

Av. Dr. Yusuf Can DELİPİNAR

GEÇİCİ TESCİL ŞERHİ

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	V
KISALTMALAR LİSTESİ.....	XIII
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TAPU KÜTÜĞÜNE YAPILACAK ŞERHLERE GENEL BAKIŞ VE GEÇİCİ TESCİL ŞERHİ KAVRAMI

I. TAPU SİCİLİ.....	5
A. Tapu Sicilinin Tarihçesi.....	5
B. Tapu Sicilinin Hukuki Kaynakları.....	8
C. Tapu Sicili Sistemi ve Tapu Sicilinin Etkileri	10
II. TAPU KÜTÜĞÜNE YAPILACAK ŞERHLERE GENEL BAKIŞ	13
III. TESCİL VE ŞERH KAVRAMLARININ KARŞILAŞTIRILMASI	15
IV. BEYAN VE ŞERH KAVRAMLARININ KARŞILAŞTIRILMASI	16
V. TAPU SİCİLİNE YAPILACAK ŞERHLER.....	17
A. Kişisel Hakların Şerhi.....	17
B. Tasarruf Yetkisine Ait Kısıtlamaların Şerhi	21
C. Geçici Tescil Şerhi.....	22
1. Geçici Tescil Şerhi Kavramı	23
2. Türk Medeni Kanununa Göre Geçici Tescil Şerhi Verilebilecek Haller.....	26
a. Aynı Hak İddiası	26
b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıklar	29
3. Mehaz Kanun'da Geçici Tescil Şerhi Kavramı.....	30
4. Geçici Tescil Şerhinin Hukuki Niteliği	32
5. Geçici Tescil Şerhine Benzetilen Bazı Durumlar.....	35

a. İİK m. 28/1 Kapsamında Verilen Şerh	35
b. İİK m. 150/c Kapsamında Verilen Şerh	38
c. Kamulaştırma Kanunu m. 7/3 Kapsamında Verilen Şerh	40
d. Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanun m. 2 Kapsamında Verilen Şerh	42
e. İmar Kanunu m. 33 Kapsamında Verilen Şerh.....	44
f. Vakıf Kurulmasına İlişkin Verilen Şerh	45
g. Mahkemeler Tarafından Verilen “Davalıdır” Şerhi.....	47

İKİNCİ BÖLÜM

GEÇİCİ TESCİL ŞERHİNİN UYGULANDIĞI DURUMLAR

I. AYNI HAK İDDİASI.....	51
A. Aynı Hak Kavramı.....	51
B. Yolsuz Tescil Kavramı, Türleri ve Düzeltmesi.....	53
1. Tescilin Başlangıçtan İtibaren Yolsuz Olması.....	56
2. Tescilin Sonradan Yolsuz Hale Gelmesi	57
3. Yolsuz Tescilin Düzeltmesi	58
a. Tapu Memurunun Re’sen Yapabileceği Düzeltmeler.....	60
b. İlgililerin Talebiyle Yapılabilecek Düzeltmeler.....	63
i. İlgililerden Birinin Talebiyle Yapılabilecek Düzeltmeler	63
ii. İlgililerin Anlaşmasıyla Yapılabilecek Düzeltmeler	65
c. Mahkeme Kararıyla Yapılabilecek Düzeltmeler	66
i. Tapu Sicilini Düzeltme Davası Kavramı	66
ii. Tapu Sicilini Düzeltme Davasının Tarafları	68
iii. Tapu Sicilini Düzeltme Davasında Yetkili ve Görevli Mahkeme	71
iv. Tapu Sicilini Düzeltme Davasında İspat.....	72
v. Tapu Sicilini Düzeltme Davasında Süre.....	72

vi. Tapu Sicilini Düzeltme Davasının Sonuçları	73
C. Aynı Hak İddiasıyla Geçici Tescil Şerhi Talep Edilebilen Durumlar	73
1. Başlangıçtan İtibaren Yolsuz Tescile İlişkin Durumlar	74
a. Ehliyetsizlik	74
b. Şekil Eksikliği	77
c. Muvazaa	79
d. Yetkisiz Temsil	80
e. İrade Sakatlığı ve Aşırı Yararlanma.....	83
f. İmkânsızlık.....	87
g. Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık	90
h. Kamu Düzenine Aykırılık.....	93
i. Ahlaka Aykırılık	94
j. Kişilik Haklarına Aykırılık.....	97
k. Geçersiz Genel İşlem Koşulları	99
l. Hukuki Sebebin Olmaması	101
2. Sonradan Yolsuz Tescile İlişkin Durumlar	103
a. Miras	104
b. Mahkeme Kararı.....	107
c. Cebri İcra	109
d. İşgal	111
e. Kamulaştırma.....	112
f. Kanunda Öngörülen Diğer Haller	113
i. Kazandırıcı Zamanaşımı	114
ii. Sona Eren Tüzel Kişinin Taşınmazlarının Kamu Kurum veya Kuruluşuna Geçmesi.....	115
iii. Vakfa Özgülenen Taşınmazın Vakfa Geçmesi.....	116
iv. Eşler Arasındaki Mal Ortaklığı Rejimi.....	117
v. Yeni Arazi Oluşumu	118
3. Çifte Kayıt Durumu.....	118
4. Plana İlişkin Durumlar	123
II. TASARRUF YETKİSİNİ BELİRLEYEN BELGELERDEKİ NOKSANLIK.....	124

A. Tasarruf Kavramı.....	124
B. Tasarruf Yetkisi Kavramı.....	127
C. Tasarruf Yetkisi ile Tasarruf Ehliyetinin Karşılaştırılması	130
D. Tasarruf Yetkisinin Belirlenmesi	132
E. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgeler.....	135
1. Nüfus Cüzdanı	135
2. Vekâletname	138
3. Tüzel Kişi Yetki Belgesi ve İmza Sirküleri.....	139
4. Yasal Temsilcilik Belgesi.....	140
5. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Yetki Belgesi.....	142
6. Yabancılara İlişkin Belgeler.....	142
7. Tasarruf Yetkisini Sağlayan Yazılar	143
F. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıklar	145
III. İNŞAATÇI İPOTEĞİ	147
A. İnşaatçı İpoteğinin Kapsamı.....	147
B. İnşaatçı İpoteğinin Hukuki Niteliği	152
C. İnşaatçı İpoteğinin Geçici Tescil Şerhine Konu Edilmesi.....	157

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

GEÇİCİ TESCİL ŞERHİNİN VERİLMESİ VE HÜKÜMLERİ

I. GEÇİCİ TESCİL ŞERHİNİN VERİLMESİ.....	167
A. Bütün İlgililerin Rızasıyla	168
1. Bütün İlgililer Kavramı.....	169
2. Rızanın Şekli.....	173
3. Şerhin İçeriği	174
B. Mahkeme Kararıyla	177
1. Mahkeme Kararının Hukuki Niteliği	177
2. Görevli ve Yetkili Mahkemenin Belirlenmesi	180

3. Mahkemeye Başvurma Hakkı Olan Kişiler.....	182
4. Hakkın İspatı.....	182
5. Mahkeme Kararının İçeriği.....	184
6. Teminat.....	187
7. Mahkeme Kararına İtiraz ve Kanun Yolları.....	189
8. Mahkeme Kararıyla Verilen Geçici Tescil Şerhinin Kaldırılması.....	191
II. GEÇİCİ TESCİL ŞERHİNİN TAPU SİCİLİNE İŞLENMESİ.....	192
III. GEÇİCİ TESCİL ŞERHİNİN HÜKÜMLERİ.....	197
A. İyiniyetli Hak Kazanımını Önlemesi.....	198
B. Tasarruf Yasağı Getirmemesi.....	201
C. Şerh Tarihinden İtibaren Tescile Dönüşmesi.....	206
D. Şerhin Tescile Dönüşmesinin Üçüncü Kişilere Etkisi.....	207
E. Kesin Tescile Dönüşmedikçe Tescilin Etkisini Göstermemesi....	212
IV. GEÇİCİ TESCİL ŞERHİNİN TERKİNİ.....	213
A. Geçici Tescil Şerhinin Re'sen Terkini.....	214
1. Kesin Tescile Bağlı Re'sen Terkin.....	214
2. Şerhin Hükümsüz Kalması Nedeniyle Re'sen Terkin.....	216
B. Geçici Tescil Şerhinin Mahkeme Kararıyla Terkini.....	219
1. Mahkeme Kararıyla Şerhin Kaldırılması Nedeniyle Terkin ..	219
2. İlgilinin Rıza Göstermemesi veya Tapu Memurunun Yapmaması Nedeniyle Mahkeme Kararıyla Terkin.....	221
3. Süresinde Dava Açılmaması Nedeniyle Şerhin Mahkeme Kararıyla Terkini.....	222
C. Geçici Tescil Şerhinin İlgilinin İstemiyle Terkini.....	224
1. Devam Eden Şerhin İlgilinin İstemiyle Terkini.....	224
2. Hükümsüz Şerhin İlgilinin İstemiyle Terkini.....	226
V. GEÇİCİ TESCİL ŞERHİ NEDENİYLE TAZMİNAT.....	227
SONUÇ.....	231
KAYNAKÇA.....	235