirtmektedir.

<sup>461</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 513; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 385: Yazarlar, sınırın arazi komşuları arasında ihtilafı olduğu haller ile komşu arazileri ayıran sınır çizgisi hakkında uyumsuzluk olmamakla beraber, sınırı arazi üzerinde belirleyen işaretlerin kaybı, yer değiştirmesi halinde sınırın belirsiz olduğunun kabul edileceğini belirtmektedir.

<sup>462</sup> AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 556 vd: Yazar, taşınmazların niteliklerine uygun, iyi ve rasyonel bir şekilde kullanılabilmesi açısından, birbirine bitişik taşınmazlarda komşuların, birbirlerini rahatsız ve huzursuz etmekten kaçınması, gerektiğinde bir komşunun, diğer komşunun kendi taşınmazından yararlanabilmesi için gerekli bazı fiillere katlanması ve komşuların birbirlerine yardım etmesi gerektiği hususlarına değinmektedir. Komşuluk hukuku ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. ÇÖRTOĞLU İ. Sahir, Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları, Ankara 1982. Y. 1. HD.'nin 20.06.2005 tarih, E. 2005/ 7133, K. 2005/ 7557 sayılı kararında da komşu parsellerde komşuluk hukukunun ihlal edilip edilmediğinin tespiti bakımından "...Komşuluk hukukunun ihlal edildiğinin kabul edilebilmesi zarar koşuluna bağlıdır. Bir kimsenin kendi mülkiyet alanında yaptığı yapının ya da tasarrufunun komşu taşınmaz malikine bir zarar verdiği kanıtlanmadığı takdirde, bu halin çekişme olarak nitelendirilmesi ve giderilmesi düşünülemez. İmara aykırılık ise idare ve idari yargıyı ilgilendirir. Komşu parsel yönünde pencere açılmış olması başlı başına komşuluk hukukuna aykırılık teşkil etmez. Bu hususta ileri sürülebilecek mahremiyet iddiasının da geçerli bir giderim nedeni olarak kabul edilmesine olanak yoktur." denilmek suretiyle ilginç bir karara hükmedilmiştir. Kararın ayrıntılı metni için bkz. ( <http://www.kazanci.com>, 29.08.2010 ).

<sup>463</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 385-386. Aynı yöndeki Yargıtay kararlarında da aynı husus belirtilmektedir. Y.17.HD.'nin 17.10.2006 tarih, E.2006/3706, K.2006/7918 sayılı kararında "Davacıların, tapu kaydı ile irsen intikale ve kadastro öncesi nedene dayanarak genel kadastro sonucu davalı adına oluşan tapu kaydının kısmen iptali ve tescil talep ettikleri davada, uyumsuzluk, ortak sınıra ilişkindir. Yapılan keşiflerde dinlenen bilirkişi ve tanık sözlerinden, birbirini okuyan eski tapu kayıtlarındaki ortak sınırın kesin olarak saptanamadığı anlaşıldığından, mahkemece taraf tapularındaki taşınmazların yüzölçümleri arasında orantı kurularak tapu kayıtlarının kapsamının ve ortak sınırın belirlenmesi gerekir." şeklinde karara hükmedilmiştir. Yine Y.14.HD.'nin 02.04.2007 tarih, E.2007/2305., K.2007/3558 sayılı kararında "Dava, intifa hakkı kapsamında kalan taşınmaz bölümüne yol olarak kullanılmak suretiyle oluşan muarazanın giderilmesi istemiyle açılmıştır. Mahkemece yapılması gereken iş, orman sayılan yerlerdeki taraflara taşocağı işletmek üzere verilen sahalara orman idaresinin geliş-geçiş yolu olarak nereleri gösterdiğini dava dışı orman idaresinden sorup saptamak, şayet davalıya krokide sarı ile boyanan güzergah yol güzergahı olarak kullanılmak üzere gösterilmemişse davayı şimdiki gibi kabul etmek, aksi halde davayı reddetmek olmalıdır." denilerek davacının sınırın tespit edilmesine ilişkin hakkına işaret edilmektedir, ( <http://www.kazanci.com>, 19.08.2010 ).

<sup>464</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 386; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 516; ERTAŞ, ( Eşya Hukuku ), s. 347.

uyuşmazlıklarına ilişkin davalar, genellikle istihkak davası, elatmanın önlenmesi davası ya da tapu sicilinin düzeltilmesi davası olarak açılmaktadır<sup>465</sup>.

Sınır uyuşmazlıklarına ilişkin olarak açılacak bir diğer dava ise taşınmazların sınır çizgisinin hiçbir şekilde belli olmaması, ihtilafa yol açması sebebiyle sınırların belirlenmesi amacına yönelik “sınır tespiti”<sup>466</sup> davasıdır. Bu son davanın tespit davası mı yoksa yenilik doğuran bir dava mı olduğu sorunu tartışmalı olmakla birlikte, doktrindeki baskın görüşe göre<sup>467</sup> bu dava bir tespit davası niteliği taşımaktadır. Türkiye’de yukarıda belirtilen hükümler uygulama alanı bulamamakta, özellikle sınır tespiti davasının açılacağı hallerde elatmanın önlenmesi davası açıldığı ve uyuşmazlıkların bu yolla çözümlendiği görülmektedir<sup>468</sup>.

Elatmanın önlenmesi davasında, sınırları belli bir taşınmaza yapılan elatmanın önlenmesine ilişkin bir talep söz konusu iken sınır tespiti davasında sınırları hiçbir şekilde belli olmayan iki taşınmazın sınırlarının hakim yenilik doğuran hükmüyle ortaya çıkartılması söz konusu olur. Tapu sicilinin düzeltilmesi davası ise yenilik doğuran bir dava olmayıp, tespit davası niteliği taşımaktadır. Temel işlevi ise şekli eşya hukuku ile maddi eşya hukuku arasındaki ayrımı tespit ederek ikisi arasındaki uyumu sağlamaktır<sup>469</sup>.

---

<sup>465</sup> ZEVKLİLER, Aydın, Gayrimenkul Sınır İhtilafı, Ankara 1976, s. 142; GİRİTLİOĞLU, s. 131.

<sup>466</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ ÖZDEMİR, s. 385-386: Yazarlar, bir taşınmazın sınırının belirsiz olması halinde, bu arazinin malikinin, TMK. m. 720 hükmü çerçevesinde, komşusundan planın düzeltilmesini ve arz üzerine işaretler koymak suretiyle sınırın tayin edilmesini talep hakkına sahip olduğunu, bu talep üzerine komşu taşınmaz malikinin sınırın tayini için, işbirliğinde bulunma borcu altına gireceğini, komşu arazi malikinin bu borcu rızası ile yerine getirmemesi halinde, sınırın mahkemece tespiti için dava açabileceği, açılan bu davaya ise sınır tespiti davası adı verildiğini ifade etmektedir. Y.14.HD.’nin 28.09.2001 tarih, E.2001/5003; K.2001/6098 sayılı kararında da sınır tespitine ilişkin davalarda, geçerli olan idari sınır tespiti kayıtlarının uygulanması, idari sınıra göre aşkın kullanımın olup olmadığının belirlenmesi gerekir.” denilmek suretiyle sınır tespiti davasının amacı belirtilmiş bulunmaktadır.

<sup>467</sup> ZEVKLİLER, s. 174; ÜSTÜNDAĞ, s. 154; GİRİTLİOĞLU, s. 132.

<sup>468</sup> KURT, s. 185. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 20.02.2008 tarih, E. 2008/14-154; K. 2008/148 sayılı kararın da “Dava, köyler arasındaki idari sınır tespiti ile oluşan muarazanın giderilmesi istemleriyle açılmıştır. Davalı köyün men edildiği yer aslında kamu malı niteliğindeki orman olarak saptanmıştır. Bu tür bir yerde taşınmazın özelliğinden dolayı kullanım belirlenmesi yapılamaz. Esasen bir taşınmazın bir başka köyün idari sınırları içerisinde kalmış olması da mutlaka o taşınmazın idari sınırları içerisinde kalan köy ya da belediyeye ait olduğunu göstermez. O nedenle mahkemece sadece idari sınırların uygulanma durumuna göre belirleme hükmü kurulması ile yetinilmesi gerekirken, ayrıca elatmanın önlenmesine karar verilerek mülkiyet belirlenmesi yapılması doğru olmamış, kararın bu nedenle bozulması gerekmiştir.” denilmek suretiyle, sınır tespiti davasının elatmanın önlenmesi davasıyla birlikte açılacağı belirtilmiştir, ( <http://www.kazanci.com>, 19.08.2010 ).

<sup>469</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 186.

## SONUÇ

Çalışmamız kapsamında tapu sicilinin düzeltilmesi yolları, geniş anlamda gerçeğe aykırılık teşkil eden her türlü tapu sicil işlemi bakımından ayrı ayrı ele alınmıştır. Bu kapsamda yalnız TMK. m. 1025'te tapu sicilinin düzeltilmesine konu edileceği belirtilen “tescil, terkin ve tadil ( değişiklik ) işlemleri açısından değil, şerhler, beyanlar ve hukuka aykırılık teşkil eden diğer tapu sicil kayıtları bakımından da tapu sicilinin düzeltilmesi yollarına başvurulup başvurulamayacağı, eğer bu yollara başvurma imkanı mevcut ise düzeltme işleminin nasıl sağlanacağı hususlarına, doktrindeki görüşlere de yer verilmek suretiyle değinilmiştir.

Mirasbırakanın muvazaalı işlemleri bakımından, doktrinde farklı görüşlerin benimsenmesine yol açan Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun 01.04.1974 tarihli ve E.1974/ 1, K.1974/2 sayılı ve 22.05.1987 tarih, E. 1986/ 4, K. 1987/ 5 sayılı kararları çalışmamızda özel olarak incelenmiş ve her iki kararın da hukuki geçerliliği bulunmayan bir takım sonuçlar içerdiği kanaatine varılmıştır. 1974 tarihli kararda kanunda yalnız saklı pay sahibi mirasçılar için tanınan tenkis davası açma hakkının, kanuna aykırılık teşkil edecek bir şekilde bütün mirasçılar tarafından açılabilceği belirtilmiş bulunmaktadır. Halbuki mirasbırakanın muvazaalı işlemlerine karşı saklı pay sahibi olmayan mirasçılar yalnızca, mirasbırakanın muvazaa ve şekil noksanı nedeniyle sahip olduğu tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilirler, dava külli halef sıfatıyla iktisap edildiği için davacılar muvazaayı şahitle ispat edemezler. 1987 tarihli kararda ise tenkis davası ile tapu sicilinin düzeltilmesi davasının değişik olasılıklara göre birlikte açılmasının mümkün olduğu haller ile bu davaların birlikte açılmasına mümkün olmayan hallere hiçbir şekilde değinilmeden “miras bırakanın yaptığı temlik tasarruflardan zarar gören mirasçıların tenkis davası ile birlikte kademeli olarak veya tenkis davası açtıktan sonra ayrı bir dilekçe ile Borçlar Kanunu'nun 18. maddesine dayalı muvazaa nedeniyle iptal-tescil davası açabilecekleri” sonucuna varılması yanlıştır. Söz konusu kararlar, kanuna aykırı bir uygulamaya sebebiyet verdiğiinden, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun yukarıdaki esaslara uygun bir şekilde yeniden içtihadı birleştirme yoluna gitmesi gerekmektedir.

Gerçek hak durumunu yansıtmayan kişisel hak şerhleri, TMK m. 1010/ b. 3 kapsamındaki tasarruf kısıtlamaları şerhi için tapu sicilinin düzeltilmesi yoluna başvurulabilir. Buna karşılık TMK m. 1010/ b. 1 ve 2 ile TMK. m. 1011'de düzenlenen geçici tesclin şerhi ile ilgili tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılmayacağı görüşündeyiz. Kişisel hakların terkin üzerine terkin edilen kişisel hakkın tapu siciline tekrar şerh verilmesi için tapu sicilinin düzeltilmesi yoluna başvurulup başvurulamayacağı meselesi ise doktrinde tartışmalıdır. Her ne kadar, doktrindeki bir görüş tarafından kişisel hak şerhinin hukuka aykırı bir şekilde terkin edilmesi üzerine söz konusu kişisel hakkın, tapu sicilinin düzeltilmesi yollarına başvurulması suretiyle şerh verilmesinin mümkün olmadığı, hak sahibinin kişisel hakkın yeniden şerh verilmesi için inşai bir dava açması gerektiği belirtilmişse de bu görüşe katılmamız mümkün değildir, bu kapsamda tapu sicilinin düzeltilmesi yoluna başvurma hakkı mümkün bulunmalıdır.

Tapu sicilinde yer alan ve aynı hak niteliği taşımayan beyanlar için tapu sicilinin düzeltilmesi yoluna başvurulup başvurulamayacağı hususu da tartışmalı olmakla birlikte biz tapu sicilinin düzeltilmesine ilişkin hükümler kıyasen uygulanmak suretiyle tapu sicilinin düzeltilebileceği kanaatini taşımaktayız.

Çalışmamızda tapu sicilinin, TMK. m. 1025 hükmü kapsamı dışında düzeltilebileceği hallere ayrı ayrı yer verilmiştir. Tapu sicilinde tarafların anlaşmasına dayalı düzeltme işlemi gerçekleştirilmesi mümkündür. Bu kapsamda, taraflar arasındaki düzeltme sözleşmesinin adi yazılı şekilde yapılmasının yeterli olacağı şeklindeki görüşe katılmamız mümkün değildir; zira bu görüş çerçevesinde adi yazılı şekilde düzeltme sözleşmesinin akdedilmesi halinde, tapu sicili işlemlerine olan güvenin ortadan kalkması ve hak sahiplerinin zarara uğramasına tehlikesi ortaya çıkabilir. Kanaatimizce, tüm düzeltme sözleşmelerinin, kendilerine özgü şekil şartlarına tabi olması gerekmektedir.

Tapu sicilindeki adi bir yazım hatasının veya hukuki değerini yitirdiği tapu sicilinden anlaşılabilen hakların, hak sahibinin yazılı talebi üzerine veya tapu sicil memurunun re'sen harekete geçmesi suretiyle düzeltilebilmesi mümkündür. Temel amaç, tapu

sicilinin mümkün olduğunca en kolay ve hızlı bir şekilde düzeltilmesidir; fakat uygulamada, yanlışlıkların idari yoldan düzeltilmesi yolunun gereğince işletilmediği durumlara rastlanabilmekte, bu durum düzeltme işlemlerinin en kısa süre içerisinde tamamlanmasını engellemektedir. Kanaatimizce, tapu sicil müdürlüklerinin, mümkün olduğu ölçüde yanlışlıkların idari yoldan düzeltilmesi yoluna başvurmaları yerinde olacaktır.

Çalışmamızda TMK. m.1027 ve TMK. m.1025 hükümleri kapsamındaki tapu sicilinin düzeltilmesi davaları arasındaki farklara değinilmişse de Yargıtay içtihatları kapsamında bu ayrıma dikkat edilmemekte, TMK. m. 1027 kapsamındaki tapu sicilinin düzeltilmesi davasına, yalnızca adi yazım yanlışlıklarının düzeltilmesi için başvurulmaktadır.

Tapu sicilinin düzeltilmesi bakımından, TMK. m. 1025 kapsamında açılacak tapu sicilinin düzeltilmesi davası ile ilgili olarak doktrinde, davanın, tapu sicilindeki yanlış kayıttan doğrudan veya dolaylı olarak olumlu etkilenen kişiler aleyhine açılması gerektiği belirtilmişse de kanaatimizce, yolsuz tescilden dolaylı olarak yararlanan kişiler aleyhine dava açılması ile ilgili olarak sınırlandırma yapılması gerekmektedir. Somut dava koşullarına göre davanın, tapu sicilinde sadece o uyuşmazlıkla ilgili doğrudan hak sahibi görünen kişilere yöneltilmesi yeterli sayılmalı, bunun dışında, gerçek hak sahibinden, dava konusu uyuşmazlıktan kimlerin ne şekilde dolaylı olarak yararlandığını araştırması beklenmemeli ve davacıya böyle bir yükümlülük getirilmemelidir.

Sonuç olarak, gerek tapu sicil müdürlüklerinin gerekse idari merci ve mahkemelerinin hızlı ve çözüme yönelik uygulamaları çerçevesinde tapu sicilinin düzeltilmesi ile ilgili hükümlere en üst seviyede işlerlik kazandırılması ve tapu sicilinin hak sahiplerinin zarara uğramaksızın haklarına kavuşabilmeleri mümkün olabilecektir. Bu bakımdan anılan kurumlara önemli görevler düşmektedir.

## KAYNAKÇA

- ACEMOĞLU, Kevork:** Eşya Hukuku Meseleleri, İstanbul 1970, ( Eşya Hukuku ).
- ACEMOĞLU, Kevork:** Tapulama Kanununun İncelenmesi ve Eleştirilmesi, İstanbul 1970, ( Tapulama Kanunu ).
- ACEMOĞLU, Kevork:** Türk Hukukunda Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan Gayrimenkullerin Hukuki Durumu, İstanbul 1965, (Kayıtlı Olmayan Gayrimenkuller).
- ADAY, Nejat:** Taşınmaz Mülkiyetinin Naklinde Muvazaa, İstanbul 1992.
- AKBIYIK, Cem:** Miras Sebebiyle İstihkak Davası, 2. Baskı, İstanbul 2003.
- AKİPEK, Jale G./ AKINTÜRK, Turgut:** Eşya Hukuku, İstanbul 2009.
- AKİPEK, Jale G.:** Üst Hakkı Kavramı ve Bu Hakkın Muhtevası, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No: 350, Ankara 1974, s. 229-275, ( Üst Hakkı ).
- AKİPEK, Jale G.:** Türk Eşya Hukuku ( Aynı Haklar ), Birinci Kitap- Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 1972, ( Eşya Hukuku ).
- AKKANAT, Halil:** Tapu Tahsis Belgesinden Kaynaklanan Hukuki Sorunlar, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, I.Cilt, İstanbul 2009, s. 233-250, ( Tapu Tahsis Belgesi ).
- AKKANAT, Halil:** Taşınmaz Mülkiyetinin Olağan Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C: LXII, S: 1-2, İstanbul 2004, s. 317-332, ( Olağan Zamanaşımı ).
- AKYOL, Şener:** Türk Medeni Hukukunda Temsil, İstanbul 2009.
- ALBAŞ, Hakan:** Tapu Siciline Kayıtlı Taşınmazlar Bakımından Olağanüstü Zamanaşımı İle Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanımında Mirasçılar Arasında Zamanaşımının İşlememesi Sorunu, Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi, C:9, S:2, İzmir 2007, s. 1-28.
- ALTAŞ, Hüseyin:** Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi, Ankara 1998.
- ALTAY, Sümer:** Konkordato ve Yeniden Yapılandırma Hukuku, C.I-II, İstanbul 2005.

- ANTALYA, O.Gökhan:** Miras Hukuku, 2. Baskı, İstanbul 2009.
- ARAL, Vecdi:** Kanuni İrtifaklar, İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası, İstanbul 1964, C. XXIX, Sayı 4, s. 1038-1045.
- ARIDEMİR, Arzu Genç:** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2002/7 Sayılı, 11.06.2002 Tarihli Genelgesi'nin Aile Konutu Şerhine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan, Ankara 2006, s. 127-148.
- ARPACI Abdülkadir:** Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim, İstanbul 1990.
- ATAAY, Aytekin:** Medeni Hukukun Genel Teorisi, Temel Bilgiler- Genel Kavramlar, 4.Bası, İstanbul 1995.
- AYAN, Mehmet:** Eşya Hukuku 1, Zilyetlik ve Tapu Sicili, Güncelleştirilmiş 5. Baskı, Konya 2010, ( Eşya Hukuku ).
- AYAN, Mehmet:** Kanuni Şuf'a Hakkı, Prof. Dr. Halil Cin'e Selçuk Üniversitesi'nde 10.Hizmet Yılı Armağanı, Konya 1995, s. 335-368, ( Kanuni Şuf'a Hakkı ).
- AYDIN, Aybay/ HATEMİ, Hüseyin:** Eşya Hukuku, İstanbul 2009.
- AYBAY, Aydın:** Tapu Sicilinde Muvakkat Tescil, İstanbul 1962.
- AYİTER, Nuşin:** Eşya Hukuku, Kısa Ders Kitabı, 2.Bası, Ankara 1983.
- AYİTER, Nuşin/ KILIÇOĞLU, Ahmet:** Miras Hukuku, 3.Bası, Ankara 1993.
- AYİTER, Kudret:** Medeni Hukukta Tasarruf Muameleleri, Ankara 1953.
- BALCI, Şakir:** Uzlaşma Yoluyla Yeniden Yapılandırma, İflasın Erteleme ve Konkordato İle Karşılaştırmalı, İstanbul 2006, ( İflasın Erteleme ve Konkordato ).
- BALCI, Şakir:** Konkordato, İzmir 2007; KURU Baki, İcra ve İflas Hukuku "İptal Davaları ve Konkordato Dahil", İstanbul 1983, ( Konkordato ).
- BARLAS, Nami:** Adi Ortaklık Temeline Dayalı Sözleşme İlişkileri, 2.Bası, İstanbul 2008, ( Adi Ortaklık ).
- BARLAS, Nami:** Yeni Medeni Kanuna Göre Eşler Arası Hukuki İşlem Rejimi, Makalelerim, C: 1, İstanbul 2008, s. 331- 356, ( Hukuki İşlem Rejimi ).
- BARLAS, Nami:** Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları, Makalelerim, C: 1, İstanbul 2008, s. 223-261, ( Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ).



**BAŞPINAR, Veysel:** Elektronik Tapu Sicili Düzenlenirken, Tapu Sicilinin Aleniyeti ve Diğer Alanlarla İlgili Alınması Gereken Tebdirler, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 57, Sayı:3, Ankara 2008, s. 97- 132, ( Elektronik Tapu Sicili ).

**BAŞPINAR, Veysel:** Taşınmaz Satımında Vekalet, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C:45, S:1-4, Ankara 1996, s. 483- 504, ( Taşınmaz Satımında Vekalet ).

**BAŞTÜRK, Faruk:** Finansal Kiralama Sözleşmesinin Şekli ve Tescili veya Şerhi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 57, Sayı:4, Ankara 2008, s. 99-133.

**BERKİ, Şakir:** Türk Medeni Kanununda Zilyetlik ve Tapu Sicili İle İlgili Prensipler ve Tapusuz Gayrimenkuller, Zilyetlik- Tapu Sicili- Tapusuz Gayrimenkuller, Prof. Dr. Hıfzı Timur'un Anısına Armağan, İstanbul 1979, s. 149-161.

**BULUT, Nihat:** Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı, Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, C: X, S: 3- 4, Yıl: 2006, s. 15- 26.

**BURCUOĞLU, Haluk:** Yalnızca Aşar ve Rüsumatın Vakfedilmiş Bulunduğu Taşınmazlar Açısında Vakıflar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair 4103 Sayılı Yasanın Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Selahattin Sulhi Tekinay'ın Hatırasına Armağan, İstanbul 1999, s. 143-163.

**CAN, Mertol:** Yeni Medeni Kanun'un İnşaatçı ( Yapı ) İpoteği Hakkındaki Hükümleri İle İpoteğin Kendi Adına Tescilini Talep Edebilecek Kişiler Bakımından Bir Değişiklik Yapılıp Yapılmadığı Meselesi, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: VII, Sayı: I-II, Haziran- Aralık 2004, s. 1-7.

**CANSEL, Erol:** Tapu Siciline İtimat Prensibi, Ankara 1964.

**CANSEL, Erol/ İNAN, Ali Naim:** Ayni Hak Kavramı ve Eşya Hukukunun Konusu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 21, S: 1-4, Ankara 1964, s. 345- 367.

**ÇÖMEK, Atakan:** Türk Hukukunda Tapuya Kayıtlı Olmayan Malların Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması, ( Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi ) Ankara 2009.

- ÇÖRTOĞLU, İ. Sahir:** Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları, Ankara 1982.
- DAVRAN, Bülent:** Gayrimenkul Rehninin Teferruata Şumülü, Devletler Hususi Hukuku Ordinaryüs Profesörü Muammer Raşit Seviğ'e Armağan, İstanbul 1956, s. 563-579.
- DAVRAN, Bülent:** Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul 1972.
- DELİDUMAN, Seyithan:** Medeni Usul Hukukunda Senet ve Senetlerle Yazılı Şekil Arasındaki İlişki, ( <http://www.hukukcu.com>, 15.09.2010 ).
- DEMİR, Mehmet:** Zorunlu Geçit İrtifakı Kurulmasının Koşulları ve Tazminatın ( Tam Bedelin ) Belirlenmesi Sorunu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C:52, S:1, Ankara 2003, s. 187-210.
- DOĞAN, Ayşegül:** Tapusuz Taşınmazların Olağanüstü Zamanaşımı İle Kazanılması, ( Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi ) Ankara 2007.
- DOĞAN, Murat:** Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlamasının Şerhi, Ankara 2004.
- DOĞAN, Murat:** Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu, Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: VI, Sayı: 1-4, 2002, s. 285- 300.
- DÖNMEZ, İrfan:** Tatbikatta Tapu İptali Davaları ve Mevzuat ve İlgili Yargıtay İçtihatları, Ankara 1964.
- DÖRTGÖZ, Gürsel Öcal:** Tapu ve Kadastro İşlemlerinde Sahtecilik Suçları ve Alınması Gerekli Tedbirler, Ankara 1993.
- DURAL, Mustafa:** Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul Hukuk Fakültesi Adalet Meslek Yüksek Okulu Öğrencileri İçin Ders Notları, İstanbul 1981.
- DURAL, Mustafa/ SARI, Mustafa:** Türk Özel Hukuku, Temel Kavramlar ve Medeni Kanununun Başlangıç Hükümleri, C.I, 4.Baskı, İstanbul 2009.
- ERÇİN, Ferhat:** İ kale Sözleşmeleri, Prof. Dr. Zahit İmre'ye Armağan, İstanbul 2009, s. 125-138.
- ERDÖNMEZ, Güray:** Nam-ı Müstear ve Tasarrufun İptali Davaları, Türkiye Bankalar Birliği Bankacılar Dergisi, S: 59, 2006, s. 84- 105.
- ERDOĞAN, İhsan:** Hukuki Muamelelerde Şekle Aykırılığın Sonuçları, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: I, S: I, Haziran 1997, s. 1-11.
- ERDOĞMUŞ, Belgin:** Roma Eşya Hukuku, 3.Basım, İstanbul 2006.

- EREL, Şafak N.:** Eşyaya Bağlı Borç, 100.Yılında Atatürk'e Armağan Dizisi No:33, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi No: 490, Ankara 1982.
- EREN, Fikret:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 11.Baskı, İstanbul 2009, ( Borçlar Hukuku ).
- EREN, Fikret:** Kadastro Kanununa Göre İhya Yoluyla Toprak Mülkiyetinin Kazanılması, Prof. Dr. Jale G. Akipek'e Armağan, Konya 1991, s. 231-243, ( İhya ).
- EREN, Fikret:** Mülkiyet Kavramı, Dr. A. Recai Seçkin'e Armağan, Ankara 1974, s. 765-795, ( Mülkiyet ).
- EREN, Fikret:** Türk Medeni Kanununa Göre Yasal Önalım Hakkı, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: XII, S: 1- 2, Haziran- Aralık 2008, s. 103- 126 ( Önalım Hakkı ).
- ERGÜNE, Mehmet Serkan:** Üst Hakkının Tasarruf İşlemlerine Konu Olmasına İlişkin Hukuki Sorunlar, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt: LXVI, Sayı: 1, İstanbul 2008, s. 275-291.
- ERGÜNEY, Hilmi:** Türk Hukukunda Lugat ve İstılahlar, İstanbul 1973.
- ERİŞ, Gönen/ ULUSOY, Yılmaz:** Kooperatifler Kanunu ve Vergilendirme, Ankara 1987.
- ERMAN, Hasan:** Medeni Hukuk Dersleri, Başlangıç Bölümü, İstanbul 2004.
- ERTAŞ, Şeref:** Eşya Hukuku, Zilyetlik, Tapu Sicili, Taşınmaz-Taşınır Mülkiyeti, Kat Mülkiyeti- Devre Mülk ( 5711 Sayılı Kanun Değişikliği ), İrtifak Hakları ve Rehin Hakları, Gözden Geçirilmiş 8.Baskı, Ankara 2008, ( Eşya Hukuku ).
- ERTAŞ, Şeref:** Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hak ve Borçların Devri, Prof. Dr. Mahmut Tevfik Birsel'e Armağan, İzmir 2001, s. 79-91, ( Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ).
- ERTAŞ, Şeref:** Tapu Sicilinin Yanlış Tutulmasından Doğan Zararlardan Hazinesinin Sorumluluğu, Prof. Dr. Turhan Tufan Yüce'ye Armağan, İzmir 2001, s. 45-57, ( Hazinesinin Sorumluluğu ).
- ERTAŞ, Şeref:** Yeni Medeni Kanunumuzda Velinin Çocuk Malları Üzerindeki Tasarruf Yetkisi, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 9, Özel Sayı, İzmir 2007, s.391-398, ( Çocuk Malları Üzerindeki Tasarruf Yetkisi ).

- ESENER, Turhan:** Salahiyete Müstenit Temsil, Ankara 1961, ( Temsil ).
- ESENER, Turhan:** Türk Hususi Hukukunda Muvazaalı Muameleler, Hukuki Mahiyeti- Hüküm ve Neticeleri- İtimada Müstenit Muamelelerle Mukayesesi- Kanun İhtilafları, İstanbul 1956, ( Muvazaalı Muameleler ) .
- ESİN, İsmail Gökhan:** ( Kanundan Doğan Şuf'a Hakkı ve Şerhedilmiş Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Haklar Örneğinde ) Gayrimenkul Mülkiyetinin Kanundan ve Sözleşmeden Doğan Özel Hukuk Takyitlerinin Çatışması, Prof. Dr. Selahattin Sulhi Tekinay'ın Hatırasına Armağan, İstanbul 1999, s. 221-245.
- ESMER, Galip:** Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, 5.Basım, İstanbul 1990.
- ESMER, Galip:** Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara 1998.
- ESMER, Galip:** Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, 4.Bası, Ankara 1984.
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmettin:** Borçlar Hukuku, II.Kısım, Akdin Muhtelif Nev'ileri, C.1, İstanbul 1980.
- GİRİTLİOĞLU, Necla:** Müdahalenin Men'i ( Elatmanın Önlenmesi ) Davası, İstanbul 1984.
- GÜMÜŞ, M. Alper:** Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri İle Karşılaştırmalı Olarak Eski Medeni Kanunun Üst Hakkına İlişkin Hükümlerinde Üst Hakkının Tarafları ve İlgilileri İçin Kabul Edilmiş "Tazminat ( Bedel ) Alacakları" ve "İpotek Hakları", Bilgi Toplumunda Hukuk, Ünal Tekinalp'e Armağan, C.II, İstanbul 2003, s. 534-567, ( Üst Hakkı ).
- GÜMÜŞ, Alper:** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.2, İstanbul 2010, ( Borçlar Hukuku ).
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper:** Türk Medeni Kanunu'nun Getirdiği Yeni Şerhler, Ankara 2003, ( Şerhler ).
- GÜNEŞ- CEYLAN, Seldağ:** Roma Hukuku'ndan Günümüze İstihkak Davası ( Rei Vindicatio ), Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: III, S: I- II, Haziran- Aralık 1999, s. 1-16.

- GÜRAL, Jale:** Tapu Sicilinin Tashihi Davası, Tescil Davası, Gayrimenkul İştirasına Vekalet, Ankara Barosu Dergisi, Sayı: 1, Yıl: 1954, Ankara 1954, s. 30-40, ( Tapu Sicilinin Tashihi Davası ).
- GÜRAL, Jale:** Miras Sebebi İle İstihkak Davasına Kimler Taraf Olabilirler, Ankara Barosu Dergisi 1953, S. 5, s. 400 vd., ( Miras Sebebi İle İstihkak Davası).
- GÜRBÜZ, Meral:** Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Hukuki Sorumluluk, Eskişehir Barosu Dergisi, S: 10, Haziran 2006, s. 9- 66.
- GÜRSOY, Kemal Tahir:** Medeni Kanunun Tapu Sicili Sisteminin Kabul Etmesinin Ortaya Çıkardığı Sorunlar ve Çözümlerine Genel Bir Bakış, Medeni Kanunun 50. Yılı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No:408, Ankara 1977, s. 139-171, ( Tapu Sicili Sistemi ).
- GÜRSOY, Kemal Tahir:** Miras Sebebiyle İstihkak Davası, Ankara 1958, ( İstihkak Davası ).
- GÜRSOY, Kemal Tahir:** Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 1970, ( Tapu Sicili ).
- GÜRSOY, Kemal Tahir/ EREN, Fikret/ CANSEL, Erol:** Türk Eşya Hukuku, Cilt 1 ve Cilt 2: Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Ayni Haklar, Ankara 1978.
- HATEMİ, Hüseyin/ SEROZAN, Rona/ ARPACI, Abdülkadir:** Eşya Hukuku, İstanbul 1991.
- HATEMİ, Hüseyin:** “Nam-ı Müstear” Kavramı ve “Vekalet” İle İlişkisi, Temsil ve Vekaletle İlişkin Sorunlar Sempozyumu, 14-16 Haziran 1976, İstanbul 1977, s. 101-125.
- HAVUTÇU, Ayşe:** Devre Mülk Konusunda Avrupa Hukukundaki Gelişmeler, Prof. Dr. Kemal Oğuzman’a Armağan, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl: 1, Sayı: 1, Ocak 2002, s. 347- 401, ( Devre Mülk Konusunda Avrupa Hukukundaki Gelişmeler ).
- HAVUTÇU, Ayşe:** Devre Mülk Hakkı, İzmir 1987, ( Devre Mülk Hakkı ).
- HELVACI, İlhan:** İsviçre Borçlar Kanununun Sözleşmeden Doğan Ön Alım, Alım ve Geri Alım Haklarına İlişkin Değişiklikleri ( İsviçre Borçlar Kanunu Madde 216/Fıkra 2, Fıkra 3, Madde 216/a- 216/e ), Prof. Dr. Aysel Çelikel’e

Armağan, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Yıl: 19-20, Sayı 1-2, Yıl: 1999-2000, s. 397-417.

**HELVACI, Serap:** Kat İrtifakı İle Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımının Karşılaştırılması, Prof. Dr. Hayri Domaniç'e Armağan, İstanbul 1995, s. 287-292.

**İMRE, Zahit:** Aynı Hak Mefhumu Üzerine Düşünceler, Medeni Hukuk Ordinaryüs Profesörü A.Samim Gönensay'a Armağan, İstanbul 1955, s. 324-352, ( Aynı Hak Mefhumu ).

**İMRE, Zahit:** Medeni Hukuka Giriş, 3.Bası, İstanbul 1980, ( Medeni Hukuk ) .

**İMRE, Zahit/ ERMAN, Hasan:** Miras Hukuku, Yasal Mirasçılık, Ölümüne Bağlı Tasarruflar, Mirasın Geçmesi, Mirasın Taksimi, Gözden Geçirilmiş 7.Basım, İstanbul 2010.

**KARAHASAN, Mustafa Reşit:** Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, Öğreti, Yargıtay Kararları, İlgili Mevzuat, 2. Cilt, İstanbul 2007.

**KARAYALÇIN, Yaşar:** Muvazaa ( Danışık )- Hileli Anlaşma- Miras Bırakanın Muvazaası, Prof. Dr. Selahattin Sulhi Tekinay'ın Hatırasına Armağan, İstanbul 1999, s. 343-373.

**KILIÇ, Halil:** Gayrimenkul Davaları, C.II, Ankara 1997.

**KILIÇOĞLU, Ahmet:** Taşınmaz Satımında Şekil ve Hakkın Kötüye Kullanılması, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 38, S: 1-4, Yıl 1981, s. 209- 222.

**KIRCA, Çiğdem:** Önalım Hakkı Konusunda Medeni Kanundaki Değişiklikler, Prof. Dr. Ömer Teoman'a Armağan, 2.Cilt, İstanbul 2002, s. 1178-1203, ( Önalım Hakkı ).

**KIRCA, Çiğdem:** Zorunlu İrtifakların Hukuki Niteliği, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 80. Yıl Armağanı, C: 54, S: 4, Ankara 2005, s. 65-76, ( Zorunlu İrtifaklar ).

**KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip:** Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, İstanbul 1959, ( Gayrimenkul Satış Vaadi ).

**KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip:** Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem- Sözleşme, Birinci cilt, 4. Bası, İstanbul 2008, ( Borçlar Hukuku ).

- KORAL, Rabi:** Şuf’ada İstihlaf Fikri Kayıt Tashihi Davası ve Temyiz Tevhidi İçtihat Kararı, Medeni Hukuk Ordinaryüs Profesörü A.Samim Gönensay’a Armağan, İstanbul 1955, s. 263-293.
- KÖPRÜLÜ, Bülent/ KANETİ, Selim:** Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul 1972-1973.
- KURT, Ekrem:** Tapu Sicilinin Düzeltilmesi, İstanbul 2004.
- KURT, Ekrem:** Tapu Sicilini Düzeltme Davasının Hukuki Niteliği, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, II.Cilt, İstanbul 2009, s. 1189-1199, ( Tapu Sicilini Düzeltme Davasının Hukuki Niteliği ).
- KURU, Baki:** İcra ve İflas Hukuku “İptal Davaları ve Konkordato Dahil”, İstanbul 1983.
- KURU, Baki:** Konkordato, Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü’nün Düzenlediği İcra ve İflas Kanunu Değişiklik Tasarısı Hakkında Seminer, Ankara 1963, s. 117-154.
- KURU, Baki:** Hukuk Muhakemeleri Usulü El Kitabı, İstanbul 1995, (El Kitabı).
- KURU, Baki:** Hukuk Muhakemeleri Usulü, C.II, 6.Bası, İstanbul 2001, ( Hukuk Muhakemeleri Usulü ) .
- KURU, Baki/ BUDAK, Ali Cem:** Tespit Davaları, 2. Baskı, İstanbul 2010.
- LA SALLE LAW LIBRARY** (United States Encyclopedias and Dictionaries): Formerly American Law and Procedure, Volume V, History of Real Property- Transfer of Title to Real Estate- Mortgages- Mining Law- Irrigation Law, Chicago 1965.
- LIPSTEIN, Kurt ( Çeviren: Bülent SÖZER ):** İngiliz Hukukuna Göre Aile Hukuku Mülkü ve İsviçre Tapu Sicili Bir Hüviyet Değişirme Olayı, Prof. Dr. Hüseyin Nail Kubalı’ya Armağan, Yıl:8, Sayı: 11, İstanbul 1974, s. 359-369.
- MORALI, Ahu Aynoğlu:** Mülkiyet Hakkının Teminat Amaçlı Devrine Yönelik İnançlı İşlemler, ( Yayınlanmamış Doktora Tezi ), İstanbul 2006.
- OĞUZ, Arzu:** Muvazaa Kuramının Iustiniaus’tan Günümüz Modern Kanunlaştırma Hareketlerine Kadar Gelişim Çizgisi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C:45, S:1-4, Ankara 1996, s. 453-481, ( Muvazaa Kuramı ).

- OĞUZ, Arzu:** Roma ve Türk Hukukunda İnançlı İşlem ve Vekalet Sözleşmelerinin Karşılaştırılması, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 41, S: 1-4, Ankara 1989-1990, s. 225-284, ( İnançlı İşlem ).
- OĞUZMAN, M. Kemal:** Eşyaya Bağlı Haklara Hakim Olan Esaslar, Prof. Dr. Halil Arslanlı'nın Anısına Armağan, İstanbul 1978, s. 107-124 ( Eşyaya Bağlı Haklara Hakim Olan Esaslar ) .
- OĞUZMAN, M. Kemal:** Miras Bırakanın Gayrimenkule İlişkin Muvazaalı İşlemleri Bakımından Tenkis Davası ve Tapu Kaydının Tashihi Davası, Prof. Dr. İlhan E. Postacıoğlu'na Armağan, İstanbul 1990, s. 187-198 ( Mirasbırakanın Muvazaalı İşlemleri ).
- OĞUZMAN, M. Kemal/ BARLAS, Nami:** Medeni Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar, 15.Bası, İstanbul 2008.
- OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY- ÖZDEMİR, Saibe:** Eşya Hukuku, Zilyetlik, Taşınmaz ve Taşınır Mülkiyeti, Kat Mülkiyeti, Sınırlı Ayni Haklar, Gözden Geçirilmiş 12.Bası, İstanbul 2009.
- OĞUZMAN, M. Kemal/ÖZ, M. Turgut:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6.Baskı, İstanbul 2009.
- OKTAY- ÖZDEMİR, Saibe:** Kişilik Hakları ve Bilgi Alma Hakkı Çerçevesinde Tapu Sicilinin Aleniliği ( Kamuya Açıklığı ) İlkesi, Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan, Ankara 2006, s. 503-528, ( Tapu Sicilinin Aleniliği ) .
- OKTAY- ÖZDEMİR, Saibe:** Teminat Amaçlı Mülkiyet Devri Sözleşmeleri, Prof. Dr. Aysel Çelikel'e Armağan, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Yıl: 19-20, Sayı 1-2, Yıl: 1999-2000, s. 657-683, ( Teminat Amaçlı Mülkiyet Devri Sözleşmeleri ).
- OKTAY- ÖZDEMİR, Saibe:** Türk Hukukunda Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Zamanaşımı İle Kazanılması, İstanbul 1990, ( Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazlar ) .
- OKTAY- ÖZDEMİR, Saibe:** Teminat Amaçlı Alacak Devri ve Toptan Temlik Sözleşmeleri, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt: LVII, Sayı: 1-2, İstanbul 1999, s. 265-299, ( Toptan Temlik Sözleşmeleri ).



- ÖĞÜZ, Tufan:** Kooperatif Ortağının, Kurada Kendisine İsabet Eden Taşınmaza İlişkin Talebinin Hukuki Niteliği, Cumhuriyet'in 75.Yıl Armağanı, İstanbul 1999, s. 789-798.
- ÖNCÜ, Özge:** Tüzel Kişilerin Kazandırıcı Zamanaşımı Yolu İle Taşınmaz Edinmesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı 2005, s. 239- 281.
- ÖZ, Turgut:** Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme- Borçlar Kanunu 61-66. Maddelerine İlişkin İctihatlar İle, İstanbul 1990.
- ÖZKAYA, Eraslan:** Kadastro Hukuku Ders Notları, İstanbul 2007.
- ÖZMEN, İhsan/ ÇORBALI, Halim:** 3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi, Ankara 1995.
- ÖZMEN, Ethem Saba:** Devre Mülk Hakkı, Ankara 1988.
- ÖZMEN, İsmail:** Kadastro Kanunu ve İlgili Mevzuat, Ankara 1994.
- ÖZÖN, Mustafa Nihat:** Osmanlıca Türkçe Sözlük, Ağustos 1971.
- ÖZSUNAY, Ergun:** Medeni Hukuka Giriş, Gözden Geçirilmiş 5.Bası, İstanbul 1986 ( Medeni Hukuk ).
- ÖZSUNAY, Ergun:** Saf İnançlı Muamelelerde Vekalet Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulanması, Temsil ve Vekalet İlişkin Sorunlar Sempozyumu, 14-16 Haziran 1976, İstanbul 1977, s. 101-125, ( Saf İnançlı Muameleler ) .
- ÖZSUNAY, Ergun:** Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta İnançlı Muameleler, İstanbul 1968, ( İnançlı Muameleler ).
- PALA, Ceylan:** Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar, ( Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi ), İstanbul 2007.
- PEKCANITEZ, Hakan/ ATALAY, Oğuz/ ÖZKAN, Meral Sungurtekin/ ÖZEKES, Muhammet:** İcra ve İflas Hukuku, 7.Bası, Ankara 2009.
- PEKCANITEZ, Hakan/ ATALAY, Oğuz/ ÖZEKES, Muhammet:** Medeni Usul Hukuku, 8.Baskı, Ankara 2009, ( Medeni Usul ).
- POSTACIOĞLU, İlhan E.:** İcra Hukuku Esasları, İstanbul 1958, (İcra Hukuku).
- POSTACIOĞLU, İlhan E.:** Nam-1 Müstear ve Muvazaa Meseleleri Hakkında Yeni Görüşler, Medeni Hukuk Ordinaryüs Profesörü A.Samim Gönensay'a Armağan, İstanbul 1955, s. 164-193, ( Nam-1 Müstear ) .

- POSTACIOĞLU, İlhan E.:** Şehadetle İspat Memnuniyeti ve Hudutları, İstanbul 1964, ( Şehadetle İspat Memnuniyeti ).
- POSTACIOĞLU, İlhan E.:** Mükerrer Tapulu Mahallin Satışı, İHFM, C. 18, 1952, s. 1210 vd., ( Mükerrer Tapulu Mahallin Satışı )
- POSTACIOĞLU, İlhan E.:** Gayrimenkullerin Ferağına Müteallik Akitlerde Şekle Riayet Mecburiyeti, İstanbul 1945, ( Şekle Riayet Mecburiyeti ).
- POSTACIOĞLU, İlhan E.:** Konkordato, 2.Baskı, İstanbul 1965, ( Konkordato ).
- REİSOĞLU, Safa:** Fevkalade Müruruzaman ile İlgili İçtihatları Birleştirme Kararları, Ankara 1963, ( Fevkalade Müruruzaman ) .
- REİSOĞLU, Safa:** Toprak Reformu ve Olağanüstü Zamanaşımı, Prof. Dr. K. Fikret Arık'a Armağan, Ankara 1973, s. 383-402, ( Toprak Reformu ).
- REİSOĞLU, Safa:** Türk Eşya Hukuku, C.1, Giriş-Zilyetlik-Tapu Sicili, 5.Bası, Ankara 1977, ( Eşya Hukuku ) .
- REİSOĞLU, Sefa:** Türk ve İsviçre Hukukunda Müteahhit ve İşçilerin Kanuni İpotek Hakkı, Ankara 1961, ( Kanuni İpotek Hakkı ).
- SARI, Suat:** Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C: LXIV, Sayı: 2, İstanbul 2006, s. 273-299.
- SAYMEN, Ferit H.:** Türk Medeni Hukuku, Cilt: 1 Umumi Prensipler, 3.Bası, İstanbul 1960.
- SAYMEN, Ferit H./ ELBİR, Hakkı K.:** Türk Eşya Hukuku, İstanbul 1954.
- SEBÜK, Tahir:** Şuf'a, Vefa ve İştira Hakları, İstanbul 1953.
- SEÇER, Öz:** İpoteğin Taşınmaz Bakımından Kapsamı, İstanbul Barosu Dergisi, C.82, S. 4, İstanbul 2008, s. 1901- 1932.
- SEROZAN, Rona:** Aile Konutunun Şerhine Değişik Bir Yaklaşım ( MK 194/III Kuralını Yeni Baştan Okuma Zorunluluğu, Prof. Dr. Zahit İmre'ye Armağan, İstanbul 2009, s. 279-288, ( Aile Konutu ) .
- SEROZAN, Rona:** Mülkiyet Hakkının Özü, İşlevi ve Sınırları, Prof. Dr. Ümit Yaşar Doğanay'ın Anısına Armağan, İstanbul 1982, s. 239-254, ( Mülkiyet Hakkının Özü ) .

**SEROZAN, Rona/ ENGİN, Baki İlkay:** Miras Hukuku, Genişletilmiş 2.Bası, Ankara 2008.

**SEROZAN, Rona:** Taşınır Eşya Hukuku, İstanbul 2002, ( Taşınır Eşya ).

**SİRMEN, Lale:** Eşya Hukuku Dersleri, Ankara 1995, ( Eşya Hukuku Dersleri ).

**SİRMEN, Lale:** Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu, Ankara 1975, ( Devletin Sorumluluğu ).

**SİRMEN, Lale:** Taşınmaz Satımında Bedelin Düşük Gösterilmesinin Hukuki Sonuçları, Prof. Dr. Jale G. Akipek'e Armağan, Konya 1991, s. 305-326 ( Taşınmaz Satım Bedeli ).

**SUNGURBEY, İsmet:** Borç İkrarı ve Borç Vaadi, İstanbul 1975, (Borç İkrarı ).

**SUNGURBEY, İsmet:** Alıcı Adına Tescilden Önce Biçim ( Şekil ) Eksikliği Yüzünden Geçersizliğinin İleri Sürülmesinin, Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağıyla Sınırlandırılması, Medeni Hukuk Sorunları, Altıncı Cilt, İstanbul 1994, s. 329-353, ( Biçim ( Şekil ) Eksikliği ).

**SUNGURBEY, İsmet:** Arazi-i Emiriyyedeki Ferağ Akdinin Şartları, Harcama ( Tasarruf ) İşlemi Niteliği, Ancak Hak Sahibi Olan Kimseden Hak Kazanılabileceği İlkesi, Medeni Hukuk Sorunları, Altıncı Cilt, İstanbul 1994, s. 103-109, ( Ferağ Akdinin Şartları ).

**SUNGURBEY, İsmet:** Arazi-i Emiriyyedeki Tasarruf Sebepleri- Eski Hukukumuzdaki Döneme Değil de Dört Yönden Sabit ( Değişmez ) Sınırlara Değer Verileceği İlkesine Yeni Hukuk Döneminde Çıkarılan Yasalarda da Yer Verilmiş, Böylece Bu İlke, Geleneksel Bir Temel İlke Niteliğini Kazanmıştır, Medeni Hukuk Sorunları, Altıncı Cilt, İstanbul 1994, s. 110-124, ( Arazi-i Emiriyyedeki Tasarruf Sebepleri ).

**SUNGURBEY, İsmet:** İğreti Ad ( Nam-ı Müstear ) Sorunu, Prof. Dr. Halil Arslanlı'nın Anısına Armağan, İstanbul 1978, s. 153-185, ( İğreti Ad ).

**SUNGURBEY, İsmet:** Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul 1963 ( Kişisel Hakların Şerhi ).

**SUNGURBEY, İsmet:** Medeni Yasa Öntasarısında Yöntem ve İçerik Bakımından Temel Yanılgılar ( İsviçre- Türk Öğreti ve Uygulaması Işığında Uyarılar ), Medeni Hukuk Sorunları, Altıncı Cilt, İstanbul 1994, s. 70-102, ( Yöntem ve İçerik Bakımından Temel Yanılgılar ).

**SUNGURBEY, İsmet:** Miras Bırakanın Bağışlamayı Yaptığı Andaki Malvarlığı Durumuna ve Bağışlamanın Değerine Göre Tasarruf Nisabını Aştığını Bilmesi Ya da Bilebilecek Durumda Olması ve Buna Rağmen Bağışlamayı Yapması, MK 507 Bent 4'teki "Mahfuz Hisse Kaidelerini Bertaraf Etmek Kasdı"nın İspatı İçin Yeterli Delil Sayılır, Medeni Hukuk Sorunları, Altıncı Cilt, İstanbul 1994, s. 249-264, ( Tasarruf Nisabı ) .

**SUNGURBEY, İsmet:** Miras Bırakanın Danışıklı İşlemleri Konusunda Sayın Prof. Dr. Yaşar Karayalçın'a Zorunlu Bir Yanıt, Medeni Hukuk Sorunları, Altıncı Cilt, İstanbul 1994, s. 19-69, ( Miras Bırakanın Danışıklı İşlemleri ) .

**SUNGURBEY, İsmet:** Miras Bırakanın Muvazaası Durumuna İlişkin Yargıtay'ın 01.04.1974 Gün, 1-2 Sayılı Doğru İçtihadı Birleştirme Kararı Değiştirilemez, Medeni Hukuk Sorunları, Altıncı Cilt, İstanbul 1994, s. 7-18, ( Miras Bırakanın Muvazaası ) .

**SUNGURBEY, İsmet:** Resmi Biçimde Yapılmadığından Geçersiz Olan Sözleşmedeki Yan Bir Anlaşmanın, Sonradan Yapılan Resmi Sözleşmeye Geçirilmemesi Durumunda Geçerli Bir Yan Anlaşma Olarak Kabul Edilip Edilemeyeceği Sorunu, Medeni Hukuk Sorunları, Altıncı Cilt, İstanbul 1994, s. 373-382.

**SUNGURBEY, İsmet:** Türk Hukukuna Göre İktisabi Müruruzaman, İstanbul 1956, ( İktisabi Müruruzaman ) .

**ŞIPKA, Şükran,** Yargıtay Kararları Doğrultusunda Taşınmazdaki Değer Artışlarının Kanuni Önalım ( Şuf'a ) Bedeline Yansıtılması, Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. İsmet Sungurbey'e Armağan, No.20, 1996, s. 31-39.

**TANDOĞAN, Haluk:** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 1/ 1, İstanbul 1988, ( Borçlar Hukuku ) .

**TANDOĞAN, Haluk:** İnançlı İşlemlerde İnananın Korunması Sorunu ve Bu Sorunun Çözümünde BK m.393'ten Yararlanma Olanağı, Temsil ve Vekaletle İlişkin Sorunlar Sempozyumu, 14-16 Haziran 1976, İstanbul 1977, s. 73-97, ( İnançlı İşlemler ) .

- TANDOĞAN, Haluk:** Miras Sebebiyle İstihkak Davası, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 12, S. 1-2, 1955, s. 268 vd. ( Miras Sebebiyle İstihkak Davası ).
- TAŞDELEN, Nihat:** Tapuya Kayıtlı Gayrimenkul Mülkiyetinin Geçirim Yoluyla Kazanılması, Prof .Dr. Erdoğan Moroğlu'na 65.Yaş Günü Armağanı, 2.Bası, İstanbul, Ocak 2001, s. 1015-1038.
- TEKİNAY, Selâhattin Sulhi:** Eşya Hukuku, C. I, Genişletilmiş 4. Bası, İstanbul 1984, ( Eşya Hukuku ) .
- TEKİNAY, Selâhattin Sulhi:** Noterlik Kanunu'nun 89.Maddesi Hakkındaki Düşünceler, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü'nce Düzenlenen Sempozyum, İstanbul 1976, s. 213-221, ( Noterlik Kanunu'nun 89.Maddesi ) .
- TEKİNAY, Selâhattin Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atilla:** Eşya Hukuku, Cilt I: Zilyetlik Tapu Sicili, Yeniden İncelenmiş ve Gözden Geçirilmiş 5.Bası, İstanbul 1989, ( Eşya Hukuku ) .
- TEKİNAY, Selâhattin Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atilla:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş Yedinci Baskı, İstanbul 1993, ( Borçlar Hukuku ) .
- TOK, Türker:** Devre Mülk ve Devre Tatil ( Açıklamalı- İctihatlı- İlgili Yasa Maddeleri ve Genelge ile Birlikte ), Ankara 2000.
- TUĞ, Adnan:** Türk Özel Hukukunda Şekil, İkinci Baskı, Konya 1994.
- TUNÇOMAĞ, Kenan:** Türk Borçlar Hukuku- Cilt I Genel Hükümler, İstanbul 1976.
- TURANBOY, Kürşad Nuri:** Sebepsiz Zenginleşme Davasının Asli- Tali Niteliği, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: I, S: II, Aralık 1997, s. 1-15.
- ULUSAN, İlhan:** İyiniyetli Sebepsiz Zenginleşenin İade Borcunun Sınırlanması Sorunu, İstanbul 1984.
- UMUR, Ziya:** Roma Hukuku, Tarihi Giriş- Kaynaklar- Umumi Mefhumlar- Hakların Himayesi, İstanbul 1974.
- UYGUR Atiye B:** Teminat Amaçlı İnançlı İşlemler, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. X, S: I-II, Haziran- Aralık 2006, s.171-195.

**UYUMAZ, Alper:** Yapı ( İnşaatçı İpoteği ), Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, C: XII, S: 1- 2, Yıl: 2008, s. 225- 258.

**ÜNAL, Mehmet:** Devre Mülk Kavramı, Prof. Dr. Jale G. Akipek'e Armağan, Konya 1991, s. 387-403, ( Devre Mülk Kavramı ).

**ÜNAL, Mehmet:** Sınırlı Ayni Haklar Arasında Sıra Düzeni, Prof. Dr. Ali Naim İnan'a Armağan, Ankara 2009, s. 735-753, (Sınırlı Ayni Haklar Arasında Sıra Düzeni).

**ÜNAL, Mehmet:** Malik Lehine Sınırlı Ayni Hak Kavramı, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: XII, S: 1- 2, Haziran- Aralık 2008, s. 223- 236, ( Sınırlı Ayni Hak Kavramı ).

**ÜNAL, Mehmet/ BAŞPINAR, Veysel:** Şekli Eşya Hukuku, Giriş, Zilyetlik, Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Ankara 2007.

**ÜSTÜNDAĞ, Saim:** Tapu Kütüğünün Tashihi Davası, İstanbul 1959.

**VELİDEDEOĞLU, Hıfzı Veldet/ ESMER, Galip:** Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicil Tatbikatı, İstanbul 1956.

**YAVUZ, Cevdet:** Tapusuz Gayrimenkullerin Devren Kazanılması, Prof. Dr. Ümit Yaşar Doğanay'ın Anısına Armağan, İstanbul 1982, s. 383-422.

**YILDIRIM, Abdulkerim/ KESKİN, A. Dilşad:** Olağanüstü Zamanaşımı İle Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması Anı, Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan, Ankara 2006, s. 655-678.

**YILMAZ, Ejder:** Geçici Himaye Tedbirleri, Ankara 2001.

**YILMAZ, Zekeriya:** Tapu İptali ve Tescil, Düzeltme Davaları, Ankara 2006, ( Tapu İptali ve Tescil ).

**YILMAZ, Zekeriya:** Tapu ve Kadastroda Tashih, Ankara 1999.

**YÜCEL, Sevtap:** Vasiyet Alacaklısı Açısından Muriz Muvazaası Nedeniyle Tapu İptal Davası Açma Sorunu ( Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 21.11.2001 Tarihli, 958/1035 Sayılı Kararının Hukuki Niteliği ), Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, C: XII, S: 3-4, Yıl: 2008, s. 381- 404.

**YÜREKLİ, Sabahattin/ VARZİKOĞLU, Süleyman:** Gayrimenkul Yüzölçüm Artırım Davasında Araştırılacak Yönler, Prof. Dr. Oğuz İmregün'e Armağan, İstanbul 1998, s. 785-791.

**ZEVKLİLER, Aydın:** Gayrimenkul Sınır İhtilafları, Ankara 1976.

**ZWAHLEN, Mary:** Zilyetliğin Havalesi, Prof. Dr. Hüseyin Nail Kubalı'ya  
Armağan, Yıl: 8, Sayı: 11, İstanbul 1974, s. 383-408.

**YARARLANILAN İNTERNET KAYNAKLARI**

[http://en.wikipedia.org/wiki/Deeds\\_registration](http://en.wikipedia.org/wiki/Deeds_registration)

<http://www.insaathaberleri.net/>

<http://www.istanbulbarosu.org.tr/Images/Haber/tkl.pdf>

<http://www.kazanci.com/>

<http://www.tdk.gov.tr>

<http://www.turkhukusitesi.com>