

**T.C.  
GALATASARAY ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**TAPU SİCİLİNDE BEYANLAR**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Işıl ERGÜL**

**Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. H. Murat DEVELİOĞLU**

**EYLÜL 2011**

## ÖNSÖZ

Yüksek lisans tezi olarak hazırlanan bu çalışma, 7 Eylül 2011 tarihinde Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde Prof. Dr. Turgut Öz, Yrd. Doç. Dr. Ekrem Kurt ve Yrd. Doç. Dr. Hüseyin Murat Develioğlu'ndan oluşan jüri önünde savunulmuş ve oybirliğiyle başarılı bulunmuştur.

Tezin danışmanlığını üstlenip, tamamlanmasında sabırla her türlü desteği sağlayan, zaman ayıran saygıdeğer hocam Yrd. Doç. Dr. Hüseyin Murat Develioğlu'na, tezimin her aşamasında bana daima manevî destek ve emek veren, her sıkıntılı aşamada rehberlik yapıp yardımlarını cömertçe sunan saygıdeğer hocalarım Prof. Dr. Mustafa Dural'a ve Yrd. Doç. Dr. Ekrem Kurt'a minnet ve teşekkürlerimi sunmayı bir borç bilirim.

Bana her türlü desteği veren, her an yanımda olan, bir an olsun ilgisini, desteğini ve sevgisini eksik etmeyen değerli aileme şükranlarımı sunarım.

## İÇİNDEKİLER

GİRİŞ .....	1
BÖLÜM I: GENEL OLARAK TAPU SİCİLİ VE BEYANLARIN TAPU SİCİLİ SİSTEMİ İÇİNDEKİ YERİ .....	4
I. GENEL BİLGİLER .....	4
A) Taşınmazlar Üzerindeki Haklarda ALENİYETİN ÖNEMİ .....	4
B) Taşınmazlarda ALENİYETİ SAĞLAYAN BAŞLICA SİSTEMLER .....	5
1. Kayıt ve Tespit Sistemi (Enregistrement, Transcription) .....	5
2. Tasdik Sistemi (Homologation) .....	6
3. Torrens Sistemi .....	8
4. Tapu Sicili Sistemi (Registre Foncier) .....	8
II. TAPU SİCİLİNİN UNSURLARI .....	11
A) Ana Siciller .....	14
1. Tapu Kütüğü .....	15
2. Kat Mülkiyeti Kütüğü .....	16
3. Tamamlayıcı Siciller .....	17
a) Yevmiye Defteri .....	17
b) Resmî Belgeler .....	18
c) Planlar .....	19
B) Yardımcı Siciller .....	20
1. Mal Sahipleri Sicili .....	21
2. Aziller Sicili .....	22
3. Düzeltmeler Sicili .....	23

4. Kamu Orta Malları Sicili.....	24
5. Yazışma Defteri.....	25
6. Tablo – Mahzen Defteri .....	25
7. İdari Sınırlar Kayıt Defteri .....	26
C) Tapu Sicili Bulunmayan Yerlerde Tutulan Defterler.....	26
1. Zabıt ( Kayıt) Defteri.....	26
2. Kat Mülkiyeti Zabıt Defteri.....	28
3. İpotek Kayıt Defteri .....	28
4. Fihrist Defteri .....	28
5. Diğer Defterler .....	29
III. TAPU SİCİLİNE HÂKİM OLAN İLKELER .....	29
A) Aynîlik İlkesi.....	29
B) Sınırlı Sayı İlkesi .....	30
C) Tescil İlkesi .....	31
D) Açıklık İlkesi.....	32
E) Sebebe Bağlılık İlkesi.....	36
F) Talep İlkesi .....	37
G) Devletin Sorumluluğu İlkesi .....	38
H) Güvenin Korunması İlkesi .....	43
I) Belirlilik İlkesi.....	47
J) Zaman Yönünden Öncelik İlkesi.....	47
IV. TEMEL TAPU SİCİLİ İŞLEMLERİ .....	48
A) Tescil .....	49

B) Terkin .....	51
C) Şerh .....	52
D) Beyan .....	54
<b>BÖLÜM II: TAPU SİCİLİNDE BEYAN EDİLMESİ ÖNGÖRÜLEN HUSUSLAR VE BEYANLARIN HUKUKİ SONUÇLARI</b> .....	<b>56</b>
<b>I. GENEL OLARAK BEYANLAR</b> .....	<b>56</b>
<b>II. BEYANLARIN KONUSU</b> .....	<b>57</b>
<b>III. BEYANLARIN HUKUKİ SONUÇLARI</b> .....	<b>60</b>
<b>IV. BEYANLARIN SINIFLANDIRILMASI</b> .....	<b>63</b>
<b>A) TMK ve TST’de Beyan Edilmesi Öngörülen Hususlar</b> .....	<b>64</b>
1. Eklentinin beyanı.....	64
2. Beyana konu olabilecek geçit hakları.....	70
3. Eski hukuktan intikal eden aynî haklarının beyanı .....	74
4. Toprağın iyileştirilmesi için girişimci maliklerin aldığı karara ilişkin beyan .....	77
5. Yüklenici ve işçilerin işe başladıkları tarihin beyanı .....	80
6. Bir taşınmazın heyelan bölgesinde olduğuna ilişkin beyan .....	83
7. Kamu hukukundan doğan mülkiyet kısıtlamalarına ilişkin beyan .....	84
8. Vesayet altına alınmaya veya vesayetin kaldırılmasına ilişkin mahkeme kararlarının beyanı .....	85
a) Tam ehliyetsiz açısından .....	86
b) Sınırlı ehliyetsiz açısından .....	87
c) Sınırlı ehliyetli açısından.....	91
9. Kütük, yevmiye defteri ve yardımcı siciller üzerinde yapılan düzeltmelere ilişkin beyan .....	96

10. Ortaklaşa kullanılan yerlerin beyanı .....	97
11. Faydalanan ve yükümlü taşınmazların ayrılması durumunda beyan .....	99
12. Bir taşınmazın bölünmesi durumunda beyanların durumu .....	100
13. Ayırma, birleştirme, taşınmaz mal kaydının terki ve nakli durumlarında sayfa kapatılmasından kaynaklanan beyan .....	100
B) Diğer Mevzuattaki Beyanlar .....	102
1. KMK'da öngörülen beyanlar .....	102
a) KMK hükümleri çerçevesinde eklentilerin beyanı .....	102
b) Kat irtifakı kuruluşunda yapılacak olan beyan .....	103
c) KMK m. 13 hükmünde öngörülmüş olan beyan .....	105
d) Yönetim planı ve plan değişikliklerinin beyanı .....	106
e) Harap olan kata düşen arsa payının devrine ilişkin beyan .....	109
f) Devre mülk sözleşmesinin beyanı .....	109
2. Kadastro Kanunu'nda öngörülen beyanlar .....	113
3. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda öngörülen beyanlar .....	115
4. İmar Kanunu'nun öngördüğü beyan .....	117
5. Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği'nde öngörülen beyanlar . .....	118
6. İmar düzenlemesi esnasında yapılacak olan beyanlar .....	120
a) İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'te öngörülen beyanlar .....	120
b) Tescile dayanak olan imar planının idari yargıda iptali halinde yapılacak beyan .... .....	123
7. Kıyı Kanunu'nda öngörülen beyan .....	124

8. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca imar planı değişiklik ve revizyon yapılması hallerinde yapılacak olan beyan .....	126
9. 1981 Sayılı Kanunda öngörülen beyanlar .....	127
a) Tapu tahsis belgesinin beyanlar sütununda belirtilmesi.....	127
b) İmar affına göre kat irtifakı ve kat mülkiyeti belirtmesinin beyanlar sütununda yer alması .....	128
10. Kamulaştırma Kanunu'na göre beyan.....	129
11. Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkındaki Kanun'un öngördüğü beyanlar .....	130
12. Ticarî İşletme Rehni Kanunu'nda öngörülen beyanlar .....	131
13. Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun'a göre beyanlar .....	131
V. BEYANIN YAPILMASI .....	133
VI. MEVZUATTA BEYAN OLARAK DÜZENLENMESİ GEREKİRKEN YANLIŞ OLARAK ŞERH BİÇİMİNDE ÖNGÖRÜLMÜŞ HALLER .....	134
A) Finansal Kiralama Kanunu'nun öngördüğü beyan .....	134
B) Kat Mülkiyeti Kanunu m. 24.....	138
C) İmar Kanunu m. 33.....	140
D) Tapu Kayıtlarından Hukukî Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanun m. 2 .....	142
E) Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu .....	143
1. Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu m. 6... ..	144
2. Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu m. 11.....	146
F) Arsa Ofisi Kanunu m. 11 .....	147
G) Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8 .....	148

H) Kooperatifler Kanunu m. 15 .....	150
VII. TAPU SİCİLİNDEKİ BEYANLARIN DÜZELTİLMESİ .....	150
SONUÇ .....	154
KAYNAKÇA .....	158
ÖZGEÇMİŞ .....	168



**KISALTMALAR**

<b>Ad. Derg</b>	: Adalet Dergisi
<b>AHFD</b>	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>AÜH</b>	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi
<b>AYM</b>	: Anayasa Mahkemesi
<b>Art.</b>	: Article (madde)
<b>b.</b>	: Bent
<b>BK</b>	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
<b>Bkz.</b>	: Bakınız
<b>c.</b>	: Cümle
<b>C.</b>	: Cilt
<b>CCS</b>	: Code Civil Suisse (10 Aralık 1907 tarihli İsviçre Medeni Kanunu)
<b>Dn.</b>	: Dipnot
<b>E.</b>	: Esas
<b>eBK</b>	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
<b>eMK</b>	: 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi
<b>FKK</b>	: 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu
<b>Gn.</b>	: Genelge
<b>HD</b>	: Hukuk Dairesi
<b>HGK</b>	: Hukuk Genel Kurulu
<b>İBD</b>	: İstanbul Barosu Dergisi
<b>İBK</b>	: İçtihadı Birleştirme Kararı
<b>İH M</b>	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası

<b>JdT</b>	: Journal des Tribunaux
<b>K.</b>	: Karar
<b>Kad. K.</b>	: 3402 sayılı Kadastro Kanunu
<b>KMK</b>	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
<b>Koop K.</b>	: 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu
<b>KTVK</b>	: 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
<b>m.</b>	: Madde
<b>N.</b>	: Numara
<b>ORF</b>	: Ordonnance du Conseil fédéral sur le Registre Foncier (22 Şubat 1910 tarihli İsviçre Federal Tapu Sicil Tüzüğü)
<b>p.</b>	: Paragraf
<b>RG</b>	: Resmî Gazete
<b>s.</b>	: sayfa
<b>S.</b>	: Sayı
<b>T.</b>	: Tarih
<b>TİK</b>	: Türk İçtihatlar Külliyyatı
<b>TKGM</b>	: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
<b>TKPYK</b>	: Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Kanunu
<b>TKPYY</b>	: Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği
<b>TMK</b>	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
<b>TPT</b>	: Tapu Planları Tüzüğü
<b>TSN</b>	: Tapu Sicil Nizamnamesi
<b>TST</b>	: Tapu Sicili Tüzüğü
<b>vd.</b>	: ve devamı
<b>Yarg.</b>	: Yargıtay

**YKD** : Yargıtay Kararları Dergisi

## RESUME

Les droits réels sont des droits absolus dont les effets sont opposables à tout le monde. La raison d'être de la publicité des droits réels est que s'ils doivent être respectés par tous, il faut qu'ils soient manifestés à quiconque peut se le voir opposer. Pour les meubles, la forme extérieure du droit réel consiste généralement dans la possession. Pour les immeubles, la possession comme un moyen de publicité est remplacé par l'inscription dans des documents officiels: registres, livres, recueils d'actes. Notre système juridique prévoit le système de registre foncier. Ils existent d'autres systèmes de l'inscription pour les immeubles: système d'homologation, système de transcription, système de l'act torrens, etc.

Le registre foncier est un registre public et un ensemble de documents destinés à constater et à rendre publics les droits réels sur les immeubles, ainsi que certains rapports juridiques intéressants les immeubles. Ces documents sont tenus par un fonctionnaire qui assure un service public. L'Etat est responsable de la tenue du registre foncier. Les documents qui forment le registre foncier n'ont pas tous la même importance. Les uns sont constitutifs du registre foncier et participent à ses effets. Les autres ne remplissent qu'une fonction auxiliaire; ce sont les registres accessoires.

Le grand livre est le livre principal du registre foncier. Il est destiné à recevoir toutes les inscriptions relatives à un immeuble et les informations des droits intéressant cet immeuble. Comme le grand livre est disposé selon le système réel chaque immeuble reçoit un feuillet et un numéro distinct.

Le feuillet du grand livre se présente comme une double feuille comptant pour une page. Au sommet du feuillet, dans le sens horizontal à partir de la gauche, on trouve d'abord des indications techniques et la description de l'immeuble, en dessous de cette rubrique on trouve la colonne des annotations, celle de la propriété et celle des servitudes et charges foncières. Sur la page droite, au sommet du feuillet,

dans le sens horizontal on trouve les mentions, en dessous la colonne des gages mobiliers et celle des estimations existent.

Les inscriptions, les annotations, les mentions et les radiations de ces écritures sont les opérations du registre foncier qui ont une portée juridique. Les mentions dont nous traiterons comme sujet servent à révéler des rapports de droit privé et des rapports de droit public. L'existence de ces rapports juridiques n'est pas liée au registre foncier. Le principe *numerus clausus* est valable pour les mentions. Dans le code civil turc, l'ordonnance du registre foncier et dans plusieurs codes les mentions sont prévues.

Les effets juridiques des mentions peuvent se varier selon l'objet de la mention. En général, la mention n'a pas elle-même d'effet constitutif et n'a pas non plus la portée d'une inscription ou d'une annotation, à l'exception de la mention des droits réels abolis. La mention a essentiellement une fonction informative et elle participe à la publicité formelle du registre foncier. Elle ne jouit pas de la foi publique.

L'ordonnance du registre foncier prévoit les conditions de l'écriture et de la radiation de la mention. Lorsque le rapport juridique qui a fait l'objet d'une mention vient à disparaître ou à se modifier, il y a lieu au redressement de l'écriture au registre foncier. A l'exception de la mention des droits réels abolis, il n'aura pas lieu à l'action en rectification du registre foncier au cas d'une mention sans cause légitime. La raison de cette exception est que sauf dans ce cas la mention a un effet constitutif.

## **ABSTRACT**

Real rights are the rights that dominates properties and can be hold against everyone. Everyone has the possibility to violate these rights. People who are responsible not to violate these rights, learn these rights, their scope and owners from possessory for movable properties and land registry system for immovable properties. Other systems such as registration and identification system, the Torrens system and certification system are available for real rights of immovable properties.

In our legal system and Swiss law, land registry system has a page for each real property and all real property related transactions carried out on this page. Real rights, annotated rights, pledges and other information for the immovable property appear on these pages.

Land registry ia a set of books kept under the responsibility of the government. Land registry consists of main registries, subsidiary registries and books kept for places that land registry does not apply.

Land registry page consists of many columns that have different effects. Broadly, the measurement, nature and the page number, commentaries column, the column of ownership, and real estate obligations column of the real estate are on the first page, statements column, and the pawns column of the real estate are on the second page. For immovable properties registration, endorsement, representation and cancellation procedures are performed on the land registry index. Statements which is the subject of our study, are the records that are entered to the statements column of the land registry index. Statements which provided by the Law can be written to the statements column. These issues are primarily organized in the Civil Code and the Land Registry Regulations. In our study, issues as stated in the written legislation that are foreseen as statements are discussed individually.

Legal situation that should be entered to the statements column can be caused by both private-law and public law. The legal results of the statements depends on the statements to be declared. Data on the Statements column are generally

informative, they are for claiming the legal status of real estate-related benefits to third parties. Sometimes statements create a presumption, declaration of the old law that was passed on real rights, and the add-statement may be shown as an example. Statements do not have constitutive effect like registration. Data on the statements column does not result in the creation, termination or modification of coverage. This therefore does not directly affect the real rights. They do not boost, dispose personal rights or raise temporary registration like annotations. The principle of protection of trust for the land register can not be mentioned for statements because the statement can not be used to gain real rights based on good faith acquisition.

How to enter data for the statements column and how will it be drawn are organized by the land registry regulations. As statements does not directly affect the real rights trial record can not be opened for correction of improper statements. Land registry index will be fixed by the land registry officer by a court decision. This correction may be as a new record or as a deletion of an old record. However, for a real right which applies today, but now is not feasible to establish, trial record can be opened for the title.

## ÖZET

Aynî haklar eşya üzerinde hâkimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. Herkesin bu hakları ihlâl etme olasılığı vardır. İhlâl etmeme yükümlülüğü altında olan kişiler bu hakların varlığını, kapsamını ve sahiplerini hukuk sistemimizde taşınırlarda zilyedlik, taşınmazlarda ise tapu sicili sistemi ile öğrenir. Taşınmazlarda aynî hakların alenileştirilmesi için kayıt ve tespit sistemi, torrens sistemi ve tasdik sistemi gibi başka sistemler de mevcuttur.

Hukuk sistemimizde ve İsviçre hukukunda kabul edilen tapu sicili sisteminde her taşınmaza bir sayfa açılmakta ve taşınmaza ilişkin tüm işlemler bu sayfa üzerinde gerçekleştirilmektedir. Taşınmaz üzerindeki aynî haklar, şerh edilmiş haklar, rehinler ve diğer bilgiler bu sayfalarda görülmektedir.

Tapu sicili devletin sorumluluğu altında tutulan defterler bütünüdür. Tapu sicili ana siciller, yardımcı siciller ve tapu sicili bulunmayan yerlerde tutulan defterlerden oluşur.

Tapu kütüğü sayfası farklı etkilere sahip pek çok sütundan oluşmaktadır. Genel bir ifadeyle, taşınmazın yüz ölçümünü, niteliğini ve sayfa numarasını içeren kısım, şerhler sütunu, mülkiyete ilişkin sütun, irtifaklar ve gayrimenkul mükellefiyetleri sütunu birinci sayfada yer almaktayken, ikinci sayfada beyanlar sütunu ve taşınmaz rehinlerine ilişkin sütun bulunmaktadır. Tapu kütüğünde taşınmazla ilgili olarak başlıca tescil, şerh, beyan ve terkin işlemleri yapılır. Çalışmamızın konusunu oluşturan beyan, tapu kütüğünde beyanlar sütununa yapılan kayıt işlemidir. Beyanlar sütununa Kanun tarafından öngörülen hususlar yazılabilir. Bu hususlar öncelikli olarak Medenî Kanun'da ve Tapu Sicili Tüzüğü'nde düzenlenmiştir. Çalışmamızda mevzuatta yer alan beyan olarak yazılması öngörülmüş olan hususlar tek tek ele alınmıştır.

Beyanlar sütununa kaydedilmesi gereken hukukî durum özel hukuktan kaynaklanabileceği gibi kamu hukukundan da kaynaklanabilir. Beyanların hukukî sonuçları beyan edilecek hususa göre değişir. Beyanlar sütununa yapılacak kayıt



genellikle bilgilendiricidir, taşınmaz ile ilgili bir hukukî durumu üçüncü kişilere ilân etmeye yarar. Bazen beyan adi karine yaratır, eski hukuktan intikal eden aynî hakların beyanı ve eklentinin beyanı buna örnek olarak gösterilebilir. Beyanların tescil gibi kurucu etkisi yoktur. Beyanlar sütununa yazım bir aynî hakkın doğumuna, kapsamının değiştirilmesine ya da sona ermesine yol açmaz. Bu nedenle aynî hakları doğrudan etkilemez. Şerhler gibi kişisel hakları güçlendirici, doğrudan tasarruf yetkisini kısıtlayıcı ya da geçici tescil doğuran etkisi de yoktur. Beyanlar için tapu siciline güvenin korunması ilkesinden söz edilemez; çünkü beyana dayanarak iyiniyetle aynî hak kazanılması mümkün değildir.

Beyan sütununa kaydın nasıl yapılacağı ve bunun nasıl çizileceği Tapu Sicil Tüzüğü'nde düzenlenmiştir. Beyanlar aynî hakları doğrudan etkilemediğinden yolsuz beyanların düzeltilmesi için tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmaz. Tapu memuru ilgililerin yazılı rızası üzerine ya da mahkeme kararı ile düzeltme yapabilecektir. Bu düzeltme yeni bir kayıt yapılması olabileceği gibi eski kaydın silinmesi de olabilir. Ancak sadece tek bir durumda, Medeni Kanun öncesinde kurulmuş, bugün geçerli olan ancak artık kurulmaları mümkün olmayan aynî hakların beyanının yolsuz olması durumunda beyan tescil etkili olduğu için tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılabilir.

## GİRİ

Aynî haklar eşya üzerinde hâkimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. Bunlar herkese karşı ileri sürülebildiği gibi herkesin bu hakları ihlâl etme olasılığı da vardır. Aynî hakları ihlâl etmeme yükümlülüğü altında olan kişilerin, bu ihlâlden kaçınmaları için bu hakların varlığını, kapsamını ve bunların sahiplerini bilmeleri gerekmektedir. Bu bağlamda kamuya açıklama, taşınır eşyalarda fiilî tasarruf olan zilyedlik yoluyla sağlanır. Bir taşınır eşya üzerindeki hakların dış görünüş şekli zilyedlik ile belli olur ve zilyedliğin haklara karine olduğu hukuken kabul edilir (TMK m. 985 vd.). Zilyedlik hem aynî haklara hem şahsi haklara karine oluşturur. Zilyedliği elinde bulunduranın hakka sahip olduğu ve bu hakkın zilyedlik vasıtasıyla dışa yansıdığı kabul edilir. Tapuya kayıtlı taşınmazlarda zilyedlik, sadece kişisel haklara karine oluştururken, tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlarda aynî haklara da karine olacağı kabul edilir. Taşınmazlarda, taşınmaz üzerindeki zilyedliğe bakarak hakkı belirlemek çoğu zaman mümkün ve doğru olmaz. Bu nedenle taşınmazlarda kamuya açıklığı sağlamak için kayıt ve tespit sistemi, tasdik sistemi, torrens sistemi ve tapu sicili sistemi gibi pek çok sistem öngörülmüştür.

Çalışmamızın temelini oluşturan tapu sicili, ana sicil ve yardımcı sicillerden oluşan devletin sorumluluğu altında tutulan ve taşınmazlar üzerindeki aynî hakları, bunların kapsamalarını ve sahiplerini herkese gösteren bir sistemdir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda da kabul edilmiş olan tapu sicili sisteminde kurucu nitelik taşıyan tescil sayesinde taşınmaz üzerinde aynî haklar kazanılabilmekte, değiştirilebilmekte ve devredilebilmektedir.

Çalışmamızda tapu sicil sistemini ve devletin sorumluluğu altında tutulan bu sisteme uygulanacak ilkeleri öncelikli olarak ele alacağız. Zira çalışmamızın konusunu oluşturan ve tapu sicilinde önemli yeri olan beyanları anlayabilmek için öncelikle beyanlar sütununun yerini almış olduğu sistemi ve bu sistemin işleyişini bilmek gerekir.

Bir taşınmaza ilişkin olarak beyanların kaydedilmesi söz konusu olduğunda, bu hususların o taşınmaza ait tapu kütüğünün sağ sayfasında üst kısımda yer alan

beyanlar sütununa yazımı yapılır. Beyanlar sütunu esas olarak tapu kütüğünde yer almakla birlikte, kat mülkiyeti kütüğünde ve kadastro tutanaklarında da beyanlar sütunu vardır.

Bir taşınmaza ait tapu kütüğü sayfası incelendiğinde, o taşınmaza ait açıklayıcı bilgiler, etkisi kuvvetlendirilmiş kişisel haklar, tasarruf yetkisi kısıtlamaları, geçici tesciller (şerhler sütununda), taşınmaz yükleri, beyanlar, rehin hakları ve düşünceler görülmektedir. Her bir sütunun kendine has özelliği vardır. Yanlış sütuna yazılan bir kayıt her ne kadar yapılmış olan işlem geçerli olsa bile, sütuna kayıttan dolayı elde edilecek etkiyi sağlamayacaktır. Örneğin şerh verilmesi gereken sözleşmeden doğan ön alım hakkı, yanlışlıkla beyanlar sütununa kaydedilmiş ise, her ne kadar ön alım hakkına ilişkin sözleşme geçerli olsa dahi şerhin etkisini sağlamayacaktır. Bu nedenle her sütuna yazılacak kayıtların neler olduğu ve o sütunun özelliği iyi bilinmelidir.

Tapu kütüğü sayfasının yapısı incelendiğinde, beyanlar sütununun özellikli olduğu görülmektedir. Beyanlar sütununa yapılan bir kaydın, kural olarak, tescil gibi kurucu etkisi yoktur, şerh gibi kişisel hakkı kuvvetlendirici, tasarruf yetkisini kısıtlayıcı ya da geçici tescil sonucunu doğuran etkisinden bahsedilemez, genellikle açıklayıcı niteliktedir, kimi zaman iyiniyeti bertaraf edici etkiye sahiptir. Oysa beyanlar sütunu her ne kadar genel olarak açıklayıcı özellikteyse de buraya kaydedilecek her husus bu sütunun niteliğine etki etmektedir. Beyanlar sütunu bu özellikli durumuna rağmen, bugüne kadar incelenmeye değer bulunmamış ve yüzeysel olarak başlıklar halinde ele alınmıştır. Teorideki bu yaklaşım, uygulamada bu sütunun her türlü bilginin yazılacağı adeta bir torba sütun haline getirmiştir. Beyanlar sütununa kaydedilecek hususlar sınırlı sayıda olmasına rağmen kanunda öngörülmemiş hususlar da bu sütuna yazılmaktadır. Hukuka aykırı olarak hâlâ sürmekte olan bu uygulamanın önüne geçilebilmesi için konunun biraz daha aydınlatılması gerektiği düşüncesiyle yaptığımız bu çalışmada, beyanlar sütununa kaydedilecek hususların mümkün olabildiğince bir çatı altında sınıflandırılarak toplanması amaçlanmıştır. Beyanlar sütununa kaydedilecek hukukî ve fiilî durumlar eşya hukukunun konusu olarak öncelikle Türk Medeni Kanunu'nda ve Tapu Sicili Tüzüğü'nde düzenlendiği için tapu sicilinde beyanlar sütununa yapılacak kayıtlar ve

bunların hukuki sonuçları TMK ve TST’de öngörülen ve diğ er mevzuatta öngörülen beyanlar olarak sınıflandırılacaktır.

İsviçre hukukunda öngörülen beyanlar incelendiğ inde, beyan edilecek pek çok hususun ve bunların hukukî niteliğ inin Türk hukuk sistemi ile büyük benzerlikler taşıdığı sonucuna varılmış tır. Ancak, İsviçre sosyal ve ekonomik yaş antısına uygun olarak baş ka hususların da beyan olarak yazılması öngörölmüş tür; bu hususların Türk hukuku açısından uygulanabilirliğı olmadığı için çalışmada bunlara yer verilmemiştir.

## BÖLÜM I: GENEL OLARAK TAPU SİCİLİ VE BEYANLARIN TAPU SİCİLİ SİSTEMİ İÇİNDEKİ YERİ

### I. GENEL BİLGİLER

#### A) Taşınmazlar Üzerinde Haklarda ALENİYETİN Önem

Eşya üzerinde hâkimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilecek olan aynî hakların varlığının ve içeriğinin kamuya açıklanması gerekmektedir. Ancak yalnızca kamuya açıklanması yoluyla, aynî hakkı ihlâl etmeme yükümlülüğü altında bulunan kişiler bu hakkın varlığını, içeriğini ve sahibini bilme imkânına sahip olacaktır. Taşınırlarda kamuya açıklık zilyedlik yoluyla sağlanırken, taşınmazlarda bu fiili tasarruf yeterli olmamakta ve hukuk sistemimizde tapu sicili aracılığıyla kamuya açıklık (alenîyet) sağlanmaktadır<sup>1</sup>. Zilyetliğin taşınmazlar üzerindeki aynî hakları alenîleştirmede yetersiz kalması sebebiyle “*kayıt ve tespit sistemi*”, “*tasdik sistemi*”, “*torrens sistemi*” ve “*tapu sicili sistemi*” gibi<sup>2</sup> farklı sistemler geliştirilmiştir.

---

<sup>1</sup> Jale Akipek, **Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) Birinci Kitap Zilyetlik ve Tapu Sicili**, Gözden Geçirilmiş İkinci Bası, Ankara 1972, s. 192, 290; Mehmet Ayan, **Eşya Hukuku İçin Zilyetlik ve Tapu Sicili**, 5. Bası, Konya 2010, s. 150; Ekrem Kurt, **Taşınmazlar Üzerinde Aynî Hakların Zilyetlik ve Tapu Sicili ile Korunması**, İstanbul 2004, s. 5.

<sup>2</sup> Ayan, s. 147; Ferit H. Saymen/Halid K. Elbir, **Türk Eşya Hukuku Dersleri**, İstanbul 1963, s. 125-126; Akipek, s. 121, 286 vd. ; Mehmet Ünal/Veysel Başpınar, **Eşya Hukuku**, 5. Bası, Ankara 2010, s. 158 vd. ; Fikret Eren/Veysel Başpınar, **Toprak Hukuku**, Genişletilmiş 2. Baskı, 2005, s. 241 vd. ; Jale Akipek/Turgut Akıntürk, **Eşya Hukuku**, İstanbul 2009, s. 226 vd.

## B) Taşınmazlarda Aynî Hakkın Tespit Sistemi

### 1. Kayıt ve Tespit Sistemi (Enregistrement, Transcription)

Fransız hukukunda uygulanmakta olan ve Medeni Kanunun kabulüne kadar İsviçre'nin Fransız ağırlıklı kantonlarında (Bern, Freiburg, Wallis, Neuenburg, Cenevre)<sup>3</sup> uygulanmış olan “*kayıt ve tespit sistemi*”nde<sup>4</sup>; kanunun öngördüğü şekilde uygun olarak yapılan bir sözleşme aynî hakkın kazanılması için tek başına yeterlidir<sup>5</sup>. Bu sistemde sözleşme ile hem borç hem de aynî hak doğar<sup>6</sup>. Hukukî işlem veya sözleşmenin yapılmasıyla aynî hak kurulduğu için ayrıca bir tasarruf işlemine gerek yoktur<sup>7</sup>. Tarafların aynî hakkın kurulması veya devrine ilişkin bu sözleşmeyi tescil etmeleri mümkündür. Ancak bu tescil kurucu değil açıklayıcıdır. Bu nedenle tescil sadece ispat aracıdır. Belirtilmelidir ki; aynî hakkın diğer kişilere karşı ileri sürülebilmesi için bu hakkın tescil edilmesi gerekmektedir. Tescil yapılmadığı takdirde, tescil yapılmadan önce kazanılmış olan aynî hakkın iyiniyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi mümkün değildir<sup>8</sup>. Bu sistemde aynî hakka ilişkin

<sup>3</sup> Safa Reisoğlu, **Türk Eşya Hukuku** 7. Bası, Ankara 1984, s. 114.

<sup>4</sup> Saymen/Elbir, s. 127; Akipek, s. 287; Eren/Başpınar, s. 241; Ünal/Başpınar, s. 158, 159; Akipek/Akıntürk, s. 122, 226; Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay-Özdemir, **Eşya Hukuku**, 12. Bası, İstanbul 2009, s. 123, 132 dn. 256; Turhan Esener/Kudret Güven, **Eşya Hukuku**, 4. Bası, Ankara 2008, s. 51; Ayan, s. 148. Fransız Sicil Sistemi ifadesi de kullanılmaktadır. Bkz. Reisoğlu, Eşya, s.114; Arthur Homberger, **Kommentar zum ZGB**, IV. Band, Das Sachenrecht, II. Abteilung, Besitz und Grundbuch, 2. Auflage, Bern 1938, Vorbemerkung N.6 125; Paul-Henri Steinauer, **Les droits réels: droit foncier, droit immobilier, droit de succession**, Berne 2003, s. 138; Henri Deschenaux, **Le Droit de Propriété**, C. V/II,2, Fribourg 1983, §2 I 2.

<sup>5</sup> Saymen/Elbir, s. 127; Ayan, s. 148; Akipek/Akıntürk, s. 226. Ancak İsviçre’de tarafların şekle bağlı olmaksızın yapacakları bir sözleşme ile bir aynî hak tesis etmesi mümkündür. Bkz. Reisoğlu, Eşya, s. 114.

<sup>6</sup> Eren/Başpınar, s. 241; Akipek/Akıntürk, s. 226.

<sup>7</sup> Saymen/Elbir, s. 127.

<sup>8</sup> Ayan, s. 148; Saymen/Elbir, s. 127; Akipek, s. 287; Reisoğlu, Eşya, s. 114; Akipek/Akıntürk, s. 226.

sözleşme ya da hukukî işlem sicile kaydedilmediğinde bunun yaptırımını butlan değildir; fakat kaydedilmemiş hukukî işlem taraflar arasında geçerli olmakla birlikte üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez<sup>9</sup>.

Bu sistemde tescil, kurucu nitelik taşımayı açıklayıcı olduğu için tapu siciline güvenin korunması ilkesi de söz konusu değildir. Üçüncü şahıslar tapu sicilindeki kayda güvenerek iyiniyetle aynî hak kazanamazlar.

Sicile kayıt, hak sahiplerinin ismine göre yapıldığı için sistemde geçerli olan esasa “*kişisel açıklık esası*” adı verilir<sup>10</sup>. Tapuda kaydın hak sahiplerinin adına göre yapılması sicilde yapılacak araştırmaları zorlaştırdığı için ve bunun sistemde alenîyet sağlama fonksiyonunu azalttığı ifade edilerek bu sistem eleştirilmektedir<sup>11</sup>. Bu sistemde daima eksiklikler, yanlışlar ve boşluklar bulunduğu ileri sürülmektedir<sup>12</sup>.

## 2. Tasdik Sistemi (Homologation)

Eski Cermen Hukuku sistemi olan ve Medeni Kanunun kabulüne kadar İsviçre'nin Alman ağırlıklı kantonlarında (Zürich, Luzern, Zug, kısmen Bern)<sup>13</sup> uygulanmış olan “*tasdik sistemi*”nde<sup>14</sup>, aynî hakkın doğumu için resmî şekilde bir sözleşme yapılmalıdır. Sözleşmenin yapılmış olması için bu sözleşmeye resmî bir memurun katılmış olması yeterlidir. Sözleşmenin yetkili resmî memur önünde

---

<sup>9</sup> Saymen/Elbir, s. 127.

<sup>10</sup> Ayan, s.148; Esener/Güven, s. 51. “Şahsi Alenîyet” ifadesi için bkz. Reisoğlu, Eşya, s. 114; Saymen/Elbir, s. 128.

<sup>11</sup> Ayan, s. 148; Saymen/Elbir, s. 128.

<sup>12</sup> Saymen/Elbir, s. 128.

<sup>13</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 114.

<sup>14</sup> Bu sisteme vesikaların kaydı sistemi de denilmektedir. Bkz. Reisoğlu, Eşya, s. 114.

yapılması veya bu sözleşmeye sonradan yetkili resmî memurun onay vermesi,<sup>15</sup> resmî memurun katılmasını sağlamaktadır. Sözleşmenin yapılmasına katılacak makam genellikle bir mahkemedir. Aynî hak kazanımına ilişkin sözleşmenin resmî makam tarafından onaylanmasıyla aynî hak doğmuş ya da devredilmiş olur. Resmî makamın veya memurun katılması, sözleşmenin kanuna uygunluğunu onaylaması anlamına gelir<sup>16</sup>. Bu sistemde tescile gerek yoktur. Sözleşmenin tescil ettirilmesi<sup>17</sup> mümkün olmakla birlikte, bu tescil kurucu değil açıklayıcıdır ve sözleşmenin tescil edilmesi yapılan işlemi ispata yarar<sup>18</sup>. Resmî makam onayından sonra, isteyen taraflara aynî hakkın durumuna<sup>19</sup> ilişkin resmî bir belge verebilir<sup>20</sup>. Bu sistemde siciller aynî alenîyet esasına göre tutulmamaktadır<sup>21</sup>. Aynî hakkın kurulması için işleme resmî bir memurun katılması söz konusu olduğu için tapu sicili sistemine yaklaştığı kabul edilmektedir<sup>22</sup>.

Tescilin kurucu nitelik taşımaması nedeniyle bu sistemde de tapu siciline güvenin korunması ilkesi söz konusu değildir.

---

<sup>15</sup> Yetkili memur tarafından resmî bir belgenin verilmesi ile de aynî hak kurulabilir. Bkz. Reisoğlu, Eşya, s. 114.

<sup>16</sup> Saymen/Elbir, s. 128.

<sup>17</sup> Bu tescil, bir deftere ya da resmî kayda geçirilmesi şeklinde olabilir.

<sup>18</sup> Saymen/Elbir, s. 128; Akipek, s. 287; Eren/Başpınar, s. 241; Ünal/Başpınar, s. 158–159; Esener/Güven, s. 51; Ayan, s. 148; Reisoğlu, Eşya, s. 114; Deschenaux, Registre Foncier, §2 I 1; Homberger, N. 4; Akipek/Akıntürk, s. 226.

<sup>19</sup> Aynî hakkın doğmuş, kurulmuş veya devredilmiş olduğuna ilişkin durumu.

<sup>20</sup> Deschenaux, Registre Foncier, §2 I 1; Homberger, N. 4; Ünal/Başpınar, s. 159.

<sup>21</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 114.

<sup>22</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 114.



### 3. Torrens Sistemi

“*Torrens sistemi*” Avustralya’da, Tunus’ta ve Cezayir’de uygulanmaktadır. Bu sistemde, taşınmazlar devletin sorumluluğu altında tutulan bir deftere kaydedilmektedir. Her taşınmaza bir sayfa açılmak suretiyle kayıt yapılır ve malike bu sayfanın bir kopyası senet olarak verilir. Taşınmaz üzerindeki aynî haklar hem sicile hem de malike verilen senede yazılır. Taşınmaz devredildiğinde, tapu memuru önceki malikin senedini iptal eder ve yeni malike ayrı bir senet verir. Tutulan siciller alenî olduğundan ilgisini kanıtlayan herkes bu sicilleri inceleyebilir. Alenîyetin bir sonucu olan tapu siciline güvenin korunması ilkesi bu sistemde geçerlidir. Taşınmazın devri için tapu memuruna gidilmesi gerekmediği gibi; devir için bir formun doldurularak senetle birlikte tapu memuruna gönderilmesi mülkiyetin devri veya sınırlı aynî hakkın kurulması için yeterli olacaktır. Bu sistem, taşınmaz üzerinde mülkiyetin devrinin ve sınırlı aynî hak kurulmasının çok kolaylaştırılmış olmasının taşınmazın gerçek hukukî durumunun sicilden anlaşılmasını çoğu zaman imkânsızlaştırdığı gerekçesiyle eleştirilmektedir<sup>23</sup>.

### 4. Tapu Sicili Sistemi (Registre Foncier)

Tapu sicili adı verilen, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nda<sup>24</sup> düzenlenmiş olan sistem, İsviçre ve Alman Medeni Kanunları tarafından da kabul edilmiştir. Bu

---

<sup>23</sup> Senedin devri ile aynî hakkı kazanan kimselerin bu aynî hakkı tescil edeceğinin unutulacağı ifade edilmektedir. Ayan, s. 148; Akipek, s. 287–288; Ünal/Başpınar, s. 159–160; Akipek/Akıntürk, s. 227.

<sup>24</sup> 8.12.2001 tarihli 24607 sayılı RG.

sistem Medeni Kanunun kabulüne kadar İsviçre'nin Soleure, Vaud ve Bale-Ville kantonlarında uygulanmıştır<sup>25</sup>.

Yürürlükte olan 94/5623 sayılı Tapu Sicili Tüzüğü<sup>26</sup> (TST) m. 4 hükmüne göre; tapu sicili, taşınmaz mal ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere devletin sorumluluğu altında tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicildir.

Tapu sicili, taşınmaz üzerindeki aynî hakları, bu hakların kapsamalarını ve sahiplerini açık (alenî) hale getirmek için düzenlenmiş bir sistemdir<sup>27</sup>. Bu nedenle, tapu sicili bir taşınmaz üzerindeki tüm hakları göstermez. Dolayısıyla taşınmaz üzerindeki kişisel haklar kural olarak tapu kütüğünde gösterilmezler.

Tapu sicili, taşınmazlar üzerindeki aynî hakların durumunu devamlı olarak göstermek üzere devlet tarafından ve devletin sorumluluğu altında tutulur<sup>28</sup>. Tapu sicili sisteminde taşınmazlar üzerinde aynî hakların varlığı ve içeriği açıkça sicilden anlaşılır ve aynî hakların kazanımı tescil ile gerçekleşir. Aynî hakların doğumu tapuya tescille gerçekleştiği için tapu sicili, yenilik doğuran bir sicildir<sup>29</sup>. Bu sistem taşınmaza ilişkin bütün hukukî işlemlerin tescili ve kaydı için kolaylık sağlar; çünkü taşınmaza ilişkin tapu kütüğünde taşınmaz ile ilgili tüm bilgiler eksiksiz olarak yer alır, bu taşınmazda aynî hak kazanmak isteyen kişi gerekli incelemeyi yaparak rahatça tapuda işlem yapabilir.

---

<sup>25</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 115.

<sup>26</sup> 07.06.1994 tarihli 21953 sayılı RG.

<sup>27</sup> Ayan, s. 147; Saymen/Elbir, s. 128; Akipek/Akıntürk, s. 228.

<sup>28</sup> Eren/Başpınar, s. 242; Reisoğlu, Eşya, s. 112; Kemal Tahir Gürsoy/Fikret Eren/Erol Cansel, **T r Eş a Hu u u**, 2. Bası, Ankara 1984, s. 169; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 123; Saymen/Elbir, s. 128; 127; Selahattin Sulhi Tekinay /Sermet Akman/Haluk Burcuoğlu/Atilla Altop, **Eş a Hu u u C. I**, 5. Bası, İstanbul 1989, s. 241; Esener/Güven, s. 50 vd. ,128; Şeref Ertaş, **Eş a Hukuku**, Ankara 2008, s. 127; Ünal/Başpınar, s. 221 vd. ; Akipek/Akıntürk, s. 229.

<sup>29</sup> Akipek/Akıntürk, s. 229.

Tapu sicili sisteminde, her taşınmaz için ayrı bir sayfa açılır<sup>30</sup> ve bu sayfada taşınmazın fiziki durumu başka bir ifadeyle; arz üzerindeki yeri, sınırları, yüz ölçümü, niteliği, taşınmazın maliki ve o taşınmaz üzerinde diğer aynî hak sahipleri açık ve net olarak gösterilir<sup>31</sup>.

Taşınmaz üzerindeki aynî haklar tapu sicili ile aynî (alenî, açık) hale gelmektedir. Bu sistem, taşınmaz malikinin ve o taşınmaz üzerindeki diğer aynî hak sahiplerinin bilinmesini mümkün kılar, taşınmazın alacaklıya teslim edilmeden burada yer alacak bir kayıtlarla rehnedilmesi imkânını verir<sup>32</sup>. Taşınmazlarla ilgili işlemlerde kamuya açıklık sağlar ve buna bağlı olarak taşınmaz elden çıkmadan kredi elde edilmesi imkânı sağlar<sup>33</sup>.

Tapu sicili sisteminde tescil kurucu niteliktedir. Tapulu bir taşınmaz üzerinde aynî hak kazanılması, aynî hakkın kapsamının değiştirilmesi, aynî hakkın devri veya sona erdirilmesi ancak tapu sicilinde mümkündür<sup>34</sup>.

Kadastrosu yapılmamış yerlerde tapu sicili sistemi uygulanmamaktadır<sup>35</sup>. Henüz kadastro görmemiş yerlerde, kökü Osmanlı dönemi uygulamasına dayanan zabıt (kayıt) defteri uygulaması vardır<sup>36</sup>. Bu defterlerde, tapu kütüğünden çok farklı bir esas geçerlidir. Zabıt defteri uygulaması tedavül esasına dayanır ve taşınmaza ait bütün bilgiler tek bir sayfada yer almamakta, ayrı bir beyan sütunu

---

<sup>30</sup> 4721 sayılı TMK m. 1000 hükmü gereğince de bu sistem uygulanmaktadır.

<sup>31</sup> Akipek, s. 286; Eren/Başpınar, s. 242; Saymen/Elbir, s. 128–129; Ünal/Başpınar, s. 223; Homberger, Vorbem. N.2; Akipek/Akıntürk, s. 228.

<sup>32</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s.119.

<sup>33</sup> Kemal Tahir Gürsoy, **T r E ş a H u u n d a Z i e d l e T a u s c l**, Ankara 1970, s. 135 vd.

<sup>34</sup> 4721 sayılı TMK m. 705/II' de sayılmış olan tescilden önce kazanım hallerinde aynî haklar tescilden önce kazanılır; ancak bu aynî haklara ilişkin olarak tapuda tasarrufî işlemde bulunabilmek için bu hakların tapu siciline tescili gerekir.

<sup>35</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 119, 123, 128 vd. ; Ertaş, Eşya, s. 151; Eren/Başpınar, s. 243.

<sup>36</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 123; Talat Ülgen, **Meden Kanun Karşısında Ta u S c l**, Ankara 1944, s. 34.

bulunmamaktadır<sup>37</sup>. Osmanlı İmparatorluğu zamanında yapılan yoklama kayıtlarına dayandırılan bu defterlerde<sup>38</sup> ve onların devam ettirilen şekillerinde; taşınmaza ilişkin her işlemin sırasına göre bir sütun açılmakta ve daha önce taşınmazın yer aldığı sütunla bağlantı kurulmaktadır. Sütunlar arasında bağlantı, yeni sütunda geldiği defterin ve eski sütunda gittiği defterin işaret edilmesi ile sağlanmaktadır<sup>39</sup>. Bu sistemde, mülkiyet hakkı, sınırlı aynî haklar ve şerhler kayıt defterinde; ipotek işlemleri ise ipotek kayıt defterinde ayrı olarak yer almaktadır. İpotek hakları aynı zamanda kayıt defterinin sınırlı aynî haklara ilişkin kısmında da yazılır ve bu sütunda ipotek kayıt defterinin ilgili sayfasına yollama yapılarak bağlantı sağlanır<sup>40</sup>. Zabıt defterlerinde bir taşınmaza ait bilgiler tek bir sayfada gözükmediğinden, işleme esas oluşturacak husus, zabıt defterinde yer alan kayıt ve yollamalardan anlaşılamayacağı için zabıt defteri tutulan yerlerde TMK m. 1020 hükmü uygulanmaz<sup>41</sup>. Buna rağmen bir engelin varlığını bilmesi gerekenler iyiniyet iddiasında bulunamazlar, ancak bunun ispatı gerekmektedir. İspat edilemezse, TMK m. 1020'ye dayanılması mümkün olmayacaktır.

## II. TAPU SİCİLİNİN UNSURLARI

Tapu sicili, başta tapu kütüğü olmak üzere, ana siciller ve yardımcı sicillerden oluşan bir kayıt ve defterler bütünüdür<sup>42</sup>. Tapu kütüğü (le grand livre, Hauptbuch) ise

---

<sup>37</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 135.

<sup>38</sup> Akipek, s. 299, 311.

<sup>39</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 135; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 129.

<sup>40</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 135; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 123, 129.

<sup>41</sup> Ertaş, Eşya, s. 151; Eren/Başpınar, s. 243.

<sup>42</sup> Günümüzde, aslî ve yardımcı sicillerin aralarında çevrimiçi bağlantılar kurularak tamamen elektronik ortamda tutulması mümkündür. E-devlet projesi çerçevesinde, resmî siciller, bilgisayar ortamında tutulmaktadır. Devletin denetim ve sorumluluğu bu halde tüm çevrimiçi veri topluluğu üzerinde bulunmaktadır. Resmî siciller ve eski vakıf kayıtları bu doğrultuda kamu kurum ve

bu kayıtların başlıcası, bir nevi özetidir<sup>43</sup>. Tapu sicilinin kamuya açıklığını genellikle tapu kütüğü sağlar. Tapu sicilini oluşturan tüm hususlar aynı değere sahip değildir, bazı hususlar olmazsa tapu sicilinin tutulmasından söz edilemez, bu hususlar aslı unsurlardır. Yardımcı unsurlar ise aslı unsurlar kadar önemli olmayıp, ikincil bir önemi vardır ve bunlar araştırmaları kolaylaştırmak üzere tutulur<sup>44</sup>.

Tapu sicili, TMK m. 997/II hükmü gereğince tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü ile bunları tamamlayan yevmiye defteri ve resmî belgeler ile planlardan oluşur.

Tapu sicilinin aslı unsurları TMK'nın 1000-1003. maddeleri arasında sayılmıştır. Sicil örneği, bu sicilin nasıl tutulacağı ve yardımcı sicillerin neler olduğunun düzenlenmesi TST'ye bırakılmıştır (TMK m. 997/III, TST m. 6).

---

kuruluşlarının, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin erişimine açılmıştır, bu kayıtlar çevrimiçi veritabanlarında tutulmaktadır (Veysel Başpınar, “**Elektronik Tapu Sicilinin Alınması Gereken Tedbirler**”, AHFD. C. 57, S. 3/1, s. 99.). Elektronik tapu sicilinin tanımı şu şekilde yapılmıştır: “*Elektronik veri tabanları kullanılarak tapu sicilinin unsurlarını oluşturan aslı siciller ile fer’i sicillerin elektronik ortamda tutulduğu ve taşınmazların fiili ve hukukî durumlarıyla ilgili diğer her türlü verilerin, otomatik bir sistem aracılığı ile saklandığı, oluşturulan veri bankaları arasında elektronik bağlantıların kurulduğu, önceden belirlenen kullanıcı grubu tarafından bu veri bankalarını her şekilde kullanma hakkının tanındığı, kendisine özgü yapısı ve tekniği olan başlıca bir sistem.*” (Mehmet Kılıç, **Türk Özel Hukukunda Elektronik Tapu Sicil** (Yayımlanmamış Doktora Tezi), Ankara 2004 s. 67 vd.). Türk Hukuku’nda elektronik tapu siciline ilişkin özel bir kanun hükmü bulunmamakla birlikte TST m. 6’da bir düzenleme vardır. Bu düzenlemeye göre; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü gerekli gördüğü yerlerde, sicillerin bir kısmını veya tamamını karteks şeklinde veya bilgisayar ortamında tutturmaya ve uygulamaya yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bu kapsamda TAKBİS projesini başlatmıştır; bu projeye göre Türkiye’de bulunan her türlü arazinin kayda geçirilmesi, güvenli ve güncel bir kayıt sisteminin oluşturulması, maliklerinin, tasarruf şekillerinin, sınırlarının belirlenmesi, tapu sicil işlemlerinin kolaylaştırılması ve rasyonel hale getirilmesi amaçlanmaktadır. Güncellemeler haftada bir yapılmaktadır. TAKBİS, ileri bilgi teknolojileri kullanılarak TKGM hizmetlerinin daha sağlıklı, süratli, güvenilir ve etkin bir şekilde plânlaması, yönetilmesi ve faaliyete geçirilmesi, diğer kurum ve kuruluşlara vermekte olduğu mülkiyete ilişkin verilerin daha yaygın bir şekilde kullanımının sağlanmasının ve bu çerçevede tapu ve kadastro çalışmalarının ve bilgilerinin “Çok Amaçlı Arazi Bilgi Sistemine” yani TAKBİS’e dönüştürülmesinin amaçlandığı, ürettiği/üreteceği bilgilerin kurum içi kullanım ve kurum dışı diğer kurum ve kuruluşlarla bütünleşmiş olarak çoklu kullanıma sunulacağı stratejik bir “e-devlet” projesi olarak tanımlanmaktadır. <http://www.tkgm.gov.tr/tkgm/index.php?page=projeler&pID=1>, 26.10.2010.

<sup>43</sup> Esener/Güven, s. 64.

<sup>44</sup> Saymen/Elbir, s. 147.

Tapu kütükleri, yevmiye defteri ve yardımcı siciller üzerinde herhangi bir işlem yapılmadan önce, her sayfaya birden başlayarak birbirini takip edecek numaralar verilir, sayfa araları mühürlenir ve son sayfaya sayfa adedi yazılarak tapu sicil müdürü tarafından onaylanır<sup>45</sup>.

Ana sicillerin yanı sıra gerek mevzuat, gerekse idari düzenlemeler yoluyla yardımcı (fer'i) siciller de öngörülmüştür. Ana siciller ve yardımcı siciller birbirilerini işlevsel olarak tamamlar<sup>46</sup>.

Ana siciller; tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü ve tamamlayıcı sicillerden oluşur. Tamamlayıcı siciller ise yevmiye defteri, resmî belgeler ve planlardan meydana gelir. Ana siciller, taşınmaz üzerindeki aynî hakların ve bu hakların kazanım şekillerinin yazıldığı defterlerdir, hakka karine oluştururlar<sup>47</sup>.

Yardımcı siciller; mal sahipleri sicili, aziller sicili, düzeltmeler sicili, kamu orta malları sicili, yazışma defteri, tablo – mahzen defteri ve idari sınırlar kayıt defterinden oluşur.

Tapu kütüğü genellikle kadastro faaliyeti sonunda oluşur. TMK m. 1003'e göre, *“bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmî bir ölçüme dayanan plan esas alınır“*. İstisnai olarak mahkeme kararı ile de tapu kaydı oluşturulabilir. Henüz kadastrusu yapılmamış yerlerde, tapuda kayıtlı olmayan fakat kişilerin tasarrufu altında bulunan taşınmazlar hâkim kararı ile tapuya geçirilecektir (3402 sayılı Kadastro Kanunu m. 30/II). Bu hükme göre, malik tespiti yapılmadığı veya dava açan mirasçının dışında başka mirasçıların da bulunduğu anlaşıldığı takdirde, hâkim re'sen lüzum gördüğü diğer delilleri toplayarak taşınmaz malın kimin adına tescil edileceğine karar verir; eğer taşınmaz malın ölü bir şahsa ait olduğu anlaşılır ve mirasçıları da tespit edilmezse, ölü olduğu yazılarak o şahsın adına tescil kararı verilir.

---

<sup>45</sup> Metin Yeşil, **Ta u İşlemler** , 9. Baskı, İstanbul 2010, s. 50.

<sup>46</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 123.

<sup>47</sup> Akipek/Akıntürk, s. 242.

Zabıt defterleri, kadastro görmemiş yerlerde tutulan bir nevi ana sicildir<sup>48</sup>.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu<sup>49</sup>,nun (KMK) kabulü ile birlikte kat mülkiyetine tabi her bir bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kütüğü denilen defterde ayrı bir sayfa açılacaktır (TMK m. 1001, KMK m. 11). Esasen bu defter de olağan tapu kütüğünden farklı sayılmaz. Dolayısıyla çalışmamızdaki açıklamalarımızda “*tapu kütüğü*” ifadesi kat mülkiyeti kütüğünü de içerecek şekilde ele alınacaktır.

### A) Ana Siciller

Tapu sicilinin esasını, ana siciller oluşturmaktadır. Tapu sicilinde ana siciller, TST m. 6’da bentler halinde düzenlenmiştir. Ana siciller; tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, yevmiye defteri ve resmî belgelerden meydana gelir (TST m. 6/I A). Bu siciller, taşınmaz üzerinde aynî hakkın kurulmasını, aynî hakkın kapsamının belirlenmesini, aynî hakkın el değiştirmesini (devredilmesini) ve sona ermesini sağlayan tescil ve terkin işlemlerinin yapılmasını sağlar. Şerh, beyan, düzeltme gibi tapu sicili işlemleri de bu sicillere dayanılarak gerçekleştirilir<sup>50</sup>.

Ana siciller, taşıdıkları öneme göre birinci derece ana sicil ve ikinci derecede ana siciller olarak ikili bir ayırımı tabi tutulmaktadır<sup>51</sup>. Birinci derecedeki ana sicil, tapu kütüğü olduğu için tapu kütüğüne ana kütük de denilmektedir. İkinci derecedeki ana siciller ise; yevmiye defteri, plan ve diğer resmî belgelerdir<sup>52</sup>.

---

<sup>48</sup> Bkz. s. 27.

<sup>49</sup> 23.06.1965 tarih 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 02.07.1965 tarih 12038 sayılı RG.

<sup>50</sup> Ayan, s. 151; Akipek/Akıntürk, s. 242.

<sup>51</sup> Ayan, s.152.

<sup>52</sup> Tapu Sicili Nizamnamesi, Plânve evrakı müsbite için “mütemmim vesikalar” terimini kullanmıştır (TSN m.2/I). Evrakı müsbite için kanıtlayıcı belge ifadesi de kullanılmıştır. Bkz. Reisoğlu, Eşya, s.123. Ancak TST m. 6/A e hükmü bu terimler yerine resmî belgeler terimini kullanmayı tercih

## 1. Ta u K t

Taşınmaz üzerindeki aynî hakların görüldüğü bu kütük, tapu sicilinin esas unsurudur. Tapu kütüğü bölge esasına göre tutulur. Her ilçe bir tapu sicil bölgesi olduğundan buradaki her mahalle veya köy için ayrı tapu kütüğü tutulacaktır (TST m. 5). TMK m. 1000/I hükmü aynî sicil sistemini düzenlemektedir. Bu doğrultuda her taşınmaza kütükte bir sayfa ayrılacak ve sayfa numaraları birbirini izleyecektir. Her taşınmaz, bu hükme göre, tapu kütüğünde müstakil bir çift sayfa işgal edecektir<sup>53</sup>. Kütüğün iki sayfası vardır, her sayfada özel sütunlar yer almaktadır. Bu sütunlara, taşınmazı teşhise yarayacak bilgiler, mülkiyet hakkı, taşınmaz üzerinde kurulmuş olan veya o taşınmaz lehine başka taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan irtifak hakları ile taşınmaz yükü, taşınmaz üzerindeki rehin hakları, şerh edilecek hususlar, beyan olarak yazılacak hususlar yazılır. Daha detaylı ifade edecek olursak; birinci sayfa ikiye bölünmüştür, ilk bölümde taşınmazın sayfa numarasını ve niteliğini belirten kayıtlar yer alır. İkinci bölüm ise üç sütuna ayrılmıştır: Birinci sütunda taşınmaza ilişkin şerhler, ikinci sütunda taşınmazın mülkiyet durumu yani malikin adı soyadı, baba adı, nasıl iktisap edildiği, müşterek mülkiyet söz konusu ise her malikin pay oranları, üçüncü sütunda ise taşınmaz üzerindeki irtifaklar ile taşınmaz yükleri (gayrimenkul mükellefiyetleri) yer almaktadır. Tapu kütüğünün ikinci sayfası ikiye bölünmüştür; üst kısımda taşınmaz hakkındaki beyanlar alt kısımda ise taşınmaz rehinleri yer alır.

---

etmiştir. Buna göre; resmî senet, mahkeme kararı ve diğer resmî belgeler bu sicile kaydedilecektir. Detaylı bilgi için bkz. s. 18.

<sup>53</sup> Akipek, s. 334; Reisoğlu, Eşya, s. 113, 124; Saymen/Elbir, s. 129, 133–149; Mustafa Reşit Karahasan, **Yen T r Meden Kanunu Eş a Hu u u: Ö ret Kararları İ l l Me zuat C. II**, İstanbul 2002, s. 608; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 124, 131. Hüseyin Hatemi/Rona Serozan/Abdülkadir Arpacı, **Eş a Hu u u**, İstanbul, 1991, s. 413; Esener/Güven, s. 56; Eren/Başpınar, s. 244; Aydın Aybay/Hüseyin Hatemi, **Eş a Hu u u Dersler**, İstanbul 1996, s. 142; Ayan, s. 163; Deschenaux, Registre Foncier, §1 IV 2; Homberger, Vorbem. N.11; Akipek/Akıntürk, s. 242.



Her taşınmaz için ayrı bir sayfa açılması esas olmakla birlikte; aynı malike ait olan birden çok taşınmaz, sınırları birbirine bitişik olmasa bile, malikin istemiyle kütükte ortak bir sayfaya kaydedilmesi imkânı getirilmiştir (TMK m. 1000/son, TST m. 25/son). Bu sayfaya yapılan rehin tescilleri, o sayfada kayıtlı bulunan bütün taşınmazları bağlar; aynı sayfada kayıtlı bu gibi taşınmazlardan bir kısmı malikin istemi üzerine veya mahkeme kararıyla o sayfadan çıkarılırsa, çıkarılan taşınmazlar üzerinde tescil edilmiş bulunan haklar saklı kalır (TMK m. 1000/son).

Tapu sicilinde taşınmaza ilişkin bütün aynî hakları ve bazı kişisel hakları bu kütük içerdiği ve gösterdiği için, tapu kütüğü tapu sicillerinin en önemlisi olarak kabul edilir<sup>54</sup>. Aynî hakların, kural olarak, tapu siciline tescil edilmeksizin doğmaması ve tapu kütüğündeki kayıtların tamamen doğru olduğunun kabul edilmesi zorunluluğu nedeniyle iyiniyetli üçüncü kişiye karşı bunların yanlış olduğu iddiasının ileri sürülememesi de bu kabulü güçlendirir.

## 2. Kat M l i et K t

TMK m. 1001 hükmüne göre kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler, ayrıca tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne yazılır ve özel kanun hükümleri saklı kalmak üzere, kütükte yapılacak işlemler hakkında tapu kütüğüne ilişkin hükümler uygulanır. Kat mülkiyeti kütüğü biçimsel olarak tapu kütüğüne benzemektedir.

TST m. 9 hükmü, ana taşınmaz malın bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğünde ayrı ayrı sayfalara yazılacağını düzenlemiştir.

Kat mülkiyeti kütüğü, tapu kütüğü esas alınarak tutulmaktadır. 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanun'un 4. m. ile değişik 634 sayılı KMK'nın 11. maddesi hükmüne göre, kat mülkiyeti kütüğü, Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre tutulacaktır, kat

---

<sup>54</sup> Saymen /Elbir, s. 149.

mülkiyeti ve kat irtifakı bu kütüğe kaydedilecektir. 634 sayılı Kanunda aksine hüküm olmadıkça, kat mülkiyetine yapılacak tescillerde, tapu kütüğüne yapılacak tescillere ilişkin genel hükümler uygulanacaktır.

Aynı doğrultuda, henüz kadastrosu yapılmamış yerlerde kat mülkiyeti ve kat irtifakı kat mülkiyeti zabıt defterine tescil edilecektir, bu defter de Tapu Sicili Tüzüğü'ne uygun olarak tutulacaktır.

### **3. Tamamlayıcı Siciller**

#### **a) Yevmiye Defteri**

Yevmiye defteri tapu kütüğünü tamamlayan defterlerdendir. Yevmiye defteri adeta önemi büyük bir müsvedde defteri niteliğindedir<sup>55</sup>; zira tüm tescillerin doğru ve temiz olarak kütüğe geçirilmesini sağlamak için önce bu deftere kayıt yapılır. Her yılın ilk gününden başlayarak son güne kadar yapılan tüm tapu işlemleri bir numaradan başlayarak birbirini takip eden numaralarla yevmiye defterlerine kaydedilir<sup>56</sup>.

Tapu kütüğüne tescil yapılmak istendiğinde; bu istem derhal yevmiye defterine kaydedilir. Yazım yazılı istem sırasına göre yapılacaktır (TMK m. 1002). Yevmiye defterine, her istem kaydedilmez; sadece tapu sicili üzerinde işlem yapılmasını gerektiren istemler kaydedilir (TST m. 22/V c.1). Bununla birlikte tapu sicilinde işlem yapılmasını gerektirecek nitelikte olmasına rağmen reddedilen istemler de yevmiye defterine kaydedilir (TST m. 22/V c.1). Yevmiye defterine

---

<sup>55</sup> Saymen/Elbir, s. 149.

<sup>56</sup> Yeşil, s. 5.

kayıt yapılırken söz konusu istemin verildiği tarih, saat ve dakika, istemde bulunan kişinin adı soyadı, adresi ve istemin niteliği de belirtilir (TST m. 22/II).

Aynî hakların doğumu tescil ile gerçekleşmekle birlikte; tescilin hükmü yevmiye defterine kayıt anından itibaren geçerlidir. Tescilin etkisinin, kanunen öngörülen belgelerin talebe eklenmiş veya geçici tescil hâlinde belgelerin uygun zamanda tamamlanmış olması koşuluyla yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlayacağı TMK m. 1022/I'de açıkça düzenlenmiştir. Tapu sicili üzerinde kayıtlı hakların birbirlerine üstünlüğü, yevmiye defterine yazım tarihi ve sırasına göre belirlenmektedir (TST m. 22/V c. 2).

TAKBİS projesi<sup>57</sup> uygulanan tapu sicil müdürlüklerinde yevmiye defteri elektronik ortamda tutulmaktadır<sup>58</sup>.

## **b) Resm Belgeler**

Tapu kütüğündeki tüm kayıtların sebep ve dayanaklarını oluşturan hukukî işlemler tapu kütüğünde gösterilmez. Oysa sebebe bağlılık ilkesi gereği, tapu kütüğündeki bir kaydın geçerliliği için dayandığı sebebin varlığının ve geçerliliğinin de bilinmesi gerekmektedir. Tapu kütüğündeki kaydın yapılmasına sebep teşkil eden ve bu kaydın yapılmasını sağlayan, belgelerdir. Bu belgeler, bir yandan kütükteki kaydın geçerli bir sebebe dayanıp dayanmadığının anlaşılmasını sağlarken (TMK m. 1022/son); bir yandan da sınırlı aynî hakların kapsamının belirlenmesini sağlarlar (TMK m. 787/II). Kat mülkiyetinin kurulmasında aranan belgeler (KMK m. 12), her bir bağımsız bölümün durumunu ve kat mülkiyetinin kapsamını açıklar.

---

<sup>57</sup> Bkz. dn. 42.

<sup>58</sup> TKGM 2008/4 sayılı Genelge.

TST'nin 08.11.2004 tarih ve 2004/8109 sayılı Tüzüğü'nün 1. maddesi ile değişik m. 6/d hükmü resmî belgelerin resmî senedi, mahkeme kararını ve diğerlerini kapsayacağını ifade etmektedir.

Tapu işlemlerinin dayanağı olan bu belgeler TMK m. 1002/II hükmü gereğince arşivlenir; özenle sıraya konur ve saklanır. İşlemin geçerli bir nedene dayanıp dayanmadığının ve aynı zamanda tapu kütüğünde yapılan yollama ile aynı hakların kapsamının belirlenmesinde açıklayıcı belgelerden yararlanır (TMK m. 1022/III, m. 929/c. 2; m. 787, m. 711/II).

Tapu sicilinde yapılan işlemin geçerliliği hakkında bir uyumsuzluk çıktığı zaman bu belgeler etkili olacaktır, ilgili üçüncü kişilerin bu belgelere bakma ve bu belgeleri bilme diğer bir ifadeyle bu belgeleri inceleme zorunluluğu olmadığından bu belgelerin üçüncü şahısların iyiniyetini engelleyici bir etkisinden söz edilemez<sup>59</sup>. Tüm bu nedenlerle bu belgeler için tapu siciline güvenin korunması ilkesi söz konusu olmayacaktır.

Bu belgeler hem tescilin dayandığı kazanım sebebinin hem de tescil edilen hakların ayrıntısını gösterdiği için önem taşınmaktadır<sup>60</sup>.

### c) Planlar

Plan, resmî ölçüme dayanan ve taşınmazın yüzölçümü durumu ve sınırlarını geometrik bir biçimde gösteren bir belgedir<sup>61</sup>. Planlar, tapu sicilinin tamamlayıcısı olarak TMK m. 997/II hükmünde zikredilmiştir. Kadastro müdürlük ve şefliklerinde

---

<sup>59</sup> Ertaş, Eşya, s. 133; 3.6.1943 tarih, 7/8 sayılı İBK.

<sup>60</sup> Esener/Güven, s. 65; Karahasan, C. II, s. 605; Saymen/Elbir, s. 152.

<sup>61</sup> Akipek, s. 308; Gürsoy, s. 192; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 126; Akipek/Akıntürk s. 244; Ertaş, Eşya, s. 133; Homberger, Art. 942 N. 5.

tutulan planlar ana sicillerdendir. Bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmî bir ölçüme dayanan plan esas alınacaktır, bu planın nasıl hazırlanacağı tüzükle belirlenecektir (TMK m. 1003). Ancak ve ancak resmî makamlar tarafından hazırlanmış planlar tapu sicilinin tutulmasına esas olacaktır<sup>62</sup>. TST'nin 02.12.2004 tarihli 2004/8109 sayılı Tüzük ile değişik m. 6/e planın, ana sicillerden olduğunu saymıştır.

Tapu kütüğü kayıtları ile plan bilgilerinin birbirleriyle uyumlu olması gerekmektedir. Taşınmazın sınırları plan ve arz üzerine konulan işaretlerle belirlenir. Tapu planı ile arz üzerindeki işaretler birbirini tutmuyorsa, resmî ölçüme dayanan plan esas alınır (TMK m. 1003, TPT m. 15). Yine TMK m. 1003 hükmü gereğince; sadece taşınmazın sınırlarının belirlenmesi için değil, taşınmazın kütüğe kaydı için de planlar esas alınır. Taşınmazlar, kadastral paftasında belli bir ölçekte gösterilmektedir (1/500, 1/1000 vb). Tesis kadastro sırasında oluşturulmuş parseller daha sonra belli hallerde yenilenebilir (2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun<sup>63</sup> m. 1). 3194 sayılı İmar Kanunu düzenlemeleriyle oluşturulan imar paftaları, kadastral paftaya dönüşmektedir. Taşınmazın ayrılması, birleşmesi, cins tashihi gibi değişiklik işlemleri sonucunda oluşan taşınmazın yeni durumu paftasına işlenir<sup>64</sup>.

## B) Yardımcı Siciller

Tapu siciline yardımcı siciller TST m. 6'da bentler halinde sayıldıktan sonra 11. bölümde bu sicillere dair açıklamalar yapılmıştır<sup>65</sup>. Bu siciller, taşınmaz üzerinde aynî hakkın kurulması, kapsamının değiştirilmesi veya sona erdirilmesi bakımından

<sup>62</sup> Saymen/Elbir, s. 150.

<sup>63</sup> 25.6.1983 tarih 18088 sayılı RG.

<sup>64</sup> Yeşil, s. 52.

<sup>65</sup> Tapu Sicili Nizamnamesi m. 2 uyarınca, mal sahipleri sicili, alacaklılar sicili, hacizler sicili, tashihler sicili, muhaberat sicili yardımcı siciller olarak tutulmaktadır. Uygulamada bu sicillerin yanı sıra vekâletten azil sicili de tutulmaktadır. Bkz. Reisoğlu, Eşya, s. 129, 131, 132, 133.

doğrudan doğruya etkili olmamakla birlikte tapu sicilinin tutulmasını kolaylaştırmaktadırlar<sup>66</sup>. Bunların bir kısmı TST’de öngörölmüş ilen, diğler kısmı da Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından idari yollarla öngörölmüşür.

### 1. Mal Sahipleri Sicili

Mal sahipleri sicili, taşınmaz malikinin adıyla taşınmazın tapu kütüğündeki yerinin bulunmasını sağlayan bir sicil<sup>67</sup> olup TST m. 89 hükmünde düzenlenmiştir. Taşınmaz mal maliklerinin adı, soyadı, yerleşim yerleri ve sahip oldukları taşınmaz malların ada, parsel, sayfa numaraları ile mahalle veya köyleri, mal sahipleri siciline yazılır. Mal sahipleri sicili bölge esasına göre tutulduğundan her mahalle veya köy için ayrı ayrı mal sahipleri sicili tutulmaz<sup>68</sup>.

Tapu sicil müdürlüğünde, satış, bağış, trampa gibi hukukî işlemler sonucunda mülkiyet hakkı el değıştirdikçe, mal sahipleri sicilinden eski malikin adı soyadı çizilerek terkin edilecek ve yeni malik sicile eklenecektir<sup>69</sup>.

Mal sahipleri sicili, ismi bilinen bir taşınmaz malikine ait diğler taşınmazların da bilinmesini sağlamakta<sup>70</sup> iken bir yandan da taşınmaz malikine tebligat yapılması gereken hallerde yerleşim yeri bu sicildeki kayda göre belirlenmektedir. Malik yerleşim yerini değıştirirse, durumu tapu memuruna bildirmeye mecburdur, bu

---

<sup>66</sup> Saymen/Elbir, s. 154; Akipek, s. 310; Ayiter, s. 44; Ayan, s. 158; Karahasan, C. II, s. 606; Akipek/Akıntürk, s. 245.

<sup>67</sup> Reisoğlu, Eşya, s.129; Esener/Güven, s. 66; Yeşil, s. 53.

<sup>68</sup> Gürsel Öcal Dörtgöz, **T a u S c i l H u u u T a u S c i l T z e r**, Ankara 1996, s. 611; Saymen/Elbir, s. 154.

<sup>69</sup> Dörtgöz, s. 611.

<sup>70</sup> Saymen/Elbir, s. 155, Böyle bir imkânın kredi bakımından önemli olduğu hususunda bkz. Saymen/Elbir, s. 155, haciz kararı alınmasını kolaylaştıracağı hususunda bkz. Selahattin Sulhi Tekinay, **Eş a H u u u** Genişletilmiş Üçüncü Bası, C. I, İstanbul 1978, s. 205

durumda mal sahipleri sicilinin ilgili kısmına yeni yerleşim yeri yazılır (TST m. 910/I).

Tapu sicil müdürlüğünün bölgesi içinde, herhangi bir kişinin veya kuruluşun taşınmazının bulunup bulunmadığının tespitini bu defterler sağlar<sup>71</sup>. Unutulmamalıdır ki, tapu memuru, ilgililerin bilgisi dışında yaptığı işlemleri onlara tebliğ etmekle yükümlüdür (TMK m. 1019). Bu nedenle mal sahipleri sicili, ikametgâhın belirlenmesini sağlaması yönünden çok önemlidir.

Mal sahipleri sicili TAKBİS projesi doğrultusunda bilgisayarda da tutulmaktadır. TAKBİS uygulamasına geçen veya bilgisayar ortamında işlem yapan müdürlüklerde mal sahiplerine ilişkin araştırmalar bilgisayar ortamında yapılmaktadır.

## 2. Aziller Sicili

TST m. 90 hükmünde düzenlenmiş olan aziller sicili<sup>72</sup>, vekâletname ile gerçekleştirilen işlemlerde vekilin azledilmiş olup olmadığının anlaşılmasını sağlamaktadır<sup>73</sup>. Böylelikle yetkisiz kişilerin taşınmaz üzerindeki aynî hakları etkilemeleri önlenmiş olmaktadır<sup>74</sup>. Tapu sicil müdürlüklerinde işlevi bakımından en önemli defterlerden biridir<sup>75</sup>. Azil talebi bu deftere kaydedildikten sonra, azledilen

---

<sup>71</sup> Yeşil, s. 53

<sup>72</sup> TST yürürlüğe girmeden önce, vekâletten azil sicili uygulamada var olan fakat mevzuatta öngörülmemiş bir sicildi, yapısal olarak farklılıklar olmamakla birlikte, vekâletnameye dayanılarak bir işlem yapılmak istendiğinde öncelikle durum defterden kontrol edilir ve vekâletnamenin arkasına “azledilmiştir veya azil kaydına rastlanmamıştır” ifadesini içeren bir şerh verilirdi. Bkz. Reisoğlu, Eşya, s.133, 134; Esener/Güven, s. 67.

<sup>73</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 127; Yeşil, s. 53; Akipek/Akıntürk, s. 246.

<sup>74</sup> Ayan, s. 159.

<sup>75</sup> Dörtgöz, s. 613.

vekilin tapu sicil müdürlüğünde azledilmiş olduğu ilgili işlemi yapamaz veya yeniden temsile yetki verilmedikçe azledeni temsil edemez<sup>76</sup>.

Vekâletle yapılacak işlemlerde vekâletnamelerdeki yetki kontrol edilirken, vekâletten azil olup olmadığı aziller sicili ve kütük dosyasına bakılarak kontrol edilmelidir. Azil yoksa vekilin yetkisinin varlığı araştırılarak vekâletnamenin uygun bir yerine işlemi yapacak tapu memuru tarafından mürekkepli kalemle “*Yetki tamdır. Azil yoktur*” ifadesi yazılarak tarih ve saat yazıldıktan sonra imzalanmalıdır. Aynı vekâletnamenin değişik tarihlerde ve birden fazla işlemde kullanılması halinde bu durum resmî senede de yazılabilir<sup>77</sup>.

TAKBİS projesi kapsamında, aziller sicilinin bilgisayarda tutulmasıyla, azil olup olmadığının bilgisayardan kontrol edilebilmesi daha sağlıklı olacaktır (TST m. 6/son).

### 3. D zeltmeler S c l

Tashihler sicili de denilen düzeltmeler sicili, tapu kütüğünde yapılacak düzeltmelerin ve bu düzeltmelerin sebeplerinin yazıldığı sicildir. Tapu sicil müdürlüğünce yapılan basit yazım hatalarının düzeltilmesi söz konusu olduğunda bu defter kullanılacaktır.

Düzeltilmeler sicili, bölge esasına göre tutulur. Her ilçe, köy ve mahalle için ayrı bir düzeltmeler sicili tutulmaz<sup>78</sup>.

---

<sup>76</sup> Yeşil, s. 53. Temsilciye bozucu yenilik doğuran, geri alma beyanı yapılmadıkça tapuda aziller siciline yazım ile temsilcinin temsil yetkisinin geri alınmış olmadığı görüşü için bkz. Aydın Aybay/Hüseyin Hatemi, **Eş a Hu uku**, İstanbul 2010, s. 77 p. 23.

<sup>77</sup> TKGM 2.5.1988 tarihli 1487 sayılı Genelgesi 2010/7 tarihli 1487 sayılı Genelge ile yürürlükten kaldırılmıştır.

<sup>78</sup> Dörtgöz, s. 614.



Tapu sicilinde yapılan düzeltmeler TST m. 85 vd. düzenlemeleri gereğince yevmiye defterine yazılarak yapılır. Kütük üzerinde belgelere aykırı tescil veya yazımın düzeltilebilmesi için, ilgililerin yazılı olurunun alınması ve yevmiye defterine kaydedilmesi gerekir (TST m. 95, TKGM 1458 sayılı Gn.).

Kütükte belgesine aykırı olarak adi yazım hatasının yapıldığı, işlem sırasında saptanırsa sicil müdürünce nedeni düzeltmeler sicilinde belirtilerek re'sen düzenleme yapılır (TST m. 85).

Tapu sicili kayıtlarında yer alan yanlış kayıtların düzeltilmesi sebeplerinin kütükte gösterilmesi mümkün olmadığından bu husus için ayrı bir defter tutulması gerekmektedir. Yevmiye defterine yazılması gerekmeyen düzeltmelerin sebebinin kaydedilmesi gereken yer olan düzeltmeler sicili TST m. 91 hükmünde düzenlenmiştir<sup>79</sup>. Düzeltilen kayıtlarda, düzeltme ile ilgili belgeler taşınmaza ait dosyada saklanır ve düzeltme sicilinin numarası da gösterilir (TST m. 88/III).

Sadece, adi yazım hataları, işlem sırasında saptanırsa düzeltmeler siciline kaydedilerek düzeltilebilecektir (TST m. 85). Bunun dışındaki diğer hallerde, ilgililerin talebi veya mahkeme kararı ve yevmiye defterine kayıt ile düzeltme yapılabilir<sup>80</sup>.

#### 4. Kamu Orta Malları Sicili

Mer'a, yaylak, kışlak gibi kamu orta malları, kamu orta malları sicili adı verilen özel sicile yazılır ve hangi köy veya belediyeye tahsisli olduğu belirtilir. İlgili belgeler özel dosyasında saklanır (TST m. 92)<sup>81</sup>.

---

<sup>79</sup>Yürürlükten kalkmış olan 08.10.1930 tarih ve 112 sayılı Tapu Sicil Nizamnamesi'ne göre Tashihler Sicili tutulmaktaydı.

<sup>80</sup> Dörtgöz, s. 615.

<sup>81</sup> Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 13.4.1989 tarih ve 1496 sayılı genelgesi ile kamu orta malları siciline ilişkin hususlar açıklanmıştır ancak bu genelge 12.2.2010 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır.

3402 sayılı Kadastro Kanunu<sup>82</sup> m. 16 hükmü kamu malları başlığını taşır; bu hükümde sözü geçen özel sicil kamu orta malları sicilidir.

Kamu orta malları sicili, TST m. 6 hükmünde yardımcı siciller arasında düzenlenmemiş olmasına rağmen, TST'nin sistematığına bakıldığında onbirinci bölümde düzenlenmiş olan yardımcı siciller kısmında; diğer defterler başlığı altında TST m. 93 vd hükümlerinde yazışma defteri, tablo-mahzen defteri ve idari sınırlar kayıt defteri yer alır. Bu nedenle bu defterleri yardımcı sicillerden kabul ederek burada onlara yer verilmektedir.

### 5. Yazışma Defteri

Eski adı *muhaberat sicili* olan bu deftere, yevmiye defterine ve aziller siciline yazılan işlem ve belgeler dışında tapu dairesine gelen ve giden bütün yazılar ve talepler tarih sırasına göre kaydedilir (TST m. 95)<sup>83</sup>.

### 6. Tablo Mahzen Defteri

Tapu sicil müdürlüklerinde bulunan bütün kütük, zabıt defteri, yevmiye defteri ve resmî senet ciltleri ile yardımcı siciller tablo-mahzen defterine kaydedilir. Tablo-mahzen defterindeki yazımlar, her yılın sonunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne bildirilir (TST m. 94). Bu defter, bir bakıma tüm defterlerin demirbaş defteri gibidir.

---

<sup>82</sup> 09.07.1987 tarihli 19512 sayılı RG.

<sup>83</sup> Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 5.11.2010 tarihli ve 1713-2010/20 sayılı Evrak, Dosya ve Arşiv Genelgesi, yazışma defterini gelen evrak defteri ve giden evrak kayıt defteri olarak düzenlemiştir.

## 7. İdar Sınırlar Kaıt De ter

Yetkili mercilerce karara bağlanan idari sınırlarla ilgili kararlar ve köy sınırları, idari sınırlar defterine yazılır ve bunların belgeleri özel dosyasında saklanır (TST m. 96).

### C) Tapu Sicili Bulunmayan Yerlerde Tutulan Defterler

#### 1. Zaıt Kaıt De ter

Daha önce bahsettiğimiz gibi<sup>84</sup>, kadastro yapılmamış yerlerde aynî sistem<sup>85</sup> uygulanmadığı için tapu sicili tutulmamakta ve bunların yerine zabıt defteri veya kayıt defteri ve kat mülkiyeti zabıt defteri adı verilen defterler tutulmaktadır. Taşınmazların sınırları ile ilgili veriler bu kayıtlarda yer alır<sup>86</sup>. Zabıt defterinde tapu kütüğünden farklı olarak, taşınmazların sınırları komşu taşınmazlar varsa malikleriyle belirtilerek gösterilir, yüz ölçümleri tahmini olarak ifade edilir. İstisnai olarak, mahkeme kararına dayanılarak yapılan işlemlerde kroki ya da harita vardır; bunlar resmî belgeler ile birlikte saklanır<sup>87</sup>.

---

<sup>84</sup> Bkz. s. 10.

<sup>85</sup> Bu sistem, her taşınmaz için tapuda ayrı sayfa açılmasıdır.

<sup>86</sup> Aydın Zevkliler, **Ga r men ul Sınır İ t la ları**, Ankara 1976, s. 178.

<sup>87</sup> Zevkliler, Gayrimenkul, s. 180.

Zabıt defterleri aynî alenîyet esasına göre tutulmamaktadır<sup>88</sup>; bu nedenledir ki taşınmazlar ile ilgili işlemler tek bir sayfada yapılmamakta, işlemin tarihine göre ayrı sayfalarda yer almaktadır<sup>89</sup>.

Zabıt defteri, tapu kütüğünden farklı olarak, köy esasına göre değil, ilçe esasına göre tutulur. Zabıt defterine yapılan kayıtlara ilişkin belgeler her işlem için ayrı olmak üzere ay esasına göre saklanır. Bir taşınmazın devri ya da o taşınmaz üzerinde yeni bir aynî hak kurulması söz konusu olduğunda bu işlemler için yeni bir yatay sütun oluşturulur<sup>90</sup>. Aynî hak kurulmasına ilişkin her işlem için yeni bir yatay sütunda kayıt işlemi yapılır<sup>91</sup>. Bu nedenle bir taşınmaz için birden çok sütun açılmış olur. Her taşınmaza ait işlemler aynı sayfada gözükmemekte, ayrı tarihlere göre ayrı sayfalarda yer almaktadır. Bu sayfalar arasında bağlantı “*geldiği defter*” (geldisi) ve “*gittiği defter*” (gittisi) işaret edilmesi yoluyla sağlanmaktadır<sup>92</sup>. Zabıt defterlerinde mülkiyet için ayrı bir sütun; sınırlı aynî haklar, şerhler ve beyanlar için tek bir sütun vardır. Bu zabıt defteri dışında sınırlı aynî haklar için, ayrı bir kayıt defteri, resmî belgeler, fihrist defteri (mal sahipleri defteri yerine) ve vekâletten azil defterleri tutulur<sup>93</sup>. İpotekler için ayrı bir defter<sup>94</sup> olmakla birlikte sınırlı aynî hakların bulunduğu sütuna da ayrıca yazılması gerekmektedir.

Tescile sebep teşkil edecek sözleşmeler için ayrıca resmî senet düzenlenmez. Bu sözleşmeler doğrudan doğruya defter üzerinde yer alan “*akit ve tescil*” tablosuna

---

<sup>88</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 134; Ertaş, Eşya, s. 131; Zevkliler, Gayrimenkul, s. 179.

<sup>89</sup> Ertaş, Eşya, s. 132; Zevkliler, Gayrimenkul, s. 179.

<sup>90</sup> Zevkliler, Gayrimenkul, s. 179.

<sup>91</sup> Zevkliler, Gayrimenkul, s. 179.

<sup>92</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 135; Zevkliler, Gayrimenkul, s. 179.

<sup>93</sup> Zevkliler, Gayrimenkul, s. 179.

<sup>94</sup> İpotekler için ayrı bir defter tutulmasını öngören, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 21.1.1954 tarihli 1227 sayılı Genelgesi (İpotek muamelelerinin ayrı ve müstakil kayıt defteri tutulması hakkında genelge) yürürlükten kalkmıştır.

yazılır ve iki kişinin huzurunda imza edilir<sup>95</sup>. Tescilden sonra yeni malike bir tapu senedi verilir, bu tapu senedi kadastrosu yapılan yerlerde verilen tapu senedinin benzeridir<sup>96</sup>.

## **2. Kat Mülkiyeti ve Zabıt Defterleri**

KMK m. 11/son hükmüne göre henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğündeki formüle göre, ayrıca tutulacak kat mülkiyeti zabıt defterine tescil olunur. Henüz kadastrosu yapılmamış yerlerde kütük yerine zabıt defteri ve kat mülkiyeti zabıt defteri tutulur (TST geçici m. 1).

## **3. İpotek ve Zabıt Defteri**

Zabıt defterlerinin uygulandığı yerlerde, ipotekler ayrı bir deftere kaydedilmektedir, yapılan tescil genel zabıt defterinde de gösterilmekle birlikte her iki defterde birbirlerine yapılan yollama ile aradaki bağlantı sağlanmaktadır<sup>97</sup>.

## **4. Fihrist Defteri**

Zabıt defterlerinin uygulandığı yerlerde, mal sahipleri sicili yerine köy ve mahalle esasına göre fihrist sicili tutulmaktadır<sup>98</sup>.

---

<sup>95</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 135; Zevkliler, Gayrimenkul, s. 179.

<sup>96</sup> Zevkliler, Gayrimenkul, s. 179.

<sup>97</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 135; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 129.

## 5. D er De terler

Zabıt defterlerinin uygulandığı yerlerde, tapu sicili uygulanan yerlerde olduğu gibi yevmiye defteri ve aziller sicili tutulmaktadır<sup>99</sup>.

### III.TAPU SİCİLİNE H KİM OLAN İLKELER

#### A) A n l İ l es

Aynî alenîyet sistemi<sup>100</sup>, aynî sistem<sup>101</sup>, gayrimenkule sayfa açılması ilkesi<sup>102</sup>, aynî açıklık ilkesi<sup>103</sup>, taşınmaza yaprak ilkesi<sup>104</sup>, aynî kayıt ilkesi<sup>105</sup>, aynî yöntem<sup>106</sup>,

---

<sup>98</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 129; Reisoğlu, Eşya, s. 135.

<sup>99</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 129. TST'nin yürürlüğe girmesinden önce TSN döneminde haciz defteri de tutulmaktaydı. Ancak bu defterle birlikte yevmiye defteri ve vekâletten azil defteri dışında başka diğer yardımcı siciller tutulmamaktaydı. Bkz. Reisoğlu, Eşya, s. 138.

<sup>100</sup> Reisoğlu, Eşya, s.113.

<sup>101</sup> Saymen/Elbir, s. 133; Karahasan, C. II, s. 608.

<sup>102</sup>Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 135; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 413.

<sup>103</sup>Esenler/Güven, s. 56; Eren/Başpınar, s. 244.

<sup>104</sup> Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku Dersleri, s. 142.

<sup>105</sup> Akipek/Akıntürk, s. 273.

<sup>106</sup>Ayan, s. 163.

aynî tapu sicili sistemi<sup>107</sup> de denilen aynîlik ilkesi, tapuya kayıt işlemi yapılırken her taşınmaz için ayrı bir sayfa tahsis edilmesini ifade eder<sup>108</sup>. Bu ilkeye göre, tapu kütüğü kişilere göre değil, taşınmaza göre düzenlenir.

Türk ve İsviçre Medeni Kanunları tapu sicili sisteminde aynîlik ilkesini kabul etmişlerdir. Bu ilke, tapu sicillerinin ve özellikle tapu kütüğünün hangi esaslar çerçevesinde tutulacağını göstermektedir<sup>109</sup>. Her taşınmaz için ayrı bir sayfa açılması suretiyle kayıt işlemleri yapılmakta ve taşınmazın hukukî durumu rahatlıkla takip edilebilmektedir. Taşınmaza ilişkin bütün işlemler bu tapu kütüğü sayfası üzerinde gerçekleşmekte ve bu taşınmaz üzerindeki aynî haklar, şerh edilmiş haklar ve taşınmaza ilişkin diğer bilgiler açıkça görülmektedir. Adeta taşınmazın hayatı tapu kütüğündeki bu aynî yapraklardan anlaşılmaktadır; taşınmaz üzerindeki aynî hakların varlığı, bu hakların uğradığı hukukî değişiklikler, taşınmaz üzerindeki sınırlama ve rehinler bu sayfalarda açıkça belirtilir<sup>110</sup>.

Üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş bir binanın bağımsız olarak kullanılmaya elverişli bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilmesi bakımından da aynîlik ilkesi geçerlidir (KMK m. 13; TST m. 9).

## B) Sınırlı Sayı İlkesi

Taşınmazlar üzerinde, ancak kanunda sınırlı olarak sayılmış olan aynî hak türleri kurulabilmesi tipe bağıllık de denilen sınırlı sayı ilkesinden kaynaklanmaktadır<sup>111</sup>.

<sup>107</sup> Deschenaux, Registre Foncier, §1 IV 1; Homberger, Vorbem. N.11.

<sup>108</sup> Aynî sistemin tersi sayılan şahsi sistemde, taşınmazların malikinin ismine ayrı bir sayfa açılmaktadır, böylelikle taşınmazlar maliklerinin isminden hareketle tapuya kayıt edilmektedir. Bkz. Ayan, s. 163; Eren/Başpınar, s. 244; Saymen/Elbir, s. 133. Kronolojik yöntemde ise taşınmazın tapuya kaydı ve tescili ilgili işlemin yapıldığı tarihi sırasına göre yazılır. Eren/Başpınar, s. 243–244.

<sup>109</sup> Akipek, s. 334.

<sup>110</sup> Saymen/Elbir, s. 134.

<sup>111</sup> Gürsoy/Eren/Cansel, s. 6–7; Eren/Başpınar, s. 245; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 23; Ünal/Başpınar, s. 43; Saymen/Elbir, s. 20; Aybay/Hüseyin, Eşya Hukuku, s. 26 p. 60.

Bu aynî haklar; taşınmaz mülkiyeti, taşınmaz mükellefiyetleri, irtifaklar ve rehin haklarıdır. Tarafların aralarında anlaşarak yeni bir aynî hak türü oluşturmaları mümkün değildir.

Sınırlı sayı ilkesi sadece kurulabilecek aynî hakların türlerine bir kısıtlama getirmemiştir; bu kısıtlamanın yanı sıra kurulması mümkün olan aynî hakların içeriklerini de sınırlamıştır. Taraflar mülkiyet ve sınırlı aynî hakların içeriklerini de aralarında anlaşarak değiştiremeyeceklerdir. Kanunda öngörülmeven yeni bir irtifak türü yaratılamayacağı gibi, mevcut irtifak hakları da kanunun izin verdiği sınırlar dışında değişikliğe uğratılamaz. Örneğin; devredilebilir nitelikte bir oturma (sükna) hakkı yaratılamaz. Sınırlı sayı ilkesinin bu görünümüne “*aynî hakların muhtevalarının sınırlılığı ilkesi*” de denilmektedir<sup>112</sup>.

### C) Tescil İlkesi

TST m. 4 hükmünden de anlaşılacağı gibi, tescil ilkesi, tapuya kayıtlı bir taşınmaz üzerinde aynî hak kurulmasının, aynî hakkın kapsamının değiştirilmesinin, devrinin ve sonra erdirilmesinin, kural olarak, tapu siciline yapılacak geçerli bir tescil (veya terkin) işlemi ile gerçekleştirilmesini ifade etmektedir<sup>113</sup>. Tapu sicili sisteminde, tescil işlemi yapılmaksızın bir aynî hakkın kurulması, devri ve sonra erdirilmesi mümkün değildir (TMK m. 929/1, 930). Bu kural bütün aynî haklar için geçerlidir (KMK m. 13; TST m. 9).

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için TMK m. 705 hükmüne göre tapu siciline tescil kural olarak şarttır. İrtifak hakkının (TMK m. 780), taşınmaz yükünün (TMK

---

<sup>112</sup> Steinauer, s. 35; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 6–7; Eren/Başpınar, s. 245; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 23; Ünal/Başpınar, s. 43.

<sup>113</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 136; Reisoğlu, Eşya, s. 133; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 237–238; Aybay/ Hatemi, s. 122; Esener/Güven, s. 56; Saymen/Elbir, s. 129, 177; Akipek, s. 439; Ayan, s. 163; Eren/Başpınar, s. 245; Karahasan, C.II, s. 610.



m. 840), taşınmaz rehlin (TMK m. 856) kurulması için tescil zorunludur. Taşınmaz mülkiyeti TMK m. 717 hükmü gereği tapu sicilindeki kaydın terkin edilmesi ile kaybedilir.

Tescil ilkesi hukukumuzda mutlak nitelik taşıyan bir ilke olmadığı için; öğretide nisbi tescil ilkesi olarak da ifade edilmektedir<sup>114</sup>. Zira Medeni Kanun ve diğer kanun hükümlerince getirilmiş istisnalar vardır; miras, cebri icra, işgal, kamulaştırma vb. (TMK m. 705/II, 633, 704, 718, 755, 771). Bu gibi tescil dışı kazanma hallerinde yapılan tescil açıklayıcı niteliktedir<sup>115</sup>. Ancak, mülkiyetin tescilden önce kazanıldığı bu hallerde tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi için bunların tapu siciline tescil edilmesi gerekir (TMK m. 705/II, m. 1012, m. 1020). Kanunen açıkça belirlenmiş istisnalar dışında, tescil dışında aynî hak kazanılamaz, devredilemez ve sona erdirilemez (TMK m. 929/I).

Esas olan tescilin olumsuz etkisi de denilen tescilin kurucu etkisidir. Buna göre; tapuya kaydedilmeyen bir aynî hak var olmaz. Tescilin olumsuz etkisi, tapu siciline şerh edilen haklarda ve beyanlarda da geçerlidir<sup>116</sup>.

Tescilin olumlu etkisi TMK m. 1022/I'de öngörülmüştür. Bu hükme göre; aynî haklar tescil ile doğarlar ve sıraları ile tarihlerini tescile göre alırlar. Tescilin olumlu etkisini gösterebilmesi için tescilin geçerli olarak yapılması gerekir; tescil olumlu etkisini taraflar arasında değil iyi niyetli üçüncü kişilere karşı gösterir.

#### **D) Açı lı İl es**

Alenîyet ilkesi olarak da ifade edilen açıklık ilkesi (TST m. 4), aynî hakkın herkese karşı ileri sürülebilir olmasından kaynaklanmaktadır. Taşınırlarda zilyedlik

---

<sup>114</sup> Akipek, s.351, 379,440; Eren/Başpınar, s. 246; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 239-240; Saymen/Elbir, s. 177.

<sup>115</sup> Akipek, s. 440; Ünal/Başpınar, s. 164; Ayan, s. 164; Saymen/Elbir, s. 178.

<sup>116</sup> Eren/Başpınar, s. 246.

aynî hakkın açıklığını sağlarken, taşınmazlarda tapu sicili bu işlevi yerine getirir<sup>117</sup>. Bu nedenle, taşınmazlar üzerindeki aynî hakların tapu sicili ile alenîyet kazanması, sicillerin ilgili her kişiye açık olmasını zorunlu kılar<sup>118</sup>.

TMK m. 1020 hükmü gereğince; tapu sicili herkese açıktır, “*ilgisini inanılır kılan herkes*<sup>119</sup> *tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir; kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.*”

Bu hüküm tapu sicilini inceleyebilecek kişiler açısından ve incelenebilecek siciller bakımından bir sınır getirmektedir.

Malikin veya taşınmaz üzerinde aynî hak kazanmak isteyen kişinin vekili, saklı paylı mirasçı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde diğer taraf (müşteri) , ipotek alacaklısı, irtifak hakkı sahibi, taşınmaz mükellefiyeti sahibi, irtifak hakkı sahibi hukukî açıdan ilgili kişi olarak kabul edilmektedir<sup>120</sup>.

Malikin açıkça rıza gösterdiği durumlar hariç,<sup>121</sup> tapu sicilini inceleyecek kişinin bu yönde korunmaya değer hukukî bir menfaatinin bulunması aranmaktadır<sup>122</sup>. Tapu memuru, tapu sicilinin incelenmesi için gerekli menfaatin bulunup bulunmadığını her olay için ayrı ayrı değerlendirmelidir<sup>123</sup>. Menfaatin

---

<sup>117</sup> Gürsoy/Eren/Cansel, s. 205; Reisoğlu, Eşya, s. 138; Akipek, s. 335; Eren/Başpınar, s. 243–244; Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku Dersleri, s. 121; Ayan, s. 165; Esener/Güven, s. 57.

<sup>118</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 138; Esener/Güven, s. 57; Akipek/Akıntürk, s. 273.

<sup>119</sup> eMK döneminde kişi, tapu sicilindeki kendisini ilgilendiren kaydı (sayfayı ve evrakı) inceleyebilmek için ilgisi olduğunu ispat etmesi gerekmektedir (eMK m. 928).

<sup>120</sup> Hıfzı Veldet Velidedeoğlu/Galip Esmer, **G a r m e n u l T a s a r r u l a r ı** 2. Bası, 1956, s. 165–166; Esener/Güven, s. 57; Saymen/Elbir, s. 131; Akipek/Akıntürk, s. 274.

<sup>121</sup> Malik açıkça rıza göstermişse, üçüncü şahsın ilgisinin bulunup bulunmadığı araştırılmaz. Reisoğlu, Eşya, s. 139; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 205; Ayan, s. 166.

<sup>122</sup> Ayan, s. 166; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 417; Reisoğlu, Eşya, s. 139; Saymen/Elbir, s. 131; Homberger, m. 970, N. 8; Deschenaux, Registre Foncier, § 7 II 1; Akipek, s. 292.

<sup>123</sup> Saymen/Elbir, s. 131.

bulunmasında kesinlik aranmadığı gibi bu yönde bir kanaat uyandırılması yeterli olmaktadır<sup>124</sup>. Sadece merak duyulması menfaatin bulunduğu anlamına gelmemektedir<sup>125</sup>. Hukuken korunmaya değer menfaatin halen mevcut olması gerekmez; ilgili taşınmaz üzerinde bir aynî hak kazanmak isteyenler de tapu sicilini inceleyebilir<sup>126</sup>. Aynî hak sahibi aleyhine hak iddia edecek kişilerin de açıklık ilkesinden yararlanacağı kabul edilmiştir<sup>127</sup>.

Aleniyet ilkesinin belgeler açısından görünümü ise şöyledir; özellikle bir hakkın kapsamının belirlenmesi için belgelere bakıldığından sadece merak için belgeler incelenemez. Sadece merak duyulduğu için bir kişinin maddi durumunu öğrenmek amacıyla tapu sicil kayıtları incelenemez. Bu doğrultuda; ticarî haber alma büroları da kişilerin mali durumunu öğrenmek için tapu sicilini inceleyemezler<sup>128</sup>. Ancak, taşınmaz malikine kredi verecek olanlar, taşınmazın rehin hakkıyla veya taşınmazın değerini etkileyecek herhangi bir aynî kayıtla sınırlanmış olup olmadığını inceleyebilir.

Tapu sicilini görmek isteyen kişinin hukuken korunmaya değer bir ilgisi ve yararı olmamasına rağmen, tapu memuru tapu sicillerini gösterirse, bundan doğacak zarardan hem memur hem de devlet sorumlu olacaktır<sup>129</sup>. Ancak, malik tapu sicilinin incelenmesine onay vermişse, tapu sicil memuru üçüncü şahsın hukuken korunmaya

---

<sup>124</sup> Ayan, s. 166; Reisoğlu, Eşya, s. 139; Akipek, s. 337; Ayiter s. 49; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 418

<sup>125</sup> Saymen/Elbir, s. 132; Ayiter s. 49; Eren/Başpınar, s. 244; Esener/Güven, s. 54; Ayan, s. 166; Reisoğlu, Eşya, s. 139.

<sup>126</sup> Esener/Güven, s. 57; Akipek/Akıntürk, s. 274.

<sup>127</sup> C. Wieland, **Kanunu Medenide A n Haklar**, Ankara 1946, (çev: İ. Hakkı KARAFAKİ) C. II m. 970 s. 911; Akipek/Akıntürk s. 274. Bu hususta malik aleyhine icra takibinde bulunacakların ve tapu sicilindeki yolsuz tecilin düzeltilmesi davası açacak kişilerin de bu ilkedden yararlanmaları gerektiği ifade edilmiştir. Bkz. Esener/Güven, s. 57.

<sup>128</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 138; Homberger, m. 970 N. 8; Deschenaux, Registre Foncier, §7 II 1.

<sup>129</sup> Bkz. s. 39 vd.

değer bir ilgisi ve yararı bulunup bulunmadığını araştırmakla yükümlü değildir<sup>130</sup>, bundan dolayı da herhangi bir sorumluluğu yoktur.

Doktrindeki genel kabul, aleniyet ilkesinin kural olarak sadece ana siciller için geçerli olduğudur. Bunu savunan yazarlar, öğrenilmesi gereken hususun, taşınmazın son durumu olduğunu ve bunun da ancak ana siciller ile sağlandığı gerekçesini ileri sürmektedirler<sup>131</sup>. Bu doğrultuda, ilgili kişi tapu kütüğü ile birlikte yevmiye defterini, planları, belgeleri de inceleyip birer örneklerinin kendisine verilmesini talep edebilecektir. Tapu sicil memuru bu menfaatin gerektirdiği sayfayı veya belgeyi gösterir ve gerekli görürse sadece bilgiyi vermekle yetinip bir örneğini ilgili kişiye verme talebini reddedebileceği kabul edilmektedir<sup>132</sup>.

Aleniyet ilkesi tapu sicilinin ana unsurları ve yardımcı unsurları için geçerlidir<sup>133</sup>; yardımcı unsurların iyiniyeti önleyici işlevi olmadığı kabul edilmektedir<sup>134</sup>.

TMK m. 1020 hükmü aleniyet ilkesinin sonucunu düzenlemiştir; buna göre kimse<sup>135</sup> tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez. Bu karine kesin bir karine olduğundan bunun aksini iddia ve ispat etmek mümkün değildir<sup>136</sup>. Sadece kamuya açıklık ilkesinden yararlanan siciller açısından bu karine geçerlidir. Bu karineden sadece etkilerini bu sicillerdeki aynî haklar üzerinde gösterecek olan işlemler yararlanır<sup>137</sup>. Herkes tapu sicilinde var olan bir kaydı biliyor kabul edilir,

---

<sup>130</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 139.

<sup>131</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 139; Akipek, s. 335; Akipek/Akıntürk, s. 273.

<sup>132</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 140; Homberger, m. 970 N. 10.

<sup>133</sup> Akipek, s. 336–337; Nurşin Ayiter, **Eş a Hu u u** (Kısa Ders Kitabı), 2. Bası, Ankara 1983, s. 49; Akipek/Akıntürk, s. 273.

<sup>134</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 418.

<sup>135</sup> “Kimse” ifadesine Hazine de dâhildir. Hazine de tapu kütüğünde yazılı kaydı bilmediğini ileri süremez. HGK 3.7.1963 (Ad. Derg. 1964, S. 3–4, s. 389).

<sup>136</sup> Akipek/Akıntürk, s. 274.

<sup>137</sup> Akipek/Akıntürk, s. 276.

zira tapu sicili ilgili herkese açıktır ve aynî ya da şahsi hakkı etkilenen/etkilenecek olan kişi ilgili tapu sicilini inceleyip gerekli bilgileri elde edebilir. Bu nedenle tapu sicilindeki bir kaydı bilmemesinden dolayı zarara uğradığı itirazı dinlenmez. Gerçekte de durumdan haberdar olmaması bu sonucu değiştirmez<sup>138</sup>. Kendisinden beklenen dikkat ve özeni göstermeyip sicilde var olan bir kaydı bilmeyen bir kişi iyiniyetli olduğunu iddia edemez<sup>139</sup>.

Kamuya açıklık ilkesi gereği, tapu sicilini incelemek isteyen kişi, bu hakkını tapu memuru önünde kullanır, sicil kayıtlarını bizzat görüp inceler, tapu memurlarının onlara bilgi verme görevi yoktur<sup>140</sup>.

Tapu sicilinin alenîyeti ilkesinin bir diğer sonucu tapu siciline güvenin korunması ilkesi ile ilgili olan sicildeki bir kayda iyiniyetle güvenerek aynî hak kazanan kişinin, kazanımının korunmasıdır<sup>141</sup>.

### **E) Sebebe Bağılı İlkesi**

Tescil, taşınmaz üzerindeki aynî hakkı doğrudan etkilediğinden hukukî niteliği bakımından bir tasarruf işlemidir.

Tapu kütüğüne yapılan tescilin geçerliliği kendisine esas teşkil eden hukukî sebebe bağlıdır. Bu nedenle ki, dayandığı hukukî sebep geçersiz ise tescil de geçersiz olacaktır (TMK m. 1025/I). Tescile esas oluşturacak bir hukukî sebebin bulunmaması da yetkili memurun usulüne uygun olarak yaptığı tescilin geçersiz olması sonucunu doğuracaktır (TMK m. 1025/I). Tescilin geçerliliğinin, tescile esas

<sup>138</sup> Reisoglu, Eşya, s. 140.

<sup>139</sup> Esener/Güven, s. 57.

<sup>140</sup> Gürsoy, s. 227; Akipek/Akıntürk, s. 275.

<sup>141</sup> Bkz. s. 44.

oluşturan hukukî sebebin varlığına ve geçerliliğine bağlı olmasına sebebe bağlılık (illilik, illiyet) ilkesi adı verilmektedir<sup>142</sup>.

Bu ilkenin sonucu olarak, yetkili memur tarafından usulüne uygun olarak yapılmış ancak geçerli bir sebebe dayanmayan tescil taşınmaz üzerindeki aynî hakkın durumunu etkilemeyecektir. Bu durumda aynî hak sahipliği değişmemiştir ve yolsuz tescil söz konusudur (TMK m. 1025). Yolsuz tescilden önceki aynî hak durumu varlığını sürdürür. Yolsuz tescilin olduğu bu durumda yolsuz tescilin düzeltilmesi davası her zaman açılabilir<sup>143</sup>.

Beyanlar kural olarak tescil niteliğinde olmadığından sebebe bağlılık ilkesinin uygulaması dışında kalmaktadır. Bunun istisnasını, eski hukuk zamanında doğmuş ancak günümüzde kurulması mümkün olmayan aynî hakların yazımı oluşturur, bu hakların beyan olarak yazımı adeta tescil niteliğinde olduğundan, bu beyanın geçerli olabilmesi beyan konusu aynî hakkın doğumuna sebep olan hukukî ilişkinin geçerli olmasına bağlıdır.

## F) Tale İl es

Kanunlarda veya TST’ de yazılı istisnalar dışında, yazılı talep<sup>144</sup> olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamaz (TST m. 11/I). Kural olarak tapu memuru talep üzerine tapu sicili işlemlerini yani yazım (tescil, şerh ve beyan) ve çizim (terkin) yapar. Tapu memurunun kendiliğinden tapu sicilinde işlem yapması bir istisna olup

---

<sup>142</sup> Ayan, s. 164; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 238; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 136; Reisoğlu, Eşya, s. 113; Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku Dersleri, s. 125; Akipek, s. 441; Esener/Güven s. 58; Ünal/Başpınar s. 165; Eren/Başpınar, s. 247; Saymen/Elbir, s. 183; Karahasan, C. II, s. 610.

<sup>143</sup> Kurt, s. 36 vd. ; Esener/Güven, s. 59.

<sup>144</sup> Alacak haklarından veya aynî hakların ihlâlinden doğan şahsi veya aynî nitelikteki “talep” ile karışma tehlikesi bulunduğundan, “başvuru” teriminin kullanılmasının daha isabetli olacağı hususunda bkz. Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku Dersleri, s. 125; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 418.

bu haller sınırlı sayıdadır,<sup>145</sup> tarafların iradeleri ile bu haller genişletilemez. Hak sahibinin veya yasal temsilcisinin yazılı tescil talebi şarttır, tapu memuru re'sen işlem yapamaz<sup>146</sup>. Talep, tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamaz (TST m. 11/II)

Talep, iki yönlü etkiye sahiptir. Bir yönüyle talep konusu hak için hukukî bir tasarruf olması nedeniyle tescile onayı, diğer yönüyle, şekil hukuku bakımından, tapu sicil müdürlüğünden tapu sicilinde bir değişiklik yapılmasının istenmesini kapsar<sup>147</sup>.

Talep olmaksızın yapılan işlem, geçersiz olacaktır. Talep olmaksızın yapılan tapu sicili işlemleri aleyhine TMK m. 2'deki dürüstlük kuralı istisna olmak üzere kural olarak her zaman düzeltme davası açılabilir (TMK m. 1025).

Aynî haklar tapuya tescil ile doğduğundan, talep tescilden önce geri alınabilir<sup>148</sup>. Talep sahibi tescilden önce ölürse, mirasçuları tescil işlemi tamamlanmamışsa talebi geri alabilir<sup>149</sup>. Tapu sicili uygulamasında, yevmiye defterine kayıt düşürülünceye kadar talebin geri alınabileceği kabul edilmektedir<sup>150</sup>. Talep geri alınırsa tescil yapılmaz, bu durumda karşı taraf, tescil gerektiren geçerli bir hukukî sebep varsa, TMK m. 716 hükmüne dayanarak tescilin adına yapılmasını isteyebilir.

### **G) Devlet Sorumluluğu**

Tapu sicili, devlet memurları tarafından, devletin sorumluluğu altında tutulan resmî bir sicildir. Bu nedenle tapu sicilinin tutulmasından devlet sorumludur.

---

<sup>145</sup> Ayan, s. 165.

<sup>146</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 418.

<sup>147</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 150; Velidedeoğlu/Esmer, s. 632; Homberger, m. 963 N. 3; Wieland, C. II, m. 963 s. 882.

<sup>148</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 150.

<sup>149</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 150.

<sup>150</sup> Wieland, C. II, m. 955 s. 856.

Devletin objektif sorumluluğu, tapu siciline güvenin korunması ilkesinden dolayı aynî hakkını kaybetme tehlikesiyle karşı karşıya kalan hak sahibini başka bir ifadeyle zarar göreni korumak için kabul edilmiştir<sup>151</sup>. Bu sorumluluk tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararları kapsar<sup>152</sup>. Devletin sorumluluğu birinci derecede aslî sorumluluktur. Bu sorumluluk hukukî niteliği itibariyle, ağırlaştırılmış sebep sorumluluğudur<sup>153</sup>. Kusursuz ve objektif bir sorumluluk söz konusudur. Tapuda yapılan yanlış işlem ve kayıta tapu memurunun kusursuz olması devletin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Devletin sorumlu olması için tapuda yanlış yapılan bir işlem ve bu işlem ile zarar arasında bir nedensellik bağının bulunması yeterlidir. 15.3.1944 tarih ve 13/8 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına<sup>154</sup> göre tapu sicillerinin yolsuz tutulması sebebiyle uğranılacak zararlardan devlet sorumludur ve bu sorumluluk Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden önce tutulmuş olan sicillere de uygulanır<sup>155</sup>. Bu doğrultuda sicil tutma kavramı geniş yorumlanmalıdır; hem sicilin kuruluş evresinde hem de devamında yapılan tüm işlemler bu kapsamda değerlendirilmelidir. Böylelikle taşınmazın kütüğe ilk kez kaydı sırasında yapılacak işlemler de bu sorumluluk kapsamında olacaktır<sup>156</sup>.

---

<sup>151</sup> Esener/Güven, s. 58; Eren/Başpınar, s. 253.

<sup>152</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 113, 148; Akipek/Akıntürk, s. 277.

<sup>153</sup> Homberger, Art. 955,N. 1; Tandoğan, Haluk; **T r Mesul et Hu u u**, Ankara 1961, s. 100; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 207; Eren/Başpınar, s. 254; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 131; Lale Sirmen **T a u S c i l n n Tutulmasından Do an Zararlardan De let n Sorumlulu u**, Ankara 1976, s. 33 (s. 37'de devletin sorumluluğunu hasar teorisine dayandırmıştır); Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 452, 458; Ünal/Başpınar, s. 31.

<sup>154</sup> 28.6.1944 tarihli 5742 sayılı RG.

<sup>155</sup> Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 59; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 208; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 457-458; Eren/Başpınar, s. 255.

<sup>156</sup> Kadastro çalışmaları ve arazi ölçüm işlemleri bu kapsamda değerlendirilmez. Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 56; Akipek, s. 342; Eren/Başpınar, s. 256. Ancak doğru yapılmış kadastro tutanaklarının tapu siciline yanlış kaydedilmesi halinde devletin sorumlu olduğu kabul edilir. Eren/Başpınar, s. 256; Akipek, s. 342; Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 57; Ünal/Başpınar, s. 307; Deschenaux, Registre Foncier, §12 II 1; Steinauer, s. 158-159.



Devletin bu sorumluluğu sınırlı bir sorumluluktur; sadece tapu sicilinde yapılacak işlemlerdeki hatalarla sınırlıdır<sup>157</sup>. Kural olarak, devletin sorumluluğu ana sicillerin tutulmasından doğan zararlarla ilgilidir<sup>158</sup>. Ancak, eğer yardımcı sicillerin yolsuz olarak tutulması ana sicillerin de yolsuz olarak tutulmasına yol açıyorsa ve bundan dolayı da zarar doğuyorsa, bu durumda da devletin sorumluluğu söz konusu olur<sup>159</sup>. Tapu sicilinin tutulması işlemleri, tapu sicilinde yapılacak her türlü kaydı içermelidir. Özellikle tapu kütüğünde, yevmiye defterinde, tamamlayıcı belgelerle yapılan her türlü işlem, rehin senetlerinin ihraç ve terkini işlemleri, sicil özetlerinin verilmesi, ispatlayıcı belgelerin korunması ve kanun gereğince tapu sicil müdürlüğünce yapılması gereken bütün işlemler tapu sicilinin tutulması kapsamında değerlendirilir<sup>160</sup>. Taşınmazın fiilî ve hukukî durumu ile ilgili bazı bilgiler beyanlar sütununda belirtilir. Sicil tutma kavramına beyanlar sütununa kaydetme de girdiğinden, beyan işleminin yapılması veya yapılmamasından kaynaklanan sicil yolsuzluğundan devlet sorumlu olur<sup>161</sup>.

Devletin sorumluluğu bir sebep sorumluluğu olduğu için, sorumluluğun doğması için tapu memurunun kusurlu olması gerekmez. Görevlinin kusuru ek kusur olarak değerlendirilir ve zarar görenin kişisel kusurunun varlığı halinde ek kusur bu kusuru ortadan kaldıracı etki gösterir<sup>162</sup>. Devlet sorumlu olmakla birlikte, zararı tazmin ettikten sonra kusuruyla zarar veren memura rücu etme hakkına sahiptir<sup>163</sup>.

---

<sup>157</sup> Esener/Güven, s. 60; Ertaş, Eşya, s. 136. Devletin hem aslî sicillerin hem yardımcı sicillerin gereği gibi tutulmamasından doğan zararlardan da sorumlu olduğu görüşü için bkz. Akipek/Akıntürk, s. 278.

<sup>158</sup> Eren/Başpınar, s. 255.

<sup>159</sup> Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 42; Eren/Başpınar, s. 255.

<sup>160</sup> Homberger, Art. 955 N.3; Steinauer, s. 158; Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 42-47; Eren/Başpınar, s. 255; Gürsoy, s. 494.

<sup>161</sup> Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 47; Gürsoy, s. 494.

<sup>162</sup> Eren/Başpınar, s. 258.

<sup>163</sup> Eren/Başpınar, s. 253.

Devletin sorumlu olabilmesi için tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasında, aynî hak sahibinin maddi zarara uğramış olması gerekir. Bu zarar, tapu kaydına güvenerek iyiniyetle aynî hak kazanan kişinin kazanımı korunması sonucunda ortaya çıkar; bu durumda kaydın düzeltilmesi mümkün olmayacağı için hak sahibinin devletin sorumluluğunu gerektiren bir maddi zararından söz edilir<sup>164</sup>. Tapu siciline işlenen kaydın düzeltilme imkânı varsa, zarar meydana gelmeyeceği için devletin sorumluluğu olmaz<sup>165</sup>.

Devletin sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için, tapu sicilinde yapılan işlemle hak sahibine verilen zarar arasında uygun bir illiyet bağının bulunması gerekmektedir<sup>166</sup>. Tapudaki yolsuz tescil doğrudan doğruya hak sahibinin zarar görmesine yol açmalıdır. Tapu sicilindeki bu yolsuz işlemi tapu sicil müdürü, memuru ya da yardımcıları yapmış olmalıdır<sup>167</sup>.

Devletin sorumluluğuna tapu sicilinde yapılan somut işlemler<sup>168</sup> yol açabileceği gibi tapu memurunun ihmali de yol açabilir<sup>169</sup>. Tapu sicilinin usulüne uygun olarak tutulmamasından dolayı açılmış bir davada maruz kalınan mahkeme masraflarını da devlet tazminle yükümlüdür<sup>170</sup>. Tapu memurunun yeterli incelemeyi

---

<sup>164</sup> Esener/Güven, s. 58; Eren/Başpınar, s. 258.

<sup>165</sup> Esener/Güven, s. 58; Eren/Başpınar, s. 257; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 449-450; Deschenaux, Registre Foncier, §12 II 1; Steinauer, s. 157.

<sup>166</sup> Akipek, s. 343; Gürsoy, s. 220-221; Esener/Güven, s. 59; Eren/Başpınar, s. 257-258; Reisoğlu, Eşya, s. 231; Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 64; Deschenaux, Registre Foncier, §12 II 1; Steinauer, s. 157; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 449-450; Akipek/Akıntürk, s. 278-279; Yarg. 4. HD. 26.1.1987 t. E. 7807 K. 482 (Karahasan, C. II, s. 958).

<sup>167</sup> Esener/Güven, s. 59; Eren/Başpınar, s. 257; Deschenaux, Registre Foncier, §12 II 1; Steinauer, s. 157; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 449-450.

<sup>168</sup> Bu işlemlere örnek verecek olursak; tescil, terkin, düzeltme, örnek verme, kazanma sebebinin incelenmemesi, tapu kütüğünden çıkartılıp ilgililere verilen özet, kayıt ve belgelerin tahrif edilmesi, yazılı bir talep olmamasına rağmen bir hakkın tescil/terkin edilmesi, paydaşların isim ve pay miktarlarının gösterilmemesi, taşınmaz üzerindeki ipoteğin işlenmemesi (bu durumda devlet sadece teminatsız kalan alacaklının zararını tazmin edecektir.), ihtiyati tedbirin işlenmemesi.

<sup>169</sup> Esener/Güven, s. 59; Eren/Başpınar, s. 257; Steinauer s. 157; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 455; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 207-208.

<sup>170</sup> Esener/Güven, s. 60; Eren/Başpınar, s. 258.

yapmadan - hukuka aykırı olan tescilin hukukî sebebini oluşturan hukukî işlemi hakkında yeterli ve gereği gibi inceleme yapmadan usulsüz olarak tescil işleminin yapılmasından da devlet sorumludur<sup>171</sup>.

Devletin sorumlu olabilmesi için; tapu memurunun tapu sicilinin tutulmasındaki davranışı hukuka aykırı olmalıdır<sup>172</sup>. Bu hukuka aykırılık; haklı ve geçerli bir hukukî sebep olmaksızın tapu siciline kasten, hata ve ihmal ile kayıt yapılması hallerinde karşımıza çıkabildiği gibi yapılması gereken bir kaydın yapılmaması sebebiyle de bir zarar meydana gelirse söz konusu olur<sup>173</sup>. Devletin sorumluluğunun doğabilmesi için hukuka uygunluk sebebini olmaması da gerekmektedir<sup>174</sup>.

Tapu sicilinin gereği gibi tutulmamasından dolayı üçüncü kişinin uğradığı zarardan TMK m. 1007 hükmü gereği devlet sorumlu olduğundan, tazminat davası devlete (hazineye) karşı açılması gerekir. Devletin aslî ve münhasır sorumluluğu olduğu için davalı sıfatı münhasıran devlete aittir, bu nedenle tazminat davası tapu sicili memuru aleyhine açılmaz<sup>175</sup>. Bu sorumluluk Medeni Kanunda düzenlendiğinden kamu hukuku değil, Borçlar Kanunu'nun ilgili maddeleri uygulanır ve dava idari yargıda değil adli yargıda açılır<sup>176</sup>. Devlete karşı açılacak

---

<sup>171</sup> Esener/Güven, s. 60; Eren/Başpınar, s. 257; Homberger, Art. 955 N.5; Akipek, s. 343; Reisoğlu, Eşya, s. 230; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 452; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 209; Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 64; Ünal/Başpınar, s. 308; Akipek/Akıntürk, s. 279.

<sup>172</sup> Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 61; Esener/Güven, s. 58; Akipek/Akıntürk, s. 280.

<sup>173</sup> Esener/Güven, s. 58-59; Eren/Başpınar, s. 257.

<sup>174</sup> Zarar görenin zarara sebep olan işleme rıza göstermesi örnek olarak gösterilebilir. Eren/Başpınar, s. 256-257; Steinauer, s. 159.

<sup>175</sup> Steinauer, s. 157; Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 29; Eren/Başpınar s. 254.

<sup>176</sup> Deschenaux, Registre Foncier, §12 I 2; Steinauer, s. 157; Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 101 vd.; Ünal/Başpınar, s.310; Eren/Başpınar, s. 254; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 134. Maddi zararın miktarı, BK'nın haksız fiil hükümlerine göre belirlenir. Devletin ödeyeceği tazminat miktarının belirlenmesinde zarar görenin kusuru da dikkate alınır, bunun sonucunda tazminat miktarı azaltılır veya tazminata hükmolunmaz.

tazminat davasında BK m. 60 hükmü gereğince 1 ve 10 yıllık zamanaşımı süreleri uygulanacaktır<sup>177</sup>.

## H) Güvenin Korunması İlkesi

Güvenin korunması ilkesi, tapu sicilinde yer alan bir hükmün gerçek hak durumuna uygun düşmese bile, bu kayda iyiniyetle güvenerek aynî hak kazanan kişilerin bu kazanımlarının korunacağını ifade eder. Başka bir ifadeyle; güvenin korunması ilkesi gereğince, herkes tapu sicilindeki kayıtların doğruluğuna güvenir<sup>178</sup>. Burada tapu kaydına olan güven korunduğu için tescile dayanak olan belgeye iyiniyetle güvenmek tescili geçerli hale getirmez. Tapu sicilinin doğru olmadığı kesinleşene kadar tapu sicilinin içerdiği kayıtlar kesin delil oluşturur ve işaret ettikleri hak lehine karine oluşturur<sup>179</sup>. Tapu siciline güvenin korunması ilkesi, tescilin sebebe bağlı oluşunun bir istisnasıdır<sup>180</sup>; zira tescilin sebebe bağlı olması dolayısıyla haklı sebep olmaksızın yapılan tescil aynî hak kazanımına yol açmayacaktır; oysa bu ilke sayesinde iyiniyet sahibi üçüncü kişiler açısından bir istisna gelmektedir. Tapu sicilindeki tescille gerçek durumun birbirine uymadığı durumlarda, kanun koyucu, çıkar çatışması içinde olan asıl hak sahibi, akit taraf ve bundan aynî hakkı iyiniyetle devralan üçüncü kişi arasında, aynî hakkı devralan iyiniyetli üçüncü kişiyi korumayı tercih etmiştir<sup>181</sup>. TMK m. 1023 “*Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan*

---

<sup>177</sup> 10 yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması hakkındaki tartışmalar için bkz. Deschenaux, *Registre Foncier*, §12 III 1; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 211; Sirmen, *Devletin Sorumluluğu*, s. 104; Gürsoy, s. 222.

<sup>178</sup> Reisoğlu, *Eşya*, s.113; Esener/Güven, s. 61; Saymen/Elbir, s. 181.

<sup>179</sup> Eren/Başpınar, s. 248.

<sup>180</sup> Reisoğlu, *Eşya*, s. 194; Saymen/Elbir, s. 183; Ayan, s. 175.

<sup>181</sup> Sirmen, *Devletin Sorumluluğu*, s. 7.

*üçüncü kişinin bu kazanımı korunur*” hükmü ile bu hususu düzenlemiştir<sup>182</sup>. Tapu siciline güvenin korunması ilkesi, taşınmazlar üzerindeki aynî hak ilişkilerinde işlem güvenliğinin gerçekleşmesini sağlar<sup>183</sup>.

Tapu siciline güvenin korunması ilkesinin temel kaynağı, tapu sicilinin devlet tarafından tutulmasıdır. Zira TMK m. 1077 ve TST m. 4 hükümlerinden de açıkça anlaşıldığı üzere, tapu sicilleri devletin yetkili kıldığı memurlar tarafından tutulur. Tapu sicili resmî bir sicildir ve devletin gözetim ve sorumluluğu altındadır (TMK m. 1077, TST m. 4). Devletin sorumluluğu altında olan resmî sicilde işlem yaparken kişiler güvenle işlem yaparlar; zira devletin denetimi altında olan tapu sicilinde hukuka aykırılığın veya yanlışlığın çok istisnai olarak karşısına çıkabileceğine inanır. Bu doğrultuda kişilerin tapu siciline güveni korunmakta ve tapu siciline güvenerek, iyiniyetle yaptıkları işlemlerin korunması sonucunu doğurmaktadır. Tescilin baştan itibaren yolsuz olması veya daha sonra tescilin yolsuzlaşmasının bu kazanıma olumsuz etkisinin önlenmesi tapu siciline güvenin korunması ilkesinin gereğidir<sup>184</sup>. Tapu sicilindeki kaydın yolsuz olduğunu bilen kişilerin yaptıkları işlemler sonucunda elde ettikleri aynî hak kazanımları hukuken korunmayacaktır, zira sadece tapu siciline güvenin korunması ilkesi gereği iyiniyetli aynî hak kazanımları korunur (TMK m. 1023, m. 1024).

Güvenin korunması ilkesi hem tapu kütüğü tutulan yerlerde hem de zabıt defteri tutulan yerlerde bu kayıtlara güvenilerek aynî hak kazanılmasını sağlar<sup>185</sup>. İyiniyetli üçüncü kişiler için tapu siciline güvenin korunması ilkesi gereğince, tapu sicilindeki tescillerin varlığı, içeriği ve sıraları tam ve doğru olarak kabul edilir<sup>186</sup>. Tapu sicilinin olumsuz (menfi) ve olumlu (müspet) hükmü bu kabul sonucunda

---

<sup>182</sup> Bu açıdan güvenin korunması ilkesinin tescilin sebebe bağlılığı ilkesine getirilmiş bir istisna sayılmasının mümkün olduğu görüşü için bkz. Ayan, s.175.

<sup>183</sup> Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 7.

<sup>184</sup> Ayan, s. 175; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 242; Eren/Başpınar, s. 213; Akipek, s. 443.

<sup>185</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 136, 200.

<sup>186</sup> Erol Cansel **T a u S c i l n e İ t m a t P r e n s** Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1964, s. 8; Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 8; Eren/Başpınar, s. 253; Steinauer, s. 241-242.

ortaya çıkmaktadır. Bir aynî hakkın varlığı ya da yokluğu tapu sicilinde var olmasına bağlıdır. Tapu sicilinin olumsuz hükmü, tescili yapılmayan bir taşınmaz üzerinde aynî hakkın var olamayacağı anlamına gelir. Tapu sicilinin olumlu hükmü, tapu siciline tescil edilen her aynî hakkın maddi hukuk yönünden var olacağını ifade eder<sup>187</sup>. Güvenin korunması ilkesinin olumlu etkisi tapu sicilinin tam ve doğru olduğunu ifade eder<sup>188</sup>. Kişi, tapu sicilindeki kayda bakarak tescil edilmiş hakkın varlığı bakımından tapu siciline güvenir<sup>189</sup>. Üçüncü kişinin tapu sicilinde kaydedilmemiş olan bir aynî hakkın var olmadığına güvenmesi, güvenin korunması ilkesinin olumsuz etkisinden kaynaklanmaktadır<sup>190</sup>. Başka bir ifadeyle güvenin korunması ilkesinin olumsuz etkisi, tapu sicilinin tam olduğunu yani eksiksiz ve doğru olarak tüm hakların kaydedildiği anlamına gelir<sup>191</sup>.

Tapu sicilindeki kayda iyiniyetle güvenin korunması ancak üçüncü şahıslar için mümkündür; yolsuz tescile taraf olanlar ve/veya onların mirasçıları<sup>192</sup> üçüncü şahıs sayılmaz<sup>193</sup>.

Tapu siciline güvenerek işlem yapan üçüncü şahsın iyiniyetinin tapu sicilinin kapsamına giren hususlara ilişkin var olması gerekir<sup>194</sup>. Tapu sicilinden anlaşılmayan

---

<sup>187</sup> Steinauer, s. 144; Saymen/Elbir, s. 179 vd.

<sup>188</sup> Eren/Başpınar, s. 253; Saymen/Elbir, s. 181.

<sup>189</sup> Eren/Başpınar, s. 253; Steinauer, s. 144; Saymen/Elbir, s. 181.

<sup>190</sup> Eren/Başpınar, s. 253.

<sup>191</sup> Eren/Başpınar, s. 253.

<sup>192</sup> Mirasçılar küllî halef oldukları için yolsuz işleme taraf olarak kabul edilir.

<sup>193</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 194; Eren/Başpınar, s. 249; Deschenaux, Registre Foncier, §38 B BB III; Homberger, Art 973 N. 9; Steinauer, s. 236; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 201; Ünal/Başpınar, s. 320.

<sup>194</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 195; Ertaş, Eşya s. 1.

hususlara ilişkin iyiniyet korunmaz. İyiniyetli kazanım hukukî niteliği itibariyle bir def'i değil, bir itiraz olduğundan hâkimin bunu re'sen dikkate alması gerekir<sup>195</sup>.

İyiniyetli üçüncü kişinin tapu siciline güvenin korunması ilkesinin korunmasında olabilmesi için bir aynî hak kazanmış olması gerekir; aynî hakkın tescilden önce kazanılmasının ya da kazanımının bedelli veya bedelsiz oluşunun bu korunmaya hiçbir etkisi yoktur<sup>196</sup>. Tapu kütüğünün beyanlar sütununa yapılan kayıt sonucu üçüncü kişiler aynî hak kazanmadığı için bu ilke beyanlar sütununa yapılan işlemler için uygulanmaz.

Tapu siciline güvenerek işlem yapan iyiniyetli üçüncü kişinin aynî hak kazanımı geçerli olmalıdır; eğer bu aynî hak kazanımı geçerli değilse TMK m. 1023 hükmünce öngörülmüş olan güvenin korunması ilkesinden yararlanamayacaktır. Tescile dayanak olan belgeye güvenerek iyiniyetle işlem yapılması halinde de bu iyiniyet korunmamaktadır, zira burada tapu sicilindeki kayda güvenme söz konusu değildir<sup>197</sup>. Örneğin; sahte vekâletnameye dayanarak işlem yapma, yetkisiz temsil halleri, fiil ehliyetine sahip olmamasına rağmen işlem yapma, sahte mirasçılık belgesine dayanarak işlem yapma halleri vb<sup>198</sup>.

Güvenin korunması ilkesi siciller bakımından tapu kütüğü ve plan<sup>199</sup> için geçerlidir; diğer ikinci derecede ana siciller (yevmiye defteri ve belgeler) sadece açık bir yolla tapu kütüğünü tamamladıkları oranda güvenin korunması ilkesinden

---

<sup>195</sup> Cansel, s. 10; Eren/Başpınar, s. 248.

<sup>196</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 196; Eren/Başpınar s. 250-251.

<sup>197</sup> Eren/Başpınar, s. 252; Saymen/Elbir, s. 182; Ertaş, Eşya, s. 192; Hasan Erman, **Medeni Hukuk Dersleri**, 2004, s. 88.

<sup>198</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 195; Eren/Başpınar, s. 252; Erman, s. 88; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 350 vd.; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 205; Saymen/Elbir, s. 182.

<sup>199</sup> Plânhakkında değişik tanımlar için Bkz. Zevkliler, Gayrimenkul Sınır İhtilafları, s. 16; Suat Bertan, **A n Haklar**, C. II, (703–764 = Bu Maddelerle İlgili Kanunlar ve Eski Hükümler- Şerh), 1976, s. 599 N.2, s. 600 N. 5; Tekinay, Eşya, s. 536; Tekinay/Burcuoğlu/Altop, s. 787, Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 629, Karahasan, C. I, s. 706,720 vd.

yararlanır<sup>200</sup>. Taşınmazın sınırlarını gösteren planlar da güvenin korunması ilkesinin kapsamındadır<sup>201</sup>. Güvenin korunması ilkesi, tapu kütüğünde yer almalarına rağmen taşınmazın vasıflarına ilişkin kayıtlar ve yardımcı siciller hakkında geçerli değildir<sup>202</sup>.

### **I) Belirli İlkesi**

Bireysel olarak belirlenmiş olan taşınmaz üzerinde aynî hak kurulması mümkündür. Taşınmaz rehni konusunda TMK m. 854/I hükmü gereğince rehin kurulurken, rehin konusu taşınmazın belirli olması gerekir. Belirlilik ilkesi aynîlik ilkesinin de bir sonucudur; zira sicildeki her taşınmaza açılacak olan sayfa kaydedilecek ilgili taşınmaza özgülenmiştir ve bu taşınmazın bireysel olarak belirlenmiş olması sonucunu doğurur<sup>203</sup>.

### **J) Zaman Y n den Öncel İlkesi**

Aynı taşınmaz üzerinde birden fazla aynî hak kurulabilir. Aynı taşınmaz üzerinde kurulmuş olan aynî haklar arasında öncelik ilkesi geçerlidir. Kurulmuş olan

---

<sup>200</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 195-196; Akipek, s. 444; Ayan, s. 175; Saymen/Elbir, s. 182. Aynî hak kazanan üçüncü şahsın tapu kütüğündeki kayıtları incelemesi yeterli olacaktır; ayrıca belgeleri inceleme zorunluluğu yoktur. Zira tapu kütüğündeki kayıtların belgelere uygun bulunduğu karine olarak kabul edilir. Bkz. Reisoğlu, Eşya, s. 197; Steinauer, C. I s. 240; Eren/Başpınar, s. 249; Homberger, s. 411 N. 5; Esener/Güven, s. 155.

<sup>201</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 196; Wieland, C. II, m. 973 s. 921 vd.; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 269; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 136 vd.

<sup>202</sup> Akipek, s. 444.

<sup>203</sup> Eren/Başpınar, s. 247.



aynî hakların tamamının sınırlı aynî hak olması gerekmez, bu aynî haklardan biri mülkiyet hakkı olması bu ilkenin uygulanmasını bertaraf etmez. Aynı taşınmaz üzerinde hem mülkiyet hakkı hem sınırlı aynî hak kurulmuşsa; sınırlı aynî hak, mülkiyet hakkından önce gelir. Eğer aynı taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan sınırlı aynî haklar arasında öncelik ilkesi uygulanacaksa; zaman yönünden önce kurulan sınırlı aynî hak daha sonra kurulan aynî hakka göre öncelik taşır<sup>204</sup>. Ancak, taşınmaz rehlinin önceliği (kıdemi), içinde bulunduğu derecenin kuruluş tarihine göre belirlenir (TMK m. 871/I).

#### IV. TEMEL TAPU SİCİLİ İŞLEMLERİ

Tapu sicili sisteminde her taşınmaz için ayrı ve bağımsız bir yaprak açılır ve bu yaprak üzerinde işlemler yapılır.

TMK ve ilgili mevzuat dikkate alındığında tapu sicilinde genel olarak üç temel işlemin yapıldığı söylenebilir. Bunlar tesciller, şerhler ve beyanlar olarak sayılabilir.

Bunlardan en önemlisi tescil işlemidir. Tescil aynî hakların tapu kütüğüne yazılmasıdır. Tapu kütüğünde mülkiyet ve sınırlı aynî hakların tescili için ayrı sütunlar vardır. TMK m. 779 vd.'daki düzenlemeye paralel olarak irtifaklar ile taşınmaz yükleri, farklı sınırlı aynî haklar olmalarına rağmen, aynı sütuna tescil olunurken, bir diğer sınırlı aynî hak olan rehin hakları için ayrı bir sütun vardır.

Şerhler ise MK ve diğer mevzuatta öngörülmüş olup temelde üç farklı işlev türüne sahiptirler. Bazı şerhler kanunlarda öngörülen kişisel hakların üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmelerini sağlarken, diğer kısmı tasarruf yetkisini kısıtlarlar. Diğer bir kısım şerhler ise geçici tescili sağlarlar.

---

<sup>204</sup> Veysel Başpınar, **Sınırlı Aynî Hakların Sırası** TNBHD. S. 78 s. 50 vd.; Ünal/Başpınar, s 63–64; Steinauer, s. 39; Eren/Başpınar, s. 248; Steinauer, s. 39.

Beyanlar ise yukarıdaki iki işlem türünden farklı olarak, genellikle türdeş olmayan içerikteki işlemlerden oluşur. Bu nedenle beyanlar bakımından genellemeler yapmak oldukça zordur.

### A) Tescil

Tescil, bir taşınmazın üzerinde aynî bir hakkın kurulması için tapu kütüğüne yapılması gerekli kayıttır<sup>205</sup>.

Esasen, tapu kütüğüne kayıtlı bir taşınmaz üzerinde aynî hak kurulması, mevcut bir aynî hakkın değiştirilmesi, devredilmesi veya ortadan kaldırılması için yapılan işleme tescil denir<sup>206</sup>. Geniş anlamda tescil<sup>207</sup> olarak adlandırılan bu işlemin, tapu sicilinde yapılan terkin, düzeltme ve şerhleri<sup>208</sup> de içerdiği kabul eden görüşler vardır. Bu görüşe katılmamız mümkün değildir, zira tescil teknik bir terimdir ve diğer kayıtlar tescilin etkisini haiz değildirler. Örneğin, şerhler ve beyanlar teknik olarak tescil değildir.

TMK, aynî hakkın doğumu ve sona ermesi bakımından tescil ilkesini kabul etmiştir. Bu ilkeye göre<sup>209</sup>, tapuya kayıtlı bir taşınmaz üzerinde bir aynî hak kurulması, bu aynî hakkın kapsamının değiştirilmesi ve sona erdirilmesi için tescil işleminin yapılması gerekir (TMK m. 1021, m. 1022/I, TST m. 4).

---

<sup>205</sup> Güncel Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu, <http://tdkterim.gov.tr/bts/> 3.9.2010

<sup>206</sup> Ayan, s. 280; Akipek/Akıntürk, s. 283.

<sup>207</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 172.

<sup>208</sup> Akipek, s. 348; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 241; Ayan, s. 281; Akipek/Akıntürk, s. 283.

<sup>209</sup> Bkz. s. 32 vd.

Tescil yapılmadığı sürece bir aynî hak kural olarak var olamayacağı için tescil, kurucu (ihdasî) tescildir. Tescil dışında da aynî hakkın kazanılması söz konusudur. Başka bir ifadeyle tescil ilkesi Medeni Kanun bakımından mutlak nitelikte değildir. Bu gibi hallerde (TMK m.705/II c.1, m. 54, m. 716/son, m. 105/I, m. 708 vb.) aynî hak tescilden önce doğmuştur<sup>210</sup>, yapılan tescil sadece açıklayıcı niteliktedir. Tescil bu hak üzerinde tasarruf edilebilmesini sağlar (TMK 705/II). Böylelikle aynî hakkın alenîleşmesi sağlanır, bu nedenle bu tür tescile açıklayıcı (ihzari, bildirici, beyan edici) tescil de denir<sup>211</sup>.

Açıklayıcı tescil aynî hakkın doğumunu etkilemediği için bu işlemin tasarruf işlemi sayılması mümkün değildir<sup>212</sup>.

TMK m. 1008 hükmü gereği mülkiyet hakları, irtifak hakları, taşınmaz yükleri ve rehin hakları tapu kütüğüne tescil edilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda aksine hüküm olmadıkça, tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillere de uygulanır (KMK m. 11/I). Bu tesciller, kat irtifakının<sup>213</sup> ve kat mülkiyetinin tescilidir.

Bir aynî hak, taşınmaza sahife açılırken tescil edilebileceği gibi taşınmaza sahife açıldıktan sonra da tescil edilir. Taşınmaza sahife açıldıktan sonra yapılacak tesciller için yetkili kişinin<sup>214</sup> tescil talebinde bulunması ve bu kişinin tasarruf yetkisini ve tescil sebebini belgelemesi gerekmektedir<sup>215</sup>(TMK m. 1013 vd.).

---

<sup>210</sup> Detaylı bilgi için bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 330 vd., 637 vd., 731 vd.

<sup>211</sup> Ayan, s. 281; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 250; Akipek/Akıntürk, s. 305; Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku, s. 92 p. 38 vd.

<sup>212</sup> Ayan, s. 281.

<sup>213</sup> Kat irtifakı gerçek anlamda bir irtifak olmadığı için; her ne kadar kat irtifakının tescilinden söz edilse de bu gerçek bir tescil sayılmaz.

<sup>214</sup> Bu kişinin ehliyeti genel hükümlere tabidir. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir **Kışlar Hukuku Dersleri**, 7. Bası, İstanbul 2009, s. 34 vd., 212 vd.; Dural/Öğüz, s. 61.

<sup>215</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 172.

## B) Terkin

Tapu kütüğüne tescil edilmiş bir aynî hakkın sona erdirilmesi için, aynî hak sahibinin yazılı talebi üzerine yapılan işlem terkin olarak adlandırılır<sup>216</sup>. Bir aynî hakkı sona erdirmek veya gerçeğe uymayan bir tescili gerçeğe uygun hale getirmek için, var olan tescil çizilerek hükümsüz hale getirilir<sup>217</sup>.

Terkin talebi hem tapu memurunun gerekli işlemi yapmasını sağlayan bir işlem hem de hak üzerindeki etkisinden dolayı bir tasarruf işlemidir. Bu nedenle terkin talebinde bulunan kişinin terkin edilmesini istediği aynî hak üzerinde tasarruf yetkisi bulunmalıdır. Terkin talebi için aynî hak sahibinin feragat arzusunu yazılı olarak açıklaması yeterlidir; terkinden yararlanacak kişinin rızası aranmaz<sup>218</sup>.

Terkin talepleri hakkında tescil taleplerine ilişkin hükümler uygulanır (TST m. 78/III).

Terkin sicili düzeltmek için de yapılabilir. Böyle bir durumun söz konusu olabilmesi için ya tescil şekli değer taşımalı ya tescilin hiçbir hukukî değeri kalmamış olmalıdır; başka bir ifadeyle tescil gerçek duruma uymamalıdır. Terkinin yapılması üçüncü kişilerin yolsuz olan bu kayda dayanarak iyiniyetle hak kazanmalarına engel olur<sup>219</sup>. Tescil şekli bir değer taşıyorsa, terkin için sona eren aynî hak sahibinin rızası gerekir<sup>220</sup>. Rıza gösterilmezse malik tapu kaydının

---

<sup>216</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 181. Bir aynî hak sona erdirilecekse, terkin edilecek aynî hakkın sahibinin talebi yeterli değildir; bu hak üzerinde başka aynî hakkı olanların da rızası gerekmektedir. Örneğin eşyaya bağlı bir irtifak yararlanan taşınmazın maliki tarafından terkin edileceği zaman, bu taşınmaz üzerindeki rehin hakkı sahibinin de bu terkine rıza göstermesi gerekir. Wieland, C. II, s. 896–898; Esmer, s. 918.

<sup>217</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 181; Kurt, s. 84 vd.

<sup>218</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 181; Kurt, s. 84 vd.

<sup>219</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 182; Kurt, s. 84 vd.

<sup>220</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 182. İpotekli borç senedi ve irat senedi sahibinin terkin için onayı gerekir. Wieland, m. 976 s. 944. TMK m. 919 ve TST m. 78/II hükümleri gereği, ipotekli borç senedi ve irat senedi tarzındaki taşınmaz rehinlerinde alacaklı da borçlu da terkine rıza

düzeltilmesini dava etmek zorundadır<sup>221</sup>; mahkemenin kararı üzerine malik terkinini talep edebilecektir. Tescil her türlü hukukî değerini kaybettiğinde TMK m. 1026 hükmü gereği yüklü taşınmaz maliki terkin talebinde bulunabilir<sup>222</sup>. Tapu memuru, re'sen hâkime başvurarak aynı hakkın sona erdiğine ilişkin karar verilmesini isteme yetkisine sahiptir ve hâkimin vereceği karara dayanarak terkin işlemini yapacaktır<sup>223</sup>.

Terkinin nasıl yapılacağı TST m. 79'da düzenlenmiştir. Hakkın tescilinde hangi harf kullanılmış ise terkininde de aynı harf kullanılacaktır. Bir kaydın üzeri kırmızı mürekkeple çizilir, terkin tarihi ve yevmiye numarası yazılır ve " ... *terkin edilmiştir*" ibaresi konulup bu ibare tapu memuru tarafından imza edilerek terkin işlemi gerçekleştirilir.

### C) er

Medeni Kanun, kanunda sınırlı sayıda sayılan bazı kişisel hakların, tasarruf yetkisini kısıtlayan işlemlerin ve geçici tescilin şerh verilmesi imkânını getirmiştir (TMK m. 1009- 1011). Sınırlı sayı ve tipe bağlılık ilkeleri şerhler için de geçerlidir<sup>224</sup>. Şerhin etkisi şerhin yazımı ile başlar<sup>225</sup>.

---

göstermelidir, senetlerin iptal edilmesi veya hükümsüzlüğüne hâkim tarafından karar verilmesi gerekir.

<sup>221</sup> Saim Üstündağ, **T a u K t n n Tas Da ası**, 1959, s. 20 dn. 64; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 182.

<sup>222</sup> Detaylı bilgi için bkz. Kurt, s. 88 vd.

<sup>223</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 183; Esmer, s. 922; Kurt, s. 91 vd.

<sup>224</sup> Akipek, s. 388; Kurt, s. 49; Aydın Aybay, **Tapu Sicilinde Muvakkat Tescil**, İstanbul 1962, s. 15.

<sup>225</sup> Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku, s. 101 p. 75

Her türlü kişisel hak değil, ancak Kanunda şerh verilmesi imkânı öngörülmuş kişisel haklar tapu kütüğüne şerh verilebilecektir<sup>226</sup>. TMK m. 1009 hükmüne göre, şerh verilmesi mümkün olan kişisel haklar, arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, ön alım, geri alım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerh verilebileceği diğer kanunlarda açıkça öngörülen haklardır. Bir kişisel hakkın şerh verilmesi, o hakkın kişisel hak niteliğini değiştirip onu aynî hakka dönüştürmez<sup>227</sup>. Kişisel hak şerh verilince, ilişkili olduğu borç doğuncaya kadar, konu olduğu borç ilişkisini eşyaya bağlı borç haline getirir; şerhten sonra taşınmazın her maliki kendi mülkiyeti döneminde doğacak borçlarla yükümlü olacaktır<sup>228</sup>. Borç doğduktan sonra bu etkiden söz edilemez. Borç doğduktan sonra, şerhin munzam etkisi söz konusu olur, bu etki de borç doğmadan söz konusu olamaz. Munzam etki, doğan borç hangi malik zamanında doğarsa onun borcudur, diğer bir ifadeyle borç doğduktan sonra el değiştirirse borç yeni malike geçmez<sup>229</sup>.

Tasarruf yetkisi kısıtlamaları, ancak şerh verilince o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir (TMK m. 1010/son). Tasarruf kısıtlamalarının bazılarında şerh sadece açıklayıcıdır (TMK m. 1010/b. 2, m. 194). Bazılarında ise kurucu niteliktedir (TMK m. 1010/b. 1 ve b. 3'teki haller).

Aynî hak iddiasının geçici tescilinin şerh verilmesi, üçüncü kişilerin iyiniyetini bertaraf etmeye yarar<sup>230</sup>. Bu geçici tescilin aynî hak iddiası sabit olursa

<sup>226</sup> İsmet Sungurbey, **Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerh Verilmesi**, İstanbul 1963, s. 3 vd.; M. Alper Gümüş, **Türk Meden Kanununun Geçirdiği Yeniler** Ankara 2003, s. 118 vd.; Nejat Aday, **Kişisel Hakların Şerhi**, İBD C. 66 s. 609 vd.; Ünal/Başpınar, s. 289; Kurt, s. 49.

<sup>227</sup> Kurt, s. 49; Homberger Art. 959 N. 17; Paul Piotet, **Des Effets de l'Annotat on au Re gistre Foncier de Rapports de Droit Personnel**, ZSR, 1960 s. 401 vd.; Paul Piotet, **De Quelques Effets de l'Annotat on au Re gistre Foncier d'un Pact de Pr em t on** (JDT 1967 I 162 vd.); Paul Piotet, **Arros de l'Annotat on des Dro ts Personnels au Re gistre Foncier** (JDT 1963 I 570 vd.); Sungurbey, s. 79 vd.; Gümüş, s. 107 vd.; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 214; Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku, s. 99 p. 69; Akipek/Akıntürk, s. 313.

<sup>228</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 214. Şerh verilmesinin yeni malike karşı ileri sürülme ve yeni paydaşlar arasında da bağlayıcılık etkisi nedeniyle kurucu nitelikte olduğu görüşü için bkz. Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku, s. 101 p. 75.

<sup>229</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 214.

<sup>230</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 215.

şerhten sonra taşınmazda aynî hak kazananlar, bu aynî hakkı bilmediklerini ve bilebilecek durumda olmadıklarını ileri süremez (TMK m. 1011/II c. 2).

Geçici tescil şerhi<sup>231</sup>, tapu sicili dışında tescilsiz olarak kazanıldığı iddia edilen aynî hakların bu iddia ispatlanana kadar korunmasını sağlar. Bu şerh devam ettiği sürece kütükte hak sahibi olarak görünen kişiden iyiniyetle hak kazanılamaz<sup>232</sup>.

#### **D) Beyan**

Beyanlara ilişkin genel kriterler olmadığından tanımının yapılması mümkün olmamaktadır. Beyan işlemi, beyanlar sütununa yazılması Kanunca öngörülen, prensip olarak bilgilendirici, aynî hakkın tesciline ve şerh edilmesine gerek olmayan, tapu sicilinin diğer sütunlarına ve yerlerine yazılmayan hususların kayıt edilmesi işlemidir. Beyan, varlıkları tapu siciline bağlı olmayan, taşınmaza ilişkin hukukî ilişkilere ait kayıttır<sup>233</sup>.

Beyanların bir kısmı TMK ve TST’de öngörülmüş iken, diğer pek çok düzenlemelerde de birbirinden farklı ve bir kısmının niteliği tartışmalı olan beyan türleri söz konusudur. Bunların etkileri birbirinden farklıdır. Uygulamada, tescil veya şerh niteliğinde olmayan her türlü kaydın beyanlar sütununa işlenmesi yönünde bir eğilim bulunmaktadır.

Beyanlar, kadastro uygulaması yapılmış bulunan yerlerde tapu kütüğünün sağ yaprağındaki ilgili sütuna yapılırken, kadastro görmemiş yerlerde ise zabıt (kayıt) defterinin “*tescil*” başlıklı olup sınırlı aynî haklar ve şerhlerin kaydedildiği sütuna işlenir.

---

<sup>231</sup> Aybay, s. 8.

<sup>232</sup> Akipek/Akıntürk, s. 327; Aybay, Muvakkat Tescil, s. 8 vd.

<sup>233</sup> Deschenaux, Registre Foncier, §7 IV 1.

Beyan olarak işlenmesi gereken hususlar kadastro uygulaması esnasında tespit olunduklarında kadastro tutanağındaki beyanlar sütununa işlenir ve daha sonra bu tutanağın Kadastro Kanunu m. 12'ye göre kesinleşmesiyle tapu kütüğünün beyanlar sütununa aktarılır.



## BÖLÜM II: TAPU SİCİLİNDE BEYAN EDİLMESİ ÖNGÖRÜLEN HUSUSLAR VE BEYANLARIN HUKUKİ SONUÇLARI

### I. GENEL OLARAK BEYANLAR

Tapu kütüğünün “*beyanlar*” adıyla anılan sütununa yapılan tapu sicili işlemleri “*beyanlar*” olarak adlandırılmaktadır. Eski Medeni Kanun döneminde İsviçre Medeni Kanunu’ndan farklı olarak, beyanlara ilişkin doğrudan bir düzenleme yoktu. Ancak, Türk Medeni Kanunu’nun 1012. maddesi ile bu eksiklik, taşınmaz eklentilerinin ve taşınmaz mülkiyetine getirilen kamu hukuku kısıtlamalarının beyanlar sütununa kaydının öngörülmesi ve özel kanunlarda bazı hususların beyanlar sütununa kaydının öngörülebileceğinin saklı tutulması yoluyla giderilmiştir. Türk Medeni Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu, Kadastro Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, İmar Kanunu başta olmak üzere çok sayıda kanunda ve Tapu Sicili Tüzüğü’nde beyanlar sütununa kaydedilecek hususlar ile ilgili düzenlemeler yer almaktadır.

Tapu kütüğünün diğer yerlerine kaydedilemeyen, ancak iş güvenliği bakımından alenileştirilmesinde yarar görülen bazı hukukî ilişkiler ve fiili durumlar beyanlar sütununa kaydedilir<sup>234</sup>. Nitelikleri farklı olan bu hukukî ilişkilerin ve fiili durumların ortaya çıkaracağı sonuçlar da farklı olacaktır<sup>235</sup>. Bu nedenle, beyan olarak kaydedilecek her husus, çalışmamızda ayrı başlıklar altında incelenecektir.

Bir tapu sicili işlemi olan beyan işleminin yapılabilmesi için söz konusu taşınmazın daha önceden tapu kütüğüne kayıtlı olması gerekir<sup>236</sup>.

---

<sup>234</sup> Jean-Daniel Bujard, **Les Mentions au Registre Foncier**, Lausanne 1941, s. 8; Reisoğlu, Eşya, s. 222.

<sup>235</sup> Ünal/Başpınar, s. 344; Reisoğlu, Eşya, s. 222.

<sup>236</sup> Ayan, s. 276.

Sadece mevzuatın yazılmasını öngördüğü hususlar kütüğün beyanlar sütununa tarih ve yevmiye numarası belirtilerek yazılır (TST m. 60). Kanımızca, TST'nin bu maddesi beyan olarak yazılabilecek hususların sınırlı sayı (numerus clausus) olarak belirtildiği yönünde yorumlanmalıdır. Bu nedenle beyanlar sütununun uygulamada adeta bir torba sütun olarak görülüp her türlü hukukî veya fiili durumun beyanlar sütununa kaydedilmesi doğru değildir<sup>237</sup>.

Tapu kütüğünde beyanlar sütunundaki kayıtlar TMK m. 1020 gereğince alenîdir ve herkes tarafından bilindiği kabul edilir.

## II. BEYANLARIN KONUSU

Tescil ve şerh işlemlerinde sınırlı sayı ilkesi geçerlidir, beyanlar hakkında açık bir hüküm bulunmamakla birlikte, niteliği gereği burada da sınırlı sayı ilkesi geçerli olduğunu kabul etmek gerekir. Mevzuatın öngörmediği hiçbir husus beyanlar sütununa yazılamaz<sup>238</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce geçerli bir şekilde kazanılmış olan ancak bugün kazanılması, taşınmaz mal sicilleri ile ilgili hükümlerine göre kurulmaları artık mümkün olmayan aynî haklar, taşınmaz malın kütüğünün beyanlar sütununa yazılır. (864 sayılı Kanunu Medeninın Sureti Mer'iyet

---

<sup>237</sup> Aydın Aybay, **Ta u er ler Ha nda Bazı G zlemler** Tapu ve Kadastro Dergisi, 1990, S. 4, s. 15.

<sup>238</sup> İsviçre hukukunda kantonlara da beyan olarak kaydedilecek hususları tayin etme yetkisi verildiği için, doktrinde beyanlar hakkında sınırlı sayı ilkesinin geçerli olup olmadığı tartışmalıdır. Bujard, s. 28 vd.

ve Şekli Tatbiki Hakkında (mülga) Kanun<sup>239</sup> m. 19, 4722 sayılı Türk Medenî Kanununun Yürürlüğü Ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun<sup>240</sup> m. 18; TST m. 62).

TMK ve TST' de sayılan beyan olarak işlenebilecek hususlar şunlardır:

- Eklentiye (teferruata ilişkin) tahsis beyanı (TMK m. 686, TST m. 61)
- Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan geçit hakları (TMK m. 748/III)
- Toprağın iyileştirilmesi (ıslahı) için girişimci maliklerin aldığı karar (TMK m. 755)
- Alt müteahhit ve zanaatkârların (yüklenici ve işçilerin) işe başladıkları tarih (TMK m. 897; TST m. 64)
- Vesayet altına almaya veya vesayetin kaldırılmasına ilişkin mahkeme kararları (TST m. 63)
- Eski hukuktan intikal eden, ancak tesisleri artık mümkün olmayan aynî haklar
- Bir taşınmazın heyelan bölgesinde olduğuna ilişkin beyan (TMK m. 710)
- Kamu Hukukundan Doğan Mülkiyet Kısıtlamaları
- İki Taşınmaz Arasında Bir Bağımlılık İlişkisi
- Kütük, Yevmiye Defteri ve Yardımcı Siciller Üzerinde Düzeltmeler (TST m.85)
- Ortaklaşa Kullanılan Yerler (TST m.26)
- Faydalanan ve Yükümlü Taşınmazların Ayrılması Durumu (TST m. 72)
- Bir Taşınmazın İfrazı Durumunda Beyan Olarak Kaydedilmiş Olan Hususların Durumu (TST m. 73)
- Ayırma, Birleştirme, Taşınmaz Mal kaydının Terki ve Nakli Durumlarında Sayfa Kapatılmasından Kaynaklanan Beyan Olarak Kaydedilecek Hususlar (TST m. 77)

---

<sup>239</sup> 19.6.1926 tarihli 402 sayılı RG.

<sup>240</sup> 8.12.2001 tarihli 24607 sayılı RG.

Diğer mevzuatta öngörülen beyan olarak işlenebilecek hususlar şunlardır:

- KMK hükümleri çerçevesindeki eklentiler (KMK m. 6/II)
- Kat irtifakı kurma taahhüdü (KMK m. 14/II)
- KMK m. 13 hükmünde öngörülmüş olan beyan olarak yazılacak hususlar
- Yönetim planı ve daha sonra bunda yapılan değişiklikler (KMK m. 28)
- Harap olan kata düşen arsa payının devri (KMK m. 47/II)
- Devre mülk kurulmasına ilişkin sözleşme (KMK m. 47/II, m. 60, m. 61)
- Taşınmaz üzerinde bulunan ancak malik dışındaki bir şahsa ait olan muhdesat (3402 sayılı Kadastro Kanunu m. 19/II).
- Kadastro tespitlerine karşı otuz günlük askı ilanı sürecinde açılan davaların esas numarası (Yönetmelik 4, m. 26/II)
- Taşınmazın korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olduğu hususu (2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu m. 7)
- Belirli istisnalar dışında Hazine ve özel idareye ait arsalarından belediyeye ve özel idareye bırakılan arsaların satılmayacağı ve başka amaçla kullanılmayacağı hususu (3194 sayılı İmar Kanunu m. 11)
- Finansal Kiralama Kanunu'nun öngördüğü beyan olarak yazılacak husus
- Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği'nde öngörülen beyanlar
- İmar Düzenlemesi Yapılırken Beyanlar Sütununa Kaydedilmesi Gereken Hususlar
- a) Tapu Siciline Tescile Dayanak Olan İmar Planının İdari Yargıda İptal Edildiği Durumda Tapu Siciline Beyan Olarak Kaydedilecek Husus
- b) İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'te Öngörülen Beyanlar
- Kıyı Kanunu'nda beyan olarak yazılması öngörülen hususlar
- Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca İmar Planı Değişiklik ve Revizyon Yapılması Hallerinde Beyan Olarak Kaydedilmesi Gereken Hususlar

- 2981 Sayılı İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda (İmar Affı Kanunu) Beyanlar Sütununa Yazılması Öngörölmüş Olan Hususlar
- Tapu Tahsis Belgesinin beyanlar sütununda belirtilmesi
- İmar Affına Göre Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Belirtmesinin Beyanlar Sütununda Yer Alması
- Sulama Alanlarının Belirtilmesinin Beyan Olarak Yazılması
- Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesinde yer alan beyan olarak yazılması öngörölmüş husus
- 4070 Sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkındaki Kanun Uyarınca Beyanlar Sütununa Yazılması Öngörölen Hususlar
- 1447 Sayılı Ticarî İşletme Rehni Kanunu'nca Beyanlar Sütununa Yazılması Öngörölen Hususlar
- 2924 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanunu'nda Beyanlar Sütununa Yazılması Öngörölen Hususlar
- 2924 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanunu m. 7 uyarınca Beyanlar Sütununa Yazılması Öngörölen Hususlar
- 2924 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanunu m. 11 uyarınca Beyanlar Sütununa Yazılması Öngörölen Hususlar

### **III.BEYANLARIN HUKUK SONU LARI**

Bir hususun beyanlar sütununa kayıt edilmesindeki amaç, taşınmazın hukukî ve fiili durumuna ilişkin, aynî hak sahipliğini doğrudan etkilemeyen hususların açık

hale getirilmesidir<sup>241</sup>. Bu unsurlar beyan edilmek suretiyle taşınmaz üzerinde hak kazananlara karşı ileri sürülebilecektir<sup>242</sup>. Beyanlar sütunundaki kayıtlar, tapu sicilinin alenîyeti ilkesinden yararlandığından bu kayıtları ilgili herkesin bildiği kabul edilir, bu kayıtları bilmemek itiraz nedeni teşkil etmez. Bununla birlikte, kural olarak, beyanlar sütunundaki kayıtlar için tapu siciline güvenin korunması ilkesi uygulanmaz<sup>243</sup>, çünkü bu kayıtlar için tescile bağıllık ilkesi geçerli değildir. Bu nedenle gerçek duruma uymayan bir beyanın terkinini, üçüncü bir şahsın beyanlar sütunundaki kayda güvenerek taşınmaz üzerinde aynı hak elde etmesinden sonra da talep edilebilir<sup>244</sup>. Kural olarak tescile bağıllık ilkesi geçerli olmadığından, iyiniyetli üçüncü kişilere karşı bir hukukî ilişkiyi ileri sürebilmek için mutlaka bu hususun beyan edilmesine gerek yoktur<sup>245</sup>. Bunun bir istisnasını eski kanun zamanında kurulmuş olup bugün kurulması mümkün olmayan ve bugün geçerli olarak varlıklarını sürdüren hakların beyanlar sütununa kaydedilmesi oluşturur. Bu hakların iyiniyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmeleri için mutlaka beyan edilmeleri gerekir<sup>246</sup>.

Beyanın ana işlevi, bilgi vermesidir. Olumsuz etkisi kurucu niteliğinin eksikliği iken, olumlu etkisi ise özel hukuktan ya da kamu hukukundan kaynaklanan ilişkiyi ilan etmesidir<sup>247</sup>.

---

<sup>241</sup> Ayan, s. 324; Akipek/Akıntürk, s. 332-337; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 221; Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku Dersleri, s. 145; Ertaş, Eşya, s. 208; Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku, s. 101 p. 75

<sup>242</sup> Ayan, s. 324; Reisoğlu, Eşya, s. 222; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 404; Akipek, s. 411; Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 214–215; Kurt, s. 68.

<sup>243</sup> Reisoğlu, Eşya s. 222, Gürsoy/Eren/Cansel s. 298-299; Akipek, 416-417; Esener/Güven s. 90; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 447; Ayan s. 326; Cansel, s. 132 vd.; Bujard, s. 119 vd.; Akipek/Akıntürk s. 337.

<sup>244</sup> Reisoğlu, Eşya, s. 222.

<sup>245</sup> Deschenaux, Registre Foncier, §36 III.

<sup>246</sup> Bkz. s. 75.

<sup>247</sup> Deschenaux, Registre Foncier, §36 I; Bujard s. 125; Ertaş, Eşya s. 208.

Beyan, tescil ve terkin gibi tapu sicili işlemlerinden farklı olarak bir tasarruf işlemi değildir<sup>248</sup>. Bu nedenle beyanlar bir aynî hakkın doğumuna ya da sona ermesine yol açmaz.

Kurucu etkiden yoksunluk, özellikle özel hukuktan kaynaklanan hukukî ilişkiler için söz konusudur. Bu kapsamda beyanlar, bir taşınmaz üzerinde, tapu sicilindeki kayıttan bağımsız olarak var olan hukukî ilişkileri ilan eder, kamuya bildirir<sup>249</sup>.

Beyanın kurucu etkisi olmadığı için bunun çizilmesi, bu yazımın temelini teşkil eden hukukî ilişkinin geçerli olarak var olmasını etkilemez. Hukukî sebep geçersiz ise beyanlar sütununa kayıt yapılması bu sebebi geçerli hale getirmez; başka bir ifadeyle beyan, iyileştirici etkiye sahip değildir<sup>250</sup>.

Beyanlar, üçüncü kişilerin iyiniyetini koruma etkisinden yoksundur. Bir taşınmaz üzerinde var olan özel hukuktan ya da kamu hukukundan kaynaklanan bir mülkiyet kısıtlamasının beyan edilmemiş olması, bunun var olmadığı anlamına gelmeyeceği için üçüncü kişiler bu kısıtlamanın mevcut olmadığını ileri süremezler. Var olmayan bir hukukî ya da fiili durumun beyan edilmiş olması, bunun var olmasına yol açmayacağı için üçüncü kişi buna dayanarak iyiniyetle aynî hak kazanamaz.

Beyan, kural olarak kaynaklandığı hukukî ilişki hakkında karine yaratmaz<sup>251</sup>. Bunun istisnalarından biri günümüzde kurulması mümkün olmayan haklardır, burada beyan hem üçüncü kişilerin iyiniyetini korur, beyan edilen hakka ilişkin karine yaratır, bu hakkın korunmasına yarar ve şekli olarak yararlanma yetkisi verir. Diğer istisnası ise, eklentilerin beyan edilmesidir. Bir eşyanın eklenti olarak beyan edilmesi

---

<sup>248</sup> Ayan, s. 324.

<sup>249</sup> Deschenaux, Registre Foncier, §36 II; Bujard, s. 125; Homberger, art 946 N. 30, art 962 N. 1, art 971 N. 6.

<sup>250</sup> Deschenaux, Registre Foncier, §36 II, VI 3.

<sup>251</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 221; Akipek/Akıntürk, s. 332; Deschenaux, Registre Foncier, §36 V 1.

onun varlığı lehine bir karine oluşturur, bu eşya özgülendiği taşınmazın hukukî kaderine tabi olacaktır, başka bir ifadeyle o taşınmaza ilişkin her türlü aynî hak edinimi aksi kararlaştırılmadıkça eklentisini de kapsayacaktır.

Beyan, gerçek bir karine yaratmamasına rağmen, taşınmaza ilişkin hukukî ilişkilerin muhtemel varlığı hakkında bilgi verir, bunları kamuya açıklar. Bu hukukî ilişkiler çoğu zaman mülkiyeti kısıtlayıcı niteliktedir.

#### **IV. BEYANLARIN SINIFLANDIRILMASI**

Kaynağına göre bir sınıflandırma yapıldığında özel hukuk kaynaklı ve kamu hukuku kaynaklı beyanlar olarak ikili bir ayırım söz konusu olacaktır. Kaynağına göre; TMK ve TST' de yer alan ve diğer mevzuatta yer alan beyanlar olmak üzere ikili bir ayırım daha yapılması mümkündür. Bu ayırımı tercih etmemizin sebebi, beyanların, eşya hukukunun konusu olarak öncelikle TMK ve TST'de düzenlenmiş olmasıdır. TMK'da öngörölmüş hususların beyan olarak kaydedilmesinin nasıl yapılacağı TST'de düzenlenmiştir. Diğer mevzuatta yer alan hususların beyanının nasıl yapılacağına ilişkin bir düzenleme TST'de yoktur. Son olarak yapılabilecek bir diğer ayırım ise, beyanların hukukî etkilerine göre yapılacak ayırımdır. Beyanlar kural olarak açıklayıcı nitelikte olduğundan burada yapılan ayırım genel durum ve istisnaları sınıflandırılması gibi olacaktır. Bu ayırım açıklayıcı etkiye sahip beyanlar ve diğer etkili beyanlar (tescil etkili beyanlar) alt başlıkları ile ele alınabilir.



## A) TMK e TST de Be an Ed lmes Ön r len Hususlar

### 1. Eklentinin e anı

TMK m. 686’da eklentinin tanımı yapılmıştır; bu tanıma göre eklenti; asıl şey malikinin anlaşılabilir arzusuna veya yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır<sup>252</sup>. Eklentiler, bir eşyaya özgülenmiş olmalarına rağmen bağımsız niteliklerini korumaktadır.<sup>253</sup> Eklenti ile asıl eşya sadece ekonomik açıdan bir bütün oluşturur. Bu nedenle; eklenti, bir bütün olan eşyanın ekonomik amaç ve işlevini yerine getirmesini sağlar<sup>254</sup>.

Eklenti asıl şey ilişkisi ancak iki mal arasında söz konusu olur, bir hak ile bir mal veya bir hak arasında eklenti ilişkisi kurulamaz<sup>255</sup>. Asıl şey, taşınır veya taşınmaz olabileceği halde; eklenti sadece taşınır bir mal olabilir<sup>256</sup>. Bu nedenle de bir taşınırın eklenti olduğunun anlaşılması için bir açıklama aracına ihtiyaç vardır.

---

<sup>252</sup> KMK’daki eklenti ile TMK’daki eklenti birbirinden farklıdır. Zira KMK m. 14’deki eklenti, bütünleyici parça niteliğindedir. KMK’da mevcut terimin 4721 sayılı TMK’da başka bir anlamda (teferruat) kullanılması isabetli olmamıştır.

<sup>253</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 247; Kurt, s. 70. Aksi görüşte, Akipek/Akıntürk, s. 73; Saymen/Elbir, s. 232; Akipek, s. 95; Ayiter, s. 87; Tekinay, Eşya, s. 367-368; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 391; Ertaş, Eşya, s. 199; Rona Serozan, **Te ferruat N tel nde Eş anın Hu u Rejimi**, İHFM 1975, XLI S. 1-2; s. 235 vd.; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 546; Esener/Güven, s. 162; Ayan, s. 20-21; Lale Sirmen, **Eş a Hukuku Dersleri**, Ankara 1995, s. 255; Karahasan, C. I, s. 91.

<sup>254</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 247; Kurt, s. 70. Aksi görüşte, Akipek/Akıntürk, s. 73; Saymen/Elbir, s. 232; Akipek, s. 95; Ayiter s. 87; Tekinay Eşya, s. 367-368; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 391; Ertaş, Eşya, s. 199; Serozan, Teferruat, s. 235 vd.; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 546; Esener/Güven, s. 162; Ayan, s. 20-21; Sirmen, Eşya Hukuku Dersleri, s. 255; Karahasan, C. I, s. 91.

<sup>255</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya s. 248.

<sup>256</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 248; Karahasan, C. I, s. 90; Sirmen, Eşya Hukuku Dersleri, s. 294; Ayiter, s. 86; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 389; Akipek, s. 94.

Asıl şeyin bir taşınır olduğu durumda, genellikle eklenti olan eşya kolaylıkla ayırt edilir. Genellikle basit bir gözlem yapılarak eklenti olan eşya anlaşılır. Örneğin; gözlük ve kabına bakıldığında, gözlük kabının gözlüğü işlevsel açıdan tamamladığı ve onun eklentisi olduğu kolayca anlaşılır. Oysa asıl şey bir taşınmaz olduğunda eklenti olan eşyaları rahatlıkla tespit edebilmek için, bunların beyanlar sütununa yazılması kolaylık sağlar. Örneğin; bir fabrikaya bakıldığında binadan daha değerli olan makinelerin eklenti mi, bütünleyici parça mı olduğunun tespiti için taşınmazın kayıtlı olduğu tapu kütüğünün beyanlar sütununa bakılmalıdır.

Asıl şeyin eklentisi sayılabilmesi için bir taşınır malın asıl şeyin ekonomik amacına tabi kılınmış olması gerekir<sup>257</sup>. Bu taşınır mal, asıl şeyin işletilmesi, korunması veya ondan yarar sağlanması için süreklilik arz edecek şekilde özgülenmelidir<sup>258</sup>. Ekonomik amaca özgülenme yerel adetlerden veya malikin açık arzusundan anlaşılmalıdır.

Asıl şey ile eklenti olması istenen taşınır malın arasında dış bağlantı bulunması ve bu şekilde asıl şeye tabi kılınması gerekir<sup>259</sup>. Bu dış bağlantı TMK m. 686'da eklentinin asıl şeyle birleştirilmesi, asıl şeye takılması veya asıl şeye bağlı kılınması tarzında ifade edilmektedir. Bu bağlantının bütünleyici parçalarda olduğu gibi mutlaka fiziki bağlantı olması gerekmez; eklentinin asıl eşyanın ekonomik amacına hizmet etmesi ve bunun üçüncü kişilerce görülüp anlaşılabilmesi yeterlidir<sup>260</sup>. Malikin özgüleme arzusu bulunsa ve hatta bunu açıklasa bile dış

---

<sup>257</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 248; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 388.

<sup>258</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 248.

<sup>259</sup> Fikri Gürzumar, **Kadaströ-Ta ulama e Tesc l M esseses**, Ankara 1956, s. 299; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 247; Kurt, s. 70. Aksi görüşte, Akipek/Akıntürk, s. 73; Saymen/Elbir, s. 232; Akipek, s. 95; Ayiter, s. 87; Tekinay, Eşya, s. 367-368; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 391; Ertaş, Eşya, s. 199; Serozan, Teferruat, s. 235 vd; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 546; Esener/Güven, s. 162; Ayan, s. 20-21; Sirmen, Eşya Hukuku Dersleri, s. 255; Karahasan, C. I, s. 91.

<sup>260</sup> Tekinay, Eşya, s. 366-367; Akipek I, s. 98; Ayiter, s. 87; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 390; Ertaş, Eşya, s. 199; Ayiter, s. 86; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 545; Esener/Güven, s. 161; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 90; Ayan, s. 19; Sirmen, Eşya Hukuku Dersleri, s. 254; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 249; Karahasan, C. I, s. 92.

bağlantı kurulmadıkça o taşınır eklenti vasfını kazanmaz<sup>261</sup>. Bu dış bağlantı ortadan kalktığında eklenti vasfı da ortadan kalkar. Asıl şeyden geçici olarak ayrılması taşınırın eklenti vasfını kaybetmesine yol açmaz<sup>262</sup>.

Bir taşınmaz üzerinde aynî hak elde edecek kişinin o taşınmaza ilişkin eklentiyi bilmesi önemlidir. Bu da eklentilerin beyanlar sütununa kaydedilmesi yoluyla sağlanır. Bir taşınmaza ilişkin yapılacak temlik tasarruflar, aksi kararlaştırılmamışsa eklentileri de kapsar. Başka bir ifadeyle; eklentiler, özgüledikleri eşyanın hukukî kaderine tabidir. Asıl eşya üzerinde kazanılan mülkiyet ya da rehin hakları zilyedliğin devrine gerek olmaksızın eklentileri de kapsar. Hukukî birlik, bütünleyici parçalardaki kadar sıkı değildir; taraflar anlaşarak yapılan işlemin eklentileri kapsamayacağını kararlaştırabilir. Örneğin; eklenti, tabi olduğu taşınmaz satılırken; bu satıştan hariç tutulmuş ise satışa dâhil olmaz<sup>263</sup>.

Eklentilerin beyanlar sütununa kaydedilmesi rehin hukuku bakımından da önemlidir. Rehin, taşınmazı bütünleyici parçaları ve eklentileri ile birlikte yükümlü kılar (TMK m. 862). Eklenti beyanlar sütununda gösterildiğinde, tâbi olduğu taşınmaz rehnedildiği zaman eklenti de rehne dâhil olur. Beyan, ispat yükünün ters çevrilmesini sağlar, rehin alacaklısına usuli bir avantaj sağlar ve son olarak rehin alacaklısının izni/onayı olmadan beyanın çizilemeyeceği garantisini verir<sup>264</sup>. Eklenti, rehinden sonraki tarihle tapu kütüğüne kaydedilmiş olsa dahi önceki tarihi taşıyan rehin sahipleri de bundan yararlanacaktır; diğer bir ifadeyle önceki alacaklılarda eklenti bedeline katılırlar; rehin tesis edilirken eklentinin bu rehinden hariç tutulduğu sözleşme ile kararlaştırılmışsa, bu uygulanır<sup>265</sup>.

---

<sup>261</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 249; Esener/Güven, s. 221 vd.; Saymen/Elbir, s. 565.

<sup>262</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 249.

<sup>263</sup> Gürzumar, s. 299.

<sup>264</sup> Bujard, s. 26.

<sup>265</sup> Gürzumar, s. 300; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 395-396; Ertaş, Eşya, s. 202.

Tapu sicilinin, nelerin taşınmazın eklentisi olduğunu tam olarak göstermesi gerekir<sup>266</sup>. TMK m. 1012/I hükmüne göre, bir taşınmazın eklentileri, malikin istemi üzerine kütükteki beyanlar sütununa yazılır. Malikin istemi yazım için yeterlidir; başka bir belge aranmaz (TST m. 61). Bu yazımda eklentinin adedi, cinsi ve kıymeti gösterilir (TST m. 61). Eklentinin yazımı için beyanlar sütunu yeterli olmazsa, yazılı istemin tarih ve yevmiye numarası belirtilerek, taşınmazın dosyasındaki istem belgesine yollama yapılır (TST m. 61). Eklentiler sayıca fazla olduğu için beyanlar sütununa sığmayacaksa, o zaman beyan edilecek eklentilerin sadece sayısı ve değeri yazılır, ayrıntısının belgelerde (evrakı müsbite) olduğu açıklanır. Bu durumda eklentinin sadece değeri ve cinsi beyanlar sütununda gösterilecek ve gerek beyanlar sütununda gerekse senet<sup>267</sup> üzerinde bunun içeriğini gösteren belgenin numaraları yazılacaktır<sup>268</sup>. Eklentiler beyanlar sütununda tek tek yer alıyormuş gibi her bir eklenti için beyan hüküm ifade edecektir. Eklenti beyanının terkini için kütükte hak sahibi olarak görünen bütün ilgililerin rızası gerekir (TMK m. 1012/I). Tapu sicili incelenirken eklentilerin taşınmazın değerini nasıl artırdığı da anlaşılması gerektiği<sup>269</sup> için, eğer eklentiler kategoriler ile ifade edilmişse, her kategorinin sahip olduğu değer genel olarak gösterilir.

TMK m. 1012 ve TST m. 61 gereğince yapılacak eklentiye ilişkin beyanlar bir yandan malikin özgüleme arzusunun açıklayıcı rol oynarken diğer yandan da eklenti olarak yazılan şeylerin eklenti sayılması hususunda karine yaratır. Eklentilerin beyanlar sütununa yazılması, bir şeyin eklenti olduğuna dair adi bir karine yaratır<sup>270</sup> ve ispat yükünü değiştirir<sup>271</sup>. Dolayısıyla bunun aksi ispatlanabilir<sup>272</sup>.

---

<sup>266</sup> Bujard, s. 27; Jean- Christophe Delafontaine, **La Mention Au Registre Foncier, Etude De Droit Pr d ral et Vaudo s**, Lausanne 1999 s. 50.

<sup>267</sup> Eklentinin gösterileceği senetler ise ipotekli borç senedi ve irat senetleridir. Gürzumar, s. 300; Galip Esmer, **Me zuatımızda Ga r men ul H mler e Ta u S c l**, Ankara 1990, s. 992.

<sup>268</sup> Velidedeoğlu/Esmer, s. 285; Gürzumar, s. 300; Esmer, s. 991-992.

<sup>269</sup> Delafontaine, s. 50; Bujard, s. 27; Deschenaux, *Registre Foncier*, §7 IV 1 f.

<sup>270</sup> Kurt, s. 70; Gürzumar, s. 123-124, 298; Reisoğlu, *Eşya*, s. 223; Bujard, s. 28; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, *Eşya*, s. 222; Ertaş, *Eşya*, s. 209.

Beyanlar sütununda yazılı şeyin eklenti olmadığını iddia eden bunu ispatlamakla yükümlüdür. Rehnin kuruluşu sırasında makine, otel döşeme eşyası gibi açıkça eklenti olarak gösterilen ve tapu kütüğünde beyanlar sütununa yazılan şeylerin, kanuna göre bu nitelikte olamayacakları ispat edilmedikçe eklenti sayılacağını düzenleyen TMK m. 862/II hükmü de bunu öngörmektedir.

Beyan olarak kaydedilmiş olmasına rağmen, eklenti için aranan şartlar ve özellikle maddi bağlantı şartı sağlanmazsa bu mal eklenti niteliğini taşımaz<sup>273</sup>. Bu nedenle beyan kurucu nitelikte değildir. Beyan, taşınmaza ilişkin açıklayıcı bilgileri içeren kaydın niteliğindedir<sup>274</sup>. Eklentiye ilişkin beyan, taşınmaz malikinin bazı taşınırları taşınmazın hukukî kaderine tabi kılma iradesini ilan etmeye yarar<sup>275</sup>.

Beyanlar sütunundaki kayda dayanarak üçüncü kişinin TMK m. 1023 hükmü korumasından yararlanarak, iyiniyetle aynî hak kazanması mümkün değildir<sup>276</sup>. Tapu siciline güvenin korunması ilkesi eklentilerin beyanında uygulanmaz. Eklenti olmayan veya hiçbir zaman eklenti olamayacak şeyler beyanlar sütununda eklenti olarak gösterilmişse, taşınmaz üzerinde aynî hak elde eden iyiniyetli üçüncü şahıs bu eşyalar üzerinde hak sahibi olamayacaktır<sup>277</sup>.

Eklenti olarak yazılmış bir eşya daha sonradan yenilendiğinde yerine konan yeni eşya eklenti niteliğinde olmaya devam edecek midir? Eğer beyanlar sütununda eklenti olanlar tek tek sıralanmışsa yeni gelen eşya, hukuksal olarak doğrudan eklenti

---

<sup>271</sup> Kurt, s. 70; Gürzumar, s. 123-124, 298; Reisoğlu, Eşya, s. 223; Bujard, s. 28.

<sup>272</sup> Kurt s. 70; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 249; Bujard, s. 28; Ertaş, Eşya, s. 209.

<sup>273</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 249; Esener, s. 87; Esener/Güven, s. 221; Saymen/Elbir, s. 565; Kurt, s. 70.

<sup>274</sup> Bujard, s. 39.

<sup>275</sup> Bujard, s. 27-32-38-39; Delafontaine, s. 50.

<sup>276</sup> Karahasan, C. II, s. 650; Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku Dersleri, s. 109 p. 14.

<sup>277</sup> Bujard, s. 32-38.

niteliği taşımaz; eğer eklenti niteliğindeki eşyalar kategori halinde gösterilmişse yeni gelen eşya da bu doğrultuda eklenti olarak kabul edilir<sup>278</sup>.

Tapu kütüğünde eklentiye ilişkin bir beyan olmamasına rağmen, malikin arzusu belirlenmese bile yerel âdete göre özgülleme unsurunun bulunduğu anlaşılıyorsa diğer şartlar da varsa bir mal eklenti niteliği taşır<sup>279</sup>. Yapılacak bir yorumla, yerel âdete göre eklenti sayılan bir şeyin eklenti olmadığına ilişkin beyanın yapılabileceği sonucu çıkarılmaz; zira yerel âdet taşınmaz malikin iradesiyle daraltılamaz<sup>280</sup>. Ancak; olumsuz içerikli beyanın yapılması başka bir durumda söz konusu olabilir: Taşınmaz malikine ait olmayan ama taşınmaz içine yerleştirilmiş olan makine, bu taşınmazın eklentisi olarak kabul edilemez<sup>281</sup>.

Sonuç olarak, eklentiye ilişkin beyanın yolsuz olması bir aynî hak kaybına yol açmayacaktır<sup>282</sup>. Zira bir şeyin eklenti olarak yazımı yalnızca bir karine teşkil etmektedir, bu yazımın yolsuz olması gerçek aynî durum ile sicil arasında çelişki yaratmamaktadır. Kurucu etkisi olmayan bu beyanın yolsuz olarak yazılmış olması ya da sonradan değerini yitirmesi tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılmasını gerektirmez. Eklentilere ilişkin yolsuz bir beyanın terkin edilmesinden üçüncü kişilerin hakları olumsuz yönde etkilenmiyorsa, malikin durumu TMK m. 1026'daki duruma benzetilerek bu madde kıyasen uygulanmalı ve malikin başvurusu üzerine tapu memuru gerekli düzenlemeyi yapmalıdır<sup>283</sup>. Tapu memuru buna rağmen, gerekli düzeltmeyi yapmıyorsa, tapudaki tescil dışındaki diğer yazımlara uygulanan TMK m. 1027 kıyasen uygulanarak dava açılmalıdır<sup>284</sup>.

---

<sup>278</sup> Bujard, s. 31-32.

<sup>279</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 249; Gürzumar, s. 300; Reisoğlu, Eşya, s. 223.

<sup>280</sup> Bujard, s. 23-24.

<sup>281</sup> Bujard, s. 24; Delafontaine, s. 51.

<sup>282</sup> Kurt, s.70.

<sup>283</sup> Kurt, s. 70.

<sup>284</sup> Kurt, s. 70; Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku Dersleri, s. 115 p. 43.

## 2. Be ana onu ola lece eç t a ları

Bir taşınmaz genel bir yola<sup>285</sup> çıkmak için gerekli yol bağlantısından tümden yoksunsa ya da var olan imkânı taşınmazın ekonomik ihtiyaçları bakımından yetersiz ise geçit zorunluluğu içinde bulunduğu kabul edilir ve bu durum zorunlu geçit irtifakı kurulmasını talep hakkı verir. Böyle bir taşınmaz maliki<sup>286</sup> öteki koşullar gerçekleşirse, geçit yükümlüsü taşınmazın ya da taşınmazların malikinden/maliklerinden kendisi için zorunlu geçiş hakkının verilmesini talep edecektir. Taşınmaz paylı mülkiyete tâbi ise her bir paydaş, diğer paydaşlardan bağımsız olarak zorunlu geçit irtifakının kurulmasını talep edebilir<sup>287</sup>, geçit hakkına tahsis edilecek yerin her noktasında her paydaşın hakkı olduğu için zorunlu geçit talebiyle açılacak dava tüm paydaşlara yöneltilmelidir<sup>288</sup>. Böylelikle yolu bulunmayan bu taşınmazın, bir genel yolla bağlantısının sağlanması için yürüyerek, motorlu veya motorsuz araçlarla geçme yetkisi tanınacaktır<sup>289</sup>.

---

<sup>285</sup> Kanunda genel bir yol tanımı yapılmamıştır. Ancak genel yol, herkesin kullanılmasına özgülenmiş yoldur. Bu özgülenmenin mutlaka kamu makamlarınca yapılması gerekmez. Özel mülkiyete tabi bir arazi de bile bu arazinin maliki, herkesin gelip geçeceği bir yol meydana getirmiş veya bu nitelikte bir yolun yapımına rıza göstermişse burada bir genel yolun varlığı kabul edilir. Selahattin Sulhi Tekinay, **Taşınmaz M l et n n Ta tler** , 1988 C. II /1 s. 94 .

<sup>286</sup> İnşaat hakkı ya da kaynak hakkı sahibi de bu haktan yararlanabilir. Karahasan, C. I, s. 1202.

<sup>287</sup> M. Handan Surlu/Gülay Öztürk, **Ö ret e U ulamada Geç t Ha ı**, Yenilenmiş ve Güncelleştirilmiş 3. Baskı, Ankara 2010, s. 122.

<sup>288</sup> Surlu/Öztürk, s. 130; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 583, 598; Karahasan, C. II, s. 327; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 104; Sabri Tırpan, **Meden Kanuna G re L zumlu Geç t Ha ı**, İmran Öktem'e Armağan, 1970, s. 252.

<sup>289</sup> Bertan, s. 862 N. 10.

Zorunlu geçit irtifakının talep edilebilmesi için bir zorunluluğun olması gerekir<sup>290</sup>. Bu zorunluluk, taşınmaz malikinin genel yola geçebilmesinin hiç mümkün olmadığı (geçit yoksunluğu, mutlak geçit zarureti<sup>291</sup>) ya da güç olduğu (geçit yetersizliği, nisbi geçit zarureti<sup>292</sup>) durumlarda söz konusu olur. Zorunluluk tespit edilirken, taşınmaz malikinin genel yola çıkmak için gereksinim duyduğu ekonomik ihtiyaç da değerlendirilir. Geçitten amaç insanların ve eşyanın genel yola çıkmasını sağlamaktır<sup>293</sup>; sadece genel bir yola<sup>294</sup> ıkmak için var olan bir yolu düzeltmeye yönelik bir talep dinlenmez<sup>295</sup>.

Kendisinden geçit hakkı istenen taşınmaz maliki komşusunun genel yola çıkması için arazisinin belirli bir yerinden geçmesine izin vermek zorundadır<sup>296</sup>. Zorunlu geçit hakkı tam bir bedel karşılığı (denkleştirme bedeli) istenebilir. Bu nedenle, zorunlu geçit hakkını talep eden kişinin, geçit hakkı ile yükümlü olan taşınmaz malikinin bu yüzden uğrayacağı zararları karşılaması gerekmektedir<sup>297</sup>. Bu bedel üzerinde zorunlu geçit hakkı kurulan yerin gerçek değerine eşit olan bir miktar olmak zorunda değildir, gerçek değerinden az olabileceği gibi fazla da olabilir<sup>298</sup>.

---

<sup>290</sup> Ergun Özsunay, **Zarur Geçit Hakkı Kanun Karşıları**, İHFM Yıl 1963, S.3-4 s. 752 vd. s. 773; Karahasan, C. I, s. 1203-1204 .

<sup>291</sup> Geniş bilgi için Özsunay, Geçit Hakkı Şartları, s. 773-775.

<sup>292</sup> Geniş bilgi için Özsunay, Geçit Hakkı Şartları, s. 775-780.

<sup>293</sup> Jale Akipek, **T r E ř a H u u A n H a l a r İ n c K t a M l e t**, Ankara 1973, s. 228.

<sup>294</sup> Zorunlu geçit hakkı sadece yol için söz konusu olabilir. Demir yoluna ya da nehir yoluna çıkmak isteyen kişiler TMK m. 747 hükmünden yararlanamaz. Bertan, s. 862 N. 10.

<sup>295</sup> Yarg. 7. HD. 21.1.1965 T. E. 5097; K. 575; Yarg. 14. HD 9.2.1976 T. E. 550 K. 672 (Karahasan, C. I, s. 1203).

<sup>296</sup> Akipek/Akıntürk, s. 333.

<sup>297</sup> Özsunay, Geçit Hakkı Şartları, s. 785; Saymen/Elbir, s. 383; Wieland, C. I, m. 694 s. 289 vd. , s. 291; Tekinay, Takyitler, s. 202; Karahasan, C. I, s. 1213; Oğuzman/Seliçi/Oktay-zdemir, Eşya, s. 469.

<sup>298</sup> Tırpan, s. 258.



Önemli olan bu bedelin, zorunlu geçit hakkı kurulmasıyla tüm aynî hak sahiplerinin uğrayacakları zararları kapsamasıdır<sup>299</sup>.

Zorunlu geçit hakkı tescil ile doğar<sup>300</sup>. Burada yenilik doğuran bir hak vardır<sup>301</sup>. TMK 747’de düzenlenmiş olan geçit hakkı tescil ile varlık kazanır ve bu nedenle beyanlar sütununda gösterilmesi gereksizdir<sup>302</sup>.

Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan geçit hakları, tapu kütüğüne tescil edilmeksizin doğmakla birlikte; sürekli nitelikte olan bu tip geçit hakları beyanlar sütununda gösterilir (TMK m. 748/III). Kanunen tesis edilmiş veya mahkeme kararıyla daimi geçit hakkı olarak kurulmuş olan geçit hakkının beyanlar sütununa kaydedilmesi için mal sahibinin yazılı beyanı yeterlidir; ayrıca başka bir belge ibraz etmesine gerek yoktur<sup>303</sup>.

Hukuk sistemimizde doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan geçit hakları bulunmadığından TMK m. 748/III hükmü anlamsız kalmıştır. Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan geçit hakkı bulunmadığı için bunların sürekli nitelikte olanları da söz konusu değildir. Gerekçeye baktığımızda da bu maddenin düzenleme amacına rastlamamaktayız, kanımızca bu madde düşünülmeden sadece tercüme edilerek alınmış ve Kanunumuza dâhil edilmiştir. Bu nedenle kanundan doğan sürekli kanuni geçit hakkı varmış gibi bunların beyanlar sütununa yazılacağını kabul

---

<sup>299</sup> Bu hak sahipleri sadece taşınmaz malikleri değildir, sınırlı aynî hak sahipleri de bu kapsamdadır. Bertan, s. 866 N. 21; Tırpan s. 257; Tekinay, Takyitler, s. 102.

<sup>300</sup> Ergun Özsunay, **Zarur Geçit Hakkı**, 1968, s. 450; Tekinay, Takyitler, s. 104; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 470; Bertan, s. 845; HGK 28.3.1978 T. 976/14-3400 E. 281 K. “Geçit hakkı mahkemenin kesinleşen kararı ile değil; tapuya tescil ile doğar. “. Aksi görüşte, Akipek, s. 133; Cansel, s. 133.

<sup>301</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 467; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 665. Aksi görüşte, Özsunay, Zarurî Geçit Hakkı, s. 88. Özsunay, burada sadece kanuni bir talep hakkı olduğunu ileri sürmekte ve zorunlu geçit haklarının şartlarının, geçişin içeriğinin veya geçit karşılığı tazminat üzerinde tarafların anlaşamamaları durumunda bu zorunlu geçit talebinin dava yoluyla kullanılabileceğini kabul etmektedir.

<sup>302</sup> Reisoğlu, Eşya s. 223; Gürzumar, s. 300; Velidedeoğlu/Esmer, s. 286.

<sup>303</sup> Gürzumar, s. 300; Reisoğlu, Eşya, s. 223.

eden görüşe<sup>304</sup> katılmıyoruz. Kanundan kaynaklanan daimi geçit irtifakları mevzuatımızda hiçbir şekilde öngörülmediği gibi uygulamada da yoktur. Mevzuat Kanun olan İsviçre Medeni Kanunu'ndan eksik alınmış olan bu madde düzenlemesi kanımızca yerinde değildir. Zira bir tarım ülkesi de olan İsviçre'deki yaşam koşullarına göre bu hüküm getirilmiş ve kantonal kanunlara zorunlu geçiş haklarını belirleme yetkisi tanınmıştır. Örneğin ölü sezonda geçiş hakkı, kışın toprak donduğu ya da karlı olduğu zaman komşu tarım arazilerinden yararlanmaya ilişkin (odun taşımacılığı için vs) haklar, yalıkların kullanımına ilişkin haklar, komşu taşınmazlara erişim hakları, vs... geçit irtifakları kapsamındadır<sup>305</sup>. İsviçre Medeni Kanunu'nun 694. maddesi zorunlu geçişi düzenlemektedir. 695. maddesi ile kantonlara geçiş haklarını belirleme yetkisi tanınmıştır. Geçiş hakları için kantonal hukukta bir hüküm yoksa CCS m. 694 uygulama alanı bulur, erişim haklarına ilişkin olarak kantonal hukukta bir hüküm yoksa federal hukukta kanun boşluğu olduğu kabul edilir ve hâkim bu boşluğu doldurur<sup>306</sup>. CCS m. 695 ile getirilmiş olan kantonal hukukça düzenlenecek olan haklar, komşunun mülkiyetinin doğrudan yasal olarak kısıtlamalarıdır<sup>307</sup>. Bu durumda, tapu siciline tescilden söz edilemez ancak bu kısıtlamalar daimi nitelikteyse beyanın konusunu oluşturabilirler (CCS m. 680/I, m. 696/II, ORF m. 80/II)<sup>308</sup>.

Bu beyanların varlığını kabul edenler bunların açıklayıcı nitelikte olduğunu ifade etmektedir<sup>309</sup>. Kanundan kaynaklandığı için bu hak tapu kütüğünde beyanlar sütununa kaydedilmeden önce ve bu kayıttan bağımsız olarak doğmuştur. Bu nedenle beyanın yokluğuna dayanan kişi, kanunun öngördüğü ölçüde geçit hakkına

---

<sup>304</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 221.

<sup>305</sup> Steinauer, s. 165 N. 1870.

<sup>306</sup> Steinauer, s. 165 N. 1872.

<sup>307</sup> Steinauer, s. 165 N. 1873.

<sup>308</sup> Steinauer, s. 127 N. 1773, 165 N. 1873.

<sup>309</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 221; Bujard, s. 59; Delafontaine, s. 133.

katlanmak zorundadır<sup>310</sup>. Eğer var olmayan bir geçit hakkı beyan edilmişe, iyiniyetli olan kişi için de var olmayacaktır<sup>311</sup>. Başka bir ifadeyle, var olmayan bir geçit hakkının beyanlar sütununa kaydedilmesi onun var olmasını sağlamayacaktır. Beyanın varlığı geçit hakkına ilişkin adi bir karine yaratmaz.

### 3. Eski hukuktan<sup>312</sup> intikal eden a n haklarının e anı

4722 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama şekli Hakkında Kanun'un 18. maddesine ve TST m. 62' e göre; eski hukuka göre kurulmuş olup da, Türk Kanunu Medensinin yürürlükte bulunduğu zamanda varlıklarını korumuş olan ayn haklar, Türk Medenî Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten sonra da varlıklarını sürdüreceklerdir; ancak bu haklardan Türk Medenî Kanunu'nun taşınmaz mal sicilleri ile ilgili hükümlerine göre kurulması mümkün olmayanlar, tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazılır. Tüm bu düzenlemeler göstermektedir ki; TMK yürürlüğe girdiğinde var olan ama bu yasaya göre kurulmaları mümkün olmayan ayn hakların varlığı tanınmaktadır. Bu haklar, kadastro tespitine, mahkeme kararına ya da yasal düzenlemelere dayanılarak tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazılacaktır (3402 sayılı Kadastro Kanunu m. 19/2 ve 19/3).

Bu haklar<sup>313</sup> mülkiyet sütununa kaydedilemeyeceklerdir, ancak müktesep hak oluşturdukları için de sicile geçirilmeleri zorunludur<sup>314</sup>; kanun koyucu adeta bir geçiş

---

<sup>310</sup> Bujard, s. 59; Delafontaine, s. 134.

<sup>311</sup> Bujard, s. 59.

<sup>312</sup> Kanunda yer alan "eski hukuk" ifadesi, 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinden nceki ve sonraki dönemi kapsayan hukuku ifade etmektedir. Ali Em/Ayten Szen/Zümra Yılmaz/Nazif Kaçak, **Aı lamalı- Gere el T r Meden Kanunu**, Ankara 2002, s. 1259.

<sup>313</sup> Gedik, rfi belde, paftos, oda hakkı, hava hakkı, başkasının arazisinin üzerindeki ağaçların mülkiyeti ... vb. Yeşil, s. 417-418.

hükmü yaratmış ve eskiden tesis edilmiş olup bugün TMK hükümlerine göre tesis edilmesi mümkün olmayan aynî hakların tescil edilmeyip sadece yararlılık derecesinde gösterilmesini yeterli görmüştür.

Yeniden kurulması mümkün olmayan bu haklara ilişkin bir tasarruf söz konusu olduğunda TST m. 62 gereğince bu hakların müstakil ve daimi haklar gibi tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına kaydedilecekler ve ayrı bir taşınmaz gibi ayrı bir tasarruf konusu olabileceklerdir<sup>315</sup>. Örneğin; TMK öncesi tescil edilmiş bir arazi ve muhdesatının söz konusu olduğunda, bu taşınmazın zemini ve muhdesatı ayrı ayrı tasarrufa konu olabilecektir. Bu haklar bağımsız ve müstakil haklarda olduğu gibi tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına tescil edilecek ve taşınmazdan ayrı olarak tasarruf işlemine konu olabilecektir. Muhdesata ilişkin hak ortadan kalkınca tapu kütüğündeki kayıt terkin edilecektir. Oysa TMK döneminden sonra tescil edilmiş ise, muhdesat ana taşınmazdan ayrı olarak tasarrufa konu olamayacaktır. Artık, muhdesat sahibinin sadece kişisel hakkı bulunacaktır.

Eski hukuktan intikal eden ve kurulmaları artık mümkün olmayan aynî haklara ilişkin beyan, iyiniyetli üçüncü kişilerin ilgili taşınmaz üzerinde aynî hak kazanarak, beyan edilen hakka zarar vermelerini önler. Bu tür bir beyanın maddi içeriği, gerçekte tescil gibi aynî hak yazımına ilişkindir<sup>316</sup>. Eski hukuktan gelen bir

---

<sup>314</sup> Velidedeoğlu/Esmer, s. 287; Reisoğlu, Eşya, s. 224; Saymen/Elbir, s. 163.

<sup>315</sup> Bağımsız ve sürekli haklar, hak sahibinin tapu sicil müdürlüğüne yapacağı talep üzerine ayrı bir taşınmaz gibi tescil edilir. TMK m. 826 ve m. 837 hükümlerine göre sadece üst hakkı ve kaynak irtifakının bağımsız ve sürekli nitelikte olabileceği öngörülmesine rağmen TMK m. 838 hükmüne dayanılarak kurulmuş olan irtifak hakları da bağımsız ve sürekli nitelikte olabilir. Bağımsız ve sürekli hak üzerinde kurulduğu taşınmaz ile ilişkilendirilerek bu hakka kütükte ayrı bir sayfa açılır ve bu hak ayrı bir taşınmaz olarak bu sahifeye kaydedilir (TMK m. 998, TST m. 30/son). Bu hakka bağımsız bir sayfa açılabilmesi için irtifak hakkının yükletildiği taşınmaz malikinin veya bu taşınmazdaki diğer hak sahiplerinin ruzası gerekmeksizin irtifak hakkı sahibinin yazılı talebi yeterlidir; çünkü irtifaka bağımsız sayfa açılmasından yüklü taşınmaz üzerinde hak sahibi olanların hakları olumsuz olarak etkilenmez. Ancak tapu sicil memuru irtifak hakkına bağımsız bir sahife açamaz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 143; Steinauer, s. 187; Homberger, Art. 943 N. 13; Yeşil, s. 417.

<sup>316</sup> Kurt, s. 71. Bu tür bir aynî hakkın beyanlar sütununa yazılması kurucu nitelikte olduğunu savunan görüşe (Bujard, s. 95-96, 122-123) karşılık kurucu nitelikte olmadığını savunan görüş bulunmaktadır (Delafontaine, s. 139). Bu yazımın kurucu etkisi olmasının sonucunda, bu kayıt bir hakkın doğumunu sağlar ve tapu sicilinde ona bir sıra verir, oysa Bujard kendi içinde çelişerek bu sıranın aynî hakkın kurulduğu tarihten itibaren başladığını söylemektedir (Bujard, s.93).

aynî hakkın beyanlar sütununa yazılması, o hakkın varlığına ilişkin adi bir karine oluşturur<sup>317</sup>. Yapılacak bu beyan üçüncü kişilerin iyiniyetle, bu aynî haklarla yüklü olmayacak şekilde aynî hak kazanmalarını engeller<sup>318</sup>. Böyle bir hakkın beyanlar sütununa yazılmaması, hakkı ortadan kaldırmaz; ancak onu tapu siciline iyiniyetle güvenen üçüncü kişilere karşı ileri sürülememesi sonucunu doğurur<sup>319</sup>. Örneğin; İstanbul ili Fatih ilçesinde uygulanmış olan gedik hakkında, esnaf ve sanatkârlara ait kullanma hakkı zeminden ayrı bir mülkiyet hakkına dönüşmüştür. Eğer bu hak taşınmazın kayıtlı olduğu tapu kütüğünün beyanlar sütununa işlenmezse, TMK döneminde iyiniyetle bu taşınmaz üzerinde aynî hak kazanacak kişilere karşı bu gedik hakkı ileri sürülemeyecektir. İyiniyetli üçüncü kişi, tapu siciline güvenerek işlem yaptığından aynî hakkını gedik hakkından bağımsız olarak kazacaktır.

Beyandan önce eski aynî hak sadece taraflar ve kötü niyetli kişiler nezdinde varken, beyanla birlikte bu aynî hak herkese karşı ileri sürülebilir olmaktadır<sup>320</sup>. Bu aynî hak beyan edildiğinde artık herkese karşı ileri sürülebilecektir. Beyan edilmiş olan, artık kurulması mümkün olmayan bu aynî hakka aykırı nitelikte yeni aynî haklar kurulamaz<sup>321</sup>.

Eski hukuktan gelen ve bugün kurulması mümkün olmayan aynî hakların; beyanlar sütununa yazılması gerektiği halde yazılmaması, buna ilişkin beyanın yolsuz olarak terkin edilmesi durumlarında, iyiniyetli üçüncü kişinin tapu kaydına güvenerek yapacağı aynî haklara ilişkin kazanım TMK m. 1023 gereği korunacaktır<sup>322</sup>, bu durumda eski hukuktan gelen ve bugün kurulması mümkün

---

<sup>317</sup> Akipek/Akıntürk, s. 334.

<sup>318</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 222. Bu hakların ne zamandan itibaren üçüncü kişilere karşı ileri sürülebileceği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüş, bu hakların doğduğu andan itibaren (eski hukuk zamanında) üçüncü kişilere karşı ileri sürülebileceğini kabul ederken (Bujard, s.93); diğer görüş beyanın kurucu bir etkisi olmadığından hareketle yeni hukuk döneminde beyan edildiği tarihten itibaren üçüncü kişilere karşı ileri sürülebileceğini kabul etmektedir (Delafontaine, s. 138).

<sup>319</sup> Akipek/Akıntürk, s. 334.

<sup>320</sup> Bujard, s. 96.

<sup>321</sup> Bujard, s. 96.

<sup>322</sup> Kurt, s. 71; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 448, 471.

olmayan aynî hakkın sahibi iyiniyetli üçüncü kişiye karşı bu hakkını ileri süremeyecektir<sup>323</sup>. Burada kazanılan aynî hakkın mutlaka mülkiyet hakkı olması gerekmez, eski aynî hakla çatışan sınırlı bir aynî hak da eski hukuktan gelen aynî hak yükü olmaksızın kazanılabilir<sup>324</sup>. Bu hakların yolsuz beyanı aynî hak durumunu zedeleyici sonuçlar doğurabileceği için TMK m. 1025’de aranan şartlar da yerine getirilmiş olduğundan tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılabilir<sup>325</sup>.

Medeni Kanun döneminde kurulmasına izin verilmemiş bu hakların iktisabı mümkün olmadığından, tapu siciline güvenin korunması ilkesinden yararlanılamaz<sup>326</sup>.

Bu tür beyanlar tescil niteliğinde olduğundan, yolsuz olarak yapılan bu beyanlara ilişkin olarak açılacak TMK m. 1025’e göre tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılabilmesi tek durumdur<sup>327</sup>.

Kanaatimizce eski hukuktan gelen ve bugün kurulamayacak olan aynî hakların beyanlar yerine irtifak hakları ve taşınmaz yükü sütununa tescili daha uygun olurdu; çünkü eski aynî hakların beyanı, beyanların genel işlevi olan sadece açıklık sağlama işlevine aykırı niteliktedir. İstisnai olarak burada tescil etkili bir beyan vardır.

#### **4. To ra m leşt r lmes ç n r ş mc mal ler n aldı ı karara l ş n e an**

Toprağın iyileştirilmesi, toprak reformu kapsamında yapılan çalışmalardandır. Toprak reformu kaynağını Anayasanın 44. maddesi hükmünden almaktadır. Bu hüküm, Devletin toprağın verimli ve ekonomik olarak işletilmesini

---

<sup>323</sup> Kurt, s. 71.

<sup>324</sup> Kurt, s. 71; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 448, 471.

<sup>325</sup> Kurt, s. 71; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 448, 471.

<sup>326</sup> Karahasan, C. II, s. 650; Bujard, s. 95; Delafontaine, s. 140.

<sup>327</sup> Kurt, s. 71.

korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alacağını ve bu doğrultuda uygulamalar yapacağını düzenlemektedir. Bu doğrultuda 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu<sup>328</sup> ve ilgili mevzuat yürürlüğe girmiştir. Tarım reformu uygulanırken, ilgili maliklerin rızası aranmaksızın toplulaştırma işlemi yapılabileceği gibi, ilgili maliklerin talebi üzerine de bu işlem yapılabilecektir (3083 sayılı Kanun m. 6/I).

TMK m. 755 hükmü, isteğe bağlı olarak yapılan iyileştirme işlemini konu edinmiştir. Bu hükme göre; ilgili maliklerin toprağın iyileştirilmesi için karar alabileceğini ve diğer maliklerin de bu karara uymak zorunda olduğunu düzenlemiştir. İşte bu karar taşınmaza ait tapu kütüğünün beyanlar sütununda gösterilecektir.

İyileştirme işleri TMK m. 755 uyarınca; suyollarını düzeltme, sulama, bataklık yerlerini kurutma, yol açma, orman yetiştirme, arazileri toplulaştırma gibi işler olabilir. Dikkat edilmelidir ki, madde metninde iyileştirme işleri sınırlı sayıda belirtilmemiş, örnekler verilmiştir. Bu işler ancak ilgili maliklerin ortak girişimleriyle yapılabilecekse, arazinin yarısından fazlasına sahip bulunmak koşuluyla maliklerin üçte ikisinin bu yolda karar vermeleri gerekir. Görülmektedir ki, maliklerin üçte ikisinin varlığı bu kararın alınması için yetmemektedir, bu maliklerin aynı zamanda arazinin yarısından fazlasına sahip olması gerekir.

Toprağın iyileştirilmesi için ilgili maliklerin aldığı karar, diğer malikleri de bağlayacaktır. Bu kararın beyanlar sütununda gösterilmesi kararın varlığını açıklayıcı niteliktedir<sup>329</sup>. Alınan bu karara diğer maliklerin de uyma zorunluluğu olduğu için (TMK m. 755/I c. 2), diğer maliklerin alınan bu karardan haberdar olmaları gerekmektedir. Bu kararın beyan edilmesi, kararın maliklere açıklanmasını sağlar. Bu beyanın yapılmasındaki esas amaç, bu taşınmazlara daha sonra malik olacak

---

<sup>328</sup> 01.12.1984 tarihli 18592 sayılı RG.

<sup>329</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 221.

kişilerin bu karardan haberdar olmalıdır. Zira bu karara katılsın katılmasın, bu kararın alınma sürecindeki maliklerin hepsinin bu karardan haberi olacaktır, bu nedenle kararın beyan edilmesinin ya da beyan edilmemesinin açıklayıcı nitelikten başka bir işlevi söz konusu olmayacaktır. Bu beyanın yapılması, karar alma sürecine katılmamış kişilerin malik olmaları durumunda önem taşıyacaktır. Eğer bu beyan yapılmamış olsa, yeni malikler uymak zorunda oldukları bu kararı bilmedikleri için zarara uğrayabilirler. Örneğin, yatırım amacıyla taşınmaza malik olan kişi, iyileştirme çalışmaları yapılacağı için kamu hukuku kısıtlamasına maruz kalacağından zarar görebilecektir (örneğin taşınmaz üzerinde istediği gibi tasarrufta bulunamayacaktır). Zira iyileştirme işlemi bitene dek bu taşınmaz üzerinde temlik tasarruflar kanun gereği durdurulacaktır<sup>330</sup>. (3083 sayılı Kanun m. 13)

Burada isteğe bağlı iyileştirme yapıldığı için, mutlaka o taşınmaza dair bir iyileştirme kararı olduğu ve bu karar doğrultusunda iyileştirme yapılacağı hususunun

---

<sup>330</sup> 3083 sayılı Kanun m. 13- (Değişik fıkra: 23.02.2001 - 4626 S.K./2. m.) Uygulama alanlarında Bakanlar Kurulu kararının Resmî Gazetede yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescil sonuçlandırılmaya kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vadedine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre beş yılı aşamaz. Ancak, sulama alanlarında toplulaştırma çalışmaları kısıtlama süresi içerisinde sonuçlandırılmadığı takdirde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün teklifi ve Tarım ve Köyşeri Bakanlığının onayı ile toplulaştırma çalışmalarının sonuçlandırılması amacıyla kısıtlama süresi en fazla beş yıla kadar daha uzatılabilir.

Kısıtlama süresi içerisinde arazisini ve varsa üzerindeki tesisleri satmak isteyen gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin müracaatları halinde, uygulayıcı kuruluş bu kişilere ait tarım toprağını ve varsa üzerindeki tesisleri, altmış gün içinde bu Kanun hükümlerine göre kamulaştırır veya yönetmelikle tespit edilecek esaslar dâhilinde bunların başkalarına satışına izin verir.

Yukarıda belirtilen süre içinde, bu gibi arazi sadece T.C. Ziraat Bankası, Türkiye Zirai Donatım Kurumu ve Tarım Kredi Kooperatiflerine ipotek edilebilir.

Bu kısıtlama süresi içerisinde ipotegün paraya çevrilmesi gerektiğinde bedel, bu Kanun hükümlerine göre uygulayıcı kuruluş tarafından alacaklıya ödenerek arazinin Hazine mülkiyetine geçirilmesi sağlanır.

Birinci fıkrada belirtilen süreler içinde mahkemeler veya icra iflas daireleri tarafından bu arazi hakkında devir ve temlik gerektiren bir karar verilemez. Miras yoluyla intikaller, bu hükmün kapsamı dışındadır.

Ayrıca mahkemeler satış suretiyle miras ortaklığının giderilmesine karar veremezler.



ilgililere duyurulması, bunun için de tapu kütüğünde beyanlar sütununa gerekli kaydın yapılması gerekir.

## 5. Y ilen c e ş ç ler n ş e a ş l a d ı lar ı tar n e an ı

İnşaat alacaklısının çalışması sonucunda taşınmazda bir değer artışı meydana gelir. Eğer taşınmaz, yapı işleri başlamadan önce rehin hakları ile yüklenmişse, rehin alacaklarının karşılanması için bu değer artışından yararlanılacaktır. Bu durumda aşırı derecede rehin yükü varsa sıracı sonra gelen inşaat alacağının tahsili belki de mümkün olamayacaktır. Başka bir ifadeyle, değer artışına sebep olan inşaat alacaklısı kendi alacağını bu değerden yararlanarak tahsil edemeyecektir. Bu tuhaf durumun giderilmesi için MK m. 897 bazı şartlarla, değer fazlasının öncelikle inşaat alacaklılarına tahsis edilmesi imkânını öngörmüştür. Şartların gerçekleşmesi halinde talep hakkı, sıracı önce gelen taşınmaz rehni türü ne olursa olsun inşaat alacaklısı lehine doğar<sup>331</sup>.

Sıracı önce gelen rehin alacağının temlik edilmesi halinde, temlik edilen rehmin türü önem taşır. Eğer bir ipotekli alacak temlik edilmişse, sıra önceliği yeni alacaklıya karşı da ileri sürülecektir. Burada yeni ipotek alacaklısının iyiniyetinin önemi yoktur<sup>332</sup>. İyiniyetin önemi, sıracı önce gelen taşınmaz rehminin ipotekli borç senedi veya irat senedi olmasında ortaya çıkar. İnşaat alacağının önceliğinin rehmin devredildiği üçüncü kişiye karşı ileri sürülebilmesi için senet alacaklısının kötü niyetli olması gerekir (MK m.910, 920). Ama bu yüzden inşaat alacaklısı zarara uğrara senedi devreden rehin hakkı sahibi bu zarardan MK m. 897/II gereğince sorumlu olur. Senedi devreden rehin hakkı sahibinin şahsi sorumluluğu, eğer kişi

---

<sup>331</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 791.

<sup>332</sup> Safa Reisoğlu, T r e İ s ç re Hu u unda M tea t e İ ş ç ler n Kanun İ ote Ha ı, Ankara 1961, s. 169; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 791; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 1063.

ödeme gücünü içindeyse, inşaat alacaklısı açısından bir koruma sağlamayacaktır. İnşaat alacaklısının korunması için TMK m. 897 inşaat alacaklısına, yapı işlerinin başladığını tapu kütüğünün beyanlar sütununa kaydettirilmesi imkânını tanımıştır.

TMK m. 897/III ve TST m. 64 hükümleri gereğince işçi ve yüklenicilerin işe başlama tarihleri beyanlar sütununa yazılır. Hak sahibi, işçi veya yüklenicilerden birinin istemi üzerine bu kayıt yapılır. Kayıt hakkında taşınmaz malikine bilgi verilir<sup>333</sup>.

İnşaat işi başlamaya ilişkin bu beyan, inşaatçı ipoteğini tescil süresinin bitimine kadar (işin tamamlanmasından itibaren üç ay), o taşınmazda ipotekten başka bir şekilde rehin kurulmasına engel olur (TMK m. 897). Başka bir ifadeyle; yüklenicilerin veya işçilerin işe başladıkları tarihin beyanlar sütununda gösterilmesinin amacı, ipotekli borç senedi ve irat senedinin ihracını engellemektir<sup>334</sup>. Beyanlar sütununa kayıt edildikten sonra ipotekli borç senedi ve irat senedi ihraç edilemeyeceğinden tapu sicili bu işlemlere kapalı olacaktır. Bu nedenle, tapu sicilinin sınırlı olarak kilitlenmesine yol açacağı kabul edilir<sup>335</sup>.

Bu beyan doğrudan üçüncü kişileri ilgilendirmemektedir. Bu beyanın doğrudan etkisi tapu sicil memuruna yöneliktir, bu beyanın yapılmaması Devletin sorumluluğuna yol açabilir<sup>336</sup>.

Taşınmaz maliki, devir hakkına yönelik bir kısıtlama ile karşı karşıya kalırken, işçiler ve yükleniciler bu taşınmaz üzerinde başka ipotekten başka bir şekilde rehin kurulmamasına yönelik hakları vardır<sup>337</sup>.

---

<sup>333</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 221; Akipek, s. 414; Tekinay, Eşya, s. 408; Safa Reisoğlu, **Uulamada Kat M I et**, En Son Yargıtay Kararlarının İlavesiyle Genişletilmiş Dördüncü Bası, Ankara 1982, s. 224; Ünal/Başpınar, s. 345; Velidedeoğlu/Esmer, s. 288.

<sup>334</sup> Gürzumar, s. 124, 298; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 791; Bujard, s. 104; Delafontaine, s. 125.

<sup>335</sup> Delafontaine, s. 126, 128; Cansel, s. 134.

<sup>336</sup> Bujard, s. 102; Delafontaine, s. 126, 128.

Bir görüşe göre; yüklenicinin sahip olduğu bu hakkın kaynağı beyan olduğundan buradaki beyanın aynî hakkın tescilindeki gibi kurucu bir etkiye sahip olduğu kabul edilir<sup>338</sup>. Katıldığımız diğer görüşe göre ise, bu beyanın sadece açıklayıcı bir etkisi vardır; çünkü burada rehin hakkı sahibinin şekli bir karardan kaynaklanan ve kısmi olarak tapu kütüğünü kilitleyen bir karar vardır ve bu tarihten sonra kurulacak olan ipotek dışındaki diğer rehin türleri geçersiz olacaktır<sup>339</sup>. Yüklenici sahip olduğu bu hakkı tüm maliklere karşı ileri sürebilecektir<sup>340</sup>. Beyan bu durumda, kurucu nitelikte olmamakla birlikte beyanın olumlu (örneğin inşaatın o işçi tarafından yapıldığı) veya olumsuz (örneğin o arazi üzerinde iddia olunan inşaatın yapılmadığı) hükmü yoktur<sup>341</sup>. Bu beyan ile bir aynî hak yaratılmadığı için TMK m. 1022'den yararlanılması da mümkün değildir, tapu siciline güvenin korunması ilkesinden yararlanılamayacaktır.

İşe başlama tarihinin beyanında yolsuzluk varsa, burada hakları çelişen iki taraf olduğundan ve bu durum yolsuz tescile benzetilebileceğinden, bunu ileri süren tarafın TMK m. 1025'e göre tapu sicilinin düzeltilmesi davası açmaya yetkili sayılması gerekir<sup>342</sup>; çünkü burada aynî hakka (ipotek) etkili bir kayıt söz konusudur. Davada düzeltmeden hakları olumsuz etkilenebilecek diğer hak sahipleri de hasım gösterilmelidir.

Bu beyan zaman içinde hukukî değerini yitirirse, örneğin işçi ve yüklenicilere olan borç ödenirse TMK m. 1026 kıyasen uygulanır ve bu beyan çizilir.

---

<sup>337</sup> Bujard, s. 102; Delafontaine, s. 126.

<sup>338</sup> Bujard, s. 102.

<sup>339</sup> Deschenaux, Registre Foncier, §36 II, dn. 4; Steinauer, Les Droits Réels C. I N 840b; Delafontaine, s. 127.

<sup>340</sup> Bujard, s. 102.

<sup>341</sup> Cansel, s. 134.

<sup>342</sup> Kurt, s. 72.

## **6. Bir taşınmazın heyelan bölgesinde olduğu beyan**

TMK m. 710/III hükmü gereğince, bir taşınmazın heyelan bölgesinde olduğu ilgililere uygun bir biçimde bildirilir ve bu husus beyanlar sütununa yazılır. Bu madde arazi kaymasının sınır değişikliğine yol açmayacağı ilkesinin heyelan bölgesinde uygulanmayacağını düzenleyen bir maddedir. Bir bölgenin heyelan bölgesi olması yetkili makamlar tarafından belirlenir (TMK m. 710/I).

Bir taşınmazın heyelan bölgesinde olduğuna ilişkin beyan açıklayıcı niteliktedir<sup>343</sup>. Bu kaydı gören üçüncü şahıslar taşınmazın heyelan bölgesinde bulunduğunu bilecek ve ona göre işlem yapacaklardır. Arazi kayması bu taşınmazın sınır değişikliğine yol açması halinde TMK m. 710/I hükmü gereğince, ilgili kişiler arazi kaymasının sınır değişikliğine yol açmayacağını ileri süremeyeceklerdir; çünkü bu durum arazi kaymasının sınır değişikliğini gerektirmeyeceğine dair TMK m. 709 hükmünün bir istisnasıdır. Heyelan bölgesi olduğuna dair Bakanlar Kurulu kararı<sup>344</sup> kurucu niteliktedir, beyan edilmesi sadece bunun duyurulması amacını taşır. Bu karar, ilgili alanın heyelan bölgesi olarak kabul edildiğini gösterir. Bakanlar kurulunun bu kararı almaksızın bu alan heyelan bölgesi sayılmayacaktır. Bunun sonucunda, 7269 sayılı Kanun hükümleri uygulanmayacak ve o alandaki taşınmazlar herhangi bir özellik arz etmeyen, normal bir bölgedeki taşınmaz gibi işleme konu olacaktır. Oysa heyelan bölgesi niteliği gereği afet bölgesi olduğu için burada alınacak tedbirler ve yapılacak yardımlar hakkında 7269 sayılı Kanun ile düzenlemeler getirilmiştir.

---

<sup>343</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 222.

<sup>344</sup> 15.5.1959 tarihli 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun (25.5.1959 tarihli 10213 sayılı RG) m. 2- (Değişik: 2/7/1968 - 1051/1 md.) "...İmar ve İskan Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılır ve bu suretle tespit olunan sınırlar, İmar ve İskan Bakanlığının isteği üzerine ilgili valiliklerce mahallinde ilan olunur..."

## 7. Kamu u u undan do an m l et ısıtlamalarına İ Ő n e an

Taşınmaz mülkiyetin özel hukuktan ya da kamu hukukundan kaynaklanan sebeplerle sınırlandırılabilir. Genel olarak, özel hukuktan kaynaklanan taşınmaz mülkiyeti kısıtlamaları, belirli kişi ya da kişilerin yararını koruma amacı taŐıtmakta iken konumuzu ilgilendiren kamu hukuku kısıtlamaları genellikle kamu yararı amacını taŐıtmaktadır<sup>345</sup>. Bu kısıtlamalar tarafların anlaşmalarıyla bertaraf edilemez (TMK m. 731/son).

Kamu hukukuna ilişkin kısıtlamalar hakkında başta TMK olmak üzere (m. 739, m. 741, m. 749, m. 755), Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, İskân Kanunu, Gecekondu Kanunu, Karayolları Trafik Kanunu, Turizmi TeŐvik Kanunu, Sular Kanunu, Yeraltı Suları Kanunu, Maden Kanunu, Bina Yapımını TeŐvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun, Petrol Kanunu, İmar Kanunu, Çevre Kanunu, Orman Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Kıyı Kanunu, Kamulaştırma Kanunu, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve başka kanunlarda taşınmaz mülkiyetini kısıtlayan kamu hukuku nitelikli düzenlemeler bulunmaktadır.

TMK m. 1012/II hükmü gereği; taşınmaz mülkiyetinin kamu hukukundan doğan kısıtlamaları beyanlar sütununa kaydedilecektir. Bu yazıma ilişkin düzenlemeler ilgili tüzükte yer alır.

Taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları tapu siciline tescil edilmeksizin geçerli olacaktır (TMK m. 731).

---

<sup>345</sup> Deschenaux, *Les restr ct ons l ales de la ro r t onc re et le re stre onc er*, 1957, s. 325 vd.; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, EŞya, s. 444

Kamu hukukundan kısıtlamaların doğması veya geçerli olması için tapu kütüğünün beyanlar sütununa kaydedilmesi gerekmez. Beyan bu hususta kurucu nitelik taşımamaktadır. Bu hususların beyanlar sütununda belirtilmesi kamu hukukundan kaynaklanmış mülkiyet kısıtlamasının üçüncü kişilere açıklanması, duyurulması amacını taşır<sup>346</sup>. Bu beyan üçüncü kişinin iyiniyetini bertaraf etme amacı taşımaz; çünkü zaten bu beyan olmasa dahi mülkiyet hakkı kısıtlanmış olacaktır. Mülkiyet hakkının kısıtlaması kamu hukukundan kaynaklanmaktadır, kamu düzeni gereğince malikin mülkiyet hakkı sınırlanmıştır. Beyanlar sütununda kayıt yok diye kamu düzenine aykırı olarak mülkiyet hakkında sınırlama olmaksızın tasarruf edilebilmesi düşünülemez. Bu hususun beyanı bu nedenle bir düzen hükmüdür. Beyana dayanan kişinin iyiniyetinin veya kötü niyetinin hiçbir önemi yoktur<sup>347</sup>.

## **8. Vesa et altına alınma a e a esa et n aldırılmasına İş n ma eme ararlarının e anı**

Hukuk sistemimizde fiil ehliyeti yönünden kişilerin ayırımı yapılır. Fiil ehliyeti açısından kişilerin ayırımının yapılması hukukî ilişkilerin ehliyet yönünden geçerliliğinin belirlenmesinde önem taşır. Ergin, ayırt etme gücüne sahip ve kısıtlı olmayan kişiler tam ehliyetli oldukları için, bu kişilerin tapu sicilinde işlem yapmalarında fiil ehliyeti bakımından herhangi bir problem yoktur. Ancak, diğer ehliyet durumlarında kişilerin hukukî işlem yapabilmeleri farklılık gösterdiğinden bunların tapu sicili işlemleri yapabilmeleri ayrı başlıklar altında incelenecektir.

---

<sup>346</sup> İsviçre’de bu beyanın niteliği kısıtlamanın kaynaklandığı kanuna göre değişir. Eğer ilgili kanun hiçbir etki öngörmemişse, bu durumda beyan sadece açıklayıcı nitelik taşıyacaktır; çünkü zaten bu kısıtlama tapu kütüğünde beyan edilmesinden bağımsız olarak var olur. Bkz. Bujard, s. 64; Deschenaux, Registre Foncier, §36 II.

<sup>347</sup> Beyanın yapılmamasından dolayı zarar gören iyiniyetli üçüncü şahıs, iyiniyetine dayanarak ilgili kurumlardan uğradığı zararın tazminini talep edebilir. Bkz. Bujard, s. 65.

### a) Tam ehliyetli olarak

Ayırt etme gücüne sahip olmayanlar fiil ehliyeti yönünden tam ehliyetsizlerdir ve kanundaki istisnalar hariç, yaptıkları işlemler kesin hükümsüzdür (TMK m. 15). Kesin hükümsüzlük sadece tam ehliyetsizin yaptığı tüm hukukî işlemler için değil onun hukukî işlem benzeri fiilleri açısından da söz konusu olur<sup>348</sup>. Tam ehliyetsizi korumak için ona yasal temsilci atanır. Tam ehliyetsizin korunması, ilke olarak, karşı tarafın ya da iş hayatının güvenliğinin korunmasından daha üstün tutulduğu için tam ehliyetsizlik karşısında iyiniyet korunmaz<sup>349</sup>. Başka bir deyişle, tam ehliyetsizle işlem yapan kişinin de iyiniyetli olması işleme geçerlilik kazandırmaz.

Ayırt etme gücüne sahip olmayan kişiye yasal temsilci (veli/vasi) atandığında, velinin ya da vasinin bu kişinin tüm hukukî işlemlerini onun adına bizzat yapması gerekir<sup>350</sup>. Yasal temsilcinin bizzat yapmadığı işleme izin veya icazet

---

<sup>348</sup> Walter Yung, « **Les actes juridiques accomplis par une personne privée de discernement et la protection des tiers** », mémoires publiés par la faculté de droit de Genève 1971, s. 295.

<sup>349</sup> Mustafa Dural/Tufan Ögüz, **Türk Özel Hukuku Cilt II Kişiler Hukuku**, İstanbul 2010, s. 66; Yarg. 28.7.1941 tarih ve 4/21 sayılı İBK (1941 tarihli RG); Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, **Kişiler Hukuku** (Gerçek ve Tüzel Kişiler), yeniden gözden geçirilmiş ve mevzuata uyarlanmış 9. Bası, İstanbul 2009, s. 71; Bilge Öztan, **Kişiler Hukuku**, Ankara 1993, s. 83; Rona Serozan, **Kişiler Hukuku**, İstanbul 2005, s. 94; (Serozan, haksız fiiller için uygulanan BK m. 54'ün hakkaniyetin gerektirdiği durumlarda hukukî işlemler alanında da uygulanmasını ve bu doğrultuda, sözleşme geçersiz olmasına rağmen bu geçersizlikten zarar gören iyiniyetli üçüncü kişiye tazminat ödenmesi gerektiğini savunmaktadır.); Aydın Zevkliler, **Kişiler Hukuku Gerçek Kişiler**, Ankara 1985, s. 168.

<sup>350</sup> Dural/Ögüz, s. 73; Arpacı, **Kişiler**, s. 51; Özsunay, **Zarurî Geçit Hakkı**, s. 51; Ataay, s. 79; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, **Kişiler**, s. 73; Kemal, Oğuzman/Nami Barlas, **Medeni Hukuk, Genel Kavramlar Medeni Hukukun Başlangıç Hükümleri ve Hukukî İşlemler Hukuku**, yenilenmiş ve genişletilmiş bası, İstanbul 1980, s. 390; Zevkliler, **Kişiler**, s. 167,

vermesi ilgili hukukî işlemi geçerli kılmayacaktır<sup>351</sup>. Tapuda yapılan işlemlerden taşınmaz alımı, satımı, rehnedilmesi veya taşınmaz üzerinde aynî hak tesis edilmesi yasal temsilci tarafından da yapılması yasak işlemlerden<sup>352</sup> olmadığından bunlara ilişkin işlemleri bizzat yasal temsilci yapacaktır. Ancak, tam ehliyetsiz taşınmazı bağışlıyorsa o zaman bunu TMK m. 449'daki önemli bağışlardan kabul etmek gerekir ve bu hukukî işlemi ne tam ehliyetsiz ne de yasal temsilcisi gerçekleştirebilir.

Tam ehliyetsizin yaptığı hukukî işlem baştan beri hükümsüz olduğundan, bu gibi halde tasarruf işlemi de sonuç doğurmayacaktır. Bu nedenle, ne tam ehliyetsizin devretmek istediği hakkı karşı taraf devralabilecek, ne de tam ehliyetsiz kendisine kazandırılmak istenen hakkı elde edebilecektir. Bu nedenle, eğer tescil gerçekleşmişse tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmalı ve tescilin düzeltilmesi sağlanmalıdır.

Tam ehliyetsiz ile ehliyetli kişi arasındaki sözleşmeye dayanılarak tapuda işlem yapılması durumunda bu tescil yolsuz olacaktır; ancak ehliyetli kişi lehine yapılmış bu tescile güvenerek işlem yapan iyiniyetli üçüncü kişinin aynî hak kazanımı korunacaktır<sup>353</sup>.

## b) Sınırlı ehliyetsizlik açısından

Ayırt etme gücüne sahip küçük ve kısıtlılar, sınırlı ehliyetsizdir (TMK m. 16/I c. 1). Sınırlı ehliyetsizlerde kural, bu kişilerin ehliyetsiz olmalarıdır; istisnaen bu

---

<sup>351</sup> Dural/Öğüz, s. 65–73; Arpacı, Kişiler, s. 51; Ergun Özsunay, **Gerçe K ş ler n Hu u Durumu**, genişletilmiş ve gözden geçirilmiş 4. Bası, İstanbul 1979, s. 51; Oğuzman/Seliçi /Oktay- Özdemir Kişiler, s. 70.

<sup>352</sup> Özel olarak kişiye sıkı sıkıya bağlı haklar ve TMK m. 449 hükmündeki haller: önemli bağışlamada bulunma, vakıf kurma ve kefalet sözleşmesi yapma. Yasal temsilci bu işlemleri asla tam ehliyetsiz adına yapamaz.

<sup>353</sup> Velidedeoğlu, s. 67; Özsunay, Kişiler, s. 58.



kişiler ehliyetlidir<sup>354</sup>. Ayırt etme gücüne sahip küçük ve kısıtlılar TMK m. 16/I c. 1 hükmü gereğince; kural olarak ehliyetsiz olan bu kişiler, yasal temsilcilerinin rızası olmadıkça geçerli bir hukukî işlem yapamazlar. Oysa ehliyetli kabul edildikleri haller TMK m. 16/I c. 2 ve m. 16/II’de düzenlenmiştir. Bu hükme göre; ayırt etme gücüne sahip küçük ve kısıtlılar, karşılıksız kazanmalar, kişiye sıkı sıkıya bağlı hakların kullanılması ve üçüncü kişileri temsil amacıyla yaptıkları işlemler ile haksız fiillerinden sorumluluk bakımından tam ehliyetli kabul edilirler.

Sınırlı ehliyetsizleri korumak için onlara yasal temsilci atanır, bu nedenle TMK m. 16/I’ de yer alan “*borç altına giremezler*” ifadesi geniş yorumlanmalı ve sınırlı ehliyetsizin hem borçlanma işlemi, hem de tasarruf işlemi yaparken yasal temsilcisinin rızasını alması gerektiği kabul edilmelidir<sup>355</sup>. Bu hüküm kamu düzenine ilişkin olduğu için emredici bir kuraldır ve aksi, tarafların sözleşmesiyle kararlaştırılamaz<sup>356</sup>. Sınırlı ehliyetsizin tapuda geçerli bir işlem yapabilmesi için yasal temsilcisinin bu işleme izin veya icazet vermesi gerekir. Bunların yanı sıra, yasal temsilcinin işleme katılmak suretiyle de onayını vermesi mümkündür<sup>357</sup>. Sınırlı ehliyetsizin yasal temsilcisinin onayını almadan yaptığı işlem yasal temsilcisinin

---

<sup>354</sup> İsviçre hukukunda sınırlı ehliyetlilik (la capacité partielle) olarak ifade edilmektedir. Ayırt etme gücüne sahip küçük ve kısıtlılar özel bir fiil ehliyetinden yararlanmaktadır; bu kişiler bazı işlemler için şarta bağlı fiil ehliyetine (capacité civile active conditionnelle) sahipken, bazı işlemler için şartsız olarak fiil ehliyetine (capacité civile active inconditionnelle) sahiptirler. Henri Deschenaux/Paul-Henri Steinauer, **Personnes Physiques et Tutelle**, Quatrième Edition, Berne 2001, N. 211.

<sup>355</sup> Dural/Öğüz, s. 81; Aytekin Ataay, Şahsın Hukuku, Birinci Ayırım, Giriş- Hakiki Şahıslar, Üçüncü Bası, İstanbul 1978, s. 89; Ergun Özsunay, s. 63; Bülent Köprülü, **Medeni Hukuk Genel Prensipler, Kişiler ve Hukukun Gerçekleşmesi**, 2. Bası, İstanbul 1984, s. 221; Öztan, Şahsın Hukuku, s. 91; Aydın Zevkliler/M. Beşir, Acabey/K. Emre, Gökyayla **Medeni Hukukun Genel Prensipleri ve Başlıca Kavramları**, Ankara 1997, s. 308; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Kişiler, s. 79; Zevkliler, Kişiler, s. 142; Deschenaux/Steinauer, N. 243.

<sup>356</sup> Dural/Öğüz, s. 81; Abdülkadir Arpacı, **Kişiler ve Hukukun Gerçekleşmesi**, gözden geçirilmiş ve genişletilmiş 2. Bası, İstanbul 2000, s. 56.

<sup>357</sup> Dural/Öğüz, s. 84; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Kişiler, s. 81; Zevkliler/Acabey /Gökyayla, s. 313; Öztan, Şahsın Hukuku, s. 92; Zevkliler, Kişiler, s. 146, 147; Zahit İmre, **Medeni Hukukun Genel Prensipleri ve Başlıca Kavramları**, Medeni Hukukun Başlıca Kavramları ve Hukukun Gerçekleşmesi, yenilenmiş ve genişletilmiş bası, İstanbul 1980, s. 405.

iradesini açıkladığı ana kadar askıda hükümsüzdür<sup>358</sup>. Yasal temsilci onay verirse, işlem yapıldığı itibaren geçerli olacaktır; onay vermezse işlem yapıldığı andan itibaren geçersiz olacaktır<sup>359</sup>. TMK m. 451/II hükmüne göre yapılan işleme ilişkin yasal temsilcinin onayı ya karşı tarafın belirlediği ya da karşı tarafın başvurusu üzerine hâkime tayin ettirdiği süre içinde alınır, bu süre içinde işlem onanmazsa diğer taraf bu sözleşme ile bağlı olmaktan kurtulur. Sözleşme kesin hükümsüz hale gelir<sup>360</sup>.

Genel düzenleme bu olmakla birlikte tapudaki işlemler düşünüldüğünde, tapuda yapılan bir işleme sonradan icazet verilmesi mümkün gözükmemektedir. Zira tüm bu işlemler resmî şekilde yapılır ve tapu memurunun sınırlı ehliyetsizin yasal temsilcisinin iznini görmeden işlemi yapmaması gerekir.

Sınırlı ehliyetsiz karşısında üçüncü kişinin korunmaması kuraldır. TMK m. 410 hükmü dikkate alınarak ayırt etme gücüne sahip küçükler ve ayırt etme gücüne sahip kısıtlıların durumu ayrı ayrı değerlendirilmelidir<sup>361</sup>.

Ayırt etme gücüne sahip küçüklerin korunmasında iyiniyetin korunmasına oranla daha büyük menfaat görüldüğünden, ayırt etme gücüne sahip küçüklerin yasal temsilcilerinin izni olmaksızın yaptıkları işlemlerde iyiniyet korunmaz. Böyle bir işlem kesin hükümsüzdür ve burada ayırt etme gücüne sahip küçükün durumu adeta tam ehliyetsizin durumu gibidir<sup>362</sup>.

---

<sup>358</sup> Dural/Öğüz, s. 85; Arpacı, Kişiler, s. 56; Hüseyin Hatemi, **Gerçe K ş ler Hu u u** (Kısa Ders Kitabı), İstanbul 2005, §4 p. 62-66; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Kişiler, s. 83; Zevkliler, Kişiler, s. 151; İmre s. 405.

<sup>359</sup> Dural/Öğüz, s. 85; Arpacı, Kişiler, s. 56; İmre, s. 381; Hatemi, §4 p. 68; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Kişiler, s. 83-84; Özsunay, Kişiler, s. 66; Öztan, Şahsın Hukuku, s. 93; İmre, s. 406.

<sup>360</sup> Dural/Öğüz, s. 85; Arpacı, Kişiler, s. 62; İmre, s. 407; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Kişiler, s. 83; İmre, s. 406.

<sup>361</sup> Dural/Öğüz, s. 86; Ataay, s. 100; İmre, s. 407.

<sup>362</sup> Dural/Öğüz, s. 86; İmre, s. 407; Arpacı, Kişiler, s. 62.

Oysa ayırt etme gücüne sahip kısıtlıların yasal temsilcilerinin izni olmaksızın yaptıkları işlemlerde karşı tarafın iyiniyetinin korunması, kısıtlama kararının ilan edilip edilmemesine bağlıdır<sup>363</sup>. Kısıtlama kararı ilan edilmemişse üçüncü kişi iyiniyetli olduğunu ileri sürebilecektir, kısıtlama kararının ilanı ile birlikte artık iyiniyet iddiası dinlenmez<sup>364</sup>. Böyle bir durumda beyanlar sütununa kısıtlama kararının yazılması önem taşımaktadır; zira bu bir ilan niteliği taşıyacağından üçüncü kişinin iyiniyetini ileri sürebilmesine doğrudan etki edecektir.

Sınırlı ehliyetsizler karşılıksız kazanımlar olduğunda tek başına hareket edebilirler. Sınırlı ehliyetsizin hiçbir yüküm altına girmeden malvarlığının artması ya da malvarlığındaki bir azalmaya engel olması karşılıksız kazanma olduğuna işaret eder<sup>365</sup>. Karşılıksız kazandırma bağışlama olabileceği gibi karşılıksız olmak şartıyla bu kişi yararına bir borç ikrarı, alacaklı sıfatıyla kefalet sözleşmesi, kendini borçtan kurtaran ibra sözleşmesi olabilir, sınırlı ehliyetsiz yine bu doğrultuda sadece beyanda bulunan borç altına sokan irade açıklamalarına (örneğin, bağışlama vaadi) da muhatap olabilir<sup>366</sup>.

Taşınmaz üzerindeki aynî hakkın edinme sebebine bakıldığında, sınırlı ehliyetsiz için karşılıksız kazanma söz konusu olacaksa, bu kazanım geçerli olacaktır. Bu durumda kişinin kısıtlı olduğuna ilişkin kararın beyanlar sütununa yazılmamış olmasının da herhangi bir etkisi yoktur.

Sınırlı ehliyetsizler de tam ehliyetsizler gibi TMK m. 449'da sayılmış olan işlemleri ne bizzat ne de yasal temsilcilerinin rızasıyla yapabilir. Buna göre eğer tapuda yapılacak işlem önemli bağışlama niteliğinde olacaksa bu işlemi sınırlı

---

<sup>363</sup> Dural/Öğüz, s. 86-87; Ataay, s. 100; İmre, s. 407; Arpacı, Kişiler, s. 62-63.

<sup>364</sup> Eğer kısıtlama ayırt etme gücünün yokluğuna dayanıyorsa, hiç şüphesiz üçüncü kişinin iddiası kararın ilanından önce de dinlenmeyecektir. 28.7.1941 tarih ve 4/21 sayılı İBK (4871 sayılı RG).

<sup>365</sup> Dural/Öğüz, s. 87; Köprülü, s. 226; Arpacı, Kişiler, s. 63; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir Kişiler, s. 87; Öztan, Şahsın Hukuku, s. 88; Zevkliler, Kişiler, s. 126.

<sup>366</sup> Dural/Öğüz, s. 87; Köprülü, s. 226; Hıfzı Veldet Velidedeoğlu, **T r Meden Hu u u C lt II Aile Hukuku**, Beşinci Bası, İstanbul 1965, s. 77; Özsunay, Kişiler, s. 61; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Kişiler, s. 88; Zevkliler, Kişiler, s. 128 vd.

ehliyetsiz kişi, yasal temsilcisinin onayıyla dahi yapamayacaktır. Beyanlar sütununda kısıtlama kararının yazılmamış olması önemli değildir; zira burada bir yasak işlem söz konusudur ve bu nedenle üçüncü kişinin iyiniyetinin korunması söz konusu olmaz.

### c) Sınırlı ehliyetli aısından

Sınırlı ehliyetli olan bir kişi esasen ehliyetlidir; ancak fiil ehliyeti bazı hususlar için sınırlandırılmıştır.

TMK m. 429 hükmü gereği taşınmaz alım satımı, taşınmazın üzerinde rehin veya diğer başka bir aynî hak kurulması söz konusu olduğunda sınırlı ehliyetlinin yasal danışmanının olumlu görüşü alınmalıdır. Burada danışman ehliyeti sınırlandırılanı temsil etmeyip onunla birlikte hareket etmesine rağmen burada danışmanın rızası bu hukukî işlemin bir geçerlilik şartıdır. Sınırlı ehliyetlinin bir taşınmaz üzerinde aynî hak edindiği durumlarda, kendisine atanmış olan danışmanının izninin olmaması sınırlı ehliyetsiz kişinin bu hukukî işlemi yapması gibi sonuç doğurur. Buna göre; yasal danışmanının izni alınana dek aynî hakkı konu alan bu hukukî işlem askıda hükümsüzdür. Yasal danışmanın izin vermediği kesin olarak anlaşıldığında bu işlem geçersiz olacaktır. Kesin hükümsüz olan bu işlemin dirilmesi mümkün olmayacaktır. Sınırlı ehliyetli bu kişinin aynî hakkı konu edinen hukukî işlemi yapabilmesi için kendisine atanmış olan danışmanının rızasını örtülü veya açık bir şekilde alması gerekmektedir.

TMK m. 429'da düzenlenmiş olan yasal danışmanlık kurumunun fiil ehliyetine etkisi tartışmalıdır. Bazı yazarlar kendisine yasal danışman atanmaların ehliyetlerinin sınırlandırılmadığını kabul ederken<sup>367</sup> diğer yazarlar ise bu durumda olan

---

<sup>367</sup> Dural/ Öğüz, s. 62; Serap Helvacı, **K ř ler Hu u u G r ř Gerçe K ř ler**, İstanbul 2010 s. 39; Bilge Öztan, **Meden Hu u un Temel Ka ramları** Ankara 2002, s. 249.

kişileri sınırlı ehliyetli<sup>368</sup> olarak değerlendirirler. Yasal danışman ancak kısıtlanmaları için yeterli sebep olmayan fakat fiil ehliyetlerinin sınırlanmasında menfaati olan kişilere atanır<sup>369</sup>. Kendisine yasal danışman atanan kişi ehliyetlidir sadece belirli işlemleri yapma ve belirli mallar üzerinde tasarruf etme yetkisi kısıtlanmıştır. Görülmektedir ki burada ne tam ehliyetsizlik ne de sınırlı ehliyetsizlik söz konusudur<sup>370</sup>. Yasal danışmanlık oy (katılma) danışmanlığı ve yönetim (idare) müşavirliği olarak iki türdür. Kendisine oy danışmanı atanan kişinin fiil ehliyeti vardır; ancak TMK m. 429/I b. 1-9'da sınırlı sayılan (numerus clausus) işlemleri yasal danışmanın olumlu görüşünü alarak yapabilir. Oy danışmanı yasal temsilci olmadığından, kendisine oy danışmanı atanan kişi adına işlemi bizzat yapamaz; işlemi kendisine oy danışmanı atanan kişi bizzat yapar, oy danışmanı ise sadece bu işlemin yapılmasında oyunu açıklar<sup>371</sup>. Oy danışmanının oyu alınmaksızın yapılan işlem geçersizdir, TMK m. 452 hükmü kıyasen burada uygulanır<sup>372</sup>. Kendisine yönetim danışmanı atanan kişi malvarlığın geliri üzerinde dilediği gibi tasarruf edebilir; ancak bu kişinin malvarlığının sermaye bölümü üzerinde tasarrufta bulunması yasaklanmıştır<sup>373</sup>. Malvarlığının sermaye yönetimi işlerini, kendisine yasal danışman atanan kişiyi temsilen yasal danışman yapacaktır<sup>374</sup>. Kendisine yönetim danışmanı atanan kişinin durumu kısıtlıya, yönetim danışmanının durumu ise

---

<sup>368</sup> Özsunay, Kişiler, s. 47; Öztan, Temel Kavramlar, s. 104; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Kişiler, s. 91; Arpacı, Kişiler, s. 38; Selahattin Sulhi Tekinay, **Meden Hukukunun Genel Esasları ve Gerçek Kişiler Hukuku**, gözden geçirilmiş ilaveli 6. Bası, İstanbul 1992, s. 224; Zevkliler/Acabey/Gökyayla, s. 279; Hatemi, s. 46; İmre s. 419.

<sup>369</sup> Dural/Öğüz, s. 62; Özsunay, Kişiler, s. 49, 50; Hatemi, §4 p. 115; Ataay, s. 81; Zevkliler, Kişiler, s. 99-101; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Kişiler, s. 91. İsviçre hukukunda aile konutu nedeniyle getirilmiş sınırlama evli eşlerin fiil ehliyetinin sınırlanmasına yol açmaktadır; Deschenaux/Steinauer, N. 164.

<sup>370</sup> Kendisine yasal danışman atanan kişiler tam ehliyetli olduğu kabul edilir. Arpacı, Kişiler, s. 40.

<sup>371</sup> Dural/Öğüz s. 63; Tekinay, Kişiler, s. 248; Öztan, Şahsın Hukuku, s. 250; Hatemi, §4 p. 116-118; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Kişiler, s. 91-92; Zevkliler, Kişiler, s. 101.

<sup>372</sup> Dural/Öğüz, s. 63; Arpacı, s. 38; Velidedeoğlu, s. 555; Zevkliler, Kişiler, s. 101; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Kişiler, s. 92.

<sup>373</sup> Dural/Öğüz, s. 63; Arpacı, Kişiler, s. 39; Zevkliler, Kişiler, s. 101; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Kişiler, s. 92.

<sup>374</sup> Dural/Öğüz, s. 63; Arpacı, Kişiler, s. 39; Zevkliler, Kişiler, s. 101.

vasiye benzetilmektedir<sup>375</sup>. Yönetim danışmanı malvarlığına ilişkin işlemler için izin veya icazet verebileceği gibi bu işlemleri bizzat yapabilir<sup>376</sup>. Taşınmaz satımı, alımı, rehnedilmesi ve taşınmaz üzerinde diğer aynî hakların kurulması TMK m. 462 gereği vesayet makamının iznini gerektiren işlerden olduğu için, sulh mahkemesinin onayı gerekmektedir. Kendisine yönetim danışmanı atanan kimse, yönetim danışmanının izni olmaksızın sermaye üzerinde işlem yaparsa TMK m. 451 hükmü kıyasen uygulanır ve yönetim danışmanı izin vermezse ve sulh mahkemesinin de izni alınmazsa işlem geçersiz olur<sup>377</sup>. Yasal danışmanlığın iki türünün birleştirilmesi mümkündür, böyle bir durumda kendisine yasal danışman atanan kişi malvarlığının sermaye kısmı üzerinde tamamen tasarruf yetkisinden yoksun olup malvarlığı gelirleri üzerinde TMK m. 429/I b. 1–9 dışında kalan işlemleri yasal danışmanın oyuna gerek olmaksızın yapabilecektir<sup>378</sup>. Taşınmaz üzerinde aynî hakka ilişkin bir sözleşme yapılması söz konusu olduğunda yine TMK m. 462/1 hükmü gereği, vesayet makamının izninin alınması gerekir, aksi takdirde bu işlem geçersiz olacaktır; buna rağmen tescil ya da diğer bir kayıt yapılmışsa bu kayıt yolsuz olur.

Sonuç olarak, tam ehliyetsizlik dışındaki tüm bu ehliyet durumlarında kişilerin tapu sicili işlemleri yapabilmeleri farklılık gözetmekteyse de bu kişilerle işlem yapacak iyiniyetli üçüncü kişilerin korunması için kısıtlama kararının ilgili taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar sütununa kaydedilmesi gerekmektedir. TST m. 63 hükmü gereğince, vesayet altına alma ve mevcut vesayeti kaldırma kararları beyanlar sütununa kaydedilir. Bu yazımın yapılabilmesi için tapu sicil müdürlüğünün, bir kişinin vesayet altına alındığına ya da vesayetin kaldırıldığına ilişkin mahkeme kararlarından yazılı olarak bilgili olması gerekmektedir. Bu durumda, ilgili kişiye ait taşınmaz malların kütüğünün beyanlar sütununa tarih ve yevmiye numarası gösterilerek yazım yapılır.

---

<sup>375</sup> Dural/Öğüz, s. 63; Arpacı, Kişiler, s. 39; Zevkliler, Kişiler, s. 101; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Kişiler, s. 92.

<sup>376</sup> Dural/Öğüz, s. 63; Arpacı, Kişiler, s. 39; Zevkliler, Kişiler, s. 101; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Kişiler, s. 92.

<sup>377</sup> Dural/Öğüz s. 64, Arpacı, Kişiler, s. 39-40, Zevkliler, Kişiler, s. 101, 107.

<sup>378</sup> Dural/Öğüz s. 64, Arpacı, Kişiler, s. 40.

Tapu sicil müdürlüğünün yazılı olarak bilgilendirilmesini doğrudan doğruya mahkeme yapabileceği gibi savcılıktan veya vasi ya da mirasçı gibi ilgililer tarafından yazılı bir ihbar yapılarak da sağlanabilir<sup>379</sup>.

Tapu kütüğünün beyanlar sütununa vesayet kararı işlenince artık o taşınmaz maliki, bu taşınmaz üzerinde tek başına hiçbir tasarrufta bulunmayacak ve bunun gibi işleri artık vasisi ile yapacaktır. Vesayet altındaki kişinin taşınmazı satması halinde vesayetin varlığı yeterli olmayacak, ayrıca vesayet makamından bu satış için izin alınması ve bu izni içeren mahkeme kararının tapu memuruna ibraz edilmesi gerekir<sup>380</sup>.

Vesayet altına alınma veya vesayetin kaldırılması kararlarına ilişkin mahkeme kararlarının beyanlar sütununa yazımı bu durumları açıklayıcı niteliktedir<sup>381</sup>. Zira ehliyetsiz bir kişiden hak kazanımı kural olarak geçersizdir. Üçüncü kişinin iyiniyetinin bu hukukî ilişkinin geçerliliği açısından hiçbir etkisi yoktur. Yasa koyucu menfaatler dengesi açısından, kamu düzeninden kaynaklanan düşünceyle ehliyetsiz kişinin menfaatini iyiniyetli üçüncü kişinin menfaatine üstün tutmuştur. Bunun sonucunda, vesayet altındaki kişinin taşınmazı üzerinde bir aynî hak kazanan kişi iyi niyetli olsa dahi bu kazanımı korunmaz. Yine aynı doğrultuda varacağımız bir sonuç, üçüncü kişi, bu beyanın yapılmadığını ileri sürerek aynî hak kazanımını geçerli hale getiremez. Bu nedenle bu beyan açıklayıcı niteliktedir, bu beyanın işlevi üçüncü kişileri bilgilendirmek ve onları iyiniyetlerinin korunmayacağı bir işlemde korumaktır<sup>382</sup>. Beyan iyiniyeti bertaraf etmek için yapılmamaktadır; iyiniyetli üçüncü kişinin hukukî işlem yapacağı kişinin ehliyetsizliği yüzünden menfaatinin zedelenmemesi, mağdur olmaması için bu düzenleme getirilmiştir. Dolayısıyla beyan yapılmamış olsa dahi yasal temsilcinin (vasi/veli) izni, icazeti olmaksızın veya işlemi bizzat yapmadığı işlem geçersiz olacaktır. Üçüncü kişinin

---

<sup>379</sup> Velidedeoğlu/Esmer, s. 61.

<sup>380</sup> Gürzumar, s. 294.

<sup>381</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 222; Kurt, s. 72; Ertaş, Eşya, s. 176.

<sup>382</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 222; Kurt, s. 72; Ertaş, Eşya, s. 176.

iyiniyetli olması, onun bu hukukî işleme dayanarak aynî hak kazanmasını sağlamaz. Başka bir ifadeyle, üçüncü kişinin iyiniyeti geçersiz olan bu hukukî işlemi geçerli hale getirmez.

TST m. 63’de her ne kadar yalnızca vesayetin beyanı öngörülmüş ise de, ergin olduğu halde kısıtlanan ve vesayet yerine velayet altına alınan kişiler bakımından alınan velayet kararının beyanının yapılması da tüzüğün amacına uygun olacaktır<sup>383</sup>. Kanımızca, bu maddede “vesayet kararının beyanı” değil, velayet kararını da içeren ifade olan “kısıtlama kararının beyanı” ifadesi kullanılmalıdır. Hatta bir kişiye yasal danışman ve kayyım atandığı ilgili tapu dairesine bildirildiği takdirde o kişiye ait taşınmazların tapu kütüğündeki beyanlar sütununa kaydedilmesi de uygun olacaktır. Zira taşınmazların alımı, satımı, rehnedilmesi ve bunlar üzerinde başka bir aynî hak kurulması için, kısıtlanması için yeterli sebep bulunmama ile beraber korunması bakımından fiil ehliyetinin sınırlanması gerekli görülen ergin bir kişiye, görüşü alınmak üzere bir yasal danışman atanır (TMK m. 429). Yasal danışman, vasi ve kayyım gibi kanuni temsilci olmadığından danışman olarak atandığı kişi adına bizzat bir hukukî işlem yapamaz. Ancak, yasal danışman atanması gereken hallerde bir kimsenin malvarlığını yönetme yetkisi, gelirlerinde dilediği gibi tasarruf hakkı saklı kalmak üzere kaldırılabilir (TMK m. 429/son). İşte bu hallerde üçüncü kişinin menfaatlerinin zedelenmemesi, korunamayacağı bir hukukî işleme taraf olmaması için beyanlar sütununa belirtme yapılması önem arz etmektedir. Böyle bir durumda, taşınmazların yönetimini yasal danışman yapacaktır, ancak yasal danışman taşınmaz üzerinde bizzat temlik tasarruflarda bulunamayacağı gibi aynî hak da tesis edemeyecektir. Eğer, malların yönetimi sırasında taşınmazlar üzerinde temlik tasarruflarda bulunmak gereği duyarsa, o zaman vesayette olduğu gibi mahkemedен izin alması gerektiği ileri sürülmektedir<sup>384</sup>.

Beyanlar sütununa yapılan kısıtlama kararına ilişkin kayıt hukukî duruma uygun olmayabilir. Bu durumda, bu beyan en baştan yolsuz olabileceği gibi,

---

<sup>383</sup> Kurt, s. 72.

<sup>384</sup> Dörtgöz, s. 137.



sonradan da hukukî değerini yitirmiş<sup>385</sup> olabilir. Bu durumda da yolsuz beyandan söz etmemiz mümkündür. Baştan yolsuz olan bir kısıtlama beyanı, kararı veren mahkeme tarafından geri alınabilirken; hukukî değerini yitiren bir kısıtlama kararı TMK m. 1026'ya kıyasen çizilebilir. Kısıtlama beyanındaki yanlışlık bir yazım hatasından kaynaklanıyorsa, bu beyan TMK m. 1027' e göre düzeltilebilir<sup>386</sup>.

Mahkemece kısıtlama kararı kaldırılmış olmasına rağmen, beyanlar sütununda hala mevcut ise, bu kaydın hukukî değeri yoktur. Her nasılsa yasal temsilcinin onayı alınmaksızın bir işlem yapılırsa bu işlem geçerlidir; çünkü asıl olan ehliyetin varlığı veya yokluğudur.

## **9. K t e m e d e t e r e a r d ı m c ı s c l l e r z e r n d e a ı l a n d z e l t m e l e r e l ı ı ı n e a n**

Tescil için kurucu unsurlar tamam ve geçerli olmasına rağmen tapu memurunun yaptığı yanlışlık yüzünden tescil yolsuz olabilir. Bu takdirde yolsuz tescil, TMK m. 1027 gereğince düzeltilecektir. Dava açılmadan önce yanlışın kaynağına bakılmalıdır, eğer sadece basit bir yazım hatası<sup>387</sup> söz konusu ise tapu memuru bunun nedenini düzeltmeler sicilinde göstererek re'sen düzeltebilir; ama yanlışlık basit bir yazım hatasını aşıyor ve hakkın varlığına ve içeriğine etki ediyorsa tapu memuru re'sen düzeltme yapamayacaktır, bu durumda düzeltmenin yapılabilmesi için TMK m. 85 gereğince ilgililerin yazılı rızalarının alınması ve yevmiye defterine kaydının yapılması gerekir.

---

<sup>385</sup> Örneğin, hiçbir kısıtlama nedeni bulunmadığı halde, mahkemece kısıtlama kararı verilmiş ve bu da beyanlar sütununa kaydedilmişse, bu beyan baştan beri yolsuzdur. Oysa kısıtlama kararı sonradan kaldırılmış olmasına rağmen, kısıtlama beyanı hala kütükte yer almaya devam ediyorsa burada hukukî değerini yitirmiş bir beyan söz konusudur. Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 471.

<sup>386</sup> Kurt, s. 72.

<sup>387</sup> Hakkın varlığı ve içeriği ile ilgili olmayan, işlem sırasında belgelere aykırı olarak yapılmış yazım hatası.

Eğer ilgililerin yazılı rızası olmazsa, defterdarlık veya mal müdürlüğünün ya da tapu müdürlüğünün dava açtığı hallerde bu davanın açıldığı hususu tapu kütüğünün beyanlar sütununa kaydedilir. Davanın açılmasına ilişkin bu beyan, ilgilileri bilgilendirici niteliktedir, yolsuz tescil davasının açıldığını haber verir. Bu beyan yapılmamış olsa bile, yolsuz tescil davasının sonucunda alınacak karar uygulanacak ve iyiniyetli üçüncü kişilerin karar kesinleşene dek edindikleri, yolsuz tescilin düzeltilmesi ile çelişen kazanımları korunmayacaktır.

TST m. 85 kütük, yevmiye defteri ve yardımcı siciller üzerinde düzeltmeler hakkında düzenlemelere yer vermektedir. TST m. 85/II hükmü kütük, yevmiye defteri ve yardımcı siciller üzerinde belgeye aykırı yazımın veya tescilin düzeltilmesi için ilgililerden birinin yazılı oluru olmazsa müdürün defterdarlık veya mal müdürlüğünden düzeltme için dava açılmasını talep edeceğini düzenlemiştir. Hazine avukatı bulunmayan yerlerde ise bu düzeltmeler için müdürlük tarafından re'sen dava açılacaktır (TST m. 85/III). Her iki durum ayrıca kütükte beyanlar sütununda gösterilir (TST m. 85/IV).

Tapu sicilinde yapılacak değişikliklere ilişkin yapılacak olan bu beyanlar açıklayıcı niteliktedir. Bu beyanın yapılması, ilgililerin, bu değişikliklerin varlığı hakkında bilgi sahibi olmasını sağlar.

## **10. Orta laşa kullanılan yerlerin durumu**

634 sayılı KMK m. 4 hükmü, ana taşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalan, koruma ve ortaklaşa kullanmaya veya yararlanmaya yarayan yerlerini ortak yer olarak kabul etmektedir. Bu hüküm, kat maliklerine sözleşme ile ortak yerleri belirleme imkânı vermekle birlikte bazı yerleri mutlak olarak ortak yer olarak kabul etmiştir. Kanun gereği ortak yer olarak kabul edilen bu yerlerin kat maliklerinin anlaşmasıyla ortak yer niteliğinden çıkarılması söz konusu değildir.

Kanunda ortak yer olarak kabul edilmemiş fakat kat maliklerinin anlaşarak ortak yer kabul edebileceği sosyal tesis, ticarî mahal, yüzme havuzu, tenis kortu gibi taşınmaz mal veya bağımsız bölümler<sup>388</sup> ortaklaşa kullanıma ayrılmış ise, tapu kütüğüne ayrıca tescil edilir ve ortak kullanılan taşınmazların tapu kütüğündeki malik sütununa faydalanan taşınmaz malların ada ve parsel veya bağımsız bölüm numaraları yazılır (TST m. 26/I). Faydalanan taşınmaz malların kütük sayfasının beyanlar bölümüne, ortaklaşa kullanılan taşınmaz malın, hangi ada ve parsel veya bağımsız bölümle ortak olduğu belirtilir (TST m. 26/III). Bu belirtme, eşyaya bağlı bir etki yaratır<sup>389</sup>. Faydalanan taşınmazın malikinin değişmesi, ortak yer ile olan bağlantısını etkilemez. Faydalanan taşınmaza malik olan ortak yerlere de malik olur. Bu durumda irtifak hakları ve taşınmaz mükellefiyeti söz konusu olmadığından TST m. 30 hükmü uygulanmaz. Burada eşyaya bağlı irtifaklara benzeyen, ancak ondan farklı bir durum söz konusudur. Eşyaya bağlı irtifaklarda da bir yararlanan bir de yüklü taşınmaz vardır. Ancak bu tür bir irtifak, aynî hak niteliği gereği, her iki taşınmazın tapu kütüğü sayfasındaki irtifaklar sütununa tescil edileceği için, ayrıca beyanlar sütununa işlenmez<sup>390</sup>.

Burada taşınmaz mülkiyetinin kullanımına ilişkin bir husus söz konusudur. Bağımsız bölüm maliklerine ortak yerlerden yararlanma yetkisi de tanınmaktadır. Faydalanan taşınmazın kütüğündeki beyanlar sütununa yapılan kayıt kurucu nitelikte değildir; zaten bağımlılık ilişkisi yükümlü taşınmazın mükellefiyet sütununa kaydedilmesi ile kurulur<sup>391</sup>.

Ortaklaşa kullanıma ilişkin yapılacak bu beyan açıklayıcı niteliktedir. Ancak bu beyan sayesinde üçüncü kişiler hangi taşınmazın hangi ada, parsel veya bağımsız

---

<sup>388</sup> Mutlaka ortaklaşa kullanılması gerekli olmayan bu yer, kat maliklerinin iradeleri doğrultusunda ortak yer olarak tahsis edilecek ve tüm maliklerin kullanımına sunulacaktır. Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 32.

<sup>389</sup> Ünal/Başpınar, s. 345.

<sup>390</sup> Buradaki tescillerden yüklü taşınmaza ait olanı gerçek tescildir. Yararlanan taşınmazın irtifaklar sütununa "hak" olarak yapılan tescil, maddi anlamda tescil sayılmaz.

<sup>391</sup> Deschenaux, Registre Foncier, §36 II.

bölümle ortak olarak kullanıldığını anlayabileceklerdir. Nitekim bu beyan olmasa dahi özgülleme gerçekleşmiş olacak ve hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır<sup>392</sup>. Ancak, bu beyan yapılmaz ise, faydalanan taşınmaz ile yükümlü taşınmaz arasındaki bağlantı bilinmeyecek ve faydalanan taşınmazın maliki değiştiğinde yeni malik mülkiyet hakkının kapsamını tam olarak bilemeyecektir. Zira bu yerler kanun gereği (KMK m. 4) ortak yerlerden olmadığı için, bu yerlerin ortak yer olduğunun kabulünün ilgililere açıklanması gerekmektedir.

### **11. a dalanan e ml taşınmazların a rılması durumunda beyan**

Faydalanan ve yükümlü taşınmazların ayrılması durumunda, kütük sayfasındaki hak ve yükümlülükler, oluşan yeni parsellerin kütük sayfalarına aynen nakledilir ve beyanlar sütunlarında aralarındaki bağlantı gösterilir (TST m. 72).

Kanuni istisnalar<sup>393</sup> dışında faydalanan bütün taşınmaz maliklerinin veya vekillerinin birlikte talepleri olmadan ortak yerin niteliği bozulamaz.

Tüm maliklerin istemi halinde, resmî senet düzenlemeye gerek olmadan yararlanan taşınmazların o sıradaki malikleri adına müşterek mülkiyet olarak tescil edilmek suretiyle ortak yer niteliği sona erdirilir. Bunun için tapu kütüğünün mülkiyet hanesindeki yararlanan ada, parsel veya bağımsız bölüm numaraları ile beyanlar sütunundaki ortak yer belirtmelerinin terkin edilmesi gerekir.

---

<sup>392</sup>Bujard, aradaki bağımlılık ilişkisini sona erdirmeden bu taşınmazları ayrı satım ya da ipotek işlemlerine konu etmek mümkün olmadığını savunmaktadır. Bujard s. 45. Delafontaine ise bağımlılık ilişkisini kurmanın taşınmaz malikine sunulmuş bir yetki olduğunu ve bunun da malikin durumunu ağırlaştırması gerektiğini savunmaktadır. Delafontaine, s. 63.

<sup>393</sup> Kamulaştırma, taşınmazın yok olması, mahkeme kararı vb. nedenler.

Faydalanan ve yükümlü taşınmazların ayrılması durumuna ilişkin bu beyan açıklayıcı niteliktedir. Faydalanan ve yükümlü taşınmaz arasındaki eşyaya bağımlılık ilişkisinin sona erdiğini ilgililere duyurur.

## **12. Bir taşınmazın İ nmes durumunda e anların durumu**

Tapu kütüğüne kayıtlı bir taşınmaz, imar planlarının uygulanması, ayrılan parçaların daha kolay satımı ya da değer artırımını düşüncesiyle birden fazla parsel ayrılabilir. Bir taşınmaz bölünüp (ifraz olunup) parsellere ayrıldığı zaman, onun üzerinde var olan beyanlar, oluşan parsellere aynen nakledilir ve böylelikle aralarındaki bağlantı kurulmuş olur (TST m. 73/I). Beyan kaydının, ifraz sonucu oluşan parsellerden hangisini ilgilendirdiği teknik ve hukukî açıdan belirlenebiliyorsa, kayıt sadece o parça üzerine nakledilir (TST m. 73/II).

Nakledilen hususa ilişkin beyanın niteliği ne ise, yeni oluşan parselde yapılan kayıt da o nitelikte olacaktır.

## **13. A ırma rleşt rme taşınmaz mal a dının ter e na l durumlarında sa a a atılmasından kaynaklanan beyan**

Ayırma, birleştirme<sup>394</sup>, taşınmaz mal kaydının terkinini ve nakli durumlarında kütük sayfası kapatılır. Beyanlar sütununda kapatılma nedeni yine kırmızı

---

<sup>394</sup> Tevhit işlemi de denilen birleştirme işlemi, tapu kütüğünde kayıtlı birden fazla taşınmazın birleştirilerek bir parsel haline getirilmesidir. Bu işlem imar planı uygulaması, inşaat yapımına uygun

mürekkepli kalemle açıklanarak, işlemle ilgili tarih ve yevmiye numarası yazılır (TST m. 77/I). 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 (TST m. 77/son). Kapatma nedeninin beyanlar sütununa yazılması üçüncü kişilere bu kapamanın varlığını ve sebebini açıklar. Örneğin, imar uygulaması sonucunda birleştirme işlemi yapıldığında üç arazinin tek bir parselde toplandığı durumda, her bir araziye ait taşınmaz kütüğü sayfası işlemlere kapatılacak ve oluşacak bu yeni parselde ait tapu kütüğüne kapatılan sayfadaki terkin edilmemiş haklar ve beyanlar kendi tarih ve numaraları değiştirilmeden aynen nakledilecektir. Ancak, kapatılan her sayfadaki beyanlar sütununa bu sayfanın birleştirme nedeniyle işlemlere kapatıldığı yazılacak ve yeni parselin tapu kütüğü sayfasına yollama yapacaktır. Bu arazilere ilişkin işlem yapmak isteyenler tapu kütüğünü incelediklerinde beyanlar sütununa yapılan kayıt sayesinde hangi tarihte bu sayfanın işlemlere kapatıldığını anlayacaklar ve yeni parselde ilişkin tapu kütüğünü incelemek durumunda kalacaklardır.

Bir taşınmaza ait kütük sayfasının yıpranma ya da kopma gibi nedenlerle kullanılamaz, okunamaz hale gelmesi durumunda da sayfa re'sen işleme kapatılır ve burada da beyanlar aynen nakledilir (TST m. 77/III).

Tapu kütüğü sayfasının kapatılma sebebi ne olursa olsun, nakledilen hususa ilişkin beyanın niteliği ne ise, yeni oluşan parselde yapılan kayıt da o nitelikte olacaktır.

---

hale getirilmesi, tarımsal amaçlar ya da taşınmazın değerinin artırılması için yapılmaktadır. Farklı kişilere ait taşınmazların da birleştirilmesi mümkündür.

## B) D er Me zuattaki Beyanlar

### 1. KMK da n r len beyanlar

#### a) KMK m ler çerçevesinde eklentilerin e anı

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m. 2/a'ya göre bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere eklenti denir. Eklentiler KMK m. 6 gereği bağımsız bölümün bütünleyici parçasıdır. Eklentiler üzerindeki mülkiyet, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyete bağlıdır. Burada eşyaya bağlı mülkiyet söz konusudur<sup>395</sup>.

KMK m. 6/I hükmü eklentilerin ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılacağını ve o bölümün malikinin, eklentilerin de tek başına maliki olacağını düzenler. Bu hüküm ile düzenlenmek istenen, bağımsız bölüme malik olan kişinin o bağımsız bölüme özgülünen eklentilerin de maliki olacağı ve bu eklentilerin hukukî kaderinin özgülünmüş olduğu bağımsız bölümün hukukî kaderine tabi olduğudur. KMK m.12/a hükmüne göre, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca (belediye) onaylanan mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesinde nelerin eklenti olacağı belirtilir. Onaylı projede gösterildikten sonra özgülendiği bağımsız bölümün kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar sütununa kaydedilecektir (KMK m. 6/II).

---

<sup>395</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s.494; Selahattin Sulhi Tekinay **Kat M l et**, 1991, s. 16; Selahattin Sulhi, Tekinay, Eşya, s. 641. Aksi görüşte Abdülkadir Arpacı, **T r Hu u na G re Kat M l et nde Y net m**, İstanbul 1984, s. 24, Aybay, Aydın/Sanal, Nezihi, **Açı lamalı İÇ t adlı Kat M l et Kanunu**, İstanbul 1983, s. 42; Esmer, s. 219.

Eklentinin hangi bölüme özgü olduğu kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin resmî senette belirtilmelidir<sup>396</sup>.

Eklentilerin beyanlar sütununa yazılması, bir şeyin eklenti olduğuna dair adi karine yaratır ve ispat yükünü değiştirir. Beyanlar sütununda yazılı şeyin eklenti olmadığını iddia eden bunu ispatlamakla yükümlüdür.

### b) Kat irtifağında a ilaca olan e an

634 sayılı KMK'nın 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanun'un<sup>397</sup> m. 4 ile değişik 11. maddesinde, kat irtifağlarının da kat mülkiyeti kütüğüne tescil edileceği hükmü getirilmiştir. Ancak bu tescilin nasıl yapılacağı TST'de düzenlenmemiştir. Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 1651 2008/1 sayılı genelgesinde bu hususa ilişkin düzenlemeler vardır. Buna göre, kat irtifağı tesisinde tapu kütüğünün irtifağ hakları sütununda ve beyanlar sütununda herhangi bir tescil yapılmaksızın<sup>398</sup>, kat irtifağı doğrudan kat mülkiyeti kütüğünde tesis edilecek, ana gayrimenkule ait tapu kütüğü sayfasında ise mülkiyet sütununun son boş satırı ile beyanlar sütununda “*Kat irtifağı tesis edilmiştir.*” ibaresi tarih ve yevmiye numarası ile birlikte yazılacak ve ana gayrimenkul ile kat mülkiyeti kütüğü sayfaları arasında bağlantı sağlanacaktır.

<sup>396</sup> Bir eklentinin birden çok bağımsız bölüme özgülenip özgülenemeyeceği tartışması için Bkz. Tekinay, Kat Mülkiyeti, s. 16. Katıldığımız görüşe göre; eğer bir eklenti birden çok bağımsız bölüme özgülenirse, eklenti üzerinde, özgü olduğu bağımsız bölümlere ait eşyaya bağlı paylı mülkiyet söz konusu olur. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 494.

<sup>397</sup> 28.11.2007 tarihli 26714 sayılı RG.

<sup>398</sup> Genelge metninde yer alan “...kat irtifağı tesisinde tapu kütüğünün irtifağ hakları sütununda ve beyanlar hanesinde herhangi bir tescil yapılmaksızın...” şeklindeki ifadesi iki bakımdan hatalıdır: Birincisi, beyanlar sütununa önceden olduğu gibi bağımsız bölümlerin numaraları, niteliği, arsa payı gibi hususların işlenmesi tescil niteliğinde değildir. İkincisi ise gerçekte irtifağ değil, eşyaya bağlı bir borç niteliğinde olan kat irtifağının irtifağlar sütununa yazılması da, şekli değil ama maddi hukuk bakımından tescil değildir. Söz konusu yasal değişiklikle, kat irtifağının, kat mülkiyeti kütüğünün irtifağlar sütununa kurulması esası getirilmiş ise de aynı gerekçe ile buradaki kayıt tescil niteliği taşımaz.



Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde de kat irtifakının kayıt edilmesinde aynı usul uygulanarak kat mülkiyeti zabıt defterine kayıt edilecektir.

Genelgenin düzenlemesine göre, tapu kütüğünde irtifak hakları sütununda ve beyanlar sütununda sadece kat irtifakı kurulmuş olduğu belirtilecek, eski düzenlemede olduğu gibi her bağımsız bölümün niteliği, numarası ve arsa payı beyanlar sütununda belirtilmeyecektir. Kat mülkiyeti kütüğünde irtifaklar kısmına kat irtifakı kayıt edilecektir, kat mülkiyetine geçirilmesi bu kaydın üzerinin çizilmesi ve mülkiyet sütununa tescilin yapılması ile gerçekleşecektir. Görülmektedir ki, artık tek bir tapu kütüğünde her bir bağımsız bölüme ilişkin kat irtifakını ve daha sonra bunun kat mülkiyetine çevrildiğini görmek mümkün olmayacaktır. Bunun yerine tapu kütüğünde genel bir bilgi olarak taşınmaz üzerinde kat irtifakı olduğu öğrenilecek, her bağımsız bölüm için ayrıca ilgili kat mülkiyeti kütüğü sayfasına bakmak gerekecektir.

Adı geçen Genelge düzenlenirken KMK m. 14/II'deki düzenlemede herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Bu hükme göre, beyanlar sütununda dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı ve verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler belirtilecektir.

Uygulama Genelge hükmünü dikkate alacaktır. Ancak, bu haliyle Genelge Kanuna aykırıdır. En kısa zamanda Kanunda gerekli değişiklik yapılarak beyanlar sütununa kat irtifakı ile ilgili olarak işlenmesi gereken bu hususlar çıkarılmalıdır. Aksi takdirde Genelge hükmü ile Kanun hükmünün değiştirilmiş olması gibi olumsuz bir durum söz konusudur.

Yeni düzenlemenin amacı anlaşılammaktadır. Kat mülkiyeti kütüğüne tescil ile kat mülkiyeti doğmakta iken, kat mülkiyetine geçiş yollarından biri olan kat irtifakının kat mülkiyeti kütüğüne kayıt edilmesinin ne getireceği belirsizdir.

Kat irtifakı kurulmasına ilişkin olarak beyanlar sütununa kayıt yapılması, bu hususu üçüncü kişilerin bilgisine sunma amacı taşıdığından bu beyan açıklayıcı niteliktedir. Beyanlar sütununa arsa payının yazılması da, yine açıklayıcı niteliktedir.

2007’de yapılan değişikliklerden önce kat mülkiyetine geçilirken, ana kütük sayfasının beyanlar sütununa arsa payı, bağımsız bölümlerin nitelikleri yazılır, bunların dökümü yapılır sonra mülkiyet sütununda “*bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir*” ibaresi konularak her bir bağımsız bölüme kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sahife açılırdı. Bu cümlelerin yazılması ile bu sayfanın kapanıp kapanmayacağı belirsizdi. Yapılan değişikliklerle, KMK m. 13/II ve m. 13/III hükümleri uyarınca, artık bu sayfanın kapanmadığı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla KMK m. 13 değişiklikleri çerçevesinde kat mülkiyetinde yapılan tescile rağmen ana kütük kaydının tamamen işleme kapanmadığı anlaşılmaktadır. Ana gayrimenkule ait tapu kütüğündeki beyanlar sütunundaki kat mülkiyetine ilişkin kayıtlar da kamuya açıklık ilkesi kapsamındadır. Dolayısıyla buradaki beyanların, sadece üçüncü kişilere karşı bilgilendirici bir işlevi vardır. Bu kayıt geçici nitelikte olup, özellikle alacaklılara, binanın tamamlanmadığını ifade eder ve bina tamamlandığında kat mülkiyetine geçilerek bu beyan KMK m. 13 hükmü gereğince terkin edilecektir<sup>399</sup>.

**c) KMK m. 1 m nde n r lm ş olan beyan**

14.11.2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunu m. 6 ile değişik KMK m. 13/III hükmüne göre, kat mülkiyetine geçmekle, anataşınmazın üzerinde mevcut bulunan haklar, irtifaklar hariç olmak üzere bağımsız bölümlere ilişkin yeni kat mülkiyeti kütüğü sayfalarına aktarılır. Ancak, kat mülkiyetine geçilmesinden sonra taşınmaz yükü ve rehin haklarından farklı olarak ana taşınmaz üzerinde kurulan irtifak hakları her bağımsız bölümün kat mülkiyeti kütüğüne beyan olarak aktarılır. Bu düzenlemenin amacının, irtifaklar bakımından mükerrer kaydı önlemek, beyanlar sütununa kısa bir açıklama koyarak ilgili kimseleri anataşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu kütüğüne yönlendirmek olduğu anlaşılmaktadır. Ancak bu kez, aynı çözümün

---

<sup>399</sup> Delafontaine, s. 77.

taşınmaz yükü ile rehin hakları bakımından neden öngörülmediği hususu cevapsız kalmaktadır.

Burada üzerinde durulması gereken bir husus da, anataşınmaza ait tapu kütüğünde yer alan beyanların, kat mülkiyetine geçmekle kat mülkiyeti kütüğüne geçirilmesinin gerekip gerekmeyeceğidir. Doğrudan bu konuyla ilgili bir düzenleme olmamakla birlikte, kat mülkiyeti kurumunun ve bu alandaki düzenlemelerin ışığında, anataşınmaza ait tapu kütüğünde yer alan her beyanın olduğu gibi bağımsız bölümlere ilişkin beyanlar sütununa aktarılmasının gerekmeyeceğini söyleyebiliriz. Bunun için her beyan konusunu ve olayın somut özelliklerini dikkate almak gerekecektir. Örneğin, kat mülkiyetine geçilmeden önceki dönemde taşınmaz malikinin kısıtlanmasına ilişkin mahkeme kararının beyanlar sütununa işlendiğini kabul edelim. Daha sonra aynı taşınmaz üzerinde dört bağımsız bölümden oluşan bir kat mülkiyetine geçildiğinde, bu kısıtlama kararının her bir bağımsız bölümün kat mülkiyeti kütüğüne beyan edilmesi yersiz olacaktır. Ancak dairelerden birinin yahut birkaçının eski malike ait olacağı varsayımlarda, ilgili bağımsız bölümlere ait kat mülkiyeti kütüklerinin beyanlar sütununa de kısıtlama kararının işlenmesi gerekecektir.

#### **d) Yönetim planı e plan de ş l e r n n e a nı**

Yönetim planı kat malikleri arasındaki bir sözleşme olup ana taşınmazın yönetiminde çok önemli bir belgedir. Yönetim planına göre, ana taşınmazın yönetim tarzı, kullanma amacı ve şekli, yönetici ve denetçilerin alacakları ücretler ile yönetime ilişkin diğer hususlar belirlenir. Yönetimde çıkan anlaşmazlıklar, kanunların emredici hükümleri dışında önce yönetim planındaki düzenlemelere göre çözümlenecektir. Yönetim planı kanunun emredici hükümlerine uygun olmalıdır. Yönetim planının emredici kurallara aykırı olan hükümleri geçersizdir; kat maliklerini bağlamaz (KMK m. 27). Yönetim planı KMK m. 28/I hükmü gereğince

tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir<sup>400</sup>; ancak tüm kat maliklerinin 4/5 çoğunluğuyla değiştirilebilir.

Taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulurken, tüm kat maliklerinin tapu memurluğuna verilecek yönetim planını imzalamaları gerekmektedir (KMK m. 12/b). Kat mülkiyeti tek malik tarafından kuruluyorsa onun imzası yeterli olacaktır. Haklı bir sebep olmadan yönetim planını imzalamaktan kaçınan kat malikine karşı hâkime başvurulabilir<sup>401</sup>. Ancak hâkime başvurulabilmesi için öncelikle kat malikleri kurulunda konunun incelenmesi gerekir, kurul kararından sonra hâkimin müdahalesi söz konusu olabilir<sup>402</sup>. Hâkim, haklı bir sebep olmaksızın imzadan kaçınan kat malikine yönetim planını imzalaması için süre verir, bu süre içinde kat maliki imzalamazsa, hâkim bir karar verir<sup>403</sup>. Taraflar yönetim planında, yönetimle ilgili istediği düzenlemeyi mevzuatın çizdiği sınırlar içinde getirebilirler. Tapu sicil müdürlüğünün yönetim planının düzenlenmesine müdahale etmesi, bu planı re'sen değiştirmesi veya düzenlenmiş yönetim planını tescilden kaçınması söz konusu olamaz<sup>404</sup>. Tapu sicil müdürlüğü, sadece yönetim planında kanuna aykırı hususların bulunması halinde ilgililere bildirir ve bu hususların plandan çıkarılmasını isteyebilir.

---

<sup>400</sup> Tek başına bir taşınmazın maliki olan kişi kat mülkiyeti kurmak istediğinde, yönetim planı sadece bu kişi tarafından imzalanacaktır, bu nedenle sözleşmeden bahsetmek doğru olmadığı için, Kanunun “sözleşme hükmünde” ifadesini kullanmıştır. Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 49; Aybay/Sanal s. 134.

<sup>401</sup> Yarg. 5. HD. 9.11.1970 tarihli 4351/5413 sayılı kararı (Celal Erdoğan, **Kat M l et e Bundan Do an Da alar**, 2. Bası, Ankara 1972 s. 141), Yarg. 5.HD. 2.2.1987 tarihli 19127/961 sayılı kararı (YKD. 1987/4 s. 537). Kat malikleri, emredici kurallara aykırı yönetim planını imzalamaya zorlanamaz. Yarg. 18. HD 19.7.2005 tarihli 5235/7657 sayılı kararı (Mahir Ersin Germeç, **Kat M l et Hu u u**, 2010, s. 820), Yarg. 5. HD. 2.3.1970 tarihli 774/1083 sayılı kararı (TİK 1970 C. I s. 43 N. 68).

<sup>402</sup> Yarg. 5.HD. 2.2.1987 tarihli 19127/961 sayılı kararı (YKD. 1987/4 s. 537). Aynı şart, yönetim planının değişikliğinde de geçerlidir. Yarg. 18. HD. 14.5.1993 tarihli 4754/6501 sayılı kararı (Germeç, s. 849).

<sup>403</sup> Yargıtay'ın kararlarında hâkimin vereceği bu kararın niteliği hakkında farklılıklar vardır. Kimi kararlarında Yargıtay hâkimin itiraz konusu maddeler için karar verebileceği kabul edilirken, Yarg. 5. HD. 25.4.1983 tarihli 4255/4220 sayılı kararı (YKD 1984/9 s. 1366); kimi kararlarında hâkimin imzalamayan kat malikinin yerine kaim olarak imzalanmış sayılmasına karar veremeyeceğini kabul edilir. Yarg. 18. HD. 5.3.1993 140/2851 (YKD. 1993/5, s. 746), Yarg. 18. HD. 2. 10,1995 tarihli 9602/9409 sayılı kararı (Yargı Dünyası, 1995, S.2 s. 85).

<sup>404</sup> Yeşil, s. 319.

Eğer taraflar bu hususlara yönetim planında yer vermekte ısrar ederlerse, tapu sicil müdürlüğünce mevzuata aykırı hükümlerin geçersiz olduğuna dair yönetim planına kayıt düşülerek plan o halde kabul edilecektir<sup>405</sup>.

Yönetim planı ve daha sonra yönetim planında yapılacak değişiklikler (KMK m.28/son) beyanlar sütununa kaydedilir<sup>406</sup>. Bu kayıt sadece yönetim planının ve onda yapılan değişikliklerin varlığını ilgili kişilere gösterip belgeler defterine bakılmasını sağladığından açıklayıcı niteliktedir; kurucu nitelikte değildir<sup>407</sup>. Yönetim planı ve onda yapılan değişiklikler bütün kat maliklerini, onların külli ve cüz'i haleflerini, yöneticileri ve denetçileri bağlar (KMK m. 28/IV)<sup>408</sup>.

Böyle bir kayıt beyanlar sütununa yapılmamış olsa dahi yönetim planı veya onda yapılan değişiklik geçerli bir şekilde var olacak, sadece üçüncü kişiler bunu öğrenemeyecektir. Ancak, bağımsız bölümü kazanırken durumu bilmeyen cüz'i halefleri bağlamayacağı görüşüne<sup>409</sup> katılmaktayız; çünkü beyan edilmemiş olan yönetim planındaki değişikliği ilgili kişi öğrenemeyecektir. Tapu sicilini incelemekle yükümlü olan cüz'i halefin, yapılan değişiklik beyanlar sütununda belirtilmemişse ve yönetim planının değişikliği içeren hali tapu sicilinde resmî belgelerde yer almıyorsa bunu öğrenmesi mümkün olamayacaktır ve kişinin bilmediği bu değişiklikle bağlı olması kabul edilemez.

---

<sup>405</sup> Yeşil, s. 319.

<sup>406</sup> İsviçrede yönetim planının tapu kütüğünün beyanlar sütununa kaydedilmesi zorunlu bir unsur değildir. Delafontaine, s.69, 72.

<sup>407</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 538; Arpacı Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 74. Ancak, Gürsoy bu beyanı şerh olarak nitelendirmekte ve maddi hukuk yönünden kişisel hakların şerhine ilişkin TMK m. 1009 (eMK m. 919) hükmünün uygulanması gerektiğini savunmaktadır (s. 512). Ancak burada bir kişisel talep hakkı değil kat malikleri birliğinin yönetiminin açıklanması söz konusu olduğu için bu görüşe katılmıyoruz.

<sup>408</sup> Delafontaine, s. 72.

<sup>409</sup> Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 74 dn. 79. Aksi görüş, Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 538. İsviçrede bu hususun beyanlar sütununa kaydedilmesi zorunlu olmamasına rağmen, bu durum orada da kabul edilmektedir. Delafontaine, s. 73.

**e) Hara olan ata d Ő Ő en arsa a ının de r ne  
I Ő n e an**

Bağımsız bölümlerden biri tamamen harap olur ve onun maliki bu bölümü tekrar yaptırmazsa, hâkim bu kısmın diğer kat maliklerinin tamamına veya bir kısmına devredilmesine karar verebilir. Bu arsa payları, kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar sütununda gösterilir (KMK m. 47/II).

Bu devir oranları beyanlar sütununa kaydedilmese bile devir işlemi mahkeme kararı gereğince geçerli olarak var olur. Bu beyan açıklayıcı nitelikte olup, söz konusu taşınmazlar üzerinde iyiniyetle aynî hak kazanmak isteyen kişileri bilgilendirme amacı taşır. Zaten hâkimin bu kararı doğrultusunda diğer kat malikleri harap olan kata düşen arsa payından kendilerine düşen kısmı elde edeceklerdir. Bu nedenle bu beyanın yapılmaması, maliklerin aynî haklarını zedeleyici bir sonuç yaratmayacaktır.

**f) De rem l s zleşmes n n e anı**

Paylı mülkiyete tabi ve mesken olarak kullanılmaya elverişli bir taşınmaz üzerinde paydaşların, bunun kullanımını zamana göre paylaşarak onbeş günden aşağı olmamak üzere devreler kurduğu sisteme “*devre mülk*” adı verilir.

10.6.1985 tarihli ve 3227 sayılı Kanun<sup>410</sup> ile KMK’ya eklenen 60. ve 61. maddeler uyarınca<sup>411</sup>; bağımsız bölüm ve yapılar üzerinde devre mülk hakkının

---

<sup>410</sup> 25.6.1985 tarihli 18792 sayılı RG.

<sup>411</sup> Bağımsız bölümler de devre mülke konu olmaktadır. Bu nedenle devre mülk, kat mülkiyetine dayalı bir sistem olmadığından KMK’da düzenlenmesi isabetli olmamıştır. Aynı görüşte Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 579; Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 460.

kurulmuş olduğu (KMK m. 60), devre mülk hakkını kuran ortaklar arasında bu hakkın dönem süresi, devir ve teslim şekli, yararlanma tarzı, yöneticilerin seçimi, masraflar gibi hususları içeren devre mülk sözleşmesi (KMK m. 61) beyanlar sütununa kayıt ettirilir.

KMK m. 57 hükmü gereğince devre mülk hakkı, mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden<sup>412</sup> her biri lehine, bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde yararlanma hakkı sağlayan müşterek mülkiyet payına bağılı bir irtifak hakkıdır<sup>413</sup>.

Devre mülk hakkı, KMK m. 57 gereğince ancak mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümde kurulabilir. Mesken niteliğini haiz taşınmaz, bir bağımsız bölüm olabileceği gibi, bağımsız bir yapı da olabilir. Bağımsız bölüm üzerinde kat irtifakının ya da kat mülkiyetinin kurulmuş olması bu taşınmaz üzerinde devre mülk tesisinde farklılık göstermez. Eğer bağımsız bölüm üzerinde devre mülk hakkı kurulacaksa, kat mülkiyetini kuracak olan sözleşmede bağımsız bölümün mesken olarak kullanılacağı belirtilmiş olmalıdır. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 1651 2008/1 sayılı Genelgesine rağmen KMK m. 14'ün halen yürürlükte olduğunu belirtmiştik<sup>414</sup>. Dolayısıyla kat irtifakı kurulurken bir yandan anılan Genelge gereğince kat mülkiyeti kütüğünün irtifaklar sütununda kayıt yapılırken diğer yandan da halen yürürlükte bulunan KMK m. 14'e göre de ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasının beyanlar sütununa her bir bağımsız bölümün numarası, niteliği ve arsa payı yazılacaktır. Böylece, bir bağımsız

<sup>412</sup> Ortak malikler ile paydaşlar ifade edilmiştir.

<sup>413</sup> Kanun devre mülk hakkının bir irtifak olduğunu söylese de teknik açıdan bu hak bir irtifak değildir. Zira, devre mülk hakkı, bir irtifak hakkı değil, paylı mülkiyete tabi bir taşınmazdan paydaşların zaman itibarıyla mesken olarak yararlanmalarını sağlayan bir haktır. Bir nevi mülkiyet hakkıdır. Bu hususta tapuda yapılan işlemler de irtifak kurmaya yönelik işlemler değildir. Bu işlemler paylı mülkiyete tabi taşınmazdan yararlanmayı sağlayan sözleşmeyi tapu kütüğünde belirtmeye yarar. İrtifak hakları tapu sicilinde irtifaklar sütununa tescil edilmelidir. Oysa devre mülk hakkı KMK m. 60 ve m. 61/II düzenlemeleri gereğince beyanlar sütununa yazılmalıdır. Aynı görüşte Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 579; Tekinay, Eşya, s. 133, Aksi görüşte, Ayşe Akdemir Havutçu, **De re M i Ha ı**, İzmir 1987, s. 46; Ethem Saba Özmen, **De re M i Ha ı**, Ankara 1988, s. 102.

<sup>414</sup> Bkz. s. 104 vd.

bölüm üzerinde devre mülk kurulduğunda doğal olarak ana gayrimenkulün kayıtlı olduğu ve kat mülkiyetine geçilmesiyle işlemlere kapalı bir hal alan tapu kütüğünün beyanlar sütununda ilgili bağımsız bölümün niteliği “*mesken*” olarak gözükecektir.

Bir bağımsız bölümde devre mülk hakkı kurulması, aksi yönetim planında belirtilmiş olmadıkça, diğer bağımsız bölüm maliklerinin rızasına bağlı değildir (KMK m. 62). Devre mülk hakkı kurulurken mesken olarak kullanılmaya elverişlilik şartının varlığına ilişkin bir inceleme yapılması gerektiğine dair bir düzenleme olmadığı için bu hususta tarafların açıklamalarıyla yetinileceği kabul edilir<sup>415</sup>.

Devre mülk hakkının kurulabilmesi için gerekli bir diğer şart, üzerinde devre mülk hakkı kurulacak taşınmazda devre mülk hakkı sahibi olacak kişilerin paydaş olmalarıdır. Paydaşlar başlangıçta birlikte kazanımda bulunabilecekleri gibi, malik sonradan diğerlerine pay devretmiş olabilir.

Devre mülk hakkının bağlı olduğu pay, devrelerin sayı ve süreleri esas alınarak eşit biçimde belirlenir. Devre mülk hakkı kurulurken her devre mülk hakkı sahibine özgülünen devre sayısı ve süreleri hesaplanırken paylı mülkiyetteki paylaşma oranlarının eşit olması sağlanacaktır. Bunun aksi devre mülk kurulmasına ilişkin resmî senette kararlaştırılabilir (KMK m. 58/I).

Devre mülk hakkı tapu sicil müdürlüğünde resmî şekilde yapılacak sözleşme ile kurulabilir<sup>416</sup>. Bu resmî senette her hak sahibine ait mülkiyet payı ve bu paya tanınan taşınmazdan yararlanma devreleri ile süreleri belirtilecektir. Devre mülk hakkı, yararlanılan eşyaya bağlı bir haktır.

---

<sup>415</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 580.

<sup>416</sup> Devre mülk hakkına ilişkin hükümlerin tescil ilkesine istisna olduğunu, devre mülkün kanun gereği beyanlar sütununa yazılarak kurulacağını savunan yazarlar olduğu gibi (Şeref Ertaş **De re m l a ı** Manisa Barosu Dergisi S. 17 s. 6; Türker Tok, **De re M l e De re Tat l**, Ankara 2000, s. 21), kanun koyucunun devre mülkün bir irtifak hakkı olduğunu belirttikten sonra tescille kurulacağını belirtmeyi gerek bulmadığını savunan yazarlar da vardır (Özmen s. 138-139; Havutçu s. 72; Mehmet Ünal, **De re M l Ka ramı**”, Selçuk Üniversitesi, Prof. Dr. Jale G. Akipek’e Armağan, Konya 1991 s. 402.



Bir devre mülk hakkına tanınan yararlanma süresi en az on beş gündür (KMK m. 59). On beş günden az yararlanma süresi kararlaştırılmışsa tapu memuru devre mülk hakkını kurmaktan kaçınmalıdır<sup>417</sup>. Eğer on beş günden az bir yararlanma süresi öngörülmüş olmasına rağmen bir devre mülk hakkı tanınmışsa bu işlem geçersizdir<sup>418</sup>.

Devre mülk sözleşmesi, paydaşların dönem süreleri, devir ve teslimi, yararlanma şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi, yöneticilerin hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları gibi hususlara ilişkin düzenlemeleri içerir. Bu sözleşme bütün hak sahipleri tarafından imzalanır ve taşınmaza ilişkin tapu kütüğünün beyanlar sütununda gösterilir (KMK m. 61/I).

Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devredilebilir, temlik edilebilir ve mirasçılara geçebilir (KMK m. 58/II).

Doğal olarak devre mülk sözleşmesinin birkaç satırlık beyanlar sütununa baştan sona yazılması mümkün değildir. Bunun yerine sadece “*devre mülk*” sözleşmesi gibi bir ibare yazılacaktır. Devre mülk sözleşmesinin metni ise taşınmaza ait “*resmî belgeler*” arasında saklanacaktır. Devre mülk sözleşmesinde yapılabilecek değişikliklerin de aynı şekilde beyanlar sütununda işaret edilmesi ve değişiklik metninin resmî belgeler arasına konulması gerekir.

Tapu kütüğünün beyanlar sütununa kaydedilmesiyle devre mülkün kurulduğu ve tâbi olacağı esaslar kamuya duyurulmuş olacağı için bu hususun beyanlar sütununa yazımı açıklayıcı niteliktedir. Bu sayede cüz’i halefleri de bağlayacağı düşünülen sözleşmeden her ilgili bilgi sahibi olacaktır<sup>419</sup>. Kanunda bu hususa ilişkin açık bir düzenleme olmamasına rağmen, devre mülk sözleşmesi ile kat mülkiyetindeki yönetim planı arasında benzerlik kurularak, devre mülk

---

<sup>417</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 581.

<sup>418</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 581.

<sup>419</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 581.

sözleşmesinin beyanlar sütununa kaydedilmesinin hukukî niteliğinin yönetim planının hukukî niteliğindeki gibi olduğu savunulmaktadır<sup>420</sup>.

## 2. Kadastro Kanunu nda n r len beyanlar

Taşınmaz üzerinde malikinden başka bir kişiye veya paydaşlardan birine ait bir muhdesat (yapılı, dikili şeyler) varsa, bunun sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi tutanağın ve kütüğün beyanlar sütununa yazılır<sup>421</sup> (Kad. K. m.19/II).

Muhdesatın beyanlar sütununda kayıtlı olması, bir taşınmaz üzerinde başkasına ait ağaçların veya binaların bulunduğunu gösterir. Başka bir ifadeyle fiilî durumun belirlenmesini sağlar<sup>422</sup>. Muhdesatın varlığı bu beyanın varlığına bağlı değildir; ancak beyanlar sütununa kayıt, iyiniyeti bertaraf etmeye yarar. Muhdesat beyanlar sütununa kaydedilmemişse iyiniyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez.

Aşağıda ele alınacak beyan, Kadastro Kanunu'nda öngörülmemiş olmakla birlikte kadastro ile doğrudan ilgisi<sup>423</sup> nedeniyle bu bölüm içinde ele alınmıştır. Kanun hükmüne dayanmayan bir düzenleme olması nedeniyle hatalı olmakla birlikte, uygulamada Genelge'nin öngördüğü bu beyan türünün yazımı yapılmaktadır. Bu durum kanımızca, beyanlar sütununa yapılacak olan kayıtlar için de geçerli olan sınırlı sayı ilkesinin ihlâlini oluşturur.

---

<sup>420</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 581.

<sup>421</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 222, Ünal/Başpınar, s. 346.

<sup>422</sup> 22.12.1995 tarihli1/3 sayılı İBK (3.6.1996 tarihli 22655 sayılı RG).

<sup>423</sup> 1983 tarihli 2896 sayılı Kanun ile 6831 sayılı Kanun'da yapılan değişiklikle orman dışına çıkarma işlemi idarî nitelikte bir sınır düzeltme işlemi değil orman kadastro suna ilişkin doğrudan doğruya bir hukukî işlem olarak görülmektedir.

6831 sayılı Orman Kanunu m. 2’de öngörülen şartlar gerçekleştiğinde orman sayılan yerler yetkili organlar<sup>424</sup> tarafından orman dışına çıkartılır<sup>425</sup> ve orman sınırı dışına çıkarılan yerlerden devlete ait olanlar Hazine adına, tüzel kişiliği haiz kamu kuruluşlarına ait ise bu kurumlar adına, özel kişilere ait ise, şahıslar adına kaydedilir ve tapuda gerekli düzeltme işlemleri yapılır. Tarıma açma amacıyla orman sınırı dışına çıkarılan bu yerler orman içi köy halkının yerleştirilmesinde kullanılacaktır. Orman Kanunu m. 2’nin bir amacı gerçekten orman olmadığı halde fiilen bu niteliği tanınmış olan yerlerin orman sınırların dışına çıkartılmasını sağlamaktır. Bu maddenin diğer bir amacı da 31.12.1981 tarihinden önce tarıma, hayvancılığa veya yerleşime açılmış olduğu için orman niteliğini kaybetmiş, bilim ve fen açısından da orman olma özelliği artık kalmamış olan yerleri ekonomiye kazandırmaktır<sup>426</sup>.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nın 29.01.2010 tarihli 1964 sayılı genelgesine göre, Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin tescili için öncelikle hangi alanların orman sınırı dışında kaldığının tespiti gerekir. Bunun için orman kadastro komisyonları tarafından orman haritalarını kadastro paftalarıyla kenarlaştırma yapılır. Kenarlaştırma işleminde, orman paftası ile normal paftalar kesiştikleri yerden üst üste ya da yanyana çakıştırılır. Bu işlem sonucunda gerçek kişilerin ya da Hazine hariç tüzel kişilerin sahip olduğu tapu kütüğüne tescilli taşınmazlardan kısmen veya tamamen orman paftasında veya Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerde kalanlar olabilir. Hem kadastro paftasında hem orman paftasında çakışan bu alanda yer alan parselin tescilinde tapu kütüğünün beyanlar sütununa ormanla çakışma varsa taşınmazın ne kadarlık kısmının orman sınırı içinde kaldığı, Hazine adına orman sınırı dışında çıkarılan yer ile çakışma varsa yine taşınmazın ne kadarlık kısmının bu alanda kaldığı işlenir. Bu işlem sonucunda bu parsellerin maliklerine ve varsa aynî ve

---

<sup>424</sup> Çevre ve Orman Bakanlığı, Orman Kadastro Komisyonları, Tapu Kadastro Komisyonları

<sup>425</sup> Detaylı bilgi için bkz. Mehmet Dursun **Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Yerlerin Hukuki Durumu**, Konya 2010, s. 111 vd. ; Mehmet Ünal, **Orman Hukuku**, Ankara 2010, s. 109 vd. ; Şükrü Özdemir/ Necip Deda, **Orman Hukuku Ceza ve Kadastro Davaları**, C. I, Ankara 1991, s. 414, 426, 449 vd. ; Burhan Sınmaz/İzzet Karataş, **Orman Kadastro**, Ankara 1995, s. 256 vd.

<sup>426</sup> Ünal, Orman Hukuku, s. 108

şahsî hak sahiplerine bilgi verilir. Bu beyanın yapılması çakışan alanları bildirmeye yarar. Çakışan alanlar bu sayede tespit edilecek ve ilgili işlemler buna göre yapılacaktır.

Bu genelge doğrultusunda; kadastrosu tamamlanmış yerlerde ormanların ve 6831 sayılı Kanun'un 2/A veya 2/B maddelerine<sup>427</sup> göre Hazine adına tescilli taşınmazlarda tamamı orman sınırı içinde ya da 2/A veya 2/B sahasında kalan Hazine adına kayıtlı taşınmazlardan, üzerinde müstakil ve daimi aynî hak tesis edilmemiş olanların tapu kütük sayfasının beyanlar sütununa *"tamamı orman sınırı içinde 6831 sayılı Kanunun 2/A veya 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan sahada kalmaktadır."* şeklinde uygun olan belirtme yapılmak suretiyle kütük sayfası kapatılır. Kütük sayfası kapatılan taşınmaz orman veya Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan alana dâhil edilir. Bu durumda beyanlar sütununa kayıt edilmesi, kütük sayfasının kapatıldığına işaret eder.

### **3. K l t r e Ta at Varlı larını Koruma Kanunu nda n r len beyanlar**

Devlete veya kamu tüzel kişilerine ait taşınmazlarda ya da özel hukuk tüzel kişilerine ve gerçek kişilerin mülkiyetinde olan taşınmazlarda varlığı bilinen veya gelecekte ortaya çıkacak olan korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür varlıkları Devlet malı niteliğindedir<sup>428</sup>.

Taşınmaz kavramı, kültür ve tabiat varlıkları yönünden ayrı bir anlam taşır. Kültür ve tabiat varlığı sayılan bir yapı, üzerinde bulunduğu taşınmazla birlikte

---

<sup>427</sup> 6831 sayılı Kanunun 2/A maddesi henüz işgal edilmemiş ancak tarıma elverişli yerleri, 2/B maddesi hâlen işgal altında olan ve işgal eden kişiler tarafından üzerinde tarım, hayvancılık yapılan ya da üzerinde konut inşa edilmiş olan yerleri orman sınırı dışına çıkarmayı düzenlemektedir.

<sup>428</sup> Halil Kalabalık, **İmar Hukuku**, (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma), 2005 s. 679.

koruma kapsamına alınır, yapının bütünleyici parça olma özelliği sürer, fakat yapının üzerinde bulunduğu arsa da taşınmaz kültür ve tabiat varlığı kapsamına girer<sup>429</sup>.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı ile doğal sit alanı olan taşınmazlar Kültür ve Turizm Bakanlığınca belirlenir (m. 7). Taşınmaz kültür ve tabiat varlığı sayılacak taşınmazlar tek ve bağımsız olarak ya da çevresiyle ve öteki taşınmazlar ve yapılarla birlikte bir bütün olarak koruma kapsamına alınır. Bu kapsamda ya tek tek taşınmaz kültür varlıklarından ya da sitlerden söz edilir<sup>430</sup>. Gerekli işlemler tamamlandıktan sonra, mahalli mülki amirin bildirim üzerine, kültür ve tabiat varlığı ve doğal sit alanları olan bu taşınmazın korunması gerektiği Bakanlığın koordinatörlüğünde ilgili ve faaliyetleri etkilenen kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri alınarak tapu kütüğünün beyanlar sütununa işlenir<sup>431</sup>.

Tapu kütüğünde taşınmazın kültür varlığı olduğuna ilişkin beyanın olması, bu taşınmaza ilişkin işlemlerde kültür varlığına ilişkin mevzuat hükümlerinin uygulanmasına yol açar<sup>432</sup>. Bir alanın sit alanı olarak ilanında o alandaki imar planı uygulamasını durdurur (2863 sayılı Kanun m. 17). Koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar, koruma kurulu tarafından bir ay içinde geçiş dönemi yapı şartları belirlenir. İlgili valilikler ve belediyeler anılan koruma amaçlı imar planını en geç bir yıl içinde koruma kuruluna değerlendirilmesi için vermek zorundadır.

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları KTVK m. 18 hükmü gereğince koruma kurulları tarafından, taşınmaz maliklerinin başvurusu üzerine gruplandırılacaktır. Gruplandırılan taşınmaz kültür varlıklarının tapu kütüğünün beyanlar sütununa bu husus kaydedilecektir (KTVK m. 18/I). Gruplandırılmayan

---

<sup>429</sup> Aydın Zevkliler, **Taşınmaz Malın Yetkileri Açısından İmar Kurallarına Anlaşılabilir Zarar Verici İnşaat**, AÜHF Yayınları, Ankara 1982, s. 366.

<sup>430</sup> Kalabalık, s. 680.

<sup>431</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 222; Ünal/Başpınar, s. 347; Yeşil, s. 412.

<sup>432</sup> Yeşil, s. 412.

taşınmaz kültür varlıklarının onarım ve yapı esaslarının belirlenmesi mümkün olmadığından bu beyanın yapılması önem taşır. Bu gruplandırmanın beyanlar sütununa işlenmesi açıklayıcı niteliktedir. Ancak, beyanın yapılmasıyla bir taşınmazın kültür varlığı olduğu belirlendiğinde yerel yönetimler, taşınmaz kültür varlığının bulunduğu parselde değişiklik yapamaz. Bu idarelerin ek veya eklenti suretiyle yapılacak veya yeniden yapılacak yapılara ait koruma kurullarınca verilen kararlarda veya onaylanmış kültür varlığı projelerinde değişiklik yapmaları da yasaktır. Yerel yönetimler, ancak yapılacak yapının fen ve sağlık şartlarının mevzuata uygunluğunu denetler (KTVK m. 18/II).

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parselleri, taşınmaz kültür varlıklarının niteliğine etki edecek şekilde ayırma veya birleştirmeye tabi tutulamaz (KTVK m. 18/III).

Kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu yerlerde veya bu taşınmazların çevrelerinde yapı yapılması, daha önce yapılmış yapılarda değişiklik, ekleme ve onarımların gerçekleştirilmesi yasağı vardır (KTVK m. 9, m. 16).

#### **4. İmar Kanunu nun n rd e an**

Herkesin kullanımına tahsis edilmiş olan yerler tapu siciline tescil edilmezler (TMK m. 912). İmar planında bu nitelikteki yerlere isabet eden Hazineye veya özel idareye ait arazi ve arsaların belediye ve mücavir alan içinde belediye, dışında ise özel idare lehine bedelsiz olarak terkin edilmesi gerekir. Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nın rızasının alındığının, belediye veya özel idarenin terkin talebinde bildirilmesi halinde tapu kütüğündeki kayıtlar terkin edilir. Belediyeye mal edilen arazi ve arsaların amacına uygun olarak kullanılması, keyfiliğin önlenmesi için bu yasaklamalar getirilmiştir. Bu yolla belediyeye mal edilen yerlerin kullanım şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiğinde belediye ve özel idarece devir alınan idareye aynı usülle iade edilmelidir; çünkü amaç dışı kullanım söz konusu olacaktır. Buna aykırı davranışı tespit edilen kişiler,

şahsen sorumlu olacaktır<sup>433</sup>. Belediye ve özel idareler yetkisini aşp bu yeri satarsa hukuka aykırı işlemde bulunmuş olduğundan bu işlem idarenin malvarlığında sebepsiz zenginleşmeye yol açar ve idarenin tazmin borcu sonucunu doğurur.

Bu şekilde sicilden terkin edilen yerler bu idarelerce devir ve temlike konu edilemeyeceği gibi başka bir amaçla da kullanılamaz. Bu husus terkin işlemiyle birlikte, terkini yapılan taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar sütununda belirtilir (3194 sayılı İmar Kanunu<sup>434</sup> m. 11).

Burada her ne kadar “*şerh konur*” ifadesi kullanılmışsa da, maddede öngörülen bu kayıt bir beyandır. Bu hükmün “... *tapu kütüğünün beyanlar sütununda gerekli belirtme yapılır*” şeklinde olması gerekirdi.

Bu beyan ilgili arazi ve arsalar üzerinde belediye ve özel idarenin tasarruflarını kısıtlar, zira belediye ve özel idareler bu nitelikteki arazi ve arsaları başka bir amaç için kullanamaz ve bunları satamaz. Eğer bu husus beyan olarak kaydedilmesi gerektiği halde kaydedilmemişse yine de bu arazi ve arsalar, belediye ve özel idare tarafından başka amaçla kullanılmayacak ve satılmayacaktır; çünkü bu husus kamu düzenine ilişkindir. Bu hususun beyanlar sütununda gösterilmesi sadece açıklayıcı nitelik taşır, var olan kamu hukuku kısıtlamasını açıklar, kurucu bir etkisi yoktur.

## **5. Ta ulama e Kadastro Pa talarını Yen leme Y netmel nde n r len e anlar**

Güncelliğini yitiren kadastro alanlarının yenilenmesi esastır. Teknik nedenlerle yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden veya eksikliği görülen ve en az bir mevki veya ada biriminde zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde

---

<sup>433</sup> Eraslan Özkaya **Açı lamalı e U ulamalı İmar Kanunu er Ve Me zuatı**, Ankara 1997, s. 146.

<sup>434</sup> 9.5.1985 tarihli 18749 sayılı RG.

göstermediği tespit edilen tapulama ve kadastro paftaları, Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Kanunu<sup>435</sup> hükümlerine göre Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün teklifi ve ilgili bakanın onayı ile yenilenir (TKPYK m. 1).

Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği'ne<sup>436</sup> göre teknik sebeplerle yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden, eksikliği görülen, zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermediği tespit edilen tapulama ve kadastro paftalarının yenilenmesi işlemleri yapılır (TKPYK m. 1). Yenileme işlemi, önceki kadastro ile saptanan mülkiyet ve geometrik durumu yok sayan yeni bir kadastro çalışması değil, mümkün olduğu kadar aslına sadık kalınarak onun eksikliklerini tamamlayan, sınırlarında ve yüzölçümlerinde görülen yanlışlıkları "*orantı*" ve "*dengeleme*" kurallarına göre düzelten, mülkiyet ve mülkiyete ilişkin hakları inceleme konusu yapmayan bir önceki kadastroya ek niteliğinde bir işlemdir<sup>437</sup>. Yenileme yalnız teknik çalışmaları kapsar, tapu siciline geçmiş veya geçmemiş mülkiyet ve mülkiyete ilişkin haklar inceleme konusu yapılamaz (TKPYK m. 4/I). Yönetmeliğin m. 11 düzenlemesine göre yenilecek alanın tespiti ve ilanından sonra yenilemeye tabi olacak taşınmaz malların listesi tapu sicil müdürlüğüne gönderilir, tapu sicil müdürlüğüne ilgili taşınmaz malların tapu kütük sayfalarının beyanlar sütununa "*Yenilemeye tabidir*" şeklinde belirtme yapılır. Bu belirtme taşınmazın yenilemeye tabi olduğunu ilgililere açıklayan bir kayıttır, kişiler bunu bilerek işlem yapacaklardır.

Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği m. 32 düzenlemesine göre askı ilanı süresi içinde, kadastro mahkemesinde dava açılan taşınmaz malların yenileme tutanağı ve eklerinin tasdikli birer sureti müdürlükte bırakılarak asılları ilgili mahkemeye gönderilir. Mahkemeye gönderilen yenileme tutanaklarına ada raporunun tasdikli bir sureti de eklenir. Ayrıca dava açılan

<sup>435</sup> 25.6.1983 tarihli 18088 sayılı RG.

<sup>436</sup> 21.3.1995 tarihli 22234 sayılı RG.

<sup>437</sup> Yarg. 7.HD. 23.5.2006 tarihli E. 2006/1636, K. 2006/1661 sayılı kararı. [http://www.hukukturk.com/fractal/hukukTurk/pages/findKararDetail\\_n.jsp?pKunye=Yargıtay](http://www.hukukturk.com/fractal/hukukTurk/pages/findKararDetail_n.jsp?pKunye=Yargıtay)  
7. Hukuk Dairesi- Esas%20No: 2006/1636 - Karar%20No: 2006/1661 - -  
Tarih: 23.05.2006 (16.01.2011)



taşınmaz mallar bir yazı ile tapu sicil müdürlüğüne bildirir. Tapu sicil müdürlüğüne ilgili parsellerin tapu kütüğü sayfasının beyanlar sütununa "*Yenileme sebebi ile.....mahkemesinin ..... dosyasında davalıdır*" belirtilmesi yapılır. Bu belirtme taşınmazın yenilemeye tabi olduğunu ve bu konuda açılmış olan bir dava olduğunu ilgililere açıklayan bir kayıttır, kişiler bunu bilerek işlem yapacaklardır.

Tapu kütüğünde düzeltme yapılması gerektiğinde; kesinleşen yenileme tutanak ve ekleri ilgili tapu sicil müdürlüğüne bir üst yazıya bağlanarak devredilir. Tapu sicil müdürlüğüne; kadastro müdürlüğünün yazısı yevmiye defterine kaydedilir. Yenileme tutanağına uygun olarak tapu sicilinde gerekli tescil veya değişiklikler Tapu Sicil Tüzüğüne göre yapılır. Daha önce ilgili parselin tapu kütüğü sayfasının beyanlar sütununda yapılan "*yenilemeye tabidir*" belirtmesi aynı yevmiye numarasıyla terkin edilir. Taşınmaz mal maliklerinin talebi halinde yeni durumu gösteren tapu senedi bir defaya mahsus olmak üzere harç tahsil ettirilmeden imza karşılığı verilir. (Tapulama ve Kadaströ Paftalarını Yenileme Yönetmeliğı m.35)

## 6. İmar d zenlemes esnasında apılaca olan eyanlar

### a) İmar Kanunu nun 18. Maddes U arınca Ya ılaca Araz e Arsa D zenlemesi ile İl l Esaslar Ha ında Y netmel te n r len beyanlar

Şehirleşmenin hızla artmasıyla özellikle konut ve sosyal amaçlı alanların düzenlenmesine duyulan ihtiyacın giderilmesi için imar planları yapılır. Tapu sicilinde tescile konu olacak bu imar planlarını yapma yetkisi belediyelere, il özel idarelerine ve özel kanunlarla plan yapma yetkisi tanınmış kamu idarelerine (Örneğın, TOKİ, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı) aittir.

Tapu sicilinde tescile esas oluşturacak planlar imar parselasyon planlarıdır<sup>438</sup>. İmar düzenlemesine karar verilip bu planlar kesinleştikten sonra, ilgili idarenin talebi üzerine, düzenlemeye tâbi tutulan taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar sütununa bu taşınmazın imar düzenlemesine tâbi olduğu işlenecektir (İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik m. 29). Bu beyan yapıldıktan sonra, artık ilgili idare düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren tüm parsellere ilişkin ayırma veya birleştirme taleplerini dikkate almayacaktır. Genel hizmetlere yönelik düzenlemeler öncelikle ve acilen sonuçlandırılacaktır<sup>439</sup>.

İmar parselleri, kadastro ve imar parselinden bağımsız olarak, birden fazla kadastro ve imar parseli birleştirilerek veya yoldan da alınarak oluşturulabilir. İmar parseli bağımsız veya paylı olarak tescil edilebilir. Eğer ileride kat irtifakı ve kat mülkiyetine esas olacak bağımsız bölüm adedi plan ve şüyu cetvelinde belirtilmişse<sup>440</sup> bu parselin kütüğünün beyanlar sütununa "*İmar Kanununun 18inci maddesindeki kat mülkiyeti esası uygulanmıştır*" ifadesi işlenecektir (İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliği<sup>441</sup> m. 10).

Tescil işlemi için tapu sicil müdürlüklerine gönderilen dağıtım cetvelleri kadastro veya imar parsellerinin bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar sütununa kaydedilir ve sonra sırayla imar parsellerinin tescili yapılır (İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliği m. 41).

---

<sup>438</sup> İmar parselasyon planları, uygulama imar planı sonrası imar parsellerinin oluşturulmasına yönelik oluşturulan planlardır.

<sup>439</sup> Nusret İlker Çolak, **İmar Hukuku**, İstanbul 2010, s. 323.

<sup>440</sup> Yeşil, s. 391

<sup>441</sup> 2.11.1985 tarihli 18916 sayılı Mükerrer RG.

İmar parselleri için tapu senedi düzenlenmektedir. Tapu senedine plan numarası ve imar parselinin oluşum şekli yazılmaktadır. Bu kapsamda, kadastro parselindeki binaların malikleri imar parselinin kütüğündeki beyanlar sütununda belirtilecektir (İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliği m. 41). Kadastro parselinin maliki belli değilse, imar parselinin beyanlar sütununda buna uygun kayıt yapılacaktır. Kadastro parselinin tamamı imar uygulamasına giriyorsa sahife kapatılır ve bu husus tapu kütüğünün beyanlar sütununda belirtilerek sayfalar arasında bağlantı kurulur<sup>442</sup>.

Kat mülkiyeti ve kat irtifakının bulunduğu taşınmazların tamamı imar parseli olmuşsa, kat mülkiyetinden önceki ana sayfa açılıp imar parseli için yeni sayfaya nakil yapıp kat mülkiyeti kütüğü ile bağlantı sağlanır. Bağımsız bölüm sayfalarında gerekli düzeltmeler (ada/parsel kayıtları) yapılarak beyanlar sütunlarında imara tâbi olduğu belirtilir. Eğer kısmen imar parseli oluşmuşsa, ana taşınmazın bulunduğu yer yeni bir imar parseli ise ana taşınmazda ve her bağımsız bölüm sayfalarındaki ana taşınmazın yüzölçümünde gerekli düzeltme yapılır, ada/parsel durumu yazılır, kütük sayfalarında gerekli değişiklik yapılır ve imara tâbi olduğu beyanlar sütununa işlenir<sup>443</sup>.

Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tâbi parsel başka parsellerle birleşip veya yoldan alınan kısım ile birlikte yeni bir imar parselini oluşturuyorsa, bu taşınmazlara birleştirilen parsel sahipleri payları oranında miktar sahibi olacaktır. İmar düzenlemesi zemine yönelik bir uygulama olduğundan, imar düzenlemesi sonucunda, bu üçüncü kişilerin kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi taşınmazların maliki olması mümkün değildir. Bu taşınmazlar şüylama nedeniyle yeni imar uygulamasına alındığında yeni yüzölçümü miktarı oluşur. Oluşan bu yeni miktarın ana taşınmazın yüzölçümüne ilave edilerek yeni ada ve parselin ana taşınmazda düzeltilmesi, ilave edilen miktar sahiplerinin hisseleri oranında ana taşınmazda tescil edilmesi, bağımsız bölüm sayfalarında ada, parsel ve yüz ölçümü düzeltmelerinin

---

<sup>442</sup> Yeşil, s. 392.

<sup>443</sup> Yeşil, s. 392.

yapılması gerekir. İlave edilen miktar sahipleri sadece ana taşınmazın tapu kütüğünde gösterilir, bu kişiler hisseleri üzerindeki tasarrufları ancak ana taşınmazda yapabileceklerdir. Bağımsız bölümlerin kütük sayfalarında bu kişiler malik olarak tescil edilemez. Şüulama sonucu ilave edilen bu kişiler hakkında ana taşınmaz ve bağımsız bölümlerin tescilli olduğu kütük sayfalarının beyanlar sütununa örneğin “*İmar düzenlemesi sonucu ana taşınmaza tescil edilen ..... ait ..... hisse zemine yöneliktir*” ifadesini içeren kaydın yapılması gerekir<sup>444</sup>.Yapılan bu beyan, imar düzenlemesi sonucu oluşan bu yeni parselde miktar sahibi olan kişilerin belirtilmesini sağlar.

**b) Tescile da ana olan mar lanının dar ar ıda  
tal al nde a ilaca e an**

İmar Kanunu m. 18 gereğince yapılan imar tescilleri sonrasında, tescile dayanak olan imar planının idari yargıda iptal edilmesi halinde sadece bu karara uygun yeni bir imar düzenlemesi yapılarak kadastral parselde dönülebilir. İmar parsellerinin belediye veya özel idarenin alacakları encümen kararı ve talebi ile kadastral parselde dönme imkânı yoktur<sup>445</sup>. İdari yargının plan iptali kararı, ilgili olduğu taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar sütununda gösterilecektir<sup>446</sup>. Tapu kütüğünün beyanlar sütununda belirtme büyük önem taşımaktadır; zira o taşınmazla ilgili olan planın iptal olduğu bu kayıttan anlaşılacaktır ve yeni bir imar planı yapılincaya kadar işlem yapılmayacaktır. Üst ölçekli planlarda değişiklik yapılması halinde alt ölçeklerdeki planlar kendiliğinden değişip bunlarla uyumlu hale gelmeyeceğinden, alt ölçekli planların usulüne uygun olarak, yetkili idarelerce

<sup>444</sup> TKGM Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı'nın 18.02. 2004 tarihli 074/169-845 sayılı yazısı.

<sup>445</sup> Yeşil, s. 393; Özkaya, s. 220. Aksi görüş, Kalabalık, s. 286.

<sup>446</sup> TKGM Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı'nın 13.07.1992 tarihli 18013/176-2992 sayılı yazısı.

değiştirilmesi, bu değişikliğin askıya çıkartılarak kesinleştirilip yürürlüğe konulması gerekir<sup>447</sup>.

## 7. Kıyı Kanunu nda n r len beyan

Kıyılarda doldurma ve kurutma yöntemleriyle yeni arazi yaratılması ve bu arazilerin tapu siciline tescili mümkündür<sup>448</sup>. Denizlerde, tabii ve suni göllerde, akarsularda sadece kamu yararının gerektirdiği hallerde bazı amaç ve şartlarda, uygulama imar planı gereğinde doldurma ve kurutma yoluyla arazi kazanılabilir (3621 sayılı Kıyı Kanunu<sup>449</sup> m. 7). Gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri bu yolla arazi kazanamaz (Kıyı K. m. 7). Suyun doldurulması ve kurutulması yöntemiyle oluşturulan araziler de kıyının hukuksal rejimine tâbidir<sup>450</sup>. Bu nedenle kıyı olarak kabul edilen ve kıyı hukukuna tabi yerlerde yapılacak yapılar da kanunda kıyıda yapılabileceği öngörülmüş olanlarla sınırlı olacaktır<sup>451</sup>.

Suyun doldurulması ve kurutulması yöntemiyle elde edilen araziler üzerinde, kıyılarda yapılabilen yapı ve tesislerin yanı sıra, sosyal ve teknik alt yapı ve tesisleri de yapılabilmektedir (Kıyı K. M. 7)

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik'te ise 1994 yılında yapılan değişiklikle<sup>452</sup> bu alanlara yapılmasına izin verilen yapıların çeşitliliği artırılmıştır.

---

<sup>447</sup> Cafer Ergen, **İmar Planları**, Seçkin Yayınevi, 2006, s. 410.

<sup>448</sup> Yeşil, s. 399; Kalabalık, s. 664.

<sup>449</sup> 17.4.1990 tarihli 20495 sayılı RG.

<sup>450</sup> AYM. 18.09.1991, E.1990/23, K. 1991/29 (23.01.1992 tarihli 21120 sayılı RG).

<sup>451</sup> Ümit AKIN, **İdare Hukuku Açısından Kıyıların Taahhüt ve Kurulma Hukuku Rejimi**, Yetkin Yayınları, Ankara 1998, s. 118.

<sup>452</sup> 30.03.1994 tarihli 21890 sayılı RG.

Artık bu tür arazilerde lokanta, gazino, çay bahçesi, sergi üniteleri ve idare binalarını içeren fuar, piknik ve eğlence alanları da kurulabilecektir. Kanun hükmünde yer alan sosyal ve teknik altyapı alanları “*kara, deniz ve hava ulaşımına yönelik altyapı tesisleri...*” olarak tanımlanmıştır<sup>453</sup>.

Kıyının kamu yararına kullanılması esastır. Kurutma ve doldurma yöntemiyle elde edilen araziler devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 12. maddesinde sahil şeridinde toplum yararına açık olmak şartıyla inşa edilen, konaklama sağlamayan günü birlik turizm yapı ve tesisi yapıların bu niteliklerinin tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazılması öngörülmüştür. Bu beyanın yapılması zorunlu tutulmuştur, bu beyanın yapılmaması halinde bunun yaptırımının ne olacağı düzenlenmemiştir. Bu hüküm ile Kıyı Kanunu m. 7 birlikte değerlendirildiğinde doldurma ve kurutma yoluyla elde edilen arazilerin tescili konusunda şüphe oluşmaktadır. Zira Kıyı Kanunu'nun m. 7 hükmü bu arazilerin devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu ve özel mülkiyete tâbi olamayacağını düzenlemektedir, oysa Kıyı Kanunu m. 12 hükmünün uygulanması için bu yerlerin tapu kütüğüne tescil edilmesi ve dolayısıyla da bu yerlerin özel mülkiyet konusu olması gerekmektedir. Ancak, Kıyı Kanunu'nun Uygulanması Hakkında Yönetmeliğin<sup>454</sup> m. 15/son hükmü, bu yapıların inşası için gerekli ruhsat alınırken Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nca kiralama, irtifak hakkı tesisi veya tahsis işleminin yapılmış olmasının şart olduğunu ve bu belgelerin tapu yerine geçecek belgeler olarak kabul edileceğini düzenlemiştir. Bu belgeler tapu yerine geçecek belgeler olduğundan kıyas yoluyla beyan niteliğinde kayıt yapılabileceği kabul edilmelidir. Kıyı Kanunu'nun ve ilgili mevzuat hükümlerinin amacı kıyılardan ve orada yapılacak tesislerden kamunun yararlanmasının sağlanmasıdır. Bu nedenle de doldurma ve kurutma sadece kamu idarelerince yapılacaktır ve bu işlemlerin yapılması da Bakanlık onay ve iznine tâbi tutularak sıkı kurallara bağlanmıştır. Sonuç olarak, Doldurma ve kurutma yoluyla elde edilen araziler kanunen devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunduğundan Hazine adına tescil edilecektir,

---

<sup>453</sup> Bu tanımlamanın yanlış olduğu hususunda bkz. Akın, s. 119.

<sup>454</sup> 3.8.1990 tarihli 20594 sayılı RG.

doldurmayı ve kurutmayı yapan belediyeler veya özel idareler adına tescil yapılamaz<sup>455</sup>. Hazinenin bu taşınmazına ait tapu kütüğünün beyanlar sütununa taşınmaz üzerindeki tesisler ve nitelikleri işlenecektir.

Kıyı Kanunu m. 12'nin madde başlığı tapuya şerh verilmesi ifadesini içermektedir; oysa madde metninde beyan ifadesi kullanılmıştır. Bu kayıt açıklayıcı nitelikte bir beyandır, kurucu niteliği haiz değildir. Söz konusu yapılar mevzuatın öngördüğü yapılardır<sup>456</sup> ve yapılacak kayıtlar m. 7 hükmü gereği bu yapıların özel mülkiyete konu edilememesini ve bu yapılar üzerinde ticarî kâr amacına yönelik olarak mülkiyet kazanılmasına engel olacaktır. Bu kayıtlar olmasa dahi, niteliği gereği bu yapılar Kıyı Kanunu m. 7 hükmü gereği özel mülkiyete konu olamayacak ve ticarî amaçla devredilemeyecektir. Bu kayıtlar sadece açıklayıcı bilgilerdir, üçüncü kişileri bilgilendirme amacı taşır.

## **8. Baş a anlı Özelleştirme İdares Başkanlı nca mar lanı de ş l e re z on a ılması aller nde a ılaca olan beyan**

24.11.1994 tarihli 4046 sayılı Kanun m. 41 ile İmar Kanunu'na eklenen m. 9 /II hükmü gereğince, özelleştirme programına alınan arazi ve arsalarda her tür ve ölçekte plan, imar planı ve değişiklik ve revizyonu Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı yapar. Bu planlar Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanır ve Resmî Gazetede yayımlanarak kesinleşir. İlgili Belediyeler bu arsa ve arazilerin imar fonksiyonlarını 5 yıl değiştiremezler. Planlar, ilan ve askıya dair hükümlerden muaf olarak yürürlüğe girer. Bu husus ilgili taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar

---

<sup>455</sup> Yeşil, s. 400.

<sup>456</sup> Bu yapılar mevzuatın öngördüğü yapılardan değilse, Hazine adına tescil edilmeleri mümkün değildir. Yeşil, s. 400.

sütununda gösterilir<sup>457</sup>. Tapu sicil müdürlükleri belediye ve valiliklerin bu süre içinde yapacakları imar tescili taleplerini reddedeceklerdir<sup>458</sup>. Bu hususun beyan olarak yazılması açıklayıcı niteliktedir, taşınmazın özelleştirme programında olduğunu üçüncü kişilere duyurur ve böylelikle üçüncü kişilerin iyiniyetini bertaraf edicidir.

## 9. 2 1 Sa ılı Kanunda n r len eyanlar

### a) Tapu tahsis bel es n n e anlar s tununda belirtilmesi

Tapu tahsis belgesi sadece Hazine, Belediye, Özel İdare ve Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait arsa ve arazi yapanlara verilen ve hak sahipliğini gösteren bir belgedir. İmar Affi kapsamına giren yerlerden olmasına rağmen, hisseli veya başkalarına ait arsa veya araziler üzerinde yapılmış yapılar için tapu tahsisi belgesi verilmez<sup>459</sup>. Tapu tahsis belgesi tapu olmayıp ıslah imar planı veya kadastro planı yapıldıktan sonra verilecek tapu için esas oluşturmaktadır (2981 sayılı İmar Affi Kanunu 22.5.1986 tarihli 3290 sayılı Kanun'un 4. maddesi ile değişik m. 10/a II).

2981 sayılı İmar Affi Kanunu<sup>460</sup>, nun 22.5.1986 tarihli 3290 sayılı Kanun m. 4 ile değişik 10. maddesinin a fıkrasına göre, Hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekonduların sahiplerince yapılmış yapılar, tespit ettirildikten sonra, kayıt maliki kamu kuruluşunca bu yer hak sahibine tahsis edilecektir. Bu taşınmazın tapu kütüğündeki

<sup>457</sup> Yeşil, s. 403, 415.

<sup>458</sup> Yeşil, s. 403, 415.

<sup>459</sup> Yeşil, s. 405.

<sup>460</sup> 8.3.1984 tarihli 18335 sayılı RG.



beyanlar sütununa bu tahsisin yapıldığına ilişkin bir kayıt yapılacak ve gecekondü sahibine tapu tahsis belgesi verilecektir.

Tapu tahsis belgesinin verilmesi sınırsız değildir; arsa tahsis edilecek kişilere 400 m<sup>2</sup>'den fazla olmamak şartıyla tapu tahsis belgesi verilecektir (2981 sayılı İmar Affı Kanunu 22.5.1986 tarihli 3290 sayılı Kanun m. 3 ile değişik m. 9/b). Tahsise konu taşınmazın tapu kütük sayfasının beyanlar sütununda ilgili İdarece, tapu tahsis belgesinde verilen bilgilere dayanılarak tapu tahsis belgesi verildiği belirtilecektir. Tapu tahsis belgesine tarih ve yevmiye numarası yazılacak ve tapu sicil müdürü tarafından mühür konulmasıyla imzalanmış olacaktır<sup>461</sup>.

Gecekondü, tapu tahsis belgesi verildikten sonra, hak sahibi olabilme özelliklerini taşıyan bir kişiye satılırsa, tahsisi yapan idarenin talebi üzerine daha önce yapılan beyanlar sütunundaki kayıt terkin edilerek, yeni hak sahibi adına tahsis kaydı yapılır (TKGM 1482 sayılı Genelge).

Beyanlar sütununa yapılan kayıt, yalnızca, burada imar affı kapsamına giren bir durum olduğunu ve ilgili hak sahibine tapu tahsis belgesi verildiğini açıklar, kurucu bir niteliği yoktur.

#### **b) İmar aına reatrt aı e at m l et el rtmes n n e anlar s tununda er alması**

İmar affı kapsamına giren taşınmazlar üzerinde 2981 sayılı İmar Affı Kanunu m. 16 düzenlemesine uygun olarak kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulabilecektir. Buna göre; kat mülkiyeti kurulmasına uygun olarak taşınmazların ortak maliklerden birinin talebi üzerine kat mülkiyeti kurulabilir. Eğer yapılan tespit ve değerlendirme belgelerinden taşınmazın henüz tamamlanmadığı anlaşılırsa 2981 sayılı İmar Affı

---

<sup>461</sup> Dörtgöz, s. 538, 311.

Kanunu'nun aradığı belgeler varsa kat irtifakı kurulabilir. Bu durumlarda beyanlar sütununa “*Kat Mülkiyeti 2981 Kanun gereğince tesis edilmiştir*” veya “*Kat irtifakı 2981 sayılı Kanun gereğince tesis edilmiştir*” vb. ifadelerle belirtme yapılmalıdır.<sup>462</sup>. Şüphesiz, yapının tamamlanmış olduğu anlaşıldığında kat mülkiyeti kurulduğundan, kat mülkiyeti kurulduktan sonra her bağımsız bölüm için ayrılan kütük sayfasının beyanlar sütununa bu kayıt yapılmalıdır.

Bu kayıtların beyanlar sütununda yazılması gerekmektedir, bu hususun Kanunda düzenlenmemiş olması bir eksikliktir.

Söz konusu belirtme burada imar affi kapsamına giren bir durum olduğunu ve 2981 sayılı İmar Affi Kanunu gereğince kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulduğunu açıklar, kurucu bir niteliği yoktur.

## **10. Kamulaştırma Kanunu na r e e a n**

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesine göre bir idareye ait taşınmaz malın diğer bir idareye devri Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesindeki usule göre yapılır. Bu usulde malı devralan idare, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılan bu malı devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Başka amaçla kullandığı takdirde, devreden idare 23. maddeye göre malı geri alır. Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesinin son fıkrasının son cümlesi bu hususun yani idarece başka bir idareye mal devrinin gerçekleştiğinin ve bu şekilde devredilen malın idarece belirlenmiş amaç dışında başka bir amaçla kullanılmayacağını, kullanılması halinde devreden idare tarafından geri alınacağını tapu kütüğünün beyanlar sütununa şerh verileceğini düzenlemiştir. Burada kullanılan ifade yanlıştır; çünkü beyan ve şerh iki farklı kavramdır. Bu maddede düzenlenen şerhi niteliği gereği beyan olarak yorumlamak gerekir. Burada

---

<sup>462</sup> Dörtgöz, s. 539.

şerhin varlığını gerektirecek ne bir kişisel hakkın kuvvetlendirilmesi, ne Kanunda öngörölmüş tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına ilişkin hallerden biri, ne de geçici tescil şerhi gerektiren hallerden biri söz konusu olduğu için burada teknik anlamda bir şerh yoktur. Burada yapılacak kayıt, devredilen malın idarece belirlenmiş amaç dışında başka bir amaçla kullanılmayacağını, kullanılması halinde devreden idare tarafından geri alınacağını açıklayıcı nitelikte bir beyan olacaktır. Kanundaki yanlış ifadenin düzeltilmesi gerekmektedir; beyanlar sütununa kaydedilir ifadesi kullanılabilir.

### **11. Haz ne e A t Tarım Araz ler n n Satışı Ha nda Kanun un n rd e anlar**

Hazineye ait tarım arazileri belirli koşullar altında peşin veya taksitle satılabilir. Hazineye ait tarım arazilerinin satışı 4070 sayılı Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkındaki Kanun'da<sup>463</sup> düzenlenmiştir. 4070 sayılı Kanun'un 03.07.2003 tarihli 4916 sayılı Kanun'un 16. maddesi ile değişik m. 10 hükmü uyarınca, bu Kanuna göre satılan tarım arazileri on yıl süre ile tarım dışı amaçlarla kullanılamaz; bu husus tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazılır (m. 10/c. 1). Tapu kütüğünün beyanlar sütununa yapılan bu kayıt, bu taşınmazın on yıl süreyle tarım dışı amaçla kullanılmayacağını açıklar, kurucu niteliği yoktur. On yıllık sürenin sonunda kaydın hükmü kalmayacağından beyanın çizilmesi gerekir. Beyanlar sütunundaki kayıt çizilmezse tarım amaçlı kullanımın devam ettiği anlamına gelir. On yıllık sürenin sonunda taşınmaz maliki bu araziye tarım dışı amaçla kullanmak isterse, Tarım ve Köyişleri Bakanlığından izin almak zorundadır. (4070 sayılı Kanun m. 10/c. 2). Bu izni aldıktan sonra, tapu sicil müdürlüğüne başvurup var olan beyanın çizimini sağlamalıdır. Beyan açıklayıcı olduğundan ve taşınmaz üzerinde herhangi

---

<sup>463</sup> 19.2.1995 tarihli 22207 sayılı RG.

bir aynî hakkın doğumuna veya sona ermesine etki etmeyeceğinden bu çizimin yapılmamış olması üçüncü kişilerin menfaatlerinin ihlâlüne de yol açmayacaktır.

## **12. Ticarî İşletme Rehni Kanunu nda n r len eyanlar**

21.07.1971 tarih ve 1447 sayılı Ticarî İşletme Rehni Kanununun m. 7 hükmü uyarınca; bu Kanun gereği tesis edilen rehin, ticarî işletmenin üzerinde faaliyet gösterdiği taşınmaz işletme sahibine ait ise bu taşınmazın tapu kütüğündeki sayfasındaki beyanlar sütununa derhal yazılmalıdır. Ancak bu kayıt, ticarî işletmenin tescili takiben Ticaret veya Esnaf ve Sanatkâr Sicili memurunun derhal yapacağı bildiri üzerine gerçekleştirilir. Aynı ticarî işletme üzerine birden fazla rehin tesisi mümkün olduğundan daha önce tapu kütüğüne beyanlar sütununa rehin kaydı yapılmış olan taşınmaz üzerinde de ilgili sicil memurluğu üzerine birden fazla rehin tesis edilebilir<sup>464</sup>.

Bu kayıt, ticarî işletme rehininin varlığını üçüncü kişilere açıklar.

## **13. Orman K l l e r n n K a l ı n m a l a r ı n ı n D e s t e k l e n m e s i H a m d a K a n u n a r e e y a n l a r**

Nakline karar verilen orman içindeki köylerin halkının yerleştirilmesi ve orman sınırları dışına çıkartılmış ve çıkartılacak yerlerin değerlendirilmesi suretiyle, orman köylülerinin kalkınmalarının desteklenmesi amacıyla 2924 Sayılı Orman

---

<sup>464</sup> Yeşil, s. 416.

Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun<sup>465</sup> yürürlüğe girmiştir. 2924 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun'un 7. maddesi uyarınca; ıslah, imar ve ihya edilerek mülkiyeti devredilen taşınmaz mallar, tespit edilen dağıtım amaçları dışında kullanılamaz, miras hükümleri dışında bölünemez ve başkalarına devir ve temlik edilemez, taksim ve satış suretiyle şüyuun giderilmesi talebine ve satış vaadi sözleşmesine konu olamaz, haczedilmez. Bu hususlar, tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazılacaktır. 1982 Anayasası'nın orman köylüsünün kalkınmasını düzenleyen 170. maddesinde öngörülen amaçlar doğrultusunda devir, temlik ve taksim yasağı getirilmiştir.

Bu yazımın, kurucu niteliği yoktur. Beyanlar sütununa yapılan bu kayıt, ıslah, imar ve ihya edilerek mülkiyeti devredilen taşınmazın konu olacağı tasarrufları sınırlar, yapılamayacak işlemleri gösterir. İlgili taşınmaza ilişkin işlem yapmak isteyenleri bilgilendirici nitelikte bir kayıttır. Taşınmazların devredildiği kişiler, yazılı uyarıya rağmen bunları amaç dışı kullanılmaya devam ederse, bu taşınmazlar Tarım ve Orman Bakanlığınca geri alınır (2624 sayılı K. m. 8). Geri alınmasına karar verilen taşınmazların tapu sicil kayıtları Hazine adına düzeltilir<sup>466</sup>.

17.10.1983 tarihli ve 2924 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun'un, 28.8.1991 tarih 3763 sayılı Kanunun 2. maddesiyle değişik m. 11/III uyarınca, orman sınırları alanları dışına çıkarılan, tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (Antep fıstığı) gibi tarım alanları ve buralardaki yapı ve tesislerin yerleri; Kadastro çalışmaları sırasında, fiili kullanım durumuna göre sınırlandırılması ve Hazine adına tespit yapılacak bu yerler üzerindeki muhdesat ile tasarruf edenlerin isimleri, kadastro tutanağının beyanlar sütununda gösterilir.

---

<sup>465</sup> 17.10.1983 tarihli 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun (20.10.1983 tarihli 18197 sayılı RG).

<sup>466</sup> Ünal, Orman Hukuku, s. 121.

Bu beyan kadastro tutanağının beyanlar sütununa yapılır; Hazine adına tespit edilecek bu yerler üzerindeki muhdesat ve tasarruf edenlerin isimleri açıklanmak üzere kaydedilir. Kadastro tutanağının beyanlar sütunundaki bu belirtmelerin tapu kütüğüne bilgilerin aktarılması sırasında açıklayıcı işlevi vardır. Muhdesatın neler olduğu ve kime ait olduğu kadastro tutanağının beyanlar sütununa bakılarak anlaşılır. Bu yazımın üçüncü kişileri bilgilendirici işlevi vardır.

## V. BEYANIN YAPILMASI

Malikin veya ilgilinin yazılı talebi üzerine yapılır (TST m. 11/I), tapu memuru re'sen işlem yapamaz. Beyanlar sütununa kayıt yapılırken tarih ve yevmiye numarası da belirtilir (TST m. 60). Tapu memurunun talep üzerinde inceleme yetkisi yoktur<sup>467</sup>.

TST'de beyan yapılmasında beyan edilecek hususlara göre özel düzenlemeler getirilmiştir. TST m. 61 teferruatların yazımı hususunda özel bir düzenleme getirmiştir. Buna göre; teferruat, mülkiyet hakkı sahibinin yazılı istemi üzerine herhangi bir belge aranılmaksızın kütüğün beyanlar sütununa yazılır. Bu yazımda teferruatın adedi, cinsi ve kıymeti gösterilir. Beyanlar sütunu, teferruatın yazımı için yeterli olmaz ise, yazılı istemin tarih ve yevmiye numarası belirtilerek, dosyasındaki istem belgesine yollama yapılır.

Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce geçerli olarak kazanılmış ve artık taşınmaz mal sicilleri ile ilgili hükümlerine göre kurulmaları artık mümkün olmayan aynî haklar, taşınmaz malın kütüğünün beyanlar sütununa yazılır. Bu hakların tasarruf işlemleri, müstakil ve daimi hakların kaydı usulüne tabidir (TST m. 62).

Bir kişinin vesayet altına alındığına veya vasiyet altındaki bir kişinin üzerindeki vesayet kaldırıldığına ilişkin mahkeme kararı, eğer tapu müdürünün

---

<sup>467</sup> Ayan, s. 325; Akipek/Akıntürk, s. 337; Bujard s. 8.

yazılı bilgisi olursa, beyanlar sütununa tarih ve yevmiye numarası gösterilerek yazılır (TST m. 63).

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 (TST m. 64). Bu durum, taşınmaz malikine bildirilir, bu bildirim sadece bilgi verme amaçlıdır (TST m. 64/II).

Beyan olarak yazılması öngörülen diğer hususların beyanlar sütununa nasıl kaydedilmesi gerektiğine ilişkin kanun hükümleri bulunmadığından, kanımızca, TST'deki genel hükümler uyarınca malikin veya ilgilinin talebi üzerine, tarih ve yevmiye numarası belirtilerek işlem yapılacaktır.

## **VI. MEVZUATTA BEYAN OLARAK DÜZENLENMESİ GEREKİRKEN YANLI OLARAK ERH Bİ İMİNDE ÖNGÖRÜLMÜ HALLER**

### **A) Finansal Kiralama Kanunu'nun 11. maddesinde an**

Leasing olarak da anılan finansal kiralama<sup>468</sup>, makine ve teçhizatın mülkiyet hakkının yasal olarak kiralayanda kalmasına rağmen, ekonomik bakımdan kiralanan taşınmaz ya da taşınır üzerindeki kontrolün kiracıya devredildiği uzun süreli bir kiralama türüdür<sup>469</sup>. Avrupa Leasing Birliği (European Leasing Association)

---

<sup>468</sup>Yavuz, "finansal kiralama" ifadesini isabetli bulmadığını, eğer bu kuruma Türkçe karşılık bulmak gerekiyorsa bunun, kanun koyucunun iradesine daha uygun olan, "finansman kirası" olması gerektiğini ifade etmiştir. Cevdet Yavuz, **22. Yıllık Kanunla Düzenlenen Finansal Kiralama Sözleşmelerinin Tanımı Unsurları ve Özellikleri**, Prof. Dr. Ernst Hirsch'in Anısına Armağan, Ankara, 1986, s. 719 vd.

<sup>469</sup> Levent Varlık/Özcan Türkakın/ M. Niyazi Gürcan, **Leasing, Factoring, Forfaiting**, İş Bankası A.Ş. İktisadi Araştırmalar Müdürlüğü, Ankara 1987, s. 3; Mustafa Üzeler/Doğan Cansızlar, **Yatırım ve Finansman Sektöründe Kiralama Leasing ve Faktoring**, Maliye ve Gümrük Bakanlığı Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu, Ankara 1987 s. 1-16;

tarafından finansal kiralama, “belirli süre için kiralayan ve kiracı arasında imzalanan ve kiracı tarafından üreticiden seçilip, kiralayan tarafından satın alınan bir malın, mülkiyetini kiralayanda, kullanımını ise kiracıda bırakan bir sözleşme olup, malın kullanımının belirli bir kira ödemesi karşılığında kiracıya bırakılması” olarak tanımlanmıştır<sup>470</sup>. Kiraya verenin, kiralanan mala ait bütün risk ve menfaatlerini aynen malikmişçesine kiracıya devrettiği kiralama çeşitlerinden biri olarak da tanımlanmaktadır<sup>471</sup>. Finansal kiralama, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu<sup>472</sup> m. 4 hükmünde kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere ve belli bir süre feshedilmemek şartı ile kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören bir sözleşmesel ilişki olarak düzenlenmiştir.

Finansal Kiralama Kanunu’nda üçlü taraf ilişkisi kabul edilmiştir; ancak sadece finansal kiralama şirketi, bu şirket ile kiracı arasındaki ilişkiler düzenlenmiştir. Öncelikle finansal kiralama sözleşmesi sonra satım sözleşmesi yapılmaktadır.

Finansal Kiralama Kanunu m. 8 finansal kiralama konusu taşınmaz mala dair sözleşmenin taşınmaza ait tapu kütüğünün beyanlar sütununa kaydedilmesini öngörmüştür.

Ancak madde metninde yer alan tapu kütüğünün beyanlar sütununa şerh edileceği ifadesi yanlıştır, çünkü beyanlar sütununa kayıt yapılır, şerhler ancak

---

Köksal Kocaağa, **T r Özel Hu u unda nansal K ralama Leas n S zleşmes** Yetkin Yayınları, 1999, s. 47.

<sup>470</sup> Kocaağa s. 63; Cengiz A. , Sedef./Asım Çelik, **B r nansman Y ntem Olara K ralamann Satın Alma Alternat ne Karşı Sa ladı ı nansal Olana ların De erlend r lmes** , Para ve Sermaye Piyasası Dergisi, Temmuz 1989, S. 125 (s. 35 vd.) s. 35; Ali Ceylan, **Finansal Teknikler**, İstanbul, 1985 s. 55.

<sup>471</sup> Nazlı Arıkel, **nansal K ralama Kanununun U ulanması e Sorunları** İTO Finansal Kiralama Semineri, İstanbul 1986 (s. 53 vd.), s. 53; Aydın Zevkliler, Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 4. Bası, İzmir 1994, s. 171; Kuntalp, s. 12.

<sup>472</sup> 28.06.1985 tarih ve 18795 sayılı RG.



şerhler sütununa şerh ettirilebilir, burada anılan şerhin kütükteki şerhler sütununa kaydedilmesi gerektiği ileri sürülmektedir<sup>473</sup>.

Beyanlar sütununa bir hakkın işaret edilebileceği; bir hakkın şerh edilmesinin mümkün olmadığı, bu nedenle, bir şahsi hakkın şerh verilmek suretiyle güçlendirilmesi ancak kanunun açıkça öngördüğü hallerde mümkün olduğundan FKK m. 8/I' deki beyan ifadesinin geniş yorumlanıp şerh olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığını savunan yazarlar vardır<sup>474</sup>.

Kiraya veren, kiralananın maliki olduğundan; kira konusu taşınmaz, tapuda kiralayanın mülkü olarak tescil edilmiş olacaktır. Kiracısının taşınmazı üçüncü bir şahsa satması mümkün olmayacağından, finansal kiralama sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesi, kiralayanın (taşınmaz malikinin) korunması bakımından rol oynamayacaktır, bu nedenle de şerh konulmasının herhangi bir yararı olmadığı doktrinde bazı yazarlar tarafından kabul edilmektedir<sup>475</sup>. Taşınmaz, finansal kiralama şirketinin adına tescil edilmiş olabileceği gibi taşınmaz kiracıya ait olup finansal kiralama şirketi lehine bunun üzerinde bir üst hakkı kurulmuş olabilir, zaten tapu sicili aracılığıyla finansal kiralama şirketinin hakkı yeteri derece alenîleştirilmiş olacaktır.

FKK m. 8/I hükmünde şerhin kabul edildiğine ilişkin görüş uyarınca, bu kaydın niteliğini belirlemek için kiracı açısından bakmak gerekir<sup>476</sup>. Zira malın

---

<sup>473</sup> Safa Reisoğlu, **T r e de nansal K ralama Kanunu e De erlendir lmes**, İTO Finansal Kiralama Semineri, İstanbul 1986, (s. 39 vd.) s. 46; Argun Köteli, **Karşılaştırmalı Hu u e T r Hukukunda Finansal Kiralama (Leas n S zleşmeler**, İstanbul 1991, s. 249.

<sup>474</sup> Köteli'ye göre; olması gereken hukuk açısından, şerhin kuvvetlendirilmiş şahsi hak ve eşyaya bağlı borç etkileri açısından finansal kiralama sözleşmelerinin niteliğine daha uygun olmasına rağmen var olan hukuk açısından bu mümkün olmayacaktır. Köteli s. 249, Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 213; Atilla Altop, **Özell le Taşınır Yatırım Mallarına İ l ş n nansal K ralama Leas n S zleşmes** Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 1990, s. 99-100.

<sup>475</sup> Ünal Tekinalp, **Hu u Y nden nansal K ralama Kanunu**, Türkiye Sınâî Kalkınma Bankası "Finansal Kiralama Semineri", İstanbul 1985 s. 5; Köteli s. 249; Erden Kuntalp, **Finansal Kiralama Kanununa G re nansal K ralama Leas n** Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara 1988, s. 58-59; Reisoğlu, Finansal Kiralama, s. 46. Taşınmazlarda beyanın görevi, FKK m. 20/son uyarınca kiralayan aleyhine takip yapılması halinde finansal kiralama konusu malların sözleşme süresi içinde haczedilemeyeceği kuralının uygulanabilmesi içindir. Altop, s. 99.

<sup>476</sup> Kocaağa, s. 102; Kuntalp s. 59; Altop, s. 100.

mülkiyeti kiralayan şirkete ait olmakla birlikte; finansal kiralama şirketi sözleşme süresince mal üzerinde kiracının haklarını tehlikeye sokacak tasarruf işlemleri yapamaz. Bu husus finansal kiralama ilişkisinin temel ilkesidir. FKK m. 18/I bu husus için ayrı bir düzenleme yapmıştır, bu hükme göre kiralayanın malın mülkiyetini bir üçüncü şahsa devredemeyeceği öngörülmüştür; ancak eğer taraflar sözleşmede aksini kararlaştırırlarsa böyle bir devir mümkün olacaktır. Kira konusu taşınmazın finansal kiralama sözleşmesine konu olduğunu ve tapuda malik olarak gözüken finansal kiralama şirketinin bu taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisinin sınırlanmış olduğunu bilmeyen iyiniyetli üçüncü kişinin aynî hak kazanması karşısında kiracıyı korumak için şerh kurumunun kullanılması uygundur. Kiracı iyiniyetli üçüncü kişiye karşı finansal kiralama sözleşmesinden doğan kişisel haklarını kullanabilmesi ancak bu sözleşmenin şerh verilmesi ile mümkündür. Finansal kiralama sözleşmesi şerh edilmemişse, kiracı, iyiniyetli üçüncü kişiye karşı sözleşmeden doğan haklarını ileri süremeyecek ve üçüncü kişi finansal kiralama konusu taşınmaz üzerinde kiracının haklarını ihlâl eder nitelikte aynî hak sahibi olacaktır. Şerh, üçüncü şahsın iyiniyetini ortadan kaldıracaktır. Kira konusu taşınmaz şerhten sonra üçüncü şahsa devredildiğinde; devralan kişi finansal kiralama sözleşmesinin hükümlerine uymak zorunda olacaktır (FKK m. 18/II). Şerhin yapılmasıyla birlikte finansal kiralama sözleşmesinden doğan talep hakkı eşyaya bağlı borca dönüşür.

FKK m. 8 hükmünün gerekçesine<sup>477</sup> baktığımızda; malın malikinin finansal kiralama şirketi olduğunu ancak malın zilyetliğini ve ekonomik malikliğini kiracının elinde bulundurduğunu ve bu durumun kesintisiz olarak sözleşme süresince devamının sicile tescil sistemiyle sağlanabilmesi amacı güdüldüğü görülmektedir. İyiniyetli üçüncü şahsın malikten iktisabının korunacağı TMK m. 1023 hükmüncü öngörüldüğünden finansal kiralama ilişkisinin sağlıklı şekilde devam etmesi ve kiracının da iyiniyetli üçüncü şahsın aynî hak kazanabilme imkânı yüzünden zarara uğramaması için bu sistem öngörülmüştür. Gerekçede kira sözleşmesinin konusunun

---

<sup>477</sup>[http://www.fider.org.tr/wswFiles/document/document\\_237/3226%20Say%C4%B1%C4%B1%20Kanonun%20Genel%20Gerek%C3%A7leri.pdf](http://www.fider.org.tr/wswFiles/document/document_237/3226%20Say%C4%B1%C4%B1%20Kanonun%20Genel%20Gerek%C3%A7leri.pdf) 21.4.2011.

taşınmaz olduğu durumda, sözleşmenin<sup>478</sup> tapu kütüğünün beyanlar sütununa kaydedileceği ifade edilmiştir. Oysa kanımızca burada bir beyan değil şerh söz konusudur. TMK m. 1009/I hükmü kanunda öngörülmüş olmak koşuluyla kişisel hakların şerh verilebileceğini öngörmektedir. Şerh verilebilen haklar, TMK m. 1009/II gereği o taşınmaz üzerinde sonradan hak kazanacak kişilere karşı ileri sürülebilecektir. Bu kapsamda değerlendirildiğinde, Finansal Kiralama Kanunu ile finansal kiralama sözleşmesinin şerh verilmesinin öngörülmesi mümkündür. Bu şerhten sonra, üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu mal üzerindeki aynî hak iktisapları kiralayana karşı ileri sürülemeyeceği aynı maddenin ikinci fıkrasında düzenlenmiştir (Finansal Kiralama Kanunu m. 8 /II). Bu düzenlemeden anlaşılacağı üzere, beyanlar sütununa yapılması öngörülen kayıt, finansal kiralama konusu mal üzerindeki aynî hak iktisaplarının kiralayana karşı ileri sürülememesini sağlayacaktır. Madalyonun diğer yüzünde finansal kiralama konusu mal üzerinde kişisel hak sahibi olan kiralayanın bu haklarını müktesip üçüncü kişilere ileri sürebilmesi yer alır. Burada kişisel hakkın güçlendirilmesi söz konusudur. Tüm bunlar göstermektedir ki, burada niteliği gereği bir şerh vardır. Finansal kiralama sözleşmesinin şerh edilmesi, üçüncü kişilerin iyiniyetini bertaraf etmeye yarayacaktır ve aynî hak kazanımları mümkün olmayacaktır. Finansal kiralama sözleşmesinin şerh edilmemesi finansal kiralama ilişkisinin doğumuna veya geçerliliğine olumsuz etki etmeyecektir; çünkü bu şerhin kurucu etkisi yoktur. Tapu siciline şerh edilmemesi FKK m. 8/II hükmünde düzenlenmiş olan korumadan yararlanılamaması sonucunu doğurur.

Sonuç olarak, beyanlar sütununa yapılacak bu kayıt, şeklî anlamda bir beyan olsa da bunun maddî anlamda bir şerh olduğunu kabul etmek gerekir.

## **B) Kat M 1 et Kanunu m. 2**

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. maddesi kat maliklerine ilişkin olan yasak işleri düzenlemiştir. Bu hükme göre; kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak

---

<sup>478</sup> Tapuya finansal kiralama sözleşmesi değil; kiracının sahip olduğu yararlanma, kullanma hakkı şerh verilecektir. Altop, s. 100.

gösterilen ana taşınmazın bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi yerler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüz olacaktır. Dispanser, klinik ve poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır (KMK m. 24/I). Kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve benzeri gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler kurulabilecektir. Ancak, bunun için kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar alması gerekmektedir. (KMK m. 24/II). Bu karar yöneticinin veya kat maliklerinden birinin talebi üzerine, bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalarına şerh verilir (KMK m. 24/III).

Bu hükümde şerh olarak öngörülen kayıt, böyle bir kararın varlığını açıklayıcı niteliktedir; üçüncü kişiler bu kayıt sayesinde bu kararın varlığını öğrenecek, böylelikle bunu bilmeden yapacakları işlemlerden zarar görmelerine engel olunacaktır. Bu kararın alınmasından sonra kat maliki olacak kişilerin bu karardan haberdar olmaları sağlanacaktır. Örneğin, kütükte mesken olarak görünen bağımsız bir bölümün dükkân olarak kullanılması kararı alınıp, bu kararın tapu kütüğüne beyan edildiği varsayımında, bu kararın alınmasından sonra yeni kat maliki olan kişi, bu karara katılmadığı için bu kararın kendisini bağlamayacağını ve bu taşınmazın dükkân olarak kullanılmasına izin vermediğini ileri süremez. Kat malikinin karar alım sürecinde toplantı ve karar yeter sayısına etkisinin olması bu sonucu değiştirmeyecektir. Bu karar beyan edilmemiş olsa bile kat maliklerinin aldığı bu karar tüm kat maliklerini bağladığından yeni malik bu durumda da bu kararla bağlı olmadığını ileri süremeyecektir (KMK m. 32/II). Burada herhangi bir kişisel hakkın ya da bir tasarruf yetkisinin kısıtlanmasının veya geçici tescilin şerhi olmadığından burada gerçek anlamda bir şerhten söz etmek mümkün değildir. Bu nedenle bu kayıt beyan olarak nitelendirilmeli ve kanunda gerekli ifade değişikliği yapılmalıdır<sup>479</sup>.

---

<sup>479</sup> Aynı görüşte; Aday, s. 612; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 191; Gürsoy, s. 323. Aksi görüşte, Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 339; Tekinay, Kat Mülkiyeti, s. 84; Reisoğlu, Kat Mülkiyeti s. 73.

### C) İmar Kanunu m.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun umumi hizmetlere ayrılan yerlerde muvakkat yapılar başlığını taşıyan 33. maddesine göre; imar planlarında bulunmakla birlikte başvuru gününde beş yıllık imar programına dâhil olmayan yerlerde; plana göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan veya 18 inci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen veya 13 üncü<sup>480</sup> maddede belirtilen hizmetlere ayrılmış olan ve haklarında bu madde hükmünün uygulanması istenen, üzerinde yönetmelik esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olan parsellerin sahiplerinin istekleri üzerine belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla imar planı uygulanana kadar geçici inşaat veya tesisata izin verilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni verilir. Bu gibi hallerde on yıllık bir süre verilir. Yapı izni verilmeden önce belediye encümeni veya il idare kurulu kararının gün ve sayısının, on yıllık süre için inşaat veya tesisat olduğunun, gerekli ölçü ve şartlarla birlikte tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. On yıllık geçicilik süresi, tapu kaydına şerh verildiği günden başlar.

6785 sayılı önceki İmar Kanunu'nda olduğu gibi 3194 sayılı İmar Kanunu'nda da imar planlarının uygulanmasına ve imar programlarına ilişkin hükümler konulmuştur (3194 sayılı İmar K. m. 10). İmar planları hem idarenin teknik personel ve mali olanakları nedeniyle hem de hukukî engeller yüzünden bir anda gerçekleştirilemediğinden yapılacak işler İmar Kanunu'ndaki hükümler doğrultusunda önemlerine ve ivediliğine göre sıralanılarak programlanır. Bu planlar yapılırken hem kamu yararı hem de yapı sahibinin menfaatleri göz önünde bulundurulur. İmar Kanunu'nun 33. maddesi de belirli bir zamana yayılmış imar planlarının uygulanmasında dikkat edilmesi gereken hususlardan bazılarını düzenlemiştir. İmar planı uyarınca yapı yapılmaması gereken bir yere, o alan imar programına alınana kadar bir yapı yapıldığı takdirde, yapı yapılmasına izin vermek hem yapı sahibi hem de kamu yararı açısından zarar verici olacaktır; çünkü bu yapı,

<sup>480</sup> Anayasa Mahkemesinin 29/12/1999 tarihli ve E.:1999/33, K.:1999/51 sayılı kararı ile İmar Kanunu'nun 13. Maddesinin 1. ve 3. Fıkraları iptal edilmiştir. (29.6.2000 tarihli 24094 sayılı RG).

imar programı uygulanırken yıkılacaktır ve henüz imar programına alınmamış, kamulaştırılmamış bir yerde plan amaçlarına aykırı yapı yapılması hem yerel yönetimin daha fazla kamulaştırma bedeli ödemesine yol açacağından milli ekonominin zararına da yol açacaktır. Tüm bu hususların engellenmesi için yapılan planda yol, çıkmaz sokak olarak bırakılan veya kamu yararına ayrılan ya da İmar Kanunu m. 18 hükmü uygulanmaksızın normal şartlarla yapı izni verilmeyecek yerlerde inşaat yasağı konulmasını düzenlemiştir. Ancak belirsiz ve hatta sınırsız süreyle inşaat yasağının olması, malikin tasarruf özgürlüğünü önemli ölçüde sınırlandırdığından bu durumunun mülkiyet hakkı ile bağdaşmaması nedeniyle inşaat yasağı belirli sürelerle ve koşullara bağlanmıştır<sup>481</sup>.

Bunun yanında imar planına göre açıklanan nedenlerle malikin mülkiyetinden çıkması gereken fakat henüz imar programına alınmadığından el konulmayan arsa ve araziler için maliklerin zararlarını azaltmak amacıyla İmar Kanunu m. 13 ve m. 33 hükümlerinde inşaat yasağını yumuşatan düzenlemeler getirmiştir<sup>482</sup>.

İmar Kanunu'nun 33. maddesi geçici yapı yapma iznine ilişkin olup gerekli koşulları düzenlemektedir. Geçici yapının süresi on yıldır ve bu süre tapu siciline şerh verilmesi tarihinden itibaren başlar.

Geçici yapı iznini inceleyerek karar verecek olan yetkili idare, belediye encümenleri veya il idare kurullarıdır. Yapı izni verilmeden önce ilgili idarenin bu yöndeki kararının tarihi ve sayısı, sürenin on yıl olduğu, geçici inşaatın taşınmazın neresine, ne şekilde, ne amaçla yapılacağı, geçici inşaatın yüz ölçümü ve yüksekliği, geçici inşaatın yapımında hangi malzemelerin kullanılacağı gibi tüm ölçü ve koşulların tapu siciline şerh verilmesi zorunludur<sup>483</sup>.

Madde metninde her ne kadar yapı izni verilmeden önce tapu siciline şerhin gerekli olduğu ifade edilse de; diğer yandan ilgili idarenin kararının tarih ve sayısının

---

<sup>481</sup> Özkaya, s. 415.

<sup>482</sup> Özkaya, s. 416.

<sup>483</sup> Özkaya, s. 416.

tapu siciline şerh verilmesi gerekli olduğundan da bahsedilmektedir. Verilmeyen bir izin kararının tapu siciline şerh verilmesi düşünülemez olduğundan, bu maddenin ilgili idarenin önce geçici yapı konusunda izin verme kararı alması, daha sonra bu kararın tarih ve sayısının tapu siciline şerh verilmesi, şerh verilmediği takdirde bu karara dayanarak geçici yapının yapılamayacağı şeklinde yorumlanması gerekir<sup>484</sup>.

İmar planı uygulanırken, on yıllık geçicilik süresi dolduktan sonra veya dolmadan, geçici inşaat ve tesisler yıktırılır. Bu yapılar kamulaştırılırsa 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre kamulaştırma bedeli ödenir (İmar K. m. 33/son)

Bu hükmün düzenlemesinde kamu hukukundan doğan bir mülkiyet sınırlaması bulunduğu için TST m. 60 uyarınca açıklayıcı nitelikte bir beyan söz konusu olacaktır. Bu nedenle maddede şerh ifadesi yanlış olarak kullanılmıştır<sup>485</sup>, kanun maddesinin doğru ifade ile yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

#### **D) Ta u Ka ıtlarından Hu u Kı metler n Ka etm ş Olanların Tas es ne Da r Kanun m. 2**

1515 sayılı Kanun'un 2. maddesinin ilk cümlesine göre, eski hukuk zamanından gelen zabıt defterinde aralarında geçerliliğe dayanmaksızın bir taşınmaz için iki veya daha fazla kişiler adına tapuda kayıt yapılmış olduğu görülürse, kayıtlarına geçici şerh verilerek, iki aylık kesin süre içinde mahkemeye başvurmak için kendilerine tebligat gönderilir. Bu şerhi re'sen tapu memuru verecektir. Bu şerh, gerçek hak sahibi dışındaki kişilere ait tapu kayıtları yüzünden iyiniyetli hak kazanımları korunamayacak ve zarar görecektir üçüncü kişileri uyarmaya

---

<sup>484</sup> Özkaya, s. 416.

<sup>485</sup> Aynı görüşte Esmer s. 885; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 192.

yarayacaktır<sup>486</sup>. Bu nedenle burada teknik anlamda bir şerh yoktur, bunun beyanlar sütununa yazılmasının düzenlenmesi daha uygun olacaktır. Bu kayıt uyarınca ilgililer iki ay içinde mahkemeye başvuracak ve çift tapu durumu böylelikle ortadan kaldırılacaktır.

### **E) Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu**

Toprağın verimli şekilde işletilmesi, topraksız veya az topraklı çiftçiye toprak sağlanması, ekonomik üretime imkân vermeyecek şekilde parçalanmış ya da küçük toprakların toplulaştırılması, toprağın miras ve diğer yollarla ailenin geçimini sağlamaya yetmeyecek şekilde parçalanmasının ve küçülmesinin önlenmesi, yeni yerleşim birimlerinin kurulması için tarım reformu yapılmaktadır (3083 sayılı Sulama Arazilerinde Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu<sup>487</sup> m.1) . Tarım reformu<sup>488</sup> yapılırken ekonomik ve sosyal amaçlar gözetilmektedir<sup>489</sup>. Bir yandan toprak verimli şekilde işletilirken, bir yandan birim alandan azami ekonomik verim alınacak bir yandan çiftçiler hem toprak verilmesi hem de bu toprakları işletebilmek için gerekli eğitimin ve desteğin verilmesi yoluyla aile iş gücünü değerlendirebileceklerdir. Tarım reformu ile var olan yerleşim yerlerine eklemeler yapılabileceği gibi yeni yerleşim yerleri de kurulabilir.

3083 sayılı Kanun'un 6. ve 11. maddeleri toplulaştırma sonunda dağıtılan, sahiplerine bırakılan ve maliki adına tescil edilen arazilerin o bölge normlarının

---

<sup>486</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s.192.

<sup>487</sup> 01.12.1984 tarihli 18592 sayılı RG.

<sup>488</sup> Detaylı bilgi için bkz. Eren/Başpınar, s. 118 vd.

<sup>489</sup> Eren/Başpınar, s. 129.



altında hiçbir surette taksim ve ifraz edilemeyeceği keyfiyetinin şerh verilmesini düzenlemiştir.

Öngörölmüş olan bu şerh sadece açıklayıcıdır, uyarıcı niteliktedir. Bu şerh yapılmamış olsa dahi, söz konusu arazide kanundaki sınırın altındaki ifraz ve aynen taksim geçersiz olacaktır<sup>490</sup>. Bu nedenle burada teknik anlamda bir şerh yoktur, bunun beyanlar sütununa yazılmasının düzenlenmesi daha uygun olacaktır.

### **1. Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu m. 6**

Bakanlar Kurulu, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu'nun amacı doğrultusunda uygulama alanı belirler (3083 sayılı Kanun m. 2/k).

Uygulama alanlarında devletin hüküm ve tasarrufu veya özel mülkiyetinde olan ve kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere tahsis edilmemiş araziler, uygulama kararının RG' de yayımı ile uygulayıcı kuruluşun tasarrufuna geçer (3083 sayılı Kanun m. 4/a). Oysa gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde olan arazi ve diğer taşınmazlar kamulaştırma ile uygulayıcı kuruluşun tasarrufuna geçer (3083 sayılı Kanun m. 4/b). Uygulayıcı kuruluş, bu kanunun amaçlarını gerçekleştirmek üzere, uygulama alanında, isteğe bağlı olarak veya maliklerin rızası aranmaksızın arazi toplulaştırması yapabilir (TMK m. 6/a).

Toplulaştırma esas ve usulleri ile toprağın derecelendirilmesinin nasıl yapılacağı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Uygulama Yönetmeliğince<sup>491</sup> düzenlenmiştir. 3083 sayılı Kanun m. 6/IV uyarınca toplulaştırma

---

<sup>490</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 192.

<sup>491</sup> 29.06.1985 tarihli 18796 sayılı RG.

sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına uygulayıcı kuruluşun talebi ile tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazinin bu Kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemeyeceği ve ifraz işlemlerine konu olamayacağı hususu tapu siciline şerh edilir. Şerh tarihinden sonra araziye devralan veya üzerinde bir hak iddia eden kimse, eski malikin yükümlülüklerini aynen kabul etmiş sayılacaktır (Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Uygulama Yönetmeliği m. 24/II).

Kanun maddesi ile Yönetmelik maddesi birbirini içerik olarak tamamlamakla birlikte hukukî nitelik açısından birbiriyle çelişmektedir. Zira Kanunun m. 6'da öngörülen, şerh olarak ifade edilen kayıt sadece uyarı niteliğindedir. Burada teknik anlamda bir şerh yoktur<sup>492</sup>; şöyle ki bu şerh yapılmamış olsa dahi, belirlenmiş bu sınırın altında ifraz ve taksim geçersiz olacaktır. Kanımızca, buradaki kayıt açıklayıcı nitelikte bir beyan olarak değerlendirilebilir. Ancak, Yönetmeliğin 24. maddesinde şerh ifadesi ile yer alan kayıt için şerhin etkisi de öngörüldüğünden buradaki kayıt şerh niteliğindedir. Başka bir ifadeyle, toplulaştırmanın uygulanacağı proje alanında bulunan parseller üzerinde şerh ettirildikten sonra üçüncü bir kişi araziye devralan veya bir hak iddia ederse eski malikin yükümlülüklerini aynen kabul etmiş olacaktır. Kanımızca, madde metni de düzgün olarak düzenlenmemiştir; zira şerhin etkisinden bahsedebilmemiz için ilgili taşınmaz üzerinde üçüncü bir kişinin iyiniyetli olarak bir hak elde etmesi gerekmektedir. Bu hak da doğası gereği kişisel hak değil bir aynî hak olmalıdır. Oysa madde metninde hakkın niteliği belirtilmemiştir. Şerhten yararlanacak kişi bu hakkını o taşınmaz üzerinde iyiniyetle, aynî hak sahibi olan kişiye karşı ileri sürebilecektir. İyiniyetli bu üçüncü kişi o taşınmaz üzerinde sadece yükümlülüklerle sahip olmayabilir, yükümlülükleri yanında bazı hakları da var olabilir. Bu hakların kısıtlanmış olmasının bir etkisi yoktur. Bu nedenle madde de metnindeki ifade bozukluğu giderilmelidir.

---

<sup>492</sup> Aynı görüşte Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 193.

## **2. Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu m. 11**

3083 sayılı Kanun'un 11. maddesinde dağıtılan topraklar üzerinde tasarruf sınırlaması düzenlenmiştir. Bu hükme göre; *“Bu Kanuna göre dağıtılan topraklar bölünemez. Miras hükümleri dışında başkalarına devredilemez. Ancak dağıtılan çiftçilerle mirasçıları tarafından işletilebilir. Bu arazi kamu yararı dışında hiçbir aynî hakla kayıtlanamaz, haczedilemez, satış vadine konu edilemez ve kiraya verilemez. Ancak sahibine bırakılan topraklar, o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara hükmen veya rızaen bölünmemek suretiyle devir ve temlik edilebilir. Bu husus tapu siciline şerh edilir.”*

Uygulama alanlarında Bakanlar Kurulu Kararının Resmî Gazetede yayımı tarihinden itibaren, beş yıl süre ile gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazilerin mülkiyet ve zilyetliği, devir, temlik ve ipotek edilemez ve satış vadine konu olamaz. Sulama alanlarında sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar ilave kısıtlama süresi öngörülebilir, ancak bu süre de beş yılı aşamaz (Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Uygulama Yönetmeliği m. 5/I). Kısıtlamalar, Bakanlar Kurulu Kararının Resmî Gazetede yayımı ile birlikte uygulama bölgesindeki Tapu Sicil Muhafızlıkları tarafından tapu siciline resen şerh edilir (Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Uygulama Yönetmeliği m. 5/II).

Burada teknik anlamda bir şerh yoktur<sup>493</sup>; bu kayıt olmasa dahi sahibine bırakılan topraklar, o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara hükmen veya rızaen bölünmemek şartıyla devir ve temlik edilebilir. Dağıtım normundan daha küçük parçalara bölmek, şerh verilmese dahi geçersiz olacaktır. Bu nedenle kanımızca bu kayıt açıklayıcı nitelikte bir beyan olarak değerlendirilmelidir ve doğru ifade ile kanun maddesi yeniden yazılmalıdır.

---

<sup>493</sup> Aynı görüşte Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 193.

## F) Arsa Ofisi Kanunu m. 11

1164 sayılı Kanun'un<sup>494</sup> 28.6.2001 tarih ve 4698/9 sayılı Kanunla değişik 11. maddesi uyarınca, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, sattığı veya devrettiği arsa ve arazinin amacına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına, satış şartlarına uygun alt yapı, yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği hususunda şerhler koydurmaya ve/veya bu amaca yönelik sözleşmeler yapmaya yetkilidir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin esasların yönetmelikle belirleneceği düzenlenmiş olmasına rağmen (m. 11/c. 2); bu konuyla ilgili olarak, Arsa Ofisi Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nde<sup>495</sup> Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün görevlerini düzenleyen m. 9 da dahi bir hüküm yok bulunmamaktadır.

Arsa Ofisi Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin m. 32/II hükmüne göre; çalışmalara esas alınacak planlanmış alanlar içinde kalan özel ve tüzel kişilere ait arazi ve arsalar ile bunların üzerinde bulunan bina ve sair tesislerin Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü adına kamulaştırılmasına Maliye Bakanlığınca karar verildiği takdirde ilgili tapu dairesince tapu kütüğüne "*Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü adına kamulaştırılacaktır*" şerhi konur.

08.12.2004 tarih ve 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun'un<sup>496</sup> m.1 uyarınca 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu'nun adı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun olarak değiştirilmiş ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü teşkilatı ile birlikte kaldırılmıştır. Bu nedenle açıklamalarımıza bu

---

<sup>494</sup> 10.05.1969 tarihli 13195 sayılı RG.

<sup>495</sup> 08.08. 1994 tarihli 22015 sayılı RG.

<sup>496</sup> 15.12.2004 tarihli 25671 sayılı RG.

değişikliği uyarlayarak devam etmemiz gerekmektedir. 5273 sayılı Kanun m. 4 gereğince 1164 sayılı Kanun'un 1. maddesinde yapılan değişiklikle, ilgili mevzuatta Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne yapılan atıflar, bu Kanunda yazılı görevleri yürütecek olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na yapılmış sayılacaktır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın sattığı veya devrettiği arsa ve arazinin amacına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına, satış şartlarına uygun alt yapı, yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve hacedilemeyeceği hususunda koyduracağı kayıtlar açıklayıcı niteliktedir. Kişinin tasarruf yetkisini kısıtlayan bu kayıt Kanun tarafından şerh olarak öngörülmüştür. Madde metninden de anlaşılacağı üzere; bu hüküm, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın sattığı veya devrettiği arsa veya arazinin amacına uygun kullanılması için getirilmiş olduğundan, ilgili kaydın yapılmaması herhangi bir hakkın ihlâline ya da sona ermesine yol açmayacaktır. Şerhin kişiyi koruyucu etkisinden burada söz etmemiz mümkün değildir. Bu nedenle buradaki kaydı, açıklayıcı nitelikteki bir beyan olarak nitelendirmemiz mümkün olacaktır.

### **G) To ra Koruma e Araz Kullanımı Kanunu m. 8**

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu<sup>497</sup> nun 31.7.2007 tarih ve 5578 sayılı Kanun<sup>498</sup>la değiştirilmiş 8/II. maddesine göre “*tarımsal faaliyetin ekonomik olarak yapılabildiği en küçük alana sahip ve daha fazla küçülmemesi gereken yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsel büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Bakanlık tarafından belirlenir. Belirlenen küçüklüğe erişmiş tarımsal araziler miras hukuku bakımından bölünemez eşya niteliğini kazanmış olur. Tarımsal arazinin bu niteliği tapu kütüğüne şerh edilir.*”

<sup>497</sup> 19.07.2005 tarihli 25880 sayılı RG.

<sup>498</sup> 9.2.2007 tarihli 264229 sayılı RG.

Tarım ve Köyişleri Bakanlığı, ülkedeki tarım arazilerini, sahip olduğu nitelikleri doğrultusunda, doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır(m. 8/I c. 1). Tarım ve Köyişleri Bakanlığı, tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve kullanımı ile ilgili farklı sınıflandırmalar da yapabileme yetkisine sahiptir (m. 8/I c. 2).

Tarımsal faaliyetin ekonomik olarak yapılabildiği en küçük alana sahip ve daha fazla küçülmemesi gereken yeter büyüklükteki tarımsal arazinin parsel büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Tarım ve Köyişleri Bakanlığı tarafından, Toprak ve Arazi Sınıflaması Standartları Teknik Talimatı'na göre belirlenir (m. 8/II). Tarımsal arazinin miras hukuku bakımından bölünemez eşya niteliğini kazanmış olduğu, tapu kütüğüne yapılacak bu kayıtla sadece açıklanmaktadır. Bu tarımsal arazi Tarım ve Köyişleri Bakanlığı tarafından belirlendiği an, miras hukuku bakımından bölünemez eşya niteliğini kazanır. Tapu kütüğüne şerh olarak kaydedilmese bile kanımızca, bu nitelik var olmaktadır. Bu kayıt olmaksızın, başka bir ifadeyle bu kayıttan bağımsız olarak, Bakanlık kararı ile o tarımsal arazinin niteliği belirlenmiştir. Tarımsal faaliyetin ekonomik olarak yapılabildiği en küçük alana sahip ve daha fazla küçülmemesi gereken parsel büyüklüğünün belirlenmesine ilişkin olarak yapılacak kayıt kurucu nitelikte değildir. Bu nedenle, bu tarımsal arazinin nitelik değişikliğine ilişkin bu kayıt sadece açıklayıcı nitelikte olduğundan beyanlar sütununa yapılacak bir kayıt niteliğindedir. Burada teknik anlamda bir şerhten de söz edemeyiz, zira buradaki kayıt TMK' da sayılan şerh türlerinden olmadığı gibi; TMK m. 1009/I gereği özel Kanunla öngörülen şerh olarak yazılması öngörülen bir husus da değildir. TMK m. 1009/I gereği, özel bir kanunla şerh edilecek bir hakkın kişisel hak olması gerekmektedir, oysa burada kayda konu husus, Burada kayıt konusu husus, arazinin niteliğine ilişkin olup herhangi bir kişisel hakkı içermemektedir. Sonuç olarak, bu madde metninde her ne kadar şerh olarak ifade ediliyorsa da, ilgili arazinin tapu kütüğüne yapılacak kayıt beyan niteliğindedir. Bu nedenle madde metninin doğru ifade dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

## H) Kooperatifler Kanunu m. 15

1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun<sup>499</sup> m. 15 hükmüne göre, eğer ortaklık bir taşınmaza malik olmaya bağlanmış ise bu durumda kooperatif ortaklığının cüz'i haleflere de intikal edebilmesi için o taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar sütununa bu açıklayıcı bilginin yazılması gerekmektedir. Bu husus, "*meşruhat verilmesi*" ifadesinden de anlaşılacağı gibi açıklayıcı niteliktedir<sup>500</sup>. Herhangi bir kurucu etkisi yoktur. Bu açıklamanın beyanlar sütununa kaydedilmesindeki amaç, taşınmaz üzerinde aynî hak kazanmak isteyen kişinin, bu taşınmaza malik olduğunda doğrudan kooperatif ortağı olacağını da bilmesinin sağlanmasıdır. Bu beyanın yapılması, tapu sicilinde işlem yapmak isteyen üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarını engeller, kişi ben bu taşınmaza kooperatif ortağı olmak istemediğim halde malik oldum, bir taşınmaza malik olmak doğrudan kooperatif ortağı statüsüne sokmaz iddiasında bulunamayacaktır.

## VII. TAPU SİCİLİNDEKİ BEYANLARIN DÜZELTİLMESİ

Tapu sicilindeki beyanlar sütununa yapılan kayıtlar kural olarak aynî etkiye sahip olmadığı için bu kayıtların düzeltilmesi için TMK m. 1025 hükmü uyarınca tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmasına gerek yoktur. Bu kayıtlar normal yazım hatası olarak değerlendirilerek TMK m. 1027 hükmü düzenlenmesine tabi olacaktır. Bunun sonucunda, tapu memuru ilgililerin yazılı rızaları üzerine tapu sicilindeki bu yanlış kaydı düzeltecektir. Eğer ilgililerin yazılı rızalarını alamazsa tapu sicil memuru bu kaydı ancak mahkeme kararı üzerine düzeltebilir (TMK m. 1027/I). Bu

<sup>499</sup> 24.4.1969 sayılı 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu (10.05.1969 tarihli 13195 sayılı RG).

<sup>500</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya, s. 191. Bu konudaki tartışmalar için bkz. Tekinalp **Kooperatiflerde Ortakların Kişisel Niteliklerinin Önemi Ortak Sırtının Kazanılması ve Yitirilmesi**, İstanbul 1972, s. 124 vd.

düzeltilme yeni bir kayıt yapılması olabileceği gibi eski kaydın silinmesi de olabilir (TMK m. 1027/II).

Ancak bu kural, beyan olarak yazılması gereken her husus hakkında geçerli değildir. 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi<sup>501</sup> ve 4721 sayılı Medeni Kanun<sup>502</sup> öncesinde kurulmuş olup, tesisi artık mümkün olmayan; ancak 864 sayılı Kanunu Medeninın Sureti Mer'iyet Ve Şekli Tatbiki Hakkında Kanun<sup>503</sup> (m. 19) ve 4722 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun<sup>504</sup> (m. 18) hükümlerince tapu kütüğüne beyan olarak yazılmasını öngördüğü, varlığını yeni Medeni Kanun döneminde de sürdürecektir bu hakların yazımında bir yanlışlık olduğu halde TMK m. 1027 hükmü değil TMK m. 1025 hükmü uygulanacaktır. Zira bu haklar, aynî etkilidir, tesisleri her ne kadar Medeni Kanun döneminde artık mümkün değilse de, varlıklarını sürdürmektedirler. Bu nedenle de bu aynî haklar kendilerini ihlâl edebilecek herkese karşı ileri sürülebilecektir. Ancak, Medeni Kanun döneminde bu haklar tesis edilemediğinden tapu kütüğünde gösterilmemeleri bu hakların ihlâline yol açacaktı. Bu nedenle yürürlük kanunları bu aynî hakların beyanlar sütununda gösterilmesi gerektiğini hüküm altına alarak, bu hakların herkese karşı ileri sürülebilirliğini sağlamış ve de hak sahiplerini korumuştur. Bu aynî hakların tapu sicilinde beyan edilmemesi durumunda, bunu bilmeyen iyiniyetli üçüncü kişi, taşınmazı bu aynî haklarla (hem mülkiyet hakkı hem sınırlı aynî haklar)<sup>505</sup> yüklü olmaksızın TMK m. 1023 hükmünce kazanacaktır. Bu tür beyanların aynî niteliği olmasından dolayı bu kayıtlar tescil hükmündedir<sup>506</sup> ve beyana güven korunmaktadır<sup>507</sup>. Bu nedenle de bu kayıtların düzeltilmesi söz konusu olduğunda

---

<sup>501</sup> 4.4.1926 tarihli 339 sayılı RG.

<sup>502</sup> 8.12.2001 tarihli 24607 sayılı RG.

<sup>503</sup> 19.06.1926 tarihli 402 sayılı RG.

<sup>504</sup> 8.12.2001 tarihli 24607 sayılı RG.

<sup>505</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 448, 471.

<sup>506</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 447.

<sup>507</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 447, Kurt s. 69, 71.



beyanların düzeltilmesinde uygulanması gereken TMK m. 1027 hükmü değil, tescilin düzeltilmesine ilişkin TMK m. 1025 hükmü uygulanacaktır. Böylelikle, bu hususlara ilişkin bir kayıt ancak tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılması yoluyla düzeltilecektir. Söz konusu nitelikte bir aynî hak yolsuz olarak tescil edilmiş, bir tescil yolsuz olarak terkin olunmuş ya da değiştirilmiş ise, bu yüzden aynî hakkı zedelenen kimse tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilecektir.

Burada ikili bir ayırım yapmak gerekmektedir; çünkü bu ayırıma göre, istihkak davası niteliğindeki tapu sicilinin düzeltilmesi davası ya da müdahalenin önlenmesi niteliğindeki tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılacaktır.

Eğer eski hukuktan gelen aynî hakların yolsuz olarak beyan edilmesi, beyan edilemeyecek bir hakkın beyan edilmesinden ya da beyan edilmemesi gereken bir hakkın beyan edilmesinden kaynaklanıyorsa, müdahalenin önlenmesi niteliğindeki tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılacaktır. Oysa beyan yolsuz olarak terkin edilmiş ise, istihkak davası niteliğindeki tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılacaktır. Eğer, fiilen mevcut bir aynî hak, beyanlar sütununa kaydedilmemiş olmasından kaynaklanıyorsa bu durumda istihkak davası niteliğindeki tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmalıdır.

Kısıtlama kararının beyanı baştan yolsuz olabilir ya da sonradan hukukî değerini yitirebilir, bu durumda kararı veren mahkeme kararını geri alabilir. Hukukî değerini yitiren bir kısıtlama kararı TMK m. 1026 kıyasen uygulanarak terkin edilebilir. Eğer kısıtlama kararının beyanındaki düzeltme ihtiyacı, yazım hatasından kaynaklanıyorsa bu durum TMK m. 1027 hükmü uygulanarak düzeltilecektir.

İşçi ve işe başlama tarihinin beyanında yolsuzluk varsa, burada hakları çelişen iki taraf olduğu için yolsuz tescile benzetilmekte ve yolsuzluğu ileri süren tarafın TMK m. 1025'e dayanarak yolsuz beyanın düzeltilmesini isteyebileceği kabul edilmektedir<sup>508</sup>. Bu beyan, işçi ve yüklenicilere olan borcun ödenmesi nedeniyle hukukî değerini yitirirse, TMK m. 1026 kıyasen uygulanarak terkin gerçekleştirilir.

---

<sup>508</sup> Kurt, s. 72.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen beyanlarda, beyanlar sütununa yapılacak kaydın yolsuz olması aynî hakkın varlığına etkili değildir, zira bu beyanlar daha önce ifade edildiği gibi açıklayıcı niteliktedir. Ancak devre mülk hakkı söz konusu olduğunda, dönemsel kullanım paydaşlar açısından çok önemli olduğu için, döneme uyulmaması diğer paydaşların haklarını zedeleyeceğinden buna ilişkin bir yolsuz kayıt olduğunda bunun TMK m. 1025 hükmünün kıyasen uygulanarak düzeltme yapılacaktır. Beyanın hukukî değeri kalmamışsa TMK m. 1026 kıyasen uygulanır ve beyan terkin edilir.

## SONU

Bir taşınmaz üzerindeki aynî haklara ilişkin bilgileri öğrenmek için tapu sicili incelenir. Tapu kütüğü sayfası farklı etkilere sahip pek çok sütundan oluşmaktadır. Genel bir ifadeyle, taşınmazın yüz ölçümünü, niteliğini ve sayfa numarasını içeren kısım, şerhler sütunu, mülkiyete ilişkin sütun, irtifaklar ve gayrimenkul mükellefiyetleri sütunu birinci sayfada yer almaktayken, ikinci sayfada beyanlar sütununa ve taşınmaz rehinlerine ilişkin sütun bulunmaktadır.

Tapu kütüğü sayfasının yapısı incelendiğinde, beyanlar sütununun özellikli olduğu görülmektedir; beyanlar sütununa kaydedilecek hususlar sınırlı sayıdadır. Beyanlar sütununa yapılan bir kaydın, kural olarak, tescil gibi kurucu etkisi yoktur, şerhler gibi kişisel hakkı kuvvetlendirici, doğrudan tasarruf yetkisini kısıtlayıcı yahut geçici tescil sonucunu doğuran etkisinden bahsedilemez, genellikle açıklayıcı niteliktedir, kimi zaman iyiniyeti bertaraf edici etkiye, istisnai olarak tescil gibi kurucu etkiye sahiptir.

Beyanlar sütunu bu özellikli durumuna rağmen, bugüne kadar incelenmeye değer bulunmamış ve yüzeysel olarak başlıklar halinde ele alınmıştır. Teorideki bu yaklaşım, uygulamada bu sütunu her türlü bilginin yazılacağı adeta bir torba sütun haline getirmiştir. Hukuka aykırı olarak hala sürmekte olan bu uygulamanın önüne geçilebilmesi için konunun biraz daha aydınlatılması gerektiği düşüncesiyle yaptığımız bu çalışmada, beyanlar sütununa kaydedilecek hususların mümkün olabildiğince bir çatı altında kategorize edilerek toplanması amaçlanmıştır.

Beyanların sınıflandırılması kolay olmamıştır. Kaynağına göre bir sınıflandırma yapıldığında özel hukuk kaynaklı ve kamu hukuku kaynaklı beyanlar olarak ikili bir ayırım söz konusu olacaktır. Kaynağına göre; TMK ve TST' de yer alan ve diğer mevzuatta yer alan beyanlar olmak üzere ikili bir ayırım daha yapılması mümkündür. Son olarak yapılabilecek bir diğer ayırım ise, beyanların hukukî etkilerine göre yapılacak ayırımdır. Beyanlar kural olarak açıklayıcı nitelikte olduğundan burada yapılan ayırım genel durum ve istisnaları sınıflandırılması gibi olacaktır. Bu ayırım açıklayıcı etkiye sahip beyanlar ve diğer etkili beyanlar (tescil etkili beyanlar) alt başlıkları ile ele alınabilir. Beyanların TMK ve TST'de

öngörölmüş olanlar ve diğer mevzuatta öngörölmüş olanlar olarak sınıflandırılmasını tercih etmemizin nedeni, beyanların eşya hukukunun konusu olarak öncelikle TMK ve TST’de düzenlenmiş olmasıdır. TMK’da öngörölmüş hususların beyan olarak kaydedilmesinin nasıl yapılacağı TST’de düzenlenmiştir. Diğer mevzuatta yer alan hususların beyanının nasıl yapılacağına ilişkin bir düzenleme TST’de yoktur, kıyas yoluyla TST’deki genel hükümler uyarınca bu beyanların yazımı yapılacaktır.

Beyanların incelenmesi, sadece tapu kütüğündeki bir sütuna yapılacak yazımların incelenmesi anlamına gelmemektedir. Beyanlar, teknik anlamda pek çok konunun bilinmesini gerektirmez. Zira beyanlar sütununa yapılacak kaydın hukukî niteliği ancak o hususun ne anlam ifade ettiğin bilinmesi ile belirlenecektir. Kanunda açıklayıcı etkisinin dışındaki istisnalar belirtilmiş olmakla birlikte, her somut olayda beyan olarak yazılacak hususun hukukî niteliğinin ayrıca değerlendirilmesi gerekir. Bu nedenle beyanların içerik itibarıyla sınıflandırılması mümkün olamamaktadır.

Eklentiye ilişkin beyan o eşyanın eklenti olduğuna yönelik adi bir karine yaratırken, eMK öncesi dönemde kurulmuş, günümüzde geçerli olan ancak artık kurulması mümkün olmayan hakların beyanlar sütununa kaydında tescil gibi bir aynı hakın yazımı söz konusu olacaktır. Diğer pek çok hususun beyanı genellikle hukukî durumu ilgililere açıklar.

Kanun metinlerinde beyan ve şerh kurumlarının pek çok kez karıştırıldıkları gözlenmektedir. Birbirinden tamamen farklı etkilere sahip bu iki kurumun karıştırılması uygulamada da sorunlara yol açmaktadır. Örneğin, “*beyanlar sütununa şerh verilmesinin*” hüküm altına alındığı bir düzenlemede, tapu sicil memuru kaydı hangi sütuna yapacaktır. Bu gibi problemlerin çözülmesi için her durum incelenmiş ve genellikle şerh niteliğinde olmayan, sadece açıklayıcı, bilgilendirici etkiye sahip olacak kayıtlar için bu tür yanlış ifadelerin kullanıldığı tespit edilmiştir.

Yaşayan bir organizma olan hukuk, ihtiyaç doğması halinde başka hususların da beyanlar sütununa kaydedilmesini öngörecektir. Kanımızca, beyanlar sütununa yapılacak yazım çeşitleri zaman içinde artacak olsa bile bu kayıtların temel niteliği olan açıklayıcılık ve bilgi verme işlevi değişmeyecektir. Bu doğrultuda, nükleer enerji konusunda yürürlüğe girecek mevzuatta, nükleer enerji sahası koruma

bölgesine girecek taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar sütununda bu durumun belirtilmesinin öngörüleceğini düşünüyoruz; çünkü bu taşınmazların nükleer enerji sahası koruma alanı içinde olduğunun ilgililere açıklanması ancak bu kaydın yapılması sayesinde gerçekleşecektir.

Sonuç olarak, beyanlar sütunu tapu kütüğünün sağ sayfasının üst kısmında yer alan, içine yazıldığı hususa göre hukukî niteliği değişen, ama genel olarak açıklayıcı nitelikte olan bir sütundur. Her türlü sınıflandırmadan bağımsız olarak da ele alınabilen bu sütuna, açıklanmak istenen her türlü bilginin yazılmaması gerektiği uygulamada da hâkim olmalıdır. Kanunun öngördüğü, kaydedilmesi ilgilileri bilgilendirici hususlar beyanlar sütununa işlenmelidir. Tapu siciline güvenin korunması ilkesinin kapsamında yer almasa bile beyanlar ilgili herkese açık olduğundan, beyan edilmesi gereken her husus eksiksiz ve doğru olarak beyanlar sütununa işlenmelidir.

Başlangıçta sınırlı sayıdaki hukukî ilişki ve durumlar için öngörülen beyanların sayısı, zaman içinde kat mülkiyeti, devre mülk, finansal kiralama gibi yeni hukukî ilişkiler nedeniyle oldukça artmış ve giderek, tescil ve şerh niteliği taşımayan tüm hukukî ilişkilerin yazıldığı bir sistem haline dönüşmeye başlamıştır. Pek çok şeyin taşınmazın sayfasına yazılması ise, tapu sicilinin önemli niteliklerinden olan sadelik ve açıklıkla bağdaşmamaktadır. Gerçekten de, özellikle tapu kütüğü sayfasının en önemli özelliği, tek bir sayfada ilgili taşınmazın hukukî durumunu tüm boyutlarıyla özetlemesi olmalıdır. Oysa önemli, önemsiz her şeyin bir sayfaya özellikle şerhler ve beyanlar sütununa sıkıştırılmaya çalışılması, tapu sicilini ağırlaştırmakta, sade vatandaşın kütüğe bakarak bilgi edinmesini zorlaştırmaktadır. Üstelik bu beyanlar türdeş olmayıp, her biri farklı etki ve sonuçlara sahip olduğu için, hukukçu yahut tapu uzmanı olmayan bir kişinin bunları anlayıp yorumlayabilmesi kolay değildir. Tapu kütüğünün, yalnızca uzmanları tarafından anlaşılabilen bir tür teknik kayıt olması değil, ortalama bilgi düzeyine sahip vatandaşın, başkalarından yardım almadan bakıp, kanaat sahibi olabileceği kamuya açık bir kayıt olması gerekir. Bu bakımdan beyanların, TMK ve KMK'da öngörülmüş olanların dışındakileri de içerecek şekilde Tapu Sicili Tüzüğünde yeni baştan düzenlenmeleri gerekmektedir. Bu yapılırken de, birtakım gereksiz

düzenlemeler sonucunda getirilen beyanların kanun değişiklikleri ile ayıklanması yararlı olacaktır.

## KAYNAK A

ADAY, Nejat, “*Kişisel Hakların Şerhi*”, İBD, 1992 C. 66, S. 7–8–9, s. 609-645.

AKIN, Ümit, İdare Hukuku Açısından Kıyıların Tabi Olduğu Hukukî Rejim, Ankara 1998.

AKİPEK, Jale/AKINTÜRK, Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul 2009.

AKİPEK, Jale, Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) Birinci Kitap Zilyetlik ve Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş İkinci Bası, Ankara 1972.

AKİPEK, Jale, Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) İkinci Kitap Mülkiyet, Ankara 1973.

ALTOP, Atilla, “*Özellikle Taşınır Yatırım Mallarına İlişkin Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi*”, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 1990.

ARIKEL, Nazlı, “*Finansal Kiralama Kanununun Uygulanması ve Sorunları*”, İTO Finansal Kiralama Semineri, İstanbul 1986, C. IV, s. 39–53.

ARPACI, Abdülkadir, Kişiler Hukuku (Gerçek Kişiler), gözden geçirilmiş ve genişletilmiş 2. Bası, İstanbul 2000 (Kişiler).

ARPACI, Abdülkadir, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul 1984 (Kat Mülkiyetinde Yönetim).

ATAAY, Aytakin, Şahsın Hukuku, Birinci Ayırım, Giriş- Hakiki Şahıslar, Üçüncü Bası, İstanbul 1978.

AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 5. Bası, Konya 2010.

AYBAY, Aydın/HATEMİ, Hüseyin, Eşya Hukuku, İstanbul 2010 (Eşya Hukuku).

AYBAY, Aydın/HATEMİ, Hüseyin, Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1996 (Eşya Hukuku Dersleri).

AYBAY, Aydın/SANAL, Nezihî, Açıklamalı İçtihadlı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul 1983.

AYBAY, Aydın, Tapu Sicilinde Muvakkat Tescil, İstanbul 1962 (Muvakkat Tescil).

AYBAY, Aydın, “*Tapu Şerhleri Hakkında Bazı Gözlemler*”, Tapu ve Kadastro Dergisi, 1990, S. 4, s. 15–16 (Tapu Şerhleri).

AYİTER, Nurşin, Eşya Hukuku Kısa Ders Kitabı, 2. Bası, Ankara 1983.

BAŞPINAR, Veysel, “*Elektronik Tapu Sicili Düzenlenirken Tapu Sicilinin Aleniyeti ve Diğer Alanlarla İlgili Alınması Gereken Tedbirler*”, AHFD. C. 57, S. 3/1, s. 97- 132 (Elektronik Tapu Sicili).

BAŞPINAR, Veysel, “*Sınırlı Aynî Hakların Sırası*”, Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, 1993, S.78, s. 50-60 (Sıra).

BERTAN, Suat, Aynî Haklar, C. II, (703–764 = Bu Maddelerle İlgili Kanunlar ve Eski Hükümler- Şerh), Ankara 1976.

BUJARD, Jean-Daniel, Les mentions au registre foncier, Lausanne 1941.

CANSEL, Erol, Tapu Siciline İtimat Prensibi, Ankara 1964.

CEYLAN, Ali, Finansal Teknikler İstanbul 1985.

ÇOLAK, Nusret İlker, İmar Hukuku, İstanbul 2010.

DELAFONTAINE, Jean-Christophe, La mention au registre foncier, étude de droit privé fédéral et vaudois, Lausanne 1999.



DESCHENAUX, Henri,/STEINAUER, Paul-Henri Personnes physiques et tutelle, Quatrième Edition, Berne 2001.

DESCHENAUX, Henri, Le registre foncier, Traité de droit privé Suisse, C. V/II,2, Fribourg 1983 (Registre Foncier).

DESCHENAUX, Henri, Revue Suisse du notariat et du registre foncier, Tome 38, 1957.

DÖRTGÖZ, Gürsel Öcal, Tapu Sicil Hukuku, Tapu Sicil Tüzüğü Şerhi, Ankara 1996.

DURAL, Mustafa/ÖĞÜZ, Tufan, Türk Özel Hukuku Cilt II Kişiler Hukuku, İstanbul 2010.

DURSUN, Mehmet, Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Yerlerin Hukukî Durumu, Konya 2010.

EM, Ali/SÖZEN, Ayten/YILMAZ, Zümra/KAÇAK, Nazif, Açıklamalı-Gerekçeli Türk Medeni Kanunu, Ankara 2002.

ERDOĞAN, Celal, Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar, 2. Bası, Ankara 1972.

EREN, Fikret/BAŞPINAR, Veysel, Toprak Hukuku, Genişletilmiş 2. Baskı, 2005.

ERGEN, Cafer, İmar Planları, 2006.

ERMAN, Hasan, Medeni Hukuk Dersleri, 2004.

ERTAŞ, Şeref, “Devre mülk hakkı”, Manisa Barosu Dergisi, Nisan 1986, S.17, s. 2-11 (Devre Mülk).

ERTAŞ, Şeref, Eşya Hukuku, Ankara 2008 (Eşya).

ESENER, Turhan/GÜVEN, Kudret, Eşya Hukuku, 4. Bası, Ankara 2008.

ESMER, Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara 1990.

GERMEÇ, Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, 2010.

GÜMÜŞ, M. Alper, Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, Ankara 2003.

GÜRSOY, Kemal Tahir/EREN, Fikret/CANSEL, Erol, Türk Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara 1984.

GÜRSOY, Kemal Tahir, Türk Eşya Hukukunda Zilyedlik ve Tapu Sicili Ankara 1970.

GÜRZUMAR, Fikri, Kadastro-Tapulama ve Tescil Müessesesi, Ankara 1956.

HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul 1991.

HATEMİ, Hüseyin, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1999

HATEMİ, Hüseyin, Gerçek Kişiler Hukuku (Kısa Ders Kitabı), İstanbul 2005.

HAVUTÇU, Ayşe Akdemir, Devre Mülk Hakkı, İzmir 1987.

HELVACI, Serap, Kişiler Hukuku Giriş Gerçek Kişiler, İstanbul 2010.

HOMBERGER, Arthur, Kommentar zum ZGB, IV. Band, Das Sachenrecht, II. Abteilung, Besitz und Grundbuch, 2. Auflage, Bern 1938.

İMRE, Zahit, Medeni Hukuka Giriş, Temel Kavramlar, Medeni Hukukun Başlangıç Hükümleri ve Hakiki Şahıslar Hukuku, yenilenmiş ve genişletilmiş bası, İstanbul 1980.

KALABALIK, Halil, İmar Hukuku, (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma), 2005.

KARAHASAN, Mustafa Reşit, Yeni Türk Medenî Kanunu Eşya Hukuku: Öğreti Kararları, İlgili Mevzuat, C. I, İstanbul 2002.

KARAHASAN, Mustafa Reşit, Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku: Öğreti Kararları, İlgili Mevzuat, C. II, İstanbul 2002.

KILIÇ, Mehmet, Türk Özel Hukukunda Elektronik Tapu Sicili (Yayımlanmamış Doktora Tezi), Ankara 2004.

KOCAAĞA, Köksal, Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing Sözleşmesi), Ankara 1999.

KÖPRÜLÜ, Bülent, Medeni Hukuk Genel Prensipler, Kişinin Hukuku, (Gerçek Kişiler-Tüzel Kişiler), 2. Bası, İstanbul 1984.

KÖTELİ, Argun, Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing Sözleşmeleri), İstanbul 1991.

KUNTALP, Erden, Finansal Kiralama Kanununa Göre Finansal Kiralama (Leasing), Ankara 1988.

KURT, Ekrem, Tapu Sicilinin Düzeltilmesi, İstanbul 2004.

OĞUZMAN, Kemal/BARLAS, Nami, Medeni Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar, 16. Bası, İstanbul 2010.

OĞUZMAN, Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY - ÖZDEMİR Saibe, Eşya Hukuku, 12. Bası, İstanbul 2009 (Eşya).

OĞUZMAN, Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY - ÖZDEMİR Saibe, Kişiler Hukuku (Gerçek ve Tüzel Kişiler), yeniden gözden geçirilmiş ve mevzuata uyarlanmış 9. Bası, İstanbul 2009 (Kişiler).

OZANALP, Nusret, Tapulama Kanunu Şerhi, Ankara 1976.

ÖZDEMİR, Şükrü/DEDA, Necip, Orman Hukuku, Ceza ve Kadastro Davaları, C. I, Ankara 1991.

ÖZKAYA, Eraslan, Açıklamalı ve Uygulamalı İmar Kanunu Şerhi Ve Mevzuatı, Ankara 1997.

ÖZMEN, Ethem Saba, Devre Mülk Hakkı, Ankara 1988.

ÖZSUNAY, Ergun, Gerçek Kişilerin Hukukî Durumu, genişletilmiş ve gözden geçirilmiş 4. Bası, İstanbul 1979 (Kişiler).

ÖZSUNAY, Ergun, Zarurî Geçit Hakkı, İstanbul 1968 (Zarurî Geçit Hakkı).

ÖZSUNAY, Ergun, “Zarurî Geçit Hakkı Kavramı ve Kanuni Şartları”, İHFM 1963, C. 28, S. 3–4 s. 752 (Geçit Hakkı Şartları).

ÖZTAN, Bilge, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Ankara 2002 (Temel Kavramlar).

ÖZTAN, Bilge, Şahsın Hukuku, Hakiki Şahıslar, genişletilmiş 6. Bası, Ankara 1994 (Şahsın Hukuku).

PIOTET, Paul, A propos de l’annotation des droits personnels au registre foncier, JDT, 1963 C. I, s. 570 vd. (Annotation).

PIOTET, Paul, “De quelques effets de l’annotation au registre foncier d’un pact de préemption”, JDT, 1967, C. I, s. 162 vd. (Préemption).

PIOTET, Paul, “Des effets de l’annotation au registre foncier de rapports de droit personel”, ZSR, 1960 (Droit Personel).

POSTACIOĞLU, İlhan E. , “Mükerrer tapulu mahallerin satışı, satışın haciz neticesinde icra dairesi tarafından yapılması”, İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası 1952, C. 18, S. 3–4, s. 722–741.

REİSOĞLU, Safa, Türk Eşya Hukuku, 7. Bası, Ankara 1984 (Eşya).

REİSOĞLU, Safa, Türk ve İsviçre Hukukunda Müteahhit ve İşçilerin Kanunî İpotek Hakkı, Ankara 1961 (İpotek).

REİSOĞLU, Safa, “*Türkiye’de Finansal Kiralama Kanunu ve Değerlendirilmesi*”, İTO Finansal Kiralama Semineri, İstanbul 1986, s. 39-52, 71-76 (Finansal Kiralama).

REİSOĞLU, Safa, Uygulamada Kat Mülkiyeti, En Son Yargıtay Kararlarının İlavesiyle Genişletilmiş Dördüncü Bası, Ankara 1982 (Kat Mülkiyeti).

SAYMEN, Ferit H./ELBİR, Halid K., Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1963.

SEDEF, Cengiz A./ÇELİK, Asım, “*Bir Finansman Yöntemi Olarak Kiralamanın Satın Alma Alternatifine Karşı Sağladığı Finansal Olanakların Değerlendirilmesi*”, Para ve Sermaye Piyasası Dergisi, Temmuz 1989, S. 125, s. 35–37.

SEROZAN, Rona, Çocuk Hukuku, İstanbul 2005 (Çocuk).

SEROZAN, Rona, Teferruat Niteliğindeki Eşyanın Hukukî Rejimi, İHFM, 1975, C. XLI, S. 1–2; s. 235–253 (Teferruat).

SINMAZ, Burhan/KARATAŞ, İzzet, Orman Kadastro, Ankara 1995.

SİRMEN, Lale, Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu, Ankara 1976 (Devletin Sorumluluğu).

SİRMEN, Lale Eşya Hukuk Dersleri, Ankara, 1995 (Eşya Hukuku Dersleri).

STEINAUER, Paul - Henri, Les droits réels: propriété foncière, propriété mobilière, généralités sur les droits réels limités, servitudes foncières, C. II Berne, 2003.

SUNGURBEY, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul 1963.

SURLU, M. Handan/ÖZTÜRK, Gülay, Öğreti ve Uygulamada Geçit Hakkı, Yenilenmiş ve Güncelleştirilmiş 3. Baskı, Ankara 2010.

TANDOĞAN, Haluk, Türk Mesuliyet Hukuku, Ankara 1961.

TEKİNALP, Ünal Kooperatiflerde Ortakların Kişisel Niteliklerinin Önemi, Ortak Sıfatının Kazanılması ve Yitirilmesi, İstanbul 1972.

TEKİNALP, Ünal, “*Hukukî Yönden Finansal Kiralama Kanunu*”, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Finansal Kiralama Semineri, İstanbul 1985 (Hukukî Yönden Finansal Kiralama Kanunu).

TEKİNAY, Selahattin Sulhi/AKMAN, Sermet/BURCUOĞLU, Haluk/ALTOP, Atilla, Eşya Hukuku, C. I, 5. Bası, İstanbul 1989.

TEKİNAY, Selahattin Sulhi, Kat Mülkiyeti, 1991 (Kat Mülkiyeti).

TEKİNAY, Selahattin Sulhi, Eşya Hukuku, Genişletilmiş Üçüncü Bası, Cilt I, İstanbul 1978, Tekinay (Eşya).

TEKİNAY, Selahattin Sulhi, Medeni Hukukun Genel Esasları ve Gerçek Kişiler Hukuku, gözden geçirilmiş ilaveli 6. Bası, İstanbul 1992 (Kişiler).

TEKİNAY, Selahattin Sulhi, Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri, 1988 C. II /1 s.94 (Takyitler).

TIRPAN, Sabri, Medeni Kanuna Göre Lüzumlu Geçit Hakkı, İmran Öktem’e Armağan, 1970, s. 243–267.

TOK, Türker, Devre Mülk ve Devre Tatil, Ankara 2000.

ÜLGEN, Talat, Medeni Kanun Karşısında Tapu Sicili, Ankara 1944.

ÜNAL, Mehmet, “*Devre Mülk Kavramı*”, Selçuk Üniversitesi, Prof. Dr. Jale G. AKİPEK’e Armağan, Konya 1991, s. 387- 403 (Devre Mülk).

ÜNAL, Mehmet/BAŞPINAR, Veysel, Şekli Eşya Hukuku, 5. Bası, Yetkin Yayınları Ankara 2010.

ÜNAL, Mehmet, Orman Hukuku, Ankara 2010 (Orman Hukuku).

ÜSTÜNDAĞ, Saim, Tapu Kütüğünün Tashihi Davası, 1959.

ÜZELER, Mustafa/CANSIZLAR, Doğan, Yatırım ve Finansman Sağlamaya Yönelik Kiralama (Leasing), Dünyada ve Türkiye’de Uygulaması, Maliye ve Gümrük Bakanlığı Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu, Ankara 1987.

VARLIK, Levent/TÜRKAKIN, Özcan/GÜRÇAN M. Niyazi, Leasing, Factoring, Forfaiting, İş Bankası A.Ş. İktisadi Araştırmalar Müdürlüğü, Ankara 1987.

VELİDEDEOĞLU, Hıfzı Veldet/ESMER, Galip, Gayrimenkul Tasarrufları, İstanbul 1956.

VELİDEDEOĞLU, Hıfzı Veldet, Türk Medeni Hukuku Cilt II, Aile Hukuku, Beşinci Bası, İstanbul 1965.

WIELAND, C. (Çev. İ. Hakkı Karafakı) Kanunu Medeninde Aynî Haklar, C. I Ankara 1946.

WIELAND, C. (Çev. İ. Hakkı Karafakı) Kanunu Medeninde Aynî Haklar, C. II Ankara 1946.

YAVUZ, Cevdet, “3226 sayılı Kanunla Düzenlenen Finansal Kiralama Sözleşmesinin Tanımı, Unsurları ve Özellikleri”, Prof. Dr. Ernst Hirsch’in Anısına Armağan, Ankara 1986, s. 719–744.

YEŞİL, Metin, Tapu İşlemleri, 9. Baskı, İstanbul 2010.

YUNG, Walter, “*Les Actes Juridiques Accomplis Par Une Personne Privée De Discernement Et La Protection Des Tiers, Etudes Et Articles*”, Mémoires Publiés par La Faculté de droit de Genève, 1971, 290- 303.

ZEVKLİLER, Aydın/ACABEY, M. Beşir/GÖKYAYLA, K. Emre, Medeni Hukuk (Giriş- Başlangıç Hükümleri, Kişiler Hukuku, Aile Hukuku), Ankara 1997.

ZEVKLİLER, Aydın, Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 4. Bası, İzmir 1994 (Borç İlişkileri).

ZEVKLİLER, Aydın, Gayrimenkul Sınır İhtilafları, Ankara 1976 (Gayrimenkul).

ZEVKLİLER, Aydın, Kişiler Hukuku Gerçek Kişiler Ankara 1981 (Kişiler).

ZEVKLİLER, Aydın, *“Taşınmaz Malikinin Yetkileri Açısından İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat”*, AÜHF Yayınları, Ankara 1982 (Zarar Verici İnşaat).



**ÖZGE Mİ**

Işıl Ergül 1983 yılında İstanbul'da doğdu. İlköğretimini Sainte Pulchérie Fransız Kız Ortaokulu'nda, orta öğretimini Saint Joseph Fransız Lisesi'nde tamamladıktan sonra lisans eğitimini Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde, yüksek lisans eğitimini Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde aldı.