

Prof. Dr.

Haluk Nami NOMER

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

Doç. Dr.

Mehmet Serkan ERGÜNE

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

EŞYA HUKUKU

ZİLYETLİK VE TAPU SİCİLİ

Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş
İkinci Bası



İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
BİRİNCİ BASININ ÖNSÖZÜ	V
İÇİNDEKİLER.....	VII
KISALTMALAR.....	XVII

Birinci Bölüm ZİLYETLİK

§ 1. ZİLYETLİK KAVRAMI VE ZİLYETLİĞİN HUKUKİ NİTELİĞİ	1
I. GENEL OLARAK	1
II. ZİLYETLİK KAVRAMININ ÖZELLİKLERİ VE UNSURLARI.....	3
A. Zilyetlik Kavramının İçerdiği Özellikler	3
B. Zilyetliğin Unsurları.....	5
III. Zilyetliğin Kapsamı	8
IV. Zilyetliğin Tanımı ve Hukukî Niteliği	10
§ 2. ZİLYETLİK TÜRLERİ VE ZİLYET YARDIMCILIĞI	11
I. ZİLYETLİK TÜRLERİ.....	11
A. Malik Sıfatıyla Zilyetlik – Başka Sıfatla Zilyetlik.....	11
B. Aslı Zilyetlik – Fer’î Zilyetlik	12
C. Dolaysız Zilyetlik – Dolaylı Zilyetlik.....	15
D. Hakka Dayanan Zilyetlik – Haksız Zilyetlik	16
E. İyiniyetli Zilyetlik – Kötüniyetli Zilyetlik.....	17
F. Tek Başına Zilyetlik – Birlikte Zilyetlik	17
G. Eşya Zilyetliği – Hak Zilyetliği	18
H. Sicil Zilyetliği	19

II. ZİLYET YARDIMCILIĞI.....	20
§ 3. ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI VE KAYBEDİLMESİ	21
I. ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI	22
A. Aslen Kazanma	22
B. Devren Kazanma	22
C. Miras Yoluyla Kazanma.....	23
II. ZİLYETLİĞİN DEVRİ YOLLARI.....	24
A. Dolaysız Zilyetliğin Devri.....	25
1. Eşyanın Teslimi	25
2. Araçların Teslimi.....	26
3. Zilyetlik Sözleşmesi (Uzak Elden Teslim)	26
4. Kısa Elden Teslim	26
B. Dolaylı Zilyetliğin Devri	27
1. Temsilci Aracılığıyla Zilyetliğin Kazanılması.....	27
2. Hükmen Teslim.....	28
3. Zilyetliğin Havalesi.....	30
4. Emtia'yı Temsil Eden Senetlerin Teslimi.....	34
III. ZİLYETLİĞİN KAYBEDİLMESİ	35
§ 4. ZİLYETLİĞİN KORUNMASI	37
I. GENEL OLARAK	37
II. ZİLYEDİN KUVVET KULLANMASI.....	38
III. ZİLYETLİK DAVALARI	41
A. Zilyetliğin Gasbında Dava Hakkı	43
B. Zilyetliğe Saldırıda Dava Hakkı.....	45
C. Davaların Tabi Olduğu Hak Düşürücü Süre.....	46
IV. ZİLYETLİĞİN İDARİ YOLDAN KORUNMASI	47
§ 5. ZİLYETLİĞE DAYANARAK HAKKIN KORUNMASI	49
I. GENEL OLARAK	49
II. TAŞINIRLARDA ZİLYETLİĞE BAĞLANAN KARİNELER	50
A. Mülkiyet Karinesi:	51
B. Fer'i Zilyetlikte Karine	52
1. Asli Zilyedin Mülkiyet Karinesine Dayanma	52

2. Sınırlı Aynî Hak Veya Nispî Hak Karinesi	52
III. DAVADA SAVUNMA YAPMA (ÜSTÜN HAK KARİNESİNE DAYANMA)	53
IV. TAŞINIR DAVASI.....	54
A. Şartları	54
B. Mevcut Zilyedin Üstün Hak Karinesinin Çürütülmesi	57
1. Mevcut Zilyedin, Zilyetliği Kötüniyetle Kazanması.....	57
2. Taşının, Önceki Zilyedin Elinden Rızası Dışında Çıkması	58
C. Taşınır Davasının, Benzer Davalar İle Karşılaştırılması.....	60
1. Taşınır Davası İle Zilyetlik Davalarının Karşılaştırılması.....	60
2. Taşınır Davası İle Mülkiyet Hakkına Dayanan İstihkak Davasının Karşılaştırılması	61
V. İYİNİYETLE HAK KAZANMA.....	64
A. Genel Olarak	64
B. İyiniyetle Hak Kazanmanın Tam Olarak Korunması.....	66
1. Emin Sıfatıyla Zilyetten Aynî Hak Kazanılması	66
2. Para ve Hamile Yazılı Senetlerin Kazanılması	73
C. İyiniyetle Hak Kazanmanın Kısmî Olarak Korunması.....	74
D. İyiniyetle Hak Kazanmanın Korunmaması.....	75
VI. TAŞINMAZLARDA HAK KARİNESİ	77
§ 6. HAKSIZ ZİLYETLİKTE İADE	78
I. GENEL OLARAK	78
II. HAKSIZ ZİLYEDİN İYİNİYETLİ OLMASI.....	80
A. İadenin Kapsamı.....	81
B. Giderleri Talep Hakkı.....	82
III. HAKSIZ ZİLYEDİN KÖTÜNİYETLİ OLMASI.....	86
A. İadenin Kapsamı.....	86
B. Giderleri Talep Hakkı.....	94

İkinci Bölüm TAPU SİCİLİ

§ 1. İŞLEVİ.....	97
§ 2. UNSURLARI.....	97
I. ANA SİCİLLER.....	97
A. Tapu kütüğü.....	97
B. Kat mülkiyeti kütüğü.....	98
C. Zabıt defteri veya kat mülkiyeti zabıt defteri.....	98
II. TAMAMLAYICI UNSURLAR	98
A. Yevmiye defteri	98
B. Belgeler.....	99
C. Plânlar.....	99
III. YARDIMCI SİCİLLER.....	99
A. Aziller sicili	99
B. Düzeltmeler sicili.....	99
C. Kamu orta malları sicili	99
D. Tapu envanter defteri.....	100
E. İdarî sınırlar kayıt defteri.....	100
§ 3. TAPU İDARELERİ	100
§ 4. DEVLETİN SORUMLULUĞU	100
§ 5. TAPU SİCİLİNE HÂKİM OLAN TEMEL ESASLAR	102
§ 6. TAŞINMAZLARIN TAPU SİCİLİNE KAYDEDİLMESİ	103
I. GENEL OLARAK	103
II. ARAZİLER BAKIMINDAN	104
A. Mahkeme kararı ile:	104
B. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na göre:	106
1. Kadastro süreci ve hukuki sonuçları	106
2. Mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esaslar	107
a. Tapuda kayıtlı taşınmazlarda:	107
b. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda:	108
III. TAŞINMAZLAR ÜZERİNDEKİ BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ HAKLAR BAKIMINDAN	109

IV. KAT MÜLKİYETİNE KONU OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER BAKIMINDAN	110
V. TAPU KÜTÜĞÜNE KAYDEDİLMEMEYECİK TAŞINMAZLAR	111
A. Genel Olarak	111
B. Türleri.....	111
1. Sahipsiz yerler.....	111
2. Kamu malları	112
a. Orta malları.....	112
b. Hizmet malları.....	113
VI. TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ VEYA BİRLEŞTİRİLMESİ	113
§ 7. TAPU KÜTÜĞÜ SAYFASINA YAPILAN KAYIT TÜRLERİ.....	114
I. BİLGİ AMAÇLI KAYITLAR	114
II. AYNİ HAKLARA İLİŞKİN KAYITLAR (TESCİL, TESCİLİN TERKİNİ VE DEĞİŞTİRİLMESİ).....	115
A. Tescil	115
1. Kavram.....	115
2. Şartları.....	115
a. İstem (Talep)	115
b. Belgeleme	118
aa. Tasarruf yetkisinin belgelenmesi	118
bb. Hukuki sebebin belgelenmesi	118
cc. Ayırt etme gücünün belgelenmesi	119
3. Tescilin Yapılması	120
4. Tescil İsteminin Reddi	120
5. Tescilin Hükmü	121
a. Tescilin olumsuz hükmü.....	121
b. Tescilin olumlu hükmü	123
aa. Genel Olarak	123
bb. Şartları	125
aaa. Tapu kütüğünde gerçek hak sahibinin gözükmemesi veya hak sahibi gözükken kimsenin tasarruf yetkisinin sınırlandırılmış olması	125
bbb. Tapu kütüğündeki tescile dayanan üçüncü kişinin iyi niyetli olması	125
cc. TMK 1023'ün Kapsamına Girmeyen Haller	126

aaa. Geçersiz tasarruf işlemi sonucunda adına tescil yapılan kimse ve onun külli haleflerinin iyi niyetleri korunmaz.....	126
bbb. Kişisel hak kazananların tescile güvenleri korunmaz.	126
ccc. Çifte tapu halinde, yolsuz olan tapu kaydına güven korunmaz.....	127
ddd. Özel mülkiyete elverişli olmadığı halde tapu kütüğüne kaydedilen yerler (sahipsiz yerler ile kamu malları) üzerinde iyi niyetle aynı hak kazanılamaz.....	127
eee. Eşyaya bağlı irtifak hakkı, yalnız yararlanana taşınmazın sayfasına yolsuz olarak tescil edilmişse, bu tescile güven korunmaz.	127
fff. Bağımsız ve sürekli bir irtifak hakkı için tapu kütüğünde ayrı bir sayfa açılmış olmakla birlikte, yüklü taşınmazın sayfasına hiç tescil edilmemiş veya terkin edilmişse, ayrı sayfadaki yolsuz tescile güven korunmaz.	127
B. Terkin.....	127
1. Kavram	127
a. Aynı hakkı sona erdiren terkinler.....	128
b. Sicili düzelten (açıklayıcı) terkinler.....	128
C. Değişiklik	129
III. ŞERHLER.....	129
A. Nispi (Kişisel) Hakların Şerhi	129
1. Şerh Verilebilecek Nispi Haklar	129
2. Şerhin Verilmesi	130
3. Şerhin Hükmü	132
4. Şerhin Terkini.....	137
B. Aynı Hukuksal İlişkileri Yapılandıran Şerhler.....	138
C. Tasarruf Yetkisi Kısıtlamalarının Şerhi.....	139
1. Medeni Kanun'da Öngörülen Haller	139
a. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararları (TMK 1010 I, b. 1).....	139
b. Haciz, İflas Kararı, Konkordato ile Verilen Süre (TMK 1010 I, b. 2)	140

c. Aile Yurdu Kurulması, Art Mirasçı Atanması (TMK 1010 I, b. 3)	140
d. Aile Konutu (TMK 194 III)	141
e. Evlilik Birliğini Korumak Üzere Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılması (TMK 194 III)	141
2. Tasarruf Yetkisi Kısıtlaması Şerhinin Hükmü	142
a. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararlarında	142
b. Haciz, İflas Kararı, Konkordato ile Verilen Sürede	142
c. Aile Yurdu Kurulması, Art Mirasçı Atanmasında	144
d. Aile Konutunda	144
e. Evlilik Birliğini Korumak Üzere Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılmasında	145
D. Geçici Tescil Şerhi	145
1. Medeni Kanun'da Geçici Tescile İmkân Tanınan Haller	145
a. Aynı Hak İddiası (TMK 1011 I, b. 1)	145
b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıkların Sonradan Tamamlanması İstemi (TMK 1011 I, b. 2)	146
2. Geçici Tescil Şerhinin Hükmü	147
a. Aynı Hak İddiasında	147
b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıkların Sonradan Tamamlanması İsteminde	147
IV. BEYANLAR	148
A. Medeni Kanunda Belirtilenler	148
1. Taşınmazın Eklentileri	148
2. Taşınmaz Mülkiyetine İlişkin Kamu Hukuku Kısıtlamaları	148
3. Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan ve sürekli nitelikte olan geçit hakları (TMK 748 III)	149
4. Taşınmazın heyelân bölgesinde bulunması (TMK 710 III)	149
5. Kanuni ipotek hakkına sahip zanaatkarlar veya yüklenicilerin işe başlaması (TMK 897 III; TST 56)	149
B. Tapu Sicili Tüzüğü'nde Belirtilenler	149
1. Tapuda işlem yapılmasına ilişkin istemlerin reddine dair kararlar (TST 26 II)	149

2. Ortaklaşa kullanılan yerleri kullanan taşınmazların hangileri olduğu	149
3. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre kurulmaları artık mümkün olmayan aynı haklar	150
4. Tapu müdürlüğünce tespit edilen yolsuzluk sebepleri (TST 52 II).	150
5. Hak sahibinin vesayet altına alındığına veya vesayetin kaldırıldığına dair mahkeme kararları (TST 55).....	150
6. Yararlanan ve yüklü taşınmazın bölünmesinde aradaki bağlantı.	150
C. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Belirtilenler	151
1. Bağımsız bölüme ait eklentiler	151
2. Bir bağımsız bölümün diğer bağımsız bölümlerle ortaklaşa kullanılması	151
3. Anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilen irtifak hakları.....	151
4. Kat irtifakında bağımsız bölümlere tahsis edilecek arsa payları, bağımsız bölüm numaraları ve bağlı eklentiler	151
5. Yönetim planı ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi (KMK 28 V)	152
6. Tamamen harap olan bağımsız bölümün arsa paylarının diğer kat malikleri tarafından devralınması halinde devralınan arsa payı	152
7. Devre mülk hakkı ve devre mülk sözleşmesi (KMK 60, 61)	152
V. DÜŞÜNCELER.....	152
§ 8. TAPU MEMURUNUN TEBLİĞ YÜKÜMLÜLÜĞÜ	152
§ 9. YOLSUZ KAYITLARIN DÜZELTİLMESİ	153
I. KAVRAM	153
II. BAŞTAN İTİBAREN YOLSUZ OLAN KAYITLARIN DÜZELTİLMESİ	154
A. Yolsuzluğun Hukuki İşlemlerdeki Eksiklik veya Geçersizlikten Kaynaklanması Halinde	154
1. Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi.....	154
a. Tapu sicilinin düzeltilmesi (tashihi) davası	154
b. Yolsuz tescilde hak sahibi gözüken kimsenin talebi üzerine düzeltme.....	155
2. Yolsuz Şerhin Düzeltilmesi	155
a. Kişisel hakların şerhinde.....	155

b. Art mirasçılıkta, mirası geçirme yükümlülüğünün şerhinde....	156
3. Yolsuz Beyanın Düzeltilmesi	157
B. Yanlışlıktan Kaynaklanan Yolsuz Kayıtların Düzeltilmesi	157
1. Tapu memurunun hatasından kaynaklanan yanlışlıklar	157
a. Basit yazı yanlışlıkları	157
b. Basit yazı yanlışlığını aşan yanlışlıklar.....	157
2. Tescil talebindeki yanlışlıklar	158
3. Belgelerdeki yanlışlıklar.....	158
4. Yüz ölçümüne ilişkin yanlışlıklar	158
III. SONRADAN YOLSUZ HALE GELEN KAYDIN DÜZELTİLMESİ ...	159
A. Tescilin Yolsuz Hale Gelmesi	159
B. Şerhlerin Yolsuz Hale Gelmesi	159
1. Kişisel hakların şerhinde	159
2. Tasarruf yetkisi kısıtlamalarının şerhinde	159
3. Geçici tescil şerhinde	160
KAYNAKÇA	161