



ONDOKUZ MAYIS ÜNİVERSİTESİ  
UZAKTAN EĞİTİM MERKEZİ

Taşınmaz Değerleme & Geliştirme TYL

# TAŞINMAZ HUKUKU

Dr. Öğr. Üyesi Zeynep ÖZCAN

*Fırsatlar Sunar*



Ünite 8

# MÜLKİYET

Dr. Öğr. Üyesi Zeynep ÖZCAN

## İÇİNDEKİLER

<b>8.1. GENEL KAVRAM.....</b>	<b>3</b>
<b>8.2. MÜLKİYET HAKKININ KONUSU VE KAPSAMI .....</b>	<b>4</b>
<b>8.3. TÜRLERİ.....</b>	<b>5</b>
8.3.1. Tek mülkiyet.....	5
8.3.2. Birlikte mülkiyet .....	5
8.3.3. Paylı Mülkiyet.....	5
8.3.4. Elbirliği Mülkiyeti .....	7
<b>8.4. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ .....</b>	<b>9</b>
8.4.1. Konusu.....	9
<b>8.5. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI.....</b>	<b>9</b>
<b>8.6. ASLEN KAZANMA.....</b>	<b>10</b>
<b>8.7. DEVREN KAZANMA.....</b>	<b>10</b>
8.7.1. Tescil İle Kazanma .....	10
8.7.2. Tescille İlgili Diğer Hususlar.....	12
<b>8.8. OLAĞAN KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI İLE TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANIMI .....</b>	<b>13</b>
<b>8.9. OLAĞANÜSTÜ KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI İLE TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANIMI.....</b>	<b>13</b>
<b>8.10. MAHKEME KARARI İLE KAZANMA.....</b>	<b>14</b>
<b>8.11. İŞGAL YOLUYLA KAZANMA .....</b>	<b>15</b>
<b>8.12. YENİ ARAZİ OLUŞMASI YOLUYLA KAZANMA .....</b>	<b>15</b>
<b>8.13. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASININ DİĞER YOLLARI .....</b>	<b>16</b>
<b>8.14. KAYBEDİLMESİ .....</b>	<b>16</b>



### 8.1. GENEL KAVRAM

Mülkiyet, sahibine bir eşya üzerinde tam ve geniş yetkiler veren bir ayni haktır. Medeni Kanunumuz mülkiyet hakkını tanımlamamış sadece onun içeriğini belirtmekle yetinmiştir. Gerçekten, TMK.m.683'e göre, "bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir".

Buradan da anlaşılacağı gibi, mülkiyet hakkı, sahibine (malike) mülkiyet konusu şeyi dilediği gibi kullanma, ondan dilediği gibi yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisini verir. Malik, mülkiyet hakkının kendisine tanıdığı kullanma yetkisi uyarınca sahibi olduğu taşınır veya taşınmazı arzu ettiği biçimde kullanabilir; örneğin kendisine ait bir mağazayı işyeri olarak kullanabileceği gibi, fazla eşyalarını koyduğu bir depo olarak da kullanabilir ve hatta tamamen boş tutabilir.

Malikin, eşyasından yararlanma yetkisi, onun bu eşyasının getirilerinden faydalanması demektir. Bu itibarla malik kendisine ait mağazada bizzat işyeri olarak ticaret yaparsa, onu kullanıyor demektir. Buna karşılık mağazasını işyeri olarak bir başkasına belli bir bedel karşılığında kiraya verirse, o eşyasını kullanmıyor, fakat ondan yararlanıyor demektir. Zira mağazayı kullanma yetkisi kira sözleşmesinin yapılmasıyla kiracıya geçmiş olmaktadır.

Malikin, eşyası üzerindeki tasarruf yetkisi, maddi veya hukuki anlamdaki tasarrufları içerir.

Gerçekten malikin eşyasını bizzat kullanması, onun şeklini değiştirmesi, onu tahrip veya terk etmesi hep "maddi anlamda tasarruf"tur. Örneğin malik, evini dilediği gibi kullanabilir, ister bizzat oturur, ister boş bırakır, isterse depo olarak kullanır; eskiyen ayakkabısını çöpe atabilir, okuduğu mektubu yırtabilir.

Malik, eşyası üzerinde dilediği "hukuki tasarruflarda" da bulunabilir; örneğin evini oturması için bir arkadaşına ücretsiz olarak (ariyeten) bırakabilir, kiraya verebilir, rehin edebilir, satabilir ve hatta bağışlayabilir.

Malike eşyasını dilediği gibi tasarruf etme imkânının veren bu yetki olumlu yetkidir. Bunun yanında mülkiyet hakkından doğan olumsuz yetki de vardır. Menfi yetki, maliki koruma amacını güder. Gerçekten, mülkiyet hakkından çıkan bu menfi yetki malike başlıca iki dava hakkı verir. Bunlardan biri "istihkak davası", diğeri ise "el atmanın önlenmesi davası" dır. İstihkak davası, malikin elinden rızası (isteği) olmaksızın çıkan şeyin malike geri gelmesini sağlayan davadır. Gerçekten malik, malını haksız surette elinde bulunduran kimseye karşı bu davayı açarak o şeyin kendisine geri verilmesini ister; örneğin çalınmış malını hırsızdan gasbedilmiş malını zorbadan (gasıptan) istihkak davası ile geri alabilir. İstihkak davası zamanına uğramaz; yani aradan ne kadar süre geçmiş olursa olsun, malik bu davayı açabilir. Elatmanın önlenmesi davası ise, mülkiyet hakkına haksız bir saldırının yapılması halinde bu saldırının defedilmesini (kaldırılmasını) veya önlenmesini sağlayan davadır. Bir şey malikin

zilyetliğinde bulunmakla beraber, başkaları malikin mülkiyet hakkını tam olarak kullanmasına haksız surette engel olur veya ona müdahale ederlerse, örneğin tarlasını ekip biçmesine izin vermezler veya ekinlerini tahrip etmeye kalkışarlarsa, malik “elatmanın önlenmesi davası” (uygulamadaki adıyla men’i müdahale davası) açarak gerçekleşmiş olan bu haksız saldırının ortadan kaldırılmasını isteyebilir. Malik, bundan başka, yapılmış olan haksız saldırı dolayısıyla uğradığı zararları da saldırıda bulunandan isteyebilir, yani malikin tazminat davası açma hakkı da vardır.

Mülkiyet hakkı, tam ve en geniş yetkileri vermekle beraber, malike bir takım ödevler de yükler. Diğer bir deyişle, mülkiyeti hakkının kullanılmasında mutlak bir serbestlik söz konusu değildir. Bu serbestlik pek çok bakımdan sınırlandırılmıştır. Nitekim Anayasamızın 35. Maddesinde “mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” denilmek suretiyle bu hakkın sınırları genel olarak belirtilmiştir. Diğer taraftan bizzat Medeni Kanunumuzda da “komşuluk ilişkilerinin düzenlenmesi” bakımından bazı sınırlamalar getirilmiştir (TMK.m.737 vd.) Keza bazı özel kanunlarda, örneğin İmar Kanunu’nda da mülkiyet hakkının kullanılmasını sınırlayan hükümler vardır. O halde mülkiyet hakkı, ancak hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içerisinde kalmak ve toplum yararına aykırı olmamak şartıyla serbestçe kullanılabilir; bu sınırların dışına çıkılarak kullanılamaz.

### 8.2. MÜLKİYET HAKKININ KONUSU VE KAPSAMI

Mülkiyet hakkının konusunu sadece maddi mallar, yani eşyalar oluşturur; maddi olmayan mallar (örneğin fikri haklar) ile alacak hakları üzerinde mülkiyet hakkı olamaz. Mülkiyet hakkının kapsamına, asıl eşya ile birlikte onun bütünleyici parçaları ile eklentileri de girer.

Bütünleyici parça (mütemmim cüz) yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe (bozulmadıkça) ondan ayrılması mümkün olmayan parçadır (TMK. m.684). Bu tanıma göre bir evin çatısı, kapı ve pencereleri, merdivenleri onun bütünleyici parçalarıdır. Keza bir otomobilin direksiyonu ve tekerlekleri de onun bütünleyici parçasıdır. Diğer taraftan bir bina, üzerinde bulunduğu arsasını; bir ağaç, üzerinde yetişmiş olduğu arazinin bütünleyici parçasıdır (TMK. m.718/II). Aynı şekilde doğal ürünler, örneğin bir hayvanın sütü, yumurtası, yünü; bir ağacın meyveleri de asıl şeyden ayrılınca kadar onun bütünleyici parçalarıdır (TMK. m.685). “Doğal ürünler, dönemsel olarak elde edilen doğal veya hukuki ürünler ile bir şeyin özgülendiği amaca göre adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerdir (TMK. m.685/II).

Eklenti (teferruat) ise, asıl şey malikin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre; işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır” (TMK. m.686/II). Bu tanıma göre bir gözlüğün mahfazası, bir dolabın anahtarları, bir otomobilin radyosu, eve takılan klima eklentidir.

Bir şeye malik olan kimse o şeyin bütün bütünleyici parçalarına ve doğal ürünlerine de malik olur (TMK. m. 684/I,685/I). Asıl şekle ilgili olarak yapılan tasarruflar aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar (TMK. m.686/I). Diğer bir deyişle asıl şeyi edinmiş olan bir kimse, hariç tutulmamış olduğu takdirde onun eklentilerini de edinmiş olur.

### 8.3. TÜRLERİ

Mülkiyeti başlıca iki şekilde ortaya çıkabilir: Tek mülkiyet ve birlikte mülkiyet.

#### 8.3.1. Tek mülkiyet

Tek mülkiyet, bir kimsenin bir şeyin tamamı üzerinde tek başına mülkiyet hakkı sahibi bulunması demektir. Örneğin benim, otomobilim ve evim üzerindeki mülkiyetim tek mülkiyettir; zira hem otomobilimin hem de evimin tamamı tek başına bana aittir, bunlar üzerinde başkalarının mülkiyet hakkı yoktur.

#### 8.3.2. Birlikte mülkiyet

Birlikte mülkiyet (toplu mülkiyet) ise, bir şey üzerinde birden çok kişinin aynı zamanda mülkiyet hakkı sahibi bulunmaları demektir. Başka bir ifadeyle birden fazla kişinin bir şeye birlikte malik olması durumuna birlikte mülkiyet denilir. Birlikte mülkiyetin de iki türü vardır. Bunlardan biri paylı mülkiyet, diğeri ise elbirliği mülkiyetidir. Ancak birlikte mülkiyetin temel türünün paylı mülkiyet olduğu söylenebilir. Çünkü kişiler bir şey üzerinde paylı mülkiyet kurmaya özgür iradeleri ile karar verebilirler iken, elbirliği mülkiyetinin ortaya çıkması için kişiler arasında kanunla veya sözleşme ile kurulmuş özel bir ortaklık ilişkisinin bulunması gerekir. Bu yüzden daha çok uygulanan ve uygulaması daha kolay olan birlikte mülkiyet türü paylı mülkiyettir. Hatta elbirliği mülkiyetinin ortaya çıkabildiği âdi ortaklık ilişkisi bakımından, ortakların elbirliği mülkiyeti yerine paylı mülkiyet kurallarına uymayı kararlaştırabilecekleri kabul edilmektedir. Kanunen elbirliği mülkiyetinin geçerli olduğu miras ortaklığında ise, paylı mülkiyete geçiş olanağı TMK. m. 644 ile sağlanmıştır. Elbirliği mülkiyetinin sona ermesine ilişkin 703. maddenin ikinci fıkrasında da, paylaştırmının, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paylı mülkiyet hükümlerine göre yapılacağı kabul edilmiştir. Tüm bunlar paylı mülkiyetin, birlikte mülkiyet bakımından temel tip olduğunu göstermeye yetecek ipuçlarıdır.

#### 8.3.3. Paylı Mülkiyet

Paylı mülkiyet, birden çok kimsenin, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla malik olmasıdır (TMK. m. 688/I). Paylı mülkiyet eşya hukukunun belirlilik ilkesine ters düşmez. Çünkü mülkiyete konu olan şeyin tümü üzerinde tek bir mülkiyet hakkı bulunmaktadır. Paylı mülkiyet ilişkisi çerçevesinde, eşya üzerinde belli payları bulunan kişilere paydaş denilir. Paydaşların payları oransal olarak bellidir; ama eşya fiilen parçalara ayrıldığı gibi, eşyanın belli kısımları belli paylara da özgülenmemiştir. Bu yüzden her paydaş, eşyanın her zerresi üzerinde, payı oranında hak sahibidir. Paydaşlar aksini kararlaştırmadıkları

sürece her birinin pay oranı birbirine eşittir (TMK. m. 688/II).

Paydaşlar paylarını başkalarına devredebilirler, paylarını rehnedebilirler. Her paydaşın payı alacaklıları tarafından haczettirilebilir (TMK. m. 688/III). Paydaşların payları üzerinde birine intifa hakkı kurmaları da mümkündür. Paydaşlardan biri payını diğer paydaşlar dışında bir kişiye satmışsa, diğer paydaşlar yasal önalım haklarını kullanabilirler (TMK. m. 732 vd.). Paydaşlardan biri payı üzerinde bir başkasına intifa hakkı tanımışsa, diğer paydaşlardan her biri, intifa hakkının kurulduğunun kendisine tebliğinden başlayarak üç ay içinde paylaşma isteminde bulunarak; satış yoluyla paylaşmada o pay üzerinde intifa hakkı yokmuş gibi satışın yapılmasını sağlayabilir. Böyle bir durumda, intifa hakkı, üzerinde intifa hakkı kurulmuş olan paya düşecek bedel üzerinde devam eder (TMK. m. 700).

Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir. Uyuşmazlık halinde yararlanma ve kullanma şeklini hâkim belirler. Bu belirleme, paylı malın kullanılmasının zaman veya yer bakımından paydaşlar arasında bölünmesi biçiminde de olabilir (TMK. m. 693).

Paydaşlar kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin düzenlemeler yapabilirler (TMK. m. 689/I). Bu konularda paydaşların yaptıkları düzenleme ve aldıkları kararlar ile mahkemece verilen kararlar, sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynî hak kazanan kimseleri de bağlar. Ancak taşınmazlarda yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin kararların sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynî hak kazananları bağlaması için, bunların tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekir (TMK. m. 695). Bu şerh, paydaşlardan birinin başvurusuyla yapılabilir; ancak taşınmaza ilişkin anlaşmanın şerh edilebilmesi için, paydaşların imzalarının noterlikçe onaylanmış olması da gerekir (TMK. m. 689/II). Paydaşlar, yönetime ilişkin anlaşmalarını oybirliğiyle bile yapsalar, her bir paydaşın şu hak ve yetkilerini kaldıramazlar (TMK. m. 689/I).

1. Paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmak ve gerektiğinde mahkemeden buna ilişkin önlemlerin alınmasını istemek,
2. Eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhal alınması gereken önlemleri bütün paydaşlar hesabına almak.

Hemen bu söylediğimize paralel olarak, paydaşlardan her birinin bölünemeyen ortak menfaatlerin korunması bakımından yetkili olduklarını da belirtmeliyiz (TMK. m. 693/III).

Paydaşlar yönetime ilişkin bir anlaşma yapmamışlarsa, eşyanın yönetimi TMK. m. 690-692 çerçevesinde sağlanır. Buna göre yönetime ilişkin işler olağan işler, önemli işler ve olağanüstü işler ile paylı malın tümü üzerindeki tasarruf işlemleri olmak üzere üç grupta toplanır. Paydaşlardan her biri olağan yönetim işlerini yapmaya, özellikle küçük onarımları yaptırmaya ve tarımsal işleri yürütmeye yetkilidir; ama paydaşların çoğunlukla alacağı kararla (oyçokluğu) olağan yönetim işlerinde yetkiyle ilgili farklı bir düzenleme de getirilebilir (TMK. m. 690). Yine de zorunlu (akan çatının, kırılan camların tamir edilmesi gerekliliği) ve acele işler (su borularının patlaması sebebiyle binanın su basma tehlikesi altında olması) bakımından

paydaşların yetkilerinin oybirliğiyle bile sınırlandırılmayacağını hatırlatalım.

İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adi kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir. Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, bakım, onarım ve yapı işlerinde de aynı çoğunluk aranır (TMK. m. 691/I-II).

Paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girilmesi ise olağanüstü yönetim işi sayılır. Gerek olağanüstü yönetim işlerinin yürütülmesi gerekse paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması için oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulü gerekir (TMK. m. 692).

Paylı mülkiyetten doğan veya paylı malı ilgilendiren yönetim giderleri, vergiler ve diğer yükümlükler, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paydaşlar tarafından payları oranında karşılanır. Payına düşenden fazlasını ödemiş bulunan paydaş, bu fazla ödemesini payları oranında diğer paydaşlardan isteyebilir (TMK. m. 694).

Kendi tutum ve davranışlarıyla veya malın kullanılmasını bıraktığı ya da fiillerinden sorumlu olduğu kişilerin tutum ve davranışlarıyla diğer paydaşların tamamına veya bir kısmına karşı olan yükümlülüklerini ağır biçimde çiğneyen paydaş, bu yüzden onlar için paylı mülkiyet ilişkisinin devamını çekilmez bir hale getirmişse, mahkeme kararıyla paydaşlıktan çıkarılabilir. Böyle bir mahkeme kararının çıkması için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesine bağlıdır (TMK. m. 696/I-II).

Paydaşlar, kural olarak her zaman paylaşmayı isteme hakkına sahiptir. Paylaşma tamamlanınca paylı mülkiyet sona erer. Ancak paylaşmayı isteme hakkının bazı sınırları vardır. Bir sınır, paydaşlar arasında belli bir süre bu hakkın kullanılmayacağına ilişkin bir sözleşmenin yapılmış olmasından kaynaklanır. Paylı mülkiyetin devamına ilişkin böyle bir sözleşme, taşınmaz eşya hakkında yapılıyorsa, resmi şekle bağlıdır ve tapu kütüğüne şerh de edilebilir. Paylaşmayı isteme hakkını böyle bir sözleşme ile en fazla on yıllık bir süre için sınırlandırmak mümkündür (TMK. m. 698/II) (idame-i şüyu). Paylı mal, paydaşlar tarafından kullanımda sürekli bir amaca özgülenmiş ise, yine paylı mülkiyeti devam ettirme yükümlülüğü vardır. Bu durumda da paydaşların paylaşmayı isteme hakkından söz edilemez (TMK. m. 698/I). Ayrıca, paylaşmayı isteme hakkı da dürüstlük kuralına aykırı olarak kullanılamaz. TMK. m. 698/III'te yer alan, paylaşmanın uygun olmayan zamanda istenemeyeceği yönündeki kural da dürüstlük kuralına uyma yükümlülüğünün bir teyididir. Mesela hasat zamanı kullanılan ve üzerinde paylı mülkiyet birlikteliği bulunan tarım aracının, hasat mevsiminde paylı mülkiyet birlikteliğine son verilmesi istenemez.

Paylaşma, malın aynen bölüşülmesi veya bu mümkün olmuyorsa pazarlık ya da arttırmayla satılarak bedelinin bölüşülmesi biçiminde gerçekleştirilir (TMK. m. 699/I).

#### 8.3.4. Elbirliği Mülkiyeti

Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyetine elbirliği mülkiyeti denilir (TMK. m. 701/I). Söz konusu topluluk ilişkileri; aile malları ortaklığı (TMK. m. 373 vd.), eşler arasında mal ortaklığı (TMK. m. 257-259), adi ortaklık (TBK. m. 620 vd.) ve miras ortaklığıdır (TMK. 640).

Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına ilişkindir (TMK. m. 701/II). Eşyanın her bir zerresi üzerinde tüm ortaklar elbirliği mülkiyetine sahiptirler. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere, elbirliği mülkiyetinin konusu tek bir şey olmak zorunda değildir, pek çok eşya aynı elbirliği mülkiyetinin konusunu oluşturabilir. Oysa paylı mülkiyet tek bir şey üzerinde söz konusudur. Aynı paydaşlar aynı pay oranlarıyla başka şeyler üzerinde de paydaş iseler, aralarında her bir şey üzerinde ayrı bir paylı mülkiyet ilişkisinin olduğundan söz edilebilir. (Paylı mülkiyete sahip her bir malik paydaş; elbirliği mülkiyetinde ise her bir malik ortak olarak ifade edilir.)

Ortakların hakları ve yükümlülükleri, topluluğu doğuran kanun veya sözleşme hükümleri ile belirlenir. Kanunda veya sözleşmede aksine hüküm bulunmadıkça, gerek yönetim gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir (TMK. m. 702/II). Bu yüzden elbirliği mülkiyetini kuran topluluk ilişkilerine özgü kuralların ayrıca incelenmesi gerekir.

Sözleşmeden doğup da elbirliği mülkiyetinin kurulmasına esas teşkil eden topluluk ilişkisi devam ettiği sürece, paylaşma yapılamaz ve bir pay üzerinde tasarrufta bulunulamaz. Bu yüzden ortağın ortaklık hissesi hacze de konu olamaz. Ortağın alacaklıları, ortaklık ilişkisi tasfiye edildiğinde borçlusuna düşecek olan tasfiye payı üzerine haciz koydurabilir. Elbirliği mülkiyetine konu olan eşya taşınmaz ise, ortaklardan birinin alacaklısının, ortaklığın tasfiyesi sonunda borçlu ortağa düşecek pay üzerine koyduracağı haciz, tapuya şerh edilebilir; ayrıca İcra Tetkik mercii, alacaklının talebi ile alacaklıya veya icra memuruna ortaklığın sona erdirilmesi için dava açma yetkisi de verebilir.

Miras ortaklığında mirasçılardan her biri, kural olarak, her zaman mirasın paylaşılmasını isteyebilir (TMK. m. 642/I). Mirasçılar mirasın tamamı veya bir kısmı üzerindeki miras paylarını diğer bir mirasçıya veya üçüncü bir kişiye de devredebilirler. Ancak mirasçılardan birinin miras payını devralmış olan üçüncü kişi, böylece, miras ortaklığına girmiş olmaz. Bu yüzden bu kişi, paylaşmayı isteme ve paylaşmaya katılma hakkını da elde etmez; sadece paylaşma sonunda, payını devretmiş olan mirasçıya özgülenen payın kendisine verilmesini isteme hakkını kazanır (TMK. m. 677).

Elbirliği mülkiyetinde de ortaklardan her biri, topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabilir. Bu korumadan bütün ortaklar yararlanır (TMK. m. 702/IV).

Elbirliği mülkiyeti, malın bütünüyle bir başka kişiye devredilmesiyle, elbirliği mülkiyetini kuran topluluk ilişkisinin dağılmasıyla veya paylı mülkiyete geçilmesiyle sona erer. Paylaştırma, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paylı mülkiyet/ hükümlerine göre yapılır (TMK. m. 703).



## 8.4. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ

### 8.4.1. Konusu

Taşınmaz mülkiyeti Türk Medeni Kanununun 704-761. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bunlar üzerindeki mülkiyet hakkının kazanılması ve kaybedilmesine ilişkin kurallar Türk Medeni Kanununun 705-717. maddeleri arasında düzenlenmiştir. 718-761. maddeler arasında da taşınmaz mülkiyetinin içeriği ve kısıtlamaları düzenlenmektedir. Taşınmaz mülkiyetine ilişkin açıklamalar bu sistematik çerçevesinde yapılacaktır.

Taşınmaz (gayrimenkul) mülkiyeti, konusunu bir taşınmazın oluşturduğu mülkiyettir. Taşınmaz, yerinde sabit olan ve bir yerden başka yere taşınamayan şeylerdir. Taşınmaz mülkiyetinin konusu olabilen şeyler, TMK. m.704 ve m.998 de şöyle belirtilmiştir.

- 1) Arazi,
- 2) Taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar,
- 3) Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler.

Arazi, yeryüzünün (arzin) belirli bir biçimde sınırlandırılan ve özel mülkiyete konu olan parçalarıdır.

Taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklara misal olarak “üst hakkı” ile “kaynak hakkı” gösterilebilir. Önceki Medeni Kanuna göre madenler de bulundukları araziden bağımsız olarak taşınmaz sayılmakta iken, Madenlerle ilgili hükümler özel bir kanun olan 04.06.1985 tarih ve 3213 sayılı “Maden Kanunu”nda yer almıştır. Bu kanun ve yeni Medeni Kanunun hükümleri karşısında madenlerin artık bir taşınmaz sayılması ve tapu kütüğüne taşınmaz olarak yazılması söz konusu olmayacaktır.

Bağımsız bölümler ise, tamamlanmış bir yapının başlı başına kullanılabilecek ve kat mülkiyetine konu olabilecek bölümleridir.

## 8.5. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması kural olarak, taşınmazın tapuda mülkiyet hakkı kazanması istenilen kişinin adına tescil edilmesiyle olur (TMK. m. 705/I). Ancak tapu siciline ilişkin üniteye belirtildiği gibi, bazen tescilsiz olarak da taşınmaz mülkiyeti kazanılmış olabilir. Mesela miras, mahkeme kararı, cebri icra gibi yollarla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, kazanan adına tapuda tescil yapılmasından önce gerçekleşir. Ancak bu durumlarda bile, yeni malikin tasarruf işlemlerinde bulunabilmek için tapuda bildirici (açıklayıcı) bir tescilin yapılmasına ihtiyacı vardır (TMK. m 705/II). Çünkü, yeni malik taşınmazı tapu dışı bir yolla kazandığı için tapuda halen malik gözükken kişi bakımından artık yolsuz bir tescil söz konusu olmaktadır. Yapılacak açıklayıcı tescil bu yolsuz tescilin de doğurabileceği sakıncaların önüne geçecektir.

Taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkı biri “aslen kazanma”, diğeri “devren kazanma” olmak üzere başlıca iki yoldan kazanılabilir.

## 8.6. ASLEN KAZANMA

Bir kimse, bir taşınmaz üzerinde başkasının mülkiyet hakkına dayanmaksızın, ondan bağımsız olarak mülkiyet hakkı elde etmişse, bu kazanım tarzına aslen edinme denir. Sahipsiz taşınmazların mülkiyetinin işgal yoluyla kazanılması, önceki malikin mülkiyet hakkı düştükten sonra “kamulaştırma, cebri müzayede ve kazandırıcı zamanaşımı ile kazanmada aslen edinme” söz konusu olur. Tapulu taşınmazlar “ancak sahipsiz ise işgal yolu ile edinilebilir”. Tapulu taşınmaz ayırtım gücü olmayan sahibi tarafından devredilirse, devralan “ancak olağan zamanaşımı ile mülkiyeti kazanır”.

Ayrıca mülkiyetin aslen kazanılması işgal ve yeni arazi oluşması gibi yollarla da gerçekleşir. Tapu kütüğüne kayıtlı bir taşınmazın işgal yoluyla kazanılması, ancak kütükteki kaydın malikin istemiyle terkin edilmiş (silinmiş) olmasına bağlıdır. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde işgal yoluyla mülkiyet kazanılamaz (MK. m.707).

Yeni arazi oluşması ise; birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazidir. Bu arazi Devlete ait olur. Devlet bu araziyi kamusal bir sakınca bulunmadığı takdirde öncelikle arazisi kayba uğrayana veya bitişik arazi malikine devredebilir (MK. m.708).

Ancak taşınmaz mülkiyetinin aslen kazanma yoluyla kazanılması çok nadirdir. Uygulamada çoğunlukla rastlanılan yol, devren kazanma yoludur.

## 8.7. DEVREN KAZANMA

### 8.7.1. Tescil İle Kazanma

Mülkiyetin devren kazanılması, bir taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının eski malikinden bir hukuki işlem ile elde edilmesidir. Başka bir ifadeyle, burada bir taşınmazın maliki mülkiyet hakkını bir hukuki işlem yaparak başkasına devretmeyi taahhüt etmektedir.

Taşınmaz mülkiyetinin devren kazanılması için kural olarak gerekli olduğunu ifade ettiğimiz tescil, taşınmaz eşyanın mülkiyetini devir borcu doğuran böyle bir hukuki işlemin ardından yapılır. Çünkü tapuda yapılacak tescillerin geçerli olması için bir hukuki sebeplerinin bulunması gerekir. Bu hukuki sebebin bağlayıcı da olması gerekir, yani şekle aykırılık, ehliyetsizlik, muvazaa, irada bozukluğu gibi bir sebepten geçersiz de olmamalıdır. Taşınmaz mülkiyetinin devri borcunu doğuran hukuki işlemlerin başında taşınmaz satışına ilişkin sözleşme, trampa ve bağışlama taahhüdü gelir; ama arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmesi, ölünceye kadar bakma sözleşmesi, miras sözleşmesi gibi başka sözleşmelerden de böyle bir borç doğabilir. Hatta tek taraflı bir hukuki işlem olan vasiyetnameden de böyle bir borç doğabilir. Taşınmaz mülkiyetinin devri borcunu doğuran sözleşmelerin geçerli olmaları resmi şekilde yapılmasına bağlıdır (TMK. m. 706/I) ve bu işlemlere resmîyet kazandırmaya yetkili merci de kural olarak tapu sicil memur veya muhafızlarıdır (Tapu Kanunu m. 26); ancak mülkiyeti

devir borcu bir ölüme bağlı tasarrufa veya mal rejimi sözleşmesine dayanıyorsa, kanunda bu sözleşmeler için aranan şekil koşullarına uyulması gereklidir (TMK. m. 706/II).

Diğer taraftan, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması mirasta olduğu gibi kanundan ötürü de gerçekleşebilir; yani mirasçılar mirasın açıldığı anda terekede bulunan taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkını hep birlikte kendiliğinden kazanmış olurlar, bu da devren kazanma yollarından biridir.

Mülkiyetin devri amacını güden sözleşmeler yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için, bu sözleşmelerin resmi şekilde yapılmış olmaları şarttır (MK. m.706/I). Medeni Kanunumuz ve taşınmaz satışı dolayısıyla Borçlar Kanunumuz (BK.m.213; YBK.m.237) “resmi şekil”den söz etmiş iseler de, bundan ne anlaşılması gerektiğini, yani bu işlemlerin hangi resmi makam önünde yapılacağını belirtmemişlerdir. Acaba bu resmi makam hakim midir, yoksa tapu memuru mudur?

Bu sorunun cevabını 2644 sayılı Tapu Kanunu veriyor. Gerçekten, sözü geçen Kanunun 26. Maddesine göre, “mülkiyete, mülkiyetin gayri ayni haklara (sınırlı ayni haklara) ve... müte-dair (ilişkin) resmi senetler tapu sicil muhafızları veya memurları tarafından tanzim edilir (düzenlenir). Resmi senedi taraflarla iki şahit (tanık) imzalar”. O halde, taşınmaz mülkiyetinin devri amacını güden sözleşmelerin, yani satış, trampa ve bağışlama sözleşmelerinin geçerli olarak kurulabilmeleri için, tapu memurları önünde yapılmış olmaları şarttır. Noterler taşınmaz satımına veya bağışlanmasına ilişkin resmi senet düzenleyemezler; noterlerin ancak “taşınmaz satış vaadi sözleşmesi” düzenleme yetkileri vardır (Noterlik K. m.60 bent 3). Bu sebeptir ki, noter önünde yapılmış olan taşınmaz satış ve bağışlama sözleşmeleri geçerli değildir; yani bu konuda noterlerce düzenlenmiş olan resmi senetler Tapu İdaresi tarafından tescile esas alınamaz. Senedin mutlaka tapu memurları tarafından düzenlenmesi şarttır.

Taşınmaz mülkiyetinin devren kazanılabilmesi için, buna ilişkin sözleşmenin resim şekle uygun olarak yapılmasından sonra tapu siciline tescil edilmesi de gereklidir. Diğer bir deyişle, satış, trampa veya bağışlama sözleşmesinin resmi şekilde yapılmış olması, mülkiyet hakkının malikten karşı tarafa geçmesi için yeterli değildir. Mülkiyet hakkı karşı tarafa ancak “tescil işlemi yapıldıktan sonra” geçer (MK. m.705/I); tescil işlemi yapılmadıkça karşı taraf mülkiyet hakkını kazanmış olmaz, mülkiyet malikin üzerinde kalmakta devam eder. Tescil istemi malik tarafından yazılı şekilde yapılmak gerekir (MK. m.1013/I). Malik tescil isteminde bulunmazsa, tapu memuru tescili kendiliğinden yapamaz. Ancak bu durumda karşı taraf mahkemeye başvurarak hâkimden hakkının tanınmasını isteyebilir (MK. m.716/I). Davacı, mülkiyet hakkını hâkimin vereceği kararla kazanmış olur.

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için tapuya tescil işleminin yapılması şart olmakla beraber, kanunda bu kurala istisnalar da getirilmiştir. Gerçekten MK. m.705 uyarınca işgal, miras, kamulaştırma ve cebri icra yoluyla veya mahkeme hükmüyle bir taşınmazı kazanan kimse, tescilden önce ona malik olur. 705. Maddede sayılan bu hallere tescilsiz kazanım halleri

denir. Bu hallerde, ilgili kimse taşınmaza tescilden önce malik olur. Ancak, tescil işlemi yapılmadıkça, bu taşınmaz üzerinde tasarruf işlemlerinde bulunamaz; mesela onu başkalarına satamaz, üzerinde irtifak veya rehin hakları kuramaz; bütün bunları yapabilmesi mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır (MK. m.705/II).

### 8.7.2. Tescille İlgili Diğer Hususlar

Tescilin geçerli sonuç doğurabilmesi herşeyden önce şekle uygun olarak yapılan muteber bir “iktisap sebebi”ne dayanması ve talepte bulunan kişinin “tasarruf yetkisi”ne haiz olması gerekir. Taşınmaz mülkiyetinin geçişine ilişkin işlemlerde “her türlü temsil mümkündür”. 1953 tarihli YİBK göre “vekilin kendi adına, müvekkili hesabına iktisap ettiği taşınmazı, müvekkiline devir borcu doğması için vekalet aktinin resmi şekilde düzenlenmiş olması zorunludur”. TMK 706 “taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması resmi şekilde düzenlenmiş bulunmasına bağlıdır”. Tescil borçlandırıcı işlemin ifasıdır. Taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran sözleşmelerde “zamanaşımı söz konusu değildir”. Taşınmaz mülkiyetinin tescille iktisabı için “iktisap edene taşınmaz zilyetliğinin devredilmiş olması şartı aranmaz”. Taşınmaz mülkiyetinin iktisabında tescil işlemi “iktisap edenin kötü niyetli olması nedeni ile sakatlanmış olmaz”.

Şekil şartını bertaraf etmek için yapılan her türlü sözleşme de geçersizdir. Burada asıl borç geçersiz olduğundan konulan her türlü cezai şart da geçersizdir. Resmi şekil şartından ayırık tutulan durumlar:-Ölüme bağlı tasarruflar -Eşlerin mal rejimi sözleşmeleri-İhtiyari aleni müzayede-Bir ticaret şirketine taşınmazın sermaye olarak konulması taahhüdü -Mirasçılarının birbirlerine karşı yaptıkları temlik taahhütleri -Yapı kooperatiflerinin ortaklarına taşınmaz taahhüdü

TK. m. 26 taşınmaz satış sözleşmeleri “tapu sicil muhafızı veya memurları” tarafından yapılmalıdır. Ölüncüye kadar bakma sözleşmeleri “tapu memur ve muhafızından başka noter ve sulh hakimince de yapılabilir”. Noterler; -Miras sözleşmesi, -taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, -İştirâ ve vefa sözleşmelerini de düzenleyebilirler. Taşınmaz mülkiyetini devir amacı güden resmi sözleşmeler, ilgili sözleşmenin bütün esaslı unsurlarını kapsamalı, bir tarafın mülkiyeti nakil edimine karşılık, satış bedeli ve diğer yan edimler resmi senette yer almalıdır. Geçerli bir hukuki sebebe dayanmayan tescil yapılmışsa “yolsuz tescil” söz konusu olur.

Hemen belirtelim ki, yukarıdan beri söylediklerimiz tapuya kayıtlı olanlar taşınmazlar hakkında geçerlidir. Başka bir ifadeyle, bir taşınmazın mülkiyetinin devri amacını güden hukuki işlemlerin, mesela taşınmaz satışının ancak resmi şekilde yapıldığı takdirde hüküm ifade edeceği, tapu memuru önünde yapılmayan satışların-ki buna haricen satış denir-hükümsüz olacağı, tapuya kayıtlı olan taşınmazlar hakkında söz konusudur. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların satışında resmi şekle uymaya gerek yoktur; zira bu taşınmazların satışı mülkiyetin değil, sadece zilyetliğin devri sonucunu doğurur. Zilyetliğin devri ile ilgili sözleşmeler ise, herhangi bir şekle tabi değildir.

Taşınmaz mülkiyeti “kazandırıcı zamanaşımı ile” de kazanılabilir. Bu ise biri “olağan zamanaşımı yoluyla kazanma”, diğeri “olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanma” olmak üzere iki



şekilde gerçekleşir.

### 8.8. OLAĞAN KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI İLE TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANIMI

Olağan zamanaşımı ile kazanma TMK. m.712 de düzenlenmiştir. Buna göre, “geçerli bir hukuki sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle ve iyiniyetle sürdürürse, onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilemez”. Bu hükme göre, geçerli bir hukuki sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle ve iyiniyetle sürdürürse, bu taşınmazın mülkiyetini kazanır. Burada mülkiyeti kazanacak kişi lehine, tapuda on yıl öncesinden yolsuz bir tescilin oluşması şarttır. O halde bu durum ancak tapulu bir taşınmazın kazanılması bakımından söz konusu olabilir, çünkü tapusuz bir taşınmazla ilgili olarak kimse lehine yolsuz bir tescilin oluşması mümkün değildir. Tapulu bir taşınmazın olağan kazandırıcı zamanaşımıyla kazanıldığı durumlarda, mülkiyet hakkını kaybeden önceki malikin bu duruma rızası yoktur. Şu husus da belirtilmelidir ki, bu kişi mülkiyeti her ne kadar kendi lehine yolsuz tescilin oluşmasından on yıl sonra kazansa da, kazanımının geriye etkili olduğu kabul edilmektedir. Bu demektir ki, bu kişinin, on yılı davasız ve aralıksız iyiniyetle doldurmuş olması koşuluyla, kendi lehine tapuda yolsuz tescilin olduğu andan itibaren malik olduğu düşünülecektir.

Bununla birlikte maddede sayılan şartlar mevcut olmadıkça asıl malik, yolsuz tescil sebebiyle tapuda malik görünen kimseye karşı her zaman “tapu sicilinin düzeltilmesi davası”nı açarak kaydın düzeltilmesini isteyebilir. Bu davaya uygulamada tapu iptal davası da denilmektedir.

### 8.9. OLAĞANÜSTÜ KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI İLE TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANIMI

Olağanüstü kazandırıcı zamanaşımının uygulama alanı olağan kazandırıcı zamanaşımına göre daha geniştir. Çünkü tapusuz taşınmazlar da bu yolla kazanılabilir. Gerçi ülkedeki kadastro çalışmaları tamamlandığında tapusuz taşınmazdan söz edilemeyeceği için, bu hükmün önemi de azalacaktır.

Olağanüstü zamanaşımı ile kazanma ise MK. m.713 de düzenlenmiştir; “tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir”.

Bu hükme göre olağanüstü kazandırıcı zamanaşımında söz konusu olan süre yirmi yıldır. Bu açıdan bakılınca, taşınmaz mülkiyetinin bu yolla kazanılmasının olağan kazandırıcı zamanaşımına göre daha zor görünüyorsa da; ancak kanun hükmünde tapulu taşınmazların olağan kazandırıcı zamanaşımı ile kazanılması bakımından, taşınmaz üzerinde malik sıfatıyla zilyet-

lik kuran kişinin lehine bir yolsuz tescil oluşması şartı aranmadığı gibi, bu kişinin iyiniyetli olması gerektiğini de vurgulanmamıştır. Bu yönüyle de taşınmazların olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanılması, olağan kazandırıcı zamanaşımına göre daha kolaydır. Aynı şartlar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmiyıl önce hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğe tesciline karar verilmesini isteyebilir.

Olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı ile kazanmanın şartları oluştuğunda, mülkiyeti bu yolla kazanan zilyedin, yeni kazanmış olduğu bu mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesi talebiyle bir tescil davası açması da gerekir (TMK. m. 713/I-II). Bu tescil davası, Hazine veya ilgili kamu tüzel kişilerine veya varsa tapu kütüğünde malik gözüken kişinin mirasçılara karşı açılmalıdır (TMK. m. 713/III). Davanın konusu mahkemece gazeteyle bir defa ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla en az üç defa ilan olunur. Son ilandan itibaren üç ay içinde aranan şartların gerçekleşmediğini ileri sürerek itiraz eden bulunmaz ya da itiraz yerinde görülmez ve davacının iddiası ispatlanmış olursa, hakim tescile karar verir (TMK. m. 713/IV-V).

Davalılar ve itirazda bulunanlar, aynı davada söz konusu taşınmazın kendi adlarına tescil edilmesi isteminde bulunabilirler.

Mahkemenin vereceği tescil kararında, tescili istenen taşınmazın niteliği, yeri, sınırları ve yüzölçümü belirtilir ve karara uzmanlarca düzenlenen teknik bilgileri içeren krokisi de eklenir.

Tesciline karar verilen taşınmazın mülkiyeti, o taşınmazı yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla davasız ve aralıksız olarak zilyetliğinde bulundurma şartlarının gerçekleştiği anda kazanılmış olur (MK. m.713/V).

Olağanüstü kazandırıcı zamanaşımının koşulları ise tapusuz taşınmazlar ve tapulu taşınmazlar bakımından biraz farklılık gösterir. Şöyle ki, tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazın mülkiyetini bu yolla kazanabilmek için, bu taşınmaza davasız ve aralıksız yirmi yıl süreyle malik sıfatıyla zilyet olmak gerekir (TMK. m. 713/I). Tapulu bir taşınmazın mülkiyetini bu yolla kazanabilmek için de malik sıfatıyla zilyetliğin davasız ve aralıksız yirmi yıl sürmesi gerekir; ama mülkiyeti bu yolla kazanılacak tapulu taşınmazın malikinin tapu kütüğünden anlaşılamaması veya taşınmazın yirmi yıl önce hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunması da gerekir (TMK. m. 713/II).

### 8.10. MAHKEME KARARI İLE KAZANMA

Bazen taşınmaz maliki bu taşınmazın mülkiyetini bir başka kişiye geçirme borcunu üstlenmediği halde, bir türlü tapu kütüğünde bu kişi adına tescil yapılması için gereken işlemleri yapmaya yaklaşmaz. Böyle bir durumda, mülkiyetin kendi adına tescilini isteme bakımından alacak hakkına sahip olan kişinin malik aleyhine dava açması mümkündür (TMK. m.

716/I). Bu davaya tescile zorlama davası adı verilir. Tescile zorlama davası sonunda, mahkeme tescile karar verecek olursa, bu kararın kesinleşmesiyle, davacı taşınmazın mülkiyetini kazanmış olur. Artık bu karara dayanarak tescili doğrudan doğruya kendisi de yaptırabilir (TMK. m. 716/II). Buradaki tescil bildirici (açıklayıcı) nitelikte bir tescildir. Çünkü kişi mülkiyeti mahkeme kararının kesinleşmesiyle, yani tescilden önce kazanmıştır.

### 8.11. İŞGAL YOLUYLA KAZANMA

Taşınmaz mülkiyetinin tescilsiz ve aslen kazanıldığı hallerden biri, Türk Medeni Kanununun 707. maddesinde hükme bağlanmış olan işgal yoluyla kazanmadır. Bir taşınmazın işgal yoluyla kazanılabilmesi için bu taşınmazın mutlaka tapuya kayıtlı bir taşınmaz olması gerekir. Tapusuz taşınmazların işgal yoluyla kazanılması mümkün değildir (TMK. m. 707/II). Öyle bir taşınmaz belki olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı yoluyla ya da ihya yoluyla kazanılabilir; ama işgal yoluyla kesinlikle kazanılamaz. Tapuya kayıtlı bir taşınmazın işgal yoluyla kazanıma elverişli olması için, tapuda adına kayıtlı olduğu malikin istemi ile bu kaydın terkin edilmiş olması da gerekir (TMK. m. 707/I). Yani taşınmaz için tapuda bir sayfa bulunacak; ama malik sütununda son kez malik olarak görünen kişi, kendi adına yapılmış olan bu tescilin terkinini özgür iradesiyle istemiş ve buna bağlı olarak da terkin gerçekleştirilmiş olacak. İşte bu durumda, bu taşınmaz sahipsiz hale gelmiş tapulu bir taşınmazdır ve işgal yoluyla kazanıma elverişlidir. Bu taşınmazı işgal eden kişi, mülkiyetine geçirmek niyetiyle üzerinde zilyetlik kurmuş olmalıdır. Bu kişi, işgal fiilini gerçekleştirmesiyle mülkiyeti kazanmış olur. İşgalinin belli bir süre devam etmesi gerekmez.

### 8.12. YENİ ARAZİ OLUŞMASI YOLUYLA KAZANMA

Taşınmaz mülkiyetinin aslen ve tescilsiz kazanıldığı bir durum da yeni arazi oluşması halleri bakımından Devletin mülkiyet kazanmasıdır. Türk Medeni Kanununun 708. maddesine göre; birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle sahipsiz yerlerde yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazi Devlete ait olur. Devlet, bu araziye kamusal bir sakınca bulunmadığı takdirde öncelikle arazisi kayba uğrayana veya bitişik arazi malikine devredebilir. Toprak parçalarının kendi arazisinden koptuğunu ispat eden malik, bunları, durumu öğrendiği tarihten başlayarak bir ve her halde oluşumun gerçekleştiği tarihten itibaren on yıl içinde geri alabilir.

TMK. m.708'de hükme bağlanan yeni arazi oluşması ile TMK. m.709. ve devamında hükme bağlanan arazi kayması durumunu karıştırmamak gerekir. TMK. m. 709'a göre, arazi kayması sınır değişikliğini gerektirmez. Ancak arazi kaymasının sınır değişikliğine yol açmayacağı kuralı, yetkili makamlarca heyelan bölgesi olduğu belirlenen bölgelerde uygulanmaz (TMK. m. 710). Sınır arazi kayması nedeniyle gerçeği yansıtmıyorsa; ilgili taşınmazın maliki sınırın yeniden belirlenmesini isteyebilir (TMK. m. 711).

### 8.13. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASININ DİĞER YOLLARI

Taşınmaz mülkiyetinin, Türk Medeni Kanununun 706-716. maddeleri arasında hükme bağlanmış olan kazanma yolları yukarıda açıklananlarla sınırlı değildir. Yukarıda kısaca belirtildiği üzere taşınmaz mülkiyetinin miras yoluyla (TMK. m. 599), ihya yoluyla (KK. m. 17), cebri icra yoluyla ve kamulaştırma yoluyla kazanılması da mümkündür. Ayrıca TMK.m.1023'de ifadesini bulan 'tapu siciline güvenin korunması' ilkesi çerçevesinde, yolsuz tescille de olsa tapudaki sicile güvenen iyi niyetli üçüncü kişiler taşınmazın mülkiyetini kendi adına tescil yapılır yapılmaz kazanacakları kabul edilmiştir.

Miras yoluyla kazanımın her zaman önceki malikin rızasına dayandığı söylenemese de, yine de yeni malik, mülkiyet hakkını önceki malikle arasında bulunan hukuki bağ neticesinde kazandığı için, bu durumun da bir devren kazanım hali olduğu söylenebilir. Fakat bu da bir tescilsiz kazanım halidir (TMK. m. 705/II).

Mülkiyetin ihya yoluyla kazanılması, olağanüstü kazandırıcı zamanaşımının özel bir görünümünden ibarettir ve yine aslen ve tescilsiz bir kazanım hali oluşturur.

Cebri icra durumunda, malik taşınmazının mülkiyetini kaybetmek istememektedir. Bu yüzden bu da bir aslen kazanım halidir ve üstelik mülkiyet ihalenin kesinleştiği anda alıcıya geçeceği için bir tescilsiz kazanım halidir (İcra ve İflâs Kanunu m. 134). Malik sonradan açıklayıcı tescili doğrudan doğruya kendisi yaptırabilir.

Kamulaştırma da bir aslen kazanım halidir; ama kamulaştırılan taşınmazın mülkiyetinin idarece kazanılması bazen tescille, bazen de bu yöndeki mahkeme kararı ile yani tescilsiz olur (Kamulaştırma Kanunu m. 8 ve m. 10).

### 8.14. KAYBEDİLMESİ

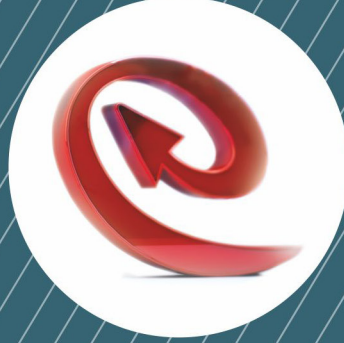
Taşınmaz mülkiyeti, terkin veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer.

Taşınmaz mülkiyeti, terkin veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer (TMK. m. 717/I). Bu durumlarda mülkiyetin mutlak olarak kaybedildiğinden de söz edilebilir. Kamulaştırma hali de mülkiyetin mutlak olarak kaybedildiği bir durumdur. Ancak kamulaştırma halinde mülkiyetin ne zaman sona ereceği özel kanunla belirlenir (MK. m.717). Taşınmaz mülkiyetinin nispi kaybından da bahsedilebilir. Mülkiyetin nisbi kaybı, bir kişinin mülkiyeti kazanması nedeniyle bir başka kişinin mülkiyeti kaybettiği durumlar için kullanılır. Mesela bir kişi taşınmazın mülkiyetini tapuya güven ilkesi nedeniyle veya olağan kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanırken önceki malikin mülkiyet hakkını kaybetmesi böyledir.





Bu Ders Notu Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Uzaktan Eğitim Merkezince kullanılmak üzere hazırlanmıştır. Ticari amaçlarla kullanılamaz. Kopyalanması, çoğaltılması ve dağıtılması ilgili birimin yazılı iznine tabidir.



Ondokuz Mayıs Üniversitesi Uzaktan Eğitim Merkezi  
Kurupelit Kampüsü Atakum / SAMSUN



0362. 457 8936 **Fax:** 0362. 457 5806



[irtibat@uzem.omu.edu.tr](mailto:irtibat@uzem.omu.edu.tr)



<http://uzem.omu.edu.tr>