

Prof. Dr.

Haluk Nami NOMER

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

Doç. Dr.

Mehmet Serkan ERGÜNE

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

EŞYA HUKUKU

ZİLYETLİK VE TAPU SİCİLİ



İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
İÇİNDEKİLER.....	VII

Birinci Bölüm ZİLYETLİK

§ 1. ZİLYETLİK KAVRAMI VE ZİLYETLİĞİN HUKUKİ NİTELİĞİ	1
I. GENEL OLARAK	1
II. ZİLYETLİK KAVRAMININ ÖZELLİKLERİ VE UNSURLARI.....	3
A. Zilyetlik Kavramının İçerdiği Özellikler	3
B. Zilyetliğin Unsurları.....	5
III. Zilyetliğin Kapsamı	8
IV. Zilyetliğin Tanımı ve Hukukî Niteliği	9
§ 2. ZİLYETLİK TÜRLERİ VE ZİLYET YARDIMCILIĞI	10
I. ZİLYETLİK TÜRLERİ.....	10
A. Malik Sıfatıyla Zilyetlik – Başka Sıfatla Zilyetlik.....	10
B. Asli Zilyetlik – Fer’î Zilyetlik	11
C. Dolaysız Zilyetlik – Dolaylı Zilyetlik.....	14
D. Hakka Dayanan Zilyetlik – Haksız Zilyetlik	15
E. İyiniyetli Zilyetlik – Kötüniyetli Zilyetlik.....	16
F. Tek Başına Zilyetlik – Birlikte Zilyetlik	16
G. Eşya Zilyetliği – Hak Zilyetliği	17
II. ZİLYET YARDIMCILIĞI.....	18
§ 3. ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI VE KAYBEDİLMESİ	19
I. ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI	20

A. Aslen Kazanma	20
B. Devren Kazanma	20
C. Miras Yoluyla Kazanma	21
II. ZİLYETLİĞİN DEVRİ YOLLARI.....	22
A. Dolaysız Zilyetliğin Devri.....	23
1. Eşyanın Teslimi	23
2. Araçların Teslimi	24
3. Zilyetlik Sözleşmesi (Uzak Elden Teslim)	24
4. Kısa Elden Teslim	24
B. Dolaylı Zilyetliğin Devri	25
1. Temsilci Aracılığıyla Zilyetliğin Kazanılması.....	25
2. Hükmen Teslim.....	26
3. Zilyetliğin Havalesi.....	28
4. Emtiyayı Temsil Eden Senetlerin Teslimi.....	31
III. ZİLYETLİĞİN KAYBEDİLMESİ	32
§ 4. ZİLYETLİĞİN KORUNMASI	34
I. GENEL OLARAK	34
II. ZİLYEDİN KUVVET KULLANMASI.....	35
III. ZİLYETLİK DAVALARI	38
A. Zilyetliğin Gasbında Dava Hakkı	39
B. Zilyetliğe Saldırıda Dava Hakkı.....	41
C. Davaların Tabi Olduğu Hak Düşürücü Süre.....	43
IV. ZİLYETLİĞİN İDARİ YOLDAN KORUNMASI	43
§ 5. ZİLYETLİĞE DAYANARAK HAKKIN KORUNMASI	46
I. GENEL OLARAK	46
II. TAŞINIRLARDA ZİLYETLİĞE BAĞLANAN KARİNELER	47
A. Mülkiyet Karinesi:	47
B. Fer'î Zilyetlikte Karine	48
1. Aslî Zilyedin Mülkiyet Karinesine Dayanma	48
2. Sınırlı Aynî Hak Veya Nispî Hak Karinesi	49
III. DAVADA SAVUNMA YAPMA (ÜSTÜN HAK KARİNESİNE DAYANMA)	50
IV. TAŞINIR DAVASI.....	50

A. Şartları	50
B. Mevcut Zilyedin Üstün Hak Karinesinin Çürütülmesi	52
1. Mevcut Zilyedin, Zilyetliği Kötüniyetle Kazanması.....	52
2. Taşınırın, Önceki Zilyedin Elinden Rızası Dışında Çıkması	53
C. Taşınır Davasının, Benzer Davalar İle Karşılaştırılması	55
1. Taşınır Davası İle Zilyetlik Davalarının Karşılaştırılması.....	55
2. Taşınır Davası İle Mülkiyet Hakkına Dayanan İstihkak Davasının Karşılaştırılması	56
V. İYİNİYETLE HAK KAZANMA	59
A. Genel Olarak	59
B. İyiniyetle Hak Kazanmanın Tam Olarak Korunması.....	60
1. Emin Sıfatıyla Zilyetten Aynı Hak Kazanılması	60
2. Para ve Hamile Yazılı Senetlerin Kazanılması.....	67
C. İyiniyetle Hak Kazanmanın Kısmî Olarak Korunması.....	68
D. İyiniyetle Hak Kazanmanın Korunmaması.....	69
VI. TAŞINMAZLARDA HAK KARİNESİ	71
§ 6. HAKSIZ ZİLYETLİKTE İADE	72
I. GENEL OLARAK	72
II. HAKSIZ ZİLYEDİN İYİNİYETLİ OLMASI.....	74
A. İadenin Kapsamı.....	74
B. Giderleri Talep Hakkı.....	76
III. HAKSIZ ZİLYEDİN KÖTÜNİYETLİ OLMASI.....	79
A. İadenin Kapsamı.....	80
B. Giderleri Talep Hakkı.....	86

İkinci Bölüm TAPU SİCİLİ

§ 1. İŞLEVİ.....	89
§ 2. UNSURLARI.....	89
I. ANA SİCİLLER.....	89
A. Tapu kütüğü.....	89
B. Kat mülkiyeti kütüğü.....	90

C. Zabıt defteri veya kat mülkiyeti zabıt defteri	90
II. TAMAMLAYICI UNSURLAR	90
A. Yevmiye defteri	90
B. Belgeler	91
C. Plânlar	91
III. YARDIMCI SİCİLLER	91
A. Aziller sicili	91
B. Düzeltmeler sicili	91
C. Kamu orta malları sicili	91
D. Tapu envanter defteri	92
E. İdari sınırlar kayıt defteri	92
§ 3. TAPU İDARELERİ	92
§ 4. DEVLETİN SORUMLULUĞU	92
§ 5. TAPU SİCİLİNE HÂKİM OLAN TEMEL ESASLAR	94
§ 6. TAŞINMAZLARIN TAPU SİCİLİNE KAYDEDİLMESİ	95
I. GENEL OLARAK	95
II. ARAZİLER BAKIMINDAN	96
A. Mahkeme kararı ile:	96
B. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na göre:	98
1. Kadastro süreci ve hukuki sonuçları	98
2. Mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esaslar	99
a. Tapuda kayıtlı taşınmazlarda:	99
b. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda:	100
III. TAŞINMAZLAR ÜZERİNDEKİ BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ HAKLAR BAKIMINDAN	101
IV. KAT MÜLKİYETİNE KONU OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER BAKIMINDAN	102
V. TAPU KÜTÜĞÜNE KAYDEDİLMEMEYECİK TAŞINMAZLAR	103
A. Genel Olarak	103
B. Türleri	103
1. Sahipsiz yerler	104
2. Kamu malları	104
a. Orta malları	104

b. Hizmet malları	105
VI. TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ VEYA BİRLEŞTİRİLMESİ	105
§ 7. TAPU KÜTÜĞÜ SAYFASINA YAPILAN KAYIT TÜRLERİ.....	106
I. BİLGİ AMAÇLI KAYITLAR	106
II. AYNİ HAKLARA İLİŞKİN KAYITLAR (TESCİL, TESCİLİN TERKİNİ VE DEĞİŞTİRİLMESİ).....	107
A. Tescil.....	107
1. Kavram.....	107
2. Şartları.....	107
a. İstem (Talep).....	107
b. Belgeleme.....	110
aa. Tasarruf yetkisinin belgelenmesi.....	110
bb. Hukuki sebebin belgelenmesi.....	110
cc. Ayırt etme gücünün belgelenmesi.....	111
3. Tescilin Yapılması	111
4. Tescil İsteminin Reddi	112
5. Tescilin Hükmü	113
a. Tescilin olumsuz hükmü.....	113
b. Tescilin olumlu hükmü	115
aa. Genel Olarak.....	115
bb. Şartları.....	117
aaa. Tapu kütüğünde gerçek hak sahibinin gözükmemesi veya hak sahibi gözüken kimsenin tasarruf yetkisinin sınırlandırılmış olması.....	117
bbb. Tapu kütüğündeki tescile dayanan üçüncü kişinin iyi niyetli olması	117
cc. TMK 1023'ün Kapsamına Girmeyen Haller.....	118
aaa. Geçersiz tasarruf işlemi sonucunda adına tescil yapılan kimse ve onun külli haleflerinin iyi niyetleri korunmaz.....	118
bbb. Kişisel hak kazananların tescile güvenleri korunmaz.....	118
ccc. Çifte tapu halinde, yolsuz olan tapu kaydına güven korunmaz.	119

ddd. Özel mülkiyete elverişli olmadığı halde tapu kütüğüne kaydedilen yerler (sahipsiz yerler ile kamu malları) üzerinde iyi niyetle aynı hak kazanılamaz.	119
eee. Eşyaya bağlı irtifak hakkı, yalnız yararlanan taşınmazın sayfasına yolsuz olarak tescil edilmişse, bu tescile güven korunmaz.	119
fff. Bağımsız ve sürekli bir irtifak hakkı için tapu kütüğünde ayrı bir sayfa açılmış olmakla birlikte, yüklü taşınmazın sayfasına hiç tescil edilmemiş veya terkin edilmişse, ayrı sayfadaki yolsuz tescile güven korunmaz.....	119
B. Terkin.....	119
1. Kavram	119
a. Aynı hakkı sona erdiren terkinler	119
b. Sicili düzelten (açıklayıcı) terkinler.....	120
C. Değişiklik	121
III. ŞERHLER.....	121
A. Nispi (Kişisel) Hakların Şerhi	121
1. Şerh Verilebilecek Nispi Haklar	121
2. Şerhin Verilmesi	122
3. Şerhin Hükümü	123
4. Şerhin Terkini.....	129
B. Aynı Hukuksal İlişkileri Yapılandıran Şerhler.....	129
C. Tasarruf Yetkisi Kısıtlamalarının Şerhi.....	130
1. Medeni Kanun'da Öngörülen Haller	130
a. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararları (TMK 1010 I, b. 1)	130
b. Haciz, İflas Kararı, Konkordato ile Verilen Süre (TMK 1010 I, b. 2)	131
c. Aile Yurdu Kurulması, Art Mirasçı Atanması (TMK 1010 I, b. 3)	132
d. Aile Konutu (TMK 194 III)	132
e. Evlilik Birliğini Korumak Üzere Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılması (TMK 194 III)	133
2. Tasarruf Yetkisi Kısıtlaması Şerhinin Hükümü	133

a. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararlarında.....	133
b. Haciz, İflas Kararı, Konkordato ile Verilen Sürede.....	134
c. Aile Yurdu Kurulması, Art Mirasçı Atanmasında	135
d. Aile Konutunda	135
e. Evlilik Birliğini Korumak Üzere Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılmasında	136
D. Geçici Tescil Şerhi.....	136
1. Medeni Kanun'da Geçici Tescile İmkân Tanınan Haller	136
a. Aynı Hak İddiası (TMK 1011 I, b. 1).....	136
b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıkların Sonradan Tamamlanması İstemi (TMK 1011 I, b. 2)	137
2. Geçici Tescil Şerhinin Hükmü	137
a. Aynı Hak İddiasında	137
b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıkların Sonradan Tamamlanması İsteminde.....	138
IV. BEYANLAR.....	138
A. Medeni Kanunda Belirtilenler	138
1. Taşınmazın Eklentileri.....	138
2. Taşınmaz Mülkiyetine İlişkin Kamu Hukuku Kısıtlamaları.....	139
3. Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan ve sürekli nitelikte olan geçit hakları (TMK 748 III)	139
4. Taşınmazın heyelân bölgesinde bulunması (TMK 710 III)	139
5. Kanuni ipotek hakkına sahip zanaatkarlar veya yüklenicilerin işe başlaması (TMK 897 III; TST 56)	139
B. Tapu Sicili Tüzüğü'nde Belirtilenler	140
1. Tapuda işlem yapılmasına ilişkin istemlerin reddine dair kararlar (TST 26 II)	140
2. Ortaklaşa kullanılan yerleri kullanan taşınmazların hangileri olduğu	140
3. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre kurulmaları artık mümkün olmayan aynı haklar	140
4. Tapu müdürlüğünce tespit edilen yolsuzluk sebepleri (TST 52 II).	141

5. Hak sahibinin vesayet altına alındığına veya vesayetin kaldırıldığına dair mahkeme kararları (TST 55).....	141
6. Yararlanan ve yüklü taşınmazın bölünmesinde aradaki bağlantı.	141
C. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Belirtilenler	141
1. Bağımsız bölüme ait eklentiler	141
2. Bir bağımsız bölümün diğer bağımsız bölümlerle ortaklaşa kullanılması	141
3. Anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilen irtifak hakları.....	142
4. Kat irtifakında bağımsız bölüme tahsis edilecek arsa payları, bağımsız bölüm numaraları ve bağlı eklentiler	142
5. Yönetim planı ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi (KMK 28 V)	142
6. Tamamen harap olan bağımsız bölümün arsa paylarının diğer kat malikleri tarafından devralınması halinde devralınan arsa payı	142
7. Devre mülk hakkı ve devre mülk sözleşmesi (KMK 60, 61)	143
V. DÜŞÜNCELER.....	143
§ 8. TAPU MEMURUNUN TEBLİĞ YÜKÜMLÜLÜĞÜ	143
§ 9. YOLSUZ KAYITLARIN DÜZELTİLMESİ	144
I. KAVRAM	144
II. BAŞTAN İTİBAREN YOLSUZ OLAN KAYITLARIN DÜZELTİLMESİ	144
A. Yolsuzluğun Hukuki İşlemlerdeki Eksiklik veya Geçersizlikten Kaynaklanması Halinde	144
1. Tapu sicilinin düzeltilmesi (tashihi) davası.....	144
2. Yolsuz tescilde hak sahibi gözüken kimsenin talebi üzerine düzeltme	145
B. Yanlışlıktan Kaynaklanan Yolsuz Kayıtların Düzeltilmesi	146
1. Tapu memurunun hatasından kaynaklanan yanlışlıklar	146
a. Basit yazı yanlışlıkları.....	146
b. Basit yazı yanlışlığını aşan yanlışlıklar	146
2. Tescil talebindeki yanlışlıklar	146
3. Belgelerdeki yanlışlıklar	147
4. Yüz ölçümüne ilişkin yanlışlıklar	147
III. SONRADAN YOLSUZ HALE GELEN KAYDIN DÜZELTİLMESİ ...	147

KAYNAKÇA149