

TÜRK HUKUKUNDA TAPU MEMURUNUN RE'SEN TERKİN VE DÜZELTME YETKİSİ^(*)

Dr. Öğr. Üyesi Numan TEKELİOĞLU^(**)

Öz

Taşınmazlar üzerindeki işlemlerin güvenilirliğini sağlamak bakımından tapu sicilinin güncelliğini koruması önem arz etmektedir. Bu bakımdan en çok sorun teşkil eden husus, tapu sicilindeki kayıtların gerçek hak durumunu yansıtmamasıdır. Tapu kayıtları ile gerçek hak durumunun birbirinden farklı olması pek çok sebepten kaynaklanabilir. Bunlardan birini, hukuki değerini kaybetmiş olan tapu kayıtlarının halen tapu sicilinde yer alması teşkil etmektedir. Hukuki değerini kaybeden kayıtların terkinini, tapu sicilinin güncelliğini sağlamaya hizmet eden işlemlerden biridir. İsviçre kanun koyucusu, 2012 yılında yürürlüğe giren eşya hukukuna dair revizyonda, tapu müdürünün belirli durumlarda tapu sicilindeki kaydı re'sen terkin edebileceğine dair bir düzenlemeyi İsviçre Medeni Kanunu'na eklemiştir. Böylece hukuki değerini kaybeden kayıtların sicilden terkinini kolaylaştıran bir prosedürün yerleşmesi amaçlanmıştır. Türk Medeni Kanunu'nda ise, tapu memuruna re'sen terkin yetkisi veren açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Bununla birlikte, muhtelif özel kanunlarda bilhassa şerhler bakımından belirli durumlara özgü olarak tapu memuruna re'sen terkin yetkisi verilmiştir. Ancak uygulamada tapu memurlarının kanunda açıkça belirtilen hallerde dahi re'sen terkin yoluna gitmediği görülmektedir.

Tescilin şartları yönünden kanuna uygun olan fakat muhtelif sebeplerle yanlış girilen bilgilerin düzeltilmesi gerekmektedir. Düzeltme işlemi bakımından Türk ve İsviçre Medeni Kanunları benzer düzenlemelere sahiptir. İlgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararı ile düzeltebilmektedir. Kanun yalnızca basit yazı yanlışlıkları bakımından tapu memuruna re'sen düzeltme yetkisi tanımaktadır. Ancak bu hükmün de uygulama bakımından bir karşılığı olduğu söylenemez. Özellikle sık karşılaşılan, malikin ad-soyad ya da baba adı gibi bilgilerinin yanlış yazılmasına ilişkin olaylarda tapu müdürlüğüne ilgililer tarafından başvuru yapılması gerekmektedir. Bunun yanında, tapu kaydındaki yanlışlığın düzeltilmesi için dava açılması da mümkündür. Ancak bu tür davalarda Yargıtay'ın önce tapu sicili müdürlüğüne başvuruyu dava şartı olarak kabul etmesi sorun yaratmış ve konunun Anayasa Mahkemesi önüne gelmesine yol açmıştır. Anayasa Mahkemesi'nin hak ihlali kararı vermesiyle birlikte, tapu kayıtlarındaki yanlış yazımların düzeltilmesi için doğrudan dava açılması mümkün hale gelmiştir.

Anahtar Kelimeler

Tapu Sicili, Tapu Memuru, Terkin, Düzeltme, Türk Hukuku.

^(*) Makalenin Dergiye Geliş Tarihi: 05.08.2022 - Makalenin Kabul Edildiği Tarih: 09.05.2023, DOI No: 10.54704/akdhfd.1156711.

Bu çalışma, Akdeniz Üniversitesi'nde 04-06 Temmuz 2022 tarihleri arasında gerçekleştirilen "Uluslararası Akdeniz Hukuk Kongresi"nde sözlü olarak sunulan ve Sempozyum Kitabı'nda özeti yayınlanan bildirinin genişletilmiş, geliştirilmiş ve makale formuna dönüştürülmüş halidir.

^(**) Pamukkale Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı / Denizli, Türkiye.
E-posta: numantekelioglu@gmail.com,
Orcid Id: <https://orcid.org/0000-0001-5787-4137>.



"This article is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License (CC BY-NC 4.0)"

THE LAND REGISTRY OFFICER'S EX OFFICIO DELETION AND RECTIFICATION AUTHORITY IN TURKISH LAW

Abstract

In order to ensure the reliability of transactions on immovables, it is important that the land registry is kept up-to-date. In this respect, the most problematic issue is that the records in the land registry do not reflect the real right status. The difference between the land registry records and the actual right status may arise from many reasons. One of these reasons is that the title deed records that have lost their legal value are still included in the land registry. The cancellation of records that have lost their legal value is one of the procedures that serve to ensure the updating of the land registry. In the revision on property law that entered into force in 2012, the Swiss legislator added a provision to the Swiss Civil Code stipulating that the land registry director may ex officio cancel the registration in the land registry under certain circumstances. Thus, it is aimed to establish a procedure that facilitates the cancellation of records that have lost their legal value. The Turkish Civil Code, on the other hand, does not contain an explicit provision authorising the title deed officer to ex officio abandonment. However, in various special laws, the title deed officer is authorised to ex officio cancellation in certain cases, especially in terms of annotations. However, in practice, it is observed that the title deed officers do not authorise ex officio cancellation even in cases explicitly stated in the law.

In terms of the conditions of registration, it is necessary to correct the information that complies with the law but is entered incorrectly for various reasons. The Turkish and Swiss Civil Codes have similar regulations regarding the correction process. Unless the parties concerned consent in writing, the land registry officer may correct the inaccuracies in the land registry only by a court decision. The Law authorises the title deed officer to correct only simple typographical errors ex officio. However, it cannot be said that this provision has no equivalent in practice. Especially in frequent cases where the information such as the name-surname or father's name of the owner is written incorrectly, it is necessary to make an application to the land registry office by the relevant parties. In addition, it is also possible to file a lawsuit for the correction of the mistake in the land registry. However, the Court of Cassation's acceptance of the application to the land registry directorate as a condition for filing a lawsuit in such cases caused a problem and led to the issue being brought before the Constitutional Court. With the Constitutional Court's decision on violation of rights, it has become possible to file a lawsuit directly for the correction of incorrect spellings in land registry records.

Keywords

Land Registry, Land Registry Officer, Deletion, Rectification, Turkish Law.

Extended Abstract

The purpose of this study is to examine the deed officer's authority to delete and rectificate ex officio. In order for the land registry to become a reliable and up-to-date real estate information system, it is imperative that the records in the registry reflect the real right status as accurately as possible. In this respect, it is important to delete the records that have lost their legal value from the registry. In addition, the information that is in accordance with the law in terms of the conditions of registration but entered incorrectly for various reasons should also be rectified.

There is no provision in the Turkish Civil Code that authorizes the land registry officer to delete ex officio. The deletion process is essentially dependent on the request of the relevant parties or the court decision. However, in terms of the deletion of the annotations regulated in some special laws, it is seen that the land registry officer is authorized to delete ex officio. For example, it is possible to come across articles related to this in the Land Registry Code No. 2644 and the Expropriation Code No. 2942. The General Directorate of Land Registry and Cadastre, on the other hand, has developed a practice that the land registry officer cannot delete ex officio, even if there is a provision in the law regarding ex officio deletion. It is not possible to explain this attitude of the land registry administration, which does not apply the clear provision of the law. On the other hand, with the amendment in the Swiss Civil Code that entered into force on 1.1.2012, the land registry directorate was authorized to delete the registration ex officio in the cases specified in the law. The justification for the amendment explains the purpose of this regulation as the removal of the land registry from registrations that have become meaningless in terms of substantive law. Thus, the land registry directorates in Switzerland can use the authority of ex officio in the four cases specified in Article 976 of the Civil Code. These cases can be counted as follows: 1. The registration is limited to the period of time and

has lost its legal value due to the expiration of the period, 2. If the registration is related to the non-transferable or inheritable right of a deceased person, 3. Considering the location of the immovable, the registration is not related to that immovable, 4. If the registration is related to a destroyed real estate.

As in the deletion process, as a rule, it is not possible for the land registry officer to act ex officio in the rectification process. As a matter of fact, in the provision of article 1027/1 of the Turkish Civil Code, it is stated that the land registry officer can only correct the mistake in the registry with a court decision, unless the written consent of the relevant persons is obtained. The possibility of ex officio rectification has been accepted in accordance with the rules of the statute in terms of only simple spelling mistakes (TCC Art. 1027/3). However, it cannot be said that this provision has no equivalent in terms of implementation. Because errors or deficiencies on the main or auxiliary registers are mostly due to documents submitted by the relevant authorities or issued by other administrations (for example, certificate of inheritance, birth records, etc.). In this case, the necessary correction will be made upon the applications of the relevant parties based on documents proving the real situation. (Land Registry Regulation Art. 74/3).

In the Land Registry Regulation, it is obligatory to apply to the directorates for registration corrections (art. 75/4). In practice, this article has been seen as a litigation condition for lawsuits demanding correction of identity information written incorrectly in the land registry. As a result, decisions were made to reject the lawsuits filed without applying to the land registry offices. In fact, differences in case law have emerged between the chambers of the Supreme Court. The matter came before the Constitutional Court through an individual application and the court decided that there was a violation of rights. After this decision, it was possible to make a request directly through a lawsuit to rectify the mistake regarding the identity information in the land registry records.

GİRİŞ

Tapu sicilinin güvenilir ve güncel bir taşınmaz bilgi sistemi haline gelebilmesi için, sicildeki kayıtların gerçek hak durumunu doğru şekilde yansıtması zorunludur. Bu bakımdan, hukuki değerini kaybetmiş olan kayıtların sicilden terkin edilmesi ve tescilin şartları yönünden kanuna uygun olan fakat muhtelif sebeplerle yanlış girilen bilgilerin düzeltilmesi önem arz etmektedir.

Kural olarak tapu sicilindeki kayıtların terkinini ve düzeltilmesi, tapu memurunun re'sen yapabileceği işlemler değildir. Terkin ve düzeltme, esasen ilgililerin talebi ya da mahkeme kararı çerçevesinde gerçekleşir. Kanun, yalnızca basit yazım hatalarının tapu memuru tarafından re'sen düzeltilmesine cevaz vermektedir (TMK m. 1027/3). Terkin bakımından bazı özel kanunlarda tapu memuruna re'sen işlem yapma yetkisi verildiği görülmektedir. Tapu Kanunu, Kamulaştırma Kanunu, Terörle Mücadele Kanunu ile Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun'da bu tür hükümlere rastlamak mümkündür. İsviçre Hukukunda ise mesele doğrudan doğruya Medeni Kanun'da değişiklik yapılarak ele alınmıştır. Zikredilen değişikliklerle birlikte, kanunda belirtilen hallerde tapu müdürlüğüne tescili re'sen terkin etme yetkisi verilmiştir (ZGB Art. 976)¹. Böylelikle, belirli durumlar bakımından terkin işlemine dair prosedürü basitleştirecek nitelikte bir düzenlemeye gidilmiştir.

¹ Tapu müdürlüğü aşağıdaki hallerde bir tescili re'sen terkin edebilir:

1. Tescil süre ile sınırlı olup, sürenin geçmesi nedeniyle hukuki değerini yitirdiyse,
2. Tescil vefat etmiş bir kimsenin devredilemeyen veya miras yoluyla intikal edemeyen hakkı ile ilgiliyse,
3. Taşınmazın bulunduğu yer dikkate alındığında, tescilin o taşınmazla ilgili bulunmuyorsa,
4. Tescil, yok olmuş bir taşınmazla ilgiliyse.

Türk Medeni Kanunu basit yazım hataları bakımından re'sen düzeltmeye imkân verir gibi gözükse de Tapu Sicili Tüzüğü'ndeki sınırlamalar nedeniyle bunun fiilen kullanılmadığı söylenebilir. Yakın zamana değin, tapu kayıtlarındaki ad-soyad yahut baba adı bilgilerine dair yanlışlıkların düzeltilmesine yönelik olarak açılan davalarda Yargıtay'ın önce tapu sicili müdürlüğüne başvuruyu dava şartı olarak kabul etmesi sorun yaratmıştır².

Çalışmada öncelikle terkin işlemi ve tapu memuruna re'sen terkin yetkisi veren özel kanun hükümleri incelenmiştir. Ardından tapu memurunun re'sen düzeltme yetkisi çerçevesinde ortaya çıkan sorun açıklanarak mevcut duruma ışık tutulmaya çalışılmıştır.

I. TERKİN KAVRAMI VE TÜRLERİ

Terkin, bir tescilin çizilerek hükümsüz hale getirilmesini ifade eder³. Ancak tescil dışında, şerh ve beyanların sona erdirilmesi bakımından da terkin söz konusu olmaktadır. İlk halde terkinin dar anlamda, ikinci halde ise geniş anlamda kullanıldığı belirtilebilir⁴. İsviçre öğretisinde terkin (*Lösung*), bir tescil, şerh ya da beyanın geçerliliğini kaybetmesi sonucu silinmesi anlamına gelen kayıt şeklinde tanımlanmaktadır⁵. Terkin işlemi, dayandığı hukuki sürece bağlı olarak hak değişikliğine yol açabilir ya da sadece düzeltici fonksiyon ihtiva edebilir⁶.

Terkin, “yenilik doğuran terkin” ve “açıklayıcı terkin” olmak üzere iki türe ayrılır. Terkin aynı hakkı sona erdirmek için yapıldığı takdirde yenilik doğuran ter-

² Y 1. HD, 16.11.2020, E. 2019/1442, K. 2020/6002; Y 1. HD, 09.11.2016, E. 2016/8720, K. 2016/10190; Y 1. HD, 18.4.2017, E. 2017/1754, K. 2017/2022 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

³ A. Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2020), s. 201; Kemal Oğuzman; Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2021), s. 238; Jale Akipek; Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, *Eşya Hukuku*, (İstanbul: Beta Basım Yayım, 2018), s. 340; Aydın Aybay ve Hüseyin Hatemi, *Eşya Hukuku*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012), s. 113; Nuşin Ayiter, *Eşya Hukuku*, (Ankara: Savaş Yayınları, 1987), s. 48; Hüseyin Hatemi; Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı, *Eşya Hukuku*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1991), s. 452; Mehmet Ünal ve Veysel Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, (Ankara: Savaş Yayınevi, 2020), s. 349; Turhan Esener ve Kudret Güven, *Eşya Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), s. 154; Haluk Nami Nomer ve Mehmet Serkan Ergüne, *Eşya Hukuku*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2020), s. 150; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku I: Zilyetlik ve Tapu Sicili*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2020), s. 441; O.Gökhan Antalya ve Murat Topuz: *Eşya Hukuku Cilt IV/1*, (Ankara: Seçkin Yayınları, 2019), s. 660. Reisoğlu'na göre terkin bir aynı hakka tek taraflı irade ile son veren bir hukuki işlemdir. Bkz: Safa Reisoğlu, *Türk Eşya Hukuku*, (Ankara: Sevinç Matbaası, 1984), s. 156. Benzer bir tanım için bkz: Hasan Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, (İstanbul: Der Yayınları, 2020), s. 39.

⁴ Hatemi, Serozan ve Arpacı, s. 453; Mehmet Akçaal, *Eşya Hukuku* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), s. 276.

⁵ Arthur Homberger, *Zürcher Kommentar zum ZGB: Band IV: Das Sachenrecht*, (Zürich, 1938), Art. 964, N. 1; Jörg Schmid, *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019), Art. 964, N. 1; Aron Pfammatter, *Schweizerisches Zivilgesetzbuch*, (Zürich: Orell Füssli Verlag, 2016), Art. 964, N. 1; Bettina Deillon-Schegg, *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, (Zürich: Schulthess Verlag, 2016), Art. 964, N. 1.

⁶ Deillon-Schegg, *CHK-ZGB*, Art. 964, N. 4.

kin vardır⁷. Bu tür terkinler maddi hukuk bakımından bir değişiklik yaratan işlemlerdir. Halihazırda mevcut olan bir aynı hak, terkin işlemiyle birlikte son bulur. Bu nedenle yenilik doğuran terkin, bir bakıma aksi yönde hüküm doğuran bir tescildir⁸. TMK m. 1014 hükmüne göre, bir tescilin terkin edilebilmesi için, bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı gerekmektedir⁹. Yine TST m. 69/1 hükmünde de benzer bir düzenleme vardır. Dolayısıyla, tescil işleminde olduğu gibi burada da bir talepte bulunulması zorunludur. Bu taleple bir taraftan hak sahibi hakkı sona erdirmeye konusundaki iradesini açıklamakta, diğer taraftan da tapu memurundan terkin işlemi yapmasını istemektedir¹⁰. Bu bakımdan terkin talebinin hem tasarruf işlemi hem de usulî işlem niteliğine sahip olduğu belirtilmektedir¹¹. Terkin için hak sahibinin talebi yeterli olup, terkenden yararlanacak kişinin rızası aranmaz¹². Örneğin eşyaya bağlı bir irtifak hakkının terkinini için, yüklü taşınmaz malikinin rızasına gerek yoktur¹³. Öte yandan terkin yalnızca hak sahibinin talebine dayalı olarak yapılmaz. Bunun dışında yetkili makam veya mahkeme kararına istinaden terkin yapılması da mümkündür (TST m. 69/1).

Aynı hakkın tapu dışındaki sebeplerle sona erdiği hallerde yapılan terkin işlemine ise açıklayıcı terkin denilmektedir¹⁴. Şerh edilmiş şahsi hakların sona ermesinde de durum böyledir¹⁵. Açıklayıcı terkinlerde hak esasen terkin işleminin

⁷ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s. 341; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2021), s. 166; Gökhan Şahan, *Tapu Sicilinde Kişisel Hakların Şerhi*, (Ankara: Seçkin Yayınları, 2020), s. 25. Antalya ve Topuz, burada "kurucu nitelik taşıyan terkin" ifadesini kullanmaktadır. Bkz: Antalya ve Topuz, s. 662. Gürsoy, Eren ve Cansel ise "yapıcı terkin" şeklinde ifade etmektedirler. Bkz: Kemal T. Gürsoy, Fikret Eren ve Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, (Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, 1984), s. 313.

⁸ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s. 341.

⁹ Reisoğlu, s. 156. Ferit Hakkı Saymen ve Halid Kemal Elbir, *Türk Eşya Hukuku Dersleri*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1963), s. 229. Şahan, s. 25. İsviçre Medeni Kanunu m. 964/1 hükmüne göre, bir tescilin terkin edilmesi için, tescilli isteme hakkına sahip olan kişilerin yazılı beyanı gereklidir.

¹⁰ Sirmen, s. 201.

¹¹ Ünal ve Başpınar, s. 351; Sirmen, s. 201; Nomer ve Ergüne, s. 150. İsviçre öğretisinde hak sahibinin terkin talebinin, bir yandan onun terkine ilişkin beyanını, diğer yandan da bu işlemin icrası için tapu müdürlüğüne yapılan resmi başvuruyu içerdiği belirtilmektedir. Bkz: Pfammatter, OFK-ZGB, Art. 964, N. 4; Deillon-Schegg, CHK-ZGB, Art. 964, N. 7; Schmid, BSK-ZGB, Art. 964, N. 7.

¹² Ünal ve Başpınar, s. 350; Nomer ve Ergüne, s. 150; Akçaal, s. 277; Homberger, ZK-ZGB, Art. 964, N. 5; Deillon-Schegg, CHK-ZGB, Art. 964, N. 6; Schmid, BSK-ZGB, Art. 964, N. 8; Pfammatter, OFK-ZGB, Art. 964, N. 4.

¹³ Selahattin Sulhi Tekinay; Sermet Akman; Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1989), s. 342; Sirmen, s. 202; Akçaal, s. 277.

¹⁴ Antalya ve Topuz, s. 662; Akçaal, s. 277; Nomer ve Ergüne, s. 151; Homberger, ZK-ZGB, Art. 964, N. 8; Pfammatter, OFK-ZGB, Art. 964, N. 5; Deillon-Schegg, CHK-ZGB, Art. 964, N. 11; Schmid, BSK-ZGB, Art. 964, N. 15. Gürsoy, Eren ve Cansel "beyani terkin" kavramını kullanmaktadır. Bkz: Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 314. Akipek, Akıntürk ve Ateş "bildirici terkin" şeklinde ifade etmişlerdir. Bkz: Akipek, Akıntürk ve Ateş, s. 341; Ertaş ise "düzeltici terkin" olarak belirtmektedir. Bkz: Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku*, (İzmir: Barış Yayınları, 2016), s. 168.

¹⁵ Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 314; Reisoğlu, s. 209; Akipek, Akıntürk ve Ateş, s. 341; Erman, s. 40; Ayiter, s. 48.

yapılmasından önce sona ermiştir. Ancak sona eren hakka ilişkin kayıt halen tapu sicilinde gözükmektedir. Bu durumda tapu sicilindeki kaydın gerçek hak durumunu yansıtmaması söz konusudur. Diğer ifadeyle, tescil ya sadece şekli bir değer taşımaktadır ya da hiçbir hukuki değeri kalmamıştır. Bu bakımdan açıklayıcı terkinin bir tür düzeltme niteliğinde olduğu da ifade edilmektedir¹⁶. Açıklayıcı terkinin bir tür düzeltme olduğu düşüncesi, esasen düzeltme işleminin gerçekleştirme biçiminin terkin şeklinde yapılmasından kaynaklanır¹⁷. Diğer ifadeyle terkin terimi, hem tapu kütüğündeki bir kaydın çizilerek hükümden düşürülmesi hem de hakkın kapsam ve niteliğini etkilemeyen düzeltmeler için kullanılabilir¹⁸. Aynı hakkın veya şerh edilmiş şahsi hakkın tapu dışı sona erdiği hallerde tapudaki kayıt gerçek hak durumunu yansıtmaz. Bu durumda ilgili kaydın düzeltilerek gerçek hak durumuna uygun hale getirilmesi gerekir. Kaydın düzeltilmesi ise terkin işlemiyle gerçekleştirilir. Şu hâlde burada esasen sicili düzeltici etkisi bulunan bir terkin söz konusu olmaktadır¹⁹.

Tescilin şekli değer taşınması esasen yolsuz tescil hallerinde karşımıza çıkmaktadır²⁰. Yolsuz tescilin terkini, iyiniyetli üçüncü kişilerin bu tescile dayanarak aynı hak kazanmalarını engellemesi bakımından önem arz eder. Baştan itibaren yolsuz olan bir tescilin düzeltilmesi TMK m. 1025/1 hükmü çerçevesinde açılacak dava sonucu mahkeme kararı ile mümkündür²¹. Bunun dışında aynı hakkın gerçek sahibi ile lehine yolsuz tescil yapılmış olan kişinin anlaşması sonucunda da yolsuz tescil düzeltilebilir²². Aynı hakkın tapu dışı yollarla başkasına geçtiği hallerde de tescil şekli bir değer taşır. Bunun en yaygın örneğini ise mirasçılık teşkil eder. TMK m. 599/2 hükmüne göre mirasçılar miras bırakanın aynı haklarını doğrudan doğruya kazanırlar. Dolayısıyla miras bırakanın ölümüyle birlikte ona ait olan aynı haklar bir bütün olarak mirasçılara geçer. Burada TMK m. 705/2 çerçevesinde tescilden önce kazanım meydana gelir²³. Bununla birlikte, malikin ölmesi tapu sicilinde onun adına var olan tescilin kendiliğinden terkin edilmesi sonucunu doğurmaz. Malik ölümle birlikte aynı hakkını kaybetmiş olsa da tapu sicilinde onun adına olan tescil şeklen varlığını devam ettirir. Söz konusu tescilin terkin edilebilmesi için, mirasçılardan birinin tapu müdürlüğüne başvurarak,

¹⁶ Akçaal, s. 277. *Sirmen*, açıklayıcı terkin yerine “*sicili düzeltici terkin*” ifadesini kullanmaktadır. Bkz: *Sirmen*, s. 202. *Ayan*'a göre, bu tip işlemleri düzeltme (tashi) olarak nitelendirmek daha doğru olur. Bkz: *Ayan*, s. 442.

¹⁷ Hatemi, Serozan ve Arpacı, s. 456.

¹⁸ Hatemi, Serozan ve Arpacı, s. 456.

¹⁹ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s. 342; Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 315.

²⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz: Ekrem Kurt, *Tapu Sicilinin Düzeltilmesi*, (İstanbul: Kazancı Yayınları, 2004), s. 31 vd.

²¹ Ünal ve Başpınar, s. 382.

²² Ünal ve Başpınar, s. 381; Ertuş, s. 185.

²³ Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), s. 246; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 467; Esener ve Güven, s. 246; *Sirmen*, s. 374; Kılıçoğlu, s. 345; Akçaal, s. 413.

terekedeki taşınmazın mirasçılar adına elbirliği mülkiyeti şeklinde intikalini sağlaması gerekmektedir. Ancak 6302 sayılı Kanunla 2644 sayılı Tapu Kanunu'na eklenen "Ek Madde 1" gereğince, "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". Şu hâlde kanun, miras bırakanın ölümünden itibaren iki yıl içerisinde mirasçıların tapu sicilinde intikalin yapılması için başvuramaları durumunda, tapu müdürlüğüne mirasçılık belgesi düzenlenmesi ve bu belgeye göre miras bırakan adına var olan tescilin terkin edilip taşınmazın mirasçılar adına tescilini sağlama imkânı vermektedir. Ancak kanunun tanıdığı imkâna rağmen, uygulamada tapu müdürlüklerinin bu şekilde mahkemeye başvurma yoluna gitmedikleri ifade edilmektedir²⁴.

Açıklayıcı terkinin söz konusu olduğu diğer hal, tescilin hukuki değerini tamamen yitirmiş olmasıdır. Bu ihtimalde tescilin şekli olarak dahi bir değeri bulunmadığından, böyle bir tescile iyiniyetle dayanılarak aynı hak kazanımı da mümkün değildir. TMK m. 1026/1 hükmünde, bir aynî hakkın sona ermesiyle tescil her türlü hukukî değerini kaybettiği takdirde, yüklü taşınmaz malikinin terkinini isteyebileceği düzenlenmiştir²⁵. Söz gelimi, intifa hakkının süresinin dolması ya da hak sahibinin ölmesi durumunda, eğer intifa hakkının konusu taşınmaz ise, malik bu hakkın terkin edilmesini isteyebilir (TMK m. 796/2). Yine şerh edilmiş kişisel haklarda ve tescil edilmiş taşınmaz lehine veya kişisel irtifak haklarında belli bir süre söz konusu ise, bu sürenin dolması hâlinde taşınmaz malikinin istemi üzerine terkin işlemi yapılacaktır (TST m. 69/3). Tapu memuru talep üzerine terkin işlemi yerine getirirse, her ilgili, bu işlemin kendisine tebliği²⁶ tarihinden başlayarak otuz gün içinde terkinine karşı dava açabilir (TMK m. 1026/2, TST m. 69/4)²⁷. Kanunda tapu memuruna, re'sen hâkime başvurarak aynı hakkın sona

²⁴ <https://www.ozgunozturk.av.tr/miras-yoluyla-tapuda-intikal-islemleri> (Erişim: 14.03.2022).

²⁵ "Türk Medeni Kanununun 1026. maddesi uyarınca aynı hakkın sona ermesi halinde şerhin terkinini yüklü taşınmaz malikince istenebilir. 1026. maddedeki 'Bir aynı hakkın sona ermesi ile tescil her türlü hukukî değerini kaybettiği takdirde yüklü taşınmaz maliki terkinini isteyebilir' şeklindeki hükmün anlamı budur. Anılan hükmün 2. ve 3.fıkralarında ise terkin için tapu memuruna başvurulacağı ve onun yapması gereken işlemle terkin edilebileceği veya şerhin terkinini tapu memurunun hakime başvurarak karar istemek suretiyle yapılabileceği hükme bağlanmıştır. Görülüyor ki, şerhin terkinini taşınmaz maliki ya tapu memurundan doğrudan isteyebilir veya tapu memuru resen hakime başvurarak ondan alacağı kararla yapabilir. Başka bir anlatımla bu tür muhdesat şerhlerinin terkinini idari yoldan yapılacak işlemler içerisinde. Mahkemece bütün bu yönler bir yana bırakılarak idari yoldan yapılması olanaklı işlem hakkında hükmen terkin kararı verilmesi doğru olmadığından karar bozulmalıdır". Y 14. HD, 1.2.2006, E. 2006/99, K. 2006/688 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

²⁶ TMK m. 1019 hükmüne göre, tapu memuru, ilgililerin bilgisi dışında yaptığı işlemleri onlara tebliğ etmekle yükümlüdür. İlgililerin bu işlemlere karşı itiraz süresi, kendilerine yapılan tebliğ tarihinden işlemeye başlar.

²⁷ "Bir taşınmaz üzerinde yapı veya ağaç gibi malikinden bir başkasına ait eşya bulunmakta ise buna muhtesat denir. Muhdesatin 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 19. maddesince tapu kütü-

erdiğinin belirlenmesine ilişkin karar verilmesini isteme ve hâkimin vereceği karara dayanarak terkin işlemini yapma yetkisi verilmiştir (TMK m. 1026/3)²⁸. Ancak tapu memuruna re'sen hâkime başvurma yetkisi veren bu hükmün fiilen uygulanmadığı ifade edilmektedir²⁹.

Tescilin hukuki değerini yitirdiği haller bakımından önemli bir durum süreli ipotekler bakımından mevcuttur. 7181 sayılı Kanunla TMK'nın 883. maddesine eklenen 2. fıkraya göre, “İpotek süreli olarak kurulmuşsa, sürenin bitiminden itibaren otuz gün içinde ipotekli taşınmaz üzerinde 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 150/c maddesinde belirtilen şerhin konulmaması hâlinde ipotek, malikin talebiyle tapu müdürlüğünce terkin edilir”. Burada bahsi geçen şerh, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibin başladığını üçüncü kişilere bildiren şerhtir³⁰. İİK m. 150/c hükmüne göre, “İcra memuru, ipoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin başladığını tapu idaresine haber vermeye mecburdur. Tapu memuru, keyfiyeti taşınmazın siciline şerh verir”. İpotek süreli olarak kurulmuşsa, bu durum tapu kütüğünün ilgili sütununa tescil edilir (TST m. 31/1-ç). Sürenin dolması halinde ipotek hakkı sona erer ve buna ilişkin tescil maddi ve şekli değerini kaybeder³¹. Bu durumda malik, ipoteğin terkin edilmesini tapu müdürlüğünden talep edebilir. Ancak sürenin bitiminden itibaren otuz gün içerisinde İİK m. 150/c hükmü çerçevesinde takibin başladığına dair şerh işlendiği takdirde, artık malik ipoteğin terkinini isteyemeyecektir.

İpotek hakkına dair tescilin hukuki değerini yitirmesi, alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesi ihtimalinde de karşımıza çıkar. Borcuna teminat olmak üzere kendi taşınmazı üzerinde ipotek tesis eden borçlu, sonradan alacaklı sıfatını kazanırsa, alacağa bağlı olan ipotek hakkı TBK m. 135/1 hükmü gereğince sona erecektir³². Zira borcun birleşmeyle sona ermesi, borca ilişkin teminatların da sona

günün beyanlar sütununda gösterilme olanağı vardır. Yapı veya ağaç sahibi yararına konulan kayıt hakkın yıkılmak veya yanmak gibi sebeplerle sona ermesi halinde ya da hak sahibinin arazi üzerindeki hakkından vazgeçmesi sonucu terkin edilir. Ne var ki, Türk Medeni Kanunu'nun 1026. maddesi uyarınca terkin işlemi yapacak mercii ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüdür. Bunun için tapuya başvurulup, hakkın yok olduğu ve sona erdiği belirtilerek terkin talebinde bulunulması, Kadastro Müdürlüğü elamanlarının zemine giderek hakkın sona erip ermediğini saptaması, bundan sonra da değişiklik beyannamesi düzenlenerek tapuya gönderilmesi gerekir. Terkin işleminden sonra adresi kayıtlarda belirli ise muhtesab sahibine Türk Medeni Kanunu'nun 1019. maddesi gereğince duyuruda bulunulur. Dava ise ancak bu tebliğden itibaren 30 gün içinde hak sahibi tarafından terkin işlemine karşı açılır”. Y 14. HD, 10.4.2007, E. 2007/2712, K. 2007/3961 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

²⁸ Kurt, s. 91-92.

²⁹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 242. Aybay ve Hatemi, söz konusu hükmü “ölü kural” olarak nitelemektedir. Yazarlara göre bu kural ya “canlandırılmalı” ya da İsviçre’de yapıldığı gibi kanundan çıkarılmalıdır. Bkz: Aybay ve Hatemi, s. 117.

³⁰ Sirmen, s. 204.

³¹ Sirmen, s. 649.

³² İsmail Atamulu ve Emre Köroğlu, “Türk Borçlar Hukukunda Alacaklı ve Borçlu Sıfatlarının Birleşmesi Sebebiyle Borcun Sona Ermesi”, *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XIII, S. 1 (2018), s. 168.

ermesine sebep olur³³. Bunun sonucunda, ipotek hakkına dair tescil şeklen tapu sicilinde varlığını sürdürse de gerçek hukuki durumu göstermeyecektir³⁴.

Buraya kadar izah edilen hususlardan anlaşıldığı üzere terkin işlemi, hukuki değerini yitirmiş tescillere ilişkin olsa bile ya talep üzerine ya da bir mahkeme kararına dayalı olarak mümkün olabilmektedir³⁵. Dolayısıyla TMK'da tapu memurunun re'sen terkin yetkisine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır.

Kural olarak İsviçre Hukuku bakımından da tapu memurunun re'sen terkin yetkisinin bulunmadığı belirtilebilir. Hal böyle olmakla birlikte, İsviçre Medeni Kanunu'nda 2012 yılında yürürlüğe giren değişiklikle birlikte, bazı hallerle sınırlı olarak tapu müdürlüğünün tescili re'sen terkin edebileceği düzenlenmiştir³⁶. Değişikliğin gerekçesinde, düzenlemenin amacının tapu sicilinin maddi hukuk bakımından anlamsız hale gelen tescillerden arındırılması olduğu ifade edilmektedir³⁷.

Tapu müdürlüğüne re'sen terkin yetkisi veren İsviçre Medeni Kanunu'nun 976. maddesi şu şekildedir:

Tapu müdürlüğü aşağıdaki hallerde bir tescili re'sen terkin edebilir:

1. Tescil süre ile sınırlı olup, sürenin geçmesi nedeniyle hukuki değerini yitirdiyse³⁸,
2. Tescil vefat etmiş bir kimsenin devredilemeyen veya miras yoluyla intikal edemeyen hakkı ile ilgiliyse³⁹,

³³ Mustafa Alper Gümüş, "Alacaklı ve Borçlu Sıfatlarının Birleşmesi (BK m. 116)", İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 7, S. 2 (2008), s. 40.

³⁴ Atamulu ve Köroğlu, s. 169. Buna karşılık üzerinde ipotek hakkı tesis edilen taşınmaz sonradan alacaklıya devredilirse ipotek hakkı kendiliğinden sona ermez. Bu ihtimalde alacaklı, asıl borçtan bağımsız olarak taşınmazın maliki haline gelmektedir. Böylelikle malik lehine taşınmaz rehni söz konusu olur. Ancak tapu kütüğü tekniğinin imkân tanıdığı bu durumun teorik güçlüklerle yol açtığı öğretilerde ifade edilmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz: Mehmet Ünal, "Malik Lehine Sınırlı Ayni Hak Kavramı", *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 12, S. 1 (2008), s. 230.

³⁵ Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 320.

³⁶ Jürg Schmid, "Das Dienstbarkeitsrecht im Lichte der Revision des Immobiliarsachenrechts", *Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht*, 93/2012, s. 154.

³⁷ Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht), <https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2007/756/de> (Erişim: 21.03.2022). Ayrıca bkz: Ruth Arnet, *Kurzkommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch*, (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2017), Art. 976, N. 1; Michel Mooser, *Commentaire Romand Code Civil II*, (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2016), Art. 976, N. 1.

³⁸ Burada aynı hakkın belirli bir süre için tesis edildiği hallerde işaret edilmektedir (*befristeter Eintrag*). Belirli süre ile sınırlı olarak kurulan aynı hak, bu sürenin dolmasıyla birlikte sona erer. Belirli süre için kurulan irtifak haklarında durum böyledir. Örneğin bu şekilde kurulan üst hakkı, sürenin sona ermesiyle birlikte tapu müdürlüğü tarafından re'sen terkin edilebilir. Aynı durum, süresi geçmiş bulunan şerhler bakımından da geçerlidir. Adrian Mühlematter ve Stefan Stucki, *Grundbuchrecht für die Praxis*, (Zürich: Orell Füssli Verlag, 2017), s. 149; Arnet, KuKO-ZGB, Art. 976, N. 2; Deillon-Schegg, CHK-ZGB, Art. 976, N. 4; Schmid, BSK-ZGB, Art. 976, N. 6; Pfammatter, OFK-ZGB, Art. 976, N. 4.

³⁹ İkinci durum, başkalarına devredilemeyen ve mirasçılara geçmeyen aynı haklarla ilgilidir. Bunların da başında intifa hakkı ile oturma hakkı gelmektedir. Bkz: Christoph Thurnherr, *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, (Zürich: Schulthess Verlag, 2016), Art. 748-749, N. 4. İntifa veya oturma

3. Taşınmazın bulunduğu yer dikkate alındığında, tescilin o taşınmazla ilgisi bulunmuyorsa⁴⁰,
4. Tescil, yok olmuş bir taşınmazla ilgiliyse⁴¹.

İsviçre öğretisinde, maddede geçen tescil ifadesinin geniş anlamda kabul edildiği ve burada belirtilen taşınmazlar hakkındaki şerhler ve beyanları da kapsadığı belirtilmektedir⁴². Öte yandan ZGB Art. 976 hükmü, tescilin maddi ve şekli

hakkı sahibinin ölümüyle birlikte tapu sicilinde onun adına var olan tescil hukuki değerini kaybeder. Bu nedenle, nüfus idaresi tarafından hak sahibinin ölümünü onaylayan belge gönderildiği takdirde, tapu müdürlüğü tarafından terkin işlemi yapılabilir. Öğretide bir görüş, münhasıran belirli bir kişi lehine olan ve miras yoluyla intikal etmeyen şerh edilmiş kişisel hakların da buraya dahil olduğunu ileri sürmektedir. Bkz: Schmid, BSK-ZGB, Art. 976, N. 10. Söz gelimi, tapuya şerh edilmiş bir alım hakkı sözleşmesinde bu hakkın mirasçılara geçmeyeceği kararlaştırılmışsa, hak sahibinin ölümüyle birlikte alım hakkı da sona erecektir. Bu durumda tapuya tescil edilmiş olan şerhin re'sen terkinin mümkündür. Öğretide bir başka görüş ise, ölünceye kadar bakıma sözleşmesinde bakım alacaklısının haklarını güvence altına almak üzere tesis edilmiş olan ipoteğin, bakım alacaklısının ölümünden sonra re'sen terkin edilebileceğini belirtmektedir. Bkz: Mooser, Code Civil II, Art. 976, N. 11.

⁴⁰ Söz konusu hüküm esasen irtifak haklarında yararlanılan veya yüklü taşınmazın bölünmesi haline işaret etmektedir. Bkz: Mooser, Code Civil II, Art. 976, N. 12. ZGB Art. 743, Abs. 1 hükmüne göre yararlanılan veya yüklü taşınmaz bölündüğü takdirde kural, irtifak hakkının bütün kısımlar üzerinde devam etmesidir. Ancak durum ve koşullara göre, irtifak hakkının kullanımı taşınmazın belirli kısımları ile sınırlı ise, ilgili olmayan kısımlardan terkin edilmesi gerekir. İşte söz konusu terkin işleminin tapu müdürlüğü tarafından re'sen yapılabileceği ifade edilmektedir. Bkz: Michel Pellascio, *Schweizerisches Zivilgesetzbuch*, (Zürich: Orell Füssli Verlag, 2016), Art. 743, N. 3; Pfammatter, OFK-ZGB, Art. 976, N. 6; Deillon-Schegg, CHK-ZGB, Art. 976, N. 6-7; Schmid, BSK-ZGB, Art. 976, N. 11; Arnet ve Roth, "Die Grundbuchberichtigungsklage im Kontext von Art. 976 ff. und Art. 736 Abs. 1 ZGB", s. 34. Öğretide özellikle yaya ve araç yolu (*Fuss und Fahrwegrecht*) gibi geçit hakları ile kaynak hakları (*Quellenrecht*) bakımından re'sen terkin imkanının uygulanabileceği belirtilmektedir. Bunun dışında, fiili durum bakımından hakkın kullanılmasının artık imkânsız hale gelmesi durumunda da terkin işleminin yapılabileceği kabul edilmektedir. Bkz: Schmid, BSK-ZGB, Art. 976, N. 11-13. Söz gelimi, kullanımı kesin ve açık biçimde sona ermiş ve imkânsız hale gelmiş olan irtifak hakları tapu müdürlüğü tarafından re'sen terkin edilebilir. Kanun değişikliğinin gerekçesinde buna örnek olarak, hâlihazırda imara açılmış ve yapı inşa edilmiş bir arazi üzerindeki mer'a/otlatma hakkı (*Weiderecht*) gösterilmektedir. Bkz: Tarkan Göksoy, *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, (Zürich: Schulthess Verlag, 2016), Art. 736, N. 8; Arnet, KuKO-ZGB, Art. 976, N. 2; Mooser, Code Civil II, Art. 976, N. 12.

⁴¹ Sonuncu durum, aynı hak konusu taşınmazın yok olması halinde tescilin re'sen terkin edilebileceğini düzenlemektedir. Burada işaret edilen husus, ZGB Art. 666, Abs. 1 hükmüdür (TMK m. 717/1). Bahsi geçen hükme göre, taşınmazın tamamen yok olması halinde mülkiyet hakkı sona erer. Şu hâlde burada düzenlenen durum mülkiyetin mutlak olarak kayıbdır (*absoluten Verlust des Eigentums*). Bkz: Alexander Kernen, *Schweizerisches Zivilgesetzbuch*, (Zürich: Orell Füssli Verlag, 2016), Art. 666, N. 1; Flurina Hitz, *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, (Zürich: Schulthess Verlag, 2016), Art. 666, N. 7; Gian Sandro Genna, "Der Untergang von Grundeigentum durch Naturereignisse", *Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht*, 89/2008, s. 67. Taşınmazın tamamen yok olmasından kasıt, önceki durumuna geri getirilmesi mümkün olmayacak şekilde eşya vasfını kaybetmesidir. Örneğin heyelan nedeniyle arazinin tamamen kayması ya da kalıcı biçimde su altında kalması böyledir. Taşınmazın tamamen yok olması halinde, mülkiyet hakkı dışında o taşınmaz üzerinde tesis edilmiş olan sınırlı aynı haklar da sona erer. İsviçre Tapu Sicili Tüzüğü'ne göre, yok olan taşınmazla ilgili bütün tesciller terkin edilir ve bu taşınmazın tapu kütüğündeki sayfası kapatılır (GBV Art. 25). Dolayısıyla, yok olan taşınmazla ilgili olarak, diğer taşınmazların kütük sayfalarında yer alan tescillerin de terkin edilmesi gerekir. Buna karşılık taşınmaz kısmen yok olmuşsa mülkiyet hakkı sona ermez.

⁴² Pfammatter, OFK-ZGB, Art. 976, N. 1.

değerini yitirdiği hallerde geçerli olup, aynı hakkın tapu dışı olaylar nedeniyle kaybedilmesi halinde uygulanmaz⁴³.

2012 yılında yürürlüğe giren değişiklikten önce, İsviçre öğretisinde özellikle bazı şerhlerin terkin bakımından tapu müdürlüğünün re'sen işlem yapabileceği ileri sürülmekteydi. Söz gelimi, tapuya şerh edilmiş bir önalım, alım veya geri alım hakkı sahibinin sonradan ilgili taşınmazın maliki olması ya da geçici tescil şerhi verilen hakkın daha sonra kesin olarak tescil edilmesi hallerinde şerhin hukuki değerini kaybettiği ve re'sen terkin edilebileceği belirtilmekteydi⁴⁴. Ancak mevcut durumda öğretilerdeki hâkim görüş, ZGB Art. 976 hükmünün re'sen terkin işlemi yapılabilecek halleri burada belirtilenler ile sınırlı tuttuğunu kabul etmektedir⁴⁵. Buna karşılık kanun koyucunun iradesinin hukuki değerini yitiren kayıtların tapu sicilinden arındırılması yönünde olduğu ve dolayısıyla kanunda sayılanlar dışında tapudaki kaydın hukuki değerini yitirdiği durumlarda da re'sen terkinin yapılması gerektiği savunanlar vardır⁴⁶.

Tapu müdürüne re'sen terkin yetkisi veren yeni düzenlemenin lafzına bakıldığında, tapu müdürünün kendiliğinden harekete geçerek terkin işlemini gerçekleştirebileceği sonucu çıkarılmaktadır. Ancak uygulamada böyle bir durumun olmadığı, tapu müdürünün çoğunlukla malikin ya da ilgililerin talebi üzerine inceleme yaparak terkin işlemini gerçekleştirdiği belirtilmektedir⁴⁷.

II. TAPU MEMURUNA RE'SEN TERKİN YETKİSİ VEREN BAZI ÖZEL KANUNLAR

A. 2644 SAYILI TAPU KANUNU

Tapu Kanunu⁴⁸ m. 26/8 hükmünde, noterlerce düzenlenen taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin taraflardan birinin talep etmesi durumunda tapu kütüğüne şerh verileceği düzenlenmiştir. Bu hükmün hemen ardından ise, şerhten itibaren beş yıl içerisinde satış yapılmadığı veya irtifak hakkı tesis edilmediği ve tapuya tescilin gerçekleşmediği takdirde bu şerhin tapu sicil memuru veya tapu sicil görevlileri tarafından re'sen terkin olunacağı belirtilmiştir (Tap. K. m. 26/9). Kanun koyucu, buradaki şerhin etkisinin

⁴³ Schmid, BSK-ZGB, Art. 976, N. 2; Pfammatter, OFK-ZGB, Art. 976, N. 1; Ruth Arnet ve Nicole Roth, "Die Grundbuchberichtigungsklage im Kontext von Art. 976 ff. und Art. 736 Abs. 1 ZGB", *Festschrift für Isaak Meier zum 65. Geburtstag*, (Zürich: Schulthess Verlag, 2015), s. 33.

⁴⁴ Bkz: Deillon-Schegg, CHK-ZGB, Art. 976, N. 9; Jonas Rüegg, "Die Rolle des Grundbuchverwalters nach dem Vorkaufsfall", *Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht*, 99/2018, s. 146.

⁴⁵ Deillon-Schegg, CHK-ZGB, Art. 976, N. 9; Mühlematter ve Stucki, s. 149; Rüegg, s. 146; Arnet, KuKO-ZGB, Art. 976, N. 3; Christian Brückner ve Mathias Kuster: *Die Grundstücksgeschäfte - Schweizer Immobiliarsachenrecht für Praktiker*, (Zürich: Schulthess Verlag, 2021), s. 165.

⁴⁶ Mooser, Code Civil II, Art. 976, N. 15.

⁴⁷ Mooser, Code Civil II, Art. 976, N. 18.

⁴⁸ RG, 29.12.1934/2892.

azami beş yıl olmasını öngörmüş ve bu sürenin aşılması durumunda re'sen terkin edileceğini açıkça hüküm altına almıştır. Buna karşılık Tapu Sicili Tüzüğü, şerh edilmiş kişisel haklarda belli bir süre bulunması ve bu sürenin dolması halinde taşınmaz malikinin istemi üzerinde terkin işlemi yapılacağını düzenlemektedir. Şu hâlde Tapu Kanunu ile Tapu Sicili Tüzüğü arasında, aynı konuda birbiriyle çelişen hükümler yer almaktadır⁴⁹. Bu durumda öncelikle kanun hükmünün uygulanması gerekir⁵⁰. Ancak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan genelge ile bunun aksi öngörülmekte ve malikin talebinin bulunması şartıyla şerhin terkin edileceği belirtilmektedir⁵¹. Öte yandan Yargıtay da Tapu Kanunu'ndaki düzenlemenin, tapu memurunun re'sen terkin yetkisi olduğu şeklinde yorumlanamayacağı kanaatindedir⁵². Yüksek mahkemeye göre, TMK'nın 1027. maddesinde sadece adi yazım hatalarının tüzük hükümlerine göre tapu sicil memurunca düzeltilebileceğine bunun dışındaki tüm düzeltmelerin ilgilerinin yazılı izni veya mahkeme kararı ile yapılabileceğine dair açık hüküm vardır⁵³. Tapu Sicili Tüzüğü'nün 69. maddesinde de tapuya şerh edilmiş süreye bağlı kişisel hakların sürenin dolması halinde sicilden terkininin sadece taşınmaz malikinin talebi ya da mahkeme kararı ile yapılabileceği hüküm altına alınmıştır. Tüm bu düzenlemeler birlikte değerlendirildiğinde Tapu Kanunu'nun 26. maddesindeki bu hüküm, şerhin malikin istemi üzerine terkin edilebileceği şeklinde anlaşılmalıdır⁵⁴.

⁴⁹ Azim Öncü, "Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Hakka İlişkin Terkin Edilmemiş Şerhin Etkisi ve Yargıtay'ın Konuya Yaklaşımı", *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 11, S. 2 (2020), s. 659. Tapuya şerh edilmiş taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin süresi dolmasına rağmen terkin edilmemesi durumunda şerhin etkisinin devam edip etmeyeceği meselesi öğretilerde tartışmalıdır. Ağırlıklı görüş, Tapu Kanunu'nda tapu sicil görevlilerine re'sen terkin yetkisi verilmesinin, satış vaadine ilişkin şerhin etki süresinin 5 yıl ile sınırlandırıldığı anlamına geldiğini ifade etmektedir. Dolayısıyla 5 yıl dolduktan sonra şerhin etkisi ortadan kalkar ve artık üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez. Bkz: Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), s. 200; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, (İstanbul: Beta Basım Yayın, 2022), s. 284; Reisoğlu, s. 209; Şahan, s. 56; Burak Özen, "Elbirliği ile Malik Olanlardan Biri Tarafından Yapılan Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Şerhi", *Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları*, C. 1, Eşya Hukuku, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2017), s. 147. Diğer görüşe göre ise, tapudaki terkin işlemleri bakımından talep esaslı gözetilmelidir. Bu nedenle, malik tarafından terkin talebinde bulunulmadığı sürece şerhin etkisi devam edecektir. Bkz: Mustafa Nezih Sütçü, *Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010, s. 105.

⁵⁰ Şahan'a göre, Tapu Sicili Tüzüğünde yer alan hüküm genel anlamda bütün şerhler için öngörül müştür. Taşınmaz satış vaadi bakımından Tapu Kanunu'nda özel bir düzenleme getirilerek istisna tutulmuştur. Bu nedenle taşınmaz satış vaadine ilişkin şerh süre sonunda re'sen terkin edilebilir. Bkz: Şahan, s. 56. Öğretilerde Polat ise, her ne kadar Tapu Kanunu'nda re'sen terkin edileceği ifade edilmişse de TST m. 69/3 ve TMK m. 1027 birlikte değerlendirildiğinde terkin için talebin zorunlu olduğunu belirtmektedir. Bkz: Hatice Polat, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Kişisel Hakların Şerhi*, (Ankara: Seçkin Yayınları, 2022), s. 70.

⁵¹ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 3.3.2009 ve 2009/6 sayılı genelgesi, https://tkgm.gov.tr/sites/default/files/2020-12/2009-6.dek_.metn_.son_.pdf (Erişim: 11.4.2022).

⁵² Y HGK, 2.11.2016, E. 2015/14-12, K. 2016/1005 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

⁵³ Y 14. HD, 7.5.2019, E. 2018/4129, K. 2019/4081 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

⁵⁴ Y 14. HD, 7.5.2019, E. 2018/4129, K. 2019/4081 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

Yargıtay, taşınmaz maliki tarafından terkinin talep edilmediği için halen tapu sicilinde gözüken şerhin etkisini devam ettireceğini belirtmektedir⁵⁵. Bu sebeple, tapudaki şerhi görerek taşınmazı satın alan kişi, TMK m. 1023 anlamında iyiniyetli üçüncü kişi olarak kabul edilmeyecektir. Yüksek mahkemenin bu yorumu çerçevesinde, söz gelimi tapuya şerh edilmiş taşınmaz satış vaadinin süresi dolduğu halde terkin edilmemiş ve malik tarafından taşınmaz üçüncü kişiye devredilmişse, vaat alacaklısı üçüncü kişiye karşı dava açarak taşınmazın kendi adına tescilini talep edebilecektir. Taşınmazı devralan üçüncü kişi ise, tapuda şerh terkin edilmediği ve halen gözüktüğü için iyiniyet iddiasında bulunamayacaktır. Hâlbuki beş yıllık sürenin geçmesiyle birlikte, şerhin maddi ve şekli değeri ortadan kalkar ve yolsuz hale gelir⁵⁶. Dolayısıyla böyle bir şerh, terkin edilmemiş olsa bile üçüncü kişileri bağlamaz⁵⁷. Bu sebeple şerhin süresi geçtikten sonra taşınmazı devralan üçüncü kişinin TMK m. 1023 hükmünün koruyuculuğundan yararlanabilmesi gerekir. Ancak Yargıtay uygulaması, bunun tam aksi bir sonucun meydana gelmesine yol açmaktadır.

B. 2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNU

Kamulaştırma Kanunu⁵⁸, idarenin kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmek üzere ilgili taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirileceğini düzenlemektedir (Kam. K. m. 7/3). Uygulamada “*kamulaştırma şerhi*” olarak adlandırılan bu şerhten itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya sınırlı ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. Dolayısıyla, taşınmaza kamulaştırma

⁵⁵ Y HGK, 2.11.2016, E. 2015/14-12, K. 2016/1005 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

⁵⁶ Öncü, “Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Hakka İlişkin Terkin Edilmemiş Şerhin Etkisi ve Yargıtay’ın Konuya Yaklaşımı”, s. 658.

⁵⁷ Bu durum, Yargıtay’ın konuyla ilgili bir kararında yer alan karşı oy yazısında şu şekilde ifade edilmiştir: “*Tapu Kanununun 26. maddesi gereğince satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh edilmişse; şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmazsa bu şerhin tapu müdürü veya memuru tarafından re’sen terkinini gerekir. Ancak, Kanun’un bu emredici hükmüne rağmen şerh re’sen terkin edilmediği takdirde kanunda belirtilen beş yıllık süre geçtiğinden şerhin tapu memurlarınca terkin edilmemesinin bir önemi yoktur. Satış vaadi alacaklısı davacının aleyhine bir durum yaratacak şekilde ve kısa vadede kendiliğinden tapu kaydındaki şerhin kaldırılmasını istemesi beklenemeyeceğine göre taşınmaz malikinin (somut olayda satış vaadi borçlusunu davalının) başvurusu üzerine terkin edilecektir. Her iki durumda da terkin edilmediği takdirde tapudaki şerh beş yıllık sürenin dolmasıyla yolsuz tescil haline gelerek kendiliğinden hükmünü kaybeder ve taşınmazı tapudan devralan üçüncü kişileri bağlamaz. Tüzük hükümleri kanuna aykırı olamayacağından kanunun açık hükmüne dayanarak ve güvenerek taşınmazı tapudan devralan üçüncü kişilerin haklarının korunması gerekir. Yasanın emredici hükmüne rağmen şerhin re’sen terkin edilmediği durumlarda beş yıllık sürenin dolmasıyla yolsuz tescil haline gelerek kendiliğinden hükmünü kaybeder ve taşınmazı tapudan devralan üçüncü kişileri bağlamayacak ve kural olarak taşınmaza sonradan malik olan kişileri de etkilemeyecek, tamamen hükümsüz kalacaktır. Zaten yok hükmünde olan satış vaadi sözleşmesi şerhinin silindiği varsayılarak Türk Medeni Kanununun 1023. maddesi uyarınca taşınmazı edinen üçüncü kişinin bu hakkının korunması gerekir”.* Y 14. HD, 1.3.2016, E. 2015/7039, K. 2016/2556 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

⁵⁸ RG, 8.11.1983/18215.

şerhi konulması, malikin tasarruf yetkisini kısıtlamaz. Ancak üzerinde kamulaştırma şerhi bulunan taşınmazın özellikle satış işlemine konu edilmesi uygulamada güçlük arz eder. Zira böyle bir şerhi gören kişilerin taşınmazı satın almaya yanaşmayacakları açıktır. Kanun koyucu, idarenin bildiriyle konulacak bu şerhin süresiz olmasını öngörmemiştir. Kanuna göre idare 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 re'sen sicilden silinir (Kam K. m. 7/3). O halde kamulaştırma şerhi bakımından kanunda altı aylık azami bir süre düzenlenmiştir. Bu süre içerisinde idare, taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tesciline karar verilmesi için mahkemeye başvurmalı ve buna ilişkin belgeyi tapu idaresine sunmalıdır. Kamulaştırma şerhinin verilmesinden itibaren altı ay içerisinde bu şart yerine getirilmediği takdirde, ilgili taşınmaz üzerindeki şerh re'sen terkin edilmelidir⁵⁹. Nitekim Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün konuya ilişkin genelgesinde de, idarenin asliye hukuk mahkemesinden alınacak belgeyi ibraz etmemesi halinde re'sen terkin işleminin yapılarak, durumdan ilgili idarenin bilgilendirileceği ifade edilmektedir⁶⁰.

C. 3713 SAYILI TERÖRLE MÜCADELE KANUNU

2016 yılında yapılan değişiklikle, Terörle Mücadele Kanunu'na⁶¹ 20/A maddesi eklenmiş ve malikin mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına dair bir hüküm getirilmiştir⁶². Buna göre, bahsi geçen maddede belirtilen kapsama giren suçlar⁶³

⁵⁹ "Dosyada bulunan kanıt ve belgelerden, dava konusu edilen 5557 parselin 3298 metrekairelik, 6213 parselin ise 4460 metrekairelik kısımlarının Trakya Otoyolu ek kamulaştırma sahasında kalması nedeniyle 20.02.1991 tarihli kamu yararı kararı ile kamulaştırılmasına karar verilerek tapu kaydına şerh konulduğu ancak taşınmazların kamulaştırma işlemlerinin henüz tamamlanmadığı anlaşılmıştır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7/son maddesinde "şerh tarihinden itibaren iki yıl içerisinde 13. maddeye göre tebligata başlanılmamış ise bu şerh sicilden silinir" hükmü yer almakta iken söz konusu fıkra 05.05.2001 tarih ve 4650 sayılı yasa ile "idare tarafından şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10. maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespiti ile idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir" şeklinde değiştirilmiştir. Bu durumda, dava konusu edilen 5557 ve 6213 parsel sayılı taşınmazların Trakya Otoyolu yapımı nedeniyle kamulaştırılmasına karar verildiği ancak kamulaştırma işleminin henüz tamamlanmadığı ve idare tarafından Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine göre dava açılmadığı gibi aynı Kanununun 7/ son maddesi uyarınca şerhin terkinine ilişkin koşulların oluştuğu ve tapudaki Kamulaştırma şerhinin terkinini için açılan bu davaya bakma görevinin de yine aynı yasanın 37. maddesi uyarınca adli yargıya ait olduğu gözetilerek için esasına girilip talebin kabulüne karar verilmesi gerekirken yasal olmayan gerekçelerle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir". Y 5. HD, 10.3.2015, E. 2014/27643, K. 2015/4274 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

⁶⁰ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 3.8.2001 ve 2001/10 sayılı genelgesi, <https://mevzuat.tkgm.gov.tr/BelgeGoruntule.aspx> (Erişim: 11.4.2022).

⁶¹ RG, 12.4.1991/20843.

⁶² Ayrıntılı bilgi için bkz: Emel Badur ve Gamze Turan Başara, "Terörle Mücadele Kanunu'nda Düzenlenen Yeni Bir Tasarruf Yetkisi Kısıtlaması Şerhi", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2017 (128), s. 274 vd.

⁶³ Türk Ceza Kanunu'nun İkinci Kitap Dördüncü Kısım Dördüncü, Beşinci, Altıncı ve Yedinci Bölümünde tanımlanan suçlar ve Terörle Mücadele Kanunu kapsamına giren suçlar.

nedeniyle gerçek veya tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarının uğradığı zararların tazmini amacıyla, soruşturma aşamasında Cumhuriyet savcısının talebi üzerine sulh ceza hâkimi, kovuşturma aşamasında mahkeme tarafından, şüpheli veya sanıklara ait taşınmazların temlikini veya bunlarla ilgili hak tesisini önlemek ya da tasarruf yetkisini kısıtlamak için şerh düşülmesine karar verilebilir. Taşınmazlarla ilgili karar tapu kütüğüne şerh verilmek suretiyle icra olunur (TeMK m. 20/A-1). Maddenin son cümlesinde ise, kovuşturmayaya yer olmadığına dair kararın kesinleşmesi halinde veya şerhin konulduğu tarihten itibaren iki yıl içinde, şerhin devamı yönünde hukuk mahkemesinden verilmiş ihtiyati haciz veya ihtiyati tedbir kararı ibraz edilmediği takdirde şerhin kendiliğinden terkin edileceği düzenlenmiştir. Şu hâlde maddede belirtilen iki halin gerçekleşmesi durumunda, malikin talebi bulunmasa bile şerhin terkin edilmesi gerekmektedir⁶⁴. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ise, Terörle Mücadele Kanunu m. 20/A kapsamında konulan şerhin ilgililerin talebi halinde terkin edilebileceğini ifade etmektedir⁶⁵.

D. 1164 SAYILI ARSA ÜRETİMİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ HAKKINDA KANUN

Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun'un⁶⁶ (AÜDHK) temel amacı, konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamaktır (AÜDHK m. 1). Kanun bu amacın gerçekleştirilmesi çerçevesinde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine özel düzenlemeler öngörmektedir. Bunlardan birisi, TOKİ'nin yasal önalım hakkıdır. Kanuna göre TOKİ, konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için planlamayı öngördüğü ve tahdidini yaparak ilgili tapu idarelerine bildirmiş bulunduğu sahalardaki arsa ve arazinin satışlarında önalım hakkına sahiptir (AÜDHK m. 10/1). Tapu müdürlüğü, TOKİ tarafından bildirilen arsa ve arazilerin tapu kaydına uygulamada "*TOKİ Şerhi*" olarak bilinen şerhi işlemektedir. Tapu müdürlüğü, üzerinde TOKİ lehine önalım hakkı bulunan taşınmazlar satıldığı takdirde 15 gün içerisinde durumu TOKİ'ye bildirmekle yükümlüdür (AÜDHK m. 10/2). Bu bildirim üzerine TOKİ, 30 gün içerisinde önalım hakkını kullanacağını bildirmedeği ve bu süre içinde ödenmiş satış bedeli ile her türlü harç ve masrafları peşin olarak, malik adına yatırmadığı takdirde, önalım hakkının kullanılmasından vazgeçmiş sayılır (AÜDHK m. 10/3). 30 günlük süre içinde ödenmiş satış bedeli ile her türlü harç ve masraflar yatırıldığı takdirde ise, tapu müdürlüğünce re'sen eski satışın iptali ile TOKİ adına tescil işlemi yapılır (AÜDHK m. 10/4). Kanun bu son halde, tapu müdürlüğünün re'sen önalım hakkına ilişkin şerhi kaldırmaya yetkili olduğunu düzenlemiştir (AÜDHK m. 10/5).

⁶⁴ Badur ve Turan Başara, "Terörle Mücadele Kanunu'nda Düzenlenen Yeni Bir Tasarruf Yetkisi Kısıtlaması Şerhi", s. 297.

⁶⁵ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 13.10.2017 tarihli Genel Duyurusu, <https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2021-01/tmk.20-a.degiklik.pdf> (Erişim: 11.4.2022).

⁶⁶ RG, 10.05.1969/13195.

III. TAPU İDARESİNİN RE'SEN TERKİN KONUSUNDAKİ TUTUMU

Tapu müdürlükleri, kanunda açıkça re'sen terkinin öngörüldüğü durumlarda dahi terkin işlemini gerçekleştirmekten kaçınmaktadırlar. Nitekim Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yayınlanan “*Tapu Sicili Uygulamaları*” adlı kitapta, tapu müdürünün kanunda re'sen terkin edilir hükmü olsa bile tapudaki hakkı terkin edemeyeceği belirtilmektedir⁶⁷. Gerekçe olarak ise, tapu müdürünü harekete geçirecek ve yevmiye defterinden terkin için numara alacak bir talep ve daha da önemlisi o terkin için Harçlar Kanunu'nun öngördüğü harcı ödeyecek birinin (mükellefin) bulunması gerektiği ifade edilmektedir⁶⁸. Bununla birlikte TKGM, 2019 yılında yayınladığı genel duyuruda⁶⁹, tapu sicilinden terkin edilmesi gereken kaydın tespiti ve re'sen terkin işleminin nasıl yapılacağı konusunda tapu müdürlüklerinde uygulamada sıkıntılar yaşandığı ve uygulama birliği bulunmadığına işaret etmektedir. TKGM, yine Harçlar Kanunu'na atıfta bulunarak, tapu harcı tahsili gereken terkin işlemlerinde harç tahsilinin zorunlu olduğunu belirtmektedir. Öte yandan bahsi geçen duyuruda, tapu müdürlüğünün sicilde yer alan bir kaydın süresinin dolup dolmadığının veya hukuki olarak kıymetini yitirip yitirmediğinin takibini yapabilmesine imkân bulunmadığı açıklanmaktadır. Bu nedenle, kanunlarda re'sen terkinin öngörülen ve harca tabi olmayan kayıtların, söz konusu taşınmaza yönelik herhangi bir işlem talebi sırasında başkaca yasal engel bulunmaması halinde re'sen terkin edilebileceği ifade edilmektedir. Tapu idaresinin, re'sen terkinine engel olarak gördüğü iki husus bulunmaktadır. Bunlardan birincisi tapu harcının yatırılması meselesidir. Diğeri ise, tapu sicilindeki kaydın hukuki değerini yitirip yitirmediğinin takibinin tapu müdürlükleri tarafından yapılmasının imkânsız olmasıdır. O halde, uygulama bakımından ancak harca tabi olmayan ve ilgili taşınmaza yönelik başka bir işlem sırasında tespit edilen kaydın re'sen terkinin mümkün olabilecektir.

IV. TAPU SİCİLİNİN RE'SEN DÜZELTİLMESİ

A. DÜZELTME İŞLEMİ

Düzeltilme (*Berichtigung*), gerçek hak durumunu göstermeyen tapu kütüğü kayıtlarının gerçek duruma uygun hale getirilmesi için yapılan tapu sicili işlemini ifade eder⁷⁰. Tapu sicilinin düzeltilmesine ihtiyaç duyulan hallerde, tapuda yer alan kayıt gerçek durumu yansıtmamaktadır. Bu nedenle, gerçek durum ile şekli durum arasında bir uygunsuzluk meydana gelir. Söz konusu uygunsuzluğu

⁶⁷ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı, Tapu Sicili Uygulamaları Kitabı, Ankara, 2014, s. 78.

⁶⁸ Tapu Sicili Uygulamaları, s. 78.

⁶⁹ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 09.12.2019 Tarih ve 4019041 Numaralı Duyurusu, <https://www.tkgm.gov.tr/resen-terkin> (Erişim: 18.4.2022).

⁷⁰ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s. 343; Ünal ve Başpınar, s. 373; Antalya ve Topuz, s. 682; Akçaal, s. 297; Ayan, s. 474; Şahan, s. 26.

gidermek için, gerçek duruma aykırı olan kaydın düzeltilmesi gerekmektedir. O halde, tapu sicilinin düzeltilmesi sonucunda maddi hukuk bakımından bir değişiklik meydana gelmemektedir⁷¹.

Tapu kütüğündeki kayıt ile gerçek hak durumunun uyuşmaması, çeşitli sebeplerden kaynaklanabilir. Bu durum bazen tapu dışı olaylar sonucu, bazen de tapudaki yanlışlık sonucu meydana gelir. Aynı hakkın tescilden önce doğduğu ya da terkinden önce sona erdiği hallerde tapu dışı olaylar söz konusudur. Örneğin ipotekle teminat altına alınan borç sona erdiği halde ipotegün terkin edilmemiş olması böyledir. Bunun dışında, yetkisiz bir kişinin talebi üzerine yapılan ya da hukuki sebebi bulunmayan yahut geçersiz olan (yolsuz) tapu sicili işlemlerinde de gerçek hak durumundan farklılık ortaya çıkar.

Gerçek durum ile tapu kütüğündeki şekli durumun birbirine uygun hale getirilmesi adına, mevzuatta çeşitli düzeltme yolları kabul edilmiştir. TMK m. 1027/1 hükmünde, ilgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memurunun sicildeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebileceği belirtilmiştir. Tapu memurunun re'sen yapabileceği düzeltmeler ise basit yazı yanlışlıkları ile sınırlı tutulmuştur (TMK m. 1027/3). Ancak Tapu Kanunu'na 7181 sayılı Kanunla eklenen Ek madde 3 hükmü, tapu kaydındaki hisse hatalarının re'sen düzeltilmesi imkânını getirmiştir. Buna göre, kadastro tespiti veya tapu sicilinde gerçekleştirilen işlemler nedeniyle oluşan hatadan olumsuz etkilenen hisselerin maliklerine, aynı ve şahsi hak lehtarlarına hatanın nedenleri ve düzeltme sonrası oluşacak hisse durumunu gösteren tebligat yapılacaktır. Tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgililerince muvafakat verildiği takdirde düzeltme işlemi yapılır. Ancak bu süre içinde muvafakat verilmez ise tapu müdürlüğünce hatalı kaydın resen düzeltileceği belirtilmektedir (TK Ek madde 3/3).

B. TAPU MEMURUNUN RE'SEN DÜZELTME YETKİSİ VE UYGULAMADAKİ SORUNLAR

TMK m. 1027/3 hükmünde, basit yazı yanlışlıklarının tapu memuru tarafından, tüzük kuralları uyarınca re'sen düzeltileceği ifade edilmekteydi⁷². Ancak 02.07.2018 tarih ve 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 139. maddesi ile "tüzük kuralları" ibaresi, "Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelik" olarak değiştirilmiştir. Bununla birlikte, henüz böyle bir yönetmelik çıkartılmadığı için, tapu memurunun re'sen düzeltme işlemi tüzüğe göre yapılmaya devam edilecektir. Tapu sicili tüzüğüne göre, kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde, belgelere aykırı basit yazım hatası yapıldığının tespit edilmesi hâlinde, tapu müdürü tarafından nedeni düzeltmeler sicilinde açıklanarak, re'sen düzeltme yapılır (m. 74/1).

İsviçre Medeni Kanunu'nun 977. maddesinde açık yazım hatası halinde bunun tüzük uyarınca re'sen düzeltileceği belirtilmektedir. Bu bakımdan İsviç-

⁷¹ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s. 343; Ünal ve Başpınar, s. 373; Şahan, s. 27.

⁷² Kurt, s. 82.

re Medeni Kanunu'nun TMK ile aynı içerikte bir düzenlemeye sahip olduğu söylenebilir. İsviçre Tapu Sicili Tüzüğü'nde bir hakkın maddi içeriğini veya bir kişinin kimliğini etkilemeyen yazım hatalarının tapu müdürü tarafından her zaman düzeltilebileceği açıklanmaktadır (GBV Art. 141)⁷³. Hatta bu durumda tapu müdürünün ilgilileri bilgilendirme yükümlülüğünün de bulunmadığı ifade edilmektedir⁷⁴.

Tapu müdürünün re'sen düzeltme yetkisi, hakkın varlığını veya içeriğini etkilemeyen yazım hataları ile sınırlıdır⁷⁵. Uygulamada en sık karşılaşılan durum ise, taşınmazların kadastro tespiti sırasında ya da tapuya tescili sırasında hak sahibinin ad-soyad ya da baba adı gibi kimlik bilgilerinin eksik ya da hatalı olarak işlenmesidir. Örneğin Yargıtay'ın bir kararına konu olan olayda, miras bırakanın terekesindeki taşınmazların mirasçılara intikali sırasında, mirasçılardan birinin adı veraset ilamında yanlış yazıldığı için tapu siciline de yanlış işlenmiştir⁷⁶. Öğretide bu tip yanlışlıkların re'sen düzeltilebileceği belirtilmektedir⁷⁷. Bununla birlikte, Tapu Sicili Tüzüğü'nde, ana veya yardımcı siciller üzerinde yapılmış hata veya eksikliklerin, ilgililerce sunulan veya başka idarelerce düzenlenen belgelerden kaynaklanması hâlinde, ilgililerin gerçek durumu kanıtlayıcı belgelere dayalı başvuruları üzerine, istem yevmiye defterine kaydedilerek gerekli düzeltmenin yapılacağı düzenlenmiştir (TST m. 74/3). Bu nedenle uygulamada ad-soyad gibi bilgilerin hatalı girilmesi durumlarında tapu müdürlüğü tarafından re'sen düzeltme işlemi yapılmamaktadır⁷⁸. Öte yandan Tapu Sicili Tüzüğü'nde, kadastro çalışmalarından kaynaklanan malikin veya hak sahibinin adı, soyadı ve baba adına ilişkin tapu kütüğündeki yazım hataları ilgisinin başvurusu üzerine yine tüzükte belirtilen belgelerin ve kanıtların incelenmesi sonucu düzeltilebileceği hükmü yer almaktadır (m. 75/1). Tapu sicilindeki bilgilerin güncellenmesi ve eksikliklerle-

⁷³ Mooser, Code Civil II, Art. 977, N. 13; Arnet, KuKO-ZGB, Art. 977, N. 5; Schmid, BSK-ZGB, Art. 977, N. 3.

⁷⁴ Schmid, BSK-ZGB, Art. 977, N. 28; Deillon-Schegg, CHK-ZGB, Art. 977, N. 14; Pfammatter, OFK-ZGB, Art. 977, N. 7.

⁷⁵ Saymen ve Elbir, s. 202; Akipek, Akıntürk ve Ateş, s. 345; Ünal ve Başpınar, s. 354; Ertaş, s. 188; Antalya ve Topuz, s. 685; Akçaal, s. 299; Kurt, s. 82; Şahan, s. 27.

⁷⁶ "Davacı vekili, ... 2029, 2027, 2183 ve 2609 parsel sayısına kayıtlı taşınmazların tapuda Gazi Teker adına kayıtlı olduğunu, oysa ki adının "Gazi" olduğunu ileri sürerek dava konusu tapu kayıtlarının nüfus kayıtlarına uygun olarak "Gazi Teker" olarak düzeltilmesine ve bu şekilde tapuya tesciline karar verilmesini istemiştir. Davalı vekili, davanın reddi gerektiğini savunmuştur. Mahkemece; Gazi T.'in isminin veraset kararına yanlış yazıldığı ve tapu kaydına da yanlış kayıt edildiği, bu haliyle maddi hatanın var olduğu gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir". Y HGK, 30.9.2015, E. 2014/1-1570, K. 2015/2009 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

⁷⁷ Akçaal, s. 299. Kurt'a göre, yanlışlık tescilde değil de tescile esas oluşturan belgede ise tapu memuru işlem sırasında yanlışlığı belirlense bile re'sen düzeltme yapamaz. Tapu sicilindeki bu tür hukuka aykırılıklara "yolsuz tescil" yerine daha çok "yanlış yazım" denilmektedir. Bkz: Kurt, s. 82.

⁷⁸ Kurt'a göre, ülkemizde idari yoldan tapu sicilinde düzeltme işleminin yapılması yolu gerektiği gibi işlemekte ve tapu sicil müdürlüğünce re'sen düzeltme yapılabilecek hatalardan dolayı bile doğrudan mahkemelerde düzeltme davası açılmaktadır. Bkz: Kurt, s. 85.

rin giderilmesinde de bu kuralın uygulanacağı belirtilmektedir (m. 75/3). Ayrıca, söz konusu hüküm uyarınca kayıt düzeltmeleri için müdürlüklere başvuru yapılmasının zorunlu olduğu düzenlenmektedir (m.75/4).

Yeni Tapu Sicili Tüzüğü'nde getirilmiş olan önce müdürlüklere başvuru kuralı, uygulamada tapu kaydında yanlış yazılan kimlik bilgilerinin düzeltilmesi talepli davalar bakımından bir dava şartı olarak görülmüş ve tapu müdürlüklerine başvurulmaksızın açılan davaların usulden reddi yönünde kararlar verilmiştir⁷⁹. Yargıtay'ın önce tapu müdürlüğüne başvuru zorunluluğuna ilişkin içtihadı, beraberinde başka bir sorunu da getirmiştir. Bu da Tapu Sicili Tüzüğü m. 26/4 hükmünden kaynaklanmıştır. Bahsi geçen hükme göre, tapu müdürlüğü tarafından istem reddedildiği takdirde ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu bölge müdürlüğüne, bölge müdürlüğünün kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi önceki kararında, dava şartı olarak görülen tapu müdürlüğüne başvuru zorunluluğunu tüzükte belirtilen idari itiraz süreçlerinin tamamlanması şeklinde kabul etmiştir⁸⁰. Diğer ifadeyle, tapu müdürlüğüne başvuru yapıp istemin reddedilmesi yeterli görülmemiş, davacının bölge müdürlüğüne ve buradan da ret kararı çıkması durumunda genel müdürlüğe başvurması gerektiğine karar verilmiştir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ise, tapu mü-

⁷⁹ Örneğin Yargıtay'ın konuyla ilgili bir kararında şu ifadeler yer almaktadır:

"Yukarıda açıklanan yeni Tapu Sicili Tüzüğü hükümleri ve özellikle 75. maddesi nazara alındığında, tapu müdürlüklerine oldukça geniş yetkiler verilerek tapudaki hataların daha kısa bir sürede, idari yoldan düzeltilmesine imkân verildiği görülmektedir. Yine bu maddenin son fıkrasında ise "Bu madde hükümleri uyarınca kayıt düzeltmeleri için müdürlüklere başvuru yapılması zorunludur." hükmü bulunmaktadır. Bu hüküm hak arama özgürlüğünü kısıtlamamakta, aksine hak arayanlara haklarını çok daha kısa bir sürede, kolay, ucuz ve basit bir şekilde elde etme imkânı vermektedir. Hal böyle olunca, bu imkânın öncelikle tüketilmesi ve bu yolla bir sonuç alınamaması durumunda ilgilinin 4721 Sayılı Türk Medeni Kanununun 1027. maddesi gereğince mahkemeye başvurması zorunluluğu bulunmaktadır. Bu nedenle, yeni Tapu Sicili Tüzüğü'nün Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdiği 17.08.2013 tarihinden sonra davacıların, öncelikle ilgili tapu müdürlüğüne yukarıda açıklanan prosedüre uygun şekilde başvurması, eğer bu talebinden istediği sonucu alamaz ise daha sonra mahkemeye başvurması gerekir. Hâl böyle olunca, Tapu Sicili Tüzüğü gereğince öncelikle tapu müdürlüğüne başvurma zorunluluğu getiren yasal prosedür izlenmeden doğrudan dava açıldığından, davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir." Y 1. HD, 16.11.2020, E. 2019/1442, K. 2020/6002 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

⁸⁰ *"Yeni Tapu Sicili Tüzüğü'nün Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdiği 17.8.2013 tarihten itibaren, ilgililerin mahkemeye müracaat etmeden önce, ilk olarak tapu müdürlüklerine yukarıda açıklanan prosedüre uygun şekilde başvurması kaçınılmaz olup, değinilen prosedür izlenmeden mahkeme önüne getirilen davanın dinlenebilme olanağı yoktur. Bunun yanında, ilgililerin tapu müdürlüklerine yaptıkları yazılı ya da sözlü düzeltim başvuruları üzerine, tapu müdürlüklerinin Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinde belirtilen araştırma ve soruşturmayı yapmadan verdikleri soyut içerikli ret kararları da davayı mahkeme önünde dinlenebilir hale getirmez. Diğer taraftan, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine aykırı olarak verilen bu tür ret kararlarına karşı ilgililerin aynı tüzüğü'nün 26. maddesine göre itiraz imkanı bulunmaktadır. Somut olaya gelince; davacı tarafından tapu müdürlüğü'nün red kararına karşı itiraz yoluna başvurulmadan dava açılmıştır. Hâl böyle olunca, davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı biçimde hüküm kurulması doğru değildir". Y 1. HD, 09.11.2016, E. 2016/8720, K. 2016/10190 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).*

dürlüğüne yapılan başvuruyu yeterli görmüş, tapu müdürlüğü tarafından istemin reddi halinde bölge müdürlüğüne ve genel müdürlüğe itiraz yoluna gidilmeden dava açılabileceğine karar vermiştir⁸¹. Hukuk Genel Kurulu'nun bu kararından sonra, 1. Hukuk Dairesi de içtihadını değiştirmiş ve aynı yönde karar vermiştir⁸².

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun bahsi geçen içtihadına rağmen, uygulamada idari başvurunun bütün aşamalarının tamamlanması gerektiği yönünde kararlar verilmeye devam edilmiştir. Bu durum, konunun bireysel başvuru yoluyla Anayasa Mahkemesi önüne gelmesine yol açmıştır⁸³. Olayda başvuru, miras bırakanlarına ait olan taşınmazlara ilişkin tapu kayıtlarında miras bırakanın adının ve soyadının yanlış yazıldığı gerekçesiyle tapu müdürlüğüne düzeltme için müracaat etmişlerdir. Tapu müdürlüğü tarafından istemin reddine karar verilmesi üzerine, tapu kaydının düzeltilmesi için dava açmışlardır. Mahkeme, Tapu Sicili Tüzüğü gereğince bölge müdürlüğüne itiraz yolu kullanılmadan dava açıldığı gerekçesiyle davanın usulden reddine hükmetmiştir. Bunun üzerine davacılar istinafa başvurmuş, fakat istinaf mahkemesi de ilk derece mahkemesi ile aynı gerekçe ile istinaf başvurusunun reddine karar vermiştir. İstinaf mahkemesinin ret kararı, Yargıtay'ın yalnızca tapu müdürlüğüne başvuru yapılmasını yeterli gören içtihadından daha sonra verilmiş, hatta istinaf mahkemesi üyelerinden biri Yargıtay içtihadına işaret ederek karşı oy vermiştir. Tapu sicilinde kimlik bilgilerinin düzeltilmesine ilişkin davalar çekişmesiz yargı işi olduğundan, HMK m. 362/1-ç hükmü gereğince temyiz edilemeyen kararlardandır. Dolayısıyla istinaf

⁸¹ “Yapılan görüşmeler sırasında, davacı tarafından Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesine göre müracaatta bulunulmuş olmasına karşın, Tapu Sicil Müdürlüğü'nün ret kararının tebliğ edildiği tarihten itibaren onbeş gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu bölge müdürlüğüne, bölge müdürlüğünün kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebileceği yönündeki prosedürün tamamlanmadığı, dolayısıyla itiraz prosedürünün tamamlanması gerektiğini bildiren cümlelerin Özel Daire bozma ilamına eklenmesi suretiyle, yerel mahkeme direnme kararının bu değişik gerekçe ile bozulması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de bu görüş Kurul çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir. Hal böyle olunca mahkemece, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 75. maddesi gereğince işlemin reddedildiğine dair dosyada mevcut red kararı bulunduğu gerekçesiyle davanın kabulüne dair verdiği direnme kararı yerindedir”. Y HGK, 23.11.2016, E. 2015/3648, K. 2016/1073 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

⁸² “Dosya içeriği ve toplanan delillerden, davacının tapu kaydındaki yanlışlığın düzeltilmesi amacıyla dava açmadan önce Altınova tapu müdürlüğüne başvuru yapıldığı, anılan tapu müdürlüğü'nün 20/05/2015 tarihli kararı ile başvurucağının düzeltme isteğinin reddine karar verdiği, davacının itiraz yoluna başvurmaması üzerine red kararının kesinleştiği ve eldeki davanın açıldığı kayden sabittir.

Yukarıda anılan Tüzüğü'nün 75/4. maddesinde düzenlendiği üzere tapu kaydında düzeltim istemli bir dava açmadan evvel müdürlüklere başvuru yapılması zorunlu tutulmuş ise de, bu zorunluluğun müdürlüğün verdiği kararlara karşı itiraz yollarının tüketilmesi aşamasını kapsamadığı ortadadır. Somut olayda, davacının tapu müdürlüğüne başvuru zorunluluğunu yerine getirdiği anlaşılmağla işin esasına girilerek bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın usulden reddine karar verilmesi doğru değildir”. Y 1. HD, 18.4.2017, E. 2017/1754, K. 2017/2022 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

⁸³ Anayasa Mahkemesi, Ahmet Önder ve Diğerleri Başvurusu (Başvuru No: 2018/23929), R.G: 10/3/2021-31419.

mahkemesinin verdiği karar kesindir. Bu nedenle davacılar, mahkemeye erişim haklarının ihlal edildiği gerekçesiyle Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuruda bulunmuşlardır.

Anayasa Mahkemesi, söz konusu olay bakımından mahkemeye erişim hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir. Kararın gerekçesinde şu ifadelere yer verilmiştir:

“Yukarıda yer alan ilkelerde temel hak ve hürriyetlerin ancak kanunla sınırlanabileceği belirtilmesine karşın somut olayda kanuna dayanmayan ve Tüzük hükümleriyle getirilen dava şartı uyarınca başvuruçuların dava açma haklarına müdahalede bulunulduğu ve bu suretle söz konusu hakkın sınırlandırıldığı görülmektedir.

Buna göre somut olayda ilk derece mahkemesinin Tüzük'te belirtilen yasal başvuru ve itiraz prosedürü tamamlanmadan dava açıldığı gerekçesiyle davayı usulden reddetmesinin kanuni dayanağının bulunmadığı sonucuna varılmıştır.”

Anayasa Mahkemesi'nin ihlal kararından sonra, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından bir duyuru yayınlanmıştır. Duyuruda Anayasa Mahkemesi kararına işaret edilerek, tapu müdürlükleri aleyhine açılan tapu kaydında düzeltim davaları sırasında, tapu müdürlüğüne düzeltim istemiyle başvuru yapılmadığı gerekçesiyle davanın reddinin istenmemesi ve verilen kararlara karşı aynı gerekçe ile kanun yoluna gidilmemesi istenmiştir⁸⁴. Şu hâlde güncel durum bakımından, tapu kayıtlarındaki ad-soyad bilgilerindeki yanlışlığın düzeltilmesi, tapu müdürlüğüne başvurulmaksızın doğrudan dava yoluyla talep edilebilecektir.

SONUÇ

Terkin işleminin yapılması esasen ilgililerin talebine veya mahkeme kararına bağlıdır. Yalnızca bazı özel kanunlarda birtakım şerhler bakımından tapu memuruna re'sen terkin yetkisi verilmiştir. Buna karşılık Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, kanunda re'sen terkinine dair hüküm bulunsa dahi tapu memurunun re'sen terkin yapamayacağı yönünde bir uygulama geliştirmiştir.

Re'sen terkinine engel teşkil ettiği ileri sürülen ilk husus tapu müdürünü harekete geçirecek bir talebin bulunmamasıdır. TKGM, tapu müdürünü harekete geçirecek bir talep söz konusu olmadıkça terkin işlemine başlanamayacağı kanaatinde. Söz konusu kanaatin hangi hukuki gerekçeye dayandığı belirsizdir. Halbuki yukarıda izah edilen istisnai nitelikteki kanun hükümleri, herhangi bir talep gerekmeksizin tapu müdürünün re'sen harekete geçebileceğini açıkça ön-görmektedir. Tapu idaresinin, kanunun açık hükmünü uygulamamak şeklinde tezahür eden bu tavrını izah etmek güçtür.

⁸⁴ <https://www.tkgm.gov.tr/duzeltim-davasinda-basvuru-sarti> (Erişim: 23.3.2022).

Uygulamada re'sen terkinin yapılmasına engel olduğu düşünülen diğer husus terkin harcı meselesidir. TKGM, terkin için Harçlar Kanunu'nun öngördüğü harcı ödeyecek bir mükellefin bulunması gerektiğini ifade etmektedir. Harçlar Kanunu m. 58/f hükmüne göre, terkin işlemi için tapu harcını ödemekle mükellef olanlar, lehine işlem yapılmış olanlardır. Örneğin taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dair şerhin terkinini halinde ilgili taşınmazın maliki harç ödemekle mükellef kişi sayılacaktır. Aksine hüküm bulunmadıkça, harçların tamamı peşin olarak ödenmeden harca mevzu olan işlem yapılmaz (HK m. 127). Terkin işleminin re'sen yapıldığı hallerde harcın daha sonra ödenebileceğine dair açık bir hüküm bulunmamaktadır. Şu hâlde re'sen terkinin işlevsel hale getirilebilmesi için bu hususta düzenleme yapılmasına ihtiyaç vardır.

Son olarak TKGM, tapu müdürlüğünün sicilde yer alan bir kaydın süresinin dolup dolmadığının veya hukuki olarak kıymetini yitirip yitirmediğinin takibini yapabilmesine imkân bulunmadığını belirtmektedir. Kanaatimizce bu sorunun elektronik tapu sicili sistemi içerisinde kısmen de olsa çözülmesi mümkündür. Söz gelimi, elektronik tapu siciline eklenecek bir yazılımla şerh süresinin sona ermesi halinde tapu müdürüne uyarı gönderen bir sistem geliştirilmesi düşünülebilir. Böylelikle tapu müdürü, uyarı konusu edilen taşınmazın kaydını inceleyerek doğrulama yapabilir. Örneğin bir taşınmazın tapu kütüğünde yer alan kamulaştırma şerhine ilişkin altı aylık sürenin geçtiğine dair sistem uyarı verdiği takdirde, tapu idaresi kamulaştırmayı yapacak olan idarenin gerekli belgeyi ibraz etmediğini tespit edebilir ve şerhin terkinini gerçekleştirebilir.

İsviçre Medeni Kanunu'nda tapu müdürlüğüne kanunda belirtilen hallerde re'sen terkin yetkisi verilmesi, tapu sicilinin maddi hukuk bakımından anlamsız hale gelen tescillerden arındırılması bakımından önemlidir. Kanaatimizce elektronik tapu sicilinin sunacağı imkanlarla beraber ele alındığında, benzer bir düzenlemeye TMK'da yer verilmesi yararlı olacaktır. Zira re'sen terkin imkânı zaten maddi hukuk anlamında sona ermiş bulunan haklar için söz konusu olacaktır. Aksi takdirde gerçekte mevcut olmayan pek çok kayıt tapu sicilinde yer almaya devam edecektir. Bu durum, tapu sicilinin gerçek durumu doğru şekilde yansıtamaması sonucunu doğurur. Ancak belirtmek gerekir ki, kanunda yeni bir düzenleme getirmek tek başına yeterli olmayacaktır. Tapu idaresi, yayınladığı genelgeler yahut duyurular ile, kanun hükümlerinin uygulanmasının önüne geçebilmektedir. Dolayısıyla tapu idaresinin tutumu, kanunda getirilecek bir düzenlemenin işlevsel olup olmaması bakımından önem taşımaktadır.

Terkin işleminde olduğu gibi, düzeltme işleminde de kural olarak tapu memurunun re'sen harekete geçmesi söz konusu değildir. Yalnızca basit yazı yanlışlıkları bakımından tüzük kuralları uyarınca re'sen düzeltme imkânı kabul edilmiştir (TMK m. 1027/3). Ancak bu hükmün uygulama bakımından karşılığının olduğu söylenemez. Zira ana veya yardımcı siciller üzerinde yapılmış hata veya

eksiklikler, çoğunlukla ilgililerce sunulan veya başka idarelerce düzenlenen belgelerden (örneğin mirasçılık belgesi, nüfus kayıtları vs) kaynaklanmaktadır. Bu durumda ilgililerin gerçek durumu kanıtlayıcı belgelere dayalı başvuruları üzerine, istem yevmiye defterine kaydedilerek gerekli düzeltme yapılacaktır (TST m. 74/3).

Tapu Sicili Tüzüğü'nde kayıt düzeltmeleri için müdürlüklere başvuru yapılmasının zorunlu tutulması (m.75/4), uygulamada tapu kaydında yanlış yazılan kimlik bilgilerinin düzeltilmesi talepli davalar bakımından bir dava şartı olarak görülmüştür. Bunun sonucunda tapu müdürlüklerine başvurulmaksızın açılan davaların usulden reddi yönünde kararlar verilmiştir. Meselenin bireysel başvuru yoluyla Anayasa Mahkemesi önüne gelmesi ve mahkemenin hak ihlali kararı vermesi sonrasında ise, tapu kayıtlarındaki kimlik bilgilerine ilişkin yanlışlığın düzeltilmesi için tapu müdürlüğüne başvurulmaksızın doğrudan dava yoluyla talepte bulunulmasının önü açılmıştır.

KAYNAKÇA

- Akçaal, Mehmet. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Akipek, Jale; Akıntürk, Turgut ve Ateş, Derya. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Beta Basım Yayım, 2018.
- Antalya, O. Gökhan ve Topuz, Murat. *Eşya Hukuku Cilt IV/1*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2019.
- Arnet, Ruth. *Kurzkomentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch*. Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2017.
- Arnet, Ruth ve Roth, Nicole. “Die Grundbuchberichtigungsklage im Kontext von Art. 976 ff. und Art. 736 Abs. 1 ZGB”, *Festschrift für Isaak Meier zum 65. Geburtstag*. Zürich: Schulthess Verlag, 2015.
- Atamulu, İsmail ve Köroğlu, Emre. “Türk Borçlar Hukukunda Alacaklı ve Borçlu Sifatlarının Birleşmesi Sebebiyle Borcun Sona Ermesi”, *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XIII, S. 1 (2018), ss. 149-181.
- Ayan, Mehmet. *Eşya Hukuku I: Zilyetlik ve Tapu Sicili*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2020.
- Aybay, Aydın ve Hatemi, Hüseyin. *Eşya Hukuku*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012.
- Ayiter, Nuşin. *Eşya Hukuku*. Ankara: Savaş Yayınları, 1987.
- Badur, Emel ve Turan Başara, Gamze. “Terörle Mücadele Kanunu’nda Düzenlenen Yeni Bir Tasarruf Yetkisi Kısıtlaması Şerhi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2017 (128), ss. 273-306.
- Brückner, Christian ve Kuster, Mathias. *Die Grundstücksgeschäfte - Schweizer Immobiliarsachenrecht für Praktiker*. Zürich: Schulthess Verlag, 2021.
- Deillon-Schegg, Bettina. *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*. Zürich: Schulthess Verlag, 2016.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Eren, Fikret. *Mülkiyet Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Erman, Hasan. *Eşya Hukuku Dersleri*, İstanbul: Der Yayınları, 2020.
- Ertaş, Şeref. *Eşya Hukuku*. İzmir: Barış Yayınları, 2016.
- Esener, Turhan ve Güven, Kudret. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019.
- Genna, Gian Sandro. “Der Untergang von Grundeigentum durch Naturereignisse”, *Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht*, 89/2008, ss. 65-82.
- Göksu, Tarkan. *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*. Zürich: Schulthess Verlag, 2016.
- Gümüş, Mustafa Alper. “Alacaklı ve Borçlu Sifatlarının Birleşmesi (BK m. 116)”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 7, S. 2 (2008), ss. 25-59.
- Gürsoy, Kemal T.; Eren, Fikret ve Cansel, Erol. *Türk Eşya Hukuku*. Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, 1984.
- Hatemi, Hüseyin; Serozan, Rona ve Arpacı, Abdülkadir. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1991.
- Hitz, Flurina. *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*. Zürich: Schulthess Verlag, 2016.
- Homberger, Arthur. *Zürcher Kommentar zum ZGB: Band IV: Das Sachenrecht*. Zürich, 1938.
- Kernen, Alexander. *Schweizerisches Zivilgesetzbuch*. Zürich: Orell Füssli Verlag, 2016.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. *Eşya Hukuku*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2021.

- Kurt, Ekrem. *Tapu Sicilinin Düzeltilmesi*. İstanbul: Kazancı Yayınları, 2004.
- Mooser, Michel. *Commentaire Romand Code Civil II*. Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2016.
- Mühlematter, Adrian ve Stucki, Stefan. *Grundbuchrecht für die Praxis*. Zürich: Orell Füssli Verlag, 2017.
- Nomer, Haluk Nami ve Ergüne, Mehmet Serkan. *Eşya Hukuku*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2020.
- Oğuzman, Kemal; Seliçi, Özer ve Oktay-Özdemir, Saibe. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2021.
- Öncü, Azim. “Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Hakka İlişkin Terkin Edilmemiş Şerhin Etkisi ve Yargıtay’ın Konuya Yaklaşımı”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 11, S. 2 (2020), ss. 649-664.
- Burak Özen, “Elbirliği ile Malik Olanlardan Biri Tarafından Yapılan Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Şerhi”, *Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları*, C. I, Eşya Hukuku, İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2017, ss. 151-191.
- Pellascio, Michel. *Schweizerisches Zivilgesetzbuch*. Zürich: Orell Füssli Verlag, 2016.
- Pfammatter, Aron. *Schweizerisches Zivilgesetzbuch*. Zürich: Orell Füssli Verlag, 2016.
- Polat, Hatice. *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Kişisel Hakların Şerhi*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2022.
- Reisoğlu, Safa. *Türk Eşya Hukuku*. Ankara: Sevinç Matbaası, 1984.
- Rüegg, Jonas. “Die Rolle des Grundbuchverwalters nach dem Vorkaufsfall”, *Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht*, 99/2018, s. 133-150.
- Saymen, Ferit Hakkı ve Elbir, Halid Kemal. *Türk Eşya Hukuku Dersleri*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1963.
- Schmid, Jörg. *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*. Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.
- Schmid, Jörg. “Das Dienstbarkeitsrecht im Lichte der Revision des Immobiliarsachenrechts”, *Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht*, 93/2012, ss. 154-169.
- Sirmen, A. Lale. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2020.
- Sütçü, Mustafa Nezh. *Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010.
- Şahan, Gökhan. *Tapu Sicilinde Kişisel Hakların Şerhi*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2020.
- Tekinay, Selahattin Sulhi; Akman, Sermet; Burcuoğlu, Haluk ve Altop, Atilla. *Tekinay Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1989.
- Thurnherr, Christoph. *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*. Zürich: Schulthess Verlag, 2016.
- Ünal, Mehmet. “Malik Lehine Sınırlı Ayni Hak Kavramı”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 12, S. 1 (2008), ss. 223-236.
- Ünal, Mehmet ve Başpınar, Veysel. *Şekli Eşya Hukuku*. Ankara: Savaş Yayınevi, 2020.
- Yavuz, Cevdet; Acar, Faruk ve Özen, Burak. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. İstanbul: Beta Basım Yayın, 2022.