T.C.
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

TAPU SİCİLİNDE YAPILAN TESCİLLER, ŞERHLER VE BEYANLAR

Yaren KILIÇ

Danışman
Yrd. Doç. Dr. Damla GÜRPINAR

İZMİR-2017

TEZ ONAY SAYFASI

YEMİN METNİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum "**Tapu Sicilinde Yapılan Tesciller, Şerhler ve Beyanlar**" adlı çalışmanın, tarafımdan, akademik kurallara ve etik değerlere uygun olarak yazıldığını ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

06/10/2017
Yaren KILIÇ
İmza

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

Tapu Sicilinde Yapılan Tesciller, Şerhler ve Beyanlar

Yaren KILIÇ

Dokuz Eylül Üniversitesi

Sosyal Bilimler Enstitüsü

Özel Hukuk Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Programı

Bir taşınmazla ilgili olarak tapu kütüğünde veya kat mülkiyeti kütüğünde bir sayfa açıldığında, öncelikle bu sayfaya taşınmaza ilişkin bilgiler kaydedilir. Bu kayıttan sonra tapu kütüğünde taşınmazla ilgili olarak bir takım işlemler yapılır. Genel olarak tapu sicili işlemi olarak adlandırabileceğimiz işlemler; tesciller, şerhler, beyanlar, değiştirme ve düzeltme işlemleri ile terkindir.

Herhangi bir taşınmaza ilişkin bir tapu sayfası üzerinde herhangi bir değiştirme, düzeltme veya terkin işleminin yapılabilmesi için daha önce aynı sayfada değiştirme, düzeltme veya terkine konu olabilecek bir tescil, şerh veya beyan işleminin yapılmış olması gerekir. Bu bakımdan değiştirme, düzeltme ve terkin işlemlerinin; tescil, şerh ve beyan işlemlerine göre ikincil (tâli) nitelik taşıdığı söylenebilir. Bu durumda tescilleri, şerhleri ve beyanları tapu sicilinin temel (aslî) işlemleri olarak nitelendirmek uygun olur. Bu çalışma, tapu sicilinin sadece temel işlemlerini konu almaktadır.

Anahtar Kelimeler: Tapu Sicili, Tescil, Şerh, Beyan.

ABSTRACT

Master's Thesis

Registrations, Annotations and Statements Made in Land Registry

Yaren KILIÇ

Dokuz Eylül University

Graduate School of Social Sciences

Department of Private Law

Master Program

When a register is created in the book of real estate registers or in the book of condominium in concern with a property, information related to the property is registered on that register first. After that register, a set of transactions relevant to the property are made in the book of real estate registers. Generally, the transactions that we may refer as land register transactions are; registrations, annotations, statements, alteration and correction and cancellation.

In order to make any alteration, correction or cancellation in a land register related to any property, a transaction of register, annotation or statement subject to alteration, correction or cancellation have to be made in the same register before. In this regard, one can say that transactions of alteration, correction and cancellation are subordinate (subsidiary) in comparison with the transactions of register, annotation and statement. In this case, it is proper to describe the transactions of register, annotations and statements as the fundamental (base) transactions of land register. This study is only about the fundamental transactions of land register.

Key words : Land Register, Registration, Annotation, Statement.

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI i

YEMİN METNİ ii

ÖZET iii

ABSTRACT iv

İÇİNDEKİLER v

KISALTMALAR xiii

GİRİŞ 1

BİRİNCİ BÖLÜM:

TESCİL

I. TESCİL KAVRAMI, TESCİLİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE KONUSU 3

A. Tescil Kavramı 3

1. Açıklayıcı ve Kurucu Tescil 3

2. Geniş Anlamda ve Dar Anlamda Tescil 4

B. Tescilin Hukuki Niteliği 4

C. Tescilin Konusu 6

II. TESCİLİN ŞARTLARI 7

A. Geçerli Bir Tescil İsteminin Bulunması 7

1. Tescil İsteminin Hukuki Niteliği 8

a. Tescil İsteminin Tasarruf İşlemi Niteliğinde Olup Olmadığı Sorunu 9

(1) Tescil İstemini Aynî Bir Sözleşme Olarak Kabul Eden Görüş 9

(2) Tescil İstemini Şekli Hukukla İlgili Usuli Bir İşlem Olarak Kabul Eden Görüş 10

(3) Tescil İstemini Tek Taraflı Bir Tasarruf İşlemi Olarak Kabul Eden Görüş 11

b. Tescil İsteminin Koşula Bağlanamaması 12

c. Tescil İsteminin Geri Alınıp Alınamaması Sorunu 14

B. Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi 15
1. Kurucu Tescillerde Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi 16
a. Malikin Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi 16
b. Sınırlı Aynî Hak Sahibinin Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi 18
c. Temsilcilerin Tescil İsteminde Bulunma Ehliyeti 18
(1) Yasal Temsilcilerin Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi 19
(a) Vasinin Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi 20
(b) Velinin Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi 21
(c) Yasal Danışmanın Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi 23
(2) İradi Temsilcilerin Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi . 24
(a) Borçlandırıcı İşlemin Yapılması için Verilen Temsil Yetkisinin Tescil İsteminde Bulunma Yetkisini İçerip İçermediği Sorunu 24
(b) Temsil Yetkisinin veya Vekâletnamenin Şekli 25
(c) Temsil Yetkisinin İçeriği 28
(i) Tasarruf İşlemi Bakımından Özel Yetki 29
(ii) Taşınmaz Bakımından Özel Yetki 30
(iii) Vekilin Kendisi ile Sözleşme Yapması 31
2. Açıklayıcı Tescillerde Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi 32
a. Mülkiyetin Mahkeme Kararına veya Buna Eşdeğer Bir Belgeye Dayanılarak Kazanılması Halinde Tescil İsteminde Bulunabilecek Kişiler 32
b. Cebri İcra ile Satışlarda Tescil İsteminde Bulunabilecek Kişiler 34
c. Taşınmazın Vakfa Özgülenmesi Halinde Tescil İsteminde Bulunabilecek Makamlar 35
d. Kişiliği Son Bulan Medeni Hukuk Tüzel Kişisinin Malvarlığının İlgili Kuruluşa Geçişinde Tescil İsteminde Bulunabilecek Kişiler 35
e. Taşınmazın Olağanüstü Zamanaşımı ile Kazanılması Halinde Tescil İsteminde Bulunabilecek Kişiler 36
f. Taşınmazın Miras Yoluyla Kazanılması Halinde Tescil İsteminde Bulunabilecek Kişiler 37

g. Taşınmazın İşgal Yoluyla Kazanılması Halinde Tescil İsteminde Bulunabilecek Kişiler 37
h. Eşler Arasında Mal Ortaklığı Sistemine Geçiş Halinde Tescil İsteminde Bulunabilecek Kişiler 38
i. Ticaret Şirketlerinin Birleşmesi Halinde Devrolan Taşınmazlar Hakkında Tescil İsteminde Bulunabilecek Kişiler 39
C. Tescil İsteminin Şekli 39
1. Kurucu Tescillerde Tescil İsteminin Şekli 39
2. Açıklayıcı Tescillerde Tescil İsteminin Şekli 41
D. Geçerli Bir Hukuki Sebebin Bulunması 41
1. Hukuki Sebep Kavramı 41
2. Hukuki Sebebin Geçerli Olması 42
a. Borçlandırıcı İşlemin Geçerli Olması 42
b. Hukuki İşlemin Şekil Şartlarına Uygun Olması 42
III. TESCİL İSTEMİNİN REDDİ 46
IV. TESCİLİN YAPILMASI 47
A. Mülkiyet Hakkının Tescili 49
B. İrtifak Hakkının Tescili 50
C. Rehin Hakkının Tescili 50
V. TESCİLİN HÜKMÜ 51
A. Tescilin Olumsuz Hükmü 51
B. Tescilin Olumlu Hükmü 52
1. Aynî Hakların Açıklığı ve Sırası Üzerindeki Etkisi 52
2. İyiniyetli Üçüncü Kişilere Karşı Hükmü: Tapu Siciline Güven İlkesi 53
a. Tapu Siciline Güven İlkesinin Uygulama Şartları 54
(1) Yolsuz Bir Tescilin Varlığı 54
(2) Kazananın Üçüncü Kişi Olması 57
(3) Üçüncü Kişinin İyiniyetli Olması 58

(4) Üçüncü Kişinin Aynî Bir Hak Kazanmış Olması 59
(5) Üçüncü Kişinin Kazanımında Tasarruf Yetkisi Eksikliği Dışında Başka Bir Geçersizlik Sebebinin Bulunmaması 60
b. Tapuya Güven İlkesinin Geçerli Olmadığı Haller 60
(1) Özel Mülkiyete Konu Olamayacak Taşınmazlar 61
(2) Aynî Hak Niteliği Bulunmamasına Rağmen Aynî Hak Gibi Tescil Edilmiş Haklar 61
(3) Çifte Tapu 61
(4) Kanundan Doğan Mülkiyet Kısıtlamaları 62
c. Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü Maddesine Dayanan Kazanmanın Hükmü 63

İKİNCİ BÖLÜM:

ŞERHLER VE BEYANLAR

I. ŞERHLER 64
A. Kişisel Hakların Şerhi 64
1. Kişisel Hakkın Tapu Siciline Şerhinin Etkisi 65
a. Şerhin Eşyaya Bağlı Borç Etkisi 68
b. Şerhin Munzam (Aynî) Etkisi 69
2. Şerhin Şartları 71
a. Kişisel Hakkın Varlığı 71
b. Şerh Anlaşması 72
(1) Şerh Anlaşması Yapma Ehliyeti 72
(2) Şerh Anlaşmasının Şekli ve Niteliği 73
(3) Şerh Anlaşmasına İlişkin Bazı Sorunlar 75
(a) Şerh Anlaşmasının Bazı Sözleşmelerde Gerekli Olup Olmadığı Sorunu 75
(b) Şerh Anlaşmasının Koşula Bağlanıp Bağlanamayacağı Sorunu 76
c. Şerh İstemi 77
3. Şerhin Süresi 79
4. Şerhin Terkini 80

5. Türk Medeni Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Şerh Edilebilir Kişisel Haklar 81

a. Alım, Gerialım ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı 81

b. Paylı Mülkiyette Paydaşlar Arasında Yapılan Bazı Anlaşmalar 82

c. Paylı Mülkiyetin Devamına İlişkin Sözleşmeler 83

d. Paylaşmalı Mal Ayrılığı Rejiminde Konutta Kalma Hakkına İlişkin Anlaşma 84

e. Üst Hakkına İlişkin Bazı Anlaşmalar 84

f. Taşınmaz Mülkiyetinin Kanundan Doğan Kısıtlamalarının Ortadan Kaldırılması veya Değiştirilmesine İlişkin Anlaşmalar 85

g. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi 86

h. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi 87

i. Boş Dereceye İlerleme Hakkı 88

j. Adi Kira ve Ürün Kirası Sözleşmesi 89

k. Bağışlayana Dönme Koşullu Bağışlamalarda Bağışlayanın Hakkı 93

B. Tasarruf Yetkisi Kısıtlamalarına İlişkin Şerhler 94

1. Türk Medeni Kanunu'nda Düzenlenen Tasarruf Yetkisi Kısıtlamalarına İlişkin Şerhler 95

a. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararları . 96

(1) Çekişmeli Hak Kavramı ve Çekişmeli Hakka İlişkin Bazı Sorunlar 96

(a) Çekişmeli Hak Kavramı 96

(b) Çekişmeli Hakka İlişkin Bazı Sorunlar 98

(2) Şerhin Tapu Siciline Yazılması ve Terkini 100

(3) Şerhin Etkisi 102

b. Haciz, İflas veya Konkordato Üzerine Alınan Kararlar 103

(1) Haciz Şerhi 104

(a) Şerhin Etkisi 105

(b) Şerhin Kapsamına Giren Durumlar 107

(2) İflas Şerhi 107

(3) Konkordato Şerhi 111
c. Şerh Verilmesi Kanunen Öngörülen İşlemler 113
(1) Aile Yurdu Şerhi 113
(2) Artmirasçı Atanması 115
(3) Eşin Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanmasının Şerhi 117
(a) Şerhin Tapu Siciline Yazılması ve Terkini 118
(b) Şerhin Etkisi 119
(i) Şerhin Tapu Sicilinde İşlem Yapabilme Üzerinde Etkisi 119
(ii) Şerhin Üçüncü Kişiler Üzerindeki Etkisi . 121
(4) Aile Konutunun Şerhi 123
(a) Şerhin Tapu Siciline Yazılması ve Terkini 123
(b) Şerhin Etkisi 125
(i) Şerhin Tapu Sicilinde İşlem Yapabilme Üzerinde Etkisi 125
(ii) Şerhin Üçüncü Kişiler Üzerindeki Etkisi . 126
2. Diğer Kanunlarda Düzenlenen Tasarruf Yetkisi Kısıtlamalarına İlişkin Şerhler 131
a. Taşınmazın Ticaret Şirketlerine Sermaye Olarak Getirilmesi 131
b. Kamulaştırma Kararı 132
c. İskân Kanunu'nun 21'inci Maddesi 133
C. Geçici Tescil Şerhi 134
1. Geçici Tescil Şerhinin Yapılacağı Durumlar 134
a. Aynî Hak İddiası 134
b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Eksikliklerin Sonradan Tamamlanması İstemi 136
2. Geçici Tescil Şerhinin Tapu Siciline Yazılması ve Terkini 137
a. İlgililerin Rızasıyla Geçici Tescil Şerhinin Tapu Siciline Yazılması 138
b. Mahkeme Kararıyla Geçici Tescil Şerhinin Tapu Siciline Yazılması 138
c. Geçici Tescil Şerhinin Terkini 141

3. Geçici Tescil Şerhinin Etkisi 141
4. Kesin Tescilin Etkisini Doğurduğu An 143
II. BEYANLAR 144
A. Beyanın Hükmü 145
B. Beyanın Konusu ve Yapılması 147
1. Türk Medeni Kanunu'nda Düzenlenen Beyanlar 147
a. Taşınmazın Eklentileri 147
b. Toprağın İyileştirilmesi İçin Girişimci Maliklerin Aldığı Karar 148
c. Taşınmazın Heyelan Bölgesinde Bulunması 149
d. Taşınmaz Mülkiyetinin Kamu Hukukundan Doğan Kısıtlamaları 149
e. Zanaatkârlar ve Yüklenicilerin İşe Başladıkları Tarih 150
f. Doğrudan Doğruya Kanundan Kaynaklanan Sürekli Nitelikteki Geçit Hakları 152
2. Tapu Sicili Tüzüğü'nde Düzenlenen Beyanlar 152
a. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Kurulmaları Artık Mümkün Olmayan Aynî Haklar 152
b. Müdürlüğün Tespit Ettiği Tescil, Değişiklik, Terkin veya Düzeltmeyi Yolsuz Duruma Getiren Hukuki veya Teknik Sebepler 153
c. Tarih ve Yevmiye Numarası Esas Alınarak Talebin Reddi Yönünde Bir Kararın Varlığı 153
d. Hak Sahibinin Vesayet Altına Alındığına veya Vesayetin Kaldırıldığına Dair Mahkeme Kararı 154
e. Ortaklaşa Kullanılan Yerlerin Tescilinde, Ortaklaşa Kullanılan Taşınmazın Hangi Ada ve Parsel veya Bağımsız Bölüme Ortak Olduğu 155
f. Yararlanan ve Yüklü Taşınmazın Bölünmesinde Aradaki Bağlantı 155
3. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Düzenlenen Beyanlar 156
a. Kat Mülkiyeti Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eklentiler 156

b. Bir Bağımsız Bölümün Diğer Bağımsız Bölümlerle Ortaklaşa Kullanılması 157
c. Ana Gayrimenkulün Leh ve Aleyhine Tesis Edilen İrtifak Hakları 157
d. Kat İrtifakında Bağımsız Bölüme Tahsis Edilecek Arsa Payları, Bağımsız Bölüm Numaraları ve Bağlı Eklentiler 158
e. Yönetim Planının ve Yönetim Planında Daha Sonra Yapılan Değişikliklerin Tarihi 159
f. Harap Olan Bağımsız Bölümün Arsa Payının Devrine İlişkin Beyan 160
g. Devre Mülk Sözleşmesinin Beyanı 160
4. Diğer Özel Kanunlarda Düzenlenen Beyanlar 161
a. Kadastro Kanunu'nda Düzenlenen Beyan 161
b. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda Düzenlenen Beyanlar 163
c. İmar Kanunu'nda Düzenlenen Beyan 164
d. Kıyı Kanunu'nda Düzenlenen Beyan 164
e. 2981 Sayılı Kanun'da Düzenlenen Beyan 165
f. Kamulaştırma Kanunu'nda Düzenlenen Beyan 165
SONUÇ 166
KAYNAKÇA 174

KISALTMALAR

AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
b.	: Bent
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
Bkz.	: Bakınız
c.	: Cümle
DEÜHFD	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Dn.	: Dipnot
E.	: Esas
FKK	: 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu
GÜHFD	: Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
HUABK	: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
İBK	: İçtihadı Birleştirme Kararı
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	: Karar
Ka.K.	: 3402 sayılı Kadastro Kanunu
Kam.K	: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu
KMK	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
Koop. K.	: 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu
KTVK	: 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
m.	: Madde
MÜHF-HAD	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi - Hukuk Araştırma Dergisi
N.	: Numara
RG	: Resmî Gazete
s.	: Sayfa
ss.	: Sayfa sayısı
T.	: Tarih
TK	: Tapu Kanunu
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TSN	: Tapu Sicil Nizamnamesi

TST	: Tapu Sicili Tüzüğü
vd.	: ve devamı
YHD	: Yargıtay Hukuk Dairesi
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

GİRİŞ

Aynî haklar eşya üzerinde sahibi lehine egemenlik sağlarlar ve herkese karşı ileri sürülebilirler. Bu nedenle aynî hakkın varlığını ve kapsamını herkese duyurmak ve aleniyetini sağlamak gerekir. Böylece aynî hakkı ihlal etmeme yükümlülüğü altında bulunan herkes, aynî hakkın varlığını ve kapsamını öğrenmiş olur. Taşınır eşyalarda bu aleniyeti zilyetlik sağlarken taşınmazlar üzerindeki aleniyeti sağlamak için zilyetlik yeterli değildir. Taşınmaz üzerindeki aynî hakka ve bu hakkın kapsamına aleniyet kazandırmak için tapu sicilinde işlem yapılması gerekir.

Tapu sicili sistemimizde tapu kütüğünde her taşınmaz için ayrı ve bağımsız bir sayfa açılır ve taşınmaza ilişkin bilgiler bu sayfaya yazılır. Taşınmaz üzerindeki aynî hakka veya kişisel hakka ilişkin tapu sicilinde bir işlem yapılabilmesi için bu zorunludur. Tapu sicilinde yapılacak bu işlemler ise tescil, şerh, beyan, değiştirme (tadil), düzeltme ve terkindir.

Tescil, tapu sicilinde kayıtlı bulunan taşınmaz üzerinde bir aynî hakkın kurulması, devredilmesi veya sona erdirilmesi için yapılması zorunlu olan işlemdir. Tescil işleminin yapılmaması durumunda taşınmaz üzerinde aynî hakkın varlığından veya yokluğundan bahsedilemez. Şerhler ise aynî hakların doğumu veya sona ermesinde doğrudan etkili değildir. Fakat niteliklerine göre aynî hak sahibinin tasarruf yetkisini kısıtlayabileceği gibi bazı kişisel hakların daha sonraki aynî hak sahiplerine karşı ileri sürülebilmelerini sağlar veya geçici tescili içerir. Beyanların tescil gibi aynî hakkı kurucu veya şerhler gibi kişisel hakkı kuvvetlendirici, tasarruf yetkisini kısıtlayıcı veya geçici tescil sonucunu doğrucu etkisi yoktur. Beyanlar taşınmazlarla ilgili fiili veya hukuki duruma yahut mevcut olan haklara aleniyet sağlar. Fakat mevzuatımızda şerh ve beyan kavramları bazı durumlarda doğru kullanılmamış ve öğretide görüş ayrılıklarına sebep olmuştur.

Tapu kütüğüne tescil edilmiş bir hakkın, şerh edilmiş bir hak veya kısıtlamanın, beyan olarak yazılmış bir hususun bazen sona ermesi için bazen de sona ermesi üzerine tapu sicilinden terkin, değiştirilmesi için tadil işlemlerinin yapılması gerekir. Tapu sicilinde bulunan bir kaydın fiili duruma uygun olmaması durumunda ise düzeltme işlemi yapılır. Bu işlem ile tapu sicili fiili duruma uygun

hale getirilir. Terkin, tadil ve düzeltme işlemlerinin yapılabilmesi için öncelikle mevcut bir tescil, şerh veya beyan işleminin olması gerekir. Başka bir deyişle terkin, tadil ve düzeltme işlemlerinin varlığı tescil, şerh veya beyan işlemlerinin varlığına bağlıdır. Bu nedenle tescil, şerh ve beyan tapu sicilinin asli işlemleri; terkin, tadil ve düzeltme ise tali işlemleri niteliğindedir. Asli işlem olan tescil, şerh ve beyan işlemlerinin yapılabilmesi için kanunda belirtilen şartların gerçekleşmesi yeterlidir, ayrıca başka bir tapu sicil işleminin yapılmış olması aranmaz.

Çalışmamızın sınırlarını belli bir çerçevede tutmak amacıyla tapu sicilinin asli işlemlerini oluşturan tescil, şerh ve beyanları inceleyeceğiz. Öncelikle birinci bölümde tescil kavramını ve tescil işleminin hukuki niteliğini, şartlarını, tapu siciline yazılmasını ve hükmünü ele alacağız. Mevzuatımızda aslında beyan işlevi gören bazı durumların şerh, şerh işlevi gören bazı durumların ise beyan olarak düzenlenmiş olması nedeniyle, şerhleri ve beyanları ikinci bölümde birlikte inceleyeceğiz. Bu bölümde öncelikle kişisel hakların şerhini, tasarruf yetkisini kısıtlamalarına ilişkin şerhleri ve geçici tescilin şerhine yer verip her bir şerh türünün şartları ile hükümlerini inceleyeceğiz. Ardından beyan işlemini, bu işleme konu olan hususları, beyan işleminin yapılmasını ve hükmünü ele alacağız.

BİRİNCİ BÖLÜM:

TESCİL

I. TESCİL KAVRAMI, TESCİLİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE KONUSU

A. Tescil Kavramı

Tapu sicili taşınmaz üzerindeki aynî haklara aleniyet kazandırır. Çünkü taşınmazlarda aleniyetin sadece zilyetlik ile sağlanması mümkün değildir. Bu nedenle taşınmaz üzerindeki aynî haklar tapu siciline tescil edilir ve böylece bu haklar herkese karşı ileri sürülebilir.

Tescil kavramı, türlerine göre iki başlık altında incelenebilir. Bunlar açıklayıcı-kurucu tescil ve geniş-dar anlamda tescildir. Aşağıda bu iki türe kısaca değineceğiz.

1. Açıklayıcı ve Kurucu Tescil

Tapu sicilinde taşınmaz için ilk defa sayfa açıldığında mevcut aynî haklar ve mülkiyet hakkı re'sen tescil edilir (Ka.K m.13, 19, 22). Sayfa açıldıktan sonra da tapuya kayıtlı bir taşınmaz üzerinde aynî hakkın kazanılması ve herkese karşı ileri sürülebilmesi için tapu siciline tescil edilmesi gerekir (TMK m.705/I, 1021, 1022). Bu kurala "tescil ilkesi" denir. Aynî hakların doğmasını sağlayan tescile aynı zamanda "kurucu tescil" denilmektedir. Ancak tescil ilkesi mutlak bir kural değildir. Türk Medeni Kanunu ve diğer kanunlarda aynî hakkın tescilden önce kazanıldığı durumlar düzenlenmiştir. Bu durumlarda aynî hak tescilden önce kazanılmıştır fakat hak üzerinde tasarruf edilebilmesi ve aynî hakka aleniyet kazandırılabilmesi için tescil işleminin yapılması gerekir (TMK m.705/II). Bu tür tescil işlemlerine ise "açıklayıcı tescil" denir. Açıklayıcı tescil ile tapu dışında kazanılmış olan hakka

aleniyet kazandırılır ve açıklayıcı tescil yapılmadığı müddetçe hak sahibi onun üzerinde tasarrufta bulunamaz.

Açıklayıcı tescil halleri Türk Medeni Kanunu'nun 705/II'nci maddesinde sayılmıştır. Maddeye göre, miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde mülkiyet tescilden önce kazanılır. Çalışmamızın aşağıdaki 'Açıklayıcı Tescillerde Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi' başlığı altında açıklayıcı tescil hallerine ayrıntılı olarak değinilecektir.

2. Geniş Anlamda ve Dar Anlamda Tescil

Tescilin tanımı Türk Medeni Kanunu'nda yapılmamıştır. Dolayısıyla bu görev öğretiye düşmüştür. Öğretide ise tescil "geniş anlamda tescil" ve "dar anlamda tescil" olmak üzere iki anlamda ele alınmaktadır[1]. Geniş anlamıyla tescil; terkin ve düzeltmenin yanı sıra kişisel hakların şerhini (TMK m.1009), tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhleri (TMK m.1010) ve geçici tescilin şerhini (TMK m.1011) de içine alır[2]. Dar ve teknik anlamıyla tescil ise aynî hakların kurulması ve devredilmesine yönelik tapu sicilinde yapılan işlemdir. Başka bir deyişle tescil, tapu sicilindeki kayıtların doğrudan doğruya aynî haklara ilişkin olanlarıdır. Bu nedenle; terkin, düzeltme, şerh ve beyan işlemleri tescil olarak nitelendirilemez[3]. Biz çalışmamızda tescil işlemini, dar ve teknik anlamıyla inceleyeceğiz.

B. Tescilin Hukuki Niteliği

Açıklayıcı nitelik taşıyan tescillerde tescil işlemi aynî hakkın doğumunu doğrudan doğruya etkilemez. Zira tescile konu hak zaten açıklayıcı tescilden önce

---

[1] **Gürsoy**, Kemal Tahir / **Eren,** Fikret / **Cansel,** Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978, s.258; **Karahasan**, Mustafa Reşit, Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, Cilt 2, 2002, s.617; **Akipek**, Jale G/ **Akıntürk**, Turgut, Eşya Hukuku, (Beta Yayınları), İstanbul 2009, s.283; **Kurt**, Ekrem, Tapu Sicilinin Düzeltilmesi, (Kazancı Hukuk Yayınları No:172), İstanbul 2004, s.21; **Üstündağ**, Saim, Tapu Kütüğünün Tashihi Davası, (Baha Matbaası), İstanbul 1959. s.41; **Ayan**, Mehmet, Eşya Hukuku I Zilyetlik ve Tapu Sicili, Güncelleştirilmiş 11. Bası, Konya 2014 (Tapu Sicili), s.360; **Cansel**, Erol, Tapu Siciline İtimat Prensibi, (Ajans Türk Matbaası), Ankara 1964, s.16.

[2] **Akipek/Akıntürk,** s.283; **Üstündağ**, s.41; **Ayan**, Tapu Sicili, s.360; **Gürsoy/Eren/Cansel**,s.258; **Karahasan**, s.616-617; **Cansel**, s.16.

[3] **Tekinay,** Selahattin Sulhi; Eşya Hukuku, (Fakülteler Matbaası), Genişletilmiş Üçüncü Bası, İstanbul 1978, s.207-208; **Kurt**, s.21.

doğmuştur. Bu nedenle açıklayıcı tescil bir tasarruf işlemi olarak nitelendirilemez. Fakat kurucu nitelik taşıyan tescillerde tescilin aynı zamanda bir tasarruf işlemi sayılıp sayılmayacağı öğretide tartışmalıdır.

Bir görüşe göre[4], taşınmaz mülkiyetinin naklini ifade eden tasarruf işlemi, birinci aşamada her iki tarafça yapılan ve tescilin hukuki sebebini oluşturan sözleşme, ikinci aşamada malikin tapu memuruna yapacağı tescil istemi ve üçüncü aşamada tapu memurunun tapu siciline yazacağı tescili içine almaktadır. Bu üç aşamadan hiç biri tek başına veya ikisi bir araya gelerek malikin malvarlığına doğrudan doğruya etki yapan bir sonuç doğurmaz ve bu nedenle tasarruf işlemini oluşturmaz. Bu durumda tescil, taşınmaz mülkiyetinin geçmesini sağlayan tasarruf muamelesinin unsurlarından biri ve sonuncusudur.

Bizim de katıldığımız görüşe göre[6], taşınmaz üzerindeki aynî hakların tescil ile kazanıldığı durumlarda tescil, taşınmaz üzerindeki aynî hakkın kazanılmasını sağlayan tasarruf işleminin tamamlayıcı olgusunu teşkil eder. Tescil istemiyle varlık kazanan bu tasarruf işleminin istenen hukuki sonucu doğurabilmesi için tapu memuru tarafından tescil işleminin yapılması gerekir. Böylece tescil, tescil istemini tamamlayarak taşınmazlarda aynî hakkın kazanılması için yapılan tasarruf işleminin hukuki sonucunu doğurmasını sağlar. Tapu siciline yapılan tescilin hukuki etkisi bu işleme ilişkin istemin yevmiye defterine yazıldığı anda başladığına göre (TMK m.1022/II), tescille kurulan bir aynî hak da tescil isteminin yapıldığı ana göre yevmiye defterine kaydedilip tapu siciline tescil edilmiş olması şartı ile yevmiye defterine kaydedildiği andan itibaren doğmuş sayılır. Bu nedenle, tescil isteminin kurucu, tapu siciline yapılan tescilin ise tamamlayıcı olgu olarak nitelendirilmesi gerekir.

Tescil, kurucu nitelik taşıdığı durumlarda mevcut hukuki durumda değişiklik yarattığından aynı zamanda yenilik doğurucu bir işlem niteliğindedir. Aynı zamanda

---

[4] **Tekinay**, s.211; **Ayan**, Tapu Sicili, s.361.

[6] **Sirmen**, Lale; Eşya Hukuku, (Yetkin Yayınları), 2. Bası, Ankara 2014, s.199; **Eren**, Fikret, Mülkiyet Hukuku, (Yetkin Yayınları), Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Ankara 2016, s.205; **Nomer,** Haluk Nami / **Ergüne**, Mehmet Serkan, Eşya Hukuku Zilyetlik ve Tapu Sicili, (XII Levha Yayıncılık), İstanbul2014, s.113; **Kocayusufpaşaoğlu,** Necip **/ Hatemi,** Hüseyin **/ Serozan,** Rona **/ Arpacı,** Abdülkadir, Borçlar Hukuku, Genel Bölüm, Borçlar Hukukuna Giriş-Hukuki İşlem-Sözleşme, Birinci Cilt, (Filiz Kitabevi), 4. Basıdan 5 Tıpkı Bası, İstanbul 2010, s.93, dn.17; **Kılıç**, Halil, Son Değişikliklerle Gayrimenkul Davaları Teori-Açıklamalar-Kararlar, Cilt III, Beşinci Baskı, (Adalet Yayınevi), Ankara 2013, (Gayrimenkul Davaları), s.4283; **Cansel** s.16, dn.2.

geçerliliği tescile esas teşkil eden hukuki işlemin geçerliliğine bağlı olduğundan sebebe bağlı (illi) bir işlemdir (TMK m.1025).

C. Tescilin Konusu

Hangi hakların tescil edilebileceği Türk Medeni Kanunu'nun 1008'inci maddesinde sayılmıştır. Belirtmek gerekir ki, söz konusu sayım sınırlayıcı bir sayımdır. Maddeye göre; mülkiyet, irtifak hakları ve taşınmaz yükleri ile rehin hakları tapu siciline tescil edilebilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda aksine hüküm bulunmadığı müddetçe Türk Medeni Kanunu'nun tescille ilgili hükümleri kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır (KMK m. 11/I, c.2). Tapu siciline Kanun'da belirtilenlerden başka haklar tescil edilemez; yanlışlıkla tescil edilseler bile aynî hak niteliğini kazanamaz.

Bazı durumlarda aynî hakkın doğumu, mevcudiyeti veya başkalarına karşı ileri sürülebilmesi, tescil edilmesine bağlı değildir. Çünkü bu haklar kanun gereği tescil edilmeksizin tapu sicili dışında doğmuştur. Tescil yapılmasa dahi bu haklar aynî hak olarak mevcuttur. Bu tür aynî haklar, "tescile tabi olmayan aynî haklar" olarak adlandırılır. Bunlar doğrudan doğruya kanundan doğan ipotekler (TMK m.865/III ve m. 876), kamu hukukundan doğan taşınmaz yükümlülüğü (TMK m.841) ve açıktan geçen mecra hakkıdır (TMK m.727/III). Bu haklardan bazılarında doğrudan doğruya kanundan doğan ipoteklerde olduğu gibi tescile bile gerek yoktur; bazılarında açıktan geçen mecra hakkında olduğu gibi açıklayıcı tescil de yaptırılabilir[9].

Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce kurulmuş ve artık tesisi mümkün olmayan aynî haklar, tapu siciline tescil edilemezler. Bu haklar tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilir (TST m.54). Bu konuyu şerhler ve beyanlar bölümünün beyanlar başlığı altında ayrıca inceleyeceğiz.

Aşağıda tescilin yapılabilmesi için hangi şartların gerçekleşmesi gerektiğini, tescilin yapılmasını ve tescilin hükümlerini ayrı başlıklar altında ele alacağız.

---

[9] **Ünal,** Mehmet / **Başpınar**, Veysel, Şekli Eşya Hukuku-Giriş-Zilyetlik-Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 6. Baskı, (Yetkin Yayınları), Ankara 2012, s.343.

II. TESCİLİN ŞARTLARI

Tapu sicilinde kayıtlı olan bir taşınmaz üzerinde yapılan tescil işleminin geçerli olabilmesi için bazı şartların gerçekleşmesi gerekir. Bunlara tescilin geçerlilik şartları denir. Türk Medeni Kanunu'nun "II. Tescilin ve terkinin koşulları" üst başlıklı 1013'üncü ve devamı maddelerinde tescilin şartlarının neler olduğu düzenlenmiştir. Söz konusu maddelere göre tescilin geçerlilik şartları şunlardır:

- Geçerli bir tescil isteminin bulunması (TMK m.1013),
- Geçerli bir hukuki sebebin bulunması (TMK m.1015),
- İstemde bulunanın tasarruf yetkisini ve tescilin sebebini belgelemesi (TMK m.1015).

Aşağıda tescilin geçerlilik şartlarının her birini ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

A. Geçerli Bir Tescil İsteminin Bulunması

Tescil istemi, tescilin yapılması için tapu memuruna yönelen bir irade açıklamasıdır. Tescil isteminin yapılması ile irade açıklamasında bulunan kişi aynî hakkın kurulmasına veya devredilmesine rıza göstermiş olur.

Tescil istemi taşınmazın kayıtlı bulunduğu bölgenin tapu sicil müdürlüğüne yapılır (TMK m.1004, TST m.6). Taşınmaz birden çok bölgede yer alıyorsa, tescil istemi en büyük kısmın olduğu bölgenin tapu sicil müdürlüğüne yapılır (TMK m.1005).

Tescil istemi, yapıldığı tarih, saat ve dakika, istemde bulunanın adı ve soyadı, istemin niteliği, isteme konu taşınmazın köy veya mahalle adı, cilt ve sayfa numaraları ile işlemi hazırlayan, kontrol eden ve onaylayanın adı ve soyadı gösterilmek suretiyle önce yevmiye defterine yazılır (TST m.23).

Öğretide tescilin istem olmaksızın yapılamamasına talep ilkesi denilmektedir[10]. Tapu memuru tescilin kurucu etkiye sahip olduğu durumlarda tescil

[10] **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.263; **Esener,** Turhan **/ Güven**, Kudret, Eşya Hukuku, (Yetkin Yayınları), Genişletilmiş 4. Baskı, Ankara 2008, s.122; **Ayan**, Tapu Sicili, s.368; **Saymen,** Ferit N. **/ Elbir**,

istemi olmaksızın kendiliğinden aynî hak değişikliğini doğuran hukuki sebebi tescil edemez. Aynı şekilde açıklayıcı tescil durumlarında da tapu memuru istem olmaksızın kendiliğinden tescil işlemini yapamaz. Açıklayıcı tescillerde sadece tescil isteminde bulunmaya yetkili kişi değişiklik göstermektedir, yoksa tescil istemi ilkesinin bir istisnasını oluşturmazlar.

Talep ilkesinin hukukumuzda bir istisnası bulunmaktadır. Tescil istemi olmaksızın tapu müdürlüğünün tescil işlemini yapmasına ilişkin Tapu Kanunu'na 03/05/2012 tarihinde eklenen Ek Madde 1'e göre;

> *"Ölüm tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde tapu sicilinde miras intikalinin gerçekleşmemesi halinde tapu müdürlüğü, mirasçılık belgesi düzenlenmesi için yargıya başvurabilir. Tapu müdürlüğü mirasçılık belgesine göre tapu sicili kayıtlarını elbirliği mülkiyeti şeklinde tescil ederek güncelleştirir. Tapu müdürlüğünün bu yetki kapsamındaki başvuruları her türlü gider, vergi, resim veya harçtan muaftır."*

Bu hüküm ile maddede belirtilen şartların gerçekleşmesi durumunda mirasçının istemi olmaksızın tapu müdürlüğünün tescil işlemini yapabilmesi mümkün hale gelmiştir.

Aşağıda öncelikle tescil isteminin öğretide tartışmalı olan hukuki niteliğini ve ardından tescil isteminin şeklini inceleyecek, son olarak da tescil isteminde bulunma ehliyetini açıklayacağız.

1. Tescil İsteminin Hukuki Niteliği

Bu başlık altında öncelikle kurucu tescillerde tescil isteminin tasarruf işlemi niteliğinde olup olmadığını ve bu konudaki görüşleri inceleyeceğiz. Ardından tescilin şarta bağlanamaması ve tescil isteminin geri alınıp alınamaması sorununu ele alacağız.

Halid K., Türk Eşya Hukuku Dersleri, (Fakülteler Matbaası), İstanbul 1963, s.165-166; **Gürsoy**, Kemal Tahir, Türk Eşya Hukukunda Zilyetlik ve Tapu Sicili, (Sevinç Matbaası), Ankara 1970, s.255.

a. Tescil İsteminin Tasarruf İşlemi Niteliğinde Olup Olmadığı Sorunu

Aynî hak tapu siciline tescilden önce kazanılmışsa, tescil istemi usuli bir işlemdir ve açıklayıcı bir nitelik taşır. Fakat tescille gerçekleşen kazanımlarda tescil isteminin aynı zamanda tasarruf işlemi niteliğine sahip olup olmadığı öğretide tartışmalıdır. Aşağıda, aynî hakkın tapu siciline tescil ile kazanıldığı durumlarda tescil isteminin hukuki niteliği ile ilgili görüşlere kısaca değineceğiz.

(1) Tescil İstemini Aynî Bir Sözleşme Olarak Kabul Eden Görüş

Öğretide bazı yazarlara göre, tescil istemi aynî bir sözleşmedir. Tescil istemi her ne kadar aynî hak sahibinin veya yetkili temsilcisinin tek taraflı irade beyanı ile yapılsa da, aynî hakkı kazanacak olan kişinin Türk Medeni Kanunu'nun 5'inci maddesi dolayısıyla Türk Borçlar Kanunu'nun 6'ncı maddesi anlamında örtülü kabulünün bulunduğunu kabul etmek gerekir. Böylece tescil istemi iki taraflı bir işlemdir ve aynî bir sözleşme oluşturur. Bu aynî sözleşme, istemin tapu memuru tarafından teslim alındığı anda hüküm doğurur. Dolayısıyla, tescil istemi sözleşmesel bir niteliğe sahip tasarruf işlemidir[17].

Bu görüşe göre, aynî hak kazananın iradesi olmadan tek taraflı bir aynî hak kazandırılması ancak mirasçı atama gibi ölüme bağlı bir tasarruf ile gerçekleştirilebilir. Sağlıkta yapılan bir aynî kazandırmada ise en azından karşı tarafın örtülü kabulünün var olduğu kabul edilmelidir. Uygulamada da tek tip basılı resmi senedin ana metninde borçlandırıcı işleme yer verilirken bunun altında "taraflar bu satış akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler" şeklinde bir ibare bulunmaktadır. Her iki taraf da bu ibarenin altına imzalarını atarak hem borçlandırıcı işlemi hem de tasarruf işlemi olan tescil istemini gerçekleştirmektedirler. Böylece sadece devreden değil aynî hakkı devralan taraf da tescil isteminin altını imzalayarak iradesini açıklamakta ve aynî sözleşme gerçekleşmektedir[18].

---

[17] **Kurt**, s.30; **Reisoğlu**,Safa, Türk Eşya Hukuku, Cilt I, Altıncı Bası, Ankara 1980, s.127; **Aybay**, Aydın / **Hatemi**, Hüseyin, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 4. Bası, (Vedat Kitapçılık), İstanbul 2014, s.81-82; Ayrıntılı bilgi için bkz. **Sirmen**, s.205; **Oğuzman,** M. Kemal / **Seliçi,** Özer / **Oktay-Özdemir**, Saibe, Eşya Hukuku, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 15. Bası, (Filiz Kitabevi), İstanbul 2012, s.206,; **Ünal/Başpınar**, s.346.

[18] **Kurt**, s.30-31; **Reisoğlu**, s.127, dn.56.

Kanımızca uygulamada tek tip basılı senette tescil istemini de içinde barındıran ibarenin altına her iki tarafın da imza atmış olması tescil isteminin hukuki niteliğini etkilemez. Kaldı ki, uygulamadaki bu durum Türk Medeni Kanunu'nun 1013'üncü maddesinin birinci fıkrasına da aykırılık teşkil eder. Maddeye göre, tescil isteminde bulunmaya tasarrufa konu taşınmazın maliki yetkilidir. Kanunun bu açık hükmü karşısında her iki tarafın da tescil istemini içinde barındıran bir senedin hukuka uygun olduğu söylenemez. Bu yanlış uygulamaya hukuken sonuç bağlayarak tescil isteminin iki taraflı bir işlem olduğunu kabul etmek mümkün değildir.

(2) Tescil İstemini Şekli Hukukla İlgili Usuli Bir İşlem Olarak Kabul Eden Görüş

Bu görüşe göre[20], taşınmazın devri için gerekli olan maddi şartlar, borçlandırıcı işlem ve tasarruf işlemi olan tescildir. Tescil istemi, mülkiyetin nakli için gerekli olan maddi şartlardan biri olmayıp, sadece şekli bir şarttır. Amacı tapu memurunu harekete geçirmek olan tescil istemi, tapu sicilinde yapılacak olan işlemlerin düzenli olması için konmuş düzenleyici bir hükümdür. Tapu memuru tescil istemi olmaksızın tescil işlemini yapamaz. Fakat bu görüşe göre, her nasılsa tescil yapılmış ise bu tescil geçerlidir; çünkü tescil istemi sadece usuli bir nitelik taşır[21].

Kanımızca istem olmaksızın yapılan böyle bir tescili geçerli saymak mümkün değildir. Borçlandırıcı işlem sonrasında tescil isteminde bulunup bulunmamak, aynî hak kurma veya devretme borcu altına giren tarafa aittir. Bu taraf tescil isteminde bulunmazsa, kural olarak tescil işlemi yapılmayacaktır. İstem olmaksızın, tescil isteminde bulunma yetkisine sahip kişinin bu yetkisi göz ardı edilerek yapılan bir tescile hukuki sonuç bağlamak doğru değildir. Böyle bir tescil istem yokluğu nedeniyle yolsuz bir tescildir.

---

[20] **Kocayusufpaşaoğlu,** Necip, Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, (İstanbul Üniversitesi Yayınları No.815), İstanbul 1959, s.17 vd. ve s.23 vd.

[21] **Kocayusufpaşaoğlu**, s.27.

(3) Tescil İstemini Tek Taraflı Bir Tasarruf İşlemi Olarak Kabul Eden Görüş

Hukukumuzda bizim de katıldığımız hâkim olan görüşe göre[22], tescil istemi tek taraflı bir tasarruf işlemidir. Tescil istemi tek taraflı bir hukuki işlemdir ve aynî hak kazanacak olan kişinin tescil işlemine katılması gerekmez. Tescil istemi, işlem konusu aynî hakkın kazanılmasını kapsayan ne bir icap ne de kabuldür. Çünkü aynî hak kazanacak kişi tescil isteminin dayanağını oluşturan hukuki işleme katılarak aynî hakkın kendisine devredilmesine ilişkin iradesini açıklamış olur. Başka bir deyişle taahhüt işlemine imza atan karşı tarafın aynî hakkı kazanma iradesine de sahip olduğu karine olarak kabul edilir. Yani icap ve kabul borçlandırıcı işlem ile oluşmuştur. Tescil istemi tek taraflı olmakla birlikte, istemin çift fonksiyonu bulunmaktadır. Tescil istemi bir yönüyle tapu memuruna yönelmiş tescilin yapılması istemini içeren usuli bir işlem niteliğindedir. Diğer bir yönüyle de, hak sahibinin tapu sicilinde mevcut olan aynî hak üzerinde değişiklik meydana getirmesi hususundaki muvafakatini içeren bir irade açıklamasıdır. Tescil istemi bu yönüyle bir tasarruf işlemi niteliği taşır. Fakat bu işlemin istenilen sonucu doğurabilmesi için ek olarak hukuki sebebin tapu siciline işlenmesi gerekir. Özetle, bu görüşe göre tescil istemi, sonuçlarını aynî haklar üzerinde gösteren ve tescilin yapılmasıyla tamamlanan tek taraflı bir tasarruf işlemidir[23].

Tescil istemi bu çift yönünü kurucu tescillerde gösterir. Tescil isteminin yevmiye defterine kaydedildiği andan itibaren tapu sicilinde tescil ile aynî hak kazanacak kişi lehine, hem tescil isteminde bulunana hem de üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilen bir aynî bekleme hakkı (aynî beklenti) doğmaktadır[24].

---

[22] **Sirmen**, s.205-206; **Sirmen**, Türk Özel Hukukunda Şart, Ankara 1992, (Şart), s. 104-105; **Esener/Güven**, s.123; **Ünal/Başpınar**, s.346-347; **Nomer/Egüne**, s.109; **Eren**, s.206; **Ertaş**, Şeref, Eşya Hukuku, (Seçkin Yayınları), 8. Baskı, Ankara 2008, s.189; **Velidedeoğlu,** Hıfzı Veldet **/ Esmer**, Galip, Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı, (İstanbul Matbaacılık), İkinci Bası, İstanbul 195, s.633; **Yıldırım,** Abdülkerim **/ Keskin**, Dilşad, "Olağanüstü Zamanaşımı İle Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması", (Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan, Seçkin Yayınları, Ankara 2006, ss.655-675), s.657; **Gürsoy**, s.256-262; **Üstündağ**, s.62; **Kılıç**, Gayrimenkul Davaları, s.4283; **Cansel**, s.44.

[23] **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.263; **Ayan**, Tapu Sicili, s.368; **Sirmen**, s.205-206; **Cansel**, s.46.

[24] Ayrıntılı bilgi için bkz. **Sirmen,** s.205-206; **Akipek/Akıntürk**, s.293-294; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir,** s. 206; **Ayan**, Tapu Sicili, s.368; **Nomer/Ergüne**, s.109

Sonuç olarak, tescil istemi taşınmazlarda aynî hakkı kazandıran tasarruf işlemi niteliğinde olduğunda, geçerli bir tescil istemi olmaksızın veya geçerli bir istem olmaksızın yapılan tesciller geçersiz (yolsuz) olacaktır[25].

b. Tescil İsteminin Koşula Bağlanamaması

Tapu sicili aynî hak durumunu kesin ve açık bir şekilde göstermek zorundadır. Bu durum tapu sicilinin açıklık görevini yerine getirmesi için gereklidir. Tescil istemi bir koşula bağlanacak olursa, bu koşulun gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belirsiz bir olgudur. Ne tapu memuru ne de iyiniyetli üçüncü kişiler bu koşulun gerçekleşip gerçekleşmeyeceğini bilemeyecekleri için tescil istemi geciktirici veya bozucu bir şarta bağlı olamaz. Nitekim yürürlükten kalkan eski Tapu Sicili Nizamnamesi'nin 13'üncü maddesi, kesin olarak tescil isteminin hiçbir kayıt ve koşula tabi tutulamayacağını belirtmekteydi[26].

Nizamnameyi yürürlükten kaldıran Tapu Sicili Tüzüğü'nün 16'ncı maddesinin ikinci fıkrasında ise, tescil isteminin tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve koşula bağlanamayacağı düzenlenmiştir. Yeni metinden sanki tescil isteminin geciktirici koşula bağlanabileceği, sadece tescilin etkisini sona erdirebilecek bozucu koşula bağlanamayacağı sonucu çıkmaktadır. Fakat yeni metinden de tescil isteminin hiçbir kayıt ve koşula bağlanamayacağını anlamak gerekir[27]. Şöyle ki, tapu memuru tescil istemlerini kabul veya ret eder. Tescil istemini kabul ettiği takdirde de tescil istemini yevmiye defterine kaydeder (TST m.23). Aynî hak yevmiye defterindeki aynı tarih ve numara ile tescil edilir ve tescil yevmiye defterine kaydedildiği tarihten itibaren hükümlerini doğurur (TST m.27, m.23 ve TMK m.1022). Bu hükümler, tescil isteminde bulunan kişinin, aynî hak değişikliğine rıza gösterdiğini beyan ederken, bu beyanı tamamlayacak olan tescil

---

[25] **Sirmen**, s.206; **Ünal/Başpınar**, s.347; **Gürsoy**, s.246.

[26] Bu kuralın 10012 sayılı Nizamname'de bir istisnası mevcuttu. Nizamnameye göre, aynı tapu sicili idaresine birbirleriyle irtibatlı birden fazla talepte bulunulmuşsa, bunlardan birinin tescili yapılmadıkça diğerinin tescilinin de yapılmaması istenebilirdi. Örneğin, bir irtifak hakkıyla yüklü taşınmazın ipotek edilmesi istenmiş, irtifak hakkı sahibi de buna muvafakat etmiş ve her iki istem de aynı zamanda tapu dairesine verilmişse, ipotek tescil edilmedikçe, irtifak terkin edilmezdi (**Gürsoy**, s.265).

[27] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.206, dn.621; **Sirmen**, s.207.

işleminin yapılmasını geciktirici bir koşula bağlayıp, tescilin yapılmasının koşulun gerçekleşme anına kadar ertelenemeyeceğini ortaya koymaktadır[28].

Tescil istemi tek taraflı bir tasarruf işlemi olduğundan, tescil isteminin koşula bağlanamaması, taşınmazlar üzerinde aynî hak kurulmasına ve devredilmesine ilişkin tasarruf işleminin koşula bağlanamayacağını ifade eder[29]. Fakat taşınmazlar üzerindeki aynî hakların kurulmasını ve devredilmesini amaçlayan borçlandırıcı işlemlerin koşula bağlı olarak yapılmalarına bir engel bulunmamaktadır. Borçlandırıcı işlem geciktirici bir koşula bağlanmışsa, tescilin aynî hakkın kurulmasını veya devredilmesini sağlayabilmesi için geçerli ve mevcut bir hukuki sebebe dayanması gerektiğinden koşul gerçekleşmeden tescil isteminde bulunulamaz[30]. Çünkü borçlandırıcı işlemin bağlı olduğu koşul henüz gerçekleşmediğinden borç da doğmamıştır. Nitekim Türk Borçlar Kanunu'nun 243'üncü maddesinin birinci fıkrası da, *"Bir taşınmazın koşula bağlı satışında, koşul gerçekleşmedikçe tapu siciline tescil yapılmaz"* şeklindedir.

Tescile esas oluşturan borçlandırıcı işlemin bozucu bir koşula bağlanması durumunda tescil işleminin yapılıp yapılamayacağı yönünde öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre, bozucu koşula bağlı olarak yapılmış bir borçlandırıcı işleme dayanarak tescil isteminde bulunmak mümkündür. Böyle bir durumda aynî hak koşulsuz olarak tescil edilir. Aynî hak koşulsuz olarak tescil edildiğinden, yani aynî tasarruf işlemi bozucu koşula bağlı olarak yapılmadığından, koşul gerçekleştiği takdirde aynî hak kendiliğinden eski sahibine dönmez[31]. Başka bir görüşe göre ise, bozucu koşula bağlı bir borçlandırıcı işleme dayanılarak tescil işlemi yapılabilir ve tescilin etkisi de bu bozucu koşula bağlıdır. Böylece bozucu koşul gerçekleştiğinde yapılan bu tescil yolsuzlaşır. Fakat tapu sicilinde koşul görünmediği için, iyiniyetli üçüncü kişilerin Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesine dayanarak aynî hak kazanmaları mümkündür[32]. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre, tescilin

---

[28] **Sirmen**, s.206.

[29] **Sirmen**, s.208; **Oğuzman,** M. Kemal **/ Öz**, M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (Vedat Kitapçılık), Genişletilmiş 10. Bası, Cilt II, İstanbul 2013, s.500; **Akipek/Akıntürk**, s.295.

[30] **Reisoğlu**, s.124, dn.48; **Esener/Güven**, s.125; **Oğuzman/Öz,** s.500; **Aybay/Hatemi**, s.183; **Sirmen**, s.208.

[31] **Sirmen**, s.208; **Sirmen**, Şart, s.106.

[32] **Serozan**, Rona, Sözleşmeden Dönme, (Vedat Kitapçılık), Gözden Geçirilmiş 2. Bası, İstanbul 2007, s.102-103; **Akipek/Akıntürk**, s.296.

dayanağını oluşturan sözleşme bozucu bir koşula bağlanmışsa, tescil işlemi yapılamaz[33].

Öğretide bağışlayana dönme koşullu bağışlamada (TMK m.292) ve art mirasçı atamada (TMK m.521 vd.) taşınmaz üzerindeki aynî hakkın koşula bağlı olarak tescil edilebildiği yönünde görüşler bulunmaktadır. Dönme koşullu bağışlama ve art mirasçı atama tapu siciline şerh edilebilirler. Bu nedenle, bu konudaki tartışmalara, şerhleri incelediğimiz çalışmamızın ikinci bölümünde yer alan dönme koşullu bağışlama ve art mirasçı atama başlıkları altında değineceğiz.

c. Tescil İsteminin Geri Alınıp Alınamaması Sorunu

Tescil isteminde bulunan kişinin tescilden önce bu istemi geri alıp alamayacağı öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre[36], tescil istemi yenilik doğrucu bir işlem olduğundan, tescil isteminde bulunan kişi, tescil isteminden dönemez. Böylece lehine tescil yapılacak kişinin aynî hak kazanma yönündeki menfaat ve beklentisi yani beklemece hakkı (aynî beklenti) korunur. Bu görüşe göre, tescil isteminde bulunmakla malik mülkiyeti nakletme veya sınırlı aynî hakkı kurma borcunu ifa etmiştir ve bu ifa fiilinden istese de dönemez. Tescilin tapu siciline zamanında işlenmemiş olması önemli değildir ve tescilin hükmü yevmiye defterine kayıt anında başlar. Yevmiye defterine kayıt anından itibaren de talep sahibi artık taşınmazı üzerinde tasarruf yetkisini kaybeder.

Diğer bir görüşe göre[37], haklı sebep olmaksızın geri alma hakkının bulunmadığını açıklamak için "aynî beklenti" kavramına başvurmaya gerek yoktur. Burada "geri alma imkânı olmadığı için aynî beklenti vardır" denmesi gerekir. Bu görüş aynı zamanda tescil istemini tek taraflı tasarruf işlemi olarak kabul etmeyip aynî sözleşme görüşünü benimsediğinden geri alma hakkının da bulunmadığını kabul etmektedir. Bu nedenle, burada "haklı sebeple dönme" söz konusu olabilir. Bu dönme sonucunda da, tapu siciline tescili önlemek için, karşı tarafın muvafakati yoksa mahkemeden ihtiyati tedbir kararı veya tasarruf sınırlaması şerhi getirilmelidir. Tapu siciline tescil yapılmış ise de ifa davası açılmalı ve dava sonucunda elde

[33] **Oğuzman/Öz,** s.500; **Aybay/Hatemi**, s.184; **Gürsoy**, s.246.
[36] **Nomer/Ergüne**, s.110; **Ünal/Başpınar**, s.347; **Ertaş**, s.189; **Eren**, s.206.
[37] Hatemi'nin bu görüşü için bkz. **Aybay/Hatemi**, s.83-86.

edilecek mülkiyetin devredene iadesini sağlayacak kurucu ilam ile devreden adına tescil sağlanabilmelidir[38].

Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre ise[39], tescil yapılana kadar tescil isteminden yazılı olarak dönülebilir. Çünkü tescil istemi ancak tapu siciline tescilin yapıldığı andan itibaren aynî sonuçlar doğurur ve tasarruf işlemi o anda varlık kazanır. Dolayısıyla istemde bulunanın bu hak üzerindeki tasarruf yetkisi tescil yapılana kadar devam eder ve karşı taraf tescilden önce herhangi bir aynî hak kazanmış olmaz. Tescil isteminden dönme, tescil isteminde bulunmaya yetkili kişi veya onun temsilcisi tarafından yapılabilir. İstemde bulunanın tescilden önce hukuki işlem ehliyetini kaybetmesi veya ölmesi tescil işleminin yapılmasına engel olmamakla birlikte kanuni temsilci veya mirasçılar yazılı bir beyanla tescil isteminden dönebilirler[40]. Tescil isteminin geri alınması yüzünden tescil işlemi yapılamazsa, diğer taraf, on yıllık genel zamanaşımı süresi içinde Türk Medeni Kanunu'nun 716'ncı maddesine dayanarak tescile zorlama davası açabilir[41]. Tapu memurunun tescili yapmasından sonra tescil isteminden dönülmesi ise mümkün değildir. Böyle bir durumda somut olayın özelliğine göre, ya taraflar anlaşmalı ya da şartları mevcutsa tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmalıdır[42].

B. Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi

Tescil isteminde bulunabilecek olan kişiler, aynî hakkın tescille kazanılması ve tescilsiz kazanılması hallerinde değişiklik göstermektedir. Bu nedenle aşağıda iki ana başlık altında tescil isteminde bulunabilecek kişileri değişik ihtimaller doğrultusunda inceleyeceğiz.

---

[38] Hatemi "ayni beklenti" görüşünü kabul etmiş fakat sonrasında bu görüşünden dönmüştür, **Aybay/Hatemi**, s.83-86.

[39] **Akipek/Akıntürk**, s.299; **Karahasan**, s.623; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.265; **Ayan**, Tapu Sicili, s.375; **Reisoğlu**, s.126-127; **Seçer**, Yaren, "Tapu Sicilinin Düzeltilmesi", Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2010, s.35; **Esener/Güven**, s.125; **Gürsoy**, s.266; **Kocayusufpaşaoğlu**, s.31; **Kılıç**, Gayrimenkul Davaları, s.4282.

[40] **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.265; **Ayan**, Tapu Sicili, s.375; **Reisoğlu**, s.127; **Gürsoy**, s.266.

[41] **Ayan**, Tapu Sicili, s.375; **Reisoğlu**, s.127; **Esener/Güven**, s.125.

[42] **Ayan**, Tapu Sicili, s.375.

1. Kurucu Tescillerde Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi

Aynî hakkın tescille kazanıldığı durumlarda tescil istemi bir tasarruf işlemi niteliğinde olduğundan tescil isteminde bulunan kişinin tasarruf yetkisine sahip olması gerekir. Aksi takdirde tescile rağmen aynî hak doğmaz. Tescil isteminde bulunan kişinin tasarruf yetkisini belgelemesi için tapu sicilinde hak sahibi olarak görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmesi gerekir (TMK m.1015/II).

Aşağıda öncelikle malikin ve sınırlı aynî hak sahibinin tescil isteminde bulunma yetkisini, ardından temsilcilerin tescil isteminde bulunma yetkilerini inceleyeceğiz.

a. Malikin Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi

Mülkiyetin devrine veya sınırlı aynî hak kurulmasına ilişkin tescil istemlerinde bulunma yetkisi, tapu sicilinde aynî hakka konu taşınmazın maliki olarak görünen kişiye aittir. Zira Türk Medeni Kanunu'nun 1013'üncü maddesinde de *"taşınmaz malikinin"* tescil isteminde bulunacağı belirtilmiştir. Gerçek malikin tescil isteminde bulunabilmesi için tapu sicilinde de malik olarak görünmesi gerekir. Sicil dışı mülkiyet hakkı kazanan kişi, kendi adına tescil yaptırmadıkça, taşınmaz üzerinde tasarruf edemeyeceği için mülkiyeti devir veya sınırlı aynî hak kurulması için istemde bulunamaz. Tapu sicilinde ilgili taşınmazın maliki olarak görünen kişi, gerçekte malik değilse, görünürde malik olan kişinin istemi ile yapılan tesciller sonucu, ancak iyiniyetli üçüncü kişiler aynî hakkı kazanabilirler (TMK m.1023).

Taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet bulunuyorsa, paydaşlardan her biri kendi payını devredebileceği veya rehnedebileceğinden her paydaş kendi payı için tek başına tescil isteminde bulunabilir (TMK m.688/III, c.1). Taşınmazın tümünü kapsayan bir tescil isteminde ise tüm ortakların yazılı bildirimi gerekmektedir. Çünkü üzerinde paylı mülkiyet bulunan bir taşınmazın tamamı üzerinde tasarruf işleminin yapılabilmesi için tüm paydaşların yapılacak işleme oybirliği ile karar vermesi gerekir (TMK m.692/I). Elbirliği mülkiyetinin varlığında da, taşınmazın devri veya üzerinde aynî hak kurulabilmesi için tüm ortakların yazılı bildirimi

bulunmalıdır (TMK m.702/II). Maliklerden herhangi birinin katılımı olmaksızın yapılan tescil istemi ve buna dayanan tescil işlemi geçersiz olur. Elbette tüm ortakların yasal veya iradi temsilcileri de bu işlemi yapabilir. Örneğin, miras şirketine bir temsilci atanmış ve taşınmazlar üzerinde tasarruf yetkisi de verilmişse, temsilci mirasçılar adına tescil isteminde bulunabilir[43]. Mirasbırakan taahhüt etmiş olmadıkça, vasiyeti yerine getirme görevlisi sulh hâkimi tarafından verilen yetkiyle terekeye dâhil taşınmazlar üzerinde tasarrufta bulunabilir ve bu tasarruflar sonucunda tescil isteminde bulunabilir (TMK m.553).

Tüzel kişilerin tescil konusu aynî hakkın sahibi olmaları durumunda ise tüzel kişilerin yetkili organları tescil isteminde bulunur (TMK m.50; TK m.2 ve 3).Tescil istemi bir tüzel kişi adına yapılmış ise, tüzel kişinin istemde bulunulan işlemi yapabileceğini ve temsilcilerini belirten, kanunlarda yazılı mercilerden alınmış yetki belgesi ve imza sirküleri aranır. Yetki belgesinde, temsilcinin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasının da bulunması zorunludur (TST m.18/V)

Taşınmazın bir kamu kurum ve kuruluşuna ait olması durumunda, kamu kurum ve kuruluşlarının ve temsilcilerinin tescil isteminde bulunma yetkilerinin olup olmadığı belirlenir (TST m.18/VII). Tescil isteminde bulunmaya yetkili kişiler, Tapu Kanunu'nun 1'inci maddesinde sayılmıştır. Maddeye göre;

> *"Gayrimenkullerin tescilinde o gayrimenkul Devlete ait ise bulunduğu yerdeki en büyük mal memuru, hususi idareye ait ise vali, evkafa ait ise evkaf müdürü veya memuru, belediyeye ait ise belediye reisi, köye ait ise muhtar ve mahsus kanunla teşekkül etmiş diğer hükmi şahıslara ait ise bunların kanuni mümessilleri salahiyetlidirler."*

Aynî hak üzerindeki tescil isteminin asıl hak sahibinden başkalarının aynî haklarını da etkilemesi durumunda o kişilerin de tescil istemine rıza göstermeleri gerekir[44]. Örneğin, rehinle yüklü bir taşınmaz üzerinde kurulu bir irtifak hakkının çeşit ve kapsamının değiştirilmesinde rehin hakkı sahibinin de rızasının bulunması gerekir[45].

---

[43] **Ayan**, Tapu Sicili, s.372; **Reisoğlu**, s.128.
[44] **Akipek/Akıntürk**, s.301-302; **Ünal/Başpınar**, s.348.
[45] **Ünal/Başpınar**, s.348; **Akipek/Akıntürk**, s.290.

b. Sınırlı Aynî Hak Sahibinin Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi

Tapu siciline tescil edilmiş bir sınırlı aynî hakkın devrinde veya sınırlı aynî hak üzerinde yeni bir sınırlı aynî hak kurulmasında tescili isteme yetkisi o hakkın sahibine aittir[46]. Çünkü bu istemler ile sınırlı aynî hak üzerinde tasarrufta bulunulmaktadır ve tasarrufta bulunma yetkisi sadece o hakkın sahibine aittir. Böyle bir durumda, istemin sınırlı aynî hak sahibi tarafından yapılması gerekir.

Türk Medeni Kanunu'nun 893'üncü maddesinde tescile tabi kanuni ipotek hakları ve kimlerin tescil isteminde bulunabileceği düzenlenmiştir. Bu hakların doğumu için tescil yapılması zorunludur, yani tescil kurucu bir etkiye sahiptir. Hükme göre kanuni ipotek hakkının tescilini isteyebilecek kişiler şunlardır;

> *"1. Satıştan doğan alacağı için satılan taşınmaz üzerinde satıcı,*
>
> *2. Elbirliği ortaklığına giren taşınmazlarda paylaşmadan doğan alacakları için birlikte mirasçı olanlar veya diğer elbirliği ortakları,*
>
> *3. Bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı veya diğer işlerde malzeme vererek veya vermeden emek sarf ettikleri için malzeme ve emek karşılığı olarak malik veya yükleniciden alacaklı olan alt yüklenici veya zanaatkârlar."*

Hukuki sebebin kanuni ipotek hakkı olması durumunda (TMK m.893) istem sahibi, kanuni ipoteğin kurulmasına ilişkin sebeplerin gerçekleştiğini ispat etmesi gerekir. Bu durumda hak sahibi Tapu Sicili Tüzüğü'nün 17'nci maddesine göre, hakkın tescili için gerekli belgeleri ibraz etmek ve ipoteğin cinsine göre diğer belgeleri de eklemek zorundadır[47].

c. Temsilcilerin Tescil İsteminde Bulunma Ehliyeti

Tescil isteminde bulunacak kişinin tam fiil ehliyetine sahip olması gerekir[48]. Tescil isteminde bulunma yetkisine sahip olan kişinin fiil ehliyetine sahip olmaması durumunda tescil isteminde bulunmaya onun yasal temsilcisi yetkilidir. Ayrıca fiil ehliyetine sahip malik, tescil isteminde bulunma yetkisini iradi temsilcisi aracılığıyla

---

[46] **Nomer/Ergüne**, s.108; **Akipek/Akıntürk**, s.296; **Kurt**, s.22; **Sirmen,** s.201; **Ayan**, Tapu Sicili, s.373.

[47] **Ünal/Başpınar,** s.350.

[48] **Akipek/Akıntürk**, s.301; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.277; **Ayan**, Tapu Sicili, s.364; **Ünal/Başpınar**, s.349.

da kullanabilir. Tescil isteminde bulunan temsilcinin, tescil isteminde bulunma yetkisine sahip kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmesi gerekir (TMK m.1015/II).

Aşağıda öncelikle fiil ehliyetine sahip olmayan tescil isteminde bulunmaya yetkili kişinin yasal temsilcisinin, ardından tescil isteminde bulunmaya yetkili kişinin iradi temsilsinin tescil isteminde bulunma ehliyetini ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

(1) Yasal Temsilcilerin Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi

Yasal temsil, tam ehliyetsizler ve sınırlı ehliyetsizler için geçerlidir. Duruma göre, tescil isteminde bulunma yetkisi veli veya vasiye ait olacaktır. Hukukumuzda oy danışmanlığı ve yönetim danışmanlığı olmak üzere iki tür yasal danışmanlık bulunmaktadır. Oy danışmanı, kendisine danışman atandığı kişi yerine geçerek veya onu temsilen işlem yapamaz. Ancak malik taşınmazın alımı, satımı, rehnedilmesi ve aynî hak kurulması durumunda oy danışmanının görüşünü alacaktır (TMK m.429/I-1). Bu nedenle oy danışmanı malikten bağımsız olarak tescil isteminde bulunamayacaktır. Yönetim danışmanı atandığı durumlarda ise yasal danışman da tescil isteminde bulunma yetkisine sahiptir.

Burada öncelikle Tapu Sicili Tüzüğü'nün 19'uncu maddesine değinmek gerekir. Maddenin birinci fıkrasında tapu müdürüne istemde bulunanın fiil ehliyetini araştırma konusunda bir görev yüklemiştir. Maddenin ikinci fıkrasına göre de;

> *"Müdürlük, istem sahibinin ifade, tavır ve davranışlarından fiil ehliyetinin bulunup bulunmadığı hususunda şüpheye düşerse resmî veya özel sağlık kuruluşundan ilgilinin ayırt etme gücüne sahip olup olmadığı hakkında fotoğraflı sağlık raporu ister. Raporun tarihi ve numarası resmî senet veya istem belgesi içeriğinde belirtilir ve raporun aslı işlem dosyasında saklanır."*

Söz konusu Tüzük hükmü ile getirilen araştırma yükümü, aynı zamanda istemde bulunan herkesin fiil ehliyetinin bulunduğunu belgelemesi gerektiği anlamına geleceğinden, bu maddeyi Türk Medeni Kanunu'nun 13'üncü maddesi ile birlikte değerlendirmek gerekir. Türk Medeni Kanunu'nun 13'üncü maddesine göre,

> *"Yaşının küçüklüğü yüzünden veya akıl hastalığı, akıl zayıflığı, sarhoşluk ya da bunlara benzer sebeplerden biriyle akla uygun biçimde davranma yeteneğinden yoksun olmayan herkes, bu Kanuna göre ayırt etme gücüne sahiptir.*

Maddeye göre, kural olarak herkes ayırt etme gücüne sahiptir. Ancak maddede sayılan istisnai durumların mevcut olması durumunda ayırt etme gücünün bulunmadığı kabul edilmektedir. Tapu memuru istemde bulunan kişinin yaşının küçüklüğü, akıl hastalığı, akıl zayıflığı, sarhoşluk ve buna benzer nedenlerle ayırt etme gücüne sahip olmadığı hususunda şüpheye düşerse, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 19'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca fotoğraflı sağlık raporu isteyecektir. Tapu memuru bu yönde bir şüpheye düşmezse istemde bulunan kişinin fiil ehliyetinin bulunduğunu belgelemesine gerek yoktur.

Aşağıda vasinin, velinin ve son olarak yasal danışmanın tescil isteminde bulunma ehliyetini açıklayacağız.

(a) Vasinin Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi

Vasinin tescile esas oluşturacak işlemi yapabilmesi için Türk Medeni Kanunu'nun 444'üncü ve 462'nci maddesine göre, sulh mahkemesinden izin alması gerekmektedir. İzin borçlandırıcı işleminin yapılması sırasında verilmiş olduğundan tescil istemi için ayrıca izin alınması gerekmez. Taşınmazın pazarlık suretiyle satılması durumunda ise vesayet makamının iznine ek olarak denetim makamının da karar vermesi gerekir (TMK m.444/III). Bu yönde bir karar alındığı takdirde tescil isteme hakkı da doğar.

Tescil isteminde bulunan vasi, Türk Medeni Kanunu'nun 462'inci maddesi gereğince verilen izne ilişkin mahkeme kararını tapu müdürlüğüne ibraz etmelidir[49]. Ancak vesayet altında bulunan kişinin tescile konu taşınmazı miras yoluyla kazanması durumunda tescil için hâkimin iznine ihtiyaç yoktur. Zira burada kanunen kazanılmış bir aynî hakkın tapu siciline açıklayıcı tescili söz konusudur[50].

Türk Medeni Kanunu'nun 449'uncu maddesine göre vasi, vesayet altındaki kişi adına kefil olamaz, vakıf kuramaz ve önemli bağışlamalarda bulunamaz. Bu

---

[49] **Karahasan**, s.628; **Akipek/Akıntürk**, s.30; **Reisoğlu**, s.145; Ayrıca Tapu Sicili Tüzüğü'nün 55'inci maddesine göre, *"Müdürlüğün, hak sahibinin vesayet altına alındığına veya vesayetin kaldırıldığına dair mahkeme kararlarından yazılı olarak bilgisi olursa, bu durum taşınmazın kütüğünün beyanlar sütununa tarih ve yevmiye numarası ile yazılır."*

[50] Elbirliği halindeki mülkiyetin veraset senedinde gösterilen paylara uygun olarak paylı mülkiyete çevrilmesinde de vasinin hâkimin iznine ihtiyaç olmaksızın vesayeti altındaki kişiyi temsil edebileceği yönünde bkz. **Reisoğlu**, s.145.

düzenleme doğrultusunda vasi, vesayet altında bulunan kısıtlının taşınmazlarını bağışlayamaz ve vakfedemez. Bu yasak işlemlerin yaptırımı ise kesin hükümsüzlüktür. Öğretide bir görüşe göre, madde metnindeki "kefil olamaz" ibaresini, kısıtlının korunması amacıyla her türlü teminat işlemini de kapsayacak şekilde yorumlamak gerekir. Bu nedenle vasi taşınmaz üzerinde rehin hakkı da tesis edemez[51]. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise[52], vesayet altındaki kişinin rehneden sıfatıyla kendi borcu için yapacağı rehin hakkı tesisini içeren rehin sözleşmesi, Türk Medeni Kanunu'nun 462'inci maddesinin birinci fıkrasının birinci ve ikinci bentleri karşısında yasak işlem sayılamaz. Fakat rehin hakkı, vesayet altındaki kişinin borcu dışında bir üçüncü kişinin borcu için vesayet altındaki kişinin taşınmazı üzerinde "ivazsız olarak" ve "bağışlama iradesiyle" kurulduğu takdirde önemli bir bağışlamanın varlığı nedeniyle yasak işlem sayılır.

(b) Velinin Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi

Türk Medeni Kanunu'nun 352'inci maddesiyle çocuk mallarının yönetimi anne ve babaya bırakılmıştır (TMK m.336/I). Bu nedenle, velayet hakkını birlikte kullanan anne ve babanın birlikte tescil isteminde bulunmaları gerekir. Eşler bu konuda anlaşamazlar ise tescil yapılamaz. Velayet anne veya babadan birine bırakılmış ise velayet kendisine bırakılan eş tek başına tescil isteminde bulunabilir. Tescil isteminde bulunan velinin yetkili olduğunu belirten belgeyi tapu memuruna ibraz etmesi gerekir (TST m.18/VI).

İşlem anne veya baba ve çocuk arasında veya anne ve babanın menfaatine olarak çocuk ile üçüncü kişi arasında yapılacak bir işlem ise kayyım tayin edilmesi ve hâkimin işleme onay vermesi gerekir[54] (TMK m.345). Bu madde ile kanun

---

[51] **Ertaş**, s.185; **Kurt**, s.39, dn.158.

[52] **Dural**, Mustafa **/ Öğüz**, Tufan **/ Gümüş**, Mustafa Alper, Türk Özel Hukuku, Cilt III: Aile Hukuku, (Filiz Kitabevi), İstanbul 2005, s.639.

[54] Burada Türk Medeni Kanunu'nun 426'ncı maddesinin birinci fıkrasının ikinci bendine de değinmek gerekir. Hükme göre, bir işte yasal temsilcinin menfaati ile küçüğün veya kısıtlının menfaati çatışıyorsa, vesayet makamı ilgilisinin isteği üzerine veya re'sen temsil kayyımı atar. Bu hüküm ile Türk Medeni Kanunu'nun 345'inci maddesinin uygulama alanlarının ayırt edilmesi gerekir. Türk Medeni Kanunu'nun 426'ncı maddesinin birinci fıkrasının ikinci bendi, yasal temsilci ve temsil olunan arasındaki menfaat çatışması durumunda uygulama alanı bulurken; Türk Medeni Kanunu'nun 345'inci maddesi münhasıran çocuk ile ana veya baba arasında ya da ana ve babanın menfaatine olarak çocuk ile üçüncü kişi arasında yapılacak olan hukuki işlemlerde

koyucu, çocuk ve velinin çıkarlarının çatıştığı durumda, velinin kendi menfaatini çocuğun menfaatinden daha fazla dikkate alması tehlikesini ortadan kaldırmayı amaçlamıştır. Veli ile çocuğun menfaat çatışması iki şekilde ortaya çıkabilir. Birinci ihtimalde, veli ile çocuk bir sözleşmenin karşılıklı iki tarafıdır. Veli bu durumda çocuğu temsilen ve kendi adına asaleten hareket ederek çocuğu borç altına sokacak işlemler yapabilir[55]. Bu duruma örnek olarak veli ve küçüğün müştereken sahip oldukları taşınmazın taksim ve ifraz işlemi verilebilir. İkinci ihtimali ise velinin, çocuğun yasal temsilcisi ve karşı tarafın da iradi temsilcisi olarak hareket ettiği durumlar oluşturur[56]. Ana veya babanın yararına çocuk ile üçüncü kişi arasında yapılacak işlemlere örnek olarak ana veya babanın borçları için çocuğun taşınmazı üzerinde üçüncü kişi lehine ipotek tesisi, önceden tesis edilmiş ipoteğin kapsamının değiştirilmesi örnek olarak gösterilebilir[57]. Bu gibi işlemlerde velinin temsil yetkisi kanun koyucu tarafından kaldırılmıştır[58]. Böylece veli ile çocuğun birlikte sahip oldukları taşınmaza ilişkin işlemlerde, kayyımın katılımı ve hâkimin onayı aranır (TMK m. 345).

Türk Medeni Kanunu'nun 342'nci maddesinin üçüncü fıkrasının yollamasıyla 449'uncu maddesi velayet durumunda da uygulanır. Bu nedenle veli hâkimden izin almak suretiyle dahi küçüğün taşınmazını bağışlayamaz ve vakfedemez (TMK m.449). Veli bu yasak işlemler sonucunda tescil isteminde de bulunulamaz.

Türk Medeni Kanunu'nun 327'inci maddesinin ikinci fıkrası ve 356'ncı maddesinin ikinci fıkrasında, hâkimin iznine ihtiyaç duyulan durumlar düzenlenmiştir. Çocuğun bakımı, yetiştirilmesi ve eğitimi için olağanüstü harcamaların yapılmasında zorunluluk varsa hâkim, anne ve babaya belirlediği miktarda çocuğun diğer mallarına başvurma yetkisi tanıyabilir (TMK m.356/II).

---

uygulama alanı bulur. Dolayısıyla, ana veya baba ve çocuk arasındaki menfaat çatışmasının çocuk ile ana veya baba ya da ana ve babanın menfaatine olarak üçüncü kişi arasında yapılacak hukuki işlemler nedeniyle gerçekleşmediği her halde Türk Medeni Kanunu'nun 426'ncı maddesinin birinci fıkrasının ikinci bendi uygulama alanı bulur. (**Gümüş**, Mustafa Alper, Türk Medeni Hukukunda Kayyımlık, (Vedat Kitapçılık), İstanbul 2006, s.41; **Yıldız**, Ekrem / **Gürsoy**, Serhan, Kayyımlık ve Kayyım Katılımıyla Görülmesi Gereken İşler ve Davalar, (Vedat Kitapçılık), İstanbul 2007, s.26).

[55] **Yıldız/Gürsoy**, s.225; **Yücel**, Özge, Çocuğun Kayyım Tarafından Temsili, (Turhan Kitabevi), Ankara 2011, s.122.

[56] **Grassinger**, Gülçin Elçin, Küçüğün Kişi Varlığının Korunması İçin Alınacak Tedbirler, (XII Levha Yayıncılık), İstanbul 2009, s. 40-41.

[57] **Yıldız/Gürsoy**, s.225.

[58] **Ertaş**, s.184; **Grassinger**, s.42.

Öğretide bir görüşe göre[59], burada çocuğun diğer mallarının kapsamına taşınmazlar da dâhildir. Çocuğa ait taşınmaz malın satılması olağan yönetim işlerinden sayılamayacağından, velinin hâkim izni olmadan taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunması mümkün değildir. Bu nedenle veli hâkimin izni ile taşınmazı satabilir ve tescil isteminde bulunabilir. Önceden izin alınmamış olması durumunda işlem geçersiz olmaz, işlem sonrasında da hâkimin onayı alınabilir. Ancak böyle bir durumda, tapu memuru hâkimden izin alınmadığı müddetçe tapu siciline tescil işlemini yapmamalı ve tescil istemini reddetmelidir[60]. Öğretide aksi yöndeki görüşe göre[61], velinin çocuğun taşınmazını satarken hâkimden izin almasına gerek yoktur. Çünkü Türk Medeni Kanunu'nun 342'nci maddesinin üçüncü fıkrası, velayetteki temsilde, vesayet makamlarının iznine tabi olan hususlar dışında kısıtlıların temsiline ilişkin hükümlerin uygulanacağını düzenlemiştir. Bu düzenleme ile vasilerin vesayet altında bulunan kişiye ait taşınmazı satması, rehnetmesi veya üzerinde sınırlı aynî hak kurması için vesayet makamından izin alması gerektiğini düzenleyen Türk Medeni Kanunu'nun 462'nci maddesinin velayete uygulanması mümkün değildir. Bunun sonucu olarak da veli hâkim kararı olmaksızın küçüğün taşınmazını satabilir ve tescil isteminde bulunabilir. Kanımızca, kural olarak velinin küçüğün taşınmazını satarken hâkimden izin almasına gerek yoktur. Fakat velinin taşınmazı satmadaki amacı, satımdan elde ettiği geliri çocuğun bakımına, yetiştirilmesine ve eğitimine harcamaksa, velinin Türk Medeni Kanunu'nun 327 ve 356'ncı maddesi gereğince taşınmazın satımı için hâkimden izin alması gerekir.

(c) Yasal Danışmanın Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi

Türk Medeni Kanunu'nun 429'uncu maddesine göre kendisine yasal danışman atanan kişinin, taşınmaz alım-satımında ve taşınmazın aynî hakla sınırlandırılmasında yasal danışmanının iznini alması gerekmektedir. Bu düzenleme gereğince, kendisine yasal danışman atanan kişinin tescil isteminde bulunabilmesi

---

[59] **Ertaş**, s.184.
[60] **Ertaş**, s.184.
[61] **Öztan**, Bilge; Aile Hukuku, (Turhan Kitabevi), 6. Bası, Ankara 2015, s.1381; **Fırat-Şimşek**, Ayşe; "Çocuk Mallarının Yönetimi", Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.78-79; **Kurt**, s.40.

için de yasal danışmanın izninin bulunması gerekir. Tescil istemine yasal danışmanın yazılı muvafakati eklenir (TMK m.429/I-2). Yasal danışmanın izni veya onayı olmadan yapılan işlemler hükümsüzdür ve tescile esas teşkil edemez.

(2) İradi Temsilcilerin Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi

Tescil isteminde bulunmaya yetkili olan malik, sınırlı aynî hak sahibi veya bunların yasal temsilcileri, bu yetkilerini üçüncü kişiye veya bizzat tescilin lehtarı olacak kişiye devredebilirler. Aşağıda öncelikle, borçlandırıcı işlem için verilen temsil yetkisinin tescil isteminde bulunma yetkisini içerip içermediği sorununa değineceğiz. Ardından verilecek olan temsil yetkisinin hangi şekle tabi olduğunu ve temsil yetkisinin içeriğini ayrı başlıklar altında aşağıda inceleyeceğiz.

(a) Borçlandırıcı İşlemin Yapılması için Verilen Temsil Yetkisinin Tescil İsteminde Bulunma Yetkisini İçerip İçermediği Sorunu

Borçlandırıcı işleminin yapılması için verilen vekâletnamenin tescil isteminde bulunma yetkisini içerip içermediği konusu öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre, temsil yetkisini veren hukuki işlemde açık bir hüküm yoksa yalnız satıştan veya tescilden söz eden vekâletnamelerin temsilciyi gerek satış, gerekse tescil isteminde bulunmaya yetkili kıldığı kabul edilmelidir[63]. Başka bir görüşe göre[64], bu sorun vekâletnamenin yorumu ile ilgili bir sorun olarak görülmelidir. Bizim de katıldığımız görüşe göre[65], temsilcinin sadece bir taşınmazı devretmesine ilişkin bir sözleşmeyi yapmaya yetkilendirilmiş olması tek başına o sözleşme ile tescil isteminde bulunma yetkisini kapsamaz. Çünkü tescil sözleşmeden bağımsız bir işlemdir ve bunun için vekâletname veya yetki belgesinde özel olarak belirtilmesi gerekir. Yalnız satış için

---

[63] **Reisoğlu**, s.135; **Başpınar**, Veysel, "Taşınmaz Satımında Vekâlet" (http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/38/297/2708.pdf, Erişim Tarihi 20.03.2017), (Vekâlet), s.500.

[64] **Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir**, s.204, dn.609 ve s.377; **Saymen/Elbir**, s.171; **Yakuppur**, Sendi, Tapu Kütüğüne Güven İlkesi, (XII Levha Yayıncılık), İstanbul 2016, s.58.

[65] **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.266; **Velidedeoğlu/Esmer**, s.43.

verilmiş vekâletnamede satış bedelini tahsil yetkisi varsa, vekilin tescil isteminde bulunma yetkisinin bulunduğunu kabul etmek gerekir[66].

(b) Temsil Yetkisinin veya Vekâletnamenin Şekli

Bugün öğretide egemen olan görüşe göre[67], aynî hak kurulmasını veya devrini doğuran sözleşmelerin düzenlenmesi veya aynî hakkın tescili isteminde bulunulması için yapılan vekâlet sözleşmesi bir geçerlilik şekline tabi değildir. Zira kanun koyucu taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerde vekâlet sözleşmesinin resmi şekilde düzenlenmesini istemiş olsaydı bu yöndeki iradesini açıkça belirtirdi. Bu nedenle, vekilin yapacağı işlem, resmi şekle tabi olsa dahi vekâlet sözleşmesi geçerlilik açısından hiçbir şekle tabi değildir. Nitekim temsil yetkisinin veya vekâlet sözleşmesinin geçerlilik şekline tabi olduğu yönünde ne Türk Medeni Kanunu'nda ne de Türk Borçlar Kanunu'nda bir hüküm vardır. Bu nedenle Türk Borçlar Kanunu'nun 12'inci maddesi gereğince, taşınmaz üzerinde aynî hak kurulmasına veya devredilmesine ilişkin olsa da temsil yetkisi verilmesi ve vekâlet sözleşmesi şekilsiz yapılsa da geçerlidir.

Taraflar arasında yapılan vekâlet sözleşmesi her ne kadar geçerlilik şekline tabi olmasa da, vekâlet sözleşmesi açısından soyut bir işlem oluşturan temsil yetkisi bir geçerlilik veya ispat şekline tabi tutulabilir. Taşınmaz üzerinde aynî hak kurulmasına veya devredilmesine ilişkin olarak verilen vekâletnamelerin hangi şekle tabi olacağı yönünde mevzuatımızda çeşitli hükümler bulunmaktadır. Bu hükümlerin bir geçerlilik şekli mi yoksa ispat şekli mi öngördüğü ise, öğretide tartışmalıdır.

---

[66] **Akipek/Akıntürk**, s.298; **Tekinay**, s.218; **Ayan**, Tapu Sicili, s.374; **Esener/Güven**, s.124; **Ertaş**, s.186.

[67] **Tandoğan**, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, (Vedat Kitapçılık), Cilt I/1, İstanbul 2008, s.255; **Gümüş**, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (Vedat Kitapçılık), Cilt II, 3. Bası, İstanbul 2014 (Özel Hükümler Cilt II), s.139; **Nomer/Ergüne**, s.109; **Akipek/Akıntürk**, s.298; **Karahasan**, s.626; **Velidedeoğlu/Esmer**, s.53-57; **Reisoğlu**, s.137-138; **Aybay/Hatemi**, s.82; **Başpınar**, Vekâlet, s.490; **Seçer**, s.35; **Ayan**, Tapu Sicili, s.365; **Akyol**, Şenol, Türk Medeni Hukukunda Temsil, (Vedat Kitapçılık), İstanbul 2009, s.181; **Gürsoy**, s.268; **Özkaya**, Eraslan, Vekâlet Sözleşmesi ve Kötüye Kullanılması, 3. Baskı, (Seçkin Yayınları), Ankara 2013, s. 316; Aksi görüşe göre, geçerliliği şekle bağlı olan bir işlemin yapılması için temsil yetkisi veriliyorsa, bu temsil yetkisinin söz konusu temel işlemin geçerlilik şekline uygun olması gerekir. (**Cihan**, Hulki, Temsil Yetkisinin Verilmesi ve Kapsamının Belirlenmesi, (Beta Yayınları), İstanbul 2011, s.53).

Öncelikle mevzuatımızdaki düzenlemeleri kronolojik olarak açıklayacak sonrasında öğretideki tartışmalara değineceğiz.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün yürürlüğe girmesi ile yürürlükten kalkan Tapu Sicili Nizamnamesi'nin 17'nci maddesine göre, tescil istemi hak sahibinin temsilcisi veya vekili tarafından yapılırsa, istemde bulunan kimse hak sahibini temsil etmeye yetkili olduğunu kanıtlayıcı evrak ve vekâletnamenin onaylı birer suretini tapu memuruna ibraz etmelidir. Bu düzenlemede vekâletnamenin resmi şekle tabi olup olmadığı konusunda bir açıklık bulunmamaktaydı.

Nizamnameden sonra yürürlüğe giren Noterlik Kanunu'nun 89'uncu maddesinde ise tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekâletnamelerin resmi şekilde yapılmasının zorunlu olduğu düzenlenmiştir.

Noterlik Kanunu'nu ile uyumlu bir düzenleme getiren Tapu Sicil Tüzüğü'nün 18'inci maddesinin dördüncü fıkrasına göre;

> *"İstem vekâleten yapılmışsa, vekilden 18/1/1972 tarih ve 1512 sayılı Noterlik Kanununa göre düzenlenmiş ve istem konusu işleri yapmaya yetkili olduğunu içerir vekâletname istenir. Tapu işlemi için düzenlenecek vekâletnamelerde, vekâlet verenin imzasının bulunması zorunludur. Vekil, tevkil yetkisine dayalı olarak bir başkasını vekil tayin etmiş ise, dayanağı olan vekâletname de aranır. Vekilin kimliği belirlendikten sonra, tapu sicilindeki hak sahibi ile vekâletnamedeki vekâlet verenin kimliği ikinci fıkra hükmüne göre karşılaştırılır."*

Bu düzenlemeler ile bir geçerlilik şekli öngörüldüğünü kabul eden görüşe göre[71], bu düzenleme sonrasında bir temsilcinin tapu memuru önünde yapacağı sözleşmelerin ve tescil isteminin resmi bir vekâletnameye dayanması gerekmektedir. Zira Noterlik Kanunu mutlak olarak usule ilişkin bir kanun değildir. Noterlerin sadece usul işlemleriyle uğraştıkları söylenemez ve maddi hukuk bakımından geçerlilikleri şekle bağlı olan işlemleri de düzenlerler. Noterlik Kanunu'nun 89'uncu maddesinden de bu maddede ancak notere başvurulduğu takdirde uygulanacak düzenleme usulünün gösterildiği sonucu çıkmamaktadır. Kaldı ki resmi şekil kanunlarımızda hiçbir zaman bir ispat şartı olarak kabul edilmiş olmamakla birlikte geçerlilik şekilleri için söz konusudur. Noterlik Kanunu'nun 89'uncu maddesinin kenar başlığı "düzenleme şeklinde yapılması zorunlu işlemler" şeklindedir. Bu hükmün sadece taraflar belli işlemler için notere başvururlarsa uygulanacağını yoksa bu zorunluluğun maddi hukuk bakımından hiç bir rol oynamayacağını kabul etmek

[71] **Tekinay**, s.216-217, dn.14a.

mümkün değildir. Bu nedenle maddenin kenar başlığındaki "zorunluluk" kavramı geçerlilik şartı olarak anlaşılmalıdır. Ayrıca kanun koyucu uygulamada sık sık görülen kötüniyetli aracıların düzenlemeleriyle mücadele etmek istemiş ve bu amaçla 89'uncu maddeyi bir maddi hukuk kuralı olarak getirmiştir.

Düzenlemeler ile bir ispat şeklinin öngörüldüğünü kabul eden bizim de katıldığımız görüşe göre[76], taşınmaz satışı ve tescil istemi ile ilgili temsil yetkisinin geçerliliği hiçbir şekle bağlı olmayıp Noterlik Kanunu'nun 89'uncu maddesinin noterlerin görev ve yetkileriyle ve ispat yöntemiyle sınırlı olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Noterlik Kanunu'nun maddi hukuk kurallarını değiştirme fonksiyonu yoktur. Ayrıca kanun koyucunun böyle bir amacı da yoktur. Zira kanun koyucunun böyle bir amacı olsaydı bunu açıkça belirtirdi. Sadece 89'uncu maddede değil Noterlik Kanunu'nun tamamında böyle bir ifade yer almamaktadır. Noterlik Kanunu'nun açık olmayan ifadesinden zorlama ile temel kanunlardaki hükümlerin değiştiği sonucuna varmak mümkün değildir. Özel kanunlarla getirilen şekil hükümleri maddi hukukta bir değişiklik getirmedikçe, ancak ispat açısından önem taşırlar. Bu görüşe göre, vekâletnamenin noter tarafından düzenlenmesi hiçbir zaman geçerlilik şekli olamaz ve Noterlik Kanunu'nun 89'uncu maddesi ile getirilen şekil şartı ancak bir ispat şartı olabilir. Bu hüküm noterlerin kendilerine başvurulduğunda bu işlemleri hangi şekilde yapacaklarını gösteren bir kuraldır. Bu nedenle, tapu memuru noterce re'sen düzenlenmiş vekâletname yerine, imzası onaylı bir vekâletnameye dayanarak taşınmaz satım sözleşmesini düzenleyebilir ve buna istinaden tapuya tescil işlemini yapabilir. Bu durumda yapılan tescil geçerli olur [78].

Son olarak belirtmek gerekir ki, uygulamada tapu memurları resmi bir vekâletname olmadan tescil işlemini yapmamaktadırlar. Bu nedenle, yukarıda açıkladığımız tartışmaların uygulama açısından farklılık yarattığı söylenemez.

---

[76] **Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 668; **Eren**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (Yetkin Yayınları), 2. Bası, Ankara 2015, (Özel Hükümler), s.187; **Tandoğan**, s.257; **Reisoğlu**, s.138-139; **Başpınar**, Vekâlet, s.490-493; **Kurt**, s.15; **Gürsoy**, s.269; **Aybay/Hatemi**, s.83 ve s.175; **Nomer/Ergüne**, s.109; **Ayan**, Tapu Sicili, s.374; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**,s.376; **Sirmen**, s.202; **Seçer**, s.35; **Yavuz**, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (Beta Yayınları), İstanbul 2014, s. 234; **Akyol**, s.181; **Cihan**, s.54; **Özkaya**, s.317.

[78] **Başpınar**, Vekâlet, s.490-493; **Kurt**, s.15; **Özkaya**, s.317.

(c) Temsil Yetkisinin İçeriği

Tescil istemi için genel bir temsil yetkisinin verilmesi yeterli değildir. Tescil isteminde bulunma yetkisi olan kişinin bu yetkisini devrettiğini özel olarak belirtmesi gerekir (TBK m.504). Kanun koyucunun özel yetki aramasının nedeni, temsil yetkisini veren kişiyi düşünmeye sevk etmek istemesidir. Böylece temsil yetkisi veren kişi daha dikkatli davranacaktır.

Özel yetki bulunmadığı takdirde vekilin yaptığı sözleşme bağlayıcı olmaz ve tescil gerçekleşmiş olsa dahi aynî hak alıcıya geçmez. Tabii ki, özel yetki verilmeden yapılan işleme temsil edilen kişinin icazet vermesi durumunda, işlem geçerli olur[81]. Özel yetkinin bulunmadığı ve temsil edilenin de işleme icazet vermediği bir durumda işlem baştan itibaren kesin hükümsüz hale gelir ve yapılan tesciller de yolsuz tescildir[82].

Özel yetkinin ayrı bir vekâletname ile verilmesine gerek yoktur. Genel vekâletnamenin içinde özel yetkiye yer verilebilir[83]. Tapu memuruna genel bir vekâletname ibraz edildiğinde, tapu memuru bu genel vekâletname içinde işlem konusu taşınmaza ilişkin özel yetkinin mevcut olup olmadığını araştırmak zorundadır[84].

Özel yetki hem yapılacak olan tasarruf işlemini hem de tasarrufa konu taşınmazı kapsamaktadır. Bu nedenle aşağıda öncelikle tasarruf işlemi bakımından özel yetkiyi, sonrasında ise taşınmaz bakımından özel yetkiyi inceleyeceğiz.

---

81 **Reisoğlu**, s.132; **Erzurumluoğlu**, Erzan, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), (Yetkin Yayınları), Ankara 2015, s.189; **Yakuppur**, s.58; YHGK, T. 07.04.1965, E. 1-26, K.149 (**Özkaya**, s. 394-395).

82 Y1HD, T. 20.10.2011, E.2011/8806, K.2011/10610; *"Hemen belirtilmelidir ki, taşınmaz satışının vekil aracılığı ile yapıldığı, vekil N.'ın 1.3.1994 tarih 2890 yevmiye numaralı vekaletnamede taşınmaz satışına dair bir yetkisinin bulunmadığı yapılan temlik işlemine de davacının icazeti bulunmadığı gözetildiğinde böylesi bir vekaletnamenin taşınmaz mülkiyetinin naklini sağlamayacağı ve buna dayalı olarak satış yapılamayacağı kuşkusuzdur. O halde, satış yetkisi bulunmadığı halde yapılan taşınmaz temlikinin Türk Medeni Kanununun 1025 inci maddesi uyarınca yolsuz tescil niteliği taşıyacağı ve davalının ilk el olması sebebiyle Türk Medeni Kanununun 1023 üncü maddesinin koruyuculuğundan da yararlanamayacağı açıktır"* (**Yakuppur**, s.59, dn.201).

83 **Reisoğlu**, s134; **Başpınar**, Vekâlet, s.498.

84 **Saymen/Elbir**, s.170.

(i) Tasarruf İşlemi Bakımından Özel Yetki

Temsil yetkisinin veya vekâletin hangi tasarrufla (mülkiyetin nakli, irtifak veya rehin kurulması vb.) ilgili olduğunu yeterli açıklıkla belirtilmelidir. Örneğin, vekil taşınmazı sadece satmaya yetkiliyse, taşınmaz üzerinde ipotek hakkı tesis edemez veya taşınmazı bağışlayamaz[85]. Bir vekâletname ile birden fazla taşınmazdan bazıları için satış yetkisi, bazıları için üzerindeki mülkiyet hakkını sınırlı bir aynî hakla sınırlandırma yetkisi veriliyorsa; hangi işlemi yapma yetkisi verildiği her bir taşınmaz için açıkça belirtilmelidir. Ayrıca bu vekâletnamede taşınmazın özellikleri de belirtilmelidir[86].

Vekâletnamede *"Vekilim A, ... yerdeki ... kapı numaralı taşınmazım üzerinde her türlü tasarrufta bulunmaya yetkilidir."* şeklinde bir ifade mevcutsa, bu vekaletname ile vekilin taşınmazı devretme veya üzerinde sınırlı aynî hak kurma konusunda yetkilendirilmiş olup olmadığı öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre[87], "her türlü tasarruf" deyimi belirsizdir ve böyle bir vekâletnameye dayanılarak taşınmaz devredilemez veya üzerinde herhangi bir sınırlı aynî hak tesis edilemez. Zira temsil edilen ileride vekâletname ile verdiği yetkinin taşınmazın tamir edilmesi veya kiraya verilmesi gibi alelade işlemlerden ibaret olduğunu ileri sürebilir. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise[88], bu derece dar bir yorum yapmak temsil edilen yönünden hakkın kötüye kullanılması niteliğindedir ve uygulamada işlem güvenliğini ortadan kaldırır. Böyle bir vekâletname ile vekilin taşınmazı devretmeye veya taşınmaz üzerinde aynî hak tesis etmeye yetkili kılınmış olduğu kabul edilmelidir.

---

[85] **Reisoğlu**, s.132; **Saymen/Elbir**, s.170; **Başpınar**, Vekâlet, s.498; **Velidedeoğlu/Esmer**, s.41.
[86] **Başpınar**, Vekâlet, s.498; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.376.
[87] **Velidedeoğlu/Esmer**, s.41; **Başpınar**, Vekâlet, s.498;**Oğuzman**, M. Kemal /**Öz**, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (Vedat Kitapçılık), Gözden Geçirilmiş 11. Bası, Cilt I, İstanbul 2013,s. 234; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.407; **Yakuppur**, s.57.
[88] **Reisoğlu**, s.133.

(ii) Taşınmaz Bakımından Özel Yetki

Tasarrufa konu taşınmazların yetki verilirken teker teker belirtilmesi gerekip gerekmediği öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre[89], kanun koyucunun Türk Borçlar Kanunu'nun 504'üncü maddesi ile taşınmazın devredilmesi veya bir aynî hakla sınırlandırılması için özel yetki verilmesi şartını aramasının sebebi, malikin yetkiyi vermeden önce iyice düşünmesini ve dikkatli hareket etmesini sağlamaktır. Bu nedenle, "*A, Türkiye'deki veya İstanbul'daki tüm taşınmazlarımı satmaya ve taşınmaz üzerinde aynî hak tesis etmeye yetkilidir*" veya *"A, Türkiye'de sahip olduğum ve olacağım tüm taşınmazları satmaya yetkilidir"* şeklinde bir vekâletname, vekili taşınmazı satmaya veya sınırlı aynî bir hak ile sınırlandırmaya yetkili kılmaz. Ayrıca henüz kazanılmamış bir taşınmazın (dar bir bölgeye ilişkin olsa dahi) satışına dair verilen bir vekâletname ile vekil yetkili kılınamaz.

Yine bu görüşe göre, özel yetki vermede en sağlıklı yol, tasarrufa konu olacak taşınmazı veya taşınmazları teker teker saymakla beraber, *"A, Yenişehir semtindeki tüm taşınmazlarımı satmaya ve taşınmaz üzerinde aynî hak tesis etmeye yetkilidir"* şeklinde verilecek bir vekâletnameyi de geçerli saymak gerekir. Çünkü böyle bir yetkide, taşınmazın bulunduğu semt belirtilerek taşınmazın bulunduğu bölge belirlenebilir hale gelmiştir. Böylece, malikin yeterli ölçüde dikkatli olacağını ve verdiği yetkinin sonuçlarını düşünebileceğini kabul etmek mümkündür. Bu şekilde verilen yetki, ancak yetkinin verildiği tarihten önce kazanılmış olan taşınmazlar bakımından geçerlidir. Her ne kadar taşınmaz dar bir bölgede belirlenmiş olsa da henüz kazanılmamış bir taşınmaz için vekile, taşınmazı satma veya taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak kurma yetkisi verilemez[90].

Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise[91], yetki belgesinden aksi anlaşılmadığı takdirde, vekilin satacağı taşınmazların teker teker sayılması ve vekâletnamenin düzenlendiği tarihte temsil olunanın mülkiyetinde bulunup bulunmaması önemli değildir. Vekâletnamede, vekile temsil edilenin tüm taşınmazlarını satma ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî hak kurma yetkisi verilmiş ise vekil bu yetkiye dayanarak işlem yapabilir. Temsil edilen, vekili vekâletnamenin

---

[89] **Reisoğlu**, s.133-134; **Esener/Güven**, s.124.
[90] **Reisoğlu**, s.133-134; **Esener/Güven**, s.124; **Oğuzman/Öz**, s.234.
[91] **Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.656.

düzenlendiği tarihte henüz sahip olmadığı taşınmazları satmaya veya sınırlı aynî hak ile sınırlandırmaya yetkili kılmışsa, vekil bu vekâletname ile de taşınmazı satabilir veya sınırlı aynî hakla sınırlandırabilir.

(iii) Vekilin Kendisi ile Sözleşme Yapması

Vekilin temsil edilenin taşınmazını kendisi için satın alıp alamayacağı hususunda Kanun'da herhangi bir hüküm mevcut değildir. Böyle bir durumda, eğer temsil yetkisi sadece belirli bir kişiyle işlem yapılması için verilmişse, temsil olunan karşı tarafı açıkça belirtmiş olduğundan vekil kendisiyle işlem yapamaz[92]. Buna karşılık, taşınmaz satımı için verilen vekâlette, temsil edilenin vekile bu yetkiyi açıkça vermiş olması veya sonradan işleme icazet vermesi durumunda vekil taşınmazı kendisi adına satın alabilir[93]. Böyle bir yetki açıkça verilmemiş olsa dahi, vekil kendisiyle yapacağı sözleşme hukuki niteliği itibariyle temsil olunana zarar verecek nitelikte değilse veya vekil temsil olunanın menfaatini koruyorsa, vekil kendi kendisiyle sözleşme yapabilir[94]. Örneğin, (A) sahip olduğu evini 500.000 TL'ye satma konusunda (V)'ye vekâlet vermişse, (V) bu bedel karşılığında taşınmazı kendi adına satın alabilir. (A) taşınmazın satılacağı tutarı belirtilmemiş olsa dahi (V), taşınmazın piyasa değerinde bir bedel ödeyerek de taşınmazı satın alabilir. Çünkü böyle bir durumda (V), temsil edilen (A)'nın menfaatini ihlal etmemiş olur. Vekilin kendisiyle yaptığı sözleşmenin geçerli olduğu bu durumlarda, vekil kendi adına tescil isteminde bulunabilir.

---

92 **Eren**, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (Beta Yayınları), 13. Bası, İstanbul 2011, (Genel Hükümler), s.404; **Cihan**, s.99; **Reisoğlu**, s.138.

93 **Başpınar**, Vekâlet, s.501-502; **Eren**, Genel Hükümler, s.404; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.377; **Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.670; **Cihan**, s.100; **Oğuzman/Öz**, s.236; **Reisoğlu**, s.138.

94 **Eren**, Genel Hükümler, s.404; **Cihan**, s.100; **Reisoğlu**, s.138; **Oğuzman/Öz**, s.236; Y11HD, T. 09.07.1981, E. 2912, K. 3518; "*Türk-İsviçre Hukukunda bu kural (temsilcinin akdi kendi kendisi ile yapmaması) şeklindedir. Ancak istisnai hallerde, şayet temsil edilen mümessile bu konuda açık yetki vermiş ise eğer, temsilcinin akdi kendi kendisi ile yapmasında temsil edilen için maddi bir tehlike, bir zarar doğmuyorsa (örneğin, borsada kote edilmiş fiyat üzerinden mal almak veya satmak veya temsil edilenin yararına ise) yani bir menfaat çatışması olmuyorsa, o zaman bu işlemler geçerli sayılmaktadır."* **(Özkaya**, s.431).

2. Açıklayıcı Tescillerde Tescil İsteminde Bulunma Yetkisi

Aşağıda açıklanacak olan tescilden önce aynî hakkın kazanıldığı hallerde, tescil istemi kural olarak bu yollarla hak kazanan kişiye (TMK m.716/II, 1013/III; TST m.17/I) veya bazen de resmi bir makama aittir. Tescil için hak sahibinin, hem sicil dışı kazanma sebebini hem de hak sahibinin kendisi veya temsilcisi olduğunu Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18'inci maddesinde belirtilen usule göre ispat etmesi gerekir[108]. Aşağıda her bir tescilsiz kazanım haline kısaca değinecek ve bu hallerde kimlerin tescil isteminde bulunabileceğini açıklayacağız.

a. Mülkiyetin Mahkeme Kararına veya Buna Eşdeğer Bir Belgeye Dayanılarak Kazanılması Halinde Tescil İsteminde Bulunabilecek Kişiler

Kesinleşen mahkeme kararına veya buna eşdeğer bir belgeye istinaden kazanılan bir taşınmazın tescili için yetkili makamın tapu idaresine yapacağı tebliğ yeterli olacak ve ayrıca bir beyana gerek duyulmayacaktır[109]. Tapu memuru da yetkili makamın aldığı kararın usulüne veya hukuka uygun olup olmadığını araştırmaksızın tescil işlemini yapmalıdır[110]. Burada tescilin hukuki sebebinin belgelenmesi ve ispatı için mahkeme kararının veya buna eşdeğer belgenin tapu müdürlüğüne ibrazı yeterlidir (TST m.20/I-e).

Mahkeme kararına eşdeğer belgeler İcra ve İflâs Kanunu'nun 38'inci maddesinde sayılmıştır. Maddeye göre, mahkeme huzurunda yapılan sulhler, kabuller ve para borcu ikrarını içeren re'sen düzenlenmiş noter senetleri, istinaf ve temyiz kefaletnameleri ile icra dairesindeki kefaletler mahkeme kararına eşdeğer belgelerdir.

Maddede belirtilen mahkeme kararı, bir aynî hakkı kuran veya aynî hakkın içeriğini değiştiren yenilik doğurucu hükümlerdir. Tescile zorlama davasına (TMK m.716), haksız yapıda arazi mülkiyetinin malzeme malikine devrine (TMK m.724) ve taşkın yapıda arazi mülkiyetinin taşkın yapı sahibine devrine veya arazi üzerinde

[108] **Nomer/Ergüne**, s.110; **Karahasan**, s.628; **Ünal/Başpınar**, s.349; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.208.
[109] **Velidedeoğlu/Esmer**, s.635; **Akipek/Akıntürk**, s.297; **Reisoğlu**, s.130; **Eren**, s.253.
[110] **Akipek/Akıntürk**, s.297; **Reisoğlu**, s.130.

taşkın yapı sahibi lehine sınırlı aynî hak kurulmasına ilişkin kararlar (TMK m.725) bu nitelikte kararlardır[111].

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 408'inci maddesinin birinci fıkrasına göre, taşınmaz mallar üzerindeki aynî haklardan kaynaklanan uyuşmazlıklar tahkime elverişli değildir. Bu nedenle hakem kararları mahkeme kararlarına eşdeğer olmalarına rağmen tescil için bir hukuki sebep oluşturmazlar. Nitekim Yargıtay kararları da bu yöndedir[112].

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 1'inci maddesinin ikinci fıkrasına göre, arabuluculuya tarafların serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarında başvurulabilir. Taraflar arabuluculuk faaliyeti sonunda bir anlaşmaya varırlarsa, bu anlaşmanın icra edilebilir olması için ilgili mahkemeden şerh verilmesini isteyebilirler. Ancak ilgili mahkemenin vereceği şerhi içeren anlaşma ilam niteliğinde belge sayılır (HUABK m.18/II). Dolayısıyla, arabuluculuk sonucunda verilen karar ancak tarafların iradesi ile bağlayıcı olabilir. Kanun'da taşınmaz üzerinde aynî haklara ilişkin konularda arabulucuya başvurulamayacağına dair açık bir hüküm bulunmasa da kanımızca arabuluculuk sonucunda elde edilen anlaşma tescile esas oluşturmaz. Mahkeme yargılamasına daha yakın ve kararları tarafların icra edilebilirlik şerhi yaptırmalarına gerek olmaksızın bağlayıcı olan tahkimde bile taşınmaz üzerindeki aynî haklardan kaynaklanan uyuşmazlıklar çözülemezken arabuluculuk yöntemiyle bu uyuşmazlıkların çözülebileceğini söylemek mümkün değildir[113].

---

[111] **Akipek/Akıntürk**, s.298; **Karahasan**, s.625; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.494-495; **Belge**, Ayşe Merve, "Arazi Mülkiyetinin Maddi Kapsamı", (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İzmir 2016, s.124-125 ve s.164-165.

[112] **Yakuppur**, s.110; Y15HD, T. 23.09.2002, E. 2002/4321, K. 2002/4067; *"Somut olayda, yanlar arasındaki kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi yanında yükleniciye devri yapılan tapu kaydının iptal ve tescili de istenmiştir. Burada tarafların uyuşmazlıkları ayni hakka da ilişkin olduğundan ve taşınmazın tapuda mülkiyet nakli ancak rızaen veya mahkeme ilamı ile olabileceğinden, kanunun kamu yararı amacıyla getirdiği kurala aykırı olan bu konuda tahkim yargılamasının cereyanı olanaksızdır. Bu yüzden yanlar arasındaki uyuşmazlık konusuna ilişkin tahkim şartı geçerli sonuç doğurmaz. Mahkemece, tüm bu yönler gözetilerek uyuşmazlığın esasının incelenmesi yerine yazılı şekilde görevsizlik karar verilmesi doğru olmadığından karar bozulmalıdır."* (**Pekcanıtez**, Hakan / **Atalay**, Oğuz / **Özekes**, Muhammet, Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Medeni Usul Hukuku, (Yetkin Yayınları), 13. Bası, Ankara 2012, s.908, dn.2); Aynı yönde bkz. Y15HD, T. 18.03.1986, E. 1986/3919, K. 1986/1044 (**Tuğsavul-Taşpolat**, Melis, Türk Hukukunda Arabuluculuk, (Yetkin Yayınları), Ankara 2012, s.118)

[113] **Tuğsavul-Taşpolat**, s.119; Tarafların serbestçe tasarruf edebilecekleri konuların tahkime göre daha geniş yorumlanması gerektiği ve aile uyuşmazlıklarının, taşınmaza ilişkin uyuşmazlıkların, işçi-işveren ve Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan doğan uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli

Burada kamulaştırma yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması durumuna da değinmek gerekir. Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması durumunda idare, ilgili asliye hukuk mahkemesine başvurarak taşınmazın idare adına tesciline karar verilmesini talep eder (Kam.K m.10/I). Kamulaştırma Kanunu'nun 10'uncu maddesinin sekizinci fıkrasına göre, kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödendiğine dair makbuzun mahkemeye ibrazı üzerine mahkeme, taşınmazın idare adına tesciline karar verir ve bu kararı tapu idaresine bildirir. Kamulaştırma Kanunu'nun 24.04.2001 tarih ve 4650 sayılı Kanun ile değişik 25'inci maddesine göre, mülkiyetin geçişi mahkemece verilen tescil kararı ile olur. İdare bu mahkeme kararına dayanarak tescili doğrudan doğruya yaptırabilir. Tescil için mahkeme kararının tapu müdürlüğüne ibrazı yeterlidir (TST m.20/I-ç). Kamulaştırma Kanunu'nun 25'inci maddesinde yapılan bu değişiklik sonucu kamulaştırma farklı bir tescilsiz kazanım yolu olmaktan çıkarılmıştır[114]. Ayrıca belirtmek gerekir ki, kamulaştırmanın satın alma veya trampa usulü ile yapılması durumunda, idare ve taşınmaz maliki arasında imzalanan tutanak tapuda idare adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır (Kam.K m.8/V). Kamulaştırma konusu taşınmazın mülkiyeti de idareye tescil ile geçer. Yani tescil kurucu bir nitelik taşır. Burada tescilsiz bir kazanım hali bulunmamasına rağmen Türk Medeni Kanunu'nda kamulaştırmanın tescilsiz kazanım hali olarak sayılması isabetli olmamıştır.

b. Cebri İcra ile Satışlarda Tescil İsteminde Bulunabilecek Kişiler

İcra ve İflas Kanunu'nda cebri icra sonucunda mülkiyetin geçişi ve tescil ile ilgili hükümler bulunmaktadır. Kanun'un 134'üncü maddesine göre, taşınmazın ihale edilmesi ile mülkiyet kazanılır. Kanun'un 135'inci maddesine göre ise, taşınmaz alıcıya ihale edilip bedeli alındıktan ve gerekli süreler beklendikten sonra taşınmazın alıcı adına tescili için icra memurları istemde bulunur. Ayrıca Tapu Sicili Tüzüğü'nün 20'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde cebri icra ile satışlarda aynî hakkın tescili düzenlenmiştir. Hükme göre, cebri icra ile satışlarda, gerçek kişi ihale alıcısının Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralı nüfus bilgilerini ve

olduğunu kabul eden aksi yöndeki görüş için bkz. **Özbek**, Mustafa, Alternatif Uyuşmazlık Çözümü, Ankara 2004, s.804.

[114] **Kurt**, s.26; **Eren**, s.249; **Yakuppur**, s.112.

fotoğrafını içeren; tüzel kişi ihale alıcılarında ise kanunlarda yazılı mercilerden alınmış yetki belgesi ile birlikte ihale alıcısı tüzel kişiliğin unvanını içeren ihalenin kesinleştiğini ve tescili belirten yetkili merciin yazısı ile tescil işlemi yapılır.

c. Taşınmazın Vakfa Özgülenmesi Halinde Tescil İsteminde Bulunabilecek Makamlar

Türk Medeni Kanunu'nun 102'nci maddesine göre, vakıf kurma iradesi ya resmi senetle ya da ölüme bağlı tasarrufla açıklanır ve vakıf, yerleşim yeri mahkemesi nezdinde tutulan sicile tescil ile tüzel kişilik kazanır. Vakfa özgülenen malların mülkiyeti ile haklar, tüzel kişiliğin kazanılması ile vakfa geçer (TMK m.105). Eğer özgülenen mallar arasında taşınmaz mallar da varsa, bu taşınmazların mülkiyeti de tescilden önce vakfa geçer. Vakfın tesciline karar veren mahkeme de vakfedilen taşınmazın vakıf tüzel kişiliği adına tescil edilmesini tapu idaresine bildirir (TMK m.105/II).

d. Kişiliği Son Bulan Medeni Hukuk Tüzel Kişisinin Malvarlığının İlgili Kuruluşa Geçişinde Tescil İsteminde Bulunabilecek Kişiler

Türk Medeni Kanunu'nun 54'üncü maddesinin birinci fıkrasına göre, kişiliği sona eren bir tüzel kişinin malvarlığının tasfiyesi, kanunda veya kuruluş belgesinde aksine hüküm bulunmadıkça ya da yetkili organı başka türlü bir karar vermedikçe en yakın amacı güden kamu kurum ya da kuruluşuna geçer. Bu hüküm gereğince taşınmaz mülkiyetini kazanan ilgili kurum hak sahibi olması nedeniyle tescil isteminde bulunabilir.

Maddenin üçüncü fıkrasına göre ise hukuka veya ahlaka aykırı amaç güttüğü için kişiliği mahkeme kararıyla sona eren tüzel kişinin malvarlığı her halde ilgili kamu kuruluşuna geçer.

Madde metninde hazine gibi belli bir kamu tüzel kişiliğinden bahsedilmediği için, kapatma kararını veren mahkemenin kapatma kararında ilgili kamu tüzel kişiliğini belirtmesi gerekir. Mahkeme kararının kesinleşmesiyle mülkiyet ilgili kamu

tüzel kişisine geçmiş olur[115]. Bu durumda açıklayıcı tescil isteminde bulunmaya hak sahibi olan ilgili kamu tüzel kişisi yetkilidir.

e. Taşınmazın Olağanüstü Zamanaşımı ile Kazanılması Halinde Tescil İsteminde Bulunabilecek Kişiler

Taşınmazın olağanüstü zamanaşımı ile kazanılması Türk Medeni Kanunu'nun 713'üncü maddesinde düzenlenmiştir. Bu kazanımda mülkiyetin hangi anda kazanıldığı maddenin beşinci fıkrasının son cümlesinde belirtilmiştir. Buna göre, mülkiyet zamanaşımı ile kazanmanın şartlarının gerçekleşmesi ile kazanılır. Başka bir deyişle, taşınmazın zilyedi taşınmaz üzerinde malik sıfatıyla davasız ve aralıksız yirmi yıl zilyetliğini tamamladığı anda mülkiyeti kazanmış olur. Zilyedin taşınmazın kendi adına tescili istemiyle, hazineye ve ilgili tüzel kişiye veya varsa tapuda malik görünen kişinin mirasçılarına karşı açtığı davanın ardından tanınan itiraz süresince olağanüstü kazanım koşullarının gerçekleşmediği ileri sürülerek itiraz edilmez ya da itiraz yerinde görülmez ve davacı zilyedin iddiası ispatlanmış olursa, hâkim tescile karar verir. Taşınmazın mülkiyeti maddede belirtilen şartların gerçekleşmesi ile kazanılmış olduğundan hâkimin tescil kararı yenilik doğuran bir karar değil açıklayıcı bir karardır[116]. Taşınmaz mülkiyetini kazanan kişi, tapu müdürlüğüne mahkeme kararını ibraz ederek tescil isteminde bulunabilir (TST m.17/I).

---

[115] **Aybay/Hatemi**, s.89; **Kılıç**, s.27.

[116] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.456; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.271; **Yıldırım/Keskin**, s.673; **Ayan**, Tapu Sicili, s.373; **Eren**, s.306; **Kanatlarlı**, Burcu, "Kazandırıcı Zamanaşımı", (Yüksek Lisans Tezi, https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYni.jsp, Erişim Tarihi, 10.10.2016), İzmir 2013, s.135; **Acemoğlu**, Kevork, "Gayrimenkulü Zamanaşımına Dayanarak Adına Tescil Ettiren Zilyedi Dava Edebilir mi?", (İÜHFM, Cilt 31, Sayı 1-4, Yıl 1965, ss. 421-425), s.425; **Arpacı**, Abdülkadir, "Eşya Hukukumuzda Yeni Medeni Kanunla Yapılan Değişikliklerden Bazılarına Kısa Bir Bakış", (Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan, Seçkin Yayınları, Ankara 2004, ss.89-113), s.101; **Paksoy**, Meliha Sermin, "Anayasa Mahkemesi'nin İptal Kararı Işığında Tapuya Kayıtlı Taşınmazlarda Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı", (İÜHFM, Cilt LXXIII, Sayı 1, Yıl 2015, ss. 442- 464), s.456; **Albaş**, Hakan: 'Tapu Siciline Kayıtlı Taşınmazlar Bakımından Olağanüstü Zamanaşımı ile Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanımında Mirasçılar Arasında Zamanaşımının İşlememesi Sorunu', (DEÜHFD, Cilt 9, Sayı 2, Yıl 2007, ss.1-28), s.2-3; **Arıkboğa-Usta**, Sevda, "Tapuya Kayıtlı Taşınmazların Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı ile Kazanılması", İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2009, s.96-97.

f. Taşınmazın Miras Yoluyla Kazanılması Halinde Tescil İsteminde Bulunabilecek Kişiler

Türk Medeni Kanunu'nun 599'uncu maddesinin birinci fıkrasına göre, mirasçılar, miras bırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kendiliğinden kazanırlar. Miras yoluyla bir taşınmazın kazanılmasında, eğer tek bir mirasçı varsa, bu kişi tek mirasçı olduğunu ispat ederek tescil isteminde bulunabilir[117]. Mirasçı, tek mirasçı olduğunu ise sulh mahkemesinden veya noterden alacağı mirasçılık belgesi ile ispat edecektir[118](TMK m.598/I; TST m.20/I-a). Eğer birden fazla mirasçı varsa, mirasçılardan birinin tescil isteminde bulunması yeterlidir. Çünkü alınacak olan mirasçılık belgesinde tüm mirasçıların hakları belirli olup, açıklayıcı tescil tüm mirasçılar adına yapılacaktır. Zira uygulama da bu yöndedir[119].

Ayrıca belirtmek gerekir ki bir vasiyeti yerine getirme görevlisi atanmış ise vasiyeti yerine getirme görevlisinin terekeyi yönetme ve mal vasiyetlerini yerine getirme görevi bulunmaktadır (TMK m.552/II). Vasiyeti yerine getirme görevlisi, vasiyetleri yerine getirme görevine girdiği ölçüde, mirasçılar adına açıklayıcı tescil isteminde bulunabilir[120].

g. Taşınmazın İşgal Yoluyla Kazanılması Halinde Tescil İsteminde Bulunabilecek Kişiler

Türk Medeni Kanunu'nun 707'nci maddesine göre;

> *"Tapu kütüğüne kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetinin işgal yoluyla kazanılması, ancak kaydının malikin istemiyle terkin edilmiş olmasına bağlıdır.*
>
> *Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde işgal yoluyla mülkiyet kazanılamaz."*

---

[117] **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.267; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.405; **Gürsoy**, s.272; **Yakuppur**, s.63.

[118] Atanmış mirasçı açısından sadece vasiyetnamenin ibrazının yeterli olmadığı, buna karşılık tapu memurunun mirasçılık belgesinin geçerliliğini inceleme yetkisi ve yükümlülüğünün olmadığı yönünde bkz. **Ayan**, Tapu Sicili, s.380, dn.742

[119] **Reisoğlu**, s.130.

[120] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.203- 204; **Gürsoy**, s.267; **Ünal/Başpınar**, s.344; **Akbıyık**, Cem, Vasiyeti Yerine Getirme Görevlisi, (XII Levha Yayıncılık), İstanbul 2012, s.101, s.115; **Yakuppur**, s.95.

İşgal yoluyla kazanma ile mülkiyet tescilden önce, zilyetliğin kurulması ile kazanılır. Burada kazandırıcı zamanaşımının aksine zilyetliğin belirli bir süre devam etmesine gerek yoktur. Tapu sicilinden terkin edilen taşınmaz üzerinde malik olma niyetiyle zilyetliğin kurulduğu anda mülkiyet kazanılır.

Öğretide bir görüşe göre, tapu siciline tescil, işgal edenin yazılı istemi üzerine yapılır ve bu tescil istemi taşınmazın kazanılmasını sağlayan işgal fiilinin delillerini içermelidir. İstem sonucunda yapılan tescil, açıklayıcı tescildir[121]. Öğretide bizim de katıldığımız görüşe göre, işgal yoluyla taşınmazın kazanılması durumunda açıklayıcı tescilin yapılması için tek başına işgal edenin yazılı istemi yeterli değildir. Çünkü işgal gibi tek taraflı bir irade ile kazanıldığı ileri sürülen ve fiili bir durumla sağlanan kazanma sebebinin tespiti tapu sicil müdürlüklerinin görev ve yetkisi dışındadır. Bu nedenle işgal sebebine dayanılarak tescil isteminin bir mahkeme kararına dayanılarak yapılması gerekir[122].

h. Eşler Arasında Mal Ortaklığı Sistemine Geçiş Halinde Tescil İsteminde Bulunabilecek Kişiler

Türk Medeni Kanunu'nun 256'ncı ve 281'inci maddeleri arasında düzenlenen ve seçimlik mal rejimlerinden biri olan mal ortaklığının eşler tarafından kabul edilmesi halinde, eşlerin taşınmazlar üzerindeki mülkiyet haklarında değişiklik meydana gelir. Eşlerin ortaklığa giren mallar üzerinde elbirliği ile mülkiyeti oluşur. Mal ortaklığını seçmiş eşlerin sonradan başka bir mal rejimine geçmeleri durumunda ise mal ortaklığı rejimi sona erer ve eşlerin taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakları değişir. Hem mal ortaklığına geçiş hem de mal ortaklığından başka bir mal rejimine geçişte mülkiyet değişikliği tescilden önce gerçekleşir. Eşlerden her biri oluşan bu mülkiyet değişikliğinin tescilini doğrudan isteyebilir (TMK m.716/III).

---

[121] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 413-414;**Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 269; **Yakuppur**, s. 106**; Eren**, s.256.

[122] **Esmer**, Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, (Kazancı Hukuk Yayınları No:82), 5. Basım, İstanbul 1990, s.388; **Cansel**, s.56.

i. Ticaret Şirketlerinin Birleşmesi Halinde Devrolan Taşınmazlar Hakkında Tescil İsteminde Bulunabilecek Kişiler

Ticaret şirketleri, bir şirketin diğer bir şirketi devralması veya şirketlerin yeni bir şirket içinde bir araya gelmeleri yoluyla birleşirler (TTK m.136/I). Bu birleşmelerde kabul eden şirket "devralan", katılan şirket ise "devrolunan şirket" olarak adlandırılır (TTK m.136/II). Türk Ticaret Kanunu'nun 153'üncü maddesine göre birleşme, birleşmenin ticaret siciline tescili ile geçerlilik kazanır ve tapu siciline tescil anında, devrolunan şirketin bütün aktif ve pasifleri kendiliğinden devralan şirkete geçer. Burada külli halefiyet söz konusudur. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte, henüz tapu siciline tescil yapılmadan önce devrolunan şirkete ait taşınmazın mülkiyeti devralan şirkete intikal etmiş olur[123]. Bu durumda devralan şirketin bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü taşınmazın kayıtlı olduğu tapu sicil müdürlüğüne taşınmazın devralan şirket adına tescil edilmesi için bildirimde bulunur (Ticaret Sicili Yönetmeliği m.127/VI).

C. Tescil İsteminin Şekli

Tescil isteminin şekli kurucu ve açıklayıcı tescillerde farklılık göstermektedir. Bu nedenle, aşağıda öncelikle kurucu tescillerde tescil isteminin şekline ardından açıklayıcı tescillerde tescil isteminin şekline ayrı başlıklar altında değineceğiz.

1. Kurucu Tescillerde Tescil İsteminin Şekli

Türk Medeni Kanunu'nun 1013'üncü maddesinde tescilin yazılı şekilde yapılması gerektiği düzenlenmiştir. Maddenin birinci fıkrasına göre;

"Tescil, tasarrufa konu olan taşınmaz malikinin yazılı beyanı üzerine yapılır."

Aynı yönde, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 16'ncı maddesinin birinci fıkrasına göre;

---

[123] **Göktürk**, Kürşat; "Türk Ticaret Kanunu'na göre Ticaret Şirketlerinin Birleşme Süreci ve Bazı Sorunlar", (GÜHFD, Cilt XVII, Yıl 2013, Sayı 1-2, ss.631-662.), s.659; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.421; **Eren**, s.263; **Yakuppur**, s.116.

"Kanunlarda veya bu Tüzükte belirlenen istisnalar dışında, yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamaz".

Madde metinlerinden de açıkça anlaşılacağı üzere, tescil işleminin yapılabilmesi için yazılı istem gereklidir.

Öğretide bir görüşe göre[124], tescil istemi yazılı olmasa da geçerlidir. Tescil isteminin yazılı olmaması yolsuz tescil oluşturmaz. Bizim de katıldığımız baskın görüşe göre[125], tescil isteminin yazılı olması gerekir. Nitekim kanun koyucu açıkça tescil isteminin yazılı olmasını aramıştır (TMK m.1013/I). Bu nedenle yazılı tescil istemi olmaksızın yapılan tesciller geçerli olmaz ve böyle bir tescil yolsuz tescil olur. Yolsuz bir tescile güvenerek iyiniyetli üçüncü kişilerin aynî hak kazanmaları mümkündür (TMK m.1023). Yazılı istem olmaksızın yapılan tescillerin Türk Medeni Kanunu'nun 1025'inci maddesi uyarınca düzeltilmesini aynî hakkı zarar görenler dava konusu edebilir. Düzeltim davasında davalı taraf bir kazanım sebebinin var olduğunu ve tescille bu sebepten doğan taahhüdün yerine getirildiğini ispat ederse düzeltme davasının reddi gerekir[126].

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 13'üncü maddesinin birinci fıkrasında tescil istemine ilişkin özel bir düzenleme mevcuttur. Bu düzenlemeye göre, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına ilişkin resmi sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır. Böylece, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına ilişkin bir sözleşme yapıldıktan sonra ayrı bir tescil isteminde bulunmaya gerek yoktur.

Uygulamada genel olarak tescile esas oluşturan hukuki sebebin düzenlendiği resmi senet içinde tescil istemi de bulunmaktadır. Nitekim Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 7'nci maddesinin birinci fıkrasının (i) bendi gereğince, tasarruf işlemine yönelik tescil istemini içeren irade beyanları da resmi senette yer almaktadır. Bu nedenle hem taahhüt işlemi niteliğindeki hukuki sebebi oluşturan resmi senet hem de tasarruf işlemi niteliğindeki tescil istemi aynı anda imzalanır. Böylece resmi senedi imzalayan kişi taahhüdünü yerine getirmeye zorlanmış olur. Bu nedenle ayrıca bir tescil istemine gerek olmadan, sözleşmedeki bu kayda dayanarak

[124] **Ünal/Başpınar**, s.346; **Hatemi/Serozan/Arpacı,** s.540

[125] **Akipek/Akıntürk**, s.294; **Karahasan**, s.622; **Ayan**, Tapu Sicili, s.370; **Sapanoğlu**, Süleyman, Tapulu Taşınmaz Mülkiyetinin Tapu Dışı Yollarla Kazanılması, (Adalet Yayınevi), Ankara 2009, (Mülkiyetin Kazanılması), s.593.

[126] **Akipek/Akıntürk**, s.294; **Karahasan**, s.622

tapu memuru tescil işlemini yerine getirir[127]. Yazılı istem belgesi ise resmi senet düzenlenmesine gerek bulunmayan hallerde kullanılmaktadır (TST m.22).

Öğretide bu durum haklı olarak eleştirilmiştir. Bu görüşe göre, resmi senet düzenlendikten sonra tescil isteminde bulunma yetkisi taahhütte bulunan kişiye aittir. Taahhüt işleminin alacaklısı da taahhüt işleminin ifasını talep etme yetkisine sahiptir. Bu taahhüdün yerine getirilmemesi durumunda ise alacaklı taraf Türk Medeni Kanunu'nun 716'ncı maddesine dayanarak bir tescil davası açabilir[128]. Bizim de katıldığımız tescil istemini tek taraflı aynî bir işlem olarak kabul eden görüşe göre ise, bu düzenleme tescil isteminin tek taraflı aynî bir işlem olma özelliğiyle bağdaşmamaktadır ve Türk Medeni Kanun'un 1013'üncü maddesinin açık hükmüne de aykırılık oluşturmaktadır[129].

2. Açıklayıcı Tescillerde Tescil İsteminin Şekli

Açıklayıcı tescilin söz konusu olduğu durumlarda yazılı bir tescil isteminde bulunulmasına gerek yoktur (TMK m.1013/II). Aynî hakkı tescilden önce kazanan hak sahibi bu kazanımını ispatlayan belgeleri ibraz ederek aynî hakkın tescilini isteyebilir (TMK m.1013/III; TST m.17/I).

D. Geçerli Bir Hukuki Sebebin Bulunması

1. Hukuki Sebep Kavramı

Tescil sebebe bağlı (illi) bir hukuki işlem olduğundan tescil istemine esas olabilecek hukuki bir sebebin varlığı şarttır[130]. Aksi takdirde tescil işlemi kendisinden beklenen sonucu doğurmaz ve geçersiz olur. Dolayısıyla, geçerli bir

---

[127] **Akipek/Akıntürk**, s.295; **Karahasan**, s.622; **Tekinay**, s.214; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.264; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.206; **Ayan**, Tapu Sicili, s.371; **Sirmen,** s.204; **Nomer/Ergüne**, s.108; **Velidedeoğlu/Esmer,** s.37 ve 633; **Gürsoy**, s.261

[128] **Akipek/Akıntürk,** s.295

[129] **Sirmen**, s.206, dn.360.

[130] **Tekinay**, s.218; **Kurt**, s.11; **Ayan**, Tapu Sicili, s.363; **Ertaş**, s.188; **Sirmen**, s.210; **Velidedeoğlu/Esmer**, s.34; **Kılıç**, Yenilikler, s.630; **Cansel**, s.6.

tescil de geçersiz bir hukuki işlemi geçerli hale getirmez[131]. Tescilin hukuki sebebi cebri icra, miras, mahkeme kararı gibi (TMK m.705/II) sicil dışında bir kazanma sebebi olabileceği gibi malikin kendi lehine irtifak hakkı kurması (TMK m.782) gibi tescil isteminde bulunanın tek taraflı irade açıklaması da olabilir. Ayrıca üst hakkı sahibinin bedel alacağı (TMK m.829/II) ve kanuni ipotek haklarında (TMK m.892) olduğu gibi hukuki sebep doğrudan kanundan da doğabilir. Bunların yanı sıra, aynî hakkın kazanılmasına esas teşkil eden satış, bağışlama, mal değişimi, miras sözleşmesi, ölünceye kadar bakma sözleşmesi, intifa sözleşmesi gibi borçlandırıcı işlemler de hukuki sebebi oluşturabilir[132].

2. Hukuki Sebebin Geçerli Olması

a. Borçlandırıcı İşlemin Geçerli Olması

Tescilin hüküm doğurabilmesi için hukuki sebebin geçerli olması gerekir. Tescile esas olan borçlandırıcı işlem ehliyetsizlik, imkânsızlık, genel ahlak ve adaba aykırılık, aşırı yararlanma (gabin), irade bozukluğu gibi sebeplerden herhangi biriyle baştan itibaren geçersizse buna dayalı olarak yapılan tescil de geçersiz olur ve Türk Medeni Kanunu'nun 1025'inci maddesine göre düzeltilmesi istenebilir[133]. Örneğin, taşınmaz maliki (A), irade bozukluğu nedeniyle geçersiz bir satış sözleşmesine dayanarak alıcı (B) adına taşınmazı tescil ettirmiştir. Hukuki sebebi oluşturan satış sözleşmesi geçersiz olduğundan mülkiyet (B)'ye geçmeyecektir. Bu durumda (A) Türk Medeni Kanunu'nun 1025'inci maddesine dayanarak yolsuz tescilin düzeltilmesini dava konusu edebilir.

b. Hukuki İşlemin Şekil Şartlarına Uygun Olması

Tescile esas olan hukuki işlemin geçerli olabilmesi için gereken diğer bir şart ise hukuki işlemin şekil şartlarına uygun olarak yapılmış olmasıdır. Bu şekil şartı kural olarak resmi şekildir. Zira tapulu taşınmazlar üzerindeki aynî hakka yönelik

[131] **Ertaş**, s.188; **Velidedeoğlu/Esmer**, s.34.
[132] **Nomer/Ergüne**, s.110; **Kurt**, s.32; **Ayan**, Tapu Sicili, s.363; **Reisoğlu**, s.140; **Tekinay**, s.213; **Karahasan**, s.620; **Akipek/Akıntürk**, s.288.
[133] **Ayan**, Tapu Sicili, s.364; **Sirmen**, s.210; **Kurt**, s.19; **Karahasan**, s.621; **Üstündağ**, s.43; **Kılıç**, Gayrimenkul Davaları, s.4282-4283.

hukuki işlemlerin resmi şekilde yapılmaları zorunludur (TMK m.1015/I ve III, 706, 781, 840, 865; TBK m.237; TST m.21/I). Ancak resmi şekil şartının bazı istisnaları da bulunmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nun 676'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca miras paylaşma sözleşmesinin yazılı olarak yapılması yeterlidir. Burada miras paylaşma sözleşmesi tescile esas teşkil eder ve her ne kadar taşınmazı esas alsa da ayrıca resmi şekle ihtiyaç duyulmaz. Zira Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı da bu yöndedir. Karara göre, mirasa dâhil taşınmazlar hakkında mirasçılar arasında yapılacak sözleşmenin geçerli olması için yalnız yazılı olması yeterli olup bu akdin ayrıca tapu memuru huzurunda resmi senede bağlanması zorunlu değildir[134]. Ancak 10.01.1972 tarih ve 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 89'uncu maddesi ile miras paylaşma sözleşmesinin noterce düzenleme şeklinde yapılması zorunlu hale getirilmiştir. Bu düzenleme sonrasında Yargıtay dairleri arasında görüş ayrılıkları ortaya çıkmıştır. Bu görüş ayrılıkları ise Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ile giderilmiştir. Söz konusu karara göre, Noterlik Kanunu'nun 89'uncu maddesi Türk Medeni Kanunu'nda bir değişiklik getirmemiş, aksine mirasçıların miras paylaşma sözleşmesi yapılması için notere başvurduklarında bu sözleşmenin noterde nasıl yapılacağını açıklamıştır. Taraflar bu sözleşmeyi noterlik dışında yapmaları durumunda adi yazılı şekil yeterli olacaktır. Çünkü Noterlik Kanunu'nun 89'uncu maddesi bir düzen kuralı niteliğindedir ve maddi hukuk bakımından etkili değildir[135]. Yargıtay İçtihadı

---

[134] YİBK, T. 10.12.1952, E.1950/2, K.1952/4 (http://www.kararara.com/yargitay/ibk/k4898.htm, Erişim Tarihi 05.04.2017).

[135] **Kaneti**, Selim; "Tapu Uygulamaları Açısından Miras Hukuku Sözleşmeleri", (İÜHFM, Cilt 48, Sayı 1-4, Yıl 1982-1983, ss.99-112), s.108; YİBK, T. 26.11.1980, E.1980/5, K.1980/3*; "1512 sayılı Noterlik Kanununun düzenleyici nitelikteki 89. maddesiyle miras taksim sözleşmesine el atılarak MK. nun 611/2. maddesine dokunulmuş değildir. Çünkü, ana kanun bünyesinde yapılacak değişiklikte, ya ana kanundaki bu maddeye, ya da 1512 sayılı Noterlik Kanununa eklenecek bir metin ile değişikliğin açıklıkla yapılması kanun tekniği bakımından gerekirdi.*
Noterlik Kanununun 89. maddesinin amaca göre yorumlanmasından, yazılış tarzından ve Senato Geçici Komisyonu raporunda yer alan bilgilerden; aynı maddede sayılan işlemlerin yapılması için notere başvurulduğu takdirde, noterin resmi şekli nasıl gerçekleştireceğini belirten bir düzen usulünü öngördüğü anlaşılmaktadır.
Ayni Kanunun 60. maddesinin başlığı "noterlerin genel olarak yapacağı işlerdir. Bu maddede, "miras taksim sözleşmesine yer verilmiş değildir. 89. maddede, "miras taksim sözleşmesi bu fasıl hükümlerine göre düzenlenir" denilmiş olması, MK.nun 611/2 deki hükmün kaldırılması anlamında kabul edilemez. O halde, mirasçılar, böyle bir sözleşmeyi yazılı da yapabilirler. Eğer, noter önünde düzenlenmesi istenirse, tarafların iradesine bağlı olan noter, bu isteği, Noterlik Kanununun 84 ve onu izleyen maddelerinin hükümleri dairesinde düzenleme suretiyle yerine getirecektir.
Öte yandan, miras taksim sözleşmesinin yazılı olarak yapılmasını yeterli gören MK.nun 611/2. maddesi, Noterlik Kanununun 89. maddesine nazaran daha özel bir hükümdür. Bu yönden de

Birleştirme Kararı bu şekilde olmakla birlikte, yazılı şekilde yapılan miras paylaşma sözleşmesine dayanılarak tescilin yapılabilmesi için tapu memurunun sözleşmedeki imzaların onaylanmış (örneğin noterce) olmasını arayacaktır[136]. Mirasçılardan sadece birinin tescil isteminde bulunabilmesi için sözleşmedeki imzaların noterce onaylanmış olması aranacaktır, aksi halde tüm mirasçıların tescil isteminde bulunmaları gerekecektir (TST m.20/I-c).

Mirasçıların elbirliği ile malik oldukları taşınmazı üçüncü bir kişiye devretmek veya taşınmaz üzerinde üçüncü kişi lehine sınırlı aynî hak tesis etmek istemeleri durumunda, mirasçıların tamamı ile üçüncü kişi arasında yapılacak sözleşmenin resmi şekilde yapılması gerekir. Aksi takdirde tescile esas oluşturan bir hukuki sebepten bahsedilemez. Mirasçıların elbirliği ile malik oldukları taşınmazı mirasçılardan birinin müstakil mülkiyetine devretmeleri için yazılı bir miras paylaşma sözleşmesi yeterlidir[137].

Sermaye olarak taşınmaz mülkiyeti veya taşınmaz üzerinde var olan veya kurulacak bir aynî hakkın konulması borcunu içeren şirket sözleşmesi hükümleri resmi şekil aranmaksızın geçerlidir (TTK m.128/III). Dolayısıyla geçerli olarak düzenlenmiş (yazılı ve imzaları noterden tasdik edilmiş ve diğer kanuni şartları içeren) şirket sözleşmesinde taşınmazın sermaye olarak getirileceğinin belirtilmesiyle işlemin taahhüt aşaması gerçekleşmiş olur ve resmi şekilde taşınmaz devrini içeren sözleşmenin yapılmasına gerek kalmaz[138].

Hukuki sebebi oluşturan işlemde resmi şekli gerçekleştirecek olan ise kural olarak tapu memurudur. Zira Tapu Kanunu'nun 26'ncı maddesinin birinci fıkrasında da bu durum düzenlenmiştir. Hükme göre;

> *"Mülkiyete, mülkiyetin gayrı ayni haklara ve müşterek bir arzın hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakillen istimale elverişli bir bölümünden münhasıran istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanunun 753 üncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir."*

Medeni Kanunun bu özel hükmüne göre, yazılı olarak yapılan "miras taksim sözleşmesini" geçerli kabul etmek zorunludur." (Yargıtay Kararları Dergisi, Cilt VII, Sayı 2, Şubat 1981, ss.135-143)

[136] **Reisoğlu**, s.153; **Kaneti**, s.109.

[137] **Reisoğlu**, s.129-130, dn.61.

[138] **Şener**, Oruç Hami, Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku, (Seçkin Yayınları), Ankara 2012, s.112.

Söz konusu hüküm emredici nitelik taşıdığından aksi yönde yapılan anlaşmalar geçersiz olacaktır[139]. Kural resmi şeklin tapu memuru tarafından gerçekleştirilmesinin yanında bazı durumlarda bu yetki tapu memuru dışındaki görevlilere de verilmiştir. Örneğin, 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 89'uncu maddesi gereğince taşınmaz satış vaadi düzenleme yetkisi noterlere tanınmıştır. Alım ve gerialım sözleşmelerinin noterler tarafından düzenlenip düzenlenemeyeceği konusunda öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre, alım ve gerialım sözleşmeleri ancak tapu sicil müdürlüklerinde düzenlenebilir[140]. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre, alım ve geri alım sözleşmeleri noterler tarafından da düzenlenebilir[141]. Çünkü kanunlarda resmi olarak yapılmaları emredilen ve mercileri belirtilmemiş olan bütün hukuki işlemleri yapma görevi noterlere aittir (Noterlik Kanunu m.60/2). Yargıtay da noterlerin alım sözleşmelerini düzenleyebileceklerini kabul etmektedir[142].

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi noter veya sulh hâkimi tarafından düzenlenebilir (TBK m.612; TMK m.545, 532). Ancak ölünceye kadar bakma sözleşmesiyle bakım borçlusuna taşınmaz mülkiyetinin nakli borçlanılmışsa, resmi şekil tapu memuru tarafından da gerçekleştirilebilir[143].

Belirtmek gerekir ki, gerekli şekle uygun olarak yapılan borçlandırıcı işleme ilişkin belgenin tapu müdürlüğüne ibraz edilmesi gerekir. Bu durum Türk Medeni Kanunu'nun 1015'inci maddesinin üçüncü fıkrasında düzenlenmiştir. Maddeye göre;

> *"Hukuki sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur."*

---

[139] **Ayan**, Tapu Sicili, s.364.

[140] **Eren**, s.211 ve s.460; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.643; **Kocayusufpaşaoğlu**, s.121-123; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.533; **Gürsoy**, s.352.

[141] **Ayan**, Tapu Sicili, s.367; **Ertaş**, s.377; **Esmer**, s.924; **Aydoğdu**, Murat / **Kahveci**, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), (Adalet Yayınevi), 2. Baskı, Ankara 2014, s.307; **Yavuz**, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (Beta Yayınları), İstanbul 2014, s.251; Tapu Sicili Tüzüğü'nün 47'nci maddesinin birinci fıkrasını (c) bendinde alım hakkının tapu siciline şerhi için noterce düzenlenmiş sözleşmenin aranacağı düzenlenmiştir.

[142] Y15HD, T. 04.12.2007, E.2007/5475, K. 2007/7754 (Uyap Bilgi Bankası, Erişim Tarihi, 25.07.2017)

[143] Ayrıntılı bilgi için bkz. **Reisoğlu**, s.149-151; **Ayan**, Tapu Sicili, s.367; **Kurt**, s.14-15; YİBK, T. 10.12.1952, E.1952/4, K.1952/5 *"...akitlerden birinin, ölünceye kadar bakmak ve onu görüp gözetmek şartiyle diğerine bir gayrimenkul temlikini mutazammın olarak yapmak istediği mukaveleleri tanzime, Sulh Hâkimleriyle, Noterlerin ve Tapu Sicil Muhafiz veya Memurlarının salahiyetli bulunduklarına 10.12.1952 tarihinde mevcudun üçte ikisini geçen oyçokluğu ile karar verildi."* (**Reisoğlu**, s.150).

Bu ispat hem tescile esas olan bir hukuki sebebin varlığını hem de mevcut hukuki sebebin geçerliliğini içerir. Aksi takdirde, tescile esas bir hukuki sebep olmaksızın veya geçersiz bir hukuki sebebe dayanılarak tescil yapılırsa bu tescil geçersiz yani yolsuz bir tescil olacaktır[144].

Hak sahibinin tek taraflı irade beyanı ile oluşan ilan yoluyla ödül sözü verme gibi hukuki sebeplerin belgelenmesinde ise böyle bir irade beyanını içeren yazılı başvuru belgesinin Tapu Sicili Tüzüğü'nün 22'nci maddesinde belirtilen usule uygun olarak doldurulup tapu memuru ve istemde bulunan tarafından imzalanması gerekir.

Son olarak belirtmek gerekirse, resmi şeklin tapu memuru tarafından sağlandığı sözleşmelerde, tescil istemi de düzenlenen bu sözleşmelerin içinde yer aldığından tescil isteminden ayrı olarak hukuki sebebin belgelenmesinden bahsetmek pek mümkün görünmemektedir (Tapu Kanunu m.26/I; Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik m.7, b.(i))[145].

III. TESCİL İSTEMİNİN REDDİ

Tescilin tüm şartlarının istem anında mevcut olması gerekir. Aksi takdirde tescil istemi reddedilir (TMK m.1016/I, TST m.26). Tapu Sicili Tüzüğü'nün 19'uncu maddesi uyarınca tapu memuru tarafından istenebilen ayırt etme gücüne ilişkin sağlık raporunun eklenmemiş olması durumunda tescil isteminin reddedilmesi gerekir[146]. Tescil isteminin reddedilmesi durumunda, ret gerekçesi giderilmeden reddin konusu tapu işlemi yapılamaz (TST m.26/II).

Kural olarak hukuki sebebe ve tasarruf yetkisine ilişkin belgelerin tamam olmaması durumunda tescil istemi reddedilir. Fakat hukuki sebebe ilişkin belgelerin tamam olup tasarruf yetkisini belirten belgenin tamamlanması gereken hallerde malikin rızası veya hâkimin kararıyla geçici tescil şerhi verilir (TMK m.1016). Geçici tescil şerhi hakkın doğumu tarihini ve sırasını belirler (TMK m.1022/II). Böylece geçici tescil şerhinden sonra kurulan aynî haklar sıra itibariyle bu haktan

[144] **Ayan**, Tapu Sicili, s.363; **Ertaş**, s.188; **Karayalçın**, "Tapuda Kayıtlı Olan ve Olmayan Taşınmazlarda Resmi Şekil ve Noterler", (Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Cilt XXII, Sayı 3, Haziran 2004, ss.5-31), s.20; **Kılıç**, Yenilikler, s.631.
[145] **Nomer/Ergüne**, s.110-111.
[146] **Nomer/Ergüne**, s.112.

sonra gelir. Hak, belgelerin teslim edilmesi durumunda tescil edilir; fakat tarihini ve sırasını geçmişe etkili olarak geçici tescil şerhinin verildiği tarih oluşturur[147].

Tescil isteminin reddi durumunda, ret kararı istem sahibine elden veya Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir (TST m.26/III). Ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu bölge müdürlüğüne, bölge müdürlüğünün kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir (TST m.26/IV)[148].

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşra Teşkilatı Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında 2012/2 sayılı Genelge'nin 5'inci maddesinin (b) bendine göre, ret kararını birinci derecede inceleme yetkisi, bölge müdürlüklerine aittir. Tapu müdürlüklerinin ret kararlarını onaylayan bölge müdürlüklerinin kararları aleyhindeki itirazları inceleme mercii ise Genel Müdürlük, Tapu Dairesi Başkanlığı'dır (6083 sayılı Kanun m.5/II-a-5). Tapu Dairesi Başkanlığı'nın kararı Genel Müdür'ün bunu onaylamasıyla idari aşamada nihai karar niteliğini kazanmaktadır. Bu karar aleyhine başvurulacak yargı yolunun adli yargı mı yoksa idari yargı mı olduğu öğretide tartışmalıdır[149]. Bir görüşe göre, bu karara karşı idari yargıda dava açılması gerekir[150]. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre, ret kararı tapu kütüğündeki yolsuz bir kayda dayanıyorsa bunun düzeltilmesi için açılacak dava adli yargıda görülür. Yine bir vekâletnamenin geçerliliği konusunda tapu memurunun karar verememesi durumunda olduğu gibi, adli yargıda görülecek bir tespit davası ile tapu memuru tekrar harekete geçirilebilir. Buna karşılık, ret kararı yapılması istenen işlemin tapu memurunun yetkisine girip girmediği konusunda ise, bu kararın iptali için idari yargıda dava açmak gerekir[151].

IV. TESCİLİN YAPILMASI

[147] **Akipek/Akıntürk**, s.303.
[148] Öğretide bir görüşe göre, Genel Müdürlükçe de itiraz kabul edilmeyen ilgililer idari yargıya müracaat edebilirler (**Ayan**, Tapu Sicili, s.381)
[149] **Esmer**, s.27.
[150] **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.283; .
[151] **Sirmen**, s.212.

Tescil, istemde gösterilen hukuki sebebin, tapu sicilindeki taşınmaza ait sayfasındaki aynî haklara ilişkin sütuna yazılması ile gerçekleşir. Aynî hak bu yazımın gerçekleştiği anda açıklanmış olur[152].

Tescil isteminden sonra, tapu memuru tescili istenen hakkın Türk Medeni Kanunu'nun 1008'inci maddesinde sayılan haklardan olup olmadığını araştırmalıdır. Aynî hakların sınırlı sayı (numerus clausus) ilkesine tabi olması nedeniyle kanunda sayılan haklar dışında tescil işlemi yapılamaz.

Tapu memuru tescil işlemini yapmadan önce, bu işlemi yapmaya yetkili olup olmadığını, tescili istenen işlemin buna elverişliliğini, tescilde bulunan kişilerin tasarruf yetkisini ve geçerli bir hukuki sebebin bulunup bulunmadığını araştırmak zorundadır[153]. Bunun yanı sıra tapu memuru, hukuki işlemin asli şartlara (TBK m.27) uygunluğunu araştırmak zorunda değildir. Ancak şüphe halinde tapu memuru bu hususu araştırabilir[154].

Tescilin yapılması Türk Medeni Kanunu'nun 1017'nci ve 1018'inci maddelerinde düzenlenmiştir. 1017'nci maddeye göre tapu siciline tesciller istem tarihine ve sırasına göre yapılır. Bu hüküm aynî haklarda sıra konusu ile ilgilidir. Aynî haklarda sıra bunlara ilişkin tescil isteminin yevmiye defterine kaydedildiği tarih ve sıraya göre belirlenir (TMK m.1022; TST m.23/I ve 27/I). Tescil tarihinin yevmiye defterine kaydedildiği tarih olmasının iki sonucu vardır. Bunlardan ilki, tescil isteminin yevmiye defterine yazılmasından sonra tescil isteminde bulunanın tasarruf yetkisinde meydana gelen değişiklikler, sınırlamalar veya tasarruf yetkisinin kaybı, yapılmış olan tescil istemini etkilemez ve bu değişiklikler dikkate alınmaz. Bir diğeri ise, tapu memuru, yeni bir tescil istemi söz konusu olduğunda, daha önce yevmiye defterine kaydedilmiş olan istemin bu yeni istemi kabul etmeye engel olup olmadığını inceleme yükümlülüğü altındadır. Şöyle ki, tapu memuru yeni istemin mahiyeti itibariyle mevcut tescil istemi ile bağdaşıp bağdaşmadığını araştırmak zorundadır. Tescilsiz kazanılan ve henüz tescil edilmeyen aynî hak, iyiniyetli kazanım halleri saklı kalmak kaydıyla, daha sonra tescille kazanılan aynî haktan önce gelir[155].

---

[152] **Akipek/Akıntürk**, s.304.
[153] **Ayan**, Tapu Sicili, s.376; **Ünal/Başpınar**, s.350; **Reisoğlu**, s.139; **Karahasan**, s.629; **Sirmen**, s.211; **Akipek/Akıntürk**, s.302.
[154] **Ünal/Başpınar**, s.350; **Akipek/Akıntürk**, s.302.
[155] **Nomer/Ergüne**, s.114.

Tescilin yapılmasından sonra ilgililer isterse, tapu memuru kendilerine tescil kaydının bir suretini verebilir. Satış halinde ise tapu senedi, ipotek halinde de ipotek belgesi verilir[156].

Mülkiyet ve sınırlı aynî hakların tapu siciline tescillerinin nasıl gerçekleştirileceği Tapu Sicili Tüzüğü'nün 26'ncı ve 36'ncı maddeleri arasında ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Aşağıda mülkiyet hakkının, irtifak hakkının ve son olarak da rehin hakkının tescilini ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

A. Mülkiyet Hakkının Tescili

Mülkiyet hakkının tescilinde, tapu sicilinde malik sütunundaki devreden kişinin adı ve soyadı, baba adı ve edinme nedeni, tarih ve yevmiye numarası kırmızı mürekkepli kalem ile çizilir ve yine kırmızı mürekkepli kalem ile tarih ve yevmiye numarası yazılır. Malik sütununun ilk boş satırına yeni malikin adı, soyadı ve baba adı, edinme nedeni, tarih ve yevmiye numarası yazılır (TST m.28/I). Yeni malik tüzel kişi ise, tüzel kişinin unvanı tam olarak yazılır (TST m.28/II).

Paylı mülkiyette pay miktarı; paydaşların adı, soyadı ve baba adından sonraki kısımda, kesirli olarak gösterilir (TST m.28/III). Bir paydaş sonradan başka bir paya sahip olduğu takdirde, paylar üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmaması hâlinde payın tescili sırasında payların toplamı yazılır. Kısıtlamanın terkin edilmesi durumunda, paylar re'sen birleştirilerek edinme sebebi sütununa pay birleştirmesi ifadesi yazılır (TST m.28/IV).

Elbirliği ile mülkiyette elbirliğini doğuran neden, malik adlarının ortak paranteze alınmasından sonra belirtilir (TST m.28/V).

Bir taşınmazın mülkiyetinin başka taşınmazların mülkiyetine bağlandığı ve böylece eşyaya bağlı mülkiyetin kurulduğu durumlarda tescilin nasıl yapılacağı Tapu Sicili Tüzüğü'nün 29'uncu maddesinde düzenlenmiştir. Maddeye göre, sosyal tesis, ticarî mahal, yüzme havuzu, tenis kortu gibi taşınmaz veya bağımsız bölümler ortaklaşa kullanıma ayrılmış ise, malik sütununa yararlanan taşınmazların ada ve parsel veya bağımsız bölüm numaraları yazılır (TST m.29/I). Yararlanan taşınmazların kütük sayfasının beyanlar sütununa, ortaklaşa kullanılan taşınmazın,

[156] **Akipek/Akıntürk**, s.304.

hangi ada ve parsel veya bağımsız bölümle ortak olduğu belirtilir (TST m.29/III). Ortaklaşa kullanılan yerler, yararlanan taşınmazlarla aynı ada ve parsel içerisinde olabileceği gibi, ortak sınırı olmaksızın ayrı ada ve parsellerde de bulunabilir (TST m.29/II). Burada belirtmek gerekir ki, ortaklaşa kullanılan yer başlı başına ayrı bir taşınmaz mal teşkil etmedikçe, bunun için tapu sicilinde ayrı bir sayfa açılmaz. Yaralanan taşınmazla aynı ada ve parsellerde bulunan ortak yer için tapu sicilinde ayrı bir sayfa açılması, ancak kat mülkiyetine konu bağımsız bölüm niteliğindeki ortak yerler için söz konusu olabilir[157].

B. İrtifak Hakkının Tescili

İrtifak hakları, kütük sayfasında ayrılan özel sütununa tescil edilir. (TST m.30/I). Kişisel irtifak hakları, ilgili taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununda mükellefiyet anlamına gelen "m" harfi ile gösterilir. Hak sahibinin adı, soyadı ve irtifak hakkının çeşidi belirtilerek ve varsa süresi yazılarak tescil edilir. Bu hakların tescilinde, ayrıca her bir irtifak hakkı için "a" harfinden başlamak üzere alfabenin tüm harfleri (a, b, c, ç, ... g, ğ, ... ı, i, j... gibi) kullanılır (TST m.30/II).
Taşınmaz lehine kurulan irtifak hakları, lehine irtifak hakkı kurulan taşınmazın kütük sayfasında hak anlamına gelen "h" harfi ile aleyhine irtifak hakkı kurulan yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise, "m" harfi ile gösterilir. Yararlanan taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununda, yüklü taşınmaz üzerinde tescil edilecek irtifak hakkının niteliği belirtilir. Yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise, yararlanan taşınmaz lehine kurulan irtifak hakkının niteliği tescil edilir. Taşınmaz lehine kurulacak irtifak hakları planında da gösterilir (TST m.30/III).

C. Rehin Hakkının Tescili

Taşınmaz rehni kütük sayfasındaki ilgili sütuna tescil edilir. Her bir rehin hakkı için, "A" harfinden başlamak üzere alfabenin tüm harfleri (A, B, C, Ç, ... G, Ğ,... I, İ, J... gibi) kullanılır (TST m31/I-a). Tescilde, ipotek "İ", ipotekli borç senedi "İ.B.S.", irat senedi "İ.S." harfleriyle gösterilir (TST m31/I-b). Alacaklının adı,

[157] **Sirmen**, s.213.

soyadı ve baba adı, tüzel kişinin unvanı tam olarak yazılır, ipotekli borç senedi hamiline yazılı ise bu durum belirtilir (TST m31/I-c). Rehin miktarı, varsa faiz oranı, rehin derecesi, rehin süresi ile tescil tarihi ve yevmiye numarası yazılır. Faiz oranı değişken ise, düşünceler sütununda belirtilir. Rehin haklarının terkini için sonraki ilk satır boş bırakılır (TST m31/I-ç).

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 32'inci maddesinde müşterek rehnin tescili ile ilgili özel düzenlemeler de bulunmaktadır.

V. TESCİLİN HÜKMÜ

Türk Medeni Kanunu'nun 1021'inci maddesine göre, kurulması kanunen tescile tabi haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz. Bu yönüyle tescil yenilik doğuran, kurucu bir işlemdir. Aynî hakların doğumu ancak tapu siciline tescil edilmesi ile mümkündür. Bu duruma tapu sicilinde "mutlak tescil ilkesi" denir[158]. Aynî hakkın doğumu veya sona ermesi için tescilin gerekli olmasının iki sonucu vardır. Bunlardan ilki tescilin olumsuz (menfi) hükmü diğeri ise tescilin olumlu (müspet) hükmüdür. Tescilin bu iki hükmünü aşağıda ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

A. Tescilin Olumsuz Hükmü

Tescilin olumsuz hükmü, tescil edilmeyen hiçbir hakkın aynî hak olarak mevcut olamayacağını ifade eder. Tescilin yapılmamış olması açıklayıcı tescil halleri istisna olmak üzere, aynî hakların kurulmasını ve devredilmesini engeller.

Türk Medeni Kanunu'nda tapu siciline tescili zorunlu olan aynî hakkın tescil yapılmadan doğmayacağına ilişkin 1021'inci maddesinden başka kanunda mülkiyet hakkının (TMK m.705), irtifak hakkının (TMK m.780/I), taşınmaz mal yükünün (TMK m.840/I), taşınmaz mal rehninin tescil ile kurulabileceği de düzenlenmiştir.

[158] **Ünal/Başpınar**, s.342; **Esener/Güven**, s.132; **Akipek/Akıntürk**, s.306; **Ayan**, Tapu Sicili, s.390; **Saymen/Elbir**, s.177; **Reisoğlu**, s.157; **Aybay**, Aydın, Tapu Sicilinde Muvakkat Tescil, (İstanbul Üniversitesi Yayınları No.937), İstanbul 1962, s.11; **Şengül**, Mehmet, Tapu Sicilinin Aleniyeti, (Adalet Yayınevi), Ankara 2013, s.45.

Tescil aynı zamanda aynî hakkın kapsamını da belirler. Aynî hakkın kapsamı tescil edilen unsurlarla sınırlıdır. Nitekim Türk Medeni Kanunu'nun 1022'inci maddesinin üçüncü fıkrasına göre;

> *"Bir hakkın içeriği, tescilin sınırları içinde, dayandığı belgelere göre veya diğer herhangi bir yolla belirlenir."*

Bu durum özellikle irtifak, taşınmaz mal yükü ve rehin hakları yönünden önem taşır. Çünkü bu hakların içerikleri, kapsamları ve kullanım şekilleri ana hatlarıyla kural olarak tapu sicilinden anlaşılır. Bazen tapu sicilindeki tescilden aynî hakkın kapsamı tam anlamıyla anlaşılamayabilir. Tescilde açıklık bulunmaması durumunda bu eksikliği tamamlamak için belgelere başvurulması gerekir.

Tapu sicilindeki tescil ile belgelerden anlaşılan aynî hakkın kapsamı birbirinden farklıysa ve sicildeki kayıt belgelere oranla daha sınırlı ve dar bir içeriğe sahipse, sicildeki kayıt üstün tutulur. Örneğin, 30 bin liralık alacak için senet düzenlenmiş ve tapu siciline 20 bin olarak üst sınır ipoteği tescil edilmişse sicilde yer alan 20 bin liralık ipotek esas alınır[159].

B. Tescilin Olumlu Hükmü

Tescilin aynî hakların açıklığı ve sırası üzerinde etkisi ve iyiniyetli üçüncü kişilerin tapu sicilindeki kayda güvenerek aynî hak kazanmalarını sağlaması olmak üzere iki olumlu hükmü mevcuttur. Aşağıda öncelikle tescilin aynî hakların açıklığı üzerindeki etkisini inceleyeceğiz. Ardından tapu sicilindeki kayda güvenerek iyiniyetli üçüncü kişilerin aynî hak kazanımının şartlarını ve tescilin bu olumlu hükmünün uygulanmayacağı durumları açıklayacağız.

1. Aynî Hakların Açıklığı ve Sırası Üzerindeki Etkisi

Aynî hak herkese karşı tapu sicilindeki içeriği, kapsamı ve sırasıyla mevcut sayılır. Mevcut bir tescilin aynı zamanda geçerli bir tescil olabilmesi için asli şartlarına uygun olarak yapılmış olması gerekir. Tescilin şartlarından herhangi birine

[159] **Karahasan**, s.632; Aynı yönde başka bir örnek için bkz. **Reisoğlu**, s.157.

uyulmamış olması durumunda şeklen geçerli bir tescil olsa da bu tescil maddi durumu yansıtmaz. Böyle bir durumda her ilgili maddi duruma uymayan tescilin düzeltilmesini ve gerçeğe uygun hale getirilmesini talep edebilir. O halde, kural olarak ilgililer tescile rağmen aynî hak durumunda bir değişiklik olmadığını, tescilin maddi durumu yansıtmadığını iddia ve ispat edebilir. Zira tescil aynî haklara sadece adi bir karine oluşturur. Tescile rağmen aynî hakta bir değişiklik olmadığını iddia eden bu iddiasını Türk Medeni Kanunu'nun 6'ncı maddesi gereğince her türlü delille ispat edebilir[160].

İlgisini inanılır kılan herkes tapu sicilini inceleme imkânına sahiptir (TMK m.1020/II). Dolayısıyla hiç kimse, tescilin meydana getirdiği ve dışa yansıttığı bir aynî hakkın varlığını bilmediğini de ileri süremez (TMK m.1020/III).

Aynî hakların ne zaman doğduğu ve sona erdiği tescilin yapıldığı tarihe bakılarak anlaşılır (TMK m.1022/I, TST m.23/I). Aynî hakların doğumu, devredilmesi ve hükümlerini meydana getirmesi tescil tarihine göre belirlenir. Aynı taşınmaz üzerindeki aynî hakların sırası da tescil tarihi yani yevmiye defterine yazım tarihi ve sırasına göre belirlenir. Taşınmaz üzerinde kurulan sınırlı aynî hakların da sıraları tescil tarihine göre belirlenir.

2. İyiniyetli Üçüncü Kişilere Karşı Hükmü: Tapu Siciline Güven İlkesi

Tapu siciline yapılacak olan her kayıt şekli bakımdan geçerli kabul edilir. Başka bir deyişle tescil, aynî hakkın geçerli bir şekilde varlık kazandığını gösterir ve böyle olduğu kabul edilir. Böylece tescilin aynî haklara bir karine teşkil ettiği söylenebilir. Nitekim Türk Medeni Kanunu'nun 992'nci maddesinde de taşınmaz mülkiyetine ilişkin hak karinesinde tapu sicilinde adına tescil olunan kişinin faydalanacağı belirtilmiştir. Bu karinenin aksini iddia eden herkes bu iddiasını ispat etmek zorundadır. Bu nedenle tapu sicilinde taşınmazın maliki olarak görünen kişi aksi ispat edilene kadar malik kabul edilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesine göre;

> *"Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur"*.

[160] **Akipek/Akıntürk**, s.312; **Nomer/Ergüne**, s.634.

Tapu sicilinde aynî hak sahibi olarak görünen kimse kural olarak tasarruf yetkisine de sahiptir. Türk Medeni Kanunu'nun bu hükmüyle üçüncü kişinin tapu sicilinde hak sahibi olarak görünen kişinin gerçekte de hak sahibi ve dolayısıyla tasarruf yetkisine sahip olduğu hususundaki güveni korunmaktadır. Tescile konu aynî hakkı tapu sicilinde hak sahibi olarak görünen kişiden iyiniyetle devralan üçüncü kişilerin iyiniyetleri korunur ve bu kazanımları geçerlidir.

Tescilin olumlu hükmü, tapu siciline güvenerek aynî hak kazanan iyiniyetli üçüncü kişiler bakımından mutlak etkiler doğurur ve bu mutlak nitelikteki etki "tapu siciline güven ilkesi" ni oluşturur. Açılmış olan bir tapu iptali ve tescili davasında, davalının Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesi uyarınca aynî hak kazanmadığı, davacının açıkça kötüniyet iddiasında bulunmaması durumunda dahi bu şartın gerçekleşmediği hâkim tarafından re'sen dikkate alınır[161].

Aşağıda Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinin uygulama şartlarına, maddenin hangi hallerde uygulanmayacağına ve son olarak hükmün sonuçlarına ayrı başlıklar altında değineceğiz.

a. Tapu Siciline Güven İlkesinin Uygulama Şartları

(1) Yolsuz Bir Tescilin Varlığı

Öğretide bir görüşe göre[162], tapu sicilinde yolsuz bir kayıt bulunmasa dahi tapuda hak sahibi olarak görünen kimse tasarruf yetkisine sahip değilse, iyiniyetli üçüncü kişinin tapu sicilindeki kayda güveni korunur. Zira buradaki güven tapu sicilinde görünen kişinin hem hak sahibi hem de tasarruf yetkisine sahip olduğuna yöneliktir. Yine bu görüşe göre, Türk Medeni Kanun'un lafzından da bu sonuç çıkmaktadır. Şöyle ki, hükümde "yolsuz tescile" iyiniyetle dayanmaktan değil "tescile" iyiniyetle dayanmaktan bahsedilmektedir. Keza, tescilsiz olarak sınırlı aynî hak kazanılmış ve açıklayıcı tescil henüz yapılmadan, ortada yolsuz bir tescil

[161] **Nomer/Ergüne**, s.116; **Ünal/Başpınar**, s.402.
[162] **Nomer/Ergüne**, s.116; **Dural,** Mustafa **/Sarı**, Suat, Türk Özel Hukuku Cilt I Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri, 4. Baskı, (Filiz Kitabevi), İstanbul 2009, s.193; **Akipek/Akıntürk**, s.313.

bulunmamakla birlikte mülkiyet hakkının üçüncü kişiye devredilmesi durumunda, üçüncü kişi iyiniyetli ise mülkiyeti herhangi bir yük olmaksızın kazanır. Kanımızca bu görüş isabetli değildir. Şöyle ki, tapu sicili dışında kazanılan sınırlı aynî hak, taşınmaz malikinin tasarruf yetkisini yok etmez. Taşınmaz maliki taşınmaz üzerinde dilediği tasarrufta bulunabilir. Sınırlı aynî hak sahibi de açıklayıcı tescili yaptırmayarak sınırlı aynî hakkını, taşınmazın üçüncü kişiye devredilmesi tehlikesinden kurtaramamıştır. Kaldı ki, tescilin sonradan tapu dışı sebeplerle gerçeği yansıtmaması da bir yolsuz tescil nedenidir. Sonuç olarak, tapu sicili dışında sınırlı aynî hak kazanan kişi açıklayıcı tescili yaptırmazsa, tapu sicili gerçek durumu yansıtmadığından yolsuz tescil gündeme gelir. Ayrıca bu görüş Türk Medeni Kanunu'nun lafzında "tescile" iyiniyetle dayanmaktan bahsedildiğini ileri sürse de, Kanun'da tasarruf yetkisinin eksikliğinden de bahsedilmemiştir. Görüldüğü üzere, Kanun'un lafzından tapuda hak sahibi olarak görünen kişinin tasarruf yetkisine sahip olmadığı durumlarda iyiniyetin korunacağına dair bir sonuç çıkmamaktadır. Ayrıca, tescil doğruysa yani yolsuz bir tescil değilse iyiniyete dayanmaya gerek yoktur. İyiniyet tescilin yolsuz olduğu durumlarda önem taşır.

Öğretide bizim de katıldığımız baskın görüşe göre ise[163], Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinin uygulanabilmesi için öncelikle yolsuz bir kayıt bulunmalı ve üçüncü kişi de bu yolsuz kaydı bilmemeli ve bilecek durumda olmamalıdır.

Üçüncü kişinin Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesine dayanarak aynî hak kazanabilmesi için öncelikle yolsuz bir tescilin mevcut olması gerekir. Tescil işleminin şartlarından herhangi birinin bulunmamasına rağmen tapu siciline yapılan tescil yolsuzdur. Ayrıca yolsuz tescil Türk Medeni Kanunu'nun 1024'üncü maddesinin ikinci fıkrasında tanımlanmıştır. Hükme göre, bağlayıcı olmayan bir işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur. Tanımdan da anlaşılacağı üzere, hiçbir hukuki sebebe dayanmayan bir tescil yolsuzdur. Aynı şekilde butlan, şekil eksikliği, ehliyetsizlik gibi nedenlerle geçersiz olan bir borçlandırıcı işleme dayanan tescil de yolsuzdur. Yolsuz tescil baştan itibaren var

[163] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 237 vd.; **Kılıç**, Gayrimenkul Davaları, s.4250; **Reisoğlu**, s.166; **Ertaş**, s.191; **Sirmen**, s.22; **Velidedeoğlu/Esmer**, s.650; **Esmer**, s.1059; **Ünal/Başpınar**, s.394; **Yakuppur**, s.44; **Aybay/Hatemi**, s.102; **Karahasan**, s.634; **Kılıç**, Yenilikler, s.632; **Cansel**, s.21.

olabileceği gibi sonradan tapu dışı olayların gelişmesi ile de oluşabilir. Bunların yanı sıra yolsuz tescil, tasarruf işleminin geçersizliği nedeniyle de oluşabilir. Sicil kaydına dayanarak iyiniyetle aynî hak kazanımı hakkın sicil dışı başkasına geçmiş olması, sınırlı bir aynî hakkın yolsuz terkin edilmesi veya yolsuz bir tadil sonucunda tapu sicilinin gerçek hak durumunu göstermemesi halinde de söz konusu olabilir[164].

Ayrıca belirtmek gerekir ki, burada korunan tapu sicili kayıtlarının doğruluğuna olan güvendir. Bunun dışında, tapu sicil işleminin geçerlilik koşullarına olan güven, örneğin vekâlet sözleşmesinin geçerliliğine güven, hukuki sebebin varlığına veya geçerliliğine güven korunmamaktadır. Aynı şekilde tapuda malik görünen kişinin adaşı tarafından yapılan devirlerde de durum böyledir. Tapuda hak sahibi olarak görünmeyen adaştan yapılan kazanımlarda üçüncü kişi Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinden faydalanamaz. Çünkü burada iyiniyetli üçüncü kişi yanlış bir tapu kaydına dayanmamış, hak sahibinin şahsında yanılgıya düşmüştür[165].

Üçüncü kişilerin kazanımlarına ancak tapu sicilindeki kayıt dayanak oluşturabilir. Sicildeki kaydın plan ve belgeler ile tamamlandığı durumlarda (TMK m. 719/II, 787/II ve 1022/III) bu belgeler de iyiniyetli üçüncü kişinin aynî hak kazanmasına dayanak teşkil edebilir. Nitekim Türk Medeni Kanunu'nun 719'uncu maddesinin ikinci fıkrasında, heyelan bölgesi olan yöreler dışında plandaki sınır ile arz üzerindeki sınır birbirini tutmazsa, plandaki sınırın esas alınacağı düzenlenmiştir. Buna göre, iyiniyetli üçüncü kişi Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinden faydalanacak ve taşınmazın mülkiyetini plandaki sınırlara göre kazanacaktır. Heyelan bölgelerinde planın sınırları belirleyici olmadığından (TMK m.719/II) bu bölgelerde tapu planlarına dayanılarak Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinde göre iyiniyetle kazanım mümkün olmamalıdır[166].

Üçüncü kişinin yevmiye defterine veya tamamlayıcı belgelere bakma mecburiyeti yoktur. Böylece yolsuz kayıt belgelerden anlaşılıyor olsa dahi üçüncü kişi tapu sicilindeki kayda dayanarak aynî hakkı kazanabilir[167]. Bu sonuç, Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinde "tapu kütüğündeki tescile dayanarak"

---

[164] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.238, dn.720; **Ertaş**, s.194; **Sirmen**, s.228; **Cansel**, s.20.
[165] **Ünal/Başpınar**, s.395; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 246.
[166] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.238-239, dn.724.
[167] **Ertaş**, s.192; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.238; **Nomer/Ergüne**, s.118; **Sirmen**, s.227; **Reisoğlu**, s.168; **Ünal/Başpınar**, s.395.

ifadesinden de açıkça anlaşılmaktadır. Üçüncü kişinin belgelere bakmamış olması iyiniyetli olmasını engellemez. Fakat tapu sicilindeki kaydın belgelere uymadığını herhangi bir şekilde öğrenmişse veya şüphelenmesini gerektiren bir neden bulunuyorsa iyiniyetli kabul edilmeyecektir.

İyiniyetli üçüncü kişinin muhakkak tescil yoluyla aynî hak kazanmasına gerek yoktur. İyiniyetli üçüncü kişi elbette tescilden önce aynî hak kazanmayı sağlayan bir yolla da hak kazanabilir ve bu kazanım Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesine göre korunur[168].

(2) Kazananın Üçüncü Kişi Olması

Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesi ile getirilen koruma sadece üçüncü kişiler içindir. Burada kast edilen üçüncü kişi, adına yolsuz tescil bulunan kişi veya onun mirasçıları dışındaki kişilerdir. Şöyle ki, adına yolsuz tescil bulunan kişi ve onun külli halefleri iyiniyetle aynî hakkı kendi lehlerine yapılacak tescil anında kazanamazlar. Yolsuz tescil ile hak sahibi olarak görünen kişi öldüğünde tescilin yolsuzluğu onun mirasçılarına dahi ileri sürülebilir[169]. Yolsuz tescile konu olan hukuki işlemin tarafı olan kişi ve külli halefleri, yapılan hukuki işlemin geçerli olduğu konusunda iyiniyetli olsalar bile aynî hakkı kazanamazlar. Çünkü kazanımın dayandığı hukuki sebep geçerli değildir. Bu kişiler aynî hakkı, şartları mevcut ise Türk Medeni Kanunu'nun 712'nci maddesine göre olağan zamanaşımı yolu ile kazanabilir.

Üçüncü kişinin, özel hukuk veya kamu tüzel kişisi olması durumunda, tüzel kişiyi temsile yetkili kişinin veya organlarının iyiniyetli olması gerekir[170].

---

[168] **Sirmen**, s.228; **Gürsoy**, s.302.

[169] Y1HD, T. 6.7.2011, 2907/795; Y1HD, T. 30.06.2005, 7543/8141; Y1HD, T. 05.03.1982, 2171/2246 (Uyap Bilgi Bankası, Erişim Tarihi 05.04.2017); **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.237; **Ertaş**, s.192; **Sirmen**, s.226; **Esmer**, s.1059; **Reisoğlu**, s.166; **Cansel**, s.10.

[170] Y8HD, 17.03.2005, E.2005/1375, K.2005/2100; *"...Dava konusu parselin Hazineden davalı idareye (il özel idaresi) geçişi bir kanun hükmü gereği olmayıp, tapudaki satış işlemi sonucu gerçekleştiğine göre, davalı idarenin ediniminde kötüniyetli olduğu iddia ve ispat olunabilir. Bu tür durumlarda taşınmazı satın alan tüzel kişinin yetkili organlarının iyi yada kötü niyetli bulunmalarına göre sonuca varılacaktır. Tüzel kişilerin de gerçek kişiler gibi, tapu kütüğündeki tescil işlemlerinde önceki durumu bilmeleri halinde, iyi niyetli olmadıkları ortaya çıkabilir..."*(**Sapanoğlu**, Süleyman, Tapulu Taşınmaz Mülkiyetinin Tapu Dışı Yollarla Kazanılması, (Adalet Yayınevi), Ankara 2009, (Mülkiyetin Kazanılması), s.597)

Bu şartı örnek vererek açıklamak gerekirse, (A) taşınmazını (B)'ye satmıştır ve bu satış herhangi bir nedenden dolayı hükümsüzdür. (B) satışın hükümsüz olduğunu bilmese dahi adına yapılan tescil ile mülkiyeti kazanamaz. Zira bu durumda yolsuz bir tescile güven değil, geçersiz bir satışa güven söz konusudur. (B) adına yolsuz tescil olunan taşınmazı, (B)'nin iyiniyetli üçüncü kişiye devretmesi veya taşınmaz üzerinde iyiniyetli üçüncü kişi lehine sınırlı aynî hak kurması durumunda, üçüncü kişinin kazanımı Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesine göre korunur.

(3) Üçüncü Kişinin İyiniyetli Olması

Üçüncü kişinin tapu sicilindeki kayda dayanarak aynî hak kazanabilmesi için tescilin yolsuzluğunu bilmemesi veya bilebilecek durumda olmaması gerekir (TMK m.1024). Üçüncü kişi tapu sicilindeki kayıtları incelemiş fakat yolsuz tescil söz konusuysa iyiniyet iddiasında bulunabilir[171]. Üçüncü kişinin sicil dışı hususları araştırmada kendisinden beklenen özeni gösterip göstermediği hayatın olağan akışına göre objektif olarak tespit edilir. Makul bir insanın göstereceği özeni göstermeyen veya tedbirli bir insanın şüpheli sayacağı bir durumu önemsemeyip ihmalkâr davranan kişinin iyiniyeti korunmayacaktır[172].

İyiniyetin varlığı her somut olayın özelliğine göre farklılık göstermektedir. Fakat Yargıtay içtihatları ile bazı durumlarda üçüncü kişinin kötüniyetli olduğu ve iyiniyetlerinin ispat edilmesi gerektiği kabul edilmektedir. Taşınmazın süratle[173] ve

---

[171] **Yakuppur**, s.125-126.

[172] YHGK, T. 06.10.2004, E. 2004/8-504, K.2004/478; *"Davalı şirketin tapuda satın ve devralırken yerin davalı olup olmadığının basiretli bir iş adamı gibi hareket edip araştırması gerekirken bu konuda herhangi bir inceleme yapmadığı, (...) Dava konusu taşınmaz üzerinde mevcut bulunan tedbir kararı (...) kaldırıldığı, tapu kütüğünün son sahifesinde açıkça yazılı olduğu halde bu bilgiler üzerinde de durulmaksızın doğrudan doğruya işlem yapılması gerekli özen ve itinayı göstermediğini ortaya koymaktadır. (...) incelenmekte olan olayda öncesi itibariyle davacılar ile davacı şirketin satıcıları arasında dava konusu olan ve tapu kaydında mevcut tedbir kararının kaldırıldığı yazılı bulunan taşınmaz hakkında tapu kütüğündeki bilgilerden hareketle araştırma yapılmadan TMK.nun 3/2.maddesi anlamında gerekli dikkat ve özen gösterilmeden nitelikleri itibariyle çok kıymetli olan böyle bir taşınmazı yüksek bir bedel ödeyerek ve önemli bir risk yüklenerek satın ve devralmış olması karşısında iyiniyetli olduğunun kabulü mümkün görülmemiştir."* (**Yakuppur**, s.126-127, dn.437)

[173] Y1HD, T. 06.04.1995, E. 1995/4047, K. 1995/5137; Y1HD, T. 24.02.2014, E.2014/2288, K.2014/4121 (**Yakuppur**, s.127, dn.440).

düşük bedelle bir üçüncü kişiye satılması[174], satıcı ile alıcı arasında iş ilişkisi veya akrabalık ilişkisinin bulunması[175] hallerinde Yargıtay üçüncü kişinin iyiniyetli sayılamayacağını kabul etmiştir.

Söz konusu iyiniyet tescil isteminin yevmiye defterine kaydedildiği esnada bulunmalıdır. Üçüncü kişinin yolsuz tescili sonradan öğrenmesi kazanımı etkilemez ve bu kazanımdan sonra üçüncü kişiden hak kazanacakların iyiniyetli olup olmadıkları önem taşımaz.

Aynî hak tapu dışında kazanılıyorsa, tapu siciline güven ilkesinden yararlanabilmek için aranan iyiniyetin, kazanımın hükümlerini doğurduğu anda mevcut olması gerekir. Örneğin sicil dışı aynî hak kazanımı mahkeme kararı ile gerçekleşiyorsa iyiniyetin hükmün kesinleştiği ana kadar mevcut olması gerekir[176].

Paylı mülkiyette paydaşlardan birinin kötüniyetli olması diğerlerini de kötüniyetli kılmaz; fakat elbirliği ile mülkiyette ortaklardan birinin kötüniyeti diğerlerini de kötüniyetli hale getirir[177].

(4) Üçüncü Kişinin Aynî Bir Hak Kazanmış Olması

İyiniyetli üçüncü kişinin tapu sicilindeki yolsuz kayda dayanarak sadece aynî hak kazanımları korunur. Bunlar mülkiyet hakkı ve sınırlı aynî haklardır. Tapu sicilindeki kayda dayanılarak kişisel hak kazanılması Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinin sağladığı korumadan faydalanamaz. Örneğin, tapu sicilinde malik olarak görünen fakat gerçekte malik olmayan kişiyle yapılan kira sözleşmesi gerçek maliki etkilemez ve böyle bir hakkın şerh verilmiş olması da sonucu değiştirmez[178].

İpotek hakkı, tapu sicilinde yapılacak olan bir işlemle değil, tapu dışında yapılan işlemlerle devredilir. Zira ipotek hakkı feri bir hak olduğundan asıl alacağın

---

[174] Y1HD, T. 29.01.1978, E.1978/12105, K.1978/13941 (**Yakuppur**, s.127, dn.441).

[175] Y1HD, T. 08.09.2014, E.2013/22120, K.2014/13731; Y14HD, 19.04.2002, E. 2412, K.3038; YHGK, T. 13.03.1992, E. 1990/8-643, K. 1991/109 (**Yakuppur**, s.128, dn.442).

[176] **Yakuppur**, s.134.

[177] **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.288; **Gürsoy**, s.309-310; **Yakuppur**, s.137-138.

[178] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.239; **Gürsoy**, s.305; **Ertaş**, s.191-192; **Nomer/Ergüne**, s.118; **Sirmen**, s.229; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.287; **Reisoğlu**, s.167; **Ünal/Başpınar**, s.396; **Sapanoğlu**, Mülkiyetin Kazanılması, s.604; Tapuya güven ilkesinden şerh edilmiş kişisel hak sahiplerinin de faydalanabileceği yönündeki aksi görüş için bkz. **Velidedeoğlu/Esmer**, s.653, dn.14.

varlığına bağlıdır. İpotek hakkı doğumu sırasında bir kez tapu siciline tescil edildikten sonra, ipotek hakkı bağlı bulunduğu alacak ile birlikte devredilir ve bu devir işlemleri sırasında ayrıca tapu sicilinde işlem yapmaya gerek yoktur. Bu nedenle ipotek, temin ettiği alacağın varlığına karine teşkil etmez. Ortada geçerli bir alacak yoksa sicilde kayıtlı bulunan feri nitelikteki ipotek hakkı da geçersiz olacağından, alacağı devralmış olan iyiniyetli üçüncü kişiye ipoteği paraya çevirme hakkı vermez. Yani iyiniyetli üçüncü kişi Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinden faydalanarak mevcut olmayan veya geçersiz olan bir alacağı ve buna ilişkin ipoteği kazanması olanaksızdır. Ancak alacak geçerli olmasına rağmen ipoteğe ilişkin tescil örneğin istemdeki bir eksiklik nedeniyle geçersiz ise, ipotek hakkının bu yolsuz tescile dayanarak ve alacak hakkına bağlı olarak kazanan üçüncü kişinin iyiniyeti korunur[179].

(5) Üçüncü Kişinin Kazanımında Tasarruf Yetkisi Eksikliği Dışında Başka Bir Geçersizlik Sebebinin Bulunmaması

Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinde korunan iyiniyet sadece tasarruf yetkisinin yokluğunu gidermektedir. Bu nedenle üçüncü kişinin aynî hakkı kazanabilmesi için kendi kazanımı bakımından tasarrufta bulunanın bu konudaki yetkisizliği dışında, yapılan işlemdeki tüm unsurların tamam olması gerekir. Başka bir deyişle, üçüncü kişinin kazanımı ehliyetsizlik, şekil eksiliği, sahte veya hukuki değerini yitirmiş bir vekâletname gibi sebeplerle geçersizse, üçüncü kişi adına yapılan tescil de yolsuz olacağından üçüncü kişi aynî hakkı kazanamayacaktır. Böyle bir durumda üçüncü kişinin iyiniyetinin korunması da söz konusu olmayacaktır.

b. Tapuya Güven İlkesinin Geçerli Olmadığı Haller

Aşağıda açıklanacak olan durumlarda yukarıda açıkladığımız, Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinden faydalanma imkânı bulunmaz. Ancak bu yolsuzluklardan dolayı zarara uğrayan iyiniyetli üçüncü kişiler, zararlarını Devlet'ten talep edebilirler (TMK m.1007).

[179] **Sirmen**, s.229-230; **Ünal/Başpınar**, s.397; **Gürsoy**, s.315.

(1) Özel Mülkiyete Konu Olamayacak Taşınmazlar

Türk Medeni Kanunu'nun 999'uncu maddesinde belirtilen, özel mülkiyete konu olamayacak taşınmazların tapu siciline yolsuz olarak tescil edilmeleri durumunda, üçüncü kişiler bu yolsuz kayıtlara dayanarak iyiniyetle de olsa aynî hak kazanamazlar. Örneğin, ormanlar, meralar, kıyı şeridi gibi özel mülkiyete konu olamayacak taşınmazlar tapu siciline tescil edilmiş olsalar dahi Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesi ile kazanılması mümkün değildir[180].

(2) Aynî Hak Niteliği Bulunmamasına Rağmen Aynî Hak Gibi Tescil Edilmiş Haklar

Aynî hak olmamasına rağmen aynî hakmış gibi tapu siciline kaydedilen bir hakkın Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesine göre iyiniyetle kazanılması mümkün değildir.

(3) Çifte Tapu

Kural olarak bir taşınmazın tapu sicilinde yalnız bir sayfası bulunur. Fakat özellikle kadastro görmemiş yerlerde istisnaen bir taşınmaza tapu sicilinden birden çok sayfa açılmış olabilir. Bu durumlarda çifte tapu (mükerrer tapu) durumu söz konusudur. Aynı taşınmaz bakımından çifte tapu durumunda yolsuz ikinci kayda dayanan üçüncü kişinin kazanımının Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinden faydalanıp faydalanmayacağı konusunda öğretide farklı görüşler mevcuttur.

[180] **Sapanoğlu**, Mülkiyetin Kazanılması, s.644-652; Y1HD, T. 16.03.1987, E. 694, K. 2095; Y1HD, T. 27.01.1976, E. 11992, K.734; Y20HD, T. 28.02.2008, E. 37, K.3133; Y20HD, T. 26.03.2008, E.418, K.4746; YHGK, T. 30.05.1990, E. 1990/8-136, K.1990/330; Y14HD, T. 15.12.1981, E.6939, K. 7298 (**Yakuppur**, s.188).

Bir görüşe göre[181], taşınmaz aynı tarihte iki farklı kişi adına kaydedilmişse, kayıtlardan hiçbiri Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinden faydalanamaz. Fakat kayıtların tarihleri değişikse, eski tarihli kayda dayanarak hakkı kazananın iyiniyeti korunur. Diğer bir görüşe göre[182], ikinci kayıt sahibinin taşınmaza zilyet olup olmadığına bakılmalı ve ancak zilyet olması şartıyla ondan aynî hakkı kazanan üçüncü kişinin iyiniyeti korunmalıdır. Bir diğer görüşe göre ise[183], zilyetlikle iyiniyeti koruyan hükümler (TMK m.988ve 999) kıyasen uygulanmalıdır.

Bizim de katıldığımız hâkim görüşe göre[184], yolsuz ikinci kayda güvenerek aynî hak kazanımı mümkün değildir. Yargıtay da bu görüşü kabul etmektedir[185]. Örneğin, çifte kadastro durumunda Kadastro Kanunu'nun 22'nci maddesine göre ikinci kadastroya dayalı tapu kayıtları bütün sonuçlarıyla hükümsüzdür. Görüşümüz doğrultusunda, bu kayıtların doğruluğuna güvenen üçüncü kişilerin iyiniyetleri de korunmayacaktır.

(4) Kanundan Doğan Mülkiyet Kısıtlamaları

Türk Medeni Kanunu'nun 731'inci maddesinin birinci fıkrasına göre;

> *"Taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olur."*

Taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları tapu siciline tescil edilmemiş ise üçüncü kişilerin iyiniyeti korunmaz. Örneğin, komşuluk hukukundan doğan zorunlu geçit hakkı (TMK m.747) tapu siciline tescil edilmemiş olsa bile hüküm doğurur. Bu nedenle, Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesi üçüncü kişiler lehine uygulanmaz[186].

---

[181] **Akipek**, Jale, Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) Birinci Kitap Zilyetlik ve Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş İkinci Bası, (Sevinç Matbaası), Ankara 1972, s.445-446; **Özdil**, İsmet Zekai, Tapulu Taşınmazmal Davaları, (Beta Yayınları), Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara 2001, s.560.

[182] **Postacıoğlu,** İlhan E., "Mükerrer Tapulu Mahallerin Satışı, Satışın İcra Dairesi Tarafından Yapılması, (İÜHFM Yıl 1952, Cilt 18, Sayı 3-4), (Mükerrer Tapu), s. 1210

[183] **Tekinay**, s.577.

[184] **Ertaş**, s.196; **Gürsoy**, s.302; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.248-249; **Sirmen**, s.233; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.287-288; **Velidedeoğlu/Esmer**, s.656; **Ünal/Başpınar**, s.396; **Yakuppur**, s.198..

[185] YHGK, T. 07.02.2002, E.2000/7-1752, K.2001/33 (**Yakuppur**, s.196-197).

[186] **Ertaş**, s.196.

c. Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü Maddesine Dayanan Kazanmanın Hükmü

İyiniyetli üçüncü kişinin Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesine göre aynî hak kazanımı sadece o aynî hak bakımından geçerlidir. Kazanılan aynî haktan başka haklara ilişkin yolsuz tescillerin düzeltilmesini sağlamaz. Örneğin, (A), (İ) lehine bir irtifak hakkı kurduktan sonra taşınmazını (B)'ye devrederse ve (A)'nın ehliyetsizliği yüzünden her iki işlem de yolsuz ise, sonradan iyiniyetli (Ü)'nün bu taşınmazın mülkiyetini kazanması halinde, bu kazanma (İ)'ye ait yolsuz tescilin düzelmesini sağlamaz[187].

İyiniyetli üçüncü kişinin aynî hakkı kazanması mutlaktır. Üçüncü kişinin daha sonra gerçek durumu öğrenmesi durumunu değiştirmez ve aleyhine tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılamaz. Mutlak olmasının bir diğer sonucu ise artık üçüncü kişiden aynî hak kazanan kişide iyiniyetin aranmasına gerek olmamasıdır. Çünkü iyiniyetli üçüncü kişi Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesine istinaden kazandığı aynî hakkı üzerinde dilediği tasarrufta bulunma hakkına sahiptir.

Hakkını kaybeden gerçek hak sahibi, iyiniyetle aynî hakkı kazanan üçüncü kişiye karşı sebepsiz zenginleşme davası veya tazminat davası açamaz[188]. Ancak hak kaybına uğrayan kişi zararının karşılanmasını, şartları varsa Türk Borçlar Kanunu'nun 49'uncu veya Türk Medeni Kanunu'nun 995'inci maddesine dayanarak hak kaybına neden olan kişiden veya Türk Medeni Kanunu'nun 1007'nci maddesine dayanarak Devlet'ten isteyebilir[189].

[187] **Sirmen**, s.234; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.251.
[188] **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.288.
[189] **Nomer/Ergüne**, s.116; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.237, dn.717.

İKİNCİ BÖLÜM:

ŞERHLER VE BEYANLAR

Tapu sicilinin tescil dışında diğer asli işlemleri şerhler ve beyanlardır. Zira henüz tapu sicilinde yapılmış bir şerh veya beyan işlemi yoksa düzeltme, değiştirme veya terkin işleminin yapılabilmesi mümkün değildir. Şerhler ve beyanlar konuları itibariyle birbirinden farklı tapu sicil işlemleridir. Beyanların konusunu taşınmazın fiili veya hukuki durumuna ilişkin hususlar oluştururken, şerhin konusunu ya bir kişisel hak ya bir tasarruf yetkisi kısıtlaması ya da geçici tescil oluşturur. Öğretide, mevzuatta şerh ve beyan kavramlarının bazı durumlarda yanlış kullanıldığı kabul edilmektedir. Başka bir deyişle, mevzuatta şerh edileceği belirtilen bazı durumların aslında beyan, beyan olarak yazılacağı belirtilenlerin bazı hususların ise şerh edilmesi gerektiği savunulmaktadır. Bu nedenle şerhler ve beyanları birlikte inceleme zorunluluğu doğmuştur. Aşağıda öğretideki görüşleri de dikkate alarak öncelikle şerhleri, ardından beyanları inceleyeceğiz.

I. ŞERHLER

Şerh, hukuk düzeninin öngördüğü hususların tapu kütüğünün şerhler sütununa yazılmasıdır. Şerhler Türk Medeni Kanunu'nun 1009'uncu ve 1011'inci maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler ışığında şerhleri üç ayrı gruba ayırabiliriz. Bunlar kişisel hakların şerhi, tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler ve geçici tescilin şerhidir. Aşağıda şerhleri sırasıyla ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

A. Kişisel Hakların Şerhi

Bir taşınmaz üzerinde kişisel hakkı bulunan kişi, bu hakkını ancak sözleşme yaptığı karşı tarafa karşı ileri sürebilir. Kişisel hak sahibi bu hakkını üçüncü bir kişiye karşı ileri süremez. Fakat taşınmaz üzerinde sahip olunan bazı kişisel hakların tapu siciline şerhi ile hak sahibi söz konusu kişisel hakkını üçüncü kişilere karşı da ileri sürebilme imkânına sahip olur (TMK m.1009/II).

Tüm kişisel haklar değil, ancak kanunun açıkça düzenleme getirdiği sınırlı sayıda (numerus clausus) kişisel haklar tapu siciline şerh edilebilir[190]. Türk Medeni Kanunu'nun 1009'uncu maddesinin birinci fıkrasında, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerh edilebileceği kanunda açıkça belirtilen hakların tapu siciline şerh edilebileceği düzenlenmiştir. Türk Medeni Kanunu'nun getirdiği bu sayım dışında Türk Borçlar Kanunu'nda ve bir kısım özel kanunlarda da kişisel hakların şerhi düzenlenmiştir[191]. Dolayısıyla kanunda sayılmayan bir kişisel hakkın tapu siciline şerh edilmesi söz konusu hakkı güçlendirmez.

Aşağıda öncelikle kişisel hakların tapu siciline şerhinin etkisini, ardından şerhin şartlarını, süresini ve terkinini, son olarak da hangi kişisel hakların tapu siciline şerh edilebileceğini inceleyeceğiz.

1. Kişisel Hakkın Tapu Siciline Şerhinin Etkisi

Kural olarak bir alacak ilişkisinden doğan kişisel haklar ancak o hukuki ilişkinin tarafları arasında hüküm ve sonuç doğurur ve üçüncü kişilere karşı ileri

---

[190] **Velidedeoğlu/Esmer,** s. 417; **Seçer**, s.41; **Ertaş**, s.200; **Karahasan**, s.635; **Gümüş**, s.95; **Kılıç**, Gayrimenkul Davaları, s.4288; **Ayan**, Tapu Sicili, s.398; **Kurt**, s.49; **Tekinay**, s.250; **Saymen/Elbir**, s.159; **Akipek/Akıntürk**, s.314; **Ünal/Başpınar**, s.358; **Reisoğlu**, s.171; **Sirmen**, s.236; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.216; **Esener/Güven**, s.149; **Aybay/Hatemi**, s.92; **Sarı,** Suat, "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi, (İÜHFD, Cilt LVIV, Sayı 2, Yıl 2009 ss.273-300), s.273; **Aday**, Nejat; "Kişisel Hakların Şerhi", (İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 66, Sayı 7-8-9, Yıl 1992, ss.609-645), s.610; **Kocayusufpaşaoğlu**, s.183; **Gürsoy**, s.320; **Cansel**, s.99; YHGK, T. 07.05.1986, E. 1985/1-281, K. 1985/490; "*Davacı, her ne kadar, 903 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki iki katlı evin, kendi parası ile inşa edildiğinin tapuya şerh edilmesini istemiş ise de dava konusu eve ilişkin olarak gerçekleşen iddianın tapu sicilin şerh edilmesine olanak bulunmadığından ancak tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilebilir. O halde, toplanan delillere göre, dava konusu evin davacı tarafından yapıldığı anlaşılmakla; davanın kabulü ile nizalı evin davacı tarafından yapıldığının tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazılmasına karar verilmesi gerekirken…*" (**Karahasan**, s.635, dn, 29); Y12HD, T. 24.04.2014, E. 2014/9207, K. 2014/12090; *"Türk Medeni Kanunun 1009.maddesinde tapu siciline şerh verilecek haklar tek tek sayılmış olup devre tatil hakkı yer almadığından tapu siciline şerh bile edilemez."* (www.kazanci.com Erişim Tarihi, 03.12.2015).

[191] Örneğin bkz. KMK m.24, FKK m.8/I, Koop.K. m.15/II; Bir görüşe göre, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24'üncü maddesinde düzenlenen şerhin, maddeye göre verilen kararın üçüncü kişilerin öğrenmelerini sağlamak ve bunu bilmeden girişecekleri işlemlerden zarar görmelerine engel olmaktan başka işlevi yoktur. Şerh, ne bir kişisel hakkı kuvvetlendirmekte ne de bir tasarruf yetkisini kısıtlamaktadır. Bu nedenle kanunda şerh yerine beyan imkânının kabul edilmesi daha uygun olurdu. Yine bu görüşe göre, Kooperatifler Kanunu'nun 15'inci maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenen şerh, Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü şerhlerden hiçbirinin niteliğine uygun değildir ve beyan niteliği taşımaktadır (**Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.226; **Ergül**, s.139-140 ve 150).

sürülemez. Kişisel hakkın şerhi ile bu durum ortadan kaldırılarak kişisel hakkın üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilmesi imkânı tanınmaktadır. Başka bir deyişle kişisel hak, şerh edilmesi ile aleniyet (açıklık) kazanır ve dolayısıyla güçlenir.

Türk Medeni Kanunu'nun 1009'uncu maddesinin ikinci fıkrasında şerhin hükmü düzenlenmiştir. Hükme göre,

> "*Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.*"

Kanun, şerh edilen hakların herkese karşı değil, ancak taşınmaz üzerinde şerhten sonra hak kazanan kişilere karşı ileri sürülebileceğini düzenlemiştir. Tapu siciline şerh edilen kişisel hak, nispi olma özelliğini muhafaza eder; fakat taşınmazda sonradan aynî hak kazanan kişilere karşı ileri sürülebilirler. Bu bakımdan kısmen de olsa aynî hak etkisine sahip olurlar ve *kuvvetlendirilmiş kişisel hak* niteliğini kazanırlar[192].

Kişisel hakların tapu siciline şerhi ile malikin tasarruf yetkisi kısıtlanmaz. Başka bir deyişle, tapu kütüğünün kilitlenmesi söz konusu değildir. Yani taşınmaz maliki, şerhe rağmen taşınmaz üzerinde her türlü tasarruf işlemini yapabilir, taşınmazı satabilir veya üzerinde sınırlı aynî hak tesis edebilir[193]. Bunun gibi, taşınmazın malikin alacaklıları tarafından haczettirilmesi veya malikin iflası nedeniyle iflas masasına girmesi de mümkündür[194].

Kişisel hak tapu siciline şerh edilmekle aynî hak halini almaz[195]. Bunun iki sonucu bulunmaktadır. Birincisi, geçerli olmayan bir kişisel hakkın tapu siciline şerh edilmesiyle, devralan için geçerliymiş gibi sonuç doğuramayacağına ilişkindir. Çünkü tapu siciline güven ilkesi, sadece aynî hakların iyiniyetle kazanılmasını sağlar ve bu nedenle Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesi şerh edilmiş kişisel haklara uygulanmaz. Örneğin, A ve B arasındaki taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde alıcı durumunda bulunan B, hakkını tapu siciline şerh ettirmiş ve sonrasında bu hakkını C'ye devretmiş olsun. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hükümsüzlüğü

---

[192] **Tekinay**, s.254; **Esener/Güven**, s.148; **Saymen/Elbir**, s.158; **Akipek/Akıntürk**, s.317; **Ayan**, Tapu Sicili, s.412; **Nomer/Ergüne**, s.124; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.296-297; **Aybay/Hatemi**, s.92; **Sirmen**, s.240; **Reisoğlu**, s.178; **Velidedeoğlu/Esmer**, s.417; **Kılıç**, Gayrimenkul Davaları, s.4287; **Üstündağ**, s.66; **Cansel**, s.104.

[193] **Ayan**, Tapu Sicili, s.411; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.298; **Reisoğlu**, s.178; **Kocayusufpaşaoğlu,** s.196; **Cansel**, s.101.

[194] **Kocayusufpaşaoğlu,** s.196,

[195] **Ayan**, Tapu Sicili, s.413; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.255; **Kocayusufpaşaoğlu,** s.194-195; **Kılıç**, Gayrimenkul Davaları, s.4287; **Üstündağ**, s.66; **Akipek/Akıntürk**, s.319;.

nedeniyle B'nin hakkı hiç doğmamış veya sonradan hükümsüz hale gelmişse, iyiniyetli C, Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesine dayanarak iyiniyetle satın alma hakkını devraldığını ileri süremez. Bunun nedeni, kişisel hakların ancak hak sahibinden devralınabilmesi ve Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesiyle yalnızca aynî hak kazanımlarının korunmasıdır[196]. İkinci sonuç ise, yolsuz tescile dayanarak kişisel hakkını şerh ettirmiş kişinin iyiniyetli olması halinde bile hakkını gerçek malike karşı ileri süremeyecek olmasıdır. Örneğin, taşınmazın gerçek maliki olmadığı halde tapu sicilinde malik olarak kayıtlı bulunan A, kendisine ait görünen bu taşınmaz üzerinde B ile bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmış ve B'de sözleşmeden doğan kişisel hakkını tapu siciline şerh ettirmiş olsun. Böyle bir durumda B'nin taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan şerh edilmiş hakkını gerçek malik C'ye karşı ileri sürüp süremeyeceği hususu öğretide görüş ayrılıklarına neden olmuştur. Bir görüş B'nin şerh verilmiş bir kişisel hakka değil, tescil edilmiş bir aynî hakka güvendiğinden bu hakkını gerçek malik olan C'ye karşı ileri sürebileceğini kabul etmektedir[197]. Katıldığımız diğer görüşe göre ise[198], kazanılan hakkın aynî değil kişisel bir hak olması nedeniyle Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesi burada uygulanamaz ve B'nin iyiniyeti korunmaz.

Kişisel hak şerh edilmiş olsa dahi aynî bir hak gibi herkese karşı ileri sürülemez ve hak konusu şey üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlamaz. Şerh, şerh edilen kişisel hakkın, hükümlerini sonraki malikler ile aynı taşınmaz üzerinde şerh tarihinden sonra sınırlı aynî hak kazanmış kişilere ve şerh edilen kişisel hakların sahiplerine karşı da ileri sürülebilmesini sağlar[199]. Şerhin kişisel hakka aynî bir mahiyet vermesine engel olan nokta da budur[200]. Örneğin, taşınmaz üzerinde şerh edilmiş bir ön alım hakkı sahibi, bu taşınmaza haksız fiil ile zarar verenden kural olarak tazminat talebinde bulunamaz. Şerhin hükümleri ancak sıra itibariyle kendisinden sonra gelen aynî ve şerh edilmiş veya şerh edilmemiş kişisel haklara karşıdır.

---

[196] **Kocayusufpaşaoğlu,** s.195; **Kılıç**, Gayrimenkul Davaları, s.4288; **Üstündağ**, s.66.
[197] **Velidedeoğlu/Esmer**, s.653, dn.14.
[198] **Kocayusufpaşaoğlu,** s.196.
[199] **Akipek/Akıntürk**, s.317-318; **Karahasan**, s.639; **Seçer**, s.40; **Cansel**, s.101.
[200] **Tekinay**, s.254.

Kişisel hakkın tapu siciline şerhinin etkisi bakımından öğretide çeşitli görüşler bulunmaktadır[201]. Bizim de katıldığımız baskın görüşe göre, şerhin iki etkisi vardır. Aşağıda bu iki etkiyi ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

a. Şerhin Eşyaya Bağlı Borç Etkisi

Bizim de katıldığımız ve Türk Hukukunda baskın olan bu görüşe göre[202], şerh edilen kişisel hakla ilgili olan borç ilişkisi de eşyaya bağlı borç haline gelir. Şerhten sonra taşınmazın her maliki, kendi mülkiyeti döneminde doğacak borçtan sorumlu olur[203]. Malik kim ise taşınmazla ilgili ve şerhin konusu olan borcun borçlusu da odur; malik değiştikçe şerh edilmiş borcun borçlusu da değişir ve eski borçlu borcundan kurtulur[204]. Örneğin, şerh edilmiş bir alım hakkının kullanılmasından önce taşınmaz devredilmişse, alım hakkı sahibi bu hakkını yeni malike karşı kullanacaktır ve yeni malik alım hakkı sahibinin bu hakkını kullanmasıyla beraber, onun lehine tescil isteminde bulunma borcu altına girecektir. Bu durumda satış sözleşmesi, (alım hakkı sahibi ile eski malik arasında olmakla birlikte) satış bedeli yeni malike karşı ödenir ve yeni malik satış sözleşmesinin tarafı sıfatı ile eski malikin bütün hak ve borçlarının halefi olur[205].

Şerh edilen kişisel hakkın sahibi ile eski malik arasındaki sözleşmeden doğan borç ve alacaklar şerhte gösterilmemiş veya şerhten anlaşılamıyorsa yeni malike karşı ileri sürülemez[206]. Yeni malik taraf sıfatıyla, şerh edilmiş kişisel hak

---

[201] Farklı görüşler için bkz. **Velidedeoğlu/Esmer**, s.653; **Aday**, s.635; **Tekinay**, s.254-255; **Gürsoy**, s.333; **Kocayusufpaşaoğlu**, s.197-198.

[202] **Tekinay**, s.255-256; **Kocayusufpaşaoğlu,** s.200; **Aday,** s.638; **Ertaş**, s.200; **Esener/Güven**, s.148; **Akipek/Akıntürk**, s.318-319; **Ayan**, Tapu Sicili, s.412; **Nomer/Ergüne**, s.125; **Sirmen**, s.240; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.253; **Reisoğlu**, s.178; **Gümüş**, Mustafa Alper, Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Tasarruf Sınırlaması Şerhleri, (Vedat Kitapçılık), Birinci Baskıdan İkinci Tıpkı Bası, İstanbul 2007, s.104-105; **Sarı**, Suat, "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi", (İÜHFM, Cilt LXIV, Sayı 2, Yıl 2006, ss.273-300), s.292; **Serozan**, Rona, "Nisbi Hakların Güçlendirilmesi" (İÜHFM, Cilt 40, Sayı 1-4, Yıl 1974 ss.459-479), (Nisbi Hakların Güçlendirilmesi), s.475; **Ünal/Başpınar**, s.404; **Gürsoy**, s.319 ve 335.

[203] **Sirmen**, s.241; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.253; Türk Borçlar Kanunu'nun 242'nci maddesine göre; *"Sözleşmeden doğan önalım hakkını kullanmak isteyen hak sahibi, bu hak şerh edilmiş ve taşınmazın mülkiyeti alıcı adına tescil edilmişse alıcıya…dava açmak zorundadır."* Maddeden de anlaşılacağı üzere eşyaya bağlı borç görüşü kanun koyucu tarafından kabul edilmiştir (**Nomer/Ergüne**, s.125).

[204] **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.297; **Kocayusufpaşaoğlu,** s.194, s.200; **Aday,** s.638.

[205] **Kocayusufpaşaoğlu,** s.198-199.

[206] **Akipek/Akıntürk**, s.319; **Ayan**, Tapu Sicili, s.412.

sahibinden, sözleşmede kararlaştırılmış olan karşı edimin ifasını talep edebilir ve bu edim yerine getirilmediği müddetçe kendi edimini yerine getirmekten Türk Borçlar Kanunu'nun 97'nci maddesine dayanarak kaçınabilir[207].

Şerh edilmiş kişisel hak devredilirse, aksi kararlaştırılmamışsa Türk Borçlar Kanunu'nun 189'uncu maddesi uyarınca, kişisel hakkın yeni sahibinin de şerhten yararlanması gerekir[208]. Hakkın devri tapu dışında yapıldığından yeni hak sahibinin isminin şerhte görünmesine imkân yoktur. Tapu sicilinin de yeni durumu gösterecek şekilde düzeltilmesi de şart değildir. Bu durum kişisel hakkın kazanılmasına engel oluşturmaz. Zira tapu kütüğüne güvenilerek kişisel hak kazanılmaz. Şerhin işlevi hak sahibinin kim olduğunu belirtmek değil, kişisel bir hakkı güçlendirmektir[209].

b. Şerhin Munzam (Aynî) Etkisi

Kişisel hakların şerhinin ikinci etkisi ise, şerhle kuvvetlendirilen kişisel hakkın, taşınmaz üzerinde sonradan kurulacak aynî haklara tercih edilmesi ve bu etkinin malikin tasarruf yetkisini kısıtlanmasını ifade eder. Başka bir deyişle, taşınmaz üzerinde üçüncü kişiler tarafından iktisap edilen aynî haklar, şerh edilmiş kişisel hakkın ifasını alacaklıya zarar verecek şekilde olanaksız kıldığı veya zorlaştırdığı ölçüde geçersiz olur[210]. Şerhin bu etkisine şerhin "munzam etkisi" veya "aynî etkisi" denir[211]. Malikin tasarruf işlemi sonucunda aynî hak kazanan kişiler, daha önce şerh edilen kişisel hakka uymak zorundadırlar. Dolayısıyla şerh edilmiş kişisel hakkın sahibi hakkıyla bağdaşmayan sonradan yapılmış tescil ve şerhlerin

---

[207] **Serozan**, Nisbi Hakların Güçlendirilmesi, s. 476.

[208] **Esener/Güven**, s.150; **Akipek/Akıntürk**, s.319.

[209] Kişisel hakkı devralanın, temlik senedi ve tapu sicilinde gerekli değişikliği yapmak üzere şerhte ismi yazılı temlik edenin verdiği bir yetki ile tapu sicil memuruna başvurarak bir an önce hak sahibi olarak kendisini kaydettirmesi halinde doğabilecek olan hak kayıplarının önüne geçilebilir. Aksi takdirde tapu sicilinde kayıtlı önceki alıcının tek taraflı terkin beyanıyla şerhin korumasından mahrum kalma tehlikesi vardır. Örneğin; alıcı (B), (A) ile arasındaki taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan şerh verilmiş hakkını (C)'ye devretmiş fakat tapu sicilinde eski şerh sahibi (B) görünmektedir. (B) tek taraflı beyanı ile şerhi terkin ettirir ve bundan sonra satıcı A taşınmazı (D)'ye satıp onun adına tescil ettirirse, (C), (D)'den taşınmazın kendisine devredilmesini talep edemez. Böyle bir durumda (C) hakkını ancak tapu sicilinin düzeltilmesi davası açarak elde edebilecektir. Bu dava esnasında (C), mahkemeden geçici tescilin şerhini talep ederek hakkını koruma altına alabilecektir (**Kocayusufpaşaoğlu,** s.194).

[210] **Gümüş**, s.103; **Sirmen**, s.241; **Reisoğlu**, s.178; **Aday,** s.638; **Gürsoy**, s.320, 343.

[211] **Sirmen**, s.241; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.254; **Aday,** s.638.

silinmesini isteyebilir[212]. Söz konusu geçersiz olan tescil ve şerhler tarafların anlaşması ile terkin edilebileceği gibi tapu sicilinin düzeltilmesi davasına (TMK m.1025) dayanılarak da terkin ettirilebilir. Bu yönüyle şerhin etkisi, tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhin etkisiyle benzerlik gösterir[213].

Borç doğduktan sonra malik taşınmazın mülkiyetini üçüncü kişiye devrederse, kişisel hak sahibinin yeni malike karşı şerhin hangi etkisiyle korunacağı tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız görüşe göre, şerhin birinci etkisi ancak borcun doğumuna kadardır. Borç doğduktan sonra taşınmaz devredilirse borç yeni malike geçmez. Şerhin munzam etkisi ise, ancak borç doğduktan sonra söz konusu olur[214]. Örneğin, (B), (A)'ya bir alım hakkı tanımış ve bu hak tapuya şerh edilmiştir. (B) bu taşınmaz üzerinde (Ü)'ye bir üst hakkı kurmuş ve taşınmazı (C)'ye devretmiştir. (C)'de (T)'ye bir geçit irtifakı kurmuş ve taşınmazı (D)'ye temlik etmiştir. (A) alım hakkını kullanacağı zaman (D) taşınmazın malikiyse, (A) hakkını ona karşı ileri sürecektir. Alım beyanı üzerine (D) taşınmazın mülkiyetini (A)'ya devretme borcu altına girecektir. Alım beyan edilip borç doğana kadar (A), (Ü) veya (T)'ye karşı herhangi bir talep ileri süremez. Örneği şu şekilde değiştirecek olursak; (A), taşınmaz (C)'nin mülkiyetindeyken alım hakkını kullanıp alım beyanını (C)'ye yöneltmişse, taşınmazı (A)'ya devir borcu (C)'ye aittir. (C) bu borç doğduktan sonra taşınmazı (D)'ye devrederse, bu borç (D)'ye geçmez. Fakat (D)'nin mülkiyeti (C)'nin borcunu ifasına engel olduğu için şerhin munzam etkisi (D)'nin hakkının oluşturduğu engeli bertaraf eder. Aynı şekilde, (Ü) ve (T)'ye ait irtifaklar (A)'nın hakkının değerini azaltacağı için, şerhin ikinci yani munzam etkisiyle ortadan kaldırılır[215]. Satış sözleşmesi (A) ile (C) arasında kurulduğundan satış bedelini talep hakkı da (C)'ye ait olacaktır[216]. Bu durumda hak sahibi yeni malike karşı tapu sicilinin düzeltilmesi davası açacaktır[217]. Diğer görüşe göre ise, bu durumda da borcun yeni malik tarafından bizzat ifası gerektiğinden, şerhin onu eşyaya bağlı borç durumuna getiren birinci etkisi söz konusudur[218]. Böylece alım hakkı sahibi, eski malike karşı mülkiyetin hükmen geçirilmesi talebiyle (TMK m.716/I), yeni malike

[212] **Ayan**, Tapu Sicili, s.412.
[213] **Gümüş**, s.104.
[214] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.254; **Aday,** s.643.
[215] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.254; **Aday**,s.643.
[216] **Aday,** s.643.
[217] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.254; **Aday**,s.643.
[218] **Serozan**, Nisbi Hakların Güçlendirilmesi, s.476.

karşı da sicilin düzeltilmesi talebiyle (TMK m.1025) dava açmak yerine sadece yeni malike karşı Türk Medeni Kanunu madde 716'ya göre dava açarak mülkiyeti elde edebilecektir[219].

Şerhin bu iki etkisi bakımından şerh, kurucu nitelik taşır. Yani şerhten önce bu etkilerden söz edilemez ve şerh ile birlikte kişisel hak yukarıda değindiğimiz etkileri yaratır[220]. Şerhin etkisi, şerh verildikten sonra geçmişe etkili olarak yevmiye defterine kayıt anından itibaren başlar; şerh verilen kişisel haklar sıralarını ve tarihlerini yevmiye defterine kayıt sıralarına ve kayıt tarihine göre alırlar (TMK m.1022/II'ye kıyasen TST m.23/I, c.2).

2. Şerhin Şartları

Taşınmaz üzerindeki bir kişisel hakkın şerh edilebilmesi için öncelikle o hakkın geçerli bir şekilde doğmuş ve halen devam eden bir hak olması gerekir. Ayrıca taraflar arasında bir şerh anlaşmasının yapılmış olması ve son olarak da şerh isteminde bulunulmuş olması gerekir. Şerhin tapu siciline yazılabilmesi için gerekli olan bu temel şartları aşağıda ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

a. Kişisel Hakkın Varlığı

Taşınmaza ilişkin kişisel bir hakkın tapu siciline şerh edilebilmesi için, söz konusu kişisel hakkı doğuran hukuki ilişkinin, geçerli olarak kurulmuş ve halen mevcut olması gerekir[221]. Geçersiz (ehliyetsizlik, şekle aykırılık, tasarruf yetkisinin bulunmaması, sahte vekâletname vb.) veya sona ermiş bir hakka dayanılarak tapu siciline yapılan şerh geçersiz olur[222]. Bu durumda yapılan şerh yolsuz bir şerhtir. Bu şekilde oluşmuş bir yolsuz şerhin düzeltilmesi için şerhten yararlanan kişinin onay vermesiyle tapu sicili düzeltilebilir. Ancak yetkili kişi onay vermez ise, taşınmaz

[219] **Gümüş**, s.106, dn.26; **Kocayusufpaşaoğlu,** s.200.
[220] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.255.
[221] **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.295; **Ayan**, Tapu Sicili, s.407; **Akipek/Akıntürk**, s.316; **Aday,** s.619; **Gürsoy**, s.324.
[222] **Ayan**, Tapu Sicili, s.406; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.295; **Kurt**, s.50; **Gürsoy**, s.324.

maliki Türk Medeni Kanunu'nun 1025'inci maddesine dayanarak tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilir[223].

b. Şerh Anlaşması

Şerh edilebilir bir kişisel hakkın tapu siciline şerh edilebilmesi için taşınmaz maliki ve kişisel hak sahibinin bu hususta bir anlaşma yapmış olmaları gerekmektedir[224]. Nitekim Türk Borçlar Kanunu'nun 312'nci maddesinde de kira sözleşmesinin şerh verilebilmesi için taraflar arasında doğrudan doğruya şerhi hedef alan bir anlaşmanın varlığı aranmıştır[225]. Bu yönde yapılmış ayrı bir anlaşma yoksa veya var olan anlaşma geçersiz ise, kişisel hak tapu siciline şerh edilemez ve kişisel hak sahibi karşı taraftan hakkın şerh ettirilmesini isteyemez. Geçersiz veya sona ermiş bir şerh anlaşmasına dayanılarak taraflardan sadece birinin istemi üzerine yapılan şerh de mahkeme kararıyla kaldırılabilir[226].

Şerh anlaşmasında tarafların ehliyetlerini, şerh anlaşmasının şeklini ve niteliğini ve son olarak şerh anlaşmasına ilişkin bazı sorunları aşağıda ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

(1) Şerh Anlaşması Yapma Ehliyeti

Taşınmazı üzerinde kişisel hakkın şerhine rıza gösteren malik sınırlı ehliyetsiz ise yasal temsilcisinin rızası gerekir. Çünkü taşınmaz maliki sınırlı ehliyetsiz, şerh anlaşması ile şerh isteminde bulunma borcu altına girmektedir.

---

[223] **Kurt**, s.50.

[224] **Tekinay**, s.250; **Gürsoy**, s.324; **Seçer**, s.41; **Akipek/Akıntürk**, s.316; **Ünal/Başpınar**, s.358; **Reisoğlu**, s.176; **Aday,** s.619; **Sirmen**, s.238; **Kocayusufpaşaoğlu**, s.190; **Kılıç,** Gayrimenkul Davaları, s.4287; **Karahasan**, s.638; **Sarı**, s.288; Y14HD, T. 28.06.2006, E. 2006/6272, K.2006/7643; *" Eğer bir şerhin tapu kütüğüne işlenmesi hakkında yasa hak sahibine doğrudan işlem yapma yetkisi tanımamışsa, şerhin yapılabilmesi için taraflar arasında ayrıca bir şerh anlaşmasının varlığı gerekir. Yoksa taraflardan birinin talebi üzerine, özellikle Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesinde malike tanınan yetkileri kısıtlayıcı sonuç doğuracak biçimde tapu kütüğüne şerh düşülemez."* (www.kazanci.com Erişim Tarihi, 03.12.2015).

[225] **Aday**, s.620**; Sungurbey**, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, (Sermet Matbaası), İstanbul 1968, s.47**.**

[226] **Ayan**, Tapu Sicili, s.406.

Taraflar arasında yapılan şerh anlaşması ivazlı ise, yani kişisel hakkı şerh edilecek olan tarafın şerh için ayrıca bir ivaz vermesi gerekiyorsa, hak sahibinin fiil ehliyetine sahip olması gerekir. Eğer hak sahibi sınırlı ehliyetsiz ise yasal temsilcisinin rızası aranır[227]. Buna karşılık, şerh anlaşması ivazsız ise kişisel hak sahibi bu anlaşma ile borç altına girmediğinden şerh anlaşmasının geçerli olması için ayırt etme gücüne sahip olması yeterlidir.

Şerh anlaşmasının temsil yoluyla yapılması da mümkündür. Ancak hukuki ilişkiyi oluşturan esas sözleşme için verilen temsil yetkisi, şerh anlaşması için yeterli olmayacak ve şerh anlaşması için ayrı bir temsil yetkisi verilmesi gerekecektir[228].Çünkü şerh anlaşması borçlunun borcunu arttıran bir niteliğe sahiptir ve sadece esas sözleşmeyi yapmak için verilen temsil yetkisi şerh anlaşmasının yapılmasını kapsamayacaktır.

(2) Şerh Anlaşmasının Şekli ve Niteliği

Şerh anlaşması, borçlunun borcunu arttıran bir anlaşma olduğundan hukuki ilişkiyi doğuran asıl sözleşmenin şekline tabidir ve bu şekil şartı geçerlilik şartıdır (TBK m.13) [229]. Resmi şekle tabi olan sözleşmelerde şerh anlaşması da resmi şekle tabidir. Şerh anlaşmasının ayrı bir sözleşme ile yapılması durumunda bir yan anlaşma söz konusu olacak ve bu anlaşma ile alacak hakkı güçlendirilmiş olacaktır. Asıl sözleşme hiçbir şekil şartına tabi olmasa dahi, resmi belgeler arasında saklanacağından şerh anlaşmasının yine yazılı şekilde yapılması gerekir[230] (TST m.7/II-ç). Zira 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 89'uncu maddesine[231] göre, tapu kütüğünde yazılacak bütün hukuki işlemlerin düzenleme şeklinde yapılması gerekmektedir.

---

[227] **Sungurbey**, s.54; **Aday**, s.625.
[228] **Aday**, s.626.
[229] **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.295; **Nomer/Ergüne**, s.122; **Akipek/Akıntürk**, s.316; **Reisoğlu**, s.177; **Aybay/Hatemi**, s.105; **Sirmen**, s.238; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.218, dn.671; **Karahasan**, s.638; **Sarı**, s.288; **Ertaş**, s.201; **Gürsoy**, s.325; **Sungurbey,** s.50; **Aday**, s.622.
[230] **Ayan**, Tapu Sicili, s.407; **Akipek/Akıntürk**,, s.316; **Sirmen**, s.239.
[231] Noterlik Kanunu madde 89; *"Niteliği bakımından tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekaletnamelerle, vasiyetname, mülkiyeti muhafaza kaydı ile satış, gayrimenkul satış va'di, vakıf senedi, evlenme mukavelesi, evlat edinme ve tanıma, mirasın taksimi sözleşmesi ve diğer kanunlarda öngörülen sair işlemler bu fasıl hükümlerine göre düzenlenir."*

Şerh anlaşması, hukuki ilişkiyi doğuran sözleşmenin içerisinde olabileceği gibi ayrı bir sözleşme de olabilir[232]. Şerh anlaşmasının bu şekilde sonradan da yapılabilmesi, bu anlaşmanın hukuki ilişkiyi doğuran sözleşmenin ayrılmaz bir parçası olmadığını gösterir[233]. Şerh anlaşmasının içinde bunun dışında bir takım şartların yer alması şerhin yapılmasına engel oluşturmaz. Örneğin, vergilerin satış bedelini aşması durumunda alım hakkının kullanılmayacağı yönünde bir şart şerh anlaşmasında yer alabilir[234]. Şerh anlaşması esas sözleşmenin içinde bulunuyor ise esas sözleşmenin esaslı bir noktasını oluşturur[235].

Şerhin yapılabilmesi için, alım ve geri alım hakları, rehinli alacaklının boşalan dereceye geçme hakkı, üst hakkı sahibinin bedele ilişkin hakkı ile bağışlayana dönme koşullu bağışlamalarda bağışlayanın hakkı, taşınmaz satış vaadi ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin, düzenlenecek senet ile belgelenmesi gerekir. Burada aranan resmi senet, duruma göre ya tapu sicil müdürlüklerince ya da noterlerce resmiyet verilen senetlerdir (TST m.47).

Genel kural yukarıda açıklandığı gibi olmakla birlikte, bazı özel durumlar da mevcuttur. Bu özel durumlara ileride yer alan şerh edilebilen kişisel haklar başlığı altında değineceğiz. Şerh anlaşmasının bazı sözleşmelerde gerekli olup olmadığı ve şerh anlaşmasının şarta bağlanıp bağlanamayacağı sorununu ise aşağıda ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

---

[232] **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.295; **Ayan**, Tapu Sicili, s.407; **Tekinay**, s.251; **Akipek/Akıntürk**, s.316; **Esener/Güven**, s.150; **Ünal/Başpnar**, s.358; **Aybay/Hatemi**, s.105; **Sirmen**, s.238; **Sungurbey**, s.44; **Seliçi**, Özer, "Gayrimenkul Rehninde Boş Dereceye İlerleme Hakkı", (İÜHFM, Cilt 40, Sayı 1-4, Yıl 1974, ss.427-458),s. 441; **Gürsoy**, s.325; **Kılıç**, Gayrimenkul Davaları, s.4287.

[233] **Sungurbey**, s.49.

[234] **Aday**, s.622.

[235] **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.295; **Aday**, s.621; **Gürsoy**, s.325.

(3) Şerh Anlaşmasına İlişkin Bazı Sorunlar

(a) Şerh Anlaşmasının Bazı Sözleşmelerde Gerekli Olup Olmadığı Sorunu

Tapu Kanunu'nun 26'ncı maddesinin yedinci fıkrasına [236]göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde[237] taraflardan her biri doğrudan şerhin verilmesini isteyebilirler. Bu hüküm şerh isteminde bulunmaya her iki tarafın da yetkili olduğunu ifade etmekle birlikte, yine de şerh anlaşmasının gerekli olup olmadığına ilişkin bir açıklık içermemektedir. Bu nedenle öğretide, bu iki sözleşme bakımından şerh anlaşmasının gerekip gerekmediği yönünde iki farklı görüş ileri sürülmüştür.

Bir görüşe göre[238], aksine bir düzenleme bulunmadığından taşınmaz satış vaadi sözleşmesi taraflarının şerh konusunda anlaşmış olmaları şartı aranmalıdır. Şayet alıcının hakkının tapu siciline kaydını öngörmeyen bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi (bu konuda resmen düzenlenmiş ayrı bir sözleşme de ibraz edilmezse) tapu sicilinde yapılacak olan şerhe dayanak oluşturamaz. Taşınmaz satışında olduğu gibi tasarruf işleminin ileride tapu siciline yapılacak kayıt ile tamamlanmak veya hüküm ifade etmek üzere şerh anlaşmasında yer aldığı, istemin tapu sicil memurunu şekli ve usuli bir işlemden ibaret olduğunu kabul etmek gerekir. Bu nedenle satıcı kadar alıcının da maddi hukuk bakımından rolü olmayan istemi yapabilmesi o kadar önemli değildir. Yine bu görüşe göre, Türk Medeni Kanunu'nda kabul edilmiş bir sistemin hiçbir makul sebep yokken özel kanunlar ile münferit haller için bu şekilde ihlal edilmesi kabul edilemez. Öğretide bizim de katıldığımız baskın görüşe göre[239], taraflardan birinin şerh isteminde bulunması için taşınmaz satış vaadi sözleşmesini

---

[236] Tapu Kanunu madde 26/VI: *"Noterlik Kanununun 44 üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir."*

[237] Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin şerhi ile ilgili düzenleme Tapu Kanunu'nun 26'ncı maddesine 15.01.2009 tarihli 5831 sayılı kanun ile eklenmiştir.

[238] **Kocayusufpaşaoğlu**, s. 191-192; **Sungurbey**, s.48; **Gürsoy**, s.325.

[239] **Nomer/Ergüne**, s.122; **Ayan**, Tapu Sicili, s. 407; **Reisoğlu**, s.178; **Aybay/Hatemi**, s.105; **Aday,** s.621; **Sirmen**, s.239; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.219; **Ertaş**, s.200; **Gümüş**, s.111.

veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini belgelemeleri yeterlidir ve ayrıca şerh anlaşmasının belgelenmesi gerekmez. Yargıtay kararları da bu yöndedir[240].

(b) Şerh Anlaşmasının Koşula Bağlanıp Bağlanamayacağı Sorunu

Şerh anlaşmasında şerhin yapılması koşula bağlanabilir; ancak böyle bir durumda şerhin yapılabilmesi için koşulun gerçekleşmesi beklenmelidir[241]. Nitekim Tapu Sicili Tüzüğü'nün 16'ncı maddesinin ikinci fıkrası da, istemin tescili bozucu ve hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamayacağını düzenlemiştir. Bir örnek ile açıklamak gerekirse, alım hakkı sahibi belli bir güvence parası ödemez ise şerhin hükmünü kaybedeceği şeklinde bir bozucu koşula bağlanan şerh anlaşmasının şerhi mümkün değildir. Böyle bir durumda tapu sicil memuru şerh istemini reddetmelidir. Fakat güvence parasının verilmesi koşuluyla şerhin yapılacağı geciktirici şartını içeren bir şerh anlaşması geçerlidir ve şartın gerçekleşmesi ile şerh icra edilebilir[242].

Tek başına şerhin etkisini yitirmesi bir koşula bağlanamaz; ancak şerhe konu hakkı ortadan kaldıran bozucu koşullar kararlaştırılabilir[243]. Yukarıdaki örnekten devam edecek olursak, güvence parasının ödenememesi durumunda alım hakkının tamamen ortadan kalkacağı yönünde bir bozucu koşul kararlaştırılabilir. Bu bozucu koşulun gerçekleşmesi ile birlikte alım hakkı ortadan kalkar ve şerh de yolsuz hale gelir. Bu durumda yolsuz şerhin terkin edilmesi gerekir. Yolsuz şerh nedeniyle malik

---

[240] Y15HD, T. 13.02.2004, E. 2003/3769, K. 2004/719; *"Medeni Kanunumuza göre kanunda açıkça beyan edilen akitlerden doğan şahsi haklar tapu kütüğüne şerh verilebilir. Bunun için genel olarak ayrıca sözleşmede şerh anlaşmasının bulunması gerekmekte ise de Noterler tarafından düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, taraflardan biri isterse tapu siciline şerh verilir (Tapu Kanununun 6217 sayılı kanunla değişik 26/5 md.). Dava konusu sözleşme bir taraf inşaat yapımını, diğer taraf satış vaadini içeren iki taraflı bir sözleşme olup Tapu Kanununun değişik 26/5 maddesi uyarınca tapuya tescil edilebileceği gibi, sözleşmenin 29.maddesindeki şerhe ilişkin anlaşma uyarınca da tescili istenebilir. Kaldı ki 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1009. maddesinde, "arsa payı karşılığı inşaat" sözleşmesinden doğan hakların tapu kütüğüne şerhedilebileceği de kabul edilmiştir."* (www.kazanci.com Erişim Tarihi, 03.12.2015); Y14HD, T. 04.03.2009, E. 2009/995, K. 2009/2685; "*Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapu kütüğüne şerhi için özel bir şerh sözleşmesi yapılması veya satış vaadi sözleşmesinde "sözleşmenin tapuya şerh edileceğine" dair bir hükme yer verilmesi gerekmez. 2644 Sayılı Tapu Kanununun 26. maddesine göre biçimine uygun düzelenmiş sözleşmenin Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ibrazı ve taraflardan birinin yazılı istemi yeterlidir."* (**Surlu**, Mehmet Handan, Açıklamalı-İçtihatlı Taşınmaz Satış Vaadi Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali-Tescil ve Elatmanın Önlenmesi Davaları, (Seçkin Yayınları), 3. Baskı, Ankara 2014, s.174).

[241] **Aday,** s.623; **Sungurbey**, s.52; **Gürsoy**, s.326.

[242] **Aday,** s.623; **Sungurbey**, s.53.

[243] **Aday,** s.623.

Türk Medeni Kanunu madde 1025'in kıyasen uygulanması yoluyla terkin isteminde bulunabilir[244].

c. Şerh İstemi

Şerh anlaşmasının yapılmasından sonra söz konusu kişisel hakkın tapu siciline şerh edilebilmesi için şerh isteminde bulunulması gerekir. Türk Medeni Kanunu'nun 1013'üncü maddesi ve tescil istemine ilişkin hükümler, şerh istemine kıyasen uygulanır[245]. Şerh istemi yazılı olarak yapılır (TST m.16/I). Kesin bir hüküm veya bu değerdeki bir belge de aynı niteliktedir. Tescil isteminde olduğu gibi şerh istemi de şarta ve vadeye bağlanamaz (TST m.16/II)[246]. Yazılı istemde bulunanın tasarruf yetkisini ve hukuki sebebi (TST m.17/I ve m.18) ayrıca gerektiğinde ayırt etme gücünün varlığını (TST m.19/I, c.1) belgelemesi gerekir. Kendisine şerh isteminde bulunulan tapu memurunun, şerh edilmesi mümkün bir alacak hakkının bulunup bulunmadığını ve şerh isteminde bulunanın tasarruf yetkisinin olup olmadığını inceleme zorunluluğu bulunmaktadır[247].

Taşınmaz maliki veya onun yetkili temsilcisi şerh isteminde bulunabilir. Taşınmaz maliki, kişisel hakkın sahibine de temsil yetkisi verebilir[248].

Taşınmaz satış vaadinde ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde, Tapu Kanunu'nun 26'ncı maddesinin yedinci fıkrasına göre, taraflardan her biri doğrudan şerhin verilmesini isteyebilirler. Kanun'un bu açık hükmüne karşı öğretide bir görüş[249], alıcının şerh isteminde bulunabilmesi için, malikin alıcıya şerh anlaşmasıyla veya ayrı bir anlaşmayla açıkça yetki vermesi gerektiğini savunmaktadır. Alıcının şerh isteminde bulunması durumunda tapu memuru, ona bu yetkinin verilip verilmediğini araştırmalıdır. Aksi takdirde, bir borç ilişkisi doğuran sözleşmeye, bir

---

[244] **Aday,** s.623; **Sungurbey**, s.53.

[245] **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.296; **Aday**, s.619 ve s.626; **Nomer/Ergüne**, s.122; **Tekinay**, s.251; **Akipek/Akıntürk**, s.316; **Reisoğlu**, s.176; **Sirmen**, s.238; **Karahasan**, s.637; Nitekim Yargıtay'ın da bu yönde kararları mevcuttur. Y14HD, T. 23.01.2007, E. 2006/14184, K. 2007/418;*"O halde, kişisel hakların tapu kaydına şerhine ilişkin kurallarda yine taşınmazın aynı ile ilgili ayni hakların tesciline ilişkin kuralların kıyas yolu ile uygulanması gerekir"* (www.kazanci.com Erişim Tarihi, 03.12.2015).

[246] **Ayan**, Tapu Sicili, s.408; **Tekinay**, s.252; **Akipek/Akıntürk**, s.317; **Karahasan**, s.639; **Aday**, s.626.

[247] **Ayan**, Tapu Sicili, s.408.

[248] **Aday,** s.627.

[249] **Sungurbey**, s.61; **Gürsoy**, s.328 ve 349.

tasarruf işlemi niteliği tanınmış olur ve bu Türk Medeni Kanunu'nun sistemine aykırıdır.

Taşınmaz maliki taahhüdüne rağmen şerh isteminde bulunmazsa diğer taraf şerhin hüküm altına alınmasını mahkemeden isteyebilir. Hak sahibinin açacağı bu dava sonucunda hâkimin vereceği kararın niteliğinin ne olduğu konusunda öğretide görüş ayrılığı bulunmaktadır. Bir görüşe göre[250], malikin şerh isteminden kaçınması halinde kişisel hak sahibi mahkemeye müracaat ile malikin iradesinin yerine geçecek bir hüküm verilmesini isteyebilir. Türk Medeni Kanunu'nun 716'ncı maddesinin birinci fıkrası tescille kazanım ilkesinin bir istisnası olduğundan, burada kıyasen uygulanmamalı ve genel hükümlere göre bir sonuca varılmalıdır. Bu nedenle, hâkimin vereceği karar beyanda bulunmak zorunda olan kişinin beyanının yerine geçer. Bizim de katıldığımız aksi görüşe göre ise[251], bu durumda Türk Medeni Kanunu'nun 716'ncı maddesinin birinci fıkrası kıyasen uygulanabilir. Şayet hâkimin vereceği kararın malikin irade beyanının yerine geçeceği kabul edilirse, şerhin hükmü kararla birlikte değil şerhin tapu siciline yazılması ile başlayacaktır. Dolayısıyla karar ile şerhin yazılması arasında geçen sürede taşınmaz üzerinde mülkiyet veya başka bir aynî hak kazanan kişilerin kazanımları mahkeme kararından haberdar olsalar dahi korunacaktır[252]. Bu durumda, kişisel hak sahibi, taşınmaz malikinin şerh isteminde bulunmaktan kaçınması durumunda, hâkimden kişisel hakkının doğrudan doğruya güçlendirilmesini talep edebilir; hâkim de bunun üzerine vereceği yenilik doğuran hükmüyle hakkı güçlendirebilir[253]. Bu görüş kabul edildiği takdirde, hâkimin hükmü ile şerh hüküm doğuracağından, tapuda şerhin icra edilmesinden önce hâkimin hükmünden haberdar olan kimsenin taşınmaz üzerinde mülkiyet veya diğer bir aynî hak kazanımı kişisel hak sahibinin bu hakkını kullanmasına engel olmayacaktır[254].

---

[250] **Aday**, s.628.

[251] **Gürsoy**, s.329; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.296; **Ayan**, Tapu Sicili, s.408; **Ünal/Başpınar**, s. 358; **Kocayusufpaşaoğlu,** s.193; **Sungurbey,** s.67.

[252] **Sungurbey,** s.67; Öğretide birinci görüş kabul edildiği takdirde, kişisel hak sahibinin tümüyle korunmasız kalmayacağı, dava esnasında kişisel hak sahibinin hâkimden Türk Medeni Kanunu'nun 1010'ucu maddesi gereğince tasarruf yetkisinin sınırlanmasına ilişkin şerh verilmesini talep edebileceği ileri sürülmüştür (**Aday**, s.628).

[253] **Sungurbey,** s.67.

[254] **Sungurbey,** s.67; Öğretide bir görüş, Türk Medeni Kanunu'nun 716'ncı maddesinin birinci fıkrasının kıyasen uygulanmasını kabul etmekle birlikte, kişisel hakkın güçlenmesinin hüküm anında değil, tapu siciline kaydedilmesi anında gerçekleştiğini kabul etmektedir (**Kocayusufpaşaoğlu**, s. 193, dn.29).

Türk Medeni Kanunu'nun 689'uncu maddesinin üçüncü fıkrasına göre, paylı mülkiyette paylı malın yönetimine ilişkin paydaşların yaptıkları noter tarafından imzaları onaylanmış sözleşmeler, paydaşlardan birinin başvurusu ile tapu siciline şerh edilebilir.

İstem olmaksızın tapu memurunun kendiliğinden kişisel hakkı şerh etmesi mümkün değildir. Bunun yanı sıra, tapu memuru huzurunda yapılan resmi sözleşmelerde malik bu yetkiyi tapu memuruna verebilir. Taşınmaz satış vaatlerinde noterlerin de böyle bir yetkileri mevcuttur (NK m.60).

3. Şerhin Süresi

Kişisel hakların şerhinin hangi sürelerde etkili olacağı konusunda iki ihtimal bulunmaktadır. İlk olarak kanun koyucu söz konusu şerhin süresini açıkça düzenlemiş olabilir. Örneğin, taşınmaz satış vaadinde şerh için kararlaştırılabilecek azami süre beş yıldır (TK m. 26). Beş yıldan fazla bir süreyi kapsayan bir şerh istemi reddedilmelidir. Her nasılsa böyle bir şerh yapılmış ise şerh beş yıl geçerli kabul edilmelidir[255].

Önalım, alım ve gerialım haklarının şerhinde ise azami süre on yıldır (TMK m.735/II, m. 736/II, TBK m. 238). Türk Borçlar Kanunu'nun 238'inci maddesinde önalım, alım, gerialım haklarının en çok on yıllık süre için kararlaştırılabileceği düzenlemiştir. Bu haklar kararlaştırıldıktan bir süre sonra şerh edilmişse, hakkın ortadan kalkmış olması nedeniyle, hakkın doğumundan itibaren on yıl geçmişse, şerhin üzerinden on yıl geçmemiş olsa dahi, şerhin çizimi malik tarafından istenebilir[256].

Söz konusu süreler kamu düzenine ilişkindir ve yeni bir anlaşma ile değiştirilemez[257]. Kanunda belirtilen süreler geçtikten sonra yeni bir anlaşma ve istem ile şerhi yenilemek mümkündür. Bu yenilemeden sonra eski şerhin devamı söz konusu değildir. Aksine sırası ve hükümleri kuruluş anına göre hüküm doğuracak yeni bir şerh tesis edilmiş olur[258]. Ayrıca belirtmek gerekir ki, kanunda belirtilen şerh

[255] **Kocayusufpaşaoğlu,** s.193.
[256] **Aybay/Hatemi**, s.97.
[257] **Kocayusufpaşaoğlu,** s.193, dn.28; **Aday,** s.631; **Sungurbey**, s.75.
[258] **Kocayusufpaşaoğlu,** s.193, dn.28; **Aday,** s.631; **Sungurbey**, s.75.

süresi sonunda şerhin kendiliğinden yenileneceğine veya tek taraflı olarak uzatılabileceğine dair yapılan anlaşmalar geçersiz olacaktır[259].

Taraflar kanunda belirtilen azami sürelerden daha uzun bir süre kararlaştıramazlar fakat daha kısa bir zaman kararlaştırabilirler[260]. Şöyle ki, taraflar kişisel hakkı kanunda belirtilen sürelerden daha kısa bir süre için kurmuşlarsa, kişisel hak tarafların kararlaştırdıkları bu kısa süre için şerh edilir; ancak taraflar kanunda belirtilen sürelerden daha uzun veya belirsiz bir süre için anlaşmışlarsa, tapu memuru şerhi kanunda belirtilen azami süre için yapar[261].

İkinci olarak, kişisel hakkın şerhinin süresi ile ilgili kanunda açık bir düzenleme bulunmuyor olabilir. Bu durumda taraflar serbestçe şerh süresini belirleyebilirler. Bu haklar için verilen şerhler on yıldan uzun süre de olabilir. Kararlaştırılan şerh süresinin tapu sicilinde gösterilmesi gerekir fakat şerh süresinin gösterilmemiş olması şerhi hükümsüz kılmaz. Bir kişisel hakkın şerhi, belli bir süre ile sınırlandırılmamış ise, şerh konusu kişisel hak mevcut olduğu sürece etkisini sürdürür ve bu süre kişisel hakkı doğuran hukuki ilişkinin süresinden daha uzun olamaz[262] . Örneğin, beş yıllık bir kira sözleşmesinin şerhi en fazla beş yıldır ve taraflar beş yıldan az bir süre için de şerh süresini kararlaştırabilirler.

4. Şerhin Terkini

Şerhlerin terkininde kural olarak tescillerin terkin edilmelerine ilişkin hükümler uygulanır (TMK m.1014, TST m. 69/II). Terkin, şerhin kendilerine hak sağladığı kişilerin yazılı istemi ile yapılır (TMK m.1014). Hak sahibi, lehine şerh verilmiş kişisel hak sahibidir.

Şerh edilmiş kişisel haklarda belirli bir süre söz konusu ise, bu sürenin dolması üzerine taşınmaz malikinin istemi üzerine şerh terkin edilir (TST m.69/III). Taşınmaz satış vaadinin terkinini düzenleyen Tapu Kanunu'nun 26'ncı maddesinin 7'nci fıkrasına göre;

---

[259] **Kocayusufpaşaoğlu,** s.193, dn.28; **Aydoğdu**, Murat, Yasadan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı, (Adalet Yayınları), Ankara 2013; **Gürsoy**, s.332.
[260] **Ayan**, Tapu Sicili, s.409; **Tekinay**, s.253; **Reisoğlu**, s.177; **Aday,** s.631.
[261] **Aday,** s.631; **Sungurbey**, s.75.
[262] **Ayan**, Tapu Sicili, s.409; **Tekinay**, s.253; **Reisoğlu**, s.177; **Sirmen**, s.240; **Akipek/Akıntürk**, s.320; **Karahasan**, s.639; **Ünal/Başpınar**, s.359; **Aday,** s.632; **Sungurbey**, s.73; **Gürsoy**, s.331.

"Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından re'sen terkin olunur."

Kanun'un bu açık hükmü gereğince taşınmaz satış vaadinin şerhinden itibaren beş yıl içinde satış sözleşmesi yapılmazsa, bu şerh tapu sicil müdürü veya memuru tarafından re'sen terkin edilecektir. Bu açık hükme rağmen Yargıtay, tapu müdürü veya memurunun re'sen terkin işlemini yapamayacağını, beş yıl geçtikten sonra terkin işleminin ancak Tapu Sicil Tüzüğü'nün 69'uncu maddesinin üçüncü fıkrası gereğince taşınmaz malikinin istemiyle yapılabileceğini kabul etmektedir[263].

Şerh edilmiş kişisel hakkın, sürenin sona ermesi dışında başka bir nedenle sona ermesi durumunda, şerh hukuki değerini yitirmişse yüklü taşınmaz maliki, şerhin terkin edilmesini isteyebilir (TMK m.1026/I, TST m.69/IV, c.1). Tapu müdürlüğü bu istem üzerine terkin işlemini yerine getirirse, her ilgili terkin işleminin kendisine tebliğinden itibaren başlayarak otuz gün içinde terkine karşı dava açabilir (TMK m.1026/II, TST m.69/IV, c.2).

5. Türk Medeni Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Şerh Edilebilir Kişisel Haklar

a. Alım, Gerialım ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı

Türk Medeni Kanunu'nun 735'inci maddesinin birinci fıkrasında sözleşmeden doğan önalım hakkının şerhi düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre;

"Tapu kütüğüne şerh edilen sözleşmeden doğan ön alım hakkı, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre her malike karşı kullanılabilir. Kütükte koşullar belirtilmemişse taşınmazın üçüncü kişiye satışındaki koşullar esas alınır."

Sözleşmeden doğan önalım hakkının şerhi için adi yazılı bir senet ile şerh anlaşmasının belgelenmesi gerekmektedir (TST m.47/I-ç).

[263] Y14HD, T. 05.06.2014, E. 2014/2957, K. 2014/7487; Y14HD, T. 29.11.2011, E.2011/10153; K.2011/14521; Y14HD, T. 24.12.2012, E. 2012/11730, K. 2012/14147 (Uyap Bilgi Bankası, Erişim Tarihi 23.03.2017)

Alım ve gerialım sözleşmelerinin tapu siciline şerh edilebileceği ise hem Türk Medeni Kanunu'nda hem de Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiştir. Türk Medeni Kanunu'nun 736'ncı maddesinin birinci fıkrasına göre;

> *"Tapu kütüğüne şerh verilen alım ve geri alım hakları şerhte belirtilen süre içinde her malike karşı kullanılabilir."*

Türk Borçlar Kanunu'nun 238'inci maddesi ise şu şekildedir;

> *"Ön alım, alım ve geri alım hakları en çok on yıllık süre için kararlaştırılabilir ve kanunda belirtilen süreyle tapu siciline şerh edilebilir."*

b. Paylı Mülkiyette Paydaşlar Arasında Yapılan Bazı Anlaşmalar

Türk Medeni Kanunu'nun 689'uncu maddesinin ikinci fıkrasında, paylı mülkiyette, paydaşların taşınmazdan yararlanma, taşınmazı kullanma ve yönetime ilişkin konularda yapacağı anlaşmanın şekli ve şerh edilmesi düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre;

> *"Taşınmazlarla ilgili anlaşmalar imzaların noterlikçe onaylanması koşuluyla paydaşlardan birinin başvurusu üzerine tapu kütüğüne şerh verilebilir."*

Türk Medeni Kanunu'nun 689'uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekil şartı sözleşmenin geçerlilik şartı olmayıp şerhin bir koşuludur[264]. Paydaşların paylı mülkiyet konusu taşınmazı kendi aralarında sürekli bir biçimde aynı tarzda kullanmaları, örtülü bir anlaşmanın meydana gelmesi için yeterlidir. Ancak bu anlaşmanın tapu siciline şerh edilebilmesi için imzaların noterce onaylanması gerekmektedir. Öğretide bir görüşe göre, Türk Medeni Kanunu'nun 689'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca anlaşma paydaşlardan herhangi birinin istemi ile şerh edilebildiğinden, burada şerh anlaşması aranmayacaktır[265]. Kanımızca kanun koyucu burada bir şerh anlaşmasının varlığını aramıştır. Hatta kanun koyucu bu şerh anlaşmasını esas sözleşme herhangi bir şekle bağlı olmadığı halde belli bir şekle bağlamıştır. Üstelik her paydaşı da şerh isteminde bulunmaya yetkili görmüştür.

Öğretide bir görüşe göre [266], paylı taşınmazın kullanımı ve yönetimine ilişkin anlaşmaların şerh edilmesi ile cüz'i halefleri bağlayıcı bir etki meydana gelir. Bu

---

[264] **Ertaş**, s. 254-255; **Sirmen**, s.315; **Gümüş**, s.166; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.318.
[265] **Sirmen**, s. 315; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.318; **Öztaş**, İlker, Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, (XII Levha Yayınları), İstanbul, 2011, s.301; **Gümüş**, s.166.
[266] **Öztaş**, s.291-300; **Ertaş**, s.258-259; **Doğan**, s.114.

etkinin nedeni ise payı devralanların bir topluluk ilişkisi içine girmeleridir. Topluluk içine girmeleriyle de artık üçüncü kişi sayılamazlar. Şerh ile cüz'i haleflerin korunması amaçlanmaktadır. Bu nedenle bu görüşe göre, yararlanma ve yönetime ilişkin anlaşmanın tapu sicilinin beyanlar hanesine yazılması daha uygun olurdu. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre[267], şerh ile paylı mülkiyet konusu taşınmazın kullanımı ve yönetimine ilişkin anlaşmalar "dar anlamda aynî etki" kazanır. Şerh ile eşyaya bağlı borç ilişkisi meydana gelmez. Çünkü anlaşma ile paydaşlar arasında karşılılık ilişkisi içinde olumlu bir yüküm ve alacak meydana gelmez. Bu nedenle sonraki paydaşlar anlaşmaya taraf olmazlar. Şerh ile paydaşlar arasında yapılan bu sözleşme yeni paydaşlara karşı ileri sürülebilir hale gelir.

c. Paylı Mülkiyetin Devamına İlişkin Sözleşmeler

Paylı mülkiyette paydaşlar aralarında yapacakları bir sözleşme ile en fazla on yıl için paylı malın paylaşılmasını isteme hakkını kısıtlayabilirler. Uygulamada bu sözleşmeye "idamei şüyû anlaşması" denilmektedir. Geçerliliği resmi şekle bağlı olan bu sözleşmenin cüz'i halefleri de bağlayabilmesi için tapu siciline şerh edilmesi gerekir. Bu durum Türk Medeni Kanunu'nun 698'inci maddenin ikinci fıkrasında hükme bağlanmıştır.

Şerhin etkisi bakımından öğretideki bir görüşe göre[270], paylı mülkiyetin devamına ilişkin sözleşmenin şerh edilmesiyle birlikte, sözleşme ile yükümlenen borç eşyaya bağlı borç haline gelir. Böylece anlaşma cüz'i halefleri de bağlayıcı hale gelir. Bizim de katıldığımız bir diğer görüşe göre[271], şerhten sonra paydaşlar, eşyaya bağlı borçlarda olduğu gibi olumlu bir edim yükümlülüğü altına girmezler. Paydaşlar sadece birbirlerine karşı ileri sürebilecekleri bir defi hakkına sahip olurlar. Ancak sözleşme şerh edilerek aynî etki kazanır ve sonradan pay sahibi olanlara karşı da ileri sürülebilir hale gelir. Sonraki paydaşlar sözleşmeye taraf olmazlar.

[267] **Gümüş**, s.165.
[270] **Kurşat**, Zekeriya, Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi, (Arıkan Yayıncılık), 2008, s.208.
[271] **Gümüş**, s.176-177.

d. Paylaşmalı Mal Ayrılığı Rejiminde Konutta Kalma Hakkına İlişkin Anlaşma

Türk Medeni Kanunu'nun paylaşmalı mal ayrılığına ilişkin 254'üncü maddesine göre;

> *"Evliliğin iptal veya boşanma kararı ile sona erdirilmesi halinde, ailenin ortak kullanımına özgülenmiş ve eşler arasında eşit olarak paylaşma konusu olan konutta kalmaya ve ev eşyasını kullanmaya hangisinin devam edeceği konusunda eşler anlaşabilir. Konutta kalma hakkını elde eden eş, bu hakkın tapu kütüğüne şerh edilmesini isteyebilir."*

Eşlerin bu konuda anlaşamamaları durumunda ise, hâkim hakkaniyete göre hangi eşin konutta kalmaya hakkı olduğuna boşanma veya iptal kararıyla birlikte re'sen karar verir. Bu kararında kalma ve kullanma süresini de belirterek tapu siciline şerhi için tapu memurluğuna bildirir (TMK m.254/II).

e. Üst Hakkına İlişkin Bazı Anlaşmalar

Üst hakkının sona ermesi durumunda, arazi üzerinde bu hakka dayalı olarak inşa edilen yapılar taşınmazın malikine geçer (TMK m.828). Kural olarak taşınmaz maliki kendisine geçen bu yapılar için herhangi bir bedel ödemez (TMK 829/I). Ancak taraflar taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödenmesi gerektiğini kararlaştırabilir. Bu durumda ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir (TMK m.830)[272].

[272] Bu hükmün eleştirisi için bkz. **Gümüş**, s.187-189; **Gümüş**, Alper, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri İle Karşılaştırmalı Olarak Eski Medeni Kanunun Üst Hakkına İlişkin Hükümlerinde Üst Hakkı İlişkisinin Tarafları ve İlgilileri İçin Kabul Edilmiş "Tazminat (Bedel) Alacakları" ve "İpotek Hakları", (Ünal Tekinalp'e Armağan, Beta Yayınları, İstanbul 2003, ss.533-569), (Üst Hakkı), s. 542.

f. Taşınmaz Mülkiyetinin Kanundan Doğan Kısıtlamalarının Ortadan Kaldırılması veya Değiştirilmesine İlişkin Anlaşmalar

Türk Medeni Kanunu'nun 731'inci maddesine göre;

> *"Taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları, tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olur.*
>
> *Bu kısıtlamaların ortadan kaldırılması veya değiştirilmesi, buna ilişkin sözleşmenin resmî şekilde[273] düzenlenmesine ve tapu kütüğüne şerh verilmesine bağlıdır."*

Yasal ön alım hakkı Türk Medeni Kanunu'nun 731'inci maddesi anlamında kanundan doğan bir mülkiyet kısıtlamasıdır. Yasal ön alım hakkından sadece bir satış için değil, her türlü satış için feragat edilebilmesi için feragat sözleşmesinin resmi şekilde yapılması ve tapu siciline şerh edilmesi gerekir. Yasal ön alım hakkından feragati düzenleyen Türk Medeni Kanunu'nun 733'üncü maddenin ikinci fıkrasının birinci cümlesi şu şekildedir;

> *"Ön alım hakkından feragatin resmi şekilde yapılması ve tapu kütüğüne şerh verilmesi gerekir."*

Bu şekilde yapılan bir feragat sözleşmesi, feragat edenin külli ve cüz'i haleflerini de bağlar[274].

Öğretide bir görüşe göre[275], buradaki anlaşma ile anlaşma tarafları için açık bir yükümlülük getirilmemektedir. Doğrudan bir yararlanmaya ilişkin özel hukuk mülkiyet kısıtlamasının ortadan kaldırılmayıp etkisiz kılınması söz konusudur. Bu anlaşma da taraflar arasında bir alacak ilişkisi meydana getirmez. Kısıtlamaya tabi olan taşınmaz maliki, anlaşmaya konu taşınmazı üzerindeki kısıtlamanın etkisiz kılınmasıyla, diğer sözleşme tarafına karşı ileri sürebileceği bir defi hakkına sahip olur. Şerh ile birlikte anlaşma, sadece sözleşmenin kurulduğu anda taşınmaza malik olanlara değil, sonraki cüz'i haleflere de ileri sürülebilecek şekilde bir aynî etki kazanır.

---

[273] Öğretide bir görüşe göre, tarafların aralarında akdedilen ve sadece taraflar arasında hüküm ve sonuç doğuracak olan kısıtlamanın kaldırılması veya değiştirilmesine ilişkin anlaşma herhangi bir şekle tabi değildir. Türk Medeni Kanunu'nun 731'inci maddesinin ikinci fıkrasındaki resmi şekil, sadece tapu siciline şerhin yapılacağı durumlarda söz konusudur (**Gümüş**, s.133).

[274] **Ertaş,** s.388.

[275] **Gümüş**, s.149-150.

g. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi

Tapu Kanunu'nun 26'ncı maddesinin yedinci fıkrasına göre;

> *"Noterlik Kanununun 44 üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir."*

Taşınmaz satış vaadi ile taşınmaz maliki, taşınmaz satışını yapma borcu altına girmektedir. Hak sahibinin satın alma hakkını kullanacağını beyan etmesinden sonra, malik taşınmazı bir başkasına devrederse, alıcı yeni malike karşı Türk Medeni Kanunu'nun 716'ncı maddesine dayanarak mülkiyetin kendisine ait olduğuna karar verilmesini isteyebilir. Aynı zamanda hak sahibi alıcı, şerhten sonra taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak kurulmuş veya başka bir şerh verilmişse, bunların terkinini talep edebilir[276].

Taşınmaz satış vaadinin taşınmazın henüz parsellenmemiş bir parçasını konu alması durumunda tapu siciline şerh edilip edilemeyeceği öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre; taşınmazın maliki, taşınmazın sınırları belirli bir parçasının mülkiyetini o parça taşınmazdan bölünüp tapu sicilinde ayrı bir sayfaya geçirilerek bağımsız bir taşınmaz yani bağımsız bir nesne durumuna getirmeden başkasına devredemez. Kural bu olmakla birlikte, malik her nasılsa yine sicildeki o sayfaya yapılacak yazımla bu parçayı bölerek mülkiyetini başkasına geçirirse, bu geçirim maddi hukuk bakımından sonuç doğurur[277] . Aynı yönde diğer bir görüşe göre, böyle bir vaadin, vaad edilen kimse adına tescili suretiyle satışın hukuki sonuçlarının elde edilmesi, imar mevzuatı yönünden taşınmazın bölünmesine bağlıdır; aksi takdirde taşınmaz satışı hukuki imkânsızlık nedeniyle geçersiz olur[278]. Aksi bir görüşe göre ise, taşınmazın parsellenmesi gerekir ve şerh ancak bu parsel üzerine yapılabilir[279]. Böyle bir durumda her nasılsa verilen şerh hükümsüzdür. Fakat satıcının tasarruf ehliyetini

---

[276] Y14HD, T. 03.11.2009, E. 2009/7314, K. 2009/12024; *"Kaynağını Borçlar Kanununun 22.maddesinden alan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, Borçlar Kanununun 213.maddesi ile Türk Medeni Kanununun 706.ve Noterlik Kanununun 89.maddesi hükümleri uyarınca noter önünde re'sen düzenlenmesi gereken, bir başka anlatımla geçerliliği resmi şekil şartına bağlı kılınan, tam iki tarafa borç yükleyen vk sağlayan sözleşme türüdür. Vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde Türk Medeni Kanununun 716.maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir."* (**Surlu**, s.173); **Tandoğan**, s.253-254; **Gürsoy**, s.350.

[277] Ayrıntılı bilgi için bkz. **Sungurbey**, s.43-46; **Kocayusufpaşaoğlu**, s.186; **Esmer**, s.960.

[278] **Esmer**, s.960.

[279] Ayrıntılı bilgi için bkz. **Kocayusufpaşaoğlu**, s.187; Öğretide yazarın bu görüşü eleştirilmiştir. Eleştiriler için bkz. **Sungurbey**, s.45-46.

sonradan kazanması ile bu hükümsüzlük düzelebilir [280]. Bizim de katıldığımız başka bir görüşe göre, taşınmazın sınırları belirlenmiş bir parçası üzerinde borçlandırıcı işlem yapılabilir. Örneğin taşınmazın bir parçası üzerinde alım hakkı tanınabilir ve bu hak kullanıldığında taşınmaz maliki taşınmaz parçasını hak sahibine devretme borcu altına girer. Ancak taşınmaz malikinin bu borcunu ifa edebilmesi için taşınmazın ilgili bölümünün ifraz edilerek tapu sicilinde ayrı bir sayfaya yazılması gerekir. Böyle bir durumda alım hakkının tapu siciline şerh edilebilmesi için taşınmazın ifraz edilerek ayrı bir sayfaya yazılmasına gerek yoktur. Söz konusu şerh taşınmazın tamamı için verilip etkisini sadece belirli bir kısım üzerinde gösterir[281].

Sözleşme taraflarının taşınmaz satış vaadi yapmak zorunda olmadıkları durumlarda alım sözleşmesi düzenleyerek bunu şerh ettirmeleri mümkün olduğundan, taşınmaz satış sözleşmesinden doğan hakkın şerhine ilişkin hükmün hukuk tekniği açısından bir ihtiyaca cevap vermediği söylenebilir[282]. Bununla birlikte, soruna sadece satış vaadi olarak değil de alım-satım vaadi olarak bakılırsa, alıcının korunması ve hukuk tekniği bakımından şerhin bir ihtiyaca cevap verdiği kabul edilebilir[283]. Ayrıca uygulamada alım sözleşmesine taşınmaz satış vaadine oranla oldukça az rastlanmaktadır. Bu bakımdan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin şerhine ilişkin hükmün bu pratik ihtiyaçlara cevap verdiği söylenebilir[284].

h. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi şerhinin amacı, müteahhidin aynî ifayı üçüncü kişilerden de isteyebilmesini sağlamaktır[285]. Eğer arsa maliki, şerhten sonra taşınmazı üçüncü bir kişiye devrederse, yeni malik arsa maliki ile müteahhit

---

[280] **Kocayusufpaşaoğlu,** s. 189; Yazarın satıcının sonradan tasarruf ehliyetini kazanmasıyla hükümsüzlüğün düzelmesi yönündeki görüşü öğretide eleştirilmiştir. Eleştirilere göre, burada hükümsüzlük bulunduğu kabul edilirse bu kesin hükümsüzlük olacaktır. Kesin hükümsüzlük halinin de sonradan düzelme imkânı bulunmamaktadır. Bu nedenle malik tasarruf yetkisini kazandıktan sonra yeni bir şerh yaptırmalıdır (**Aday**, s.618, dn.34).

[281] **Aday**, s.618.

[282] **Aday**, s.618-619; **Kocayusufpaşaoğlu**, s.189.

[283] **Aday**, s.619.

[284] **Aday**, s.619; **Kocayusufpaşaoğlu,** s.189.

[285] **Gümüş,** s.114; Hatemi bu yeni görüşüyle, daha önce savunduğu Yeni Türk Medeni Kanunu'nun getirdiği "bağlayıcılık şerhleri"ne "beyan" denmesi yönündeki görüşünden dönmüştür. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Aybay/Hatemi**, s.95-96.

arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini, aynı şartlarda yasa gereği devralır. Müteahhit, yeni malikten arsa payının devrini talep edebilir.

Ayrıca yukarıda değindiğimiz üzere taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde Tapu Kanunu'nun 26'ncı maddesi gereğince taraflardan her biri şerhin verilmesini isteyebilirler.

i. Boş Dereceye İlerleme Hakkı

Boş dereceye ilerleme hakkı, taşınmaz rehninin genel hükümlerinden olan sabit derece ilkesine karşı (TMK m.871/I), kanun koyucunun öngördüğü anlaşmaya bağlı olarak önceki dereceden yararlanma imkânıdır. Böylece taraflar arasında yapılan sözleşme ile rehinli alacaklı boş dereceye ilerleme hakkına sahip olacaktır.

Boş dereceye ilerleme sözleşmesinde rehinli alacaklının boş dereceye geçme hakkı kural olarak ancak sözleşmenin karşı tarafı olan taşınmaz malikine karşı ileri sürülebilir. Taşınmazın devri durumunda yeni malik, boş derecede başka bir rehinli alacaklı lehine taşınmaz rehni kurduğu takdirde, bu rehinli alacaklıya karşı ilerleme hakkı ileri sürülemez[286]. Kanun koyucu, boş dereceye ilerleme hakkı sahibi olan rehinli alacaklının bu riske karşı korunmasını ve taşınmaz üzerinde sonradan aynî hak kazanan üçüncü kişilere karşı bu hakkını ileri sürebilmesini sağlamak amacıyla boş dereceye ilerleme hakkının tapu siciline şerh edilmesine imkân sağlamıştır. Boş dereceye ilerleme hakkının şerhini düzenleyen Türk Medeni Kanunu'nun 871'nci maddesinin üçüncü fıkrası ise şu şekildedir;

> *"Sonraki sırada yer alan rehinli alacaklılara boşalan dereceye geçme hakkı veren sözleşmelerin geçerliliği resmi şekilde yapılmalarına; ayni etki sağlamaları, tapu kütüğüne şerh edilmelerine bağlıdır."*

Şerh ile, boş dereceye ilerletme borcu eşyaya bağlı borç durumuna gelir[287]. Taşınmazın mülkiyetini kazanan her yeni malik, şerhedilmiş boş dereceye ilerletme borcunu yüklenmiş olur. Böylece şerh ile borçlu sıfatı, rehinli taşınmazda malik olmaya bağlanmaktadır. Taşınmazın mülkiyeti el değiştirse bile, derece hangi malik

---

[286] **Seliçi**, s.440; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.914; **Sirmen**, s.653; **Şener**, Yavuz Selim, Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, (Adalet Yayınevi), Genişletilmiş 3. Baskı, Ankara 2010, (İpotek), s.118; **Olgaç**, Furkan, İpotekte Sıra Sistemi ve Boş Dereceye İlerleme, (Seçkin Yayınları), Ankara 2014, s.207.

[287] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.914; **Gümüş**, s.137, dn.115; **Sirmen**, s.653; **Şener**, İpotek, s.119; **Olgaç**, s.213.

zamanında boşalırsa, ilerletme borcunu o malik yerine getirir. Malik, boş derecede üçüncü bir kişi lehine rehin hakkı kurarsa, bu tasarruf şerhin munzam etkisi nedeniyle şerhedilmiş hakkın sahibine karşı ileri sürülemez. Hak sahibi, bu rehnin kendini zarara uğrattığı ve kendisine karşı geçerli bir hukuki sebebe dayanmadığı iddiasıyla, rehnin terkinini dava edebilir[288].

Sonraki derecede bulunan rehinli alacaklının boş dereceden bir defa mı yoksa tüm boşalmalardan sürekli olarak mı faydalanacağı serbest dereceden yararlanma hakkını tanıyan sözleşmede açıkça belirtilmelidir. Aynı şekilde, sözleşmede rehinli alacaklının yalnız bir önceki dereceden mi yoksa atlamak suretiyle herhangi bir dereceden mi faydalanacağı da belirtilmelidir[289]. Bu iki hususu kapsamayan bir sözleşme tapu siciline şerh edilemez. Fakat tapu memuru, "serbest dereceden yararlanma hakkı tanınmıştır" şeklindeki genel bir ifadeye rağmen şerh işlemini yapmışsa, serbest dereceden yararlanma hakkının, boşalan herhangi bir dereceden sürekli yararlanmayı kapsadığı kabul edilmelidir[290].

Boş dereceye ilerleme halinde taşınmaz maliki lehine rehinli alacaklının karşı edim olarak borçlanabileceği faiz oranının indirilebilmesi, borcun muacceliyet tarihinin uzatılması gibi hususların şerhte gösterilebileceği kabul edilmektedir[291].

j. Adi Kira ve Ürün Kirası Sözleşmesi

Türk Borçlar Kanunu'nun 310'uncu maddesinin birinci fıkrasına göre, sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan el değiştirirse yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Söz konusu hüküm ile artık şerh yapılmasına ihtiyaç kalmadığı düşünülebilir. Fakat bu hüküm, şerh ile aynı etkiyi doğurmamaktadır. Şöyle ki, tapu siciline kira sözleşmesi şerh edilmemişse, yeni malik Türk Borçlar Kanunu'nun 351'inci maddesine dayanarak ihtiyaç nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirebilir. Oysa, kira sözleşmesi tapu siciline şerh edilirse, yeni malik kira sözleşmesinde belirtilen kira süresine bağlı olacaktır[292]. Kira sözleşmesi şerh

[288] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.915; **Sirmen**, s.653; **Şener**, İpotek, s.119; **Olgaç**, s.213.
[289] **Reisoğlu**, s.173-174; **Seliçi,** s.442.
[290] **Reisoğlu**, s.173-174.
[291] **Seliçi,** s.442; **Şener**, İpotek, s.118.
[292] **Sirmen**, s.243; **Esmer,** s.936; **Aydoğdu/Kahveci**, s.463; **Gümüş**, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, (Vedat Kitapçılık), 2. Bası, İstanbul 2012, (Kira

edilmemiş ise, yeni malik ihtiyaç nedeniyle tahliye iddiasında bulunarak tahliye davası açabilecektir. Nitekim bu durum Türk Borçlar Kanunu'nun 312'nci maddesinin gerekçesinde de belirtilmiştir[293].

Türk Borçlar Kanunu'nda ürün kirası sözleşmesinin şerh edilebileceğine dair bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nda adi kira ayrımına yer verilmemiştir. Kanun'un 299'uncu ve 338'inci maddeleri arasında kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler düzenlenmiş ve 358'inci maddede de, ürün kirasına ilişkin özel düzenleme bulunmadıkça kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanacağı düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun 312'nci maddesinde düzenlenen kira sözleşmesinin tapu siciline şerhi genel hükümler arasında düzenlenmiş olduğundan ürün kiralarında da uygulanacaktır[294].

Kira sözleşmesi şekle tabi olmasa da, kiracılık hakkının ispatı için hem kira sözleşmesinin hem de şerh anlaşmasının adi yazılı senetle belgelenmesi gerekir (TST m.47/I-ç). Öğretide bir görüşe göre[295], her ne kadar Tapu Sicil Tüzüğü'nde kira ve sözleşmeden doğan ön alım haklarının şerhi için adi senedin varlığı yeterli kabul edilse de, söz konusu şerh anlaşmaları tapuda işlem yapılmasını gerekli kıldığından resmi şekle bağlı olarak yapılmalıdır. Zira Noterlik Kanunu'nun 89'uncu maddesi tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşmelerin resmi şekilde yapılmasını zorunlu kılmıştır. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre[296], bu düzenlemeler sonucunda,

---

Sözleşmesi), s.152; **Acar**, Faruk, Kira Hukuku Şerhi, (Beta Yayınları), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, İstanbul 2015, (Kira Hukuku), s.319.

[293] Türk Borçlar Kanunu madde 312'nin gerekçesine göre, *"Maddede taşınmaz kiralarında, sözleşme ile kiracılık hakkının tapu siciline şerhinin kararlaştırılabileceği belirtilmektedir. Şerhin kiracılık hakkına etkisine ilişkin 818 sayılı Borçlar Kanununun 255 inci maddesinin ikinci fıkrası ise, bu konunun Türk Medeni Kanununun 1009 uncu maddesinin ikinci fıkrasında düzenlendiği göz önünde tutularak, Tasarıya alınmamıştır.*
Tasarıda kiralananın el değiştirmesinden ya da sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü kişinin, kiralananın üzerinde sınırlı aynî hak sahibi olmasından, kira sözleşmesinin etkilenmeyeceği ve varlığını sürdüreceği esasının benimsenmesine karşın, 818 sayılı Borçlar Kanununda olduğu gibi, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi olanağının korunmasında bir sakınca görülmemiştir. Çünkü bu şerhe dayanan kiracı, yeni malikin, Tasarının 350 nci (yasalaşan halinde 351) maddesi uyarınca, gereksinimini ileri sürerek kira sözleşmesini sona erdirme hakkını kullanmasına engel olabilecektir. Zaten, sözleşmenin kiraya veren tarafında bir değişiklik olmasa bile, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi, kiraya verenin, Tasarının 349 uncu (yasalaşan halinde 350) maddesinde öngörülen gereksinim, yeniden inşa ve imar gibi sebeplerle kira sözleşmesinin sona erdirilmesini önleyici niteliktedir."

[294] **Sirmen**, s.237, dn.412; **Acar**, Kira Hukuku, s.318.

[295] **Tekinay**, s.251; **Esener/Güven**, s.150; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.295-296; Noterlik Kanunu'nun bir düzen hükmü getirdiği, söz konusu işlemlerin noterlerce yapılması halinde noterlerin uymak zorunda oldukları kuralları düzenleyen bir hüküm olduğunu savunan görüş için bkz. **Aday**, s.623.

[296] **Sungurbey**, s.51; **Aydoğdu/Kahveci**, s.466; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.153; **Acar**, Kira Hukuku, s.322; **Gürsoy**, s.326.

hiçbir geçerlilik şekline tabi olmayan kira sözleşmesi ve bunun şerhi anlaşmasının tapu sicil memuruna karşı ispatlanması amacıyla yazılı şekil şartı getirilmiştir ve dolayısıyla tapu sicil memurunun yazılı belge ile ispat edilmeksizin yapılan bildirimleri reddetmesi gerekir. İspat şekli olarak da adi yazılı şeklin olması yeterlidir. Yargıtay'ın ise kira sözleşmesinin şerhi için kira sözleşmesinin noterce düzenlenmesinin gerekli olmadığı yönünde kararları mevcuttur[297].

Adi kira ve ürün kirasında sadece kiracının kişisel hakkı değil, alt kira ilişkisinde alt kiracının kişisel hakkı da şerh anlaşmasına konu olabilir[298]. Alt kira ilişkisinin söz konusu olduğu böyle bir durumda, şerh anlaşması sadece borçlandırıcı bir işlem niteliğinde olduğundan malikin bu işleme katılması gerekmez. Fakat tasarruf işlemi niteliğinde olan şerh istemi malik tarafından gerçekleştirilmeli veya bu konuda alt kiracıya temsil yetkisi verilmelidir[299].

Tapu siciline şerh için kiralayan malikin rızası gereklidir. Kira sözleşmesinde kiracıya tek taraflı olarak şerh anlaşmasını tapuya şerh ettirme olanağı tanınmışsa kiracı şerh isteminde bulunabilir[300]. Kira sözleşmesinin şerhinin mülkiyet hakkının malike verdiği yetkileri daraltması nedeniyle, bu istemin vekil aracılığı ile yapılabilmesi için vekile özel yetki verilmesi gerekmektedir. Nitekim Yargıtay kararları da bu yöndedir[301]. Öğretide, taşınmazı kiraya veren intifa hakkı sahibinin

---

[297] Y14HD, T. 17.02.2012, E. 2012/695, K. 2012/2167; *"Yukarıda değinilen Tapu Sicil Tüzüğünün 55. maddesine göre sözleşmenin tapuya şerhi için anlaşmayı içeren kira sözleşmesinin ibrazı yeterlidir. Davacı adi yazılı şekilde düzenlenmiş sözleşmenin aslının ibraz edilmediğini ve kirayı verenin temsil yetkisi vermediğini, bu sebeple şerhin usulsüz olduğunu belirtmektedir. Kira sözleşmesinde sözleşmenin şerh edilebileceğine dair hüküm bulunmaktadır. Ayrıca, adi yazılı şekilde düzenlenmiş sözleşme noterce sonradan onaylanmıştır. Noterce onaylanan ve şerh anlaşması bulunan sözleşmelerin tapu siciline şerh edilmesi için malikin onayı gerekmediği gibi, sözleşmenin noterde re'sen düzenlenmesine de gerek yoktur. Bundan dolayı da istem üzerine tapuda işlem yapılmıştır."* (www.kazanci.com Erişim Tarihi, 03.12.2015)

[298] **Sungurbey**, s.54; **Aday**, s.624; **Acar**, Kira Hukuku, s.320.

[299] **Sungurbey**, s.54-55; **Aday**, s.625.

[300] **Aydoğdu/Kahveci**, s.466; **Seçer**, s.42; **Acar**, Kira Hukuku, s.322; Aynı yönde, Y4HD, T. 22.01.1971, E. 1971/970, K. 1971/11404; *"Kiraya verenin, Borçlar Kanunu'nun 255. (TBK m.312) maddesi hükmünce sözleşmenin yapılması sırasında veya sonradan, kira sözleşmesinin tapuya şerh verilmesine muvafakat etmiş olmadıkça, kiracının bu yoldaki tek taraflı isteğinin hukuki dayanağı olmayacağı..."* (**Esmer**, s.941, dn.97); Y14HD, T. 23.01.2007, E. 2012/418, K. 2012/9387; *"Taraflar sözleşmelerinde, sözleşmenin tapu siciline şerh edilebileceğini kararlaştırmışsa iki taraftan biri sözleşmenin bu hükmüne dayanarak tapu siciline şerh verilmesini müdürlükten isteyebilir."* (**Acar**, Kira Hukuku, s.322, dn.20).

[301] **Acar**, Kira Hukuku, s.320; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.153; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.218, dn.70; Y14HD, T. 23.01.2007, E. 2006/14184, K. 2007/418; *"Kira sözleşmesinin düzenlenmesi için genel vekâletnamenin yeterli bulunmasına rağmen bu sözleşmeden kaynaklanan kişisel hakkın özelliği, sözleşme ilişkisinden kaynaklanan borcun eşyaya bağlı bir borç haline gelmesi, üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilme olanağı ve tapuda yapılacak işlem ile doğrudan*

de, bu hakla sınırlı olmak üzere yapacağı kira sözleşmesinin şerhi yönünde istemde bulunabileceği kabul edilmektedir.[302] Hatta kira sözleşmesi ile kendisine bu yetki tanınan kiracı, alt kiracısı ile yapacağı şerh anlaşması gereğince kişisel hakkın şerhini isteyebilir[303]. Ancak alt kira sözleşmesini yapma yetkisi ile bu sözleşmenin şerhini isteme yetkisi birbirinden ayrılmalıdır. Çünkü şerh taşınmaz üzerinde ayrıca bir yük oluşturmaktadır. Bu nedenle taşınmaz maliki tarafından kiracıya özel bir yetki verilmelidir. Fakat kiraya verenin rızası olmadan alt kira ilişkisi içinde kiracı şerh anlaşması yapabilir. Böyle bir durumda kiraya veren malik şerh isteminde bulunmazsa, kiracı alt kiracıya karşı borca aykırı davranmış olur[304].

Kira sözleşmesinin süresi, şerh için bir sınırlama oluşturur. Şerh süreli veya süresiz olsun kira sözleşmesi sona erdiğinde, şerh kendiliğinden sona erer. Şerh edilmiş bir kira sözleşmesinin belirlenen süre sonunda feshedilmeyerek kendiliğinden uzaması durumunda, kendiliğinden uzayan süre için devamı ve geçerliliği kabul edilen sözleşmeye göre tapudaki şerhin yenilenmesi karara bağlanmış ise bu karara uyularak işlem yapılır. Ancak kendiliğinden uzamış sayılan fakat mahkeme kararına bağlanmamış olan sözleşmeye dayalı şerhin yenilenmesi, malikin veya onun yetkili temsilcisinin istemine bağlıdır. Şerhin yenilenmesi için yeniden bir sözleşme yapılmasına gerek yoktur. Şayet şerh edilmiş önceki sözleşmede, kiracıya sözleşmenin aynı şartlarda tapuya şerhi için yetki tanınmışsa kiracının istemiyle şerh yenilenebilir. Kiracıya bu yönde bir yetki verilmemiş ve kiralayan da istemde bulunmaktan kaçınıyorsa kiracının mahkemeye başvurarak şerh için karar alması gerekir[305].

---

taşınmaz mülkiyetinin etkilenmesi ve malikin taşınmaz üzerindeki yetkilerini daraltması olgusu karşısında şerh anlaşmasının yapılması ve buna bağlı olarak da anlaşmanın tapuya şerh edilmesi vekil aracılığı ile yapıldığında vekâletnamede özel yetkiyi zorunlu kılmaktadır. Hal böyle olunca da, eldeki davada davacının vekile verdiği vekâletname içeriğinden şerh anlaşması yapılması konusunda verilmiş özel bir yetkinin bulunmadığı, yetkisiz vekil aracılığıyla tapu kaydına şerh konulduğu asil davacının bu işleme olur vermediği de anlaşıldığına göre sözleşmedeki genel nitelikteki ifadelerden hareketle vekilin şerh anlaşması yapma yetkisinin bulunduğundan söz edilmez." (www.kazanci.com Erişim Tarihi, 03.12.2015)

[302] **Esmer,** s. 946; **Sungurbey**, s. 55; **Ayan**, Tapu Sicili, s.408; **Tekinay**, s.252; **Akipek/Akıntürk**, s.317; **Seçer**, s.42.

[303] **Ayan**, Tapu Sicili, s.408; **Tekinay**, s.252; **Akipek/Akıntürk**, s.317; **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.153; **Acar**, Kira Hukuku, s.320.

[304] **Acar**, Kira Hukuku, s.320, dn.8; Aksi yöndeki görüşe göre; malik, kiracı ile alt kiracı arasındaki şerh anlaşmasına katılmalıdır. Malikin şerh anlaşmasına katılmayıp sadece şerh isteminde bulunması kabul edilemez. Çünkü şerh isteminin geçerli olması için maliki de bağlayan bir borç ilişkisi olması gerekir (**Gürsoy**, s.326, 376).

[305] **Esmer,** s. 947-948.

k. Bağışlayana Dönme Koşullu Bağışlamalarda Bağışlayanın Hakkı

Bağışlama konusu şeyin, bağışlananın bağışlayandan önce ölmesi durumunda bağışlayana dönmesi koşuluyla yapılan bağışlamaya, bağışlayana dönme koşullu bağışlama denir (TBK m.292/I). Bir taşınmazın bağışlayana dönme koşullu olarak bağışlanmasında, konulan koşulun üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilmesi için bu durumun tapu siciline şerh edilmesi gerekir. Aksi takdirde bağışlayana dönme koşulu sadece lehine bağış yapılan kişiye karşı ileri sürülebilir[306].

Bu tür bağışlamada, bozucu koşulun tasarruf işleminde de yer alıp almadığı konusunda öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Bağışlayana dönme koşullu bağışlamada, bozucu koşulun mülkiyetin devrini sağlayan tasarruf işleminde de yer aldığını savunan görüşe göre[307], koşulun gerçekleşmesiyle mülkiyet kendiliğinden bağışlayana geri döneceğinden burada kişisel hakkın şerhi söz konusu olmaz. Yani bağışlananın, koşulun muallâkta bulunduğu zamanda yapmış olduğu tasarruflar, koşulun gerçekleşmesi ile şerhin hükümlerini ihlal ettiği oranda hükümsüz hale gelirler. Taşınmaz tapu sicilinde halen bağışlananın adına kayıtlı olduğundan yolsuz bir tescildir. Bağışlayan bu yolsuzluğun giderilmesi için dava açabilir. Bu durumda Türk Borçlar Kanunu'nun 292'nci maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenen şerh, mirası art mirasçıya devretme yükümlülüğünde olduğu gibi Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesi anlamında bir tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhtir. Bu şerh ile bağışlayan, lehtarın bağışlanan taşınmaz üzerinde üçüncü kişiler lehine yapacağı tasarruflara karşı korunmaktadır[308]. Yargıtay kararları da bu görüş doğrultusundadır[309].

---

[306] **Esmer,** s.936; **Yavuz**, s.360.

[307] **Sirmen**, s.237, dn.411; **Sirmen**, Şart, s.183; **Tandoğan**, s. 371; **Esmer,** s.936; **Yavuz**, s.360.

[308] **Sirmen**, s.237, dn.411.

[309] Y1HD, T. 28.12.1987, E. 1987/9690, K. 1987/13087; *"...BK.nın 242. maddesi, ölüme bağlı bağışlamanın özel bir türünü oluşturmaktadır. Burada, bozucu "infisahi" koşula bağlı bağışlama söz konusudur. Diğer bir anlatımla, bağışın devamlılığı bir olaya (lehine bağış yapılanın ölümüne) bağlanmış olmaktadır. Hal böyle olunca da, koşulun gerçekleşmesi halinde bağışa konu şeyin iadeten temlikine veya teslimine hacet kalmaksızın malın veya şeyin mülkiyeti kendiliğinden avdet eder. Çünkü bozucu "infisahi" koşulla askıda (muallakta bulunan tasarrufi işlem, koşulun gerçekleşmesi ile hükümsüz bir hale gelir ve bağışlananın üzerinde kalan tapu kaydı da sebepten yoksun, yolsuz bir tescil niteliğini alır. Bunun doğal sonucu olarak, hükümsüz hale gelen işlem ve tescil, zamanın geçmesi ile yeniden geçerlilik kazanamaz..."* (**Kutluay**, Ezgi, Bağışlama

Bu görüşe karşılık, bağışlananın bağışlayandan önce ölmesi bozucu koşuluna bağlı olarak yapılan bağışlamada, sadece borçlandırıcı işlemin bozucu koşulla yapılmış olduğunu kabul eden bizim de katıldığımız görüşe göre[310], koşulun gerçekleşmesiyle bağışlanan taşınmazın mülkiyeti bağışlayana geçmeyecek, bağışlananın bağışlama sözleşmesine dayanan kazanımı korunacaktır. Ancak bu kazanım artık geçerli bir hukuki sebebe dayanmadığı için bağışlayan bağışlama konusu taşınmazın iadesi yönünde bir talep hakkına sahip olacaktır. Tapu siciline yapılacak şerh ile de bu alacak hakkı güçlendirilmektedir. Şerh, koşulun gerçekleşip gerçekleşmeyeceğinin bilinmediği bir dönemde, üçüncü kişilerin bağışlanandan iyiniyetle aynî hak kazandıkları iddialarını, koşul gerçekleştikten sonra bağışlayana veya mirasçılarına karşı ileri sürmelerini engeller.

B. Tasarruf Yetkisi Kısıtlamalarına İlişkin Şerhler

Tapu kütüğünde hak sahibi olarak görünen kişinin bu hak üzerinde tasarruf yetkisine sahip olduğu kabul edilir. Tapu sicilinde aynî hak sahibi olan kişinin aynı zamanda tasarruf yetkisine de sahip olması Türk Medeni Kanunu'nun 992'inci maddesinin ve tescilin olumlu etkisinin sonucudur. Kural bu olmakla birlikte, tapu sicilinde aynî hak sahibi olarak görünen kişinin tasarruf yetkisi bulunmayabilir. Tasarruf yetkisi, bazı hukuki işlemlerle veya resmi makamlar tarafından alınan bazı kararlarla kısıtlanabilir veya ortadan kaldırılabilir. Örneğin, tapuda aynî hak sahibi olan kişinin tasarruf yetkisi haciz, ihtiyati haciz, iflas gibi nedenlerle kısıtlanabilir. Bunun yanı sıra hak sahibi olduğu malı rehnetme veya üzerinde herhangi bir aynî hak tesis etme hakkı hukuki işlemle de kısıtlanmış olabilir.

Sözleşmeleri, (Turhan Kitabevi), Ankara 2016, s.123); Aynı yönde Y4HD, T. 17.07.1985, E.6481, K.5060 sayılı karar için bkz. **Esmer,** s.937.

310 **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.218, dn.666; **Aybay/Hatemi**, s.93; **Gümüş**, s.109; **Oğuzman/Öz**, s.517; **Gümüş**, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I, (Vedat Kitapçılık), İstanbul 2012, (Özel Hükümler), s.259-260; **Kutluay**, s.123; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.428; **Yılmaz**, Merve, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Karşılaştırmalı Olarak Bağışlama Sözleşmesinin Sona Ermesi, (XII Levha Yayıncılık), İstanbul 2011, s.70; **Aday**, s.615.

Tapu sicilinde aynî hak sahibi olarak görünen kişinin tasarruf yetkisinin kısıtlandığının iyiniyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi için tasarruf yetkisinin kısıtlamasının tapu sicilinden anlaşılması gerekir[311].

Tasarruf yetkisinin kısıtlanması Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinde düzenlenmiştir. Bunun yanı sıra, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 48'inci maddesinde *"tasarruf yetkisini sınırlandıran şerhler için aranacak belgeler"* ve 49'uncu maddesinde *"tasarruf hakkını yasaklayan şerhler için aranacak belgeler"* başlığı altında da konuya ilişkin düzenleme bulunmaktadır. Aşağıda öncelikle Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenen tasarruf yetkisi kısıtlamalarına ilişkin şerhleri, ardından özel kanunlarda yer alan tasarruf yetkisi kısıtlamalarına ilişkin şerhleri inceleyeceğiz.

1. Türk Medeni Kanunu'nda Düzenlenen Tasarruf Yetkisi Kısıtlamalarına İlişkin Şerhler

Tasarruf yetkisi nedeniyle tapu kütüğüne yapılan bütün şerhler, geniş anlamda bir tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhidir. Ancak teknik anlamda tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhi Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinde temel hüküm olarak düzenlenmiştir. Maddeye göre, çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları, haciz, iflas kararı veya konkordato ile verilen süre, aile yurdu kurulması, artmirasçı atanması gibi şerh verilmesi kanunen öngörülen işlemler hakkında verilen tasarruf yetkisi kısıtlamaları tapu siciline şerh verilebilir.

Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler, Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinde sayılanlar ile sınırlı değildir. Zira kanun koyucunun madde metninde "gibi" edatını kullanmasından, maddede sayılan işlemlerin örnek olarak sayıldığı anlaşılmaktadır. Örneğin, Türk Medeni Kanunu'nun 199'uncu maddesinde düzenlenen eşin tasarruf yetkisinin kısıtlanması şerhi ve 194''üncü maddesinde düzenlenen aile konutunun şerhi tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhleridir.

Aşağıda öncelikle Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinde sayılan şerhleri, ardından eşin tasarruf yetkisinin kısıtlanması şerhini ve aile konutu şerhini,

[311] **Akipek/Akıntürk**, s.321; **Gürsoy**, s.384.

son olarak da diğer kanunlarda düzenlenen tasarruf yetkisini kısıtlayıcı şerhleri inceleyeceğiz.

a. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararları

(1) Çekişmeli Hak Kavramı ve Çekişmeli Hakka İlişkin Bazı Sorunlar

(a) Çekişmeli Hak Kavramı

Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinin birinci fıkrasının birinci bendinde çekişmeli hakların tapu siciline şerh edilebileceği düzenlenmiştir. Maddede belirtilen "çekişmeli hak" aynî değil kişisel bir haktır[312]. Zira çekişmeli aynî hakların Türk Medeni Kanunu'nun 1011'inci maddesi gereğince, geçici tescilin şerhi olarak tapu siciline işlenmesi nedeniyle, Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinde belirtilen çekişmeli hakların kapsamına kişisel hakların girdiği sonucu çıkmaktadır[313]. Dolayısıyla madde kapsamına aynî hak değişikliğine yol açan kişisel haklarla ilgili çekişmeler girmektedir. Bunun yanı sıra henüz kazanılmamış fakat yakın gelecekte kazanılması beklenen bir aynî hakka ilişkin olarak ortaya çıkan uyuşmazlıklarda verilen kararlar da bu madde kapsamında şerh edilecektir. Uyuşmazlık konusu aynî hak kazanılmış bir aynî hak ise geçici tescilin şerhini düzenleyen Türk Medeni Kanunu'nun 1011'inci maddesine göre şerh yapılacaktır[314].

Çekişmeye konu olan kişisel hak, mülkiyetin devri veya sınırlı aynî bir hakkın kurulması borcu doğuran satım, trampa, bağışlama, satış vaadi gibi bir sözleşmeden veya alım, önalım, gerialım gibi yenilik doğuran bir hakkın kullanılmasından veya bir ölüme bağlı tasarruftan ya da doğrudan doğruya bir kanun hükmünden doğabilir. Bu haklardan birine sahip olanın istemini taşınmaz malikinin yerine getirmemesi üzerine kanunun deyimi ile bir çekişme meydana gelecektir. Örnekleyici olarak saydığımız bu taahhütlerin yerine getirilmemesi durumunda

---

[312] **Kurt**, s.53; **Ertaş**, s.202; **Nomer/Ergüne,** s.130; **Gürsoy**, s.388; **Ünal/Başpınar**, s.360; **Ayan**, Tapu Sicili, s.402; **Doğan**, Murat, Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisinin Kısıtlamasının Şerhi, (Seçkin Yayınları), Ankara 2004, s.45; **Gümüş**, s.12; **Tekinay**, s.641-642; **Yakuppur**, s.68.

[313] **Ertaş**, s.202; **Kurt**, s.53, **Doğan**, s.45; **Tekinay**, s.258; **Karahasan**, s.642.

[314] **Ayan**, Tapu Sicili, s.402; **Doğan**, s.45.

ortaya çıkan uyuşmazlıklarda, yani ifa davalarında çekişmeli hakkın şerhi gündeme gelir. Böyle bir durumda davacı taşınmaz üzerinde aynî bir hakka sahip olduğunu iddia etmemekte, sadece temlik borcunun ifasını talep etmektedir. Başka bir ifadeyle, madde ile taşınmaz üzerinde aynî hak değişikliğini gerektirecek uyuşmazlık konusu kişisel haklar, malikin tasarruflarına karşı özellikle mahkemelerce korunmaktadır[315]. Zira davanın açılmış olması taşınmaz malikinin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisini kural olarak sona erdirmeyecektir. Taşınmaz maliki dava sürecinde taşınmazın üstünde üçüncü kişiler lehine aynî hak tesis edebilecektir. Bu nedenle, dava sonuçlandığında kişisel hak sahibinin taşınmaz üzerindeki hakkını elde etmesi kısmen veya tamamen imkânsız hale gelecektir[316].

Örnek vermek gerekirse, alıcı (A) ile satıcı (S) arasında yapılmış bir satış sözleşmesinde (A)'nın borcu satış bedelini ödemek, (S)'nin borcu ise taşınmazın mülkiyetinin (A)'ya geçirmektir. (A)'nın borcunu ifa etmesine veya ifayı teklif etmesine rağmen (S) taşınmazın mülkiyetinin (A)'ya devri için tescil isteminde bulunmaktan kaçınırsa, (A) Türk Medeni Kanunu'nun 716'ncı maddesi gereğince mahkemeden taşınmaz mülkiyetinin kendisine devrini talep edebilir. Ancak böyle bir davanın açılması malik olan (S)'nin tasarruf yetkisini tek başına sınırlamayacağı için (S) taşınmazı, dava devam ederken iyiniyetli bir üçüncü kişiye satıp üzerine tescil ettirebilir veya sınırlı aynî hak tesis edebilir. Bu sakıncanın ortadan kaldırılabilmesi için (A), mahkemeden taşınmaz üzerindeki kişisel hakkının çekişmeli olduğunun tapu siciline şerh edilmesini mahkemeden talep edilebilir.

Aynı şekilde, mirasbırakanın vasiyetname ile bir kimseye belirli bir mal bırakması durumunda mirasçılar ifadan kaçınırlarsa, vasiyet alacaklısı Türk Medeni Kanunu'nun 716'ncı maddesine göre açacağı davada Türk Medeni Kanunu'nun

---

[315] **Doğan**, s.46; **Yakuppur**, s.58.

[316] Y1HD, T. 02.04.2001, E. 2001/3349, K. 2001/3811*; "Uyuşmazlık, kişisel hak sahibi olan davacı lehine mülkiyet hakkı doğmadan (ferağa icbar davası derdest iken) kooperatif üyesi Abdullah'ın vergi borcu nedeniyle konulan haciz şerhinin terkin edilip edilemeyeceğinde toplanmaktadır. Bilindiği üzere, kooperatif üyesiyle davacı arasındaki temlike yönelik sözleşmenin kişisel hak doğuracağı ve değinilen sözleşmeye dayanılarak açılan dava sonucunda verilen kararın yenilik doğurucu nitelikte olduğu ve kesinleşmesiyle yeni malike ayni hak sağlayacağı kuşkusuzdur. Başka bir anlatımla, mülkiyet önceki malikte iken ve onun vergi borcu nedeniyle haciz şerhi konulup haciz şerhi mevcut iken mülkiyet hükmen yeni malike geçtiğinden; değinilen şerhin korunması zorunludur. Bu durumda, haciz şerhi önceki malikle yeni malik arasında bir iç sorun olarak çözümlenmesi gereken bir husus olup, vergi alacaklısı hazine alacağına etkili değildir. Hal böyle olunca, davanın reddine kararı verilmesi gerekirken…"* (**Doğan**, s.46-47).

1010'uncu maddesinin birinci fıkrasının birinci bendine dayanarak şerh verilmesini isteyebilecektir[317].

Türk Medeni Kanunu'nun 1013'üncü maddesine göre tescilin ya da 1014'üncü maddesine göre terkinin yapılmasında ve hatta aynî hak değişikliğine yol açacak her türlü kişisel hakkın korunmasında Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinin birinci fıkrasının birinci bendinden yararlanılabilecektir[318]. Örneğin, bir üst hakkının devri taahhüdünü içeren sözleşmede, borçlu tescil isteminden kaçınırsa buna ilişkin davada mahkeme şerh verilmesine karar verebilir[319].

(b) Çekişmeli Hakka İlişkin Bazı Sorunlar

Çekişmeli hak konusunda tartışmalı olan nokta, maddeye göre şerh edilecek çekişmeli kişisel hakkın şerh konusu taşınmaza ilişkin bir kişisel hak olması gerekip gerekmediği konusudur. Öğretide bir görüşe göre[320], taşınmazla ilgisi olmayan alacak haklarının da Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinin birinci fıkrasının birinci bendine göre şerh edilebilmesi mümkündür.

Diğer bir görüşe göre[321], buradaki kişisel haklar iki gruba ayrılabilir. Birinci grupta şerh edilmediği takdirde sahibine malike karşı Türk Medeni Kanunu'nun 716'ncı maddesine göre cebri tescil davası açma hakkı veren kişisel haklar yer almaktadır. Bu şerh ile üçüncü kişilerin Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesi ile aynî hak kazanımları önlenmektedir. İkinci grupta ise taşınmaz ile ilgisi olmayan alacak hakları yer almaktadır. Bu şerh ile İcra ve İflas Kanunu'nun 277'nci maddesi anlamında, alacaklıdan mal kaçırmak maksadıyla taşınmaz malikinin yapacağı tasarruf işlemleri önlenmektedir[322]. Örneğin, elinde borçlarını karşılayacak miktarda malvarlığı bulunmayan borçlunun daha önce üçüncü kişiler lehine yaptığı tasarruf işlemlerinin İcra ve İflas Kanunu'nun 277'nci maddesinde belirtilen şatları taşıması durumunda iptali mahkemeden talep edilebilir. Açılan tasarrufun iptali davasında davacı, tapuda halen malik olarak görünen davalının, dava devam ederken

[317] **Doğan**, s.48.
[318] **Sirmen**, s.243; **Doğan**, s.54;
[319] **Doğan**,s. 56.
[320] **Ünal/Başpınar**, 360-361; **Tekinay**, s.259; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.303.
[321] **Ertaş**, s.202; **Kurt**, s.53, dn. 227; **Doğan**, s.53.
[322] **Ertaş**, s.202; **Kurt**, s.53-54; **Seçer**, s.46.

taşınmazın başkasına devrini önlemek için mahkemeden bu yönde bir karar verilmesini talep edebilir ve bu yönde alınan karar tapu siciline şerh edilebilir[323].

Bizim de katıldığımız görüşe göre ise[324], çekişmeli kişisel hakkın, münhasıran üzerine şerh konulacak taşınmaza ilişkin olması gerekmektedir. Çekişmeli hak taşınmazın mülkiyetinin devrine veya onun üzerinde sınırlı aynî hak kurulmasına ya da Türk Medeni Kanunu'nun 1009'uncu maddesi kapsamında bir kişisel hakkın şerhini sağlamaya yönelik olmalıdır. Ayrıca, İcra ve İflas Kanunu'nun 277'nci ve devamı maddelerine göre açılan bir iptal davasında Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinin birinci fıkrasının birinci bendine dayanmaya ne imkân ne de gerek bulunmaktadır. Çünkü İcra ve İflas Kanununun 281'inci fıkrasında bu duruma ilişkin özel bir hüküm yer almaktadır. Hükme göre,

> *"Hâkim, iptale tabi tasarrufların konusu olan mallar hakkında alacaklının talebi üzerine ihtiyati haciz kararı verebilir".*

Bu hüküm karşısında iptal davası açan alacaklının hakkını korumak, taşınmazın dava esnasında iyiniyetli üçüncü kişi tarafından kazanımını önlemek için hâkimin başvuracağı yol tasarrufun konusunu oluşturan malın ihtiyati haczine karar vermektir. Hâkim ihtiyati hacze karar vermişse, taşınmazlar bakımından Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinin birinci fıkrasının birinci bendine göre değil, ikinci bendine göre ihtiyati haciz şerhi sağlanabilecektir[325].

Öğretide, kanunun öngörmediği bir taahhüdün örneğin, mülkiyet hakkının muhtevasına veya ahlaka aykırı olmamak şartı ile taşınmazı belirli bir süre içinde temlik etmeme taahhüdünün, bir taşınmaza ilişkin bir kaçınma borcu olarak Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinin birinci fıkrasının birinci bendi gereğince şerhe konu olabileceği ileri sürülmektedir[326]. Bu görüş, tasarruf yetkisi kısıtlamasının ancak kanunun öngördüğü hallerde söz konusu olabileceğine dair kurala aykırı olduğu gerekçe gösterilerek eleştirilmiştir[327]. Kanımızca bu eleştiri yerindedir. Şöyle ki, taraflar sözleşmeyle şerh edilebilir bir tasarruf yetkisi kısıtlaması meydana getiremezler. Böyle bir şerhin kabul edilmesi, sadece borç doğurucu nitelik taşıyan bir sözleşmenin üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilmesine imkân tanır. Bu durum

---

[323] **Ünal/Başpınar**, s.360; **Sirmen**, s.244; **Ertaş**, s.202; **Tekinay**, s.259; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.303.
[324] **Doğan**, s.50; **Akipek/Akıntürk**, s.322.
[325] **Doğan**, s.51.
[326] Homberger'den alıntı yapan **Doğan**, s.48;**Gürsoy**, s.384.
[327] **Doğan**, s.48-49.

kişisel hakların şerhi ve özellikle tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhleri bakımından geçerli olan sınırlı sayı ilkesinin dolanılması anlamını taşır.

Alacaklılarından mal kaçırmak amacıyla mirası reddeden mirasçının alacaklıları tarafından Türk Medeni Kanunu'nun 617'nci maddesine dayanılarak açılan iptal davalarında ve geçerli bir şerh anlaşmasının varlığına rağmen şerh isteminde bulunmaktan kaçınan malik aleyhine Türk Medeni Kanunu'nun 716'ncı maddesi kıyasen uygulanarak açılan davada tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhinin verilmesi istenebilir[328]. Öğretide bir görüşe göre[329], burada mirasçıların tereke mallarını elden çıkarmalarını önlemek için, İcra ve İflas Kanunu'nun 281'inci maddesinin ikinci fıkrası kıyasen uygulanarak terekede bulunan mallara ihtiyati haciz konulmasını sağlamak daha elverişli bir yoldur. Bu durumda Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinin birinci fıkrasının birinci bendine değil, ikinci bendine dayanarak bir şerh verilecektir.

Türk Medeni Kanunu'nun 637'inci maddesinin üçüncü fıkrasında, miras sebebiyle istihkak davasında, hâkim davacının istemi üzerine hakkın korunması için tapu siciline şerh verilmesine karar verebilir. Öğretide, bu şerhin tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhi mi yoksa geçici tescilin şerhi mi olduğu hususu tartışmalıdır. Bir görüşe göre[330], burada Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinin birinci fıkrasının birinci bendi anlamında bir tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhi vardır. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise[331], miras sebebiyle istihkak davası miras hakkına dayanan aynî nitelikte bir davadır ve mirasçıların bu dava ile iddia ettikleri hak genellikle kişisel nitelikte değil aynî niteliktedir. Bu nedenle, dava esnasında verilecek olan tedbir niteliğindeki şerh, Türk Medeni Kanunu'nun 1011'inci maddesi anlamında geçici tescilin şerhi niteliğindedir[332].

(2) Şerhin Tapu Siciline Yazılması ve Terkini

Tapu siciline tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhin işlenebilmesi için Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na göre mahkemeden bu konuda bir karar verilmesi

[328] **Ayan**, Tapu Sicili, s.403; **Ünal/Başpınar**, s.361; **Sirmen**, s.244; **Tekinay**, s.259.
[329] **Doğan**, s.52.
[330] **Saymen/Elbir**, s.264-265.
[331] Leemann'dan aktaran **Doğan**, s.56-57.
[332] Leemann'dan aktaran **Doğan**, s.56-57.

gerekmektedir. Salt kişisel hak sahibinin tapu memuruna bu yöndeki istemi şerh verilmesi için yeterli olmayacaktır. Mahkemenin vereceği karar ihtiyati tedbir niteliğinde bir karardır. Bu nedenle Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun ihtiyati tedbiri düzenleyen hükümlerine tabidir. Mahkemenin vereceği tedbir kararına dayanılarak Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinin birinci fıkrasının birinci bendine göre çekişmeli hakkın şerhi taşınmazın tapu kütüğüne işlenecektir. Tapu memurunun hâkimin vereceği kararı inceleme ve şerhin şartlarının mevcut olup olmadığını kontrol etme yetkisi yoktur. İhtiyati tedbir kararı verilmesi, dava açılmadan önce de esas hakkında görevli ve yetkili mahkemeden talep edilebilir (HMK m.390/I). Böyle bir durumda, tedbir talep edenin, tedbir kararının uygulanmasını talep ettiği tarihten itibaren iki hafta içinde esas hakkındaki davasını açmak zorundadır. Aksi takdirde tedbir kendiliğinden kalkar (HMK m.397).

Çekişmeli hakkın şerhi, lehine şerh yapılan kişinin yazılı istemi ile terkin edilebilir (TMK m.1014). Bunun yanı sıra, çekişmeli hakkın şerhine ilişkin karar bir ihtiyati tedbir niteliğinde olduğundan, şerhin terkini de ihtiyati tedbirin sona ermesine ilişkin hükümlere tabidir[333]. Esasa ilişkin dava açılmadan önce ihtiyati tedbir kararı verilmişse ve uygulanmasının talep edildiği tarihten itibaren iki hafta içinde esas hakkındaki dava açılmamışsa tedbir kendiliğinden kalkar. Bunun sonucunda ihtiyati tedbir olan şerhin verilmesine karar veren mahkeme, şerhin terkin edilmesi gerektiğini tapu müdürlüğüne bildirir. Burada şerh kendiliğinden sona erdiğinden ilgililerin şerhin terkinini isteyebilecekleri gibi tapu memuru da re'sen terkin işlemini yapabilir[334] (TMK m.1026). Şerh verilmesine ilişkin ihtiyati tedbir kararına itiraz sonucunda (HMK m.394) veya aleyhine tedbir kararı verilen kişinin güvence göstermesi nedeniyle (HMK m.395) ihtiyati tedbir kararı kaldırılmışsa şerhin terkin edilmesi gerekir. Şerhin sona erdiği mahkeme tarafından tapu müdürlüğüne bildirilir[335].

Şerhe ilişkin kararın esas hakkındaki davanın sonuna kadar devam edeceğine karar verilmişse, dava sona erdiğinde tedbir de kendiliğinden kalkar. Dava, aleyhine tedbir kararı verilen lehine sonuçlanmışsa, mahkemenin kararı tapu müdürlüğüne bildirmesi veya davalının kararı ibraz ederek istemde bulunması üzerine şerh terkin

[333] **Doğan**, s. 217; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.311; **Gürsoy**, s.400; **Reisoğlu**, s.183.
[334] **Doğan**, s.217-218.
[335] **Doğan**, s.218; **Reisoğlu**, s.183.

edilir. Dava, lehine şerh verilen kişi lehine sonuçlanmışsa, onun adına tapu kütüğünde tescil işleminin yapılmasıyla şerh de terkin edilir[336].

Geçici tescil şerhine karar veren mahkeme, şerhin süresini belirlemişse, tedbir kararı sürenin bitmesiyle sona erecektir. Bu durumda tapu memurunun şerhi re'sen terkin etmesi mümkündür[337] (TMK m.1026).

(3) Şerhin Etkisi

Mahkemenin verdiği kararın tapu siciline şerh edilmesi ile tasarruf yetkisi kısıtlanmış olur ve bu bakımdan şerh kurucu bir etkiye sahiptir[338]. Mahkeme kararı doğrultusunda tapu siciline işlenen şerh, şerhin verilmesinden sonra taşınmaz üzerinde hak iktisap eden kişilere karşı, şerh edilen kişisel hakkın ileri sürülmesini sağlar. Bu nedenle söz konusu şerhler kural olarak taşınmaz malikinin tasarruf yetkisini ortadan kaldırmaz ve tapu kütüğünü kilitlemez[339]. Nitekim çekişmeli hakların şerhi Tapu Sicili Tüzüğü'nde tasarruf yetkisini yasaklayan şerhler (TST m.49) arasında değil tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler (TST m.48) arasında sayılmıştır. Fakat uygulamada mahkemeler malikin tasarruf yetkisini ortadan kaldırıcı başka bir deyişle malikin taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunmasını yasaklayan şerh kararları vermektedirler[340].

Şerhten sonra gerçekleşen üçüncü kişilerin mülkiyet, sınırlı aynî hak ve şerh konusu kişisel hakların iktisabı geçerlidir. Ancak şerhten yararlanan kişi uyuşmazlığın lehine sonuçlanmasından sonra dava konusu aynî hakkının tescilini isteyebilir ve şerh sonrasından kararın kesinleşmesine kadar geçen sürede, taşınmaz üzerinde aynî hak kazanan üçüncü kişiler bu istemleri yerine getirmekle yükümlüdürler. Şerhten sonra oluşan kazanımlar geçerlidir ve şerhle korunan hakkın mahkeme kararıyla elde edilmesi bu geçerliliği etkilemez. Ancak şerh, lehine şerh

---

[336] **Doğan**, s.218-219; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.311.
[337] **Doğan**, s.218.
[338] **Doğan**, s.142; **Yakuppur**, s.69.
[339] **Tekinay**, s.260; **Gümüş**, s.13; **Kurt**, s.54; **Ertaş**, s.202;**Gürsoy**, s.397; **Ünal/Başpınar**, s.361; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 256; **Yakuppur**, s.69; **Cansel**, s.115.
[340] **Kurt**, s..54; **Ertaş**, s.202; **Ünal/Başpınar**, s.361; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 256; **Gürsoy**, s.396; **Seçer**, s.46; Bu uygulamanın eleştirisi için bkz. **Doğan**, s.146-149; **Yakuppur**, s.69.

verilen kişiye kişisel hakkının borçlusuna karşı yöneltebileceği istemleri, şerhten sonra hak kazanan kişilere karşı da ileri sürebilme imkânı verir[341].

Kişisel hakka dayanılarak açılan dava, halen tapu sicilinde kayıtlı olan veya sonradan aynî hak kazanan kişilere karşı olmadığından, onlar hakkında sonuçlarını kendiliğinden gerçekleştirmez. Bu kişilerin lehine şerh verilen kişi lehine tescile veya kendi haklarının terkinine rıza göstermeleri gerekir (TMK m.1013 ve 1014). Gerekli olan bu rızanın verilmemesi durumunda ise lehine şerh verilen hak sahibi, Türk Medeni Kanunu'nun 1025'inci maddesi uyarınca tapu kütüğünün düzeltilmesi davası açabilir. Şerh sonrasında taşınmaz üzerinde aynî hak iktisap eden üçüncü kişiler buna katlanmak zorundadırlar[342]. Fakat uygulamada mahkemeler malikin tasarruf yetkisini ortadan kaldıran şerh kararları verdiğinden şerh ile birlikte tapu kütüğü kilitlenmektedir. Bu nedenle kişisel hakka dayanılarak açılan dava sırasında malik taşınmazı üçüncü kişilere devredememekte ve bu sorun gündeme gelmemektedir.

b. Haciz, İflas veya Konkordato Üzerine Alınan Kararlar

Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinin birinci fıkrasının ikinci bendine göre haciz, iflas veya konkordato süresi verilmesine ilişkin kararlar, tapu kütüğüne şerh verilebilir. Madde metninde açıkça belirtilmese de, haciz ile aynı mahiyette olan ihtiyati haciz (İİK m.261/II) ve geçici haczin (İİK m.69) de şerh edilmesi mümkündür.

Haciz, iflas kararı ve konkordato ile verilen sürenin şerhinde söz konusu şerh, açıklayıcı bir rol oynar. Söz konusu şerhler taşınmaz malikinin tasarruf yetkisinin kısıtlanmasında kurucu nitelikte değildir. Tasarruf yetkisinin kısıtlanması ayrıca İcra ve İflas Kanunu'nun ilgili hükümlerinde de düzenlenmiştir. Bu düzenlemeleri de dikkate alarak aşağıda haciz, iflas kararı ve konkordato süresi verilmesine ilişkin karar sonucu tapu siciline işlenen tasarruf yetkisini kısıtlayıcı şerhleri ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

[341] **Doğan**, s.142; **Gümüş**, s.13; **Gürsoy**, s.298;**Yakuppur**, s.69; **Cansel**, s.115.
[342]**Gümüş**, s.13; **Doğan**, s.143.

(1) Haciz Şerhi

Haciz, alacaklının borçluya ait mallara icra dairesi aracılığı ile el koymasıdır. Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinin birinci fıkrasının ikinci bendine göre haciz tapu kütüğüne şerh verilebilir. Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun'un 73'üncü maddesi gereğince kamu alacakları için yapılan hacizler de taşınmazın tapu kütüğü sayfasına şerh verilir.

Haciz şerhinin tapu siciline kaydedilebilmesi için çekişmeli hakların veya geçici tescilin şerhinde olduğu gibi herhangi bir mahkeme kararına gerek yoktur. İcra ve İflas Kanunu'nun 91'inci maddesinin birinci fıkrasına göre;

> *"Taşınmazın haczi ile tasarruf hakkı Medeni Kanun'un 920'nci maddesi (yeni 1010'uncu maddesi) anlamında tahdide uğrar. Sicile kaydedilmek üzere haciz keyfiyeti, ne miktar meblağ için yapıldığı ve alacaklının adı ile tebliğe yarar adresi icra dairesi tarafından tapu siciline bildirilir."*

İcra ve İflas Kanunu gereğince yapılan bildirim sonrasında taşınmaz üzerindeki haciz tapu siciline şerh edilir.

Paylı mülkiyet konusu taşınmazın haczi durumunda Türk Medeni Kanunu'nun 688'inci maddesinin üçüncü fıkrası gereğince, borçlunun paylı mülkiyetteki payı haczedilebilir. Söz konusu pay üzerindeki haczin şerh edilmesine de herhangi bir engel bulunmamaktadır[343]. Taşınmaz üzerinde elbirliği mülkiyetinin bulunması durumunda ise tasfiye sonunda elde edilecek olan pay haczedilebilir. Borçlunun elbirliği ile mülkiyeti şeklinde ortak olduğu belirli bir taşınmazdaki tasfiye sonundaki payının haczinin şerhi de mümkündür (İİK m.94/I).

Şerhi kaydettiren icra dairesinin tapu müdürlüğüne icra takibinin sona erdiğini ve bu nedenle şerhin terkin edilmesi gerektiğini bildirmesi üzerine, haciz şerhi terkin edilir[344]. Alacaklı iki yıl içinde haczedilmiş taşınmazın satılmasını talep etmez (İİK m.106) veya talep geri alınıp da kanuni süre içinde yenilenmezse haciz kendiliğinden kalkar (İİK m.110). Böyle bir durumda icra dairesi haczin kalktığını tapu müdürlüğüne re'sen bildirir. Bildirim üzerine tapu müdürlüğü şerhi terkin eder[345]. Son olarak belirtmek gerekir ki, haczi talep eden alacaklı, haciz şerhinin

[343] **Doğan**, s.63.
[344] **Doğan**, s.219.
[345] **Doğan**, s.219.

terkinini tapu müdürlüğünden doğrudan isteyemez. Alacaklı bu istemini icra dairesine bildirmelidir[346].

Aşağıda öncelikle haciz şerhinin etkisini ve sonrasında haciz şerhinin kapsamına giren durumları ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

(a) Şerhin Etkisi

Haciz ile birlikte taşınmaz malikinin tasarruf yetkisi kısıtlanır. Başka bir deyişle taşınmaz malikinin tasarruf yetkisi kısıtlaması haciz şerhinin verilmesinden önce de mevcuttur. Bu nedenle tapu siciline yapılan şerh yenilik doğuran bir etkiye sahip değildir[347]. Bu bakımdan şerh açıklayıcı niteliktedir. Bunun nedeni, haciz şerhinin Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesine ek olarak kamu hukuku karakterli olan İcra ve İflas Kanunu hükmü gereğince tapu siciline kaydedilmesidir[348].

Taşınmazın haczedilmesiyle, borçlunun haczedilen taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisi alacağın tutarı oranında kısıtlanır. Haciz işleminin tapu kütüğüne şerhi, taşınmazın başkalarına devrini önlemez; buna karşılık alacaklının zarar görmesinin önüne geçer. Başka bir deyişle şerh tapu sicilini kilitlemez[349]. Örneğin, malik hacizli taşınmaz malı devredebilir, üzerinde sınırlı aynî hak tesis edebilir, bağışlayabilir. Hacizli taşınmaz üzerinde bu şekilde aynî hak kazanan kişiler, haciz alacaklısının hacizli taşınmazın bedeli üzerindeki hakkından sonra gelirler[350].

Öğretide bir görüşe göre[351], haciz şerhi verilmemişse, haciz iyiniyetle aynî hak kazanan kimselere etkili olmaz. Burada iyiniyetli üçüncü kişiler değil bizzat

---

[346] **Doğan**, s.219.

[347] **Doğan**, s.62 ve s.157; **Özmen**, Seba, "Türk Hukukunda Hacizlerin Şerhle Kazandığı Hukuki Nitelik ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçların İrdelenmesi", (Ankara Barosu Dergisi, Yıl 1991, Sayı 2) s.193; **Nomer/Ergüne**, s. 134; **Gürsoy**, s.36; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.257; **Gümüş**, s.13; **Tekinay**, s.262; Malikin tasarruf yetkisinin haciz şerhinin tapu siciline kaydedilmesi ile gerçekleşeceğini kabul eden görüş için bkz. **Seçer**, s.46.

[348] **Özmen**, s.193.

[349] **Ünal/Başpınar**, s.362; **Tekinay**, s.260; **Karahasan**, s.643; **Doğan**, s.159; **Gümüş**, s.13; **Kurt**, s.54; **Gürsoy**, s.298; **Postacıoğlu**, İlhan E., İcra Hukuku Esasları, (Fakülteler Matbaası), İstanbul 1982, s.319; **Yakuppur**, s.75; **Seçer**, s.46; **Cansel**, s.36 ve 116.

[350] **Kuru**, Baki, İcra İflas Hukuku El Kitabı, (Türkmen Kitabevi), İstanbul 2004, s. 389; **Doğan**, s.153; **Postacıoğlu**, s.323.

[351] **Nomer/Ergüne**, s.134; **Yakuppur**, s.77; Aynı yönde bir görüşe göre, haciz kararı tekemmül ettiği anda gerçek tasarruf yetkisi sınırlaması şerhinin sağladığı etkiyi, şerh olmaksızın sağlamaktadır. Bu nedenle taşınmaz üzerinde, henüz şerh edilmemiş bir haczin varlığını bilerek, aynî hak iktisap

borçlu malik ile işlem yapan iyiniyetli kişinin aynî hak kazanımının korunması söz konusudur. Başka bir deyişle, malikten iyiniyetle ilk iktisapta bulunan kişinin iyiniyeti bu görüşe göre korunacaktır. Bizim de katıldığımız aksi yöndeki görüşe göre[352], işlem tarafı kişinin iyiniyeti alacaklılara karşı koruma görmez. İşlem tarafı kişi adına yapılan tescil de yolsuz tescil niteliğindedir. Haciz durumunda tapu sicilindeki kayda güvenen ve hak sahibinin tasarruf yetkisinin kısıtlı olduğunu bilmeyen ve bilmesi gerekmeyen işlem tarafının iyiniyeti alacaklıklıların haklarıyla çatıştığı sürece korunmaz. Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinin ikinci bendi uyarınca verilen şerh, borçlunun temlik ettiği hacizli taşınmazı edinen kimseden aynî hak kazanacak olan üçüncü kişilerin iyiniyetini bertaraf eder ve haczin onlara karşı ileri sürülmesini sağlar[353].

Haciz kararının şerhten önce hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başlaması nedeniyle henüz şerh yapılmamış olsa bile malikin tasarruf yetkisinin kısıtlandığı haczi bilen kişilere karşı ileri sürülebilir. Haczi bilerek aynî hak iktisap eden kişi, taşınmazın cebri icra yolu ile satılmasına katlanmak zorunda kalacaktır[354].

---

eden kişi, taşınmazın cebri icra ile satılmasına katlanmak zorunda kalır. Buna karşılık, taşınmaz üzerindeki şerh edilmemiş haczin varlığını bilmeyerek veya bilmesi gerekmeksizin aynî hak iktisap eden kişi, iyiniyetli olarak Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesi uyarınca taşınmazı gerçek tasarruf yetkisi sınırlaması şerhi etkisinden arınmış olarak kazanabilir (**Gümüş**, s.14, dn.12)**.**

352 **Sirmen**, s.244-245; **Özmen**, s.195; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.259; **Reisoğlu**, s.213; **Doğan**, s.153; **Yakuppur**, s.77; **Kuru**, s.383 ve s.389; **Cansel**, s.36.

353 **Sirmen**, s.245; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir** s.257; **Kuru**, s.389; **Doğan**, s.63; **Postacıoğlu**, s.323. YHGK, T. 13.11.2002, E. 2002/15-846, K.2002/907; *"...Somut olayda, dava konusu taşınmaz üzerinde tedbir ve ihtiyati haciz şerhi bulunmaktadır. Söz konusu şerhlere rağmen taşınmazı satın alan üçüncü kişinin iyi niyetli olduğu ileri sürülemez. Borçlunun mal kaçırma kastını bildiğinin kabulü gerekir. Kötü niyetli üçüncü şahıs lehine yapılan tasarruf iptale tabidir..."* (www.kazanci.com, Erişim Tarihi, 30.08.2015).

354 **Gümüş**, s.14, dn.12; Y14HD, T. 16.01.2007, E. 2006/12595, K. 2007/162; "*Haciz, kesinleşmiş icra takibinin konusu olan bir alacağın ödenmesini teminen borçluya ait ve haczi kabil bulunan mallara bir bakıma takibi yapan İcra Müdürlüğünün el koyması işlemidir. İİK m. 91 hükmünce gayrimenkulün haczi ile takip konusu borç ve eşya arasında ilişki kurulur ve tasarruf yetkisi Türk Medeni Kanunu m. 1010 anlamında kısıtlanmış olur. Bu tür kişisel haklar tapu kütüğüne şerh verilmekle hak sahibine eşya üzerinde dolaylı da olsa hakimiyet hakkı kurmasını sağlamaz ise de, tasarruf yetkisinin dar manada kısıtlanması sonucunu doğurduğundan taşınmaz üzerinde sonradan bu hakla bağdaşmayan hak kazanan kişilere karşı da ileri sürülebilir hale gelir.*
Az yukarıda sözü edildiği üzere İİK m. 91'e dayanılarak İcra Müdürlüğünün emri ile taşınmaz mal kaydı üzerine konulan haciz şerhi eşyayı borca bağımlı kıldığından Türk Medeni Kanunu m. 1010 hükmünce malikin tasarruf hakkını kısıtlar." (www.kazanci.com, Erişim Tarihi 30.08.2015).

(b) Şerhin Kapsamına Giren Durumlar

İcra ve İflas Kanunu'nda açıkça ihtiyati haczin şerhi düzenlenmemiştir. Fakat İcra ve İflas Kanunu'nun 261'inci maddesi gereğince hacizdeki esaslar ihtiyati hacze de uygulanır. Bu nedenle ihtiyati haciz durumunda da tapu siciline şerh verilebilecektir[355].

Geçici haciz ise bazı farklılar dışında kesin haciz gibi hüküm ve sonuç doğurur. Geçici hacizle borçlunun taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisi kısıtlanacaktır ve geçici haciz kararının verilmesi ile bu kısıtlama tapu siciline şerh edilecektir. Geçici haciz kesin hacze dönüşmedikçe (İİK m.69/III), ihtiyati haciz de kesinleşmedikçe (İİK m.264) haczedilen malların paraya çevrilmesi talep edilemez. Bu nedenle her iki haciz türünde de şerhin etkisi, kesin hacze dönüşme kaydıyla, şerh verildiği tarihten itibaren geçerli olmak üzere doğar.

İpoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin söz konusu olduğu durumlarda, icra memuru, ipoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin başladığını tapu idaresine haber vermeye mecburdur. Tapu memuru, keyfiyeti taşınmazın siciline şerh verir ve taşınmazı bu şerh tarihinden sonra iktisap edenlere icra veya ödeme emri tebliğ olunmaz.

İhtiyati haciz ve geçici haczin kalkması durumunda haciz şerhinin terkinindeki usullere göre bu şerhlerin terkini yapılır. İcra ve İflas Kanunu'nun 264'üncü maddesi gereğince ihtiyati haciz şerhinin hükümsüz kaldığı durumlarda, icra memuru re'sen koruma tedbirlerini kaldırır. Bu kapsamda tapu müdürlüğüne terkin için yazı yazılır. İhtiyati haciz ve geçici haciz kesin hacze çevrilmişse, kesin haczin şerh edilmesiyle, bunların şerhi terkin edilir[356].

(2) İflas Şerhi

İcra ve İflas Kanunu'nun 166'ncı maddesine göre, iflas kararı verilmesinin iflas idaresine bildirilmesi üzerine, iflas idaresi kendiliğinden durumu tapu dairesine

---

[355] **Doğan**, s.68; **Esmer**, s.975; Y14HD, T. 26.06.2006, E. 2006/6282, K. 2006/7391,*"Diğer mevzuatın öngördüğü şerhlerden bazıları ise, İhtiyatı tedbir şerhi (HUMK.101), kamu haczi (6183 sayılı amme alacakları tahsil usulü hakkında kanun 13, 73), kamulaştırma şerhi, bağışlama vaadinden (Borçlar Kanunu 238) ibarettir."* (www.kazanci.com, Erişim Tarihi 30.08.2015).

[356] **Doğan**, s.220.

bildirerek şerhin yapılmasını sağlar. İflas kararı kendisine bildirilen tapu sicil müdürlüğü, bu kararı Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinin birinci fıkrasının ikinci bendi gereğince müflisin tapu kütüğünde kayıtlı taşınmazı üzerine şerh eder.

Tapu siciline şerh işlenmemiş olsa dahi malikin tasarruf yetkisi İcra ve İflas Kanunu'nun 191'inci maddesine göre kısıtlanmış olur. Söz konusu hükme göre;

> "*Borçlunun iflas açıldıktan sonra masaya ait mallar üzerinde her türlü tasarrufu alacaklılara karşı hükümsüzdür.*"

Taşınmaza ilişkin verilecek şerh, bu tasarruf yetkisi kısıtlamasını açıklayıcı niteliktedir[357].

Öğretide bir görüşe göre[358], iflas kararının şerhi, borçlunun iflas masasına giren malları üzerinde kesin bir temlik yasağı oluşturur. İflas kararıyla birlikte borçlunun iflas masasına giren malları üzerinde tasarruf yetkisi kalkar ve artık hiçbir şekilde bu mallar üzerinde tasarrufta bulunamaz. Şerhin verilmesi tapu kütüğünün işlemlere kapatılması anlamına gelmektedir. Ayrıca bu görüş, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 49'uncu maddesini gerekçe olarak göstermektedir. İflas kararının tapu siciline şerh verilebilmesi için aranacak belgeleri açıklayan söz konusu 49'uncu maddenin başlığı "tasarruf hakkını yasaklayan şerhler için aranacak belgeler" şeklindedir. Bu görüşe göre, bu düzenlemeden, iflas kararının şerhi ile müflisin taşınmaz üzerinde tasarruf hakkının yasaklandığı sonucuna ulaşılmaktadır[359].

Yine bu görüşe göre, müflisin masa malları üzerinde tasarruf yetkisi, İcra ve İflas Kanunu gereğince kaldırıldığından, malikin tapu sicilinde tasarruf işlemi sonucunu doğurabilecek işlemlerin usulî prosedürünü başlatma yetkisi de yoktur. Bu nedenle taşınmaz üzerinde aynî hak değişikliği yaratacak değişikliklerin yapılmasını isteme yetkisi müfliste değil, iflas idaresindedir[360]. Bu nedenle tapu memuru, masa malı niteliğindeki taşınmaz üzerinde aynî hak değişikliğine neden olacak istemlerde iflas idaresi tarafından taşınmaz malikine veya istemde bulunan diğer bir kişiye izin

---

[357] **Nomer/Ergüne**, s.134; **Yakuppur**, s.77; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.255; **Kurt**, s.55; **Gürsoy**, s.399; **Seçer**, s.46; **Cansel**, s.37 ve 118.

[358] **Sirmen**, s.245; **Ayan**, Tapu Sicili, s.404; **Özmen**, s.186; **Reisoğlu**, s.184; **Ünal/Başpınar**, s.362; **Esener/Güven**, s.152; **Başözen**, Ahmet, Müflisin Tasarruf Yetkisi, Ankara 2005; s.337; **Tekinay**, s.262; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.304; **Esmer**, s.976; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.259; **Aybay/Hatemi**, s.106.

[359] **Başözen**, s. 340.

[360] **Başözen**, s.339.

verilmiş olmasını arayacaktır. İflas idaresinin müflise veya istemde bulunan diğer kişiye vermiş olduğu bir izin olmadığı durumlarda tapu memuru söz konusu istemi reddetmelidir[361].

Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre[362], şerh ile borçlunun iflas masasına giren malları üzerinde kesin bir temlik yasağı oluşmaz. Burada tasarruf yetkisi kısıtlaması mevcuttur. Bu kısıtlamaya rağmen yapılacak olan işlemler mutlak butlanla geçersiz olmayıp, sadece alacaklılara karşı hükümsüzdür, yani nispi hükümsüzlük mevcuttur. Nitekim İcra ve İflas Kanunu'nun 191'inci maddesinin birinci fıkrasındaki "alacaklılara karşı hükümsüzdür" ibaresi de bunu açıkça ortaya koymaktadır. Zira böyle bir temlik yasağı öngörülmüş olsaydı İcra ve İflas Kanunu'nun 191'inci maddesinde müflisin tasarruflarının sadece alacaklılara karşı hükümsüz olduğu değil, bu işlemlerin müflis tarafından yapılmasının yasak olduğu belirtilirdi. Müflisin tasarruf işlemleri sadece alacaklıları (iflas masasına) karşı hükümsüz olduğundan, bu geçersizliği de sadece iflas masası ileri sürebilir. İflas idaresi de işlemi masanın yararına bulursa, icazet vererek söz konusu işlemi alacaklılara karşı da geçerli kılabilir.

Kanımızca, iflas şerhinin Tapu Sicili Tüzüğü'nün tasarruf hakkını yasaklayan şerhler için aranacak belgeleri düzenleyen 49'uncu maddesinde sayılmış olması, bu şerhin tapu sicilini kilitlediği sonucunu doğurmaz. Zira Tapu Sicil Tüzüğü, Türk Medeni Kanunu'na aykırı hükümler getiremez. Herhangi bir aykırılık durumunda ise Türk Medeni Kanunu hükümleri uygulanır. Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinde iflas şerhi tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler arasında sayılmıştır ve bu şerhin etkisi maddenin ikinci fıkrasında açıkça belirtilmiştir. Türk Medeni Kanunu'na aykırı olarak Tapu Sicili Tüzüğü'nde bu şerhin tasarruf yetkisini yasaklayan şerh olarak sayılması isabetli olmamıştır. Dolayısıyla, burada iflas şerhinin etkisi bakımından Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinin ikinci fıkrasını esas almak gerekir. Bu nedenle, iflas kararının şerhi, müflisten hak kazanan, ancak bu kazanımı masaya karşı hükümsüz olan kişiden üçüncü kişilerin iyiniyetle aynî hak kazanımlarını önleyici bir etkiye sahiptir.

[361] **Başözen**, s.339 ve s.342.
[362] **Doğan**, s.71 ve s.169-170; **Nomer/Ergüne**, s.134; **Gürsoy**, s.399; **Yakuppur**, s.78; **Ertaş**, s.203; **Gümüş,** s. 15; **Akipek/Akıntürk**, s.323; **Seçer**, s.47; **Cansel**, s.117.

Mahkemenin iflas kararını verme anı ile bu kararın tapu siciline şerh olarak işlenmesi arasında bir zaman aralığı bulunmaktadır. İflas davasına bakan mahkeme, iflas davasının devamı sırasında, iflas alacaklıların haklarını korumak amacı ile muhafaza tedbirlerine (İİK m.159) hükmetmemişse, karar verilme anı ve şerh anı arasındaki zaman diliminde masa malı zararına tasarruf işlemlerinin yapılması muhtemeldir.

İflas kararının tapu siciline şerh edilmemesi durumunda üçüncü kişilerin taşınmaz üzerinde iyiniyetle hak kazanıp kazanamayacakları öğretide tartışmalıdır.

Bir görüşe göre[363], iflas kararının ilanından önce iyiniyetle aynî hak kazanımı mümkündür. Fakat ilandan sonra henüz tapu siciline şerh edilmiş olmasa dahi iyiniyetle aynî hak kazanmak mümkün değildir.

Bizim de katıldığımız görüşe göre[364], taşınmazlarda, iflas kararının tapu siciline şerh edilmemiş ve müflisin tasarrufu ile aynî hakkı kazanan kişinin iyiniyetle hareket etmiş olması sonucu değiştirmez. Çünkü İcra ve İflas Kanunu'nun 191'inci maddesi ile malikin tasarruf yetkisi kısıtlanmıştır. Şöyle ki, tasarruf yetkisi kısıtlaması şerh verilmeksizin iflasın açılması ile doğduğundan, henüz şerh yapılmadan önce müflis ile tasarruf işlemi yapan kişi iyiniyetli olsa dahi taşınmaz üzerinde hak kazanması alacaklılara karşı geçersizdir. Yani işlem tarafı kişi, iflas kararından habersiz olsa da hatta iflas kararı ilan edilmemiş ve tapu siciline şerh verilmemiş olsa dahi kazandığı hakkı alacaklılara karşı ileri süremez. Böylece taşınmaz iflas kararından sonra kazanılan haklarla yüklü olmaksızın ve tapu sicilinin düzeltilmesi gerekmeksizin paraya çevrilebilir. İflasın açılmasından sonra ve henüz tapu siciline şerh verilmeden önce müflis malikten iktisapta bulunan işlem tarafı kişinin üçüncü kişiler ile yapacağı tasarruf işlemlerinde, üçüncü kişi iyiniyetli ise bu iyiniyeti korunacaktır. Çünkü bu durumda üçüncü kişi, tapu sicilindeki kayda güvenerek aynî hak iktisap etmiştir. Burada İcra ve İflas Kanunu'nun 191'inci maddesinin uygulanmasının imkânı bulunmamaktadır. Şerh de etkisini burada göstermektedir. Tapu kütüğüne işlenen şerh ile taşınmazı müflisten edinmiş bulunan kişiden aynî hak kazanacak olan üçüncü kişilerin iyiniyeti bertaraf edilir. Şerh ile

[363] **Nomer/Ergüne,** s.134.

[364] **Doğan**, s.171; **Sirmen**, s.245; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.259; **Kurt**, s.55; **Yakuppur**, s.80; **Postacıoğlu**, İlhan E., İflas Hukuku İlkeleri, Cilt I, İflas, (Sulhi Garan Matbaası), İstanbul 1978, (İflas), s.95-96; **Seçer**, s.47; **Cansel**, s.118.

müflisin tasarrufunun hükümsüzlüğünün söz konusu üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi sağlanır[365].

İflas nedeniyle taşınmaz paraya çevrilmişse bu durum tapu müdürlüğüne bildirilir ve iflas şerhi terkin edilir. Mahkemenin iflasın kaldırılmasına karar vermesi durumunda da bu kararın tapu müdürlüğüne bildirilmesi gerekir. Bildirim üzerine tapu müdürlüğü şerhi terkin eder[366].

(3) Konkordato Şerhi

İcra ve İflas Kanununda belirtilen şartların gerçekleşmesiyle icra mahkemesi borçluya üç aylık bir konkordato süresi verir. Borçlu hakkında konkordato mühleti verilmesinin en önemli sonucu borçlunun malları üzerinde tasarruf yetkisinin kısıtlanmasıdır. İcra ve İflas Kanunu'nun 290'ıncı maddesine göre;

> *"Borçlu, komiserin nezareti altında işlerine devam edebilir. Şu kadar ki, icra mahkemesi bazı işlemlerin geçerli olarak ancak komiserin katılımı ile yapılmasına veya borçlunun yerine komiserin işletmenin faaliyetini devam ettirmesine karar verebilir. Borçlu, icra mahkemesinin izni dışında mühlet kararından itibaren rehin tesis edemez, kefil olamaz, taşınmaz ve işletmenin devamlı tesisatını kısmen dahi olsa devredemez ve takyit edemez ve ivazsız tasarruflarda bulunamaz. Aksi hâlde yapılan işlemler hükümsüzdür."*

Hükümden de anlaşılacağı üzere konkordatoda iflasta olduğu gibi genel bir tasarruf yetkisi sınırlaması değil, sadece İcra ve İflas Kanunu'nda sayılan işlemler bakımından bir kısıtlama söz konusudur[367].

Öğretide bir görüşe göre[368], konkordato şerhi ile borçlu malikin tasarruf yetkisi kalkmaz ve tapu sicili işlemlere kapanmaz. Taşınmaz malikinin, taşınmaz üzerindeki tasarruf işlemleri alacaklılara karşı geçersiz olur ve bu hususlarda Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesi uygulanmaz[369].

Bizim de katıldığımız görüşe göre[370], konkordato süresinin şerhinin başlıca amacı, bu süre içinde borçlu aleyhine icra takibine girişilmesini önlemek ve

---

[365] **Sirmen**, s.245; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.259; **Postacıoğlu**, İflas, s.97.
[366] **Doğan**, s..221; **Gürsoy**, s.401.
[367] **Doğan**, s.73; **Özmen**, s.193; **Postacıoğlu**, İlhan E., Konkordato, (Fakülteler Matbaası), İstanbul 1965, (Konkordato), s.58.
[368] **Gümüş**, s. 15; **Ertaş**, s.203; **Cansel,** s. 35 ve 118.
[369] **Ertaş**, s.203.
[370] **Sirmen**, s.245; **Ayan**, Tapu Sicili, s.415; **Ünal/Başpınar**, s.362; **Gürsoy**, s.399; **Postacıoğlu**, Konkordato, s.60; Öğretide bir görüşe göre, yasaklanan işlemlerin icra mahkemesinin izniyle

borçlunun tasarruf yetkisini kaldırmaktır. Bu şerh ile kesin bir temlik yasağı oluşur. Borçlu konkordato süresi boyunca rehin tesis edemez, kefil olamaz, taşınmaz ve işletmenin devamlı tesisatını kısmen dahi olsa devredemez ve takyit edemez ve ivazsız tasarruflarda bulunamaz. Kanun bu işlemleri mutlak olarak yasaklamış olduğundan, icra mahkemesinin izni olmadan yapıldığında mutlak butlan ile geçersiz olur. Tapu memuru İcra ve İflas Kanunu'nun 290'ıncı maddesinde sayılan yasak işlemlere ilişkin istemleri reddetmelidir[371]. Çünkü şerhin burada tapu kütüğünü kilitleyici bir etkisi bulunmaktadır. Şerhin verilmesi ile tapu kütüğü Kanun'da sayılan işlemler bakımından kapanır[372].

Her ne kadar Türk Medeni Kanunu'nda konkordato süresi verilmesine ilişkin şerhin tasarruf yetkisini kısıtlayacağı düzenlenmişse de, İcra ve İflas Kanunu'nun 290'ıncı maddesi ile malikin tasarruf yetkisi maddede sayılan işlemler bakımından kaldırılmıştır. Burada özel kanun niteliğinde bulunan İcra ve İflas Kanunu'na öncelik tanımak gerekir. Bu nedenle borçlu malik İcra İflas Kanunu'nun 290'ıncı maddesinde sayılan işlemleri icra mahkemesinin izni olmaksızın tek başına yapamaz. Bu işlemler bakımından malikin tasarruf yetkisi kaldırılmış ve tapu sicili bu işlemlere kapanmıştır. Kanun koyucunun malikin tasarruf yetkisini bu işlemler bakımından tamamen kaldırma amacı olmasaydı iflas şerhini düzenlediği 191'inci maddede olduğu gibi alacaklılara karşı hükümsüz olduğunu belirtirdi. Fakat kanun koyucu burada işlemlerin alacaklılara karşı hükümsüzlüğünden değil, sadece hükümsüzlüğünden bahsetmiştir.

Konkordato süresinin verilmesinden doğan tasarruf sınırlaması, ilandan itibaren yani tapu siciline şerh verilmeden önce üçüncü kişilere karşı hüküm ifade eder ve borçlunun ilandan sonra yaptığı işlemler geçersizdir. Konkordato süresi verilmiş fakat şerh verilmemiş olsa dahi bu süre içinde malik ile işlem yapan kişinin iyiniyeti korunmaz. Böyle bir işlem sonucunda da tapu siciline yapılacak tescil yolsuz tescil olur. Bununla birlikte, adına yolsuz tescil yapılan kişiden iyiniyetle hak

---

yapılabilmesi nedeniyle burada kısmi bir tapu kütüğünün kilitlenmesi vardır. Tapu kütüğünün tamamiyle kilitlendiğinin kabul edilmesi, konkordato ile verilen sürenin ilanına ve şerhine kanunun öngörmediği bir etki tanımak anlamına gelir (**Doğan**, s.176-177).

[371] **Doğan**, s.263; **Reisoğlu**, s.185.

[372] **Aybay/Hatemi**, s.106.

kazanan üçüncü kişinin kazanımı korunur. İşte şerh, borçludan hak kazanımı geçerli olmayan kişiden sicile güvenerek üçüncü kişilerin aynî hak kazanmalarını önler[373].

Borçlu taşınmaz maliki, yasaklanan işlemler dışında diğer işlemleri serbestçe yapabilir. Dolayısıyla, taşınmaz maliki konkordato mühleti içinde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapabilir. Ancak konkordato mühletinin ilanından itibaren bu taşınmaz satış vaadi sözleşmesini tapu kütüğüne şerh ettiremez[374].

Kanunla getirilen bu tasarruf yetkisi kısıtlamasının, İcra ve İflas Kanunu'nun 290'ıncı maddesinin ikinci fıkrasında süre verilmesine ilişkin karardan itibaren hüküm ve sonuç doğuracağı açıkça belirtilmiştir. Fakat tasarruf yetkisi kısıtlamasının ne zaman sona ereceğine ilişkin Kanun'da herhangi bir hüküm bulunmamakla birlikte, kısıtlama konkordato süresinin verilmesinin bir sonucu olarak doğduğuna göre sürenin sona ermesiyle birlikte tasarruf yetkisi kısıtlamasının da kalkması gerekir[375].

Konkordato ile verilen süre içinde konkordato anlaşması yapılamamışsa veya itiraz üzerine konkordato süresi kaldırılmışsa, süre verilmesine bağlı sonuçlar ortadan kalkar. Bu durumda icra dairesi tapu müdürlüğüne re'sen bildirimde bulunur. Bildirim üzerine tapu müdürlüğü şerhi terkin eder. Süre sonunda konkordato anlaşması yapılmış ve tasdik edilmişse (İİK m.298), mahkeme tasdik kararını ilan eder ve re'sen tapu müdürlüğüne kararı bildirir (İİK m.300/II). Böylece tasarruf yetkisi kalkmış olacağından, mahkemenin bildirimi üzerine şerh terkin edilir[376].

c. Şerh Verilmesi Kanunen Öngörülen İşlemler

(1) Aile Yurdu Şerhi

Aile yurdu Türk Medeni Kanunu'nun 386'ncı ve devamı maddelerinde düzenlenmiştir. Aile yurdu, bir kimsenin maliki bulunduğu taşınmazı, kendisinin ve ailesinin konut ihtiyacını veya geçimini sağlamak üzere, kural olarak hayatta olduğu

[373] **Reisoğlu**, s.215; **Doğan**, s.176; **Yakuppur**, s.81; **Gürsoy**, s.399; **Postacıoğlu**, Konkordato, s.60; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.259; **Cansel**, s.36.
[374] **Kuru**, s.1254.
[375] **Doğan**, s.75.
[376] **Doğan**, s.221; **Gürsoy**, s.401.

sürece devam edecek ve üzerinde tasarruf edilemeyecek ve icra takibine uğramayacak şekilde özgülemesiyle meydana gelen hukuki bir kurumdur[377].

Türk Medeni Kanunu'nun 390'ıncı maddesinde aile yurdunun şerhi düzenlenmiştir. Söz konusu maddeye göre;

> *"Bir taşınmazın aile yurdu hâline getirilmesi, ancak izne ilişkin mahkeme kararının o taşınmazın tapu kütüğüne şerh verilmesiyle mümkün olur; bu husus mahkemece ilân edilir."*

Madde metninden de açıkça anlaşıldığı üzere, bir taşınmazın aile yurdu haline getirilebilmesi için mahkeme kararı tek başına yeterli değildir. Aile yurdu kurulabilmesi için söz konusu mahkeme kararının taşınmazın tapu kütüğündeki sayfasına şerh edilmesi gerekir. Buradaki şerh kurucu niteliktedir[378]. Tapu kütüğüne şerh yapılmadan aile yurdunun varlığından söz edilemez.

Türk Medeni Kanunu'nun *"Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanması"* başlıklı 391'inci maddesine göre;

> *"Aile yurdu hâline getirilen taşınmazlar devrolunamaz, rehnedilemez ve kiraya verilemez. Aile yurdu ve eklentileri hakkında, mahkeme eliyle yönetim hâli saklı kalmak kaydıyla, cebrî icra yoluna başvurulamaz."*

Aile yurdu kurulmasıyla birlikte, malikin söz konusu taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisi kısıtlanmaktadır ve şerh burada kurucu bir etkiye sahiptir. Taşınmazın aile yurdu olarak şerh edilmesi ile tapu sicili kilitlenir. Taşınmazın maliki, aile yurduna konu olan taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunamaz[379]. Aile yurdu kurulması için öngörülen bu şerh hem aile yurdu üzerindeki tasarruf yetkisinin kısıtlanması hem de tapu kütüğünün kilitlenmesi bakımından kurucu bir etkiye sahiptir[380].

Öğretide bir görüşe göre[381], aile yurdunun kurulması şerhinin tapu siciline işlenmesi ile kısmi tapu kütüğü kilitlenmesi olur. Şöyle ki, aile yurdu kurulmasında malikin tasarruf yetkisi sadece Türk Medeni Kanunu'nun 391'inci maddesinde sayılan işlemler bakımından kaldırılmıştır. Bu işlemler mülkiyetin devri ve taşınmaz

---

[377] **Doğan**, s.77; **Dural/Öğüz/Gümüş**, s.372.

[378] **Doğan**, s.79 ve 180; **Kurt**, s.57; **Nomer/Ergüne**, s.135; **Reisoğlu**, s.215; **Gümüş**, s.16; **Yakuppur**, s.70; **Cansel**, s.37.

[379] **Doğan**, s.79; **Kurt**, s.241; **Ayan**, Tapu Sicili, s. 416; **Sirmen**, s.246; **Gümüş**, s.16; **Ertaş**, s.203; Aile yurdunun şerhi ile tapu sicilinin işlemlere kapanmayacağı yönündeki görüş için bkz. **Cansel** s.118.

[380] **Gümüş**, s.82; **Yakuppur**, s.70.

[381] **Doğan**, s.181; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.259; **Akipek/Akıntürk**, s.324; Aynı yönde bir diğer görüşe göre, burada tasarruf yetkisinin daraltımı söz konusudur (**Karahasan**, s.644).

üzerinde rehin hakkı kurulmasıdır. Bunların dışındaki işlemlerin yapılmasına herhangi bir engel yoktur. Bu nedenle malikin tasarruf yetkisinin tamamen kaldırıldığı ve tapu sicilinin tüm tasarruf işlemleri bakımından kilitlendiği söylenemez. Bu görüş doğrultusunda, taşınmaz üzerinde rehin dışında sınırlı aynî hak kurulması mümkündür. Ayrıca kira dışında kişisel hakların şerh edilmesi de mümkündür. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise[382], taşınmaz maliki aile yurduna konu taşınmaz üzerinde artık hiçbir tasarruf işlemini yapamaz. Alım, önalım ve geri alım haklarının şerh süresi on yıldır. Aile yurduna ilişkin şerh ise kural olarak bu şerhlerden daha uzun sürecektir. Bu nedenle, aile yurdu sona ermeden bu hakların kullanılması sonuç doğurmayacaktır. Kanun'da kira sözleşmesinin yapılması dahi yasaklanmışken sınırlı aynî hak olan intifa hakkının yapılabileceğini söylemek ise mümkün değildir. Aynı şekilde rehin hakkının yasak, buna karşılık taşınmaz yükünün serbest olduğunu söylemek de mümkün değildir.

Malik, sağlığında aile yurduna son verebilir. Tapu kütüğündeki şerhin silinmesi için malikin mahkemeye başvurması gerekir. Mahkeme bu talebi ilan eder. İlan tarihinden itibaren iki ay içinde itiraz edilmez veya yapılan itirazın haksızlığı anlaşılırsa, mahkeme şerhin kütükten silinmesine izin verir[383] (TMK m.395). Aile yurdu malikin ölümü ile sona erer ve aile yurduna ilişkin şerh de tapu sicilinden silinir (TMK m.394/II). Mirasçıların doğrudan tapu müdürlüğüne başvurmaları üzerine şerh terkin edilir. Zira kanun koyucu malikin sağlığında aile yurdunun sona ermesi için mahkemeye başvurulması gerektiğini düzenlemiş fakat bu konuda mahkemeye başvurulması gerektiğini düzenlememiştir. Ancak malik, ölüme bağlı tasarrufla taşınmazın mirasçılara yurt olarak geçmesini öngörmüşse, aile yurdu malikin ölümünden sonra da devam eder (TMK m394/I).

(2) Artmirasçı Atanması

Mirasbırakan, yapacağı bir ölüme bağlı tasarrufla, atadığı mirasçıya (önmirasçı) mirası bir üçüncü kişiye (artmirasçı) devretmekle yükümlü kılabilir (TMK m.521/I). Artmirasçı atamada, önmirasçı mirası bozucu bir süre veya koşula

[382] **Ertaş**, s.203; **Gümüş**, s.16.
[383] Aile yurdu şerhinin terkin edilmesi için aile yurdunun kurulmasına ilişkin kararı veren mahkemeye başvurulması gerektiği yönündeki görüş için bkz. **Kurt**, s.57.

bağlı olarak artmirasçıya geçirmek üzere kazanır. Türk Medeni Kanunu'nun 252'nci maddesine göre, mirasbırakan ölüme bağlı tasarrufunda geçiş anını belirtmemişse miras, önmirasçının ölümüyle artmirasçıya geçer. Artmirasçı atama sadece mirasçı atamada değil belirli bir mal bırakma vasiyetinde de söz konusu olabilir (TMK m.521/III).

Türk Medeni Kanunu artmirasçının hakkını güvence altına almak için bazı tedbirler öngörmüştür. Mirasbırakan açıkça bağışık tutmadıkça mirasın önmirasçıya geçmesi için önmirasçının güvence göstermesi gerekmektedir. Taşınmazlarda bu güvence yeterli görüldüğü takdirde mirası geçirme yükümlülüğünün tapu kütüğüne şerh verilmesiyle de mümkündür (TMK m. 523/II). Bu maddeye göre, Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinin birinci fıkrasının üçüncü bendine göre terekedeki taşınmazı artmirasçıya geçirme yükümlülüğünün tasarruf yetkisi kısıtlaması olarak tapu siciline şerh verilmesi, Türk Medeni Kanunu'nun 523'üncü maddesinin aradığı bir güvencedir[384].

Bir görüşe göre, artmirasçı atanmasına ilişkin şerh tasarruf yetkisinin kısıtlanması bakımından kurucudur[385]. Bizim de katıldığımız aksi yöndeki görüşe göre ise[386], şerh açıklayıcı bir etkiye sahiptir. Ön mirasçının tasarruf yetkisi şerhten önce kısıtlanmıştır ve şerh sadece üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarına engel olur. Bu görüşe göre, ön mirasçının tasarruf yetkininin kısıtlandığına dair tapu sicilinde şerh yoksa art mirasçı hakkını iyiniyetli işlem tarafı üçüncü kişilere karşı ileri süremez. İyiniyetli üçüncü kişi tapu siciline güven ilkesi gereğince aynî hakkı kazanır. Art mirasçı, sadece ön mirasçıdan, hakkın üçüncü kişiye geçmesi nedeniyle uğradığı zararın tazminin talep edebilir[387].

---

[384] Öğretide bir görüşe göre, Türk Medeni Kanunu'nun 523'üncü maddesinin ikinci fıkrasında kişisel hakkın şerh edilmesi durumu mevcuttur. Bu şerh ile artmirasçının beklemece hakkı güvence altına alınmaktadır. Söz konusu madde, artmirasçının talebi ile taşınmazın tapu sicilindeki sayfasına önmirasçının bu taşınmaza, taşınmazı artmirasçıya devretme yükümlülüğü ile malik olduğu hususunun şerhini öngörmektedir. Şerh tarihinden sonra bu taşınmazlar üzerinde kurulmuş olan aynî haklar, artmirasçının taşınmazı devralması durumunda art mirasçıya karşı ileri sürülemez. Çünkü şerhten sonra taşınmaz üzerinde aynî hak kazanan kişiler şerh sayesinde taşınmazın art mirasçının beklemece hakkı ile yüklü olduğunu bilirler. Taşınmaz Türk Medeni Kanunu'nun 522'nci maddesindeki şartların gerçekleşmesiyle artmirasçıya geçtiği anda, sonradan kazanılmış olan bu aynî hakların terkin edilmesi gerekir. O halde şerh, artmirasçının kişisel nitelikte olan beklemece hakkını kuvvetlendirmekte ve bu hakkın önmirasçı dışında üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilmesini sağlamaktadır (**Akipek/Akıntürk**, s.315).

[385] **Nomer/Ergüne**, s.135; **Sirmen**, s.246.

[386] **Doğan**, s.184; **Yakuppur**, s.90

[387] **Yakuppur**, s.91.

Artmirasçıya devir yükünün şerhi, esasen tapu kütüğünü kilitlemez. Ancak sonradan hak kazanan üçüncü kişiler, artmirasçının belirlenmiş olan geçiş anında taşınmazın şerh anındaki haliyle kazanmasına katlanmak zorundadırlar[388]. Artmirasçı taşınmazı şerh anındaki haliyle kazanır ve şerhten sonra üçüncü kişilere yapılan tescillerin terkinini ve kendi adına tescilini ya da etkisiz kılınmasını isteyebilir.

Koşul gerçekleştiğinde veya vade dolduğunda artmirasçı, taşınmazın mülkiyetini koşulun gerçekleşmesi ile kendiliğinden kazanamaz. Türk Medeni Kanunu'nun 523'üncü maddesi ile getirilen şerh, tereke mallarından önmirasçıya geçen taşınmazlar için bir tasarruf kısıtlaması getirir ve her nasılsa taşınmaz başkasına devredilmişse, bu şerh ile, artmirasçı atamada belirtilen süre geçtikten veya önmirasçının ölümünden sonra, devralanlara karşı bu alacak hakkı ileri sürülebilir. Burada sırf sürenin geçmesi ile veya önmirasçının ölmesi ile taşınmaz mülkiyeti kendiliğinden tapu dışında artmirasçıya geçmez[389].

Bu şerhin yapılabilmesi için, vasiyetnamenin bir örneğinin ve şerhi içeren mahkeme kararının tapu sicil müdürlüğüne ibrazı gerekmektedir (TST m.48/I-b). Bunun üzerine önmirasçıya teslim edilen taşınmazın tapu kütüğündeki sayfasına sözü geçen yükümlülük şerh edilir[390].

Şerh, mirasın artmirasçıya geçmesiyle etkisini yitirir ve şerh artmirasçının istemiyle terkin edilebilir[391]. Mirasın artmirasçıya geçmesine herhangi bir sebeple olanak kalmadığı anda miras, önmirasçıya; önmirasçı ölmüşse onun mirasçılarına kesin olarak kalır (TMK m.522/III, m.525/II). Böyle bir durumda önmirasçının; önmirasçı ölmüşse onun mirasçılarının istemiyle de şerh terkin edilebilir.

(3) Eşin Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanmasının Şerhi

Ailenin ekonomik varlığının korunması amacıyla hâkim eşin tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına karar verebilir. Bu karar doğrultusunda tapu siciline şerh

---

[388] **Ertaş**, s.203; **Nomer/Ergüne**, s.135; **Gümüş**, s.16; **Doğan**, s.185; **Kurt,** s.58; **Sirmen**, s.246; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.260; **Serozan,** Rona /**Engin**, Baki İlkay, Miras Hukuku, (Seçkin Yayınları), 3. Baskı, Ankara 2012, s.316.

[389] **Hatemi**, Hüseyin, Aile Hukuku I, (Vedat Kitapçılık), İstanbul 2005, s.96.

[390] **Ünal/Başpınar**, s.363.

[391] **Reisoğlu**, s.216; **Doğan**, s.223; **Gürsoy**, s.401.

işlenir. Aşağıda öncelikle şerhin yapılması ve terkinini ardından şerhin etkisini ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

(a) Şerhin Tapu Siciline Yazılması ve Terkini

Türk Medeni Kanunu'nun 199'uncu maddesinde eşin tasarruf yetkisinin hâkim kararıyla kısıtlanması ve kısıtlama kararının tapu siciline şerhi düzenlenmiştir. Maddeye göre;

> *"Ailenin ekonomik varlığının korunması veya evlilik birliğinden doğan malî bir yükümlülüğün yerine getirilmesi gerektirdiği ölçüde, eşlerden birinin istemi üzerine hâkim, belirleyeceği malvarlığı değerleriyle ilgili tasarrufların ancak onun rızasıyla yapılabileceğine karar verebilir.*
>
> *Hâkim bu durumda gerekli önlemleri alır.*
>
> *Hâkim, eşlerden birinin taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisini kaldırırsa, re'sen durumun tapu kütüğüne şerhedilmesine karar verir."*

Türk Medeni Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca verilen karardan sonra, tasarruf yetkisi kısıtlanan eş, söz konusu malvarlığı değerleriyle ilgili tasarruf işlemlerini ancak diğer eşin rızasını almak şartıyla yapabilir. Dolayısıyla taşınmaz mülkiyetinin devri ve taşınmaz üzerinde üçüncü kişi yararına sınırlı aynî hak kurulması veya kişisel bir hakkın şerhi de diğer eşin rızası ile yapılabilecektir.

Türk Medeni Kanunu'nun 199'uncu maddesinin son fıkrasında, hâkimin eşin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisini kısıtladığı durumda doğrudan tapu kütüğüne şerh edilmesine karar vereceği düzenlenmiştir. Şerh, tasarruf yetkisi kısıtlanan eşin, diğer eşin rızasını almadan o taşınmaz ile ilgili üçüncü kişilerle geçerli bir tasarruf işlemi yapmasını engelleme amacı taşımaktadır. Ayrıca belirtmek gerekir ki bu şerh, söz konusu taşınmazın cebri icra yolu ile satılmasına engel teşkil etmeyeceği gibi şerhe rağmen taşınmaz üzerinde kanundan doğan bir rehin hakkının tesis edilmesi de mümkündür[392].

---

[392] **Kılıçoğlu**, Ahmet, Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, Ankara 2002, (Diğer Eşin Rızası), s.35; **Akartepe**, Alparslan, "Evlilik Birliğinde Eşlerden Birisinin Bazı Malvarlığı Üzerindeki Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılması, (EÜHFD, Cilt XIII, Sayı 1-2, Yıl 2009, ss.167-192), s.181; **Gümüş**, s.78; **Barlas**, Nami, "Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları", (Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan, Seçkin Yayınları, Ankara 2004, ss.115-144), s.137.

Türk Medeni Kanunu'nun 200'üncü maddesine göre;

> *"Koşullar değiştiğinde hâkim, eşlerden birinin istemi üzerine kararında gerekli değişiklikleri yapar veya sebebi sona ermişse alınan önlemi kaldırır."*

Hükümden de anlaşılacağı üzere, tasarruf yetkisi kısıtlamasına ilişkin şerh ancak hâkim kararıyla terkin edilebilir. Lehine şerh verilen eşin yazılı terkin istemi üzerine terkinin yapılması mümkün değildir. Hâkim tasarruf yetkisini kısıtlamasının kaldırılmasına karar vermişse, bu karar re'sen tapu müdürlüğüne bildirilir. Bildirim üzerine şerh terkin edilir[393].

(b) Şerhin Etkisi

Eşin tasarruf yetkisinin kısıtlamasına ilişkin şerhin etkisi bakımından öğretide çeşitli görüş ayrılıkları bulunmaktadır. Bu görüşleri de dikkate alarak aşağıda şerhin etkisini iki ayrı başlık altında inceleyeceğiz.

(i) Şerhin Tapu Sicilinde İşlem Yapabilme Üzerinde Etkisi

Türk Medeni Kanunu'nun 199'uncu maddesinin son fıkrasıyla getirilen bu şerh bir tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhidir ve sınırlama hâkimin kararı ile şerhten önce doğar. Bu bakımdan şerh, kurucu değil açıklayıcı bir niteliğe sahiptir ve hâkimin tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına yönelik kararı yenilik doğuran bir karardır[394].

Öğretide bir görüşe göre[395], beyan olarak yazılması gereken bu kısıtlama kanunda şerh olarak düzenlenmiştir, bu nedenle her ne kadar şerh olarak yazılsa da fonksiyon olarak beyanla aynı etkiye sahiptir. Zira kaynak İsviçre Medeni Kanunu'nda hâkimin, tapu kütüğüne şerh verilmesini değil tapu kütüğüne "beyan" olarak işlenmesi yönünde karar vereceği düzenlenmiştir. Bunun en önemli sebebi,

---

[393] **Doğan**, s.224.

[394] **Doğan**, s.103, s.194; **Akartepe**, s.186; **Öztan**, 6. Bası, s.389; **Gümüş**, s.77; **Barlas**, s.136; **Nomer/Ergüne**, s.136; **Sirmen**, s.248; **Öktem**, Seda; "Aile Birliğinde Eşlerin Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanması", (TBB Dergisi, Sayı 67, Yıl 2006, ss.317-338), s.326; **Gümüş,** Evliliğin Genel Hükümleri, s.197; **Yakuppur**, s.72-73.

[395] **Doğan**, s.194-196; **Gümüş**, s.79; **Ayan**, Evlilik Birliği, s.267; **Akartepe**, s.186; **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri, s.198; **Öztan**, 6. Bası, s.389.

söz konusu tasarruf yetkisi kısıtlamasının tapu siciline kayıttan önce de mevcut olması ve tapu siciline yapılan kaydın bu durumu açıklayıcı nitelikte olmasıdır. Beyanın açıklayıcı niteliği gereğince tapu kütüğü sayfasını işlemlere kapatır, yani tapu kütüğü kilitlenir. Buradaki kilitleme eşin iznine dayanmayan tasarruf işlemlerine yöneliktir. Beyan sonrası, tasarruf yetkisi kısıtlanan malikin eşinin rızası ile taşınmaz üzerinde aynî hak tesis edilmesi mümkündür[396].

Yine bu görüşe göre, burada Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesinin birinci fıkrasının üçüncü bendinde düzenlenen aile yurdunun şerhinde olduğu gibi tapu kütüğünü kilitleyici bir etki söz konusudur. Nitekim Tapu Sicili Tüzüğü'nün 49'uncu maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde de eşlerden birinin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisinin kaldırılması, tasarruf hakkını yasaklayan şerhler arasında düzenlenmiştir. Türk Medeni Kanunu'nun 199'uncu maddesinin üçüncü fıkrasında düzenlenen şerhin aile yurdu kurulmasına ilişkin şerhten temel farkı ise, aile yurdu kurulmasına ilişkin şerhin hem tasarruf yetkisinin kısıtlanması hem de tapu kütüğünün kilitlenmesi sonucu bakımından kurucu nitelikte olması iken; eşin tasarruf yetkisinin kısıtlanması şerhinin, tasarruf yetkisi kısıtlanması bakımından açıklayıcı, tapu kütüğünün kilitlenmesi sonucu bakımından ise kurucu etki taşımasıdır[397]. Ayrıca, eşin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisinin kısıtlanması şerhinin, konkordato ile verilen sürenin şerhinde olduğu gibi, hakim kararıyla verilen tasarruf yetkisi kısıtlaması bakımından açıklayıcı, tapu kütüğünün kilitlenmesi bakımından kurucu niteliği dolayısıyla birbirlerine daha çok benzemektedirler[398].

Bir diğer görüş ise[399], şerh ile taşınmaza ait tapu kütüğü sayfasının kilitleneceğini kabul etmekle birlikte, bu şerhin konulması ile eşin tasarruf yetkisinin tamamen kaldırıldığını savunmaktadır. Bu görüş öğretide şu şekilde eleştirilmiştir; hükümde şerhin verilebilmesi tasarruf yetkisinin kaldırılması yönünde bir karar verilmesi koşuluna bağlanmamıştır. Madde metninde "…tasarruf yetkisi kaldırılırsa…" ibaresine yer verilmiştir. Burada kaldırılan şey, eşin diğer eşin rızasını

---

[396] **Gümüş**, s.78.

[397] **Doğan**, s.197 ve s.198; Aynı yönde diğer görüşe göre, Türk Medeni Kanunu'nun 199'uncu maddesinin birinci fıkrasına dayanılarak alınan önlem kararı ile gerçekleşen tasarruf yetkisi kısıtlamasının aynı maddenin üçüncü fıkrasına dayalı tapu kütüğünün kapatılması önlemiyle desteklenmesi zorunludur. (**Gümüş**, s.79-82)

[398] **Doğan**, s.198, dn.369.

[399] **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası, s.35; **Kılıçoğlu**, Ahmet, Medeni Kanun'umuzun Aile- Miras ve Eşya Hukukunda Getirdiği Yenilikler, Ankara 2003, (Yenilikler), s.67.

almaya gerek duymadan hareket etme imkânıdır; yoksa eşin tasarruf yetkisinin tümüyle ortadan kaldırılması söz konusu değildir. Ayrıca Türk Medeni Kanunu'nun 199'uncu maddesinin birinci fıkrasında, tasarrufların ancak diğer eşin rızasıyla yapılabileceğine yönelik bir karar verilmesinden söz edilmektedir. Bu tasarruf bir taşınmaza ilişkin ise sınırlama kararı veren hâkim bu durumu re'sen tapu siciline şerh ettirecektir. Son fıkrada "yetkinin kaldırılmasından" bahsedilse de burada Türkçenin özensiz kullanımı mevcuttur, dolayısıyla bu durum son fıkrada yeni bir kavram ve birinci fıkrada düzenlenen kısıtlamadan ayrı bağımsız bir kısıtlama getirmemektedir[400].

Bizim de katıldığımız görüşe göre[401], şerhin tapu kütüğünü kilitleme etkisi bulunmamaktadır. Şerh ile taşınmazı tasarruf yetkisi kısıtlanan eşle hukuki işlem yapan işlem tarafı kişiden aynî hak kazanacak üçüncü kişilerin iyiniyeti ortadan kaldırılmaktadır. Şerhin Tapu Sicili Tüzüğü'nde tasarruf yetkisini yasaklayan şerhler arasında sayılması bu sonucu değiştirmez.

(ii) Şerhin Üçüncü Kişiler Üzerindeki Etkisi

Taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisi kısıtlanan eş ile işlem yapan karşı tarafın iyiniyetinin korunması için yasanın bu iyiniyete sonuç bağlaması gerekmektedir. Türk Medeni Kanunu'nun 199'uncu maddesinde, işlemin karşı tarafının iyiniyeti özel olarak korunmadığı için, işlemin karşı tarafının iyiniyeti var olan tasarruf yetkisi eksikliğini ortadan kaldırmaz[402].

Hâkimin önlem kararı ile tapu kütüğüne şerhin yapıldığı tarih arasındaki dönemde, eş ile işlem yapan kişinin iyiniyetli kazanımının korunup korunmayacağı yönünde öğretide farklı görüşler bulunmaktadır.

---

[400] **Barlas**, s.136, dn.81.

[401] **Kurt**, s.64-65; **Öktem**, s.323; **Barlas**, s.136-137; **Sirmen**, s.248; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir,** s.261.

[402] **Gümüş**, s.87; **Doğan**, s.195; **Gümüş,** Mustafa Alper, Teoride ve Uygulamada Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri, (Vedat Kitapçılık), İstanbul 2008, (Evliliğin Genel Hükümleri), s.199.

Bir görüşe göre[403], tasarruf yetkisi kısıtlamasının henüz tapu siciline şerh verilmemiş olduğu durumlarda, iyiniyetli ilk hak kazanan (müktesip) kişinin taşınmaz üzerindeki aynî hak kazanımının korunacağı yönündedir.

Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre[404]; malikin tasarruf yetkisi bulunmadığından, malikle işlem yapan karşı tarafın aynî hak iktisabı korunmaz. Başka bir deyişle, şerh işlemi yapılmamışsa, tasarruf yetkisi sınırlanan eş ile işlem yapan karşı tarafın iyiniyetinin korunması ve yapılan hukukî işlemin geçerli olması mümkün değildir. Çünkü tapu sicilinde malik olarak görünen kişinin tasarruf yetkisine yönelik güven, Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinin aradığı tapu sicilindeki kayda yönelik bir güven sayılmadığından, salt tasarruf yetkisine ilişkin güven, iyiniyetle iktisabı sağlamaya yetmeyecektir[405]. Açıklanan nedenlerle, işlem tarafı kişinin kazanımı sonucunda yapılan tescil yolsuz bir tescil oluşturacaktır[406]. Bu yolsuz tescil karşısında izni alınmayan eş veya tescil isteminde bulunan eş Türk Medeni Kanunu'nun 1025'inci maddesi uyarınca tapu kütüğünün düzeltilmesi için dava açabilirler[407]. Tapuda bulunan bu yolsuz kayda güvenerek işlem tarafı kişiden iyiniyetle aynî hak iktisap eden üçüncü kişinin iktisabı ise Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesi gereğince korunacaktır[408].

Türk Medeni Kanunu'nun 199'uncu maddesinin üçüncü fıkrasına göre tapu siciline işlenen şerhten sonra ise, hem işlem tarafı kişinin hem de üçüncü kişilerin iyiniyetleri korunmayacaktır[409]. Şerhin tapu kütüğünü kilitlediğini kabul eden görüşe göre, korunan eşin izni olmadan tapu kütüğüne yapılan bir tescil, "şeklen dahi hukuksal sonuç doğurmayan bir yolsuz tescil" sayılmaz. Böyle bir tescile dayanarak aynî hak iktisap eden üçüncü kişiler adına yapılan tesciller, tescil niteliğinde

---

[403] **Nomer-Ergüne**, s.136; **Ayan**, Evlilik Birliği, s.268-269; **Kılıçoğlu**, Diğer Eşin Rızası, s.34; **Ertaş**, s.205.

[404] **Gümüş**, s.89; **Doğan**, s.105; **Barlas**, s.137; **Akartepe**, s.187; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.261; **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri, s.199**; Yakuppur**, s.74.

[405] **Gümüş**, s.89; **Doğan**, s.105.

[406] **Sirmen**, s.248; **Gümüş**, s.90; **Doğan**, s.194.

[407] **Gümüş**, s.90; Öğretide bir görüş; işleme rıza vermeyen diğer eşin, taşınmaz üzerinde aynî hakka sahip olmadığından, tapu sicilinin düzeltilmesini isteyemeyeceğini fakat olması gereken hukuk bakımından aynî hak sahibi olmayan eşe de düzeltme davası açma hakkı tanınması gerektiğini ve böyle bir düzenleme yapılana kadar da Türk Medeni Kanunu madde 1025'in kıyasen uygulanabileceğini kabul etmektedir (**Doğan**, s.195 ve s. 198).

[408] **Gümüş**, s.90; **Sirmen**, 89; **Barlas**, s.137; **Kurt**, s. 64; **Doğan**, s.195.

[409] **Doğan**, s.106; **Gümüş**, s.90; **Akipek/Akıntürk**, s.326; **Ertaş**, s.205; **Akartepe**, s.187; **Barlas**, s.137; **Gümüş**, Evliliğin Genel Hükümleri, s.199.

olmayacakları için geçersizdir[410]. Kanımızca burada, şeklen dahi hukuki sonuç doğurmayan, bir yolsuz tescil dahi oluşturmayan bir tescilden bahsedebilmek mümkün değildir. Eğer şerhin tapu sicilini kilitleme etkisi varsa zaten böyle bir tescil de yapılamaz. Böyle bir tescilden bahsedebilmek için Türk Medeni Kanun'un 1026'ncı maddesi gereği, bir aynî hakkın sona ermiş olması ve bu sona ermenin tapu kütüğünden anlaşılıyor olması gerekir. Örneğin, oturma ve intifa gibi sahibinin ölümüyle sona eren haklarda, sahibinin ölmüş olması haliyle böyledir. Kaldı ki, öğretide bu hali dahi yolsuz tescil kabul edenler bulunmaktadır. Zira, bizim de katıldığımız diğer görüşe göre[411], diğer eşin rızası olmadan her nasılsa tescil yapılmışsa, bu tescil yolsuz olacaktır.

(4) Aile Konutunun Şerhi

Aile konutunun şerhi, Türk Medeni Kanun'un 194'üncü maddesinde düzenlenmiştir. Madde ile aile konutu üzerindeki kullanım ya da mülkiyet hakkını etkileyen hukuksal işlemlerin geçerliliği, diğer eşin açık rızasına bağlı tutulmuş ve malik olmayan eşe, tapuya aile konutu şerhini işletme hakkı tanınmıştır (TMK m.194/III).

Aşağıda aile konutu şerhinin yapılışını ve terkinini, ardından şerhin etkisini ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

(a) Şerhin Tapu Siciline Yazılması ve Terkini

Türk Medeni Kanunu'nun 194'üncü maddesinin üçüncü fıkrasına göre;

> *"Aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini tapu müdürlüğünden*[412] *isteyebilir.*"

Tapu müdürlüğüne yapılacak şerh isteminde hangi belgelerin aranacağı Tapu Sicili Tüzüğü'nde düzenlenmiştir. Tüzüğe göre, aile konutu şerhi için merkezi nüfus

[410] **Gümüş**, s.90-91. Bu görüşün eleştirisi için bkz. **Doğan**, s.197-198, dn. 367.
[411] **Doğan**, s.197; **Sirmen**, s.248.
[412] 06/02/2014 tarihli ve 6518 sayılı Kanunun 44 üncü maddesiyle bu fıkrada yer alan "şerhin verilmesini" ibaresinden sonra gelmek üzere "tapu müdürlüğünden" ibaresi eklenmiştir.

idaresi sisteminden veya nüfus müdürlüğünden alınan yerleşim yeri belgesi ile medeni hâli gösterir nüfus kayıt örneği aranır (TST m.49/I-c).

Görüldüğü üzere, aile konutu şerhinin işlenebilmesi için taşınmazın maliki olan eşin buna rıza göstermesi gerekmez. Nitekim Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2014/4 sayılı Genelgesi'nde[413] de malikin, malik olmayan eşin veya her iki eşin birlikte istemi ile aile konutu şerhinin tapu kütüğüne işleneceği düzenlenmiştir. Ancak Yargıtay 2. Hukuk Dairesi'nin bir kararına göre aile konutu şerhi malik olan eşin istemi üzerine verilebilir[414]. Yargıtay, hiç kimsenin kanundan almadığı bir yetkiyi kullanamayacağını, bu nedenle tapu sayfası üzerine şerh konulması istenen taşınmazın, aile konutu olup olmadığının eşler arasında tartışmalı olduğu bir durumda, tapu sicil memurunun aile konutu şerhini işleyemeyeceğini belirtmiştir. Yargıtay'ın bu kararı kanımızca yerinde değildir. Çünkü aile konutu şerhinin verilmesinde malik olan eşin rızasının alınması Türk Medeni Kanunu'nun 194'üncü maddesinin koruma amacını ortadan kaldıracaktır.

Türk Medeni Kanunu'nun 1014'üncü maddesine göre, bir tescilin terkin edilebilmesi için, kaydın kendilerine hak sağladığı kişilerin yazılı beyanı gereklidir. Tapu Sicili Tüzüğü'nün 69'uncu maddesinin ikinci fıkrasında da, kayıtların terkininde tescil istemleriyle ilgili hükümlerin aynen uygulanacağı düzenlenmiştir. Bu hükümler gereğince, aile konutu şerhi malik olmayan eşin istemi ile tapu siciline kaydedildiğinden, şerhin terkini de malik olmayan eşin istemiyle gerçekleşir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2014/4 Sayılı Genelge'sine göre, şerh eşlerin birlikte istemiyle işlenmişse, eşlerin ikisinin veya sadece lehine şerh verilen eşin istemiyle terkin edilir. Malik olan eşin istemiyle şerh verilmiş ise malik olmayan eşin de istem ya da muvafakatiyle şerh terkin edilebilir. Eşlerden birinin ölmesi durumunda ise sağ kalan eşin istemi ile şerh terkin edilir.

Aile konutu şerhinin terkinine ilişkin bir mahkeme kararı varsa bu kararın tapu müdürlüğüne ibrazı ile şerh terkin edilir. Evlilik bir mahkeme kararı ile sona ermişse, aile konutu bu niteliğini kaybeder ve evliliğin sona erdiğine yönelik

[413] Genelge için bkz. https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/mevzuat/2014-4_s._aile_konutu-_mal_rejimleri_-_cocuk_mallari_hakkinda_genelge.pdf

[414] Y2HD, T. 06.05.2002, 5374/5991 (**Ayan**, Evlilik Birliği, s.91).

kesinleşmiş mahkeme kararının tapu müdürlüğüne ibrazı ve malik olan eşin istemiyle şerh terkin edilir[415].

Aile konutu olan taşınmazın maddi olarak yok olması veya eşlerin başka bir taşınmazı aile konutu haline getirmeleri gibi hallerde, bu duruma ilişkin muhtarlıktan veya kadastro müdürlüğünden alınacak belgenin tapu müdürlüğüne sunulması ile şerh terkin edilir[416].

Malik olmayan eşin istemi ile aile konutu şerhinin terkin edilmesi durumunda, tapu memuru malik olan eşe terkini bildirmelidir (TMK m.1019 ve m.1026).

(b) Şerhin Etkisi

Aile konutu şerhinin etkisi konusunda öğretide görüş ayrılıkları bulunmaktadır. Bu görüş ayrılıklarını da dikkate alarak konuyu aşağıda ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

(i) Şerhin Tapu Sicilinde İşlem Yapabilme Üzerinde Etkisi

Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesine göre, tasarruf yetkisi kısıtlamaları, şerh verilmekle taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir. Görüldüğü gibi şerhler, kural olarak malikin tasarruflarını engellemez. Sadece, tasarruf yetkisi sınırlamasını taşınmaz üzerinde sonradan aynî hak kazanacak olan kişilere karşı ileri sürebilme imkânı sağlar.

---

[415] **Gümüş**, s.57; **Doğan**, s.224; **Arıdemir-Genç,** s.145; **Ayar**, Ahmet, "Türk Medeni Kanununda Yeni Bir Kurum: Aile Konutu", (Prof. Dr. Rona Serozan'a Armağan, Cilt I, (XII Levha Yayıncılık), İstanbul 2010, ss.361-387), s.385; **Kamış**, s.42-43; **Nohut**, s.85; **Hacısalihoğlu**, s.75-76; Y2HD, T. 16/10/2008, E. 2008/10081, K. 2008/13491, "*Türk Medeni Kanunu'nun 194/3. maddesi gereğince aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilebilmesi için evlilik birliğinin devam ediyor olması gerekir. Şerh, diğer eşin konut üzerindeki tasarruf yetkisini etkiler. Evlilik birliği kocanın 30.07.2006 tarihinde ölümüyle sona erdiğine göre, aile birliği ve korunması gereken bir aile konutu artık kalmamıştır. O halde; taşınmazın tapu kütüğüne Türk Medeni Kanunu'nun 194/3. maddesi gereğince konutla ilgili şerh konulamaz. Şerh konulmasına ilişkin isteğin reddi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru bulunmamıştır.*"; Benzer kararlar için bkz. Y2HD, T. 17/11/2009, E. 2009/7176, K. 2009/19903; Y2HD, T. 23/10/2014, E. 2014/13088, K. 2014/20695 (Uyap Bilgi Bankası, Erişim Tarihi 14.03.2017)

[416] **Gümüş**, s.57; **Doğan**, s.224; **Arıdemir-Genç,** s.145; **Ayar**, s.385.

Aile konutu şerhinin tapu sicilini kilitleyici etkisinin bulunup bulunmadığı konusunda öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre, aile konutu şerhi tapu sicilinde işlem yapılmasını engeller ve tapu sicilini kilitler[417]. Tapu sicilinde işlem yapılmasını gerektiren bir durum varsa ve tapu memuru da bu konutun aile konutu olarak kullanıldığını, şerhin varlığı nedeniyle veya diğer herhangi bir nedenle biliyorsa, diğer eşin açık rızası olmadıkça söz konusu işlemi yapmamalıdır. Çünkü tapu memurunun istemde bulunan kişinin tasarruf yetkisinin bulunup bulunmadığını araştırma yükümlülüğü bulunmaktadır. Tapu sicil müdürlüğü, Türk Medeni Kanunu'nun 194'üncü maddesinin birinci fıkrasının emredici hükmü karşısında, şerhten sonra aile konutunun mülkiyetinin devrine veya üzerinde rehin, intifa, oturma ve üst hakkı gibi irtifak haklarının kurulmasına veya kira, alım, önalım gibi kişisel hakların şerhine ilişkin istemleri reddetmelidir[418]. Bizim de katıldığımız aksi yönde görüşe göre, aile konutu şerhi tapu sicilini kilitlemez[419]. Şerhten sonra aile konutunun maliki eş taşınmaz üzerinde tasarruf işlemlerinde bulunabilir. Ancak diğer eşin rızası olmadan yapılan işlemler yolsuz tescile neden olacak ve şerh üçüncü kişilerin iyiniyetle aynî hak kazanımlarını önleyecektir.

(ii) Şerhin Üçüncü Kişiler Üzerindeki Etkisi

Diğer eşin rızası alınmaksızın, aile konutuna ilişkin bir hukuki işlemle, o taşınmaz üzerinde aynî hak kazanmak isteyen kişilerin iyi niyetinin korunup korunmayacağı konusu öğretide tartışmalıdır. Bu görüş ayrılığı, tapu sicilinde aile konutu şerhi bulunmayan bir taşınmazı, buranın aile konutu olduğunu bilmeden satın alan ve adına yapılan tescil sonucunda aynî hak kazanmak isteyen kişinin iyiniyetinin Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesi gereğince korunup korunmayacağı sorusuna verilen cevaplar nedeniyle ortaya çıkmıştır.

---

[417] **Doğan**, s.191-192; **Doğan**, Aile Konutu, s.291; **Reisoğlu**, Bankalar, s.69; **Ayan**, Evlilik Birliği, s.92.

[418] **Ayan**, Evlilik Birliği, s.92; **Doğan**, s.192; **Reisoğlu**, Bankalar, s.69.

[419] **Gümüş**, s.52; **Hacısalihoğlu**, Abdurrahman, "Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ve Şerhi", İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2010, s.78; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.260; **Sirmen**, s.247; **Serozan**, Aile Konutu, s.284-288.

Bir görüşe göre[420], Türk Medeni Kanunu'nun 194'üncü maddesi ile kanun koyucu tapu kaydına güvenerek bir aynî hakkın kazanılmasında iyiniyetin korunacağına ilişkin hükme (TMK m.1023) istisna getirmemiştir. Tapuya güven ilkesi Türk Medeni Kanunu'nun 194'üncü maddesinde yer alan işlemler için devam etmektedir. Maddenin üçüncü fıkrası ile aile konutu için tapuya gerekli şerhi verme imkânı getirilmiştir ve tapuya şerhin verilmediği durumlarda aile konutu üzerinde tapu kaydına iyiniyetle güvenerek aynî hak kazanan kişinin iyiniyetinin korunacağı öngörülmüştür. Diğer eş üçüncü kişilerin iyiniyetle hak kazanmasını önlemek istiyorsa, bu şerhi verdirmek zorundadır. Ancak üçüncü kişi, tapu dışında işlem konusu konutun aile konutu olduğunu bilebilir veya bilmesi gerekebilir. Örneğin, malik eş aile konutunu ipotek göstererek bir kredi almak istediğinde, krediyi verecek olan banka tapu kayıtlarından bunun aile konutu olduğunu öğrenmemişse ve diğer eşin rızası olmadan bu konut üzerinde ipotek kurulmuşsa yapılan hukuksal işlem geçerlidir. Ancak, malik olmayan eş, malik eşinin aile konutunu ipotek vererek bankadan kredi çekeceği duyumunu almış ve bankaya ipotek verilecek taşınmazın aile konutu olduğunu bildirmişse, banka iyiniyet iddiasında bulunarak ipoteğin geçerli olduğunu savunamayacaktır[421]. Kanımızca burada iyiniyeti tartışmak anlamsızdır. Çünkü işlem tarafı kişi taşınmazın aile konutu olduğunu biliyor veya bilmesi gerekiyorsa iyiniyetli değildir ve böyle bir durumda iyiniyetin korunmasından zaten söz edilemez.

Kanımızca, işlem tarafının iyiniyetinin korunacağını kabul eden bu görüş, işlem tarafının hak sahibi eşin tasarruf yetkisi eksikliği olmadığına yönelik iyiniyeti ile adına yapılan yolsuz tescil sonrası ilişkiye giren üçüncü kişilerin işlem tarafı adına mevcut yolsuz tescilin geçerliliğine yönelik iyiniyeti olmak üzere iki farklı iyiniyeti karıştırmaktadır. İşlem tarafının iyiniyeti Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesine göre hiçbir şekilde korunmaz, bu nedenle hak sahibi eşin tasarruf yetkisi eksikliğini işlem tarafının iyiniyeti ortadan kaldırmaz. Sadece sonraki üçüncü kişilerin iyiniyeti Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesine göre korunmaktadır. Aile konutu şerhi sadece hak sahibinin yaptığı işlemin tarafı olmayan

[420] **Kılıçoğlu**, Yenilikler, s.52-53; **Nomer/Ergüne**, s.135; **Reisoğlu**, Seza, "Yeni Medeni Kanun'un Bankaları İlgilendiren Başlıca Farklı Düzenlemeleri", (Bankacılar Dergisi, Sayı 40, ss.67-74), (Bankalar), s.68; **Yakuppur**, s.86; **Ayan**, Evlilik Birliği, s.98-107.

[421] **Kılıçoğlu**, Yenilikler, s.52-53; **Nomer/Ergüne**, s.135.

üçüncü kişilerin iyiniyetlerinin ortadan kaldırılmasında bir önem taşımaktadır. Bu nedenle aile konutu şerhinin etkisini üçüncü kişiler dışında, işlem tarafının iyiniyetine de yaymak mümkün değildir[422].

Öğretide bizim de katıldığımız görüşe göre[423], Türk Medeni Kanunu'nun 194'üncü maddesindeki şerhin etkisi, aile konutu maliki ile işlem yapan kişiden iyiniyetli üçüncü kişilerin aynî hak kazanımlarını önlemekten ibarettir. Bu şerh, aile konutu üzerindeki sınırlamayı kurucu değil, açıklayıcı bir şerhtir. Aile konutu üzerinde hak sahibi eşin yapacağı tasarruf işlemleri diğer eşin rızası yoksa geçersizdir. Bu şekilde, rıza alınmadan yapılan tescil de yolsuz tescil olur. Bu yolsuz tescile dayanılarak iyiniyetli üçüncü kişilerin aynî hak kazanmaları mümkündür (TMK m.1023). Bu ihtimali ortadan kaldırmak için, o taşınmazın aile konutu olarak özgülendiğinin tapu siciline şerh verilmesi gerekir. Bu nedenle aile konutunun şerhinin etkisi, aile konutu üzerinde hak sahibi olmayan eşin açık rızası alınmadan yapılan yolsuz tescile dayanarak, hak kazanmak isteyen üçüncü kişilerin iyiniyetini ortadan kaldırarak Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinin uygulanmasını önlemektedir[424]. Aile konutunu malik eşten devralan ve tapuda adına tescil yapılan kişi, Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesi anlamında "üçüncü kişi"

---

[422] **Gümüş**, s.53-54; **Hacısalihoğlu**, s.88; **Şıpka,** Şükran /**Özdoğan**, Ayça, Yargı Kararları Işığında Soru ve Cevaplarla Eşler Arasındaki Malvarlığı Davaları, (XII Levha Yayıncılık), İstanbul 2015, s.576-577.

[423] **Gümüş**, s.52-54; **Barlas**, s.126; **Doğan**, s.187; **Uçar**, Ayhan, "4721 Sayılı Medeni Kanun ile İhdas Edilen Yeni Bir Müessese: Aile Konutu Müessesesi", (E-Akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, Sayı 47, Ocak 2006, (http://www.e-akademi.org/arsiv.asp?sayi=47), Erişim Tarihi 22.03.2017); **Acar**, Faruk; Aile Hukukumuzda Aile Konutu Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı, (Seçkin Yayınları), Genişletilmiş 3. Bası, Ankara 2012, s.44-45; **Kamış**, Fatma Türkan, Aile Konutu, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Konya 2010, s.42; **Kamacı**, Mahmut, "Aile Konutu ve Hak Sahibi Eşin Bu Konutla İlgili Tasarruflarına Karşı Diğer Eşin Katılma Hakkı", (Yargıtay Dergisi, Yıl 2004, Sayı 1-2, ss. 116-138), s.136; **Şıpka**, Şükran, Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, (Beta Yayınları), İstanbul 2004, s.159-160;**Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir,** s.260; **Sirmen**, s.247; **Nohut**, Ayşegül, "Aile Konutu", Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Anabilim Dalı Medeni Hukuk Bilim Dalı, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara 2009, s.83; **Akipek/Akıntürk**, s.325; **Öztan**, Bilge, Aile Hukuku, (Turhan Kitabevi), 4. Bası, Ankara 2004, s.209; **Hacısalihoğlu**, s.88; **Şıpka/Özdoğan**, s.570; Öğretide işlem tarafının iyiniyetinin kabul edilmeyeceğini kabul etmekle birlikte burada şerhin değil beyanın söz konusu olduğunu savunan görüş için bkz. **Aybay/Hatemi**, s.99-100.

[424] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir,** s.260; **Sirmen**, s.247; **Şıpka**, s.159-60; **Şıpka/Özdemir**, s.573; **Serozan**,Rona, "Aile Konutunun Şerhine Değişik Bir Yaklaşım", (Prof. Dr. Zahit İmre'ye Armağan, Der Yayınları, İstanbul 2009, ss. 279-288), (Aile Konutu), s.281; **Arıdemir-Genç,** Arzu; "Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2002/7 Sayılı, 11.06.2002 Tarihli Genelgesi'nin Aile Konutu Şerhine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi", Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan, (Seçkin Yayınları), Ankara 2006, s.137; **Akipek/Akıntürk**, s.324; **Barlas**, s.126.

değildir. O, yolsuz tescil ve onun hukuki sebebini oluşturan hukuki işlemin tarafıdır. Üçüncü kişi, ondan aile konutunu iyiniyetle devralan kişidir ve Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinden faydalanabilir.

Eşin rızasını düzenleyen Türk Medeni Kanunu'nun 194'üncü maddesinin temelinde, eşe kanundan dolayı tanınmış bir katılma hakkı tanıma fikri bulunmaktadır. Diğer eşin ve ailenin barınma hakkına yönelik olarak tanınan bu birlikte karar verme hakkı, ailenin ve diğer eşin zorunlu ve üstün menfaati dolayısıyla, üçüncü kişinin iyiniyetinin önüne geçebilmelidir. Türk Medeni Kanunu'nun 194'üncü maddesi ile getirilen korumanın etkili ve seri uygulanabilir olması, bunun kanundan doğan bir sınırlama olduğu ve bu nedenle herkesçe bilinmesi gerektiği için, işlemin karşı tarafı olan üçüncü kişinin iyiniyetinin korunmayacağı kabul edilmelidir. Aksi bir düşünce, hukuk uygulamamızdaki ispat güçlüğü de dikkate alındığında, bu maddenin uygulanabilirliğine çok zarar verecektir. Zaten Türk Medeni Kanunu'nun 199'uncu maddesi ile bu yönde bir tasarruf yetkisi kısıtlaması sağlanması mümkündür[425].

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 24/10/2006 tarihli kararında işlem tarafının iyiniyetinin korunacağı yönündeki görüşü benimsemiştir. Karara göre, malik olmayan eşin tapu siciline aile konutunun şerh verilmesini istememiş olması durumunda, üçüncü kişi konutun aile konutu olduğunu bilmiyor veya bilmesi gerekmiyor ise (iyiniyetliyse) aile konutu üzerinde aynî hak kazanabilecektir. Yargıtay ayrıca aile konutu şerhinin kurucu bir şerh olmadığını, tapuya şerh verilmemiş olsa bile tasarruf yetkisi sınırlamasının var olduğunu vurgulamıştır. Yargıtay Hukuk Dairleri de bu görüş doğrultusunda kararlar vermiştir[426]. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun söz konusu kararının karşı oyunda ise, ortada bir fiil ehliyeti sınırlaması olduğu ve bu nedenle şerh verilmese dahi ilk iktisap eden iyiniyetli olsa dahi bunun korunmayacağı ileri sürülmüştür[427].

---

[425] **Şıpka**, s.156-160.

[426] YHGK,T. 24.04.2013, E.2012/2-1567, K.2013/579; YHGK, T. 22.10.2014, E. 2013/2-1181, K. 2014/811; Y2HD, T. 24.3.2014, E.2014/5238, K.2014/6758; Y2HD,T. 15.05.2013, E. 2013/7137, K.2013/13822; Y2HD,T. 10.04.2014, E. 2014/6136, K. 2014/8580; Y2HD, T. 26.09.2013, E. 2013/16312, K. 2013/22013; Y2HD, T. 01.12.2010, E.2010/19513, K.2010/10010 (www.kazanci.com Erişim Tarihi 07.04.2017)

[427] YHGK, T. 14.10.2006, E. 2006/2-591, K.2006/624; (**Kırmızı**, Mustafa, Açıklamalı İçtihatlı Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi ve Aile Konutu, (Yargın Hukuk Yayınları), İstanbul 2012, s.396-399).

Ancak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 15.04.2015 tarihli kararıyla bu görüşünden dönerek bizim de kabul ettiğimiz görüş doğrultusunda karar vermiştir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun yeni içtihadına göre, Türk Medeni Kanunu'nun 194'üncü maddesi ile tapu siciline aile konutu şerhi konulmamış olsa da eşlerin aile konutu üzerindeki fiil ehliyeti kısıtlanmıştır ve bu kısıtlama emredici niteliktedir. Malik eş, diğer eşin açık rızası olmadan aile konutu üzerinde ipotek tesis etmişse, yapılan işlem geçersizdir[428]. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun bu kararından sonra da Yargıtay Hukuk Dairleri de bu görüş doğrultusunda karar vermeye başlamışlardır[429].

İşlem tarafının iyiniyetinin korunmayacağını kabul eden bir diğer görüşe göre ise[430], aile konutunun şerhi bir tasarruf yetkisi kısıtlamasının değil geçici tescilin şerhidir. Bu görüşe göre, aile konutunun devrinden önceki aşamada şerh verilmesi mümkün değildir. Aile konutunun devrinden sonraki aşamada ise eğer malik olmayan eşin rızası alınmamışsa, devir işlemi kesin hükümsüzdür ve tescil de yolsuzdur. Rızası alınmamış eş ise bu yolsuz tescile karşı Türk Medeni Kanunu'nun kendisine verdiği dava takip yetkisine dayanarak, yolsuz tescilin düzeltilmesini dava edebilir. İşte bu dava aşamasında şerh gereksinimi ortaya çıkar. Bu şerh ise Türk Medeni Kanunu'nun 1011'uncu maddesine göre verilecek olan bir geçici tescilin şerhidir. Bu şerhin verilebilmesi için ise mahkeme kararına ihtiyaç vardır. Bu şerh ile tapu sicili kilitlenmez ve sadece iyiniyetle aynî hak kazanımları önlenir. Ayrıca bu görüşe göre, Türk Medeni Kanunu'nun 194'üncü maddesinin üçüncü fıkrası şu şekilde anlaşılmalıdır; "*Aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, bu mal oluru alınmadan başkasına devredildiğinde, yolsuz tescilin düzeltilmesini isteyebilir ve bu bağlamda tapu kütüğüne konutla ilgili geçici tescil şerhinin verilmesini de isteyebilir"*.

Bizim de katıldığımız işlem tarafının iyiniyetinin korunmayacağı yönündeki görüş doğrultusunda, malik olmayan eşin rızası olmadan yapılan işlem sonucunda yolsuz bir tescil meydana gelecektir. Aile konutunun maliki olan eş de bu yolsuz

---

[428] YHGK, T. 15.04.2015, E. 2013/2-2056, K. 2015/1201 (Uyap Bilgi Bankası, Erişim Tarihi 15.11.2017).

[429] Y2HD, T. 17.11.2015, E. 2015/9210, K. 2015/21528; Y2HD, T. 20.12.2016, E.2016/16259, K. 2016/16213 (Uyap Bilgi Bankası, Erişim Tarihi 15.11.2017).

[430] **Serozan**, Aile Konutu, s.284-288; **Armutçuoğlu**, Can Yalçın, "Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği", (MÜHF-HAD, Cilt 17, Sayı 1-2, Yıl 2011, ss.413-435), s.432.

tescilin düzeltilmesini Türk Medeni Kanunu'nun 1025'inci maddesine dayanarak talep edebilecektir[431]. Rızası alınmayan eşin tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açması konusunda ise öğretide farklı görüşler vardır. Bir görüşe göre[432], aile konutunun devri için onay vermemiş eşe, yolsuz tescilin düzeltilmesi davasını açabilmesi için Türk Medeni Kanunu'nun 194'üncü maddesi ile ayrıksı bir "dava yetkinliği (dava takip yetkisi)" tanınmıştır. Diğer bir diğer görüşe göre ise[433], tapu sicilinin düzeltilmesini dava etme hakkını sadece aynî hak sahiplerine tanımak doğru değildir. Tapu sicilindeki yolsuz bir kayıtta hakları zarar gören kişisel hak sahipleri de dâhil olmak üzere herkes tapu sicilinin düzeltilmesi için dava açabilir. Bizim de katıldığımız görüşe göre[434], rızası alınmayan eşin, en azından Türk Medeni Kanunu'nun 1025'inci maddesinin kıyasen uygulanmasını isteyerek bir düzeltme davası açabilmesi gerekir. Bu görüş doğrultusunda da rızası alınmayan eş Türk Medeni Kanunu'nun 1025'inci maddesine dayanarak tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilir.

2. Diğer Kanunlarda Düzenlenen Tasarruf Yetkisi Kısıtlamalarına İlişkin Şerhler

a. Taşınmazın Ticaret Şirketlerine Sermaye Olarak Getirilmesi

6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 127'nci maddesinin birinci fıkrasına göre, her çeşit taşınmaz ve taşınmazların kullanma ve yararlanma hakları ticaret şirketlerine sermaye olarak konulabilir. Sermaye olarak taahhüt edilen taşınmazlar, tapuya şerh verilir ve bu şerh tarihinden itibaren aynî sermaye olarak kabul edilirler (TTK m.128/II).

Burada şerh edilen husus, taşınmaz veya taşınmaz üzerindeki aynî hakkın şirketin kuruluş işlemleri tamamlandığında şirkete devredileceği taahhüdüdür. Bu şerhin etkisinin ne olacağı yönünde Kanun'da herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Fakat sermaye olarak getirilmesi taahhüt edilen taşınmaz üzerinde

[431] **Doğan**, s.188; **Doğan,** Aile Konutu, 291; **Şıpka**, s.160; **Armutçuoğlu**, s.428.
[432] **Serozan**, Aile Konutu, s.285; **Armutçuoğlu**, s.428.
[433] **Ertaş**, s.214.
[434] **Doğan**, Aile Konutu, s.291; **Doğan**, s.188; **Kurt**, s.64.

iyiniyetli üçüncü kişilerin aynî hak kazanmalarını önlemek için bu şerhin malikin tasarruflarını kısıtlayıcı bir etkisinin bulunması gerekir. Aynı zamanda şerh ile malikin ticaret şirketine sermaye olarak getirdiği taşınmaz veya diğer aynî bir hak üzerinde tasarrufta bulunması durumunda, üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarının önüne geçilmiştir[435]. Nitekim Türk Ticaret Kanunu'nun 128'inci maddesinin ikinci fıkrasının son cümlesinde *"Özel sicile yapılan kayıt iyiniyeti ortadan kaldırır"* şeklindedir.

Şerh isteminde bulunma yetkisinin kimde olduğuna dair Kanun'da bir düzenleme bulunmamaktadır. İşin niteliği gereği şerh isteminde bulunma yetkisi, şirkete taşınmazı veya taşınmaz üzerindeki aynî hakkı sermaye olarak getirmeyi talep eden ve bu taşınmazın maliki olan kurucu ortağa aittir[436].

b. Kamulaştırma Kararı

Kamulaştırma Kanunu'nun 7'nci maddesinin üçüncü fıkrasına göre;

> *"İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir… İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir."*

Kamulaştırma Kanunu'nun bu hükmüyle getirilen şerhin niteliği yönünde öğretide çeşitli görüşler bulunmaktadır. Bir görüş[437], söz konusu şerhin geçici tescilin şerhi olduğunu savunmaktadır. Bir diğer görüş ise[438], buradaki şerhin teknik anlamda bir şerh olmadığını, sadece zilyedi açıklama fonksiyonu gören bir şerh olduğunu kabul etmektedir. Bir diğer görüşe göre ise[439], burada kamu hukukundan doğan bir kısıtlama mevcuttur ve böyle bir kısıtlama da tapu siciline beyan olarak yazılabilir.

---

[435] **Özdamar**, Mehmet, "Ticaret Şirketlerine Sermaye Olarak Taşınmazların Taahhüt Edilmesi" (GÜHFD, Cilt X, Sayı 1-2, Yıl 2006, ss.93-117), s.101; **Kaşıkara**, Ayşegül, "Anonim Şirkette Pay Sahibinin Sermaye Koyma Borcu ve Yerine Getirilmemesinin Sonuçları", Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Mersin 2016, s.57; **Sirmen**, s.248; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.223 ve s.262; **Pulaşlı**, Hasan, Şirketler Hukuku Şerhi, Cilt I, 2. Baskı, (Adalet Yayınevi), Ankara 2015.

[436] **Sirmen**, s.248, dn.435; **Özdamar**, s.102; **Pulaşlı**, s.106.

[437] **Ertaş**, s.208.

[438] **Ünal**, Mehmet, Şekli Eşya Hukuku, Giriş, Zilyetlik, Tapu Sicili, 2. Bası, Ankara 1994, s.290.

[439] **Doğan**, s.117; **Esmer**, s.468, 979 ve 993.

Bu nedenle söz konusu düzenleme ile maddi anlamda bir şerh değil, beyan öngörülmüştür. Bir diğer görüşe göre ise[440], burada idari bir şerh mevcuttur. Şerh ile malikin tasarruf yetkisi kısıtlanmaz. Şerhin amacı, kamulaştırma kararı veren idarenin, taşınmazın mülkiyetinin değişmesi durumunda bu değişikliğin nedenini, yeni malikin kim olduğunu ve adresini öğrenmesini sağlamaktır. Bizim de katıldığımız görüşe göre[441], burada kamulaştırmadan doğan tescili isteme hakkının korunmasına yönelik bir tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhi mevcuttur.

c. İskân Kanunu'nun 21'inci Maddesi

İskân Kanunu'nun 21'inci maddesine göre, göçmenlere, göçebelere, yerleri kamulaştırılanlar ile milli güvenlik nedeniyle iskân hakkına sahip olanlara verilen taşınmaz mallar, temlik tarihinden itibaren on yıl süre ile hiçbir suretle satılamaz, bağışlanamaz, terkin edilemez, tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz ve haczolunamaz. Bu madde ile öngörülen tasarruf kısıtlamaları da tapu siciline şerh edilir[442]. Şerh burada açıklayıcı bir niteliğe sahiptir. Öğretide bir görüşe göre[443], burada bir beyan söz konusudur. Çünkü İskân Kanunu açıkça şerhten söz etmeyip, söz konusu kısıtlamanın tapu siciline kaydedileceğini düzenlemiştir. Kanun ile getirilen bu kısıtlama ile korunan doğrudan doğruya kamu menfaatidir. Bu kayıt da kamu yararının sağlamak amacıyla getirilen bir kısıtlamayı açıklamaya yöneliktir ve beyan olarak tapu siciline yazılmalıdır. Kanımızca burada bir tasarruf yetkisini kısıtlayıcı şerh mevcuttur. Kanun metninde açıkça şerhten söz edilmemiş olsa da beyandan da söz edilmemiştir. İskân hakkına sahip olanlara verilen taşınmazlar üzerinde bir tasarruf yetkisi kısıtlaması getirilmiştir. Şerh ile taşınmaz üzerinde aynî hak kazanmak isteyen üçüncü kişilerin iyiniyet iddiaları önlenmiş olacaktır.

---

[440] **Kutlu-Gürsel**, Meltem, Kamulaştırma Hukuku, 2. Baskı, (Seçkin Yayınları), Ankara 2012, s.196; **Özdemir**, Durmuş, Yeni Kamulaştırma Kanunu ve Mevzuatı, (Adil Yayınevi), Ankara 2002, s.36.

[441] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.223; **Sirmen**, s.248; **Ayan**, Tapu sicili, s.404.

[442] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.222; **Sirmen**, s.248; **Ertaş**, s.206; **Esmer**, s.984; **Ayan**, Tapu Sicili, s.404; **Velidedeoğlu/Esmer**, s.469-470.

[443] **Doğan**, s.125.

C. Geçici Tescil Şerhi

Türk Medeni Kanunu'nun 1011'inci maddesinde geçici tescil şerhi düzenlenmiştir. Maddeye göre iki halde geçici tescil şerhi verilebilir. Bu hallerden ilki iddia edilen bir aynî hakkın güvence altına alınmasıdır. İkinci hal ise, aynî hak sahibinin taşınmazı üzerinde üçüncü kişiye bir aynî hakkı kazandırmak istemesi durumunda tasarruf yetkisini belirleyen belgelerde eksiklik olması durumunda söz konusudur.

Geçici tescil şerhinin yapılacağı durumları, şerhin tapu siciline yazılması ve terkinini şerhin etkisini ve son olarak kesin tescilin etkisini doğurduğu anı aşağıda ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

1. Geçici Tescil Şerhinin Yapılacağı Durumlar

a. Aynî Hak İddiası

Türk Medeni Kanunu 1011'inci maddesinde dava konusu aynî hakkın güvence altına alınması için geçici tescil şerhi düzenlenmiştir. Öncelikle belirtmek gerekir ki Borçlar Hukuku'na dayanan kişisel hak iddiaları geçici tescil şerhine konu olamaz. Tapu siciline şerh edilmiş kişisel haklar da geçici tescil şerhine konu olamazlar. Yalnız öğretide bir görüşe göre[444], şerh edilmiş kişisel hak tapu sicilinden haksız olarak terkin edilse de şerhin aynî etkisi devam eder. Bu nedenle, iyiniyeti bertaraf etmek için geçici tescil şerhi uygulanabilir. Aksi takdirde hak sahibinin aynî etkili bir hakkı tehlikeye düşecektir. Aynı durum tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına ilişkin şerhlerin haksız olarak terkin edilmesinde de uygulanır. Hatta bu görüşe göre, haksız olarak terkin edilmiş bir geçici tescilin şerhi hakkında da geçici tescil şerhi verilmesi de mümkündür. Kanımızca şerh edilmiş bir kişisel hakkın tapu sicilinden haksız olarak terkininde iyiniyeti ortadan kaldırmak için geçici tescilin şerhinin uygulanması mümkün değildir. Kanun açıkça iddia edilen bir aynî hakkın güvence altına alınması için geçici tescilin şerhini öngörmüştür. Şerh edilmiş bir kişisel hak

[444] **Aybay**, s.20-21; **Gürsoy**, s.408

aynî hak durumuna gelmez. Bu nedenle, kanunun açık hükmüne aykırı olarak maddenin kapsamını genişletmek yerinde değildir. Aynı durum haksız olarak terkin edilmiş tasarruf yetkisi kısıtlamalarında da geçerlidir. Bu durumlarda ancak çekişmeli hakların korunmasına ilişkin kararların şerhi söz konusu olabilir.

Bu şerh işlemi ile aynî hakları yanlışlıkla tapuda başkaları adına yazılanlar veya aynî hakları sicilden hiç görünmeyen kişilerin koruması amaçlanmıştır. Taşınmaz üzerindeki bir aynî hakkın tapu sicili dışında da kazanılması durumunda gerçek hak sahibi tapu sicilinde görünmez ve tapu sicilinde görünen ise gerçek hak sahibi değildir. Fakat sicilde hak sahibi olarak görünen kişi iyiniyetli üçüncü kişiler karşısında gerçek hak sahibi sayılır. Bu durumda gerçek hak sahibi hakkını kaybetme tehlikesi içindedir. Gerçek hak sahibinin, gerçeğin tapu siciline yansıması için tapu sicilinin düzeltilmesi davası açma hakkı bulunmaktadır (TMK m.1025). Fakat böyle bir davanın açılması ve karar alınması uzun bir süre gerektirir. Bu süre içinde tapu sicilinde hak sahibi olarak görünen kişi taşınmazı iyiniyetli üçüncü kişilere temlik edebilir veya üzerinde sınırlı aynî hak tesis edebilir. Bu gibi tehlikelerin önüne geçebilmek için de Türk Medeni Kanunu'nda geçici tescil şerhi müessesesi öngörülmüştür[445].

Bu şerhe daha çok sicildeki kaydın gerçeğe uymadığı yani yolsuz bir tescilin var olduğu durumlarda başvurulabilir. Örneğin, taşınmazını (A)'ya satıp temlik etmiş olan (B), yapılan satış işleminin batıl olduğunu iddia ederse, bu iddianın doğal sonucu olan aynî hak iddiası, tapu siciline şerh olarak işlenebilir. (B) bu iddiası ile açacağı yolsuz kaydın düzeltilmesi davasında, dava sürecinde hak kaybına engel olmak için hâkimden tapuya şerh verilmesini isteyebilir. Böyle bir şerh verilme imkânı bulunmaz veya bu imkân kullanılmazsa, taşınmaz üçüncü kişilere devredilebilir, yani onlar adına tescil edilebilir. Üçüncü kişinin iyiniyetli olması durumunda da taşınmaz üzerinde aynî hak iddiasında bulunan (B)'nin hak kaybı söz konusu olur. Böyle bir durumda tapu siciline verilecek olan geçici tescilin şerhi ile üçüncü şahısların Türk Medeni Kanunu madde 1023'e göre hak iktisabı önlenecektir.

Burada aynî hak iddiası mülkiyet hakkıyla sınırlı değildir. Ayrıca tescil edilmiş aynî hakların içeriklerine ilişkin iddialar da aynî hak iddiası kapsamı

[445] **Gürsoy/Eren/Cansel,** s.307; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.223; **Gürsoy**, s.405; **Ertaş,** s.207; **Akipek/Akıntürk**, s. 327; **Cansel**, s.122.

içindedir[446]. Örneğin, ipotek limiti ipotek sözleşmesinde fazla gösterilmiş veya ipotek derecesi dört olması gerektiği halde iki olarak yazılmıştır. Her ne kadar tapu sicili ipoteğin garanti ettiği alacağı veya onun miktarını belgelemese de, ipotekle teminat altına alınmış bir alacağı devralan, fer'i hak niteliğinde olan ipotek hakkını da devralmaktadır. Bu nedenle bir ipoteğin ve onun limitinin gerçeğe uygun olarak tescil edilmesi gerekir. Yahut taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet varken tapu siciline elbirliği ile mülkiyet olarak yazılmışsa bunun düzeltilmesine ilişkin iddialar da aynî hak iddiası niteliğindedir.

Yapılan tescilin gerçeğe uygun olmaması durumunda bir düzeltme davasının açılması gerekir ve bu düzeltme davası süresinde hâkimden geçici tescilin şerhi talep edilebilir[447]. Örneğin, tapu memuru bir intifa hakkını tescil edeceği yerde yanlışlıkla bunu mülkiyet olarak yazarsa veya başka bir parsel üzerinde kurulacak aynî hakkı diğer bir parsel üzerine yanlış tescil etmişse veya bir aynî hakkı yanlış olarak terkin etmişse bu yanlışlıklar düzeltilene kadar iyiniyetli kazanımların önlenmesi için tapu kütüğüne geçici tescilin şerhi verdirilebilir[448].

Tapu sicilindeki geçici tescil şerhi, tapu sicilinin fiili duruma uymadığını gösterir. Fakat bu henüz kesinleşmemiştir ve bir iddiadan ibarettir. Bu iddianın kesinleşmesi için iddiada bulunan kişinin tapu sicilinin düzeltilmesi davası açması gerekir. Bu davada tapu sicilinin doğru olmadığını ispat yükü davacıda yani aynî hak iddiasında bulunan kişidedir. Çünkü dava açıldığı zaman tapuda aynî hak sahibi olarak görünen kişi, geçici tescil şerhi yapılmış olmasına rağmen Türk Medeni Kanunu madde 992'deki karineden faydalanır[449].

b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Eksikliklerin Sonradan Tamamlanması İstemi

Türk Medeni Kanunu 1011'inci maddesinde düzenlenen ikinci geçici tescil şerhi, tescil için gerekli belgelerin eksik olması halidir. Türk Medeni Kanunu'nun 1016'ncı maddesine göre, istemde bulunanın tasarruf yetkisi ispat edilemediği

[446] **Akipek/Akıntürk**, s.328; **Aybay**, s.19; **Gürsoy**, s.407; **Cansel**, s.123.
[447] **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.308-309; **Kılıç**, Gayrimenkul Davaları, s.4292.
[448] **Akipek/Akıntürk**, s.328; **Aybay**, s.19.
[449] **Akipek/Akıntürk**, s.331; **Karahasan**, s.648.

takdirde tapu memuru tescil, terkin veya tadil istemini reddedebilir. Ancak bu işlemlere ilişkin bir istemin hukuki sebebi mevcut olup da sadece tasarruf yetkisine ilişkin belgeler eksik ise söz konusu eksik belgeler tamamlanana kadar tescil, terkin veya tadil işlemi tapu siciline geçici olarak şerh verilebilir[450]. Eksik olan belgelerin tamamlanmasıyla da kesin tescil yapılır. Böylece geçici tescil şerhi ile ilgililerin zarara uğraması engellenmiş olur. Böyle bir durumda belgeler tamamlandıktan sonra yapılan kesin tescil, geçici tescil tarihinden itibaren hüküm doğurur[451].

Örneğin, taşınmaz üzerinde irtifak hakkı tesis edilecek olan malik adına hareket eden vekilin tapu memuruna ibraz ettiği vekâletnamede vekilin soyadı yanlış yazılmış olsun. Tapu memuru bu yanlışlık düzeltilmeden vekilin yapacağı irtifak hakkının tescili istemini kabul edemez. Fakat bu tescil isteminin reddedilmesi lehine irtifak hakkı tesis edilecek kişinin zararına sonuçlar doğurabilir. Çünkü malikin bu sırada taşınmazı üçüncü bir kişiye devretmesi veya taşınmaz üzerinde ipotek tesis etmesi mümkündür. Geçici tescil şerhi ile de bu tehlike önlenmiş olur[452].

2. Geçici Tescil Şerhinin Tapu Siciline Yazılması ve Terkini

Türk Medeni Kanunu'nun 1011'nci maddesinin ikinci fıkrasında ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 50'nci maddesinde geçici tescil şerhinin bütün ilgililerin razı olmasına veya hâkimin karar vermesine bağlı olduğu düzenlenmiştir[453]. Geçici tescile karar verilmesi üzerine bu durum tapu sicilinde taşınmazın kayıtlı olduğu sayfanın şerhler sütununa yazılır. Geçici şerhler (G.Ş.) harfleriyle gösterilir.

Aşağıda ilgililerin rızasıyla ve hâkimin kararıyla yapılan geçici tescil şerhlerini ve bu şerhlerin terkinini ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

---

[450] **Tekinay**, s.265; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.313.
[451] **Ünal/Başpınar**, s.364; **Akipek/Akıntürk**, s.329..
[452] **Tekinay**, s.265.
[453] 743 Sayılı Medeni Kanun'un geçici tescilin şerhini düzenleyen 921'inci maddesinin ikinci fıkrası *"Muvakkat şerh vermek alakadarların muvafakatiyle ve mahkemece verilen bir hüküm mucibince icra edilir."* şeklideydi. Öğretide maddede ifade hatası olduğu "ve" kelimesi yerine "veya" kelimesinin kullanılması gerektiği kabul edilmekteydi (Bkz. **Tekinay**, s.267; **Saymen/Elbir,** s.161; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.309; **Gürsoy**, s.410). 4721Sayılı Medeni Kanun ile bu ifade hatası giderilerek "veya" kelimesi kullanılmıştır.

a. İlgililerin Rızasıyla Geçici Tescil Şerhinin Tapu Siciline Yazılması

Burada ilgili kişiler tescil, terkin veya tadil isteminde bulunmaya yetkili olduklarını iddia eden veya onun temsilcisi sıfatıyla hareket eden kişilerdir. Ayrıca yapılacak tescilden zarar görecek olan kişiler de geçici tescilin şerhi bakımından ilgilidir. Yapılacak geçici tescil diğer kimselerin haklarını da etkileyecek nitelikteyse onların da rızası aranır. Bu kişiler Türk Medeni Kanunu'nun 1025'inci maddesi kapsamında tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilecek olan kişilerdir. Söz konusu ilgililerin geçici tescil şerhine rıza göstermemeleri durumunda bu yönde bir karar almak için mahkemeye başvurmak gerekir[454].

İlgililerin rızalarının herhangi bir şekle tabi olup olmadığı yönünde Kanun'da bir hüküm bulunmamaktadır.

Aynî hak iddiasında ise ilgililerin aralarındaki çıkar çatışması nedeniyle bu konuda genellikle bir hâkim kararına ihtiyaç duyulur[455]. Bu nedenle rızaya dayanan geçici tescilin şerhi uygulamada ancak tasarruf yetkisini belirleyen belgelerin tamamlanması durumu için söz konusu olabilir. Mahkeme kararına ihtiyaç duyulmadan yapılan geçici tescil şerhinin süresini ilgililer kararlaştıracaktır[456]. Ama ilgililerin rızasıyla yapılan geçici tescilin şerhinde ilgililerin şerhin geçerli olacağı süreyi belirlememiş olmaları bir ret sebebi oluşturmaz. Fakat şerh süresini içermeyen bir şerh istemi tekrar gözden geçirilmesi için tapu memuru tarafından reddedilebilir. Tarafların şerh süresini belirlememe konusunda ısrar etmeleri durumunda ise tapu memuru geçici tescil şerhini yerine getirmelidir[457].

b. Mahkeme Kararıyla Geçici Tescil Şerhinin Tapu Siciline Yazılması

Geçici tescil şerhi verilmesi hâkim kararıyla da olabilir. Hâkim, tarafları dinleyerek veya dosya üzerinde inceleme yaparak şerhe konu olan hakkın varlığının kabul edilebileceği kanaatine varırsa, şerh kararı verir (TMK m.1011/III, c.1).

---

[454] **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.309; **Gürsoy**, s.409.
[455] **Tekinay**, s.267; **Kurt**, s.67.
[456] **Esener/Güven**, s.154; **Karahasan**, s.647; **Akipek/Akıntürk**, s.330
[457] **Gürsoy**, s.410; **Aybay**, s.59.

Kararda şerhin etki bakımından süresi ve içeriği belirlenir; gerektiğinde mahkemeye başvurulması için bir süre verilir (TMK m.1011/III, c.2).

Mahkemenin geçici tescil kararı vermesi, Hukuk Muhakemeleri Kanunu bakımından bir ihtiyati tedbir kararıdır[458]. Bu nedenle şart, şekil ve sonuç bakımından Hukuk Muhakemeleri Kanunu hükümlerine tabidir. Hâkim iddia sahibinin isteğini inanılır gördüğü takdirde geçici tescil kararı verecektir[459]. Zira ihtiyati tedbirlerde tedbir talep eden taraf iddiasını yaklaşık olarak ispat etmek zorundadır[460](HMK m.390/III).

Geçici tescil şerhine ilişkin karar, henüz dava açılmadan önce de verilebilir (HMK m.390/I). İhtiyati tedbir kararı dava açılmadan önce verilmişse, tedbir talep eden, bu kararın uygulanmasını talep ettiği tarihten itibaren iki hafta içinde esas hakkındaki davasını açmak zorundadır. Aksi takdirde, tedbir kendiliğinden kalkar (HMK m.397/I). Ayrıca hâkimin geçici tescilin şerhine karar vermesi bir ihtiyati tedbir kararı niteliğinde olduğu için bir hafta içinde bu kararın tapu dairesine bildirilmek suretiyle uygulanmasının talep edilmesi gerekir. Aksi halde tedbir kendiliğinden kalkacaktır (HMK m.393/I).

Türk Medeni Kanunu'nun 1011'inci maddesinin üçüncü fıkrasında "gerektiğinde mahkemeye başvurulması için süre verilir" şeklindeki hükmün hâkime Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 397'nci maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen süreden farklı bir süre verip vermediği konusu tartışılabilir niteliktedir. Acaba Türk Medeni Kanunu'nun 1011'inci maddesinin üçüncü fıkrası, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 397'nci maddesinin birinci fıkrasına göre özel hüküm müdür? Öğretide

---

[458] **Nomer/Ergüne**, s.137; **Tekinay**, s.267; **Akipek/Akıntürk**, s.329; **Karahasan**, s.647; Geçici tescil şerhinin koruyucu niteliği onun ihtiyati tedbir niteliğinde olduğunun bir göstergesidir. Öğretide bir görüşe göre, geçici tescil şerhinin bu niteliği onu tamamen usulî bir müessese haline getirmez. Çünkü geçici tescil ancak bu durumun tapu siciline yazılmasıyla gerçekleşir ve tapu sicili maddi hukukun bir parçasıdır. Tapu siciline güven ilkesi nasıl Medeni Hukuk'un bir parçasıysa, bunu ortadan kaldırıcı bir müessese de Medeni Hukuk'un bir parçası olacaktır. Türk Medeni Kanunu'nda bu yönde özel bir düzenleme olmasaydı usul hukukundaki tedbirlerle aynı amacın gerçekleşmesi ancak maddi hukukta sonuç doğuran bir düzenlemenin Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda yer almasıyla mümkün olabilirdi (**Aybay**, s.14-15).

[459] **Gürsoy**, s.411; Öğretide, örnek İsviçre Kanununda "hakkın mevcut görünmesi" halinde hâkimin geçici tescile karar vereceğinin düzenlendiği ve bu ifadenin daha doğru olduğu ileri sürülmüştür. Zira hâkim hakkın varlığının kabul edilebileceğine kanaat getirdikten sonra geçici tescil şerhine değil kesin tescile karar verir (Bkz. **Tekinay,** s.267).

[460] Yaklaşık ispatta hâkim, ispat edilmek istenen olayı muhtemel görmelidir; ancak bu vakıanın gerçekleşmeyeceği konusunda bir ihtimal de her zaman bulunmaktadır (Ayrıntılı bilgi için bkz. **Pekcanıtez/Atalay/Özekes**, s. 574); **Karahasan**, s.647; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.224, dn.693.

bizim de katıldığımız görüşe göre[461], İsviçre'de hukuk usulüne ilişkin bir ihtiyacı karşılamak üzere İsviçre Medeni Kanunu'nun 961'inci maddesinin üçüncü fıkrasında yer verilmiş ve sonra da Türk Medeni Kanunu'na aktarılmış olan bu hükümle kanun koyucunun özel düzenleme yapma amacı yoktur. Bu nedenle geçici tescilin şerhine ilişkin hâkimin vereceği ihtiyati tedbir kararlarında, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 393'üncü maddesinde ve 397'nci maddesinin birinci fıkrasındaki süreler aynen uygulanır. Ancak hâkim, asıl davanın açılması durumunda, tedbirin ne kadarlık bir süre için etkili olacağı hakkında bir karar verebilir ve bu karar Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 397'nci maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenen ihtiyati tedbir kararının etkisinin aksi belirtilmediği takdirde nihai kararın kesinleşmesine kadar devam edeceğine ilişkin hükme de uygundur.

Hâkim geçici tescilin hangi süre için geçerli olacağını kararında belirtmelidir. Şerh de kararlaştırılan bu süre içerisinde geçerlidir. Eğer bu süre içinde esasa ilişkin karar verilememiş ve şerh süresi de uzatılmamış ise geçici tescil şerhi geçersiz hale gelir. Geçici tescil şerhinin bu suretle geçersiz olması üzerine hak sahibi Türk Medeni Kanunu 1011'inci maddesi dışında, genel hükümlere göre yeni bir tedbir kararı alarak hakkını koruyabilir[462]. Eğer kararda süre belirtilmemişse tapu memuru tescilden kaçınmalıdır ve bu boşluğun giderilerek bir süre belirlenmesini kararı veren mahkemeden talep edebilir. Zira Türk Medeni Kanunu'nun 1026'ncı maddesinin üçüncü fıkrası tapu memuruna bu yetkinin verilmesini destekler niteliktedir[463].

İlgili kararı tapu memuruna ibraz edilerek doğrudan geçici tescil şerhinin yapılması istenebilir. Uygulamada ise kararı veren mahkeme, kararı doğrudan doğruya tapu müdürlüğüne bildirilmektir[464].

Esas dava sonunda verilen karar, tedbir durumuna son verir ve dava şerh lehtarı lehine sonuçlanmış ise karar İcra ve İflas Kanunu gereğince mahkeme tarafından re'sen tapuya bildirilir. İcra ve İflas Kanunu'nun 28'inci maddesine göre;

> *"Taşınmaz davalarında davacının lehine hüküm verildiği takdirde mahkeme davacının talebine hacet kalmaksızın hükmün tefhimi ile beraber hulasasını tapu sicili dairesine bildirir. İlgili daire bu ciheti hükmolunan taşınmazın*

[461]**Sirmen,** s.251, dn.440; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.311; Bir görüşe göre, hâkimin kararı ihtiyati tedbir niteliğinde olduğundan, hâkim asıl davanın açılabileceği süre hakkında karar veremez (**Tekinay,** s.269).
[462]**Gürsoy/Eren/Cansel**, s.311
[463]**Tekinay**, s.267-268; **Gürsoy**, s.411.
[464] **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.310; **Gürsoy**, s.411-412.

kaydına şerh verir. Bu şerh Türk Medeni Kanunu'nun 1010 uncu maddesinin ikinci fıkrası hükmüne tabidir."

İcra İflas Kanunu'nda düzenlenen bu şerh geçici tescilin şerhinin işlevini yerine getirir[465].

c. Geçici Tescil Şerhinin Terkini

Kesin tescilin yapılması veya tapu sicilinde belirtilen sürenin sona ermesiyle geçici tescil şerhi de sona erer. Bu durumlarda, tapu memuru doğrudan doğruya şerhin terkinini yapar. Ayrıca şerh, lehine şerh verilen kişinin rızasıyla veya mahkeme kararıyla da terkin edilebilir[466] (TMK m.1026).

3. Geçici Tescil Şerhinin Etkisi

Geçici tescil şerhi, kural olarak ilgili bulunduğu taşınmaz üzerindeki aynî hakka ilişkin tescilin doğru olmadığını ve sicilde hak sahibi olarak görünen kişinin bu sıfatının çekişmeli olduğunu gösterir. Tapu sicilinde yer alan geçici tescilin şerhi sadece tapu sicilindeki kayıtlara güvenerek iyiniyetle hak kazanılmasını engeller[467]. Şerh karşısında malikten aynî bir hak kazanan üçüncü kişiler, iyiniyet iddiasında bulunamazlar ve Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinden faydalanamazlar. Geçici tescil şerhinin tapu kütüğüne işlenmesinden önce üçüncü kişilerin iyiniyetle aynî hak kazanımları Türk Medeni Kanunu 1023'üncü maddesi gereğince hiç kuşkusuz korunacaktır.

Türk Medeni Kanunu'nun geçici tescil şerhini düzenleyen 1011'inci maddesinin üçüncü fıkrasında, hâkime şerhin içeriğini belirleme yetkisi tanınmıştır. Hâkim duruma göre, malikin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisini tamamen kaldırabileceği gibi taşınmazda aynî hak iktisap edecek üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarında bulunmalarını engelleyecek bir karar da verebilir. Zira 1011'inci madde

---

[465] **Nomer/Ergüne**, s.137; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.224, dn.693.
[466] **Karahasan**, s.647; **Reisoğlu**, s.191.
[467] **Ayan**, Tapu Sicili, s. 318; **Esener/Güven,** s.153; **Nomer/Ergüne**, s.137; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.310; **Aybay/Hatemi**, s.106; **Akipek/Akıntürk**, s.330; **Karahasan**, s.648; **Kılıç,** Gayrimenkul Davaları, s.4291; **Gürsoy**, s.416; **Cansel**, s.127.

ile hâkime tanınan yetki böyle bir takdir yetkisini de kapsamaktadır. Hâkime bu yönde bir takdir yetkisi verilerek malikin tasarruf yetkisini kaldırması sonucunda şöyle bir fayda ortaya çıkmaktadır; dava devam ederken taşınmazın durmadan el değiştirmesi önlenmekte ve davacının dava boyunca değişen hasımlarla uğraşması engellenmektedir. Uygulamada da bu yönde kararlar verilerek tapu sicili işlemlere kapatılmaktadır[468]. Öğretide bir görüşe göre[469], tasarruf yetkisini belirleyen belgelerin eksik olması nedeniyle verilen geçici tescil şerhlerine, sadece üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarını önleyen bir etki bağlamak ve malikin tasarruf yetkisinin bu tür şerhlerde kaldırılmadığını kabul etmek gerekir.

Tapu sicilinde geçici tescilin şerhi mevcut olsa da bu durum malikin tasarruf yetkisini etkilemez ve malikin tasarruf yetkisi devam eder. Şerh ile birlikte tapu sicili işlemlere kapalı hale gelmez. Taşınmaz üzerinde hak sahibi görünen kişi dilediği tasarrufta bulunabilir. Bu tasarruf işlemi sonunda aynî hak kazanan kişi, kendisine devredilen hakkın çekişmeli olduğunu bilir ve hakkı geçici tescil şerhiyle sınırlanmış bir şekilde kazanır. Ancak geçici tescile konu olan hakkın daha sonra mevcut olmadığı anlaşılır ve geçici tescil kesin tescile dönüşürse, geçici tescil şerhinden sonra yapılan tasarruflar geçersiz hale gelir. Bu durumda, aslında hak sahibi olmayandan iyiniyetli olmaksızın (çünkü geçici tescil şerhi mevcut) kazanılmış bir hak söz konusu olur. Bu hükümsüzlük, etkisini şerhin yapıldığı andan itibaren (geçmişe etkili olarak) gösterir. Dolayısıyla bu işlem Türk Medeni Kanunu 1025'inci maddesi anlamında bir düzeltme davasının konusu olur[470]. Çünkü geçici tescilin şerhi ile şerhten sonra aynî hak iktisap edenlerin iyiniyetli kazanımları önlenmektedir.

Geçici tescil şerhi, olağan zamanaşımı (TMK m.712) süresinin işlemesini de engeller[471]. Çünkü tescilin yolsuz olduğunu göstermek suretiyle iyiniyeti ortadan kaldırır.

Geçici tescil şerhi, tapu sicilinin fiili duruma uymadığını gösterir. Bu nedenle hak iddia eden kişinin tapu sicilinin düzeltilmesi davası açması gerekir. Geçici tescil şerhi, şerhin ilişkin olduğu hak için bir karine oluşturmaz. Aksine, Türk Medeni Kanunu'nun 992'nci maddesindeki hak karinesinden tapu sicilinde aynî hak sahibi

[468] **Tekinay**, s.269; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.310-311.
[469] **Tekinay**, s.269.
[470] **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.310; **Karahasan**, s.648; **Akipek/Akıntürk**, s.330-331**Ayan**, Tapu Sicili, s.319.
[471] **Ayan**, Tapu Sicili, s.319; **Akipek/Akıntürk,** s.331; **Karahasan,** s.648.

olarak görünen kişi yararlanır. Bu nedenle geçici tescil şerhine konu olan aynî hak için açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davasında ispat yükü davacıya aittir[472].

Geçici tescil şerhinden sonra verilen haciz veya iflas kararlarının, şerhin hükümleri üzerinde bir etkisi olmayacaktır. Geçici tescil şerhi, tapuda hak sahibi olarak görünen kişinin iflasından veya taşınmazın haczedilmesinden sonra da istenebilir. Bu durumda da hükümlerini meydana getirir[473].

4. Kesin Tescilin Etkisini Doğurduğu An

Tapu siciline işlenen geçici tescil şerhi malikin muvafakati ile tesis edilmiş ise, şerh süresi de bu muvafakatnamede gösterilir ve tapu kütüğünde gösterilir. Geçici tescil şerhi hâkim hükmü ile tesis olmuş ise Türk Medeni Kanunu'nun 1011' inci maddesinin üçüncü fıkrası gereğince hâkim şerh süresini belirtir ve bu süre tapu kütüğünde açıklanır[474].

Yukarıda da açıklandığı üzere geçici tescil şerhine konu olan hak kesinleşirse, geçici tescil şerh edildiği tarihten itibaren hüküm ifade eder (TMK m.1011/II, c.2). Tapu Sicil Tüzüğü'nün 51 inci maddesinin ikinci fıkrasına göre; kesin tescil, terkin olunacak geçici tescil şerhinin tarih ve yevmiye numarası ile yapılır. Dolayısıyla, kesin tescil, geçici tescil şerhinin verildiği andan yani ilgililerin şerh isteminin veya mahkeme kararının yevmiye defterine kayıt anından itibaren hüküm doğurur (TMK m.1022/II). Aynî haklarda sıra ise buna göre belirlenir. Böylece şerhten faydalanan kişi aynî hakkı sanki şerh tarihinde kazanmış gibi kabul edilir ve kesin tescile bağlanan hükümlerin geriye yürümesi söz konusu olur[475]. Fakat bu durum sadece tasarruf belgelerinin eksikliği nedeniyle şerh verilmesi halinde geçerlidir. Tapu dışında kazanılmış aynî haklar ile haksız olarak terkin edilmiş olan aynî haklarda bu durum farklılık göstermektedir. Şöyle ki, tapu dışında kazanılmış aynî haklar, hakkın fiilen kazanıldığı anda hüküm ifade eder ve bu tarih itibariyle tescil edilir. Haksız

[472] **Karahasan,** s.648; **Akipek/Akıntürk**, s.331
[473] **Akipek/Akıntürk**, s.331; **Karahasan**, s.649.
[474] **Ertaş,** s.207; **Akipek/Akıntürk**, s.329; **Karahasan,** s. 647.
[475] **Nomer/Ergüne**, s.138; **Karahasan**, s.648; **Aybay/Hatemi**, s.106; **Akipek/Akıntürk**, s.331; **Tekinay**, s.269; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.314.

olarak terkin edilmiş aynî haklarda ise tescil tarihi hakkın kütükten terkin edildiği tarihtir[476].

II. BEYANLAR

Beyan, hukuk düzeninin açıkça izin verdiği hususların tapu sicilinin beyanlar hanesine yazılmasıdır (TST m.52/I). Eski Türk Medeni Kanunu'nda beyan işlemi ile ilgili genel bir hüküm bulunmadığı gibi beyanın hükümleri hakkında da bir düzenleme mevcut değildi. Kanun koyucu sadece bazı maddelerinde tapu sicilinin beyanlar sütununa kaydedilebilecek olan durumları saymıştı. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ile bu boşluk doldurularak "Beyanlar" başlığı altında 1012'inci madde düzenlemiştir. Bunun yanı sıra Tapu Sicili Tüzüğü'nde de beyanlar ile ilgili düzenlemeye yer verilmiştir.

Beyan ile elde edilmek istenen amaç, taşınmazın fiili ve hukuki durumuna ilişkin olan fakat taşınmaz üzerindeki aynî hak sahipliğini doğrudan etkilemeyen hususların açık hale getirilmesidir[477]. Tapu sicilinin beyanlar sütununa yazılan bir kayıt, kural olarak ne aynî bir hak kurar ne de kişisel bir hakkı kuvvetlendirir. Bu nedenle, beyan tescil ve terkinden farklı olarak bir tasarruf işlemi değildir[478]. Beyanların büyük bir kısmı taşınmazın hukuki durumunu etkiyecek nitelikte iken, bir kısmı ispat konusunda bir karine oluşturur ve bir kısmı ise iyiniyeti önleyici ve açıklayıcı bir rol oynar.

Aşağıda öncelikle beyanın hükmünü ve tapu siciline yazımını, ardından beyanın konusunu ve nelerin beyan olarak tapu siciline kaydedilebileceğini ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

---

[476] **Akipek/Akıntürk**, s.331; **Karahasan**, s.648; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.314.

[477] **Ayan**, Tapu Sicili, s.418; **Akipek/Akıntürk**, s.332; **Tekinay**, s.270; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.317; **Sirmen**, s.253; **Doğan**, s.107; **Kılıç**, Mehmet, "4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Tapu Sicili Hukukunda Getirdiği Yenilikler", (Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan, (Yetkin Yayınları), Ankara 2006, ss.619-639), (Yenilikler), s.637; **Seçer**, s.51.

[478] **Ayan**, Tapu Sicili, s.418; **Ergül**, Işıl, "Tapu Sicilinde Beyanlar", Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Eylül 2011, s.62; **Doğan**, s.107; **Seçer**, s.51.

A. Beyanın Hükmü

Beyanların doğurduğu hukuki sonuçlar arasında bir birlik olduğu söylenemez fakat kural olarak beyanlar, mevcut olan fiili veya hukuki durumu dışa yansıtır ve ona açıklık sağlar. Beyan, konusunu oluşturan husus bakımından açıklayıcı (bildirici) nitelik taşır[479]. Beyan, aynî haklar üzerinde herhangi bir etki oluşturmaz ve kişisel hakları güçlendirmez[480].

Beyan ile ulaşılmak istenen amaç, hukuk düzeninin imkân tanıdığı hususlara açıklık kazandırmak ve bu sayede üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarını ortadan kaldırmaktır[481]. Tapu sicilinin beyanlar sütununda bulunan bir kaydı hiç kimse bilmediğini iddia edemez (TMK m.1020). Fakat tapu siciline güven ilkesi (TMK m.1023) beyanlar açısından uygulanmaz. Tapu sicilinin beyanlar sütununda bulunan bir kaydın doğruluğuna güvenerek iyiniyetle aynî hak kazanılması mümkün değildir[482]. Böylece gerçek duruma uymayan beyanın terkini, üçüncü kişinin beyanlar hanesindeki kayda güvenerek taşınmaz üzerinde aynî hak kazanmasından sonra da ileri sürülebilir. Çünkü kural olarak beyanlarda gösterilen haklar tapu siciline kayıt ile doğmamış aksine tapu sicilinin dışında doğmuştur. Burada özellikli bir durumu eski hukuka göre kurulmuş fakat 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'na göre kurulma imkânı olmayan hakların beyan edilmemesi durumu oluşturur. Böyle bir hakkın beyan edilmemesi durumunda bunu bilmeyen iyiniyetli üçüncü kişi taşınmazı bu aynî haklarla yükümlü olmaksızın Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesine göre kazanacaktır. Bu durumun beyan edilmesi durumunda beyan, tescile eş bir etki doğuracak ve beyana güven korunacaktır[483]. Bu tür beyanların yolsuz tescili ya da terkini bakımından Türk Medeni Kanunu'nun 1025'inci maddesine göre düzeltme davası açılabilir[484].

---

[479] **Nomer/Ergüne**, s.140; **Ayan**, Tapu Sicili, s.421; **Akipek/Akıntürk**, s.337; **Kılıç**, Gayrimenkul Davaları, s.4293; **Karahasan**, s.649; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.317; **Aybay/Hatemi**, s.107; **Ergül**, s.61.

[480] **Ayan**, Tapu Sicili, s.421; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.317; **Ergül**, s.62.

[481] **Ayan**, Tapu Sicili, s.421; **Akipek/Akıntürk**, s.337; **Karahasan**, s.649; **Sirmen**, s.253; **Doğan**, s.107; **Cansel**, s.132.

[482] **Ayan**, Tapu Sicili, s.421; **Akipek/Akıntürk**, s.337; **Kurt**, s.68; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.317-319; **Reisoğlu**, s.192; **Ergül**, s.61; **Doğan**, s.107; **Seçer**, s.52; **Cansel**, s.132.

[483] **Kurt**, s.69, s.71; **Ergül**, s.61; **Seçer**, s.53; Aksi yöndeki görüş için bkz. **Cansel**, s.134.

[484] **Kurt**, s.69, s.71.

Beyanın kurucu etkisi olmadığından mevcut beyanın çizilmesi, beyanın temelini oluşturan hukuki ilişkinin varlığını etkilemez. Hukuki sebep geçersiz olduğu durumda da beyanın tapu siciline yazılması hukuki sebebi geçerli hale getirmez. Yani beyan iyileştirici bir etkiye sahip değildir[485].

Türk Medeni Kanunu'nun 992'inci maddesine göre, hak karinesinden sadece tapu sicilinde adına tescil bulunan kişi yararlanabilir. Bu hak karinesi beyanlar için söz konusu değildir[486]. Bu kuralın istisnalarından biri günümüzde kurulması mümkün olmayan haklardır. Çünkü burada beyan hem kişilerin iyiniyetini korur ve beyan edilen hakka bir karine oluşturur hem de bu hakkın korunmasını sağlar. Diğer bir istisna ise, eklentilerin beyan olarak kaydedilmesidir. Beyan ile tapu siciline yazılan hususların eklenti sayılacağı konusunda adi bir karine oluşur (TMK m.682). Adi karinenin oluşabilmesi için eklenti olarak yazdırılan taşınırların asıl şeyin mahiyetine yabancı olmaması gerekir. Eklenti olarak yazılan taşınırın, asıl şeyin mahiyetine yabancı olması durumunda adi karine çürütülebilir. Bu konuda ispat yükü anlaşmazlık konusu taşınırın eklenti niteliğini taşımadığını iddia eden tarafa düşer[487].

Öğretide bizim de katıldığımız bir görüşe göre[488], mevzuatımızda şerh ve beyanların hukuki rejimine dikkat edilmeksizin şerh olarak düzenlenmesi gereken hususlar beyan; beyan olarak düzenlenmesi gereken hususlar ise şerh olarak düzenlenmiştir. Bu nedenle, şerh olarak adlandırılan fakat maddi anlamda beyan niteliği taşıyan kayıtların şerh değil beyan olarak kabul edilmesi gerekir.

Beyanların kural olarak aynî hak kurucu ya da açıklayıcı bir etkisi olmadığından yolsuz bir beyan tapu sicilinin düzeltilmesi davası (TMK m.1025) ile düzeltilemez. Fakat bir hakkı kurucu veya kaybettirici nitelikte olan beyanlar düzeltme davasının konusunu oluşturabilir[489]. Ancak bir beyanın düzeltilmesi için başka bir yol bulunmuyorsa, onun da düzeltme davasına konu olabileceği kabul edilmektedir. Beyan her türlü değerini yitirmişse Türk Medeni Kanunu'nun 1026'ncı

---

[485] **Ergül**, s.62.
[486] **Karahasan**, s.649; **Akipek/Akıntürk**, s.337; **Ergül**, s.62.
[487] **Ayan**, Tapu Sicili, s. 421; **Karahasan**, s.650; **Tekinay**, s.272; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.317-s.319; **Sirmen**, s.253, s.293; **Reisoğlu**, s.192; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.301; **Esener/Güven**, s. 221; **Saymen/Elbir**, s.233; **Gürsoy**, s.496; **Ayan**, Mülkiyet, s.28.
[488] **Kurt**, s.69; **Doğan**, s.106 vd.; Aynı yönde bir görüşe göre, aile konutu şerhini beyan olarak kabul etmek gerekir (**Aybay/Hatemi**, s.101).
[489] **Kurt**, s.69; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.317.

maddesine göre düzeltme işlemi yapılabilir. Beyanlarla ilgili tapu memurunun hemen farkına vardığı yazım hataları veya ilgililerin düzeltme anlaşmaları yapmaları durumunda Türk Medeni Kanunu'nun 1027'nci maddesine göre düzeltme işlemi de yapılabilir[490].

B. Beyanın Konusu ve Yapılması

Beyan işlemi, kural olarak taşınmaz malikinin veya diğer bir ilgilinin yazılı istemi üzerine tapu siciline kaydedilir (TST m.16/I). Beyanlar hanesine kaydı yapılırken işlemin tarih ve yevmiye numarası da belirtilir (TST m. 52/I). Tapu memurunun yapılan istemi inceleme yükümlülüğü ise kural olarak yoktur[491].

Beyanlar açısından sınırlı sayı prensibi geçerlidir[492]. Zira Tapu Sicili Tüzüğü'nün 52'nci maddesine göre, *"mevzuatın yazılmasını öngördüğü hususlar"* beyanlar sütununa yazılır. Bu nedenle, bir hukuk kuralının açıkça izin vermediği bir durumda beyan işlemi yapılamaz. Beyan işleminin konusunu oluşturabilecek hususlar Türk Medeni Kanunu'nda, bir kısım özel kanunlarda ve Tapu Sicili Tüzüğü'nde düzenlenmiştir.

Türk Medeni Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu, Tapu Sicili Tüzüğü ve bazı özel kanunlarda düzenlenen tapu siciline beyan olarak kaydedilebilecek hususları aşağıda ayrı başlıklar altında inceleyecek ve gerektiğinde beyanın yapılmasının taşıdığı özelliklere değineceğiz.

1. Türk Medeni Kanunu'nda Düzenlenen Beyanlar

a. Taşınmazın Eklentileri

Türk Medeni Kanunu'nun 1000'inci maddesinin dördüncü fıkrasına göre;

"Eklentiler, malikin isteği üzerine beyanlar sütununa kaydedilir."

---

[490] **Kurt**, s.69.
[491] **Akipek/Akıntürk**, s.337.
[492] **Ayan**, Tapu Sicili, s.418; **Akipek/Akıntürk**, s.333; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.317.

Beyanın yapılması ile eklentinin mülkiyetinde herhangi bir değişiklik meydana gelmez. Beyandan önce eklentinin maliki kim ise beyandan sonra da malik odur. Beyan, malikin o taşınır üzerinde tasarruf etmesini engellemez. Fakat bu kaydın tapu sicilinden silinmesi için sadece taşınır malikin iradesi yeterli olmaz. Kaydın silinebilmesi için kütükte hak sahibi olarak görünenlerin rızaları gereklidir (TMK m.1000/IV, m.1012/I). Eklentinin mülkiyeti taşınmaz malikinden başka birine ait olsa da beyan istemi taşınmaz maliki tarafından yapılır (TST m.53).

Bir malın diğerinin ekonomik amacına özgülendiği hususunda tapu sicilinin beyanlar hanesine eklenti olarak yapılan kayıt, malikin özgüleme hususundaki iradesini açıklar. Taşınır malın beyanlar hanesine eklenti olarak yazılması o malın eklenti olduğu yönünde bir karine oluşturur. Nitekim Türk Medeni Kanunu'nun 862'nci maddesinin ikinci fıkrasına göre;

> *"Rehin kuruluşu sırasında makine, otel döşeme eşyası gibi açıkça eklenti olarak gösterilen mallar ve tapu kütüğünde beyanlar sütununa yazılan şeyler, kanuna göre bu nitelikte olamayacakları ispat edilmedikçe, eklenti sayılır."*

Oluşan bu karinenin aksini iddia eden ispatlamalıdır. Beyan yapılmaması halinde ise bir malın eklenti olduğunu iddia eden bu iddiasını ispatla yükümlüdür.

b. Toprağın İyileştirilmesi İçin Girişimci Maliklerin Aldığı Karar

Türk Medeni Kanunu'nun 755'inci maddesine göre;

> "*Suyollarını düzeltme, sulama, bataklık yerlerini kurutma, yol açma, orman yetiştirme, arazileri toplulaştırma gibi iyileştirme işleri, ancak ilgili maliklerin ortak girişimleri ile yapılabilecekse, arazinin yarısından fazlasına sahip bulunmak koşuluyla maliklerin üçte ikisinin bu yolda karar vermeleri gerekir. Diğer malikler de bu karara uymak zorundadır. Alınan karar, tapu kütüğünün beyanlar sütununda gösterilir."*

Madde uyarınca maliklerin aldıkları karar diğer malikleri de bağlayacaktır (TMK m.755/I, c.2). Bu kararın tapu siciline beyan olarak yazılması ise kararın varlığını açıklayıcı niteliktedir[493]. Bu yönüyle beyan bilgilendiricidir. Beyan ile taşınmazlara daha sonra malik olan kişiler de karardan haberdar olacaklardır. Söz konusu kararın beyan edilmesi, karar sürecine katılmayan malikler açısından önem taşımaktadır. Eğer beyan yapılmazsa, yeni malikler uymak zorunda oldukları bu

[493] **Ergül**, s.78; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir,** s.263; **Nomer/Ergüne**, s.139; **Doğan**, s.108.

kararı bilmedikleri için zarara uğrayabilirler. Zira 3083 Sayılı Kanun'un 13'üncü maddesine göre, iyileştirme işlemi bitene kadar taşınmaz üzerindeki temliki tasarruflar kanun gereği durdurulacaktır[494].

c. Taşınmazın Heyelan Bölgesinde Bulunması

Türk Medeni Kanunu'nun 710'uncu maddesinin üçüncü fıkrasına göre, bir taşınmazın heyelan bölgesinde bulunduğu, ilgililere uygun biçimde bildirilir ve tapu sicilinin beyanlar hanesine yazılır.

Bir yörenin heyelan bölgesi olduğuna Bakanlar Kurulu karar verir[495]. Söz konusu Bakanlar Kurulu kararı kurucu niteliktedir. Heyelan bölgesinin tapu sicilinin beyanlar hanesine yazılması ise açıklayıcı niteliktedir[496]. Böylece tapu sicilinde açıklık sağlanacak ve taşınmazın heyelan bölgesinde bulunduğu herkese karşı ileri sürülebilecektir. Bu nedenle beyan bilgilendirici bir nitelik taşımaktadır.

d. Taşınmaz Mülkiyetinin Kamu Hukukundan Doğan Kısıtlamaları

Taşınmazın kamu hukukundan doğan kısıtlamaları, kanun tarafından kamu yararı için getirilen kısıtlamalardır. Türk Medeni Kanunu'nun 754'üncü maddesine göre;

> *"Taşınmaz mülkiyeti hakkının kamu yararı için kısıtlanması, özellikle yapı, yangın, doğal afetler ve sağlıkla ilgili kolluk hizmetlerine; orman ve yollar, deniz ve göl kıyılarındaki ana ve tali yollara sınır işaretleri ve nirengi noktaları konulmasına; toprağın iyileştirilmesine veya bölünmesine, tarım topraklarının veya yapıya özgü arsaların birleştirilmesine; eski eserler, doğal güzellikler, manzaralar, seyirlik noktaları ve ender doğal anıtları ile içmeler, ılıcalar, maden ve kaynak sularının korunmasına ilişkin mülkiyet kısıtlamaları, özel kanun hükümlerine tabidir."*

---

[494] **Ergül**, s.78.

[495] 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısiyle Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'un 2'inci maddesine göre, *"... afete maruz bölge olarak İmar ve İskan Bakanlığı'nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılır ve bu suretle tespit olunan sınırlar, İmar ve İskan Bakanlığının isteği üzerine ilgili valiliklerce mahallinde ilan olunur."*

[496] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.263; **Ergül**, s.80; **Nomer/Ergüne**, s.139

Kamu hukuku kısıtlamaları bir kanun hükmüne dayanmakla birlikte tapu siciline tescil edilmesine gerek olmaksızın doğarlar (TMK m.731/I). Kamu hukuku kısıtlamaları kişiler arasındaki anlaşmayla da ortadan kaldırılamaz (TMK m.731/III).

Taşınmaz mülkiyetinin kamu hukukundan doğan kısıtlamalarının tapu siciline beyanı Türk Medeni Kanunu'nun 1012'nci maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenmiştir. Burada beyan açıklayıcı bir niteliktedir[497].

e. Zanaatkârlar ve Yüklenicilerin İşe Başladıkları Tarih

Yapı alacaklısı, emeğiyle veya emek ve malzemesiyle taşınmazda bir değer artışı yaratır ve çoğu zaman emeğinin karşılığını ancak inşaat işi bittikten sonra alır. Bu nedenle, taşınmazda yarattıkları değer artışına rağmen taşınmaz malikinden karşılığını alamamaları tehlikesine karşı kendilerine kanunen bazı imkânlar tanımıştır. Yapı alacaklısının, hakkını teminat altına almak için taşınmaz üzerinde bir ipotek kurma hakkı tanınmıştır. Ayrıca bu ipotek hakkı, taşınmazda bulunan değer artışı oranında, daha önce kurulmuş bulunan sınırlı aynî haklar karşısında sıra itibariyle bir imtiyazdan yararlandırılmıştır[498].

Yapı alacaklısı ipoteğinin kurulması tapu siciline tescil şartına bağlıdır. Bu ipoteğin taşınmaz üzerinde kurulmuş diğer aynî haklar karşısında sırası, ipoteğin kurulduğu tarihe göre belirlenir (TMK m.1022/I). Yani, taşınmaz üzerinde daha önce kurulmuş olan ipotekler, yapı alacaklısı ipoteğinden önce gelir.

Yapı alacaklısının sahip olduğu öncelik Türk Medeni Kanunu'nun 897'nci maddesinde düzenlenmiştir. Yapı alacaklısının öncelikten faydalanabilmesinin objektif şartı, taşınmazın paraya çevrilmesi sonucunda elde edilen miktarın taşınmazın yapı işleri başlamadan önceki değerini aşmasına rağmen, yapı alacaklısının alacağını kısmen veya tamamen elde edememiş olmasıdır. Bu durum, taşınmazın inşaat başladığı andaki değerini aşan rehin haklarıyla yüklenmiş olduğunu ve bunun sonucunda yapı alacaklısının zarara uğradığını gösterir. Sübjektif şart ise, önde gelen sıradaki rehinli alacaklının rehin kurulduğu sırada bunun yapı alacaklılarının zararına olacağını bilmesi veya bilebilecek durumda olmasıdır.

---

[497] **Nomer/Ergüne**, s.139; **Ergül**, s.85.
[498] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir,** s.962; **Şener**, İpotek, s.56.

Önceki sırada yer alan alacaklıların ipotek, ipotekli borç senedi veya irat senedi sahibi olmaları yapı alacaklısının öncelik hakkını kullanması bakımından fark yaratmaz. Ancak önde gelen sıradaki ipotekli alacağın devri durumunda, devreden devralanın hakkını kazanmış olacağından, Türk Medeni Kanunu'nun 897'nci maddesinin birinci fıkrasındaki öncelik hakkı ona karşı da ileri sürülebilir[499]. Önde gelen sıradaki taşınmaz rehni, ipotekli borç senedi veya irat senediyse ve rehinli alacaklı bunları başkasına devretmişse, bu kişiye karşı önceliğin ileri sürülebilmesi için devralan kişinin kötüniyetli olması gerekir. Fakat devralan kişi iyiniyetliyse, yapı alacaklısı öncelik hakkını bu kişiye karşı ileri süremez[500] (TMK m.910 ve 920). Ancak yapı alacaklısı senedi devreden kişiden devir olmasaydı ondan isteyebileceği tutarda tazminat talep edebilir (TMK m.897/II).

Yapı alacaklısına tanınan bu tazminat talep etme hakkı yeterli bir koruma sağlamayacaktır. Bu nedenle, Türk Medeni Kanunu'nun 897'nci maddesinin üçüncü fıkrasında bir koruma daha düzenlenmiştir. Hükme göre;

> *"İşe başladığı, hak sahibi, zanaatkârlar veya yüklenicilerden birinin bildirimi üzerine tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazıldıktan sonra, tescilin yapılabileceği sürenin sonuna kadar taşınmaz üzerinde ipotekten başka rehin tescil edilemez."*

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 56'ncı maddesine göre ise;

> *"İşe başlama tarihi, hak sahibi, zanaatkâr veya yüklenicinin bildirimi üzerine beyanlar sütununa yazılır."*

Beyan ile birlikte, taşınmaz üzerinde tescilin en geç yapılabileceği zamana kadar (işin tamamlanmasından itibaren üç ay) sadece ipotek kurulabilir. İpotekli borç senedi ve irat senedi kurulması yasaklanmıştır. Tapu sicili böylece sınırlı olarak kilitlenir[501]. Yani malikin tasarruf yetkisi sınırlanır. Bu düzenleme ile ipotekli borç senedi ve irat senedi çıkarmanın yaratabileceği tehlike önlenmiştir[502]. Bu nedenle beyan, hem iyiniyeti önleyici hem de bazı hakların kurulmasını engelleyici bir etkiye sahiptir. Bu tarih beyanlar sütununa yazılmadığı sürece malik, taşınmazı üzerinde dilediği türden rehin hakkı kurma yetkisini korur[503].

---

[499] **Sirmen**, s.698; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.971.
[500] **Sirmen**, s.698; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.971.
[501] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.972; **Ergül**, s. 81; **Akipek/Akıntürk**, s.334.
[502] **Sirmen**, s.698; **Akipek/Akıntürk**, s.334.
[503] **Akipek/Akıntürk**, s.337; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.320; **Sirmen**, s.254; **Doğan**, s.107.

İşe başladığı tarih deyimi ile anlatılmak istenen, fiilen işe başlanıldığı an değil, işin icrası borcu altına girildiği yani eser sözleşmesinin imza edilmiş olduğu andır [504].

f. Doğrudan Doğruya Kanundan Kaynaklanan Sürekli Nitelikteki Geçit Hakları

Türk Medeni Kanunu'nun 748'inci maddesinde, zorunlu geçit hakkı dışında kalan geçici nitelikte geçitler ile, kırsal alanda ihtiyaç duyulan diğer geçitlerin özel kanun hükümleri ile düzenleneceği, özel kanun hükmü yoksa yerel adetin uygulanması gerektiği düzenlenmiştir. Bu şekilde doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan geçit hakları, tapu siciline tescil edilmeksizin kendiliğinden doğar (TMK m.748/III)[505]. Bunlardan sürekli nitelikte olanlar ise beyanlar hanesinde gösterilir (TMK m.748/III). Burada beyan kurucu değil, açıklayıcı niteliktedir[506]. Öğretide bir görüşe göre[507], hukuk sistemimizde doğrudan doğruya kanundan doğan geçit hakkı bulunmadığından Türk Medeni Kanunu'nun 748'inci maddesinin üçüncü fıkrası anlamsızdır. Kanundan doğan geçit hakkı bulunmadığından bunların sürekli olmaları da mümkün değildir. Söz konusu hüküm düşünülmeden tercüme edilmiş ve Kanun'umuza alınmıştır.

2. Tapu Sicili Tüzüğü'nde Düzenlenen Beyanlar

a. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Kurulmaları Artık Mümkün Olmayan Aynî Haklar

Türk Medenî Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 18'inci maddesine göre;

> *"Eski hukuka göre kurulmuş olup da, Türk Kanunu Medenisinin yürürlükte bulunduğu zamanda varlıklarını korumuş olan aynî haklar, Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten sonra da varlıklarını sürdürürler. Bu*

[504] **Ayan**, Tapu Sicili, s.419, dn.874.
[505] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.548
[506] **Nomer/Ergüne**, s.139; **Doğan**, s.107.
[507] **Ergül**, s.72; **Gürsoy**, s.512.

haklardan Türk Medeni Kanunu uyarınca kurulması mümkün olmayanlar, tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazılır."

Aynı konu Tapu Sicili Tüzüğü'nün 54'üncü maddesinde de düzenlenmiştir. Hükme göre;

"4721 sayılı Kanun hükümlerine göre kurulmaları artık mümkün olmayan aynî haklar, ilgili taşınmaz kütüğünün beyanlar sütununa yazılır. Bu hakların tasarruf işlemleri, bağımsız ve sürekli hakların kayıt usulüne tabidir."

Burada beyan, üçüncü kişilerin iyiniyetini ortadan kaldırıcı bir rol oynamaktadır. Yeni Türk Medeni Kanunu'na göre kurulmaları artık mümkün olmayan aynî hakların tapu sicilinde görünmemesi durumunda, Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesince gerçekleşecek olan iyiniyetli aynî hak kazanımları, bu hakların kısmen veya tamamen sona ermesine neden olabilir[508].

b. Müdürlüğün Tespit Ettiği Tescil, Değişiklik, Terkin veya Düzeltmeyi Yolsuz Duruma Getiren Hukuki veya Teknik Sebepler

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 52'nci maddesinin ikinci fıkrasına göre;

"Tescil, değişiklik, terkin veya düzeltmeyi yolsuz duruma getiren hukuki veya teknik sebeplerin Müdürlükçe tespiti halinde, bu husus kütüğün beyanlar sütununda re'sen belirtilir."

Tapu sicilindeki kayıtları yolsuz duruma getiren hukuki veya teknik sebeplerin beyanı açıklayıcı bir nitelik taşır. Beyanın yapılması ile ilgililerin, kayıtları yolsuz duruma getiren sebeplerin hakkında bilgi sahibi olmasını sağlar. Aynı zamanda beyan burada tapu sicil işlemini tamamlayıcı bir rol de oynamaktadır.

c. Tarih ve Yevmiye Numarası Esas Alınarak Talebin Reddi Yönünde Bir Kararın Varlığı

Mevzuata uygun olmayan ve Türk Medeni Kanunu'nun 1011'inci maddesine göre geçici tescil şerhine de imkân bulunmayan talepler geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilerek tapu memuru tarafından reddedilir (TST m.26/I).

[508] **Nomer/Ergüne**, s.140; **Akipek/Akıntürk**, s.334; **Ergül**, s.76.

Ret kararının varlığı, tarih ve yevmiye numarası esas alınarak kütüğün beyanlar sütununa kaydedilir (TST m.26/II).

Burada beyan açıklayıcı bir nitelik taşır ve ilgililerin bilgilendirilmesine hizmet eder. Bunun yanı sıra beyan burada tapu sicil işlemini tamamlayıcı bir rol üstlenmektedir.

d. Hak Sahibinin Vesayet Altına Alındığına veya Vesayetin Kaldırıldığına Dair Mahkeme Kararı

Tapu müdürlüğü, taşınmaz üzerindeki hak sahibinin vesayet altına alındığına veya vesayetin kaldırıldığına ilişkin mahkeme kararlarından yazılı olarak haberdar olursa, bu durumu tapu kütüğünün beyanlar sütununa tarih ve yevmiye numarası ile kaydeder (TST m.55).

Tapu sicil müdürlüğünün beyan işlemini yapabilmesi için durumdan yazılı olarak haberdar olmalıdır. Yazılı bildirim doğrudan doğruya mahkeme tarafından yapılabileceği gibi savcılıktan veya vasi ya da mirasçı gibi ilgililer tarafından yapılan yazılı bir bildirim de yeterlidir[509].

Burada beyan kurucu değil açıklayıcı niteliktedir[510]. Yani beyan, iyiniyeti önlememektedir; fakat üçüncü kişileri bilgilendirmektedir. Mahkeme kararının ehliyet üzerinde etkisi beyan edilmiş olmasına bağlı değildir. Beyan iyiniyeti bertaraf etmek için yapılmamaktadır. İyiniyetli üçüncü kişinin hukukî işlem yapacağı kişinin ehliyetsizliği yüzünden menfaatinin zedelenmemesi, mağdur olmaması için bu düzenleme getirilmiştir. Dolayısıyla beyan yapılmamış olsa bile yasal temsilcinin izni veya icazeti olmaksızın yapılan işlem geçersiz olacaktır. Üçüncü kişinin iyiniyetli olması, onun bu hukuki işleme dayanarak aynî hak kazanmasını sağlamaz.

Öğretide bizim de katıldığımız bir görüşe göre[511], her ne kadar Tapu Sicili Tüzüğü'nde sadece vesayet kararının beyanından bahsedilmiş olsa da, ergin olduğu halde kısıtlanan ve vesayet yerine velayet altına alınan kişiler bakımından velayet kararının da beyan olarak kaydedilmesi gerekir. Bu nedenle maddede "vesayet kararının beyanı" değil, velayet kararını da içeren bir ifade olan "kısıtlama kararının

[509] **Ergül**, s.94; **Velidedeoğlu/Esmer**, s.61
[510] **Nomer/Ergüne**, s.141; **Ergül**, s.94.
[511] **Ergül**, s. 95.

beyanı" şeklinde düzeltilmesi gerekir. Hatta bir kişiye yasal danışman veya kayyım atanması durumunun tapu müdürlüğüne bildirilmesi durumunda bunların da tapu sicilinin beyanlar hanesine kaydedilmesi gerekir.

e. Ortaklaşa Kullanılan Yerlerin Tescilinde, Ortaklaşa Kullanılan Taşınmazın Hangi Ada ve Parsel veya Bağımsız Bölüme Ortak Olduğu

Kat maliklerinin yaptıkları anlaşma ile sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu gibi taşınmaz veya bağımsız bölümler ortalaşa kullanıma ayrılmışsa, bunların tapu kütüğündeki sayfalarının malik sütununa yararlanan taşınmazların ada ve parsel veya bağımsız bölüm numaraları yazılır (TST m.29/I). Yararlanan taşınmazların kütük sayfasının beyanlar sütununa, ortaklaşa kullanılan taşınmazın, hangi ada ve parsel veya bağımsız bölümle ortak olduğu yazılır (TST m.29/III).

Beyanlar hanesine yapılan kayıt kurucu değil açıklayıcı bir nitelik taşır. Bu beyan sayesinde üçüncü kişiler, hangi taşınmazın hangi ada ve parselle veya bağımsız bölümle ortaklaşa kullanıldığını öğrenebilecekleridir. Beyan yapılmadığı takdirde, iki taşınmaz arasındaki bağlantı üçüncü kişiler tarafından bilinemeyecek ve faydalanan taşınmazın maliki değiştiğinde yeni malik mülkiyet hakkının kapsamını tam olarak bilemeyecektir[512].

f. Yararlanan ve Yüklü Taşınmazın Bölünmesinde Aradaki Bağlantı

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 63'üncü maddesine göre;

> *"Yararlanan ve yüklü taşınmazın bölünmesinde kütük sayfasında mevcut hak ve yükler, oluşan yeni taşınmazın sayfasına aynen nakledilir ve beyanlar sütununda aralarındaki bağlantı gösterilir."*

Burada beyan açıklayıcı niteliktedir[513]. Yararlanan ve yüklü taşınmaz arasındaki bağımlılık ilişkisinin sona erdiği ilgililere bu beyan ile duyurulur.

---

[512] **Ergül**, s.99.
[513] **Nomer/Ergüne**, s.141; **Ergül**, s.100.

3. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Düzenlenen Beyanlar

a. Kat Mülkiyeti Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eklentiler

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 6'ncı maddesinin birinci fıkrasına göre;

> *"Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur."*

Madde ile bir bağımsız bölümün dışında olup doğrudan doğruya o bölüme özgülenmiş olan eklentiler üzerindeki mülkiyet, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyete bağlanmıştır. Burada bir eşyaya bağlı mülkiyet söz konusu olmaktadır[514]. Bağımsız bölüm üzerinde yapılacak olan tasarruflar eklentiyi de bağlayacaktır.

Eklentinin doğrudan doğruya bir bağımsız bölüme değil, iki ve hatta daha fazla bağımsız bölüme tahsis edilmesi mümkündür. Nitekim uygulamada da bir eklentinin birden fazla bağımsız bölüme bağlandığı, her bir bağımsız bölümün kütük sayfasının beyanlar hanesine kaydedildiği görülmektedir. Fakat kömürlük, garaj, su deposu gibi yerler, eklenti olarak tüm bağımsız bölümlere tahsis edilirse ortak yer niteliğini alır ve beyanlar hanesine eklenti olarak kaydedilse de eklenti niteliği kazanamaz[515].

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 6'ncı maddesinin ikinci fıkrasına göre;

> *"Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesine kaydedilir ve bunlardan anayapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir."*

Bir görüşe göre [516], burada beyan kurucu bir etkiye sahiptir ve tescile benzer sonuçlar doğurur. Beyan işlemi yapılmadan bağımsız bölüm ile eklenti arasında ilişki kurulamaz. Bir diğer görüşe göre[517], eklentinin beyanlar hanesine yazılması, o şeyin

---

[514] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.614; **Nomer/Ergüne**, s.141; **Ertaş**, Şeref, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, (Bilge Yayınları), Ankara 2014, (Kat Mülkiyeti), s.45; **Eren**, s.144; **Ayan**, Mehmet, Eşya Hukuku II Mülkiyet, (Mimoza Yayınları), Güncelleştirilmiş 7. Baskı, Konya 2014, (Mülkiyet), s.458; **Ertaş**, s.416; **Tekinay**, Selahattin Sulhi, Kat Mülkiyeti, (Eşya Hukuku II/2), (Filiz Kitabevi), İstanbul 1991, (Kat Mülkiyeti), s.16.

[515] **Tekinay**, Kat Mülkiyeti, s.11, 16 ve 17.

[516] **Ertaş**, Kat Mülkiyeti, s.45; **Ertaş**, s.416.

[517] **Ergül**, s.103.

eklenti olduğuna dair adi bir karine yaratır ve ispat yükünü değiştirir. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre, burada beyan açıklayıcı bir rol oynar[518].

b. Bir Bağımsız Bölümün Diğer Bağımsız Bölümlerle Ortaklaşa Kullanılması

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10'ncu maddesinin altıncı fıkrasına göre;

> *"Gelirinin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine, bunlardan yararlanan "bağımsız bölümlerin numaraları" yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir."*

Hükme göre, ortak yararlanmaya özgülenen bağımsız bölümlerin malik hanesine, bunlardan yararlanan bağımsız bölümlerin numaraları yazılmak suretiyle tescil edilir. Böylece bu nitelikteki bağımsız bölümlerin mülkiyetleri belli bir kişiye veya kişilere değil bağımsız bölümlere bağlanmıştır. El değiştiren bağımsız bölümlerin yeni malikleri kendiliğinden ortak yararlanmaya özgülenmiş bağımsız bölümlerin maliki olurlar. Bu nedenle burada eşyaya bağlı bir mülkiyet söz konusudur[519]. Burada beyan, bilgilendirici bir nitelik taşımaktadır. Beyan ile üçüncü kişiler hangi taşınmazın hangi bölümle ortak kullanıldığını anlayabileceklerdir.

c. Ana Gayrimenkulün Leh ve Aleyhine Tesis Edilen İrtifak Hakları

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 13'üncü maddesinin üçüncü fıkrasına göre;

> *"Anagayrimenkulün sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, irtifak hakları hariç, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir. Anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da anagayrimenkulün tapu kütüğü sayfasına tescil edilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir."*

Bu düzenlemenin ile irtifaklar bakımından mükerrer kayıtlar önlenmektedir. Beyanlar sütununa yapılan kayıt ile ilgili kimseler ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu

---

[518] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.263

[519] **Germeç**, Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, (Seçkin Yayınları), 6. Baskı, Ankara 2015, s.178; **Sirmen**, s.505; **Karahacıoğlu**, Ali Haydar / **Ergin**, Ahmet Cengiz, Kat Mülkiyeti Kanunu, (Adalet Yayınevi), 8. Baskı, Ankara 2011, s.161; **Ergül**, s.98.

tapu kütüğüne yönlendirilmektedir. Bu bakımdan beyan açıklayıcı bir nitelik taşımaktadır.

d. Kat İrtifakında Bağımsız Bölüme Tahsis Edilecek Arsa Payları, Bağımsız Bölüm Numaraları ve Bağlı Eklentiler

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14'üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre;

> *"Bir arsa üzerinde kat irtifakı ancak sözleşmede veya dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün (Beyanlar) hanesinde belirtilmek suretiyle kurulur ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir."*

Maddeye göre, kat irtifakının kurulması için irtifak kurulacak arsanın tapu sicilindeki sayfasının beyanlar hanesine kayıt yapılması şartı aranmaktadır. Burada beyanın açıklayıcı niteliğinin bir istisnası yer almaktadır. Hükme göre, kat irtifakı onunla ilgili hukuki sebebin beyanlar sütununa yazılmasıyla bir irtifak hakkı olarak doğmuş olur[520]. Burada beyan kurucu bir nitelik taşımaktadır.

Öğretide bir görüşe göre[521], Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 11'inci maddesi karşısında bu kayıt kurucu değil açıklayıcı niteliktedir. Bir diğer görüşe göre[522], Kat Mülkiyeti Kanunu'nda 2007 yılında 5711 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, kat irtifakının kat mülkiyeti kütüğüne tescil edileceğinin açıkça düzenlenmiş olması nedeniyle, bu hüküm ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14'üncü maddesinin ikinci fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

Her bağımsız bölüme tahsis edilecek arsa payı beyanlar hanesine kaydedilebileceği gibi, binanın tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölüm numaraları ve bu bölümlere bağlı eklentiler de kaydedilebilir[523].

---

[520] **Akipek/Akıntürk**, s.337.
[521] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.636; **Tekinay**, Kat Mülkiyeti, s.45
[522] **Sirmen**, s.513.
[523] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.636

e. Yönetim Planının ve Yönetim Planında Daha Sonra Yapılan Değişikliklerin Tarihi

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12'nci maddesine göre tüm kat malikleri tarafından kabul edilip imzalanan yönetim planının sonradan değiştirilmesi mümkündür. Değişikliğin ise tüm kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile yapılması gerekir (KMK m.28/III). Tüm kat maliklerini bağlayan bu yönetim planının kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine yazılması gerekir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28'inci maddesinin beşinci fıkrasına göre;

> *"Yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır."*

Maddeye göre, yönetim planında yapılan değişikliklerin tarihi kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir. Böylece yönetim planı, onu imzalayan tüm malikleri bağlayacağı gibi, sonradan bağımsız bölüme malik olanları veya ondan yararlananları, yöneticileri ve denetçileri bağlayacaktır[524].

Öğretide bir görüşe göre[525], değişiklik beyanlar hanesinde gösterilmese de cüz'i halefler yönetim planında yapılan değişlikle bağlıdır. Ancak yapılan değişiklik emredici kurallara, hakkaniyete aykırı ise, cüz'i halefler Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33'üncü maddesine göre herhangi bir zamanaşımı süresine bağlı olmaksızın bunun iptali için dava açabilirler. Öğretide bizim de katıldığımız diğer görüşe göre[526], yönetim planı veya değişiklikler, bağımsız bölüme ait sayfanın beyanlar sütununda belirtilmemiş ise, bağımsız bölümü kazanırken durumu bilmeyen cüz'i halefleri bağlamaz. Çünkü cüz'i halef beyan edilmemiş yönetim planındaki değişiklikleri öğrenemeyecektir. Değişiklik beyanlar sütununda kayıtlı değilse ve yönetim planının değişikliği içeren hali tapu sicilindeki resmi belgelerde yer almıyorsa, tapu sicilini incelemekle yükümlü olan cüz'i halefin değişikliği öğrenmesi mümkün olmayacaktır.

---

[524] **Germeç**, s.736; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.671; **Ayan**, Mülkiyet, s.524; **Tekinay**, Kat Mülkiyeti, s.102; **Karahacıoğlu/Ergin**, s.796.

[525] **Ertaş**, s.443.

[526] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.671; **Ayan**, Mülkiyet, s.525; **Tekinay**, Kat Mülkiyeti, s.105; **Ergül**, s.108.

f. Harap Olan Bağımsız Bölümün Arsa Payının Devrine İlişkin Beyan

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 47'nci maddesinin ikinci fıkrasına göre, ana yapının bağımsız bölümlerden birinin tamamen harap olması durumunda, o bölümün maliki, harap olma gününden başlayarak iki yıllık süre içinde bağımsız bölümü yeniden yaptırılmazsa, diğer kat malikleri veya bunlardan bir kısmı, iki yıllık sürenin bitim tarihinden itibaren bir yıl içinde, hâkimden o bölümün arsa payı değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devrini isteyebilirler. Şartların gerçekleşmesi durumunda hâkim, arsa payının kat maliklerine devrine karar verir. Hâkimin bu devir kararını vermesi üzerine, devrolunan arsa payı kat mülkiyeti kütüğünün ilgili sayfasının beyanlar hanesine kaydedilir. Beyan burada açıklayıcı bir nitelik taşımaktadır[527].

g. Devre Mülk Sözleşmesinin Beyanı

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 60'ıncı maddesine göre;

> *"Ana taşınmaz mal ile bağımsız bölümlerin ve müstakil yapıların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine, bağımsız bölüm veya yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu işaret edilir ve düzenlenecek tapu senedinde de bu husus belirtilir."*

Ayrıca Kanun'un 60'ncı maddesine göre, kanunda belirtilen hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

Malikler hazırladıkları devre mülk sözleşmesi ile birlikte tapu memuruna müracaat ederler. Tapu memuru, bu hususta bir resmi senet düzenler ve devre mülk sözleşmesini de eklemek suretiyle, tapu kütüğünün beyanlar hanesine, bu taşınmazda devre mülkün tesis edildiğini belirtir. Öğretide bir görüşe göre[528], devre mülk hakkı tapu sicilinin beyanlar hanesine yazılması ile kurulur ve yasal etkisini gösterir. Özel bir irtifak hakkı olan devre mülk hakkı, tapu siciline tescil edilmeksizin devre mülke konu taşınmazın kütükteki beyanlar hanesine yazılmasıyla kurulur ve etkinlik

[527] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.263; **Ergül**, s.109.
[528] **Germeç**, s.1196.

kazanır. Bizim de katıldığımız görüşe göre[529], buradaki beyanın kurucu bir etkisi yoktur. Beyan işlemi açıklayıcı bir niteliktedir. Böylece sözleşmenin varlığını her ilgili öğrenme fırsatı bulacaktır. Paylı malikler devre mülk sözleşmesini beyan olarak kaydettirmemişlerse, bir paydaşın sonraki cüz'i halefi bu sözleşmeden haberdar olsa dahi, devre mülk sözleşmesiyle bağlı olmaz. Tapu sicilinde işaret edilen devre mülkün etkisi sadece sonradan paydaş olan kişilere karşıdır[530].

4. Diğer Özel Kanunlarda Düzenlenen Beyanlar

a. Kadastro Kanunu'nda Düzenlenen Beyan

Kadastro Kanunu'nun 19'uncu maddesinin ikinci fıkrasına göre;

> *"Taşınmaz mal üzerinde malikten başka bir kimseye veya paydaşlardan birine ait muhdesat mevcut ise bunun sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir."*

Kadastro memuru, taşınmaz üzerinde bulunan ve taşınmazın tamamlayıcı bir parçası olan muhdesatın varlığı halinde, kadastro tutanağının iktisap sütununda muhdesatın niteliğini, ihdas tarihini ve sahibini belirterek tutanağın beyanlar hanesine yazar. Beyanlar hanesinde yapılan bu belirleme, kadastro işlemi kesinleştikten sonra tapu sicilinin beyanlar hanesine aynen işlenir. Taşınmaz üzerinden birden fazla kişiye ait muhdesat mevcutsa, her biri ayrı ayrı gösterilmelidir[531].

Paylı mülkiyette paydaşlardan her biri diğer paydaşlara göre üçüncü kişi sayıldığından, paydaşlardan birinin paylı mülkiyet şeklinde bulunan taşınmaz üzerinde meydana getirdiği muhdesat Kadastro Kanunu'nun 19'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca beyanlar hanesinde gösterilir. Elbirliği mülkiyetinde ise paydaşlardan birinin meydana getirdiği muhdesat tüm paydaşlar adına yapılmış

---

[529] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.263; **Ertaş**, Kat Mülkiyeti, s.657; **Sirmen**, s.545; **Ayan**, Mülkiyet, s.568; **Ergül**, s.112.

[530] **Ertaş**, Kat Mülkiyeti, s.657; **Ertaş**, s.458

[531] **Kılıç**, Halil, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu, (Sözkesen Matbaacılık), Ankara 2006, (Kadastro), s.762

sayılacağından, bu muhdesat kadastro tutanağının ve tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilemez[532].

Beyan burada açıklayıcı bir niteliğe sahiptir. Muhdesatın sahibinin kim olduğu konusunda aleniyet sağlanmış olur. Muhdesatı meydana getiren kişi ile arz sahibi arasındaki doğabilecek çekişmelerde de muhdesat sahibinin hakkını güvence altına almada beyan kanıtlama kolaylığı sağlar[533]. Muhdesatın beyanlar sütununda yer alması, bir taşınmaz üzerinde başkasına ait ağaçların veya binaların bulunduğunu gösterir ve böylece beyan fiili durumu belirler[534].

Öğretide bir görüşe göre, her ne kadar kanuna göre bu işlem kadastro faaliyeti sırasında yapılmalı ise de, tapulamadan sonra oluşturulan muhdesat bakımından da aynı yola başvurmakta sakınca bulunmamaktadır[535]. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre ise[536], muhdesat ve zilyetlerin gösterilmesi bakımından Kanun kadastro tespit anını esas almıştır. Ancak kadastro tespitinden önce meydana getirilmiş bulunan muhdesat ve zilyetliğin beyanlar hanesinde gösterilmesi mümkündür. Kadastro tespitinden sonraki durumlar kadastroyu ilgilendirmediği için tutanakta ve tapu sicilinde gösterilmeleri mümkün değildir.

Kadastro Mahkemesi dışında, genel mahkemelerde görülen davalarda bu maddenin uygulanması mümkün değildir. Zira Kadastro Kanunu'nun uygulandığı yerler dışında bulunan taşınmazlar için uygulanacağı açıklanan genel hüküm niteliğindeki maddeler arasında 19'uncu maddenin ikinci fıkrası yer almamaktadır (KK m.33/III). Bu nedenle genel mahkemelerde açılan bir tescil veya tapu iptali ve tescil davasında muhdesat sahibi, meydana getirdiği muhdesatın tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilmesini isteyemez[537].

---

[532] Y16HD, T. 13.05.1988, E. 1987/13369, K. 1988/8965; Y7HD, T. 22.12.1975, E. 1974/8180, K. 1975/7797 (**Sapanoğlu**, Süleyman, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu, (Adalet Yayınevi), 4. Baskı, Ankara 2014, s.487, 488, 494).

[533] "*Yabani ağaçların (delicelik ve menengiçlerin) aşılanarak meyve ağaç haline dönüştürülmesi durumunda, bunun 3402 s.K.K. nun 19/2. maddesinde öngörülen tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilmesi gereken "muhdesat" olarak kabul edilmesi gerekir.*" (YİBK, T. 22.12.1995, E.1, K.2, **Kılıç**, Kadastro, s.762); **Ergül**, s.113; **Doğan**, s.108.

[534] YİBK, T. 22.12.1995, 1/5 (**Ergül**, s.113).

[535] **Tekinay**, s.272; Y14HD, T. 16.06.2005, E. 2005/2345, K. 2005/5658; Y14HD, T. 19.03.2006, E.2009/2103, K.2009/3475. (**Ayan**, Tapu Sicili, s.419, dn.876)

[536] **Sapanoğlu**, s.489, *"128 ada 5 parsel sayılı çekişmeli taşınmaza ait kadastro tahdidi 25.2.1976 yılında kesinleşmiştir. Sözü edilen bina ise daha sonra 1979 ve onu takip eden yıllarda yapılmıştır. Bu durumda 3402 sayılı KK.nun 19/2.maddesinin olaya uygulanma olanağı bulunmamaktadır."* (Y14HD, T. 06.02.1990, E. 1989/7351, K. 1990/1225 (**Sapanoğlu**, s.494-495).

[537] **Kılıç**, Kadastro, s.763.

b. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda Düzenlenen Beyanlar

Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunması Hakkında Kanun'un 7'nci maddesinin beşinci fıkrasına göre;

> *"Tescil kararları, tescil olunan taşınmazın kadastral bilgileri ile birlikte, tapu siciline şerh düşülmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir."*

Her ne kadar Kanun metninde "şerh düşülmek" ten bahsedilse de burada kamu hukukuna dayanan bir mülkiyet kısıtlamasına ilişkin bir beyan söz konusudur[538]. Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının yetkili makamlar tarafından tespiti üzerine koruma bölge kurulu kararı ile tescil edilir. Tapu siciline yapılacak olan beyanın, taşınmazın korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olduğunu açıklayıcı etkisi vardır. Beyan ile ilgili kişiler taşınmazın bu niteliği hakkında bilgilendirilmiş olur. Tapu sicilindeki bu beyanın olması, bu taşınmaza ilişkin işlemlerde kültür varlığına ilişkin mevzuatın uygulanmasını sağlar[539].

Kültür ve Tabiat Varlıkları Kanunu'nun 18'inci maddesinin birinci fıkrasına göre;

> *"Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının gruplandırılması, maliklerinin müracaat tarihinden itibaren üç ay içinde koruma bölge kurulunca yapılır. Gruplandırılan taşınmaz kültür varlıkları, tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir. Gruplandırma yapılmadıkça, onarım ve yapı esasları belirlenemez."*

Bu gruplandırmanın beyan olarak kaydedilmesi açıklayıcı bir niteliktedir[540]. Çünkü beyandan önce gruplandırma koruma bölge kurulunca yapılmıştır. Gruplandırmanın geçerliliği beyan olarak kaydedilmesine bağlı değildir.

---

[538] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.231; **Ergül**, s.116.
[539] **Ergül**, s.116.
[540] **Ergül**, s.117.

c. İmar Kanunu'nda Düzenlenen Beyan

İmar Kanunu'nun 11'inci maddesine göre;

> *"İmar planlarına; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekat ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediyeye veya valiliğin teklif, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur.*
>
> *Bu suretle maledilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur."*

Maddede her ne kadar "şerh konur" ifadesi kullanılmış olsa da beyan söz konusudur[541]. Yapılacak beyan ile kamu hukuku kısıtlaması açıklanmış olur. Başka bir deyişle beyan açıklayıcı bir nitelik taşır. Beyan işlemi yapılmamış olsa dahi ilgili arazi ve arsalar üzerinde belediye ve özel idarenin tasarruf yetkisi kısıtlanmıştır.

d. Kıyı Kanunu'nda Düzenlenen Beyan

Sahil şeridinde Kıyı Kanunu'nun 8'inci maddesinde belirtilen şartlara uygun olarak yapılan yapıların, bu niteliklerinin, tapu sicilinin beyanlar hanesine işlenmesi zorunludur. Beyan kurucu değil, açıklayıcı bir niteliktedir. Söz konusu yapılar mevzuatın öngördüğü yapılardır. Kıyı Kanunu'nun 7'nci maddesi gereğince bu yapılar özel mülkiyete konu edilemez ve ticari kâr amacına yönelik mülkiyet kazanılamaz. Beyan yapılmamış olsa dahi taşınmazın bu niteliği değişmeyecek ve yapılan beyan sadece açıklayıcı bir nitelik taşıyacaktır[542].

[541] **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.232; **Ergül**, s.118; **Doğan**, s.108.
[542] **Ergül**, s.126; **Doğan**, s.108.

e. 2981 Sayılı Kanun'da Düzenlenen Beyan

2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un 10'uncu maddesine göre;

> *"Bu kanun hükümlerine göre Hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde gecekondu sahiplerince yapılmış yapılar 12.madde hükümlerine göre tespit ettirildikten sonra kayıt maliki kamu kuruluşunca bu yer hak sahibine tahsis edilir ve tahsisin yapıldığı tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilerek ilgilisine tapu tahsis belgesi verilir."*

Beyanlar sütununa yapılan kayıt ile burada imar affı kapsamına giren bir durumun olduğu ve ilgili hak sahibine tapu tahsis belgesi verildiği açıklanmaktadır. Beyanın kurucu bir niteliği yoktur[543]. Beyan burada ilgili kişileri bilgilendirici bir nitelik taşımaktadır.

f. Kamulaştırma Kanunu'nda Düzenlenen Beyan

Kamulaştırma Kanunu'nun 30'uncu maddesine göre, bir idareye ait taşınmazın diğer bir idareye devri Kamulaştırma Kanunu'nun 10'uncu maddesine göre yapılır. Bu madde kapsamında taşınmazı devralan idare, taşınmazı devir amacı dışında başka bir amaçla kullanamaz. Aksi takdirde devreden idare Kamulaştırma Kanunu'nun 23'üncü maddesine göre malı geri alabilir. Devir amacı, tapu sicilinin beyanlar hanesine kaydedilir. Her ne kadar kanunda "tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir" şeklinde ifade edilmiş olsa da, şerh ifadesini beyan olarak anlamak gerekir. Burada beyan, devredilen taşınmazın idarece belirlenmiş amaç dışında kullanılamayacağını, kullanılması durumunda ise devreden idare tarafından geri alınacağını açıklamaktadır.

[543] **Ergül**, s.128.

SONUÇ

Aşağıda çalışmamızda ulaştığımız sonuçlara sırasıyla değineceğiz.

1. Aynî hakkın doğumunu sağlayan tescillere kurucu; tapu dışında kazanılmış aynî haklara aleniyet kazandıran tescillere ise açıklayıcı tescil denir. Açıklayıcı tescillerde tescil işlemi aynî hakkın doğumunu doğrudan etkilemediğinden tasarruf işlemi olarak nitelendirilemez. Fakat kurucu tescillerde, tescil işleminin tasarruf işlemi niteliğinde olup olmadığı öğretide görüş ayrılıklarına neden olmuştur. Kanımızca tescil, tescil istemiyle varlık kazanan tasarruf işleminin tamamlayıcı olgusunu teşkil eder.

2. Tescil işleminin yapılabilmesi için geçerli bir tescil isteminin bulunması gerekir (TMK m.1013). Tescil isteminin hukuki niteliği konusunda öğretide çeşitli görüş ayrılıkları bulunmaktadır. Kanımızca tescil istemi, tek taraflı bir tasarruf işlemidir. Tescil işlemi tek taraflı olmakla birlikte çift fonksiyonu bulunmaktadır. Bir yönüyle tapu memuruna yönelmiş tescilin yapılması talebini içeren usuli bir işlemdir. Diğer yönüyle de, hak sahibinin aynî hak üzerinde meydana gelecek olan değişikliğe muvafakatini içeren bir irade açıklamasıdır.

3. Borçlandırıcı işlemin bozucu koşula bağlandığı durumlarda tescil isteminin yapılıp yapılamayacağı yönünde öğretide çeşitli görüşler bulunmaktadır. Kanımızca bozucu koşula bağlanmış bir sözleşmeye dayanılarak tescil işleminin yapılması mümkün değildir.

4. Tescil isteminde bulunan kişinin tescilden önce bu isteminden dönüp dönemeyeceği yönünde öğretide çeşitli görüşler olmakla birlikte, kanımızca tescil yapılana kadar tescil isteminden yazılı olarak dönülebilir.

5. Taahhüt işlemi için verilen temsil yetkisinin tescil isteminde bulunma yetkisini içerip içermediği konusunda öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Kanımızca, tescil işlemi taahhüt işleminden bağımsız bir işlem olduğundan

temsilcinin taahhüt işlemini yapması için yetkilendirilmiş olması, tek başına tescil isteminde bulunma yetkisini kapsamaz.

6. Taraflar arasındaki vekâlet sözleşmesi herhangi bir geçerlilik şekline tabi olmamakla birlikte, Noterlik Kanunu'nun 89'uncu maddesinde tapuda işlem yapılmasını gerektiren vekâletnamelerin resmi şekilde yapılacağı düzenlenmiştir. Öğretide resmi şeklin ispat şekli mi yoksa geçerlilik şekli mi olduğu yönünde görüş ayrılıkları bulunmaktadır. Kanımızca, Noterlik Kanunu'nun maddi hukuk kurallarını değiştirme fonksiyonu yoktur ve 89'uncu madde ile getirilen şekil şartı noterlerin kendilerine başvurulduğunda bu işlemleri hangi şekilde yapacaklarını gösteren bir kuraldır. Bu nedenle burada bir ispat şekli öngörülmüştür.

7. Vekâletnamede vekilin taşınmaz üzerinde her türlü tasarrufta bulunma yetkisinin verilmesinin geçerli olmadığını kabul eden görüşler bulunmakla birlikte, kanımızca burada dar bir yorum yapmamalı ve vekâletnamede "her türlü tasarruf" deyiminin kullanılması durumunda, vekilin taşınmazı satmaya ve üzerinde aynî hak kurmaya yetkili olduğunu kabul etmek gerekir.

8. Öğretide tartışmalı olmakla birlikte, kanımızca vekâletnamede, vekilin satacağı taşınmazların teker teker sayılmasına ve vekâletnamenin düzenlendiği tarihte taşınmazın temsil olunanın mülkiyetinde bulunmasına gerek yoktur.

9. Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişilerin bu kazanımları korunur (TMK m.1023). Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinin uygulanabilmesi için öncelikle yolsuz bir tescilin bulunması gerektiği Kanun'da açıkça yazmasa da, öğretide bu maddenin uygulanabilmesi için yolsuz tescilin varlığının gerekip gerekmediği tartışmalıdır. Kanımızca Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinin uygulanabilmesi için öncelikle yolsuz bir tescilin varlığı şarttır.

10. Çifte tapu durumunda tapu siciline güven ilkesinin uygulanıp uygulanmayacağı konusunda öğretide çeşitli görüşler bulunmaktadır. Kanımızca ikinci kayda güvenilerek aynî hak kazanılması mümkün değildir.

11. Kişisel hakkın şerhinin etkisi bakımından öğretide çeşitli görüşler bulunmakla birlikte kanımızca şerhin iki etkisi bulunmaktadır. Bunlardan ilki, şerh edilen kişisel hakla ilgili borç ilişkisinin eşyaya bağlı borç haline gelmesidir. İkincisi ise şerhin munzam etkisidir; buna göre, şerh edilmiş kişisel hak, taşınmaz üzerinde sonradan kurulacak olan aynî haklara tercih edilir ve bu haklar şerh edilmiş kişisel hakkın ifasını alacaklıya zarar verecek şekilde olanaksız kıldığı veya zorlaştırdığı ölçüde geçersiz olur.

12. Öğretide taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin şerhi bakımından taraflar arasında bir şerh anlaşmasının bulunmasının gerekip gerekmediği tartışmalıdır. Bu sözleşmelerde her iki taraf da şerh isteminde bulunabilir (TK m.26). Kanımızca bu sözleşmelerde ayrıca şerh anlaşmasının belgelenmesi gerekmez.

13. Kişisel hakkın şerhinde, taşınmaz maliki şerh isteminde bulunmazsa diğer taraf şerhin hüküm altına alınmasını mahkemeden isteyebilir. Mahkemenin bu istem üzerine vereceği kararın niteliğinin ne olduğu öğretide tartışmalıdır. Kanımızca bu durumda Türk Medeni Kanunu'nun 716'ncı maddesi kıyasen uygulanır ve hâkimin hükmüyle şerh hüküm doğurur.

14. Paylı mülkiyette paydaşlar arasında yapılan bazı anlaşmaların tapu siciline şerh edilebilmesi için imzaların noterce onaylanmış olması gerekir (TMK m.689/II). Kanımızca burada getirilen şekil şartı bir geçerlilik şekli olmayıp şerhin bir koşuludur. Ayrıca öğretide aksi görüşler bulunmakla birlikte, kanımızca burada kanun koyucu bir şerh anlaşmasının varlığını aramıştır ve bu şerh anlaşmasını esas sözleşme şekle bağlı olmadığı halde belli bir şekle bağlamıştır.

15. Taşınmaz satış vaadinin taşınmazın henüz parsellenmemiş bir parçasını konu alması durumunda tapu siciline şerh edilip edilemeyeceği öğretide tartışmalıdır. Kanımızca tapu siciline şerh için taşınmazın ifraz edilerek ayrı bir sayfaya yazılmasına gerek yoktur. Şerh taşınmazın tamamı için verilip etkisini sadece belirli bir kısım üzerinde gösterir.

16. Kira sözleşmesinin şerhi ile yeni malikin ihtiyaç nedeniyle taşınmazın tahliyesini istemesinin önüne geçilmektedir. Kira sözleşmesi herhangi bir şekle tabi olmasa da, kira sözleşmesi ve şerh anlaşmasının Noterlik Kanunu'nun 89'uncu maddesi gereğince resmi şekilde yapılması gerektiğini savunan görüşler bulunsa da, kanımızca ispat şekli olarak adi yazılı şeklin bulunması yeterlidir. Alt kira ilişkisinin bulunduğu durumlarda, alt kiracının kişisel hakkı da şerh edilebilir. Ancak tasarruf işlemi niteliğinde bulunan şerh isteminin malik tarafından yapılması gerekir.

17. Bağışlayana dönme koşullu bağışlamada bozucu koşulun tasarruf işleminde de yer aldığını kabul eden görüşler bulunmakla birlikte, kanımızca bozucu koşul sadece borçlandırıcı işlemde yer almaktadır. Bu nedenle bozucu koşulun gerçekleşmesiyle taşınmazın mülkiyeti kendiliğinden bağışlayana geçmez. Bağışlananın kazanımı bozucu koşulun gerçekleşmesi ile artık geçerli bir sebebe dayanmadığından bağışlayan taşınmazın kendisine iadesi yönünde bir talep hakkına sahip olacaktır. Şerh ile bu talep hakkı güçlendirilmektedir.

18. Türk Medeni Kanunu'nun 1010'uncu maddesin birinci bendinde düzenlenen çekişmeli hakkın şerhinde, öncelikle çekişmeli olan hakkın bir kişisel hak olması gerekir. Öğretide aksi görüşler bulunmakla birlikte, kanımızca bu kişisel hakkın münhasıran üzerine şerh konulacak taşınmaza ilişkin olması gerekir.

19. Miras sebebiyle istihkak davasında, davacının istemi üzerine hâkimin vereceği şerhin tasarruf yetkisini kısıtlayıcı bir şerh olduğunu kabul eden

görüşler bulunmaktadır. Kanımızca burada miras sebebiyle istihkak davası miras hakkına dayanan aynî nitelikte bir dava olduğundan, tapu siciline verilen şerh geçici tescil şerhi niteliğindedir.

20. Çekişmeli kişisel hakkın şerhi ile malikin tasarruf yetkisi kısıtlanır ve şerh tasarruf yetkisinin kısıtlanması bakımından kurucu bir etkiye sahiptir. Burada şerh tapu kütüğünü kilitleyici bir rol oynamaz. Fakat uygulamada mahkemeler malikin tasarruf yetkisini ortadan kaldırıcı kararlar vermektedirler.

21. Haciz şerhi verilmemişse, borçlu malikle işlem yapan kişinin iyiniyetinin korunacağını savunan görüşler bulunmaktadır. Kanımızca işlem tarafının iyiniyeti korunmaz ve adına yapılan tescil yolsuz tescil olur. Haciz şerhi borçlu malik ile işlem yapan kişiden aynî hak kazanacak olan üçüncü kişilerin iyiniyetini bertaraf eder.

22. Öğretide aksi yönde görüşler bulunmakla birlikte, kanımızca iflas şerhi ile borçlunun iflas masasına giren malları üzerinde kesin bir temlik yasağı oluşmaz. Malikin tasarruf yetkisi kısıtlanır ve bu kısıtlamaya rağmen yapılan işlemler alacaklılara karşı hükümsüzdür (İİK m.191). İflas açılmasından sonra ve henüz tapu siciline şerh edilmeden önce müflis malikten iktisapta bulunan kişiden iyiniyetle aynî hak kazanılması mümkündür. İflas kararının şerhi de bu iyiniyetli kazanımı önlemeye hizmet etmektedir.

23. Konkordato süresi verilmesi ile birlikte malikin İcra ve İflas Kanunu'nun 290'ıncı maddesinde sayılan işlemler bakımından tasarruf yetkisi kısıtlanır. Bu kısıtlama şerhten önce doğduğundan şerh açıklayıcı bir niteliğe sahiptir. Kanımızca burada şerhin verilmesi ile Kanun'da sayılan işlemler bakımından malikin tasarruf yetkisi ortadan kalkar ve tapu kütüğü bu işlemlere kapanır.

24. Öğretide aile yurdunun şerh edilmesi ile tapu kütüğünün sadece maddede sayılan işlemler bakımından kilitlendiğini savunan görüşler bulunmaktadır.

Kanımızca şerhten sonra malik aile yurduna konu taşınmaz üzerinde artık hiçbir tasarrufta bulunamaz.

25. Artmirasçı atanmasına ilişkin şerhte (TMK m.523/II), şerhin tasarruf yetkisinin kısıtlanması bakımından kurucu olduğunu savunan görüşler bulunmakla birlikte, kanımızca burada şerh açıklayıcı bir nitelik taşımaktadır.

26. Eşin taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisi hâkim kararıyla kaldırılırsa, bu durum tapu kütüğüne şerh edilir (TMK m.199/III). Öğretide bu şerhin aslında beyan niteliğinde olduğu ve tapu kütüğünün kilitlendiği bazı yazarlar tarafından kabul edilmektedir. Kanımızca burada tapu kütüğü kilitlenmemektedir. Şerh ile tasarruf yetkisi kısıtlanan eş ile hukuki işlem yapan kişiden üçüncü kişilerin iyiniyetle aynî hak kazanmaları önlenmektedir. Öğretide şerhin henüz tapu siciline işlenmediği bir zamanda, taşınmaz maliki eş ile işlem yapan karşı tarafın iyiniyetle aynî hak kazanmasının mümkün olduğunu kabul eden yazarlar bulunmaktadır. Kanımızca malik eşle işlem yapan karşı tarafın iyiniyeti korunmaz. Çünkü taşınmaz malikinin tasarruf yetkisi şerhten önce kısıtlanmıştır ve tasarruf yetkisine olan güven Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesinin aradığı tapu kaydına yönelik bir güven değildir. Bu nedenle işlem tarafı adına yapılan tescil yolsuzdur. Tapuda bu yolsuz kayda güvenilerek üçüncü kişilerin aynî hak kazanmaları mümkündür ve şerh ile bunun önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.

27. Aile konutu şerhinin tapu kütüğünü kilitleyeceği yönünde görüşler bulunmakla birlikte, kanımızca şerh ile tapu kütüğü kilitlenmez. Şerhten sonra malik eş tasarruf işlemlerinde bulunabilir. Diğer eşin rızası olmadan yapılan tasarruf işlemleri yolsuz tescile neden olacaktır. Şerh ile üçüncü kişilerin bu yolsuz tescile dayanarak iyiniyetle aynî hak kazanmalarının önüne geçilecektir. Öğretide şerhin yapılmadığı durumda aile konutu üzerinde tapu kaydına güvenilerek aynî hak kazananın iyiniyetinin korunacağı ileri sürülmüştür. Kanımızca aile konutu şerhi verilmemiş ve diğer eşin rızası olmadan tasarruf işlemi yapılmışsa, işlem tarafı kişi adına

yapılan tescil yolsuz bir tescil olacaktır. Çünkü aile konutuna ilişkin şerh kurucu değil açıklayıcı bir niteliktedir. Şerh verilmemiş olsa dahi, malik eşin tasarruf işlemi yapabilmesi için diğer eşin rızasının varlığı aranır. Kanımızca oluşan bu yolsuz tescil sonucunda rızası alınmayan eş, tapu sicilinin düzeltilmesini isteyebilir (TMK m.1025 kıyasen).

28. Tescil ve şerhlerden sonra tapu sicilinin asli işlemlerinden bir diğeri de beyanlardır. Kanunun açıkça öngördüğü durumlar tapu sicilinin beyanlar hanesine kaydedilir. Ancak mevzuatımızda beyanlar ve şerhler bazı durumlarda yanlış nitelendirilmiş ve aslında beyan edilmesi gerekli ve yeterli hususların şerh edileceği veya şerhi gerekli hususların beyan olarak kaydedileceği öngörülmüştür. Bu nedenle mevzuatta şerh edileceği düzenlenmiş olsa bile aslında beyan niteliği taşıyan durumların beyan olarak kaydedilmesi gerekir. Örneğin, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 7'inci maddesinde "şerh düşülmek" ten bahsedilse de, burada kamu hukukundan doğan bir mülkiyet kısıtlaması bulunduğundan bu kayıt beyan işlevi görmektedir ve tapu sicilinin beyanlar hanesine kaydedilir.

29. Hak sahibinin vesayet altına alındığına veya vesayetin kaldırıldığına dair mahkeme kararı tapu sicilinin beyanlar sütununa kaydedilir. Kanımızca, burada vesayet kararının beyanından bahsedilmiş olsa da, yasal danışman veya kayyım atanması durumlarının da beyanlar hanesine kaydedilmesi gerekir.

30. Kat mülkiyetinde eklentinin beyanının etkisinin ne olacağı yönünde çeşitli görüşler bulunmaktadır. Kanımızca, eklentinin beyanlar hanesine yazılması açıklayıcı bir nitelik taşımaktadır.

31. Kat mülkiyetinde yönetim planının ve yönetim planında daha sonra yapılan değişikliklerin tarihinin beyanlar hanesinde gösterilmemesi durumunda, cüz'i haleflerin bu değişikliklere bağlı olup olmayacağı yönünde görüş ayrılıkları bulunmaktadır. Kanımızca, yönetim planı veya değişiklikler, beyanlar

sütununda gösterilmemişse bağımsız bölümü kazanırken durumu bilmeyen cüz'i halefleri bağlamaz.

32. Öğretide devre mülk sözleşmesinin beyanlar hanesine kaydedilmesinin (KMK m.60), devre mülk hakkının kurulması bakımından kurucu olduğunu kabul eden yazarlar bulunmakla birlikte, kanımızca burada beyan açıklayıcı bir nitelik taşımaktadır.

33. Kadastro işlemlerinde taşınmaz üzerinde bulunan muhdesatın malikten başka birine ait olması durumunda bu durum tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilir (Ka.K m.19). Burada beyan muhdesatın kime ait olduğunu açıklamaktadır. Kanımızca ancak kadastro tespitinden önce meydana gelmiş olan muhdesat ve zilyetlik beyanlar hanesinde gösterilebilir. Kadastro tespitinden sonraki durumların tapu sicilinde gösterilmesi mümkün değildir.

KAYNAKÇA

ACAR, Faruk; Aile Hukukumuzda Aile Konutu Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı, (Seçkin Yayınları), Genişletilmiş 3. Bası, Ankara 2012.

ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi, (Beta Yayınları), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, İstanbul 2015, (Kira Hukuku).

ACEMOĞLU, Kevork, "Gayrimenkulü Zamanaşımına Dayanarak Adına Tescil Ettiren Zilyedi Dava Edebilir mi?", (İÜHFM, Cilt 31, Sayı 1-4, Yıl 1965, ss. 421-425).

ADAY, Nejat; "Kişisel Hakların Şerhi", (İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 66, Sayı 7-8-9, Yıl 1992, ss.609-645).

AKARTEPE, Alparslan; "Evlilik Birliğinde Eşlerden Birisinin Bazı Malvarlığı Değerleri Üzerindeki Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılması", (EÜHFD, Cilt XIII, Sayı 1-2, Yıl 2009, ss.167-192).

AKBIYIK, Cem; Vasiyeti Yerine Getirme Görevlisi, (XII Levha Yayıncılık), İstanbul 2012.

AKINTÜRK, Turgut; Türk Medeni Hukuku İkinci Cilt Aile Hukuku, (Beta Yayınları), Cilt 2, Yenilenmiş 9.Bası, İstanbul 2004. (Aile Hukuku).

AKİPEK, Jale G. / **AKINTÜRK**, Turgut; Eşya Hukuku, (Beta Yayınları), İstanbul 2009.

AKİPEK, Jale G; Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) Birinci Kitap Zilyetlik ve Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş İkinci Bası, (Sevinç Matbaası), Ankara 1972.

AKYOL, Şenol; Türk Medeni Hukukunda Temsil, (Vedat Kitapçılık), İstanbul 2009.

ALBAŞ, Hakan; 'Tapu Siciline Kayıtlı Taşınmazlar Bakımından Olağanüstü Zamanaşımı ile Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanımında Mirasçılar Arasında Zamanaşımının İşlememesi Sorunu', (DEÜHFD, Cilt 9, Sayı 2, Yıl 2007, ss.1-28).

ARIDEMİR-GENÇ, Arzu; "Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2002/7 Sayılı, 11.06.2002 Tarihli Genelgesi'nin Aile Konutu Şerhine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi", (Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan, Seçkin Yayınları, Ankara 2006, ss.127-148).

ARIKBOĞA-USTA, Sevda, "Tapuya Kayıtlı Taşınmazların Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı ile Kazanılması", İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2009.

ARKAN, Sabih; Ticari İşletme Hukuku, Yirminci Baskı, (Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü-Sözkesen Matbaacılık), Ankara 2015.

ARMUTÇUOĞLU, Can Yalçın; "Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği", (MÜHF-HAD, Cilt 17, Sayı 1-2, Yıl 2011,ss.413-435).

ARPACI, Abdülkadir; "Eşya Hukukumuzda Yeni Medeni Kanunla Yapılan Değişikliklerden Bazılarına Kısa Bir Bakış", (Prof. Dr. Necip Kocayusupaşaoğlu İçin Armağan, Seçkin Yayınları, Ankara 2004, ss.89-113).

AYAN, Serkan; Evlilik Birliğinin Korunması, (Türkiye Barolar Birliği), Ankara 2004 (Evlilik Birliği).

AYAN, Mehmet; Eşya Hukuku I Zilyetlik ve Tapu Sicili, (Mimoza Yayınları), Güncelleştirilmiş 11. Bası, Konya 2014, (Tapu Sicili).

AYAN, Mehmet; Eşya Hukuku II Mülkiyet, (Mimoza Yayınları), Güncelleştirilmiş 7. Baskı, , Konya 2014, (Mülkiyet).

AYAR, Ahmet; "Türk Medeni Kanunu'nda Yeni Bir Kurum: Aile Konutu", (Prof. Dr. Rona Serozan'a Armağan, C.I, (XII Levha Yayıncılık), İstanbul 2010, ss.361-387).

AYBAY, Aydın; Tapu Sicilinde Muvakkat Tescil, (İstanbul Üniversitesi Yayınları No.937), İstanbul 1962.

AYBAY, Aydın / **HATEMİ**, Hüseyin; Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 4. Bası, (Vedat Kitapçılık), İstanbul 2014.

AYDOĞDU, Murat; Yasadan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı, (Adalet Yayınları), Ankara 2013.

AYDOĞDU, Murat / **KAHVECİ,** Nalan; Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), (Adalet Yayınevi), 2. Baskı, Ankara 2014.

BARLAS, Nami; "Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları", (Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan, Seçkin Yayınları, Ankara 2004, ss.115-144).

BAŞÖZEN, Ahmet; Müflisin Tasarruf Yetkisi, Ankara 2005.

BAŞPINAR, Veysel; "Taşınmaz Satımında Vekâlet" (http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/38/297/2708.pdf, E.T. 20.03.2017), (Vekâlet).

BELGE, Ayşe Merve, "Arazi Mülkiyetinin Maddi Kapsamı", Dokuz Eylül Üniversitesi Özel Hukuk Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İzmir 2016.

CANSEL, Erol; Tapu Siciline İtimat Prensibi, (Ajans Türk Matbaası), Ankara 1964.

CİHAN, Hulki; Temsil Yetkisinin Verilmesi ve Kapsamının Belirlenmesi, (Beta Yayınları), İstanbul 2011.

DOĞAN, Murat; " Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu", (AÜEHFD, Cilt VI, Sayı 1-4, Yıl 2002), (Aile Konutu).

DOĞAN, Murat; Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisinin Sınırlanmasının Şerhi, (Seçkin Yayınları), Ankara 2004.

DURAL, Mustafa /**ÖĞÜZ**, Tufan / **GÜMÜŞ,** Mustafa Alper; Türk Özel Hukuku Cilt III: Aile Hukuku, (Filiz Kitabevi), İstanbul 2005.

DURAL, Mustafa /**SARI**, Suat; Türk Özel Hukuku Cilt I Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri, 4. Baskı, (Filiz Kitabevi), İstanbul 2009.

EREN, Fikret; Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (Yetkin Yayınları), 2. Bası, Ankara 2015, (Özel Hükümler).

EREN, Fikret; Mülkiyet Hukuku, (Yetkin Yayınları), Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Ankara 2016.

EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (Beta Yayınları), 13. Bası, İstanbul 2011, (Genel Hükümler).

ERGÜL, Işıl; "Tapu Sicilinde Beyanlar", Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Eylül 2011.

ERTAŞ, Şeref; Eşya Hukuku, (Seçkin Yayınları), 8. Baskı, Ankara 2008.

ERTAŞ, Şeref, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, (Bilge Yayınları), Ankara 2014, (Kat Mülkiyeti).

ERTEN, Ali; Bankacılık Uygulamasında Ticari İşletme Rehni, (Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Sözkesen Matbaacılık), Ankara 2001.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan; Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), (Yetkin Yayınları), Ankara 2015.

ESENER, Turhan / **GÜVEN**, Kudret; Eşya Hukuku, (Yetkin Yayınları), Genişletilmiş 4. Baskı, Ankara 2008.

ESMER, Galip; Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, (Kazancı Hukuk Yayınları No:82), 5. Basım, İstanbul 1990.

FIRAT-ŞİMŞEK, Ayşe; "Çocuk Mallarının Yönetimi", Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İzmir 2004.

GERMEÇ, Mahir Ersin; Kat Mülkiyeti Hukuku, (Seçkin Yayınları), 6. Baskı, Ankara 2015.

GÖKTÜRK, Kürşat; "Türk Ticaret Kanunu'na göre Ticaret Şirketlerinin Birleşme Süreci ve Bazı Sorunlar", (GÜHFD, Cilt XVII, Yıl 2013, Sayı 1-2, ss.631-662).

GRASSİNGER, Gülçin Elçin; Küçüğün Kişi Varlığının Korunması İçin Alınacak Tedbirler, (XII Levha Yayıncılık), İstanbul 2009.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper; Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Tasarruf Sınırlaması Şerhleri, (Vedat Kitapçılık), Birinci Basıdan İkinci Tıpkı Bası, İstanbul 2007.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper; Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, (Vedat Kitapçılık), 2. Bası, İstanbul 2012, (Kira Sözleşmesi).

GÜMÜŞ, Mustafa Alper; Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt 1, İstanbul 2012, (Özel Hükümler).

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt II, (Vedat Kitapçılık), 3. Bası, İstanbul 2014 (Özel Hükümler C.II).

GÜMÜŞ, Mustafa Alper; Türk Medeni Hukukunda Kayyımlık, (Vedat Kitapçılık), İstanbul 2006, (Kayyımlık).

GÜMÜŞ, Alper, "Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri İle Karşılaştırmalı Olarak Eski Medeni Kanunun Üst Hakkına İlişkin Hükümlerinde Üst Hakkı İlişkisinin Tarafları ve İlgilileri İçin Kabul Edilmiş "Tazminat (Bedel) Alacakları" ve "İpotek Hakları"", (Ünal Tekinalp'e Armağan, Beta Yayınları, İstanbul 2003, ss.533-569), (Üst Hakkı).

GÜMÜŞ, Mustafa Alper; Teoride ve Uygulamada Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri, (Vedat Kitapçılık), İstanbul 2008, (Evliliğin Genel Hükümleri).

GÜRSOY, Kemal Tahir / **EREN**, Fikret / **CANSEL**, Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara-1978.

GÜRSOY, Kemal Tahir; Türk Eşya Hukukunda Zilyetlik ve Tapu Sicili, (Sevinç Matbaası), Ankara 1970.

HACISALİHOĞLU, Abdurrahman; "Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ve Şerhi", İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2010.

HATEMİ, Hüseyin; Aile Hukuku I, (Vedat Kitapçılık), İstanbul 2005.

HAZNEDAR, İbrahim Murat; Ticari İşletme Rehni ve Paraya Çevrilmesi, (Legal Yayıncılık), İstanbul 2008.

KAMACI, Mahmut; "Aile Konutu ve Hak Sahibi Eşin Bu Konutla İlgili Tasarruflarına Karşı Diğer Eşin Katılma Hakkı", (Yargıtay Dergisi, Yıl 2004, Sayı 1-2, ss. 116-138).

KAMIŞ, Fatma Türkan; Aile Konutu, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Konya 2010.

KANATLARLI, Burcu, "Kazandırıcı Zamanaşımı", Dokuz Eylül Üniversitesi Özel Hukuk Anabilim Dalı, (Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi), İzmir 2013.

KANETİ, Selim; "Tapu Uygulamaları Açısından Miras Hukuku Sözleşmeleri", (İÜHFM, Cilt 48, Sayı 1-4, Yıl 1982-1983, ss.99-112).

KARAHACIOĞLU, Ali Haydar / **ERGİN**, Ahmet Cengiz; Kat Mülkiyeti Kanunu, (Adalet Yayınevi), 8. Baskı, Ankara 2011.

KARAHASAN, Mustafa Reşit; Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, Cilt 2, 2002.

KARAYALÇIN, Yaşar; "Tapuda Kayıtlı Olan ve Olmayan Taşınmazlarda Remi Şekil ve Noterler", (Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Cilt XXII, Sayı 3, Haziran 2004, ss. 5-31).

KAŞIKARA, Ayşegül; "Anonim Şirkette Pay Sahibinin Sermaye Koyma Borcu ve Yerine Getirilmemesinin Sonuçları", Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Mersin 2016.

KAYIHAN, Şaban, Ticari İşletme Rehni, (Kazancı Yayınları), İstanbul 1996.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip; Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, (İstanbul Üniversitesi Yayınları No.815), İstanbul 1959.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip **/HATEMİ,** Hüseyin **/SEROZAN,** Rona **/ARPACI,**Abdülkadir; Borçlar Hukuku, Genel Bölüm, Borçlar Hukukuna Giriş-Hukuki İşlem-Sözleşme, (Filiz Kitabevi), 4. Basıdan 5 Tıpkı Bası,Cilt 1, İstanbul 2010.

KILIÇ, Mehmet; "4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Tapu Sicili Hukukunda Getirdiği Yenilikler", (Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan, Yetkin Yayınları, Ankara 2006, ss. 619-639).

KILIÇ, Halil; 3402 Sayılı Kadastro Kanunu, (Sözkesen Matbaacılık), Ankara 2006, (Kadastro).

KILIÇ, Halil; Son Değişikliklerle Gayrimenkul Davaları Teori-Açıklamalar-Kararlar, Cilt III, Beşinci Baskı, (Adalet Yayınevi), Ankara 2013. (Gayrimenkul Davaları)

KILIÇOĞLU, Ahmet; Medeni Kanun'umuzun Aile- Miras ve Eşya Hukukunda Getirdiği Yenilikler, Ankara 2003 (Yenilikler).

KILIÇOĞLU, Ahmet; Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, Ankara 2002 (Diğer Eşin Rızası).

KIRMIZI, Mustafa; Açıklamalı İçtihatlı Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi ve Aile Konutu, (Yargın Hukuk Yayınları), İstanbul 2012.

KURU, Baki; İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, (Türkmen Kitabevi), İstanbul 2004.

KURŞAT, Zekeriya; Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi, (Arıkan Yayıncılık), 2008.

KURT, Ekrem; Tapu Sicilinin Düzeltilmesi, (Kazancı Hukuk Yayınları No:172), İstanbul 2004.

KUTLU GÜRSEL, Meltem; Kamulaştırma Hukuku, 2. Baskı, (Seçkin Yayınları), Ankara 2012

KUTLUAY, Ezgi; Bağışlama Sözleşmeleri, (Turhan Kitabevi), Ankara 2016.

NOHUT, Ayşegül; "Aile Konutu", Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Anabilim Dalı Medeni Hukuk Bilim Dalı, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara 2009.

NOMER, Haluk Nami / **ERGÜNE,** Mehmet Serkan; Eşya Hukuku Zilyetlik ve Tapu Sicili, (XII Levha Yayıncılık), İstanbul-2014.

OĞUZMAN, M. Kemal; "Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar", (İÜHFM, Cilt 31, Sayı 1-4, Yıl 1965, ss.209-219).

OĞUZMAN, M. Kemal / **SELİÇİ**, Özer / **OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe; Eşya Hukuku, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 15. Bası, (Filiz Kitabevi), İstanbul 2012.

OĞUZMAN, M. Kemal / **ÖZ**, M. Turgut; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (Vedat Kitapçılık), Gözden Geçirilmiş 11. Bası, Cilt I, İstanbul 2013.

OLGAÇ, Furkan; İpotekte Sıra Sistemi ve Boş Dereceye İlerleme, (Seçkin Yayınları), Ankara 2014.

ÖKTEM, Seda; "Aile Birliğinde Eşlerin Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanması", (TBB Dergisi, Sayı 67, 2006, ss.317-338).

ÖZBEK, Mustafa, Alternatif Uyuşmazlık Çözümü, Ankara 2004.

ÖZDAMAR, Mehmet; "Ticaret Şirketlerine Sermaye Olarak Taşınmazların Taahhüt Edilmesi" (GÜHFD, Cilt X, Sayı 1-2, Yıl 2006, ss.93-117).

ÖZDEMİR, Durmuş; Yeni Kamulaştırma Kanunu ve Mevzuatı, (Adil Yayınevi), Ankara 2002.

ÖZDİL, İsmet Zekai; Tapulu Taşınmazmal Davaları, (Beta Yayınları), Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara 2001.

ÖZKAYA, Eraslan; Vekâlet Sözleşmesi ve Kötüye Kullanılması, 3. Baskı, (Seçkin Yayınları), Ankara 2013.

ÖZMEN, Seba; "Türk Hukukunda Hacizlerin Şerhle Kazandığı Hukuki Nitelik ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçların İrdelenmesi", (Ankara Barosu Dergisi, Yıl 1991, Sayı 2).

ÖZTAN, Bilge; Aile Hukuku, (Turhan Kitabevi), 4.Bası, Ankara 2004.

ÖZTAN, Bilge; Aile Hukuku, (Turhan Kitabevi), 6. Bası, Ankara 2015 (6.Bası).

ÖZTAŞ, İlker; Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, (XII Levha Yayınları), İstanbul 2011.

PAKSOY, Meliha Sermin; "Anayasa Mahkemesi'nin İptal Kararı Işığında Tapuya Kayıtlı Taşınmazlarda Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı", (İÜHFM, Cilt LXXIII, Sayı 1, Yıl 2015, ss. 442- 464).

PEKCANITEZ, Hakan / **ATALAY**, Oğuz / **ÖZEKES**, Muhammet; Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Medenî Usûl Hukuku, (Yetkin Yayınları), 13. Bası, Ankara 2012.

POROY, Reha / **YASAMAN**, Hamdi, Ticari İşletme Hukuku, 14. Bası, (Vedat Kitapçılık), İstanbul 2012.

POSTACIOĞLU, İlhan E.; İcra Hukuku Esasları, (Fakülteler Matbaası), İstanbul 1982.

POSTACIOĞLU, İlhan E.; İflas Hukuku İlkeleri, C.I. İflas, (Sulhi Garan Matbaası), İstanbul 1978, (İflas).

POSTACIOĞLU, İlhan E.; Konkordato, (Fakülteler Matbaası), İstanbul 1965, (Konkordato).

POSTACIOĞLU,İlhan E.; "Mükerrer Tapulu Mahallerin Satışı, Satışın İcra Dairesi Tarafından Yapılması, (İHFM Yıl 1952, Cilt 18, Sayı 3-4), (Mükerrer Tapu).

PULAŞLI, Hasan; Şirketler Hukuku Şerhi, Cilt I, 2. Baskı, (Adalet Yayınevi), Ankara 2015.

REİSOĞLU, Safa; Türk Eşya Hukuku, Cilt I, Altıncı Bası, Ankara 1980.

REİSOĞLU, Seza; "Yeni Medeni Kanun'un Bankaları İlgilendiren Başlıca Farklı Düzenlemeleri", (Bankacılar Dergisi, Sayı 40, ss.67-74), (Bankalar).

SAPANOĞLU, Süleyman; 3402 Sayılı Kadastro Kanunu, (Adalet Yayınevi), 4. Baskı, Ankara 2014.

SAPANOĞLU, Süleyman; Tapulu Taşınmaz Mülkiyetinin Tapu Dışı Yollarla Kazanılması, (Adalet Yayınevi), Ankara 2009, (Mülkiyetin Kazanılması).

SARI, Suat; "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi", (İÜHFD, Cilt LXIV, Sayı 2, Yıl 2006, ss.273-300).

SAYMEN, Ferit N / **ELBİR**, Halid K.; Türk Eşya Hukuku Dersleri, (Fakülteler Matbaası), İstanbul 1963.

SEÇER, Yaren; "Tapu Sicilinin Düzeltilmesi", Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2010.

SELİÇİ, Özer; "Gayrimenkul Rehninde Boş Dereceye İlerleme Hakkı", (İÜHFM, Cilt 40, Sayı 1-4, Yıl1974, ss.427-458).

SEROZAN, Rona; "Nisbi Hakların Güçlendirilmesi", (İÜHFM, Cilt 40, Sayı 1-4, Yıl 1974, ss.459-479), (Nisbi Hakların Güçlendirilmesi).

SEROZAN, Rona, Çocuk Hukuku, (Vedat Kitapçılık), İkinci Bası, İstanbul 2005, (Çocuk Hukuku).

SEROZAN, Rona; Sözleşmeden Dönme**,** (Vedat Kitapçılık), Gözden Geçirilmiş 2. Bası, İstanbul 2007, (Sözleşmeden Dönme).

SEROZAN, Rona; "Aile Konutunun Şerhine Değişik Bir Yaklaşım", (Prof. Dr. Zahit İmre'ye Armağan, Der Yayınları, İstanbul 2009, ss. 279-288), (Aile Konutu).

SEROZAN, Rona / **ENGİN**, Baki İlkay; Miras Hukuku, (Seçkin Yayınları), 3. Baskı, Ankara 2012.

SİRMEN, Lale; Eşya Hukuku, (Yetkin Yayınları), 2. Bası, Ankara 2014.

SİRMEN, Lale; Türk Özel Hukukunda Şart, Ankara 1992 (Şart).

SUNGURBEY, İsmet; Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, (Sermet Matbaası), İstanbul 1968.

SUNGURBEY, İsmet; "Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhinin Etkisi Üzerine", ss.121-131, (http://istanbul.dergipark.gov.tr/download/article-file/14067, Erişim Tarihi 05.04.2017), (Şerhin Etkisi).

SURLU, Mehmet Handan; Açıklamalı-İçtihatlı Taşınmaz Satış Vaadi Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali-Tescil ve Elatmanın Önlenmesi Davaları, (Seçkin Yayınları), 3. Baskı, Ankara 2014.

ŞAHİNCİ, Ayşen; Eşlerin Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılması, (AÜHFD, Sayı 59/2, Yıl 2010, ss.309-334).

ŞENER, Oruç Hami; Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku, (Seçkin Yayınları), Ankara 2012

ŞENER, Yavuz Selim; Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, (Adalet Yayınevi), Genişletilmiş 3. Baskı, Ankara 2010, (İpotek).

ŞENGÜL, Mehmet; Tapu Sicilinin Aleniyeti, (Adalet Yayınevi), Ankara 2013.

ŞIPKA, Şükran; Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, (Beta Yayınları), İstanbul 2004.

ŞIPKA, Şükran / **ÖZDOĞAN**, Ayça; Yargı Kararları Işığında Soru ve Cevaplarla Eşler Arasındaki Malvarlığı Davaları, (XII Levha Yayıncılık), İstanbul 2015.

TANDOĞAN, Haluk; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, (Vedat Kitapçılık), Cilt I/1, İstanbul 2008.

TEKİNAY, Selahattin Sulhi; Eşya Hukuku, (Fakülteler Matbaası), Genişletilmiş Üçüncü Bası, İstanbul 1978.

TEKİNAY, Selahattin Sulhi; Kat Mülkiyeti, (Eşya Hukuku II/2), (Filiz Kitabevi), İstanbul 1991, (Kat Mülkiyeti).

TUĞSAVUL-TAŞPOLAT, Melis; Türk Hukukunda Arabuluculuk, (Yetkin Yayınları), Ankara 2012.

UÇAR, Ayhan; "4721 Sayılı Medeni Kanun ile İhdas Edilen Yeni Bir Müessese: Aile Konutu Müessesesi", (E-Akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, Sayı 47, Ocak 2006, (http://www.e-akademi.org/arsiv.asp?sayi=47), E.T.22.03.2017).

ÜNAL, Mehmet; Şekli Eşya Hukuku, Giriş, Zilyetlik, Tapu Sicili, 2. Bası, Ankara 1994.

ÜNAL, Mehmet / **BAŞPINAR**, Veysel; Şekli Eşya Hukuku-Giriş-Zilyetlik-Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 6. Baskı, (Yetkin Yayınları), Ankara 2012.

ÜSTÜNDAĞ, Saim; Tapu Kütüğünün Tashihi Davası, (Baha Matbaası), İstanbul 1959.

VELİDEDEOĞLU, Hıfzı Veldet / **ESMER**, Galip; Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı, (İstanbul Matbaacılık), İkinci Bası, İstanbul 1956.

YAKUPPUR, Sendi; Tapu Kütüğüne Güven İlkesi, (XII Levha Yayıncılık), İstanbul 2016.

YAVUZ, Cevdet; Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (Beta Yayınları), İstanbul 2014.

YILDIRIM, Abdülkerim **/ KESKİN**, Dilşad; "Olağanüstü Zamanaşımı İle Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması", (Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan, Seçkin Yayınları, Ankara 2006, ss.655-675)

YILDIZ, Ekrem / **GÜRSOY**, Serhan; Kayyımlık ve Kayyım Katılımıyla Görülmesi Gereken İşler ve Davalar, (Vedat Kitapçılık), İstanbul 2007.

YILMAZ, Merve; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Karşılaştırmalı Olarak Bağışlama Sözleşmesinin Sona Ermesi, (XII Levha Yayıncılık), İstanbul 2011.

YÜCEL, Özge, Çocuğun Kayyım Tarafından Temsili, (Turhan Kitabevi), Ankara 2011.

ZEVKLİLER, Aydın / **GÖKYAYLA**, Emre; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, (Turhan Kitabevi), 13. Bası, Ankara 2013.