

KADASTRO KANUNU'NUN TAKSİM VE KISMİ İKTİSAP BAŞLIKLILIK 15. MADDESİNİN BELİRLİLİK İLKESİ ÇERÇEVESİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

*Evaluation of Provisions of Article 15 of the Cadastre Law Titled Partition
and Partial Acaustion within the Framework of the Principle*

Hayriye ŞEN DOĞRAMACI*

ÖZET

Türk Medeni Kanunu'nda yer alan aynı haklara ilişkin düzenlemeler, aynı haklara hâkim olan temel ilkelere dayanır. Aynı haklara hâkim olan temel ilkeler Türk Medeni Kanunu'nun yanı sıra aynı haklara ilişkin her türlü düzenlemenin de esasını oluşturur. Ancak kimi zaman özel hukuk kökenli bazı kanunlarda aynı haklara ilişkin hükümler getirilirken aynı haklara hâkim olan ilkelere uymaktan ödün verildiği görülmektedir. Sözü edilen duruma örnek teşkil eden kanunlardan biri de 3402 sayılı Kadastro Kanunu'dur. Anılan Kanun'un bazı hükümlerinde aynı haklara egemen olan ilkelere bağdaşmayan çözümlerin benimsendiği görülmektedir. Bu çalışmada inceleme konusu edilen düzenleme Kadastro Kanunu'nun Kısmi İktisap ve Taksim başlıklı on beşinci maddesidir. Anılan madde aynı haklara hâkim olan ilkelere biri olan belirlilik ilkesi çerçevesinde incelenecektir. Belirlilik ilkesi, aynı hak konusu şeyin mevcut ve belirli olmasını ve aynı zamanda bütünüyle aynı hakka konu edilmesini gerektirir. Buradan hareketle aynı hak konusu şeyin taşınmaz olması halinde İmar Kanunu uyarınca taşınmazdan ayrılan her bir parselde tapuda ayrı bir sayfa açılarak devrinin yapılması gerekir. Ancak Kadastro Kanunu'nun on beşinci maddesinde taşınmazların kısmi İktisap ve paylaşılmasında farklı bir usul benimsenmiştir.

Anahtar Kavramlar: Kadastro, aynı hak, belirlilik ilkesi, taşınmaz, paylaşma

ABSTRACT

The regulations on real rights in rem in the Turkish Civil Code are based on the fundamental principles governing real rights in rem. The basic principles governing the rights in rem constitute the basis of the Turkish Civil Code, as well as all other regulations regarding the rights in rem. However, it is sometimes observed that some laws of private law origin compromise the principles governing in rem rights while introducing provisions on in rem rights. One of the laws that constitutes an example of the aforementioned situation is the Cadastral Law No. 3402. It is observed that

➤ *Bu makale Etik Kurul İznine tabi değildir/This article is not subject to Ethics Committee Permission.*

➤ *Makale Geliş Tarihi/Article Received Date: 14.11.2022*

➤ *Yayın Kurulu Kabul Tarihi/Editorial Board Acceptance Date: 13.06.2023*

* Dr. Öğr. Üyesi, Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi, hayriyes@anadolu.edu.tr, <https://orcid.org/0000-0002-9186-4407>.

some provisions of the aforementioned Law adopt solutions that are incompatible with the principles governing real rights in rem. The regulation analysed in this study is the fifteenth article of the Cadastral Law titled Partial Acquisition and Partition. The aforementioned article will be analysed within the framework of the principle of certainty, which is one of the principles governing the real rights in rem. The principle of definiteness requires that the thing subject to the right in rem must be present and definite and at the same time be subject to the right in rem in its entirety. From this point of view, if the thing subject to the right in rem is immovable, each parcel separated from the immovable in accordance with the Zoning Law must be transferred by opening a separate page in the title deed. However, in the fifteenth article of the Cadastral Law, a different procedure has been adopted for the partial acquisition and distribution of immovables.

Key Words: Cadastre, real right, principle of clarity and definiteness, real property, partition

GİRİŞ

Türk Medeni Kanunu'nun Eşya Hukuku kitabında, zilyetlik ve tapu sicili- nin yanı sıra aynı haklara ilişkin hükümlere yer verilmiştir. Aynı haklar Türk Medeni Kanunu'nda ayrıntılı şekilde düzenlenmiştir. Bu kapsamda aynı hak- ların kazanılması, hükümleri ve sona ermesi konularına yer verilmiştir. Türk Medeni Kanunu'nda söz konusu düzenlemeler yapılırken aynı hakların ya- zılı olmayan ilkelerinden yararlanılmıştır. Söz konusu ilkeler tarih boyunca toplumsal gelişmeler ve doktrindeki tartışmalarla şekillenmiştir. Aynı hakkı karakterize eden ilkeler aynı haklara konu alan düzenlemelerinde temelinde yer alır. Aynı haklara hâkim olan ilkelerden biri belirlilik ilkesidir. Belirlilik ilkesinin ilk nüvelerine Roma hukukunda rastlamak mümkündür¹. Belirlilik ilkesi, aynı hak konusu şeyin mevcut ve belirli olmasını yine hak konusu şeyin bütünüyle aynı hakka konu edilmesini gerektirir².

Aynı haklara egemen olan ilkelerden zaman zaman çeşitli gerekçelerle uzak- laşıldığı bilinmektedir. Kadastro sırasında da belirlilik ilkesine aykırı düzenle- melerle karşılaşılmaktadır. Kadastro, çeşitli şekillerde tanımlanmakla birlikte, geniş anlamda veya hukuki anlamda kadastro denildiğinde, bir taşınmazın sı- nırlarının, türünün yüz ölçümünün belirlenmesinin yanı sıra taşınmazlar üye-

¹ Özcan Çelebican Karadeniz, *Roma Eşya Hukuku*, Ankara, (Turhan 2015) 26; Özlem Söğütü, *Roma Özel Hukuku*, (Seçkin 2021) 615.

² Mehmet Akçaal, *Eşya Hukuku*, (Yetkin 2021) 35; Jale G. Akipek, *Türk Eşya Hukuku, Zilyetlik ve Tapu Sicili*, (AÜHF Yayınları 1972) 16; Gökhan Antalya/Murat Topuz, *Eşya Hukuku C. IV/1*, (Seçkin 2019) 567 s. 157; Jürgen F. Baur/ Rolf Stürner, *Sachenrecht*, (C.H. Beck 2009) 39; Çelebican Karadeniz, s. 26; Fikret Eren/Veyssel Başpınar, *Toprak Hukuku*, (Savaş 2017) 243; Manfred Wolf/Marine Wellenhofer, *Sachenrecht*, (C. H. Verlag 2011) 17; Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, (Filiz 2021) 32; Hanns Prütting, *Sachenrecht*, (C. H. Beck, 2010) 11; Söğütü/Erişgin, s. 615; Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, (Yetkin 2021) s. 34.

rindeki hakların tespiti ve tapuya yazılması anlaşılır³. Kadastro kanununda yer alan özellikle mülkiyet hakkının tespitine ilişkin hükümler kadastro öncesinde mevcut olan fiili durumun hukuki bir zemine kavuşturulması amacına hizmet eder. Kadastro faaliyeti bir süreçtir. Bir bölgede kadastro faaliyetine başlanacağı ilan edildiği andan itibaren başlayan bu süreçte mümkün olduğunca doğru tespit ilkesine bağlı kalınarak hak sahipliğinin gecikmeksizin belirlenmesi amaçlanır⁴. Kadastro Kanunu hükümleri incelendiğinde kadastro ekibi tarafından yapılacak tespitler, bu tespitlere yapılacak itirazlar için belirlenen sürelerin oldukça kısa tutulduğu⁵ yine, kadastro mahkemesinde görüleceği belirlenen uyuşmazlıkların çözümünde yazılı yargılama usulünün yerine basit yargılama usulünün benimsendiği görülür⁶.

Kadastro faaliyetini karakterize eden bu özellikler nedeniyle, Kadastro Kanunu'nda aynı haklara egemen olan ilkelerle bağdaşmayan çözümlere başvurulduğu görülür. Taşınmazların kısmen iktisabını ve paylaşılmasını konu alan Kadastro Kanunu'nun 15. maddesinde yer alan düzenleme belirlilik prensibi bakımından getirdiği farklılıklar nedeniyle incelemeye değer görülmüştür. Gerçekten de Kadastro Kanunu'nda taşınmazların kısmi iktisabı ve paylaşılmasında Türk Medeni Kanunu'ndan farklılık gösteren çözümlere yer verilmiştir.

I. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI

A. Genel Olarak

Türk Medeni Kanunu'nda taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından esas alınan ayırım, taşınmaz mülkiyetinin tescille veya tescilden önce kazanımı şeklindedir. TMK m. 705/I' de "*Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur*" denilerek taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında tescilin kural

³ Akçaal, 220; Antalya/Topuz, 596; Sirmen, 155.

⁴ Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku C. I.*, (Seçkin 2016) 299; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, 192; Ünal/Başpınar, 329.

⁵ KK m. 4/II "Kadastro müdürü, kadastrosuna başlanacak mahalleyi veya köyü en az 15 gün önce bölge merkezi ile çalışma alanı ve komşu köy, mahalle ve belediyelerde alışılmış vasıtalarla duyurur". KK m. 4/XI "Kadastro müdürü, bu itirazı inceleyerek yedi gün içerisinde karara bağlar. İlgililer hazırsa tefhim, değilse derhal tebliğ edilen bu karara karşı yedi gün içerisinde kadastro mahkemesine itiraz edilebilir. Bu itiraz, duruşmasız ve gerektiğinde mahallinde inceleme yapılarak, on beş gün içinde kesin karara bağlanır. Ancak; tespit edilen bu sınıra karşı kesinleşmiş mahkeme kararı var ise aynı konuda itirazda bulunulamaz".

⁶ Süleyman Sapanoğlu, *Yenileme ve Kullanım Kadastrosu*, (Adalet Yayınevi) 117; Yazar Kadastro kanununun uygulamasından kaynaklanan uyuşmazlıklarda basit yargılama usulünün davaların uzamaması için tercih edildiğini belirtmekle birlikte, seçilen usulün bizzat yargılamanın uzamasına yol açtığını ifade etmektedir: Hüseyin Turan, 'Kadastro Davalarının Kadastro Kanunu Dolayısıyla Uzamasının Nedenleri ve Bir Öneri', Terazi Hukuk Dergisi, C. 6, S. 61, s. 69-72, 2011, s. 71.



olduğu hüküm altına alınmıştır (mutlak tescil ilkesi)⁷ Bu nedenle taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanıma yol açan sebepler, ancak Kanunun bu yolla kazanıma işaret ettiği durumlarla sınırlıdır (nisbi tescil ilkesi)⁸ Taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanımına yol açan sebeplerin bir kısmı TMK m. 705/II' de sayılmıştır. Anılan hükme göre, “*miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır.* Taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanımına yol açan sebepler TMK m. 705/II' de sayılanlarla sınırlı değildir. Türk Medeni Kanunu'nun başka hükümlerinde, Türk Ticaret Kanunu'nda ve hatta bazı özel Kanunlarda taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanım hallerine yer verilmiştir⁹.

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından Türk Medeni Kanunu'nda yapılan tescille ve tescilsiz kazanım ayrımının yanı sıra doktrinde taşınmaz mülkiyetinin kazanılması aslen ve devren kazanım başlığı altında incelenir. Mülkiyetin aslen ve devren kazanımı ayrımı hakkın kazanılmasının bir önceki malikin mülkiyet hakkına dayanıp dayanmadığı esas alınarak yapılır. Taşınmaz mülkiyetinin önceki malikin mülkiyet hakkına dayanılarak kazanılmadığı durumlarda taşınmaz mülkiyetinin aslen kazanıldığından söz edilir¹⁰. Bir taşınmazın aslen kazanılmasına yol açan sebeplere örnek olarak, işgal, cebri artırma, ihale, kazandırıcı zamanaşımı gösterilebilir¹¹. Taşınmaz mülkiyetinin

⁷ Akçaal 388; Akipek 353; Jale Akipek/Turgut Akıntürk/Derya Ateş, *Eşya Hukuku*, (Beta 2018), 463; Antalya/Topuz 567; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku C. II*, (Seçkin 2016) 157; Breitschmid, Peter/Alexandra Jungo, *Sachenrecht Art. 641-977 ZGB, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, (Schulthess Juristische Medien AG 2016) Art. 656, Rn. 1; Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku*, (Yetkin 2011) 199; Fikret Eren/Veyssel Başpınar, *Toprak Hukuku*, (Savaş 2017) 243; Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku*, (Bariş 2018) 272; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, 409.

⁸ Akçaal 388; Akipek 353; Akipek/Akıntürk/Ateş, 463; Antalya/Topuz, 568; Ayan, C.II 157; Breitschmid/Jungo, Art. 641-977 ZGB, Art. 656, Rn. 15; Eren/Başpınar, 243; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir 409; Mehmet Ünal/Veyssel Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, (Savaş 2017) 288, 335.

⁹ TMK m. 54 gereğince, kişiliği sona eren bir tüzel kişinin mallarının kamu kurum veya kuruluşuna geçmesi, TMK m. 105 gereğince, vakfa özgülünen taşınmazın mülkiyetinin vakfa özgülünmesi, TMK m. 257 uyarınca, mal rejimi sözleşmesi sonucu meydana gelen mülkiyet değişikliği, TMK m. 708'e göre yeni arazi oluşması, TTK m. 127 ve m.128 gereğince, ticaret ortaklıklarına sermaye olarak taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak kazanılması, TTK m. 11/III ve TTK m. 153/I uyarınca, ticaret ortaklıklarının birleşmesi ve ticari işletme devri, 5543 sayılı İskan Kanunu uyarınca tahsis. TMK m. 705/II dışında sayılan tescilden önce taşınmaz mülkiyetinin kazanıldığı durumları örnekler.

¹⁰ Akçaal 388; Ayan C.II 156; Eren, 198; Turhan Esener/Kudret Güven, *Eşya Hukuku*, (Yetkin 2017) 237; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 407; Sirmen 340.

¹¹ Esener/Güven 234; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 407; Taşınmazın aslen kazanılması Medeni Kanun ile sınırlı değildir. Belediye Kanunu'nun 159. maddesi, 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 7. maddesi aslen kazanımı örnekler.

önceki malikin mülkiyet hakkına dayanılarak kazanılması halinde ise mülkiyetin devren kazanıldığından söz edilir¹². Taşınmaz mülkiyetinin devren kazanıldığı durumlarda cüz'i halefiyetten veya külli halefiyetten söz edilir¹³. Taşınmaz mülkiyetinin aslen ve devren kazanılmasının yanı sıra taşınmaz mülkiyetinin kanunda belirtilen belirli süre ile devam eden nitelikli zilyetliğe dayanılarak kazanılması halinde zamanaşımı ile kazanımdan söz edilir¹⁴. Türk Medeni Kanunu'nda taşınmaz mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılması iki farklı hükümle düzenlenmiştir. Bunlardan ilki "Olağan Zamanaşımı" başlığını taşıyan TMK m.712 diğeri "Olağanüstü Zamanaşımı" başlığını taşıyan TMK m. 713'dür.

B. Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılmasında Belirlilik İlkesi

1. Kural

Belirlilik ilkesi, aynı haklara hâkim olan temel ilkelere biridir¹⁵. Aynı haklara egemen olan diğer ilkeler gibi belirlilik ilkesi de uzun yıllar devam edegelen uygulamaların ve bilimsel tartışmaların bir sonucudur¹⁶. Anılan ilke aynı haklara egemen olan diğer ilkelerle birlikte aynı hakların doğumu, kazanılması ve devri sırasında esas alınır. Belirlilik ilkesi aynı haklara egemen olan ilkelere açıklik ilkesinin, tamamlayıcısı ve uzantısıdır¹⁷.

Belirlilik ilkesi, mevcut ve belirli bir şeyin, bütünüyle aynı hak konusu olmasını ifade eder¹⁸. Aynı haklar alanında belirlilik ilkesinin kabulü borçlandırıcı işlemlerden farklı olarak, mevcut olmayan bir şeyin aynı hakka konu edilmesine engel olur¹⁹. Yine belirlilik ilkesi nedeniyle kural olarak malvarlığının

¹² Akçaal 388; Ayan C.II, 156; Esener/Güven 213; Eren198; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 407; Sirmen 340.

¹³ Akçaal 388; Ayan C.II, 156; Eren 198; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, 407.

¹⁴ Akçaal 426; Eren 256; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 487; Sirmen 393.

¹⁵ Akçaal, 34; Antalya/Topuz, 132; Ayan C.I, 57; Breitschmid/Jungo, Art. 641-977 ZGB, Art. 641, Rn. 22; Eren/Başpınar, 244; Karl Larenz/Manfred Wolf, *Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts*, (C.H. Beck, 2004), § 15, Rn. 12; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 31; Söğütlü Erişgin 615; Rona Serozan *Eşya Hukuku I*, (Filiz 2014) 62.

¹⁶ Serozan 62

¹⁷ Faruk Acar, *Rehin Hukuku Dersleri*, (Vedat 2017), 44; Faruk Acar, *Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi*, (Turhan 2008) 145-146; Serozan 67.

¹⁸ Acar, *Rehin Hukuku Dersleri*, 44; Akçaal 35; Akipek 16; Antalya/Topuz 157; Jürgen F. Baur/Rolf Stürmer, *Sachenrecht*, (C.H. Beck, 2009) 39; Çelebican Karadeniz 26; Eren/Başpınar 244; Manfred Wolf/Marine Wellenhofer, *Sachenrecht*, (C. H. Verlag 2011) 17; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 32; Hanns Prütting, *Sachenrecht*, (C. H. Beck 2010) 11; Söğütlü Erişgin, 615; Sirmen 34.

¹⁹ Baur/Stürmer 40; Çelebican Karadeniz 26; Eren/Başpınar 244; Söğütlü Erişgin 615; Serozan 223; Prütting, 137.

tümü üzerinde tek bir işlemle tasarrufta bulunmak mümkün değildir²⁰. Anılan kuralın istisnası niteliğindeki düzenlemelere hem Türk Medeni Kanunu, hem 6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu'nda ve Türk Ticaret Kanunu'nda rastlanmaktadır.

Belirlilik ilkesi bir yandan yukarıda sözü edildiği gibi aynı hak konusu şeyin mevcut ve belirli olmasını diğer yönüyle bir şeyin bütünüyle aynı hak konusu olmasını gerektirir. Bu nedenle bir şeye ilişkin tasarruflar onun bütünüyle parçalarını da kapsar²¹. Bütünüyle parça TMK m. 684'te şu şekilde tanımlanmıştır: “Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünüyle parçalarına da malik olur. Bütünüyle parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır”. Bütünüyle parça ile asıl şey arasında sıkı bir maddi ve ekonomik bağıllık söz konusudur²². Bu nedenle kanunu koyucu hiçbir istisna gözetmeksizin bütünüyle parçayı aslın kaderine tabi kılmıştır²³ (accessio cedit principali)²⁴.

Belirlilik ilkesi, Türk Medeni Kanunu'nda genel bir hükümlerle düzenlenmemiştir. Böyle olmakla birlikte anılan ilke taşınmazlar açısından TMK m. 854/I'de hüküm altına alınmıştır. Anılan hükme göre, “Rehin kurulurken, konusu olan taşınmazın belirtilmesi gerekir”. TMK m. 854/I'de belirlilik ilkesi taşınmazlar bakımından ve rehin hakkı çerçevesinde düzenlenmiştir. Anılan hükümde her ne kadar rehin hakkından söz ediliyorsa da taşınır veya taşınmaz eşyanın her türlü aynı hakka konu edilmesi sırasında belirlilik ilkesine riayet edilmesi genel ilkedir.

²⁰ Eren/Başpınar 244; Prütting 11.

²¹ Acar, *Rehin Hukuku Dersleri*, 44; Akçaal 35; Antalya/Topuz 158; Ayan C.I, 57; Eren/Başpınar 244; Larenz/Wolf, §15, Rn. 12; Prütting 11; Söğütlü 615.

²² Akçaal 331; Breitschmid/Jungo, Art. 641-977 ZGB, Art. 642, Rn. 4,6; Eren, 56; Esener/Güven, 251; Serozan, 222; Sirmen 286, karşı. bütünüyle parçanın kabulü için ayrıca ekonomik açıdan da işlevsel bir bağlantı aranmasının kanunun amacı içinde olmadığını kabul etmek gerekir. Böylece bir duvarın içine herhangi bir ekonomik amaç olmaksızın yerleştirilmiş bir tablonun bütünüyle parça olduğunu kabul etmek gerekir: Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 328.

²³ Akçaal 334; Breitschmid/Jungo, Art. 641-977 ZGB, Art. 642, Rn. 11; Esener/Güven 254; Serozan 223.

²⁴ Diegesta 34.2.19.13. Ulpianus “Şimdi altın ve gümüşten yapılmış şeylere takılan değerli taşları tartışalım. Sabinus, küçük şeyin büyük şey tarafından kapsanması nedeniyle, mücevherlerin altın ve gümüşün bütünüyle parçası olduğunu söyler. Bu doğru bir biçimde ifade edilmiştir. Bazen iki eşyadan hangisinin bütünüyle parça olduğunu belirleyemiyoruz. Bütünüyle parça ana malı takip ettiği için bunlardan hangisinin diğerini süslemek amacıyla kullanıldığını dikkate almalıyız. Bu nedenle bardaklara, altın ya da gümüş tabaklara takılan mücevherler bütünüyle parçadır”. Cengiz Koçhisarlıoğlu/Özlem Söğütlü Erişgin, *Roma Hukukundan Günümüz Hukukuna Işık Tutan İlkeler, Kavramlar ve Digesta Metinleri*, (Seçkin 2022) 30.

2. Türk Medeni Kanunu'na Göre Belirlilik İlkesinin İstisnaları

Her ne kadar belirlilik ilkesinin aynı haklar alanında hâkim olan temel ilkelere biri olduğu kabul edilse de kanunlarda sözü geçen kuralın istisnalarına rastlamak mümkündür. Belirlilik ilkesine istisna teşkil eden durumların önemli bir bölümü Türk Medeni Kanunu'nda ve Türk Ticaret Kanunu'nda yer alır²⁵. Yine Türk Borçlar Kanunu'nda da belirlilik ilkesine aykırılık teşkil eden durumlarla karşılaşmaktadır²⁶.

a. Kat Mülkiyeti

Bir şeyin bütünüyle aynı hakka konu olabileceğini ifade eden belirlilik ilkesinin istisnalarından biri Kat mülkiyetidir²⁷. Kat mülkiyetine ilişkin düzenlemeler Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun birinci maddesinde kat mülkiyeti düzenlenmiştir. Anılan hükme göre, tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, kat mülkiyeti adıyla bağımsız bir mülkiyet hakkından söz edilir. Kat mülkiyeti adı verilen bağımsız mülkiyet hakkı, paylı mülkiyet esaslarına göre o bağımsız bölümün değeri ile orantılı olarak özgülenen arsa payı ile paylı maliklerin ortak yerler üzerinde sahip oldukları pay ile ayrılmaz bir bütün oluşturur²⁸. Şöyle ki, bağımsız bölüm üzerinde tasarruf edilmekle kendiliğinden arsa payı ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payı üzerinde de tasarruf edilmiş olunur.

²⁵ Ticaret hukuku alanında belirlilik ilkesinin istisnasını oluşturan durumların başlıcalarını şu şekilde sıralamak mümkündür. 6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu m. 5/II "Ticari işletme ve esnaf işletmesinin tamamı üzerinde rehin kurulması hâlinde, rehlin kuruluşu anında işletmenin faaliyetine tahsis edilmiş olan her türlü varlık; bir işletmenin belirli bir taşınır varlık grubunun bir bütün olarak rehnedilmesi hâlinde ise bu gruba dahil varlıkların tamamı rehnedilmiş sayılır". TTK m. 11/III'e göre, "Ticari işletme, içerdiği malvarlığı unsurlarının devri için zorunlu tasarruf işlemlerinin ayrı ayrı yapılmasına gerek olmaksızın bir bütün hâlinde devredilebilir ve diğer hukuki işlemlere konu olabilir...", TTK m. 136/IV "Birleşmeyle, devralan şirket devrolunan şirketin malvarlığını bir bütün hâlinde devralır. Birleşmeyle devrolunan şirket sona erer ve ticaret sicilinden silinir". Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Erman Benli, 'Aynı Haklarda Belirlilik İlkesinin İstisnaları' *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C. 25, S. 1, 2019, s. 280 vd.

²⁶ Türk Borçlar Kanunu'nun 202 ve 203. maddelerinde belirlilik ilkesine aykırılık teşkil eden durumlardan söz edilir. TBK m. 202 "Bir malvarlığını veya bir işletmeyi aktif ve pasifleri ile birlikte devralan, bunu alacaklılara bildirdiği veya ticari işletmeler için Ticaret Sicili Gazetesinde, diğerleri için Türkiye genelinde dağıtım yapılan gazetelerden birinde yayımlanacak ilanla duyurduğu tarihten başlayarak, onlara karşı malvarlığındaki veya işletmedeki borçlardan sorumlu olur". TBK m. 203 "Bir işletme, başka bir işletme ile aktif ve pasiflerin karşılıklı olarak devralınması ya da birinin diğerine katılması yoluyla birleştirilirse, her iki işletmenin alacaklıları, bir malvarlığının devralınmasından doğan haklara sahip olup, bütün alacaklarını yeni işletmeden alabilirler".

²⁷ Akçaal 35; Acar 339; Benli, s. 282; Karadeniz Çelebicin 27; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 689.

²⁸ Benli, s. 282; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 690; Sirmen 495.

Kat mülkiyeti kanunu'nda yer alan düzenleme tarzı eşyanın bütünüyle aynı hak konusu olacağını ifade eden belirlilik ilkesine aykırılık teşkil eder.

İsviçre Medeni Kanunu'nda kat mülkiyeti düzenlenirken ülkemizden farklı bir yol izlenmiştir²⁹. İsviçre kanun koyucusu kat mülkiyetini düzenlerken belirlilik ilkesini göz ardı etmemiş; kat mülkiyetine konu yapının tamamı üzerinde tek bir mülkiyet hakkı olduğunu, kat maliklerinin sözü edilen tek mülkiyet hakkına konu yapı üzerinde paylı mülkiyet hakkının bulunduğu kabul etmiştir³⁰. İsviçre'de yapılan kanuni düzenleme ile kat malikleri kendilerine ayrılan bağımsız bölüm üzerinde münhasır yararlanma sağlayan özel bir paylı mülkiyet statüsüne tabi kılınmıştır.

Tatil ihtiyacının karşılanmasında bir taşınmazdan dönemli yararlanmayı konu alan devre mülk hakkı, gerek yurt içinde gerek yurt dışında sunduğu yeni olanaklarla kendisine önemli bir yer edinmiştir. Devre mülk hakkına ilişkin düzenlemeler Kat mülkiyeti Kanunu içerisinde yer alır. Devre mülk hakkı Kat Mülkiyeti Kanunu içerisinde yer almakla birlikte, düzenlenmesi bakımından kat mülkiyetinden ayrılır.

Devre mülk hakkı, KMK m. 57'de hüküm altına alınmıştır. Anılan hükme göre, “*Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir. Bu hakka devre mülk hakkı denir*”. Devre mülk hakkı sayesinde taşınmazın paylı maliklerine, devre mülke konu taşınmazdan dönemli yararlanma hakkı sağlanmıştır³¹.

Devre mülk hakkının niteliği konusunda doktrinde ileri sürülen farklı görüşler³² olmakla birlikte kanımızca burada devre mülk hakkına elverişli bir

²⁹ İsviçre'de Kat mülkiyetine ilişkin düzenlemeler, ayrı bir kanunla değil, ZGB içerisinde 712a-712t maddeleri arasında düzenlenmiştir.

³⁰ Amédéo Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum Kommentar der Artikel 712a bis 712t des schweizerischen Zivilgesetzbuches*, (Schulthess 2014), Rn. 5; Konu ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 690 vd; Kemal Oğuzman, Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre'de ve Türkiye'de Hazırlanan Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi, Journal of Istanbul University Law Faculty, 1960, dergipark.org.tr.22.10.2022.

³¹ Baur/Stürner, 400; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 835; Serozan 5; Sirmen 535.

³² Devre mülk hakkının hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Bu konuda doktrinde savunulan bir görüşe göre devre mülk hakkı kanunda her ne kadar irtifak hakkı şeklinde nitelendirilmişse de burada teknik anlamda bir irtifaktan söz etmek mümkün değildir. Devre mülk hakkını irtifak hakkı olarak nitelendirmeyen görüşün yanı sıra, söz konusu hakkın bir irtifak hakkı olduğunu kabul eden ancak bu defa da irtifak hakkının niteliği konusunda farklılık gösteren görüşler mevcuttur. Devre mülk hakkını irtifak hakkı olarak nitelendiren yazarlardan bir kısmı devre mülk hakkını kendine özgü olumlu bir irtifak hakkı şeklinde nitelendirirken diğerleri bu hakkı düzensiz irtifak şeklinde nitelendirmektedir. Son olarak devre mülk hakkının paylı mülkiyet temelinde dayalı bir irtifak hakkı olduğu da savunulmuştur: Devre

taşınmazın paylı malikleri lehine tanınan kendine özgü bir irtifak bulunduğu şeklinde ifade edilen doktrin görüşüne katılmak mümkündür. Devre mülk hakkını bu şekilde nitelendirdiğimizde ise ülkemizdeki kat mülkiyetine ilişkin yasal düzenlemeden farklı olarak devre mülk hakkına ilişkin düzenlemenin belirlilik ilkesine aykırı düştüğü ifade edilemez.

b. Taşkın İnşaat

TMK m. 725 'de hüküm altına alınan taşkın inşaat üst arza tabidir³³ şeklinde ifade edilen hukuk ilkesinin istisnalarından biridir. Üstün arza tabi olması diğer bir ifadeyle tasarruf işlemleri bakımından üstün kaderinin arzın kaderine tabi kılınması, bütünleyici parçanın aslın kaderine tabi olacağı yönündeki kuralın bir yansımasıdır³⁴. Bu nedenle TMK m. 684'e göre bütünleyici parça sayılan şeyler ile kanun gereği bir taşınmazın bütünleyici parçası olduğu kabul edilen, yapılar, bitkiler, kaynaklar ve doğal ürünler arzın konu edildiği tasarruf işlemlerine dahil kabul edilirler.

Taşkın yapı, yapının bir bölümünün yapıyı yapan malike ait taşınmazda bir bölümünün ise komşu taşınmazda bulunması hali olarak ifade edilebilir³⁵. Söz konusu taşkınlık, komşu taşınmazın yüzeyine, toprak ve hava tabakasına ilişkin olabilir³⁶. Sözü geçen taşkınlığın bir hava tabası taşkınlığında ziyade toprak arza etkili bir taşkınlık olması halinde belirlilik ilkesine ilişkin problem daha açıklık kazanır³⁷.

TMK m. 725'te iki farklı olasılık düzenlenmiştir. Bir taşınmaz malikinin komşu taşınmazda bulunan taşkın yapı üzerindeki hak sahipliği taşkın yapı sahibi ile komşu taşınmaz maliki arasındaki bir irtifak sözleşmesinden kaynaklanmış olabilir³⁸. TMK m. 725/I'de bu olasılıkta, taşkın yapı kısmının taşkın yapıyı yapan malike ait taşınmazın bütünleyici parçası olduğu ifade edilmiştir. TMK m. 725/II'de düzenlenen ikinci halde ise komşu taşınmaza taşınmaz yapı kısmı üzerinde yapının sahibine tanınan bir irtifak hakkı mevcut değildir. Bu durumda komşu taşınmazın maliki tarafından süresi içerisinde-taşkın yapıyı

mülk hakkının niteliğine ilişkin farklı görüşler için bkz. Eren 183; Esener/Güven 315; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 837; Sirmen 535.

³³ Üst arza tabidir kuralının kökeni Roma Hukukuna dayanır. Gaius Institutiones 2. 73: "Bizim toprağımıza inşa edilen şey, başkasının adına inşa edilse dahi doğal hukuk gereğince zira üstün mülkiyeti toprağın mülkiyetini izler": Koçhisarlıoğlu/Söğütü Erişgin 77.

³⁴ Rona Serozan, 'Komşunun Arsasına Taşınmaz Yapı', *Journal of Istanbul University Law Faculty*, (dergiparkorg.tr) (12.11.2022), 360.

³⁵ Eren 348; Serozan *Komşu* 360.

³⁶ Akçaal 466; Eren 348; Sirmen 436.

³⁷ Yazar taşkınlığın arza etkili bir taşkınlık olması halinde adeta taşınmazın görünmez bir ipele ikiye bölündüğünden söz eder: Serozan *Komşu* 362.

³⁸ Akçaal 466; Eren 349; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 583; Sirmen 437.

öğrendiği tarihten itibaren 15 gün- yapının yıktırılması talebinde bulunulabilir. Eğer komşu taşınmaz sahibi süresi içerisinde yıktırma talebinde bulunmamış veya talebi reddedilmişse, taşkın yapının sahibi iyiniyetli olmak koşuluyla uygun bir bedel karşılığında kendisine bir irtifak hakkı tanınması ya da taşan kısmın mülkiyetinin kendisine devrini isteyebilir.

TMK m. 725'te düzenlenen her iki olasılıkta da taşan yapı kısmı üzerinde arazi maliki dışında bir başkasının aynı hak sahibi olacağı kabul edildiğinden belirlilik ilkesine istisna teşkil eder.

c. Üst Hakkı

Üst hakkı, TMK m. 726, m. 826, m. 836'da düzenlenmiştir. TMK m. 826/1'göre, “Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Hükmün lafzından da anlaşılacağı üzere üst hakkının konusunu bir başkasına ait arazinin altında veya üstündeki yapıda mülkiyet hakkı sahipliği oluşturur³⁹. Üst hakkına konu taşınmaz üzerinde arazi malikinin mülkiyet hakkı devam eder⁴⁰. Üst hakkını karakterize eden bu özellik TMK m. 726/1'de şu şekilde ifade edilmiştir. “Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur”. Bu özelliği nedeniyle de üst hakkı aynı haklara hâkim olan ilkelerden belirlilik ilkesinin istisnasını oluşturur. Üst hakkı da yukarıda sözünü ettiğimiz taşkın yapı gibi üst arza tabidir şekilde ifade edilen kuralın istisnalarından biridir⁴¹.

ç. Mecra Hakkı

Mecra hakkı TMK m. 727'de, m. 726'da hüküm altına alınan üst hakkının hemen ardından düzenlenmiştir. İkisinin de ortak noktası bir arazideki yapının o arazinin mülkiyetine tabi olması kuralının istisnasını oluşturmalarıdır. Mecra, doktrinde kuvvet ve maddeleri taşımaya ve aktarmaya yarayan yapı şeklinde tanımlanır⁴². Yine öğretilde mecra hakkından söz edebilmek için söz konusu maddelerin akıcı nitelikte olması gerektiği kabul edilir⁴³. Mecra içinde

³⁹ Akipek/Akıntürk/Ateş 539; Esener/Güven 446; Göksu Tarkan, *Sachenrecht Art. 641-977 ZGB, CHK - Handkommentar zum Schweizerisches Privatrecht*, Art. 675, Rn. 3, 2016.

2016 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 575, 990; Sirmen 613

⁴⁰ Akipek/Akıntürk/Ateş 539; Esener/Güven 446; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 575; Sirmen 613; Tarkan, CHK Art. 675, Rn. 6.

⁴¹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, 572; Sirmen, 433; Tarkan, CHK Art. 675, Rn. 1.

⁴² Akçaal, 470; Akipek/Akıntürk/Ateş 540; Ayan, C.II, 336; Eren 355; Esener/Güven, 266; Sirmen, 434; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, 578; Tarkan, CHK Art. 676, Rn. 2; Haluk Tandoğan, ‘Türk Hukukunda Mecralar’, *AHFD*, C. IX, S. 3-4, (135-165), 142.

⁴³ Eren, 355; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, 578; Mecralar neden akıcı maddelerle

bulunduğu taşınmazın ihtiyaçlarını karşılamak için kurulmuş olabilir bu durumda dahili mecradan söz edilir⁴⁴. Dahili mecralar dışında mecra bazen başka bir taşınmazın ihtiyaçları için kurulmuş olabilir bu durumda transit mecradan bahsedilir⁴⁵. Belirlilik ilkesi bakımından önem arz eden transit mecralardır. Mecra hakkı bir kişiye irtifak sözleşmesine dayalı olarak tanınabileceği (TMK m. 727/II-III), komşuluk hukukunun gerektirdiği hallerde kanun hükmüyle zorunlu olarak mecra hakkı tanınması gerekebilir (TMK m. 744 vd.). Üstün arza tabi olduğu yönündeki kuralın istisnasını oluşturan mecra hakkı, bir eşyanın bütünüyle aynı hakka konu edileceğini buyuran belirlilik ilkesinin istisnasını oluşturur⁴⁶.

d. Taşınır Yapı/Taşınır Bitki

Türk Medeni Kanunu'nun "Taşınmaz Mülkiyetinin İçeriği/Kapsam" başlıklı 718/II hükmüne göre, "Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer". Maddenin başlığı her ne kadar taşınmaz mülkiyetinin içeriği şeklindeyse de taşınmaz denilerek kastedilen arazidir. Anılan hüküm uyarınca yapılar, bitkiler ve kaynaklar arazinin bütünleyici parçasıdır. Söz konusu unsurların arazinin bütünleyici parçası sayılabilmesi için kanun hükmü yeterlidir. Ayrıca TMK m. 684'te yer alan bütünleyici parça sayılmaya ilişkin koşulların gerçekleşmesine ihtiyaç yoktur.

TMK m. 718/II uyarınca yapılar ve bitkilerin arazinin bütünleyici parçası olarak kabul edilebilmesi için bunların taşınır yapı ve taşınır bitki olarak nitelendirilmemesi gerekir⁴⁷. Taşınır yapı TMK m. 728'de hüküm altına alınmıştır. Anılan hükme göre, "Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir. Bu tür yapılar, taşınır mal hükümlerine tâbi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez".

Bir yapının ne zaman taşınır yapı olarak kabul edilmesi gerektiği konusunda TMK m. 728'de bir ölçüte yer verilmiştir. Anılan hükme göre taşınır yapı, kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılmış olmalıdır⁴⁸. Yapının kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılmak istendiği sonucuna varabilmek için birkaç hususun

sınırlanması gerekliliği hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Tandoğan 143-145.

⁴⁴ Akçaal 470; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 579; Yazarlar dahili mecra yerine bağımlı mecra deyimini kullanmaktadır; Ayan, C.II 336; Eren, 355.

⁴⁵ Akçaal 470; Akipek/Akıntürk/Ateş, 541; Ayan, C.II 336; Eren, 355; Esener/Güven, 267; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, 579; Tarkan, CHK Art. 676, Rn. 2.

⁴⁶ Ayan, C.II, 332; Eren, 346; Esener/Güven, 266; Tandoğan, 157.

⁴⁷ Akipek/Akıntürk/Ateş, 534; Ayan, C.II 334; Eren 346; Sirmen, 442; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 548, 593; Tarkan CHK Art. 677, Rn. 2.

⁴⁸ Ayan C.II, 332; Eren, 346; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 548.



değerlendirilmesi gerekir. Bu konuda yapıda kullanılan malzemenin niteliği, yapının arzla bağlantısı esas alınır⁴⁹.

Taşkın bitki konusunda taşkın yapıda olduğu gibi kanuni bir tanıma yer verilmemiştir. Bu konuda da taşkın yapıda olduğu gibi taşkın yapının da arzla olan bağlantısı, taşınır bitkinin dikilmesindeki ekonomik amaç esas alınır. Bitki toprakta temelli kalmak amacıyla dikilmemişse taşınır bitki olarak nitelendirilir⁵⁰ ve üzerinde bulunduğu arazinin bütünleyici parçası sayılmaz. Taşkın yapı ve taşkın bitki bu haliyle belirlilik ilkesinin istisnasını oluşturur.

e. Toplu Rehin

Tüm aynı haklar bakımından olduğu gibi taşınmaz rehni söz konusu olduğunda da belirlilik ilkesi kuraldır. Ancak bu alanda da ihtiyaçlar nedeniyle kanunla anılan ilkeye istisna getirilmiştir. Taşınmaz rehni söz konusu olduğunda belirlilik ilkesine iki yönden istisna getirilmiştir. Bunlardan ilki alacağa⁵¹ diğeri ise taşınmaza ilişkindir. İstisnalardan ilki araştırma konumuzun kapsamı dışındadır. Taşınmaz rehinde belirlilik ilkesinin taşınmaz bakımından istisnası doktrinde “toplu rehin” olarak isimlendirilir⁵². Kural olarak bir alacağı teminat altına almak için bir taşınmaz üzerinde rehin tesis edilirse de aynı alacak için birden çok taşınmaz üzerinde rehin tesis edilmesi mümkündür⁵³. Bu halde teminat yükü taşınmazlar üzerinde paylaşılır (TMK 855/II). Taşınmazlar üzerindeki rehinli değer parçalarının alacağın miktarını geçmeyeceği kabul edilir⁵⁴. Alacağın birden çok taşınmazla teminat altına alındığı ancak ne taşınmazın ne rehin yükünün paylaşıldığı durumlarda toplu rehinden söz edilir⁵⁵. Türk Medeni Kanunu'nda iki halde toplu rehine izin verilmiştir. Eğer üzerinde rehin kurulacak taşınmaz-

⁴⁹ Akipek/Akıntürk/Ateş 520; Ayan C.II 333; Eren 346; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 548; Tarkan, CHK Art. 677, Rn. 6

⁵⁰ Akipek/Akıntürk/Ateş 534; Ayan C.II 334; Eren, 342; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 593; Sirmen, 442.

⁵¹ TMK m. 851/II “Yurt içinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri güvence altına almak için yabancı para üzerinden taşınmaz rehni kurulabilir. Bu hâlde her derecenin ifade ettiği miktar, rehin konusu alacağın tespit edildiği para türü üzerinden gösterilir. Ancak, aynı derecede birden fazla para türü kullanılarak rehin kurulamaz”.

⁵² Doktrinde “toplu rehin” yerine, “kolektif rehin”, “müşterek rehin”, “müteselsil rehin” kavramları kullanılmaktadır; Acar 243; Esener/Güven 500; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 1035.

⁵³ Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku C. III*, (Seçkin 2016) 171; Baur/Stürner 557; Esener/Güven 500; Harm Peter Westermann, *BGB Sachenrecht*, (C.F. Müller 2002) 224.

⁵⁴ Ayan C.III 171; Baur/Stürner 557; Esener/Güven 500; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 1034.

⁵⁵ Ayan C.III 172; Baur/Stürner 561; Fasel Urs, *Sachenrecht Art. 641-977 ZGB CHK - Handkommentar zum Schweizerisches Privatrecht*, Art. 798 Rn. 2, 2016.

ların mülkiyeti aynı kişiye aitse veya üzerinde rehin tesis edilecek taşınmazların mülkiyeti aynı kişiye ait olmamakla birlikte, taşınmazların malikleri teminat altına alınmak istenen borçtan müteselesilen sorumlu iseler her iki taşınmazda borcun tamamının teminatı teşkil eder (TMK m. 855/I).

Doktrinde toplu rehin halinde tek bir rehin hakkının mı yoksa taşınmaz sayısı kadar rehin hakkının mı bulunduğu hususu tartışmalıdır. Doktrinde bir grup yazar aynı alacağın bütünüyle birden çok taşınmazla güvence altına alındığı bu durumda ortada tek bir rehmin bulunduğu görüşündedir⁵⁶. Bu görüş karşısında başka bir grup yazar toplu rehmin söz konusu olduğu durumda birden çok rehmin bulunduğunu savunmaktadır⁵⁷. Bu görüşü savunan yazarlara göre, aynı hakkın konusunu bağımsız varlık ve niteliği olan tek bir nesne oluşturur. Diğer aynı haklar bakımından geçerli olan bu kuraldan rehin söz konusu olduğunda vazgeçmeye gerek yoktur. Her ne kadar eşya hukukuna hâkim olan ilkelerden biri olan belirlilik ilkesine aykırı düşse de kanımızca bu hususta savunulan görüşlerden ilkinde katılmak daha isabetli görünmektedir.

f. Mirasın İntikali

Mirasbırakanın ölümü ile birlikte mirasbırakana ait olan tereke, mirasçılarına diğer ifadeyle miras ortaklığına intikal eder (TMK m. 640/I). Miras bırakanın ölümüyle mirasçılarına intikal eden özel hukuk ilişkilerinin tümüne tereke denir⁵⁸. Mirasbırakanın terekesi malvarlığının özel bir görünümü teşkil eder⁵⁹. Bir kimsenin ekonomik değere sahip haklarının ve borçlarının tümüne malvarlığı denir⁶⁰. Malvarlığı aktif ve pasifleriyle bir bütündür.

Mirasbırakanın terekesine dahil değerlerin neler olduğu TMK m. 599/II'de sayılmıştır. Anılan düzenlemeye göre, “*Kanunda öngörülen ayrık durumlar saklı kalmak üzere mirasçılar, mirasbırakanın aynî haklarını, alacaklarını, diğer malvarlığı haklarını, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetliklerini doğrudan doğruya kazanırlar ve mirasbırakanın borçlarından kişisel olarak sorumlu olurlar*”. TMK m. 599/II'deki sayım sınırlayıcı değildir. Yukarıdakilere ek olarak, fikri haklar, yenilik doğuran haklar ile beklenen haklar da tereke içerisinde yer alır⁶¹.

⁵⁶ Ayan C.III 173; Esener/Güven 500; Fasel Urs, CHK Art. 798, Rn. 6; Sirmen 641.

⁵⁷ Acar 251; Acar, *Rehin Hukuku Dersleri* 51; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 1036.

⁵⁸ Mehmet Ayan, *Miras Hukuku* (Seçkin 2016) 39; Ali Naim İnan/Şeref Ertaş/Hakan Albaş, *İnan Türk Medeni Hukuku Miras Hukuku*, (Seçkin 2022) 74; Mustafa Dural/Turgut Öz, *Türk Özel Hukuku C. IV Miras Hukuku*, (Filiz sekizinci baskı, 2015, s. 8; Rona Serozan/Baki İlkay Engin, *Miras Hukuku*, (Seçkin 2021) 70.

⁵⁹ Gökhan Antalya/İpek Sağlam, *Marmara Hukuk Yorumu Miras Hukuku C. III*, (Seçkin 2021) 70; Yazara göre tereke ve malvarlığı eş anlamlıdır: Dural/Öz 8.

⁶⁰ Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. V/1,1*, (Seçkin 2019) 161.

⁶¹ Dural/Öz 405; İnan/Ertaş/Albaş 76; Serozan/Engin 107.

Mirasbırakana ait olan bazı hak ve borçlar mirasbırakanın ölümü ile sona erer, mirasçılara intikal etmez. Örneğin, vekalet sözleşmesi, tarafların ölümü ile sona erer, hizmet sözleşmesi işçinin ölümü ile sona erer. Eser sözleşmesi müteahhidin kişiliği nazara alınarak yapılmışsa müteahhidin ölümü ile sona erer. Kişiler ve aile hukukuna ilişkin haklar kişinin ölümü ile sona erer. Mutlak biçimde kişiye bağlı irtifak hakları mirasçılara intikal etmez. Manevi tazminat talep hakkı, mirasbırakan tarafından ileri sürülmemişse mirasçılara intikal etmez⁶² (TMK m. 25/IV).

Terekenin mirasçılara geçiş usulü “Kazanma” başlıklı TMK m. 599/I’de hüküm altına alınmıştır. Anılan hükme göre, “*Mirasçılar, mirasbırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kazanırlar*”. Terekenin bütünüyle ve tek bir olayla (mirasbırakanın ölümüyle) mirasçılara intikaline “külli halefiyet⁶³” denir⁶⁴. Külli halefiyet ilkesi, mirasbırakanın ölümüyle terekenin sahipsiz kalmaması fikrine dayanır. Temelini Cermen hukukunda bulur⁶⁵.

Külli halefiyette tereke bütün olarak, bir işlem yapılmasına, herhangi bir talebe ve sürenin geçmesine ihtiyaç bulunmaksızın mirasçılara intikal eder⁶⁶. Tereke üzerindeki farklı nitelikteki eşyalar üzerindeki aynı hakların kazanılmasında, zilyetliğin intikalinde her biri için öngörülen nakil şekline uyulmasına gerek yoktur. Bu haliyle külli halefiyet ilkesi, belirlilik ilkesine istisna oluşturur.

II. KADASTRO KAVRAMI, KADASTRO SIRASINDA TAŞINMAZLARIN KISMEN KAZANILMASI VE PAYLAŞILMASI, MİRASÇILARIN PAY DEVRİ VE TEMLİKİ

A. Genel Olarak Kadastro

Kadastro kavramının amacı ve kapsamı tarihsel süreç içerisinde değişmiş; bu değişime paralel olarak farklı kadastro tanımları ortaya çıkmıştır.

⁶² Mirasçılara intikale elverişli olmayan diğer hususlar için ayrıntılı bilgi için bkz. Antalya/Sağlam, s. 71-75; Serozan/Engin 108 vd.

⁶³ Mirasın geçişinde külli halefiyet kural olmakla birlikte istisnaları da bulunmaktadır. Külli halefiyetin en önemli istisnalarından biri cüz’i halefiyettir. Bu nedenle vasiyet alacaklısı her ne kadar mirası kendiliğinden kazansa da külli halef değildir. Külli halefiyetin ikinci istisnası TBK m. 356 hükmüdür. TBK m. 356’e göre, “Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydıkları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler”.

⁶⁴ Antalya/Sağlam 92; Ayan C.III 38; Dural/Öz 403; İnan/Ertaş/Albaş 73; Serozan/Engin 70.

⁶⁵ Dural/Öz 403; Roma hukukunda yukarıda sözü edilen prensipten farklı olarak, “hereditas iaccedens” (bekleyen tereke) kurumu kabul edilmiştir. Buna göre eş, çocuk, sui heredes şeklinde bir yakını bulunmuyorsa, tereke kendiliğinden mirasçılara geçmez; Antalya/Sağlam 91.

⁶⁶ Antalya/Sağlam 91; Ayan C.III 38; Dural/Öz 403; İnan/Ertaş/Albaş 74; Serozan/Engin 70.

Ülkemizde kadastro faaliyetinin ilk amacı Almanya ve İsviçre ‘de olduğu gibi taşınmaza ilişkin vergi yüklerinin belirlenmesi idi⁶⁷. Zaman içerisinde kadastro faaliyeti bu esnada edinilen bilgilerin tapu kaydına işlenmesiyle farklı bir görev üstlenmiştir⁶⁸. Ülkemizde, kadastronun amacı kanunun amaç başlıklı 1. maddesinde düzenlenmiştir. Anılan hüküm şu şekildedir: “*Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır*”.

Günümüzde kadastro, dar anlamda kadastro, geniş anlamda kadastro şeklinde ikili bir ayrım ile açıklanır⁶⁹. Dar anlamda kadastro, kadastro bölgesindeki taşınmazların, türünü, sınırlarını, yüzölçümü ve hukuki durumu belirleyip plana bağlama faaliyetini ifade eder⁷⁰. Kadastro geniş anlamda veya hukuki anlamda kullanıldığı zaman, bir taşınmazın hukuki ve fiili durumunun tespiti ile başlayıp, o taşınmazın tapu kütüğünün ayrı sayfasına kaydedilmesine kadar devam eden faaliyetleri konu alır⁷¹. TMK’nin *plan* başlıklı 1003. maddesinde “*bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmî bir ölçüme dayanan plân esas alınır*” denilerek kadastro faaliyeti araziye ilişkin kayıtların tapuya yazılmasının ön koşulu haline getirilmiştir.

Kadastroya hâkim olan ilkelerden biri “doğru tespit” ilkesidir. Doğru tespit ilkesi, hem taşınmazın geometrik biçimi ve yüzölçümünün tespitinde hem de taşınmazlar üzerindeki hakların belirlenmesinde esas alınır⁷². Bu sayede ancak doğru tespit ilkesine göre hazırlanan ve kesinleşen kadastro tutanaklarındaki bilgiler tapu siciline kaydedilir.

⁶⁷ Westermann, 136.

⁶⁸ Şebnem Yürükler Akça/Ali Kazım Telli/Ertuğrul Eyüboğlu/Hülya Karşlı/Osman Gülcan/Sezai Koç, ‘Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Bürolarının İsviçre Türkiye Karşılaştırmalı Sorunları ve Çözüm Önerileri’, *İBD*, S. 3-4, 2011, (288-296) 294; Westermann 140.

⁶⁹ Doktrinde dar anlamda kadastro, geniş anlamda kadastro ayrımının yanı sıra, Geometrik anlamda kadastro, genel anlamda kadastro, hukuki anlamda kadastro ayrımı da yapılmaktadır: Eren/Başpınar 263.

⁷⁰ Akçaal 220; Akipek/Akıntürk/Ateş 230; Antalya/Topuz 596; Ayan C.I 274.

⁷¹ Akçaal 220; Antalya/Topuz 596; Sirmen 153; Westermann 136; Geniş anlamda kadastro yerine geniş anlamda tapulama deyimi tercih edilmiştir. Bu ayrımda taşınmazın ayrı sayfaya kaydedilmesi dar anlamda tapulama şeklinde isimlendirilmiştir: Sapanoğlu 7; Ünal/Başpınar 309.

⁷² Akipek/Akıntürk/Ateş 256; Ayan C.I 299; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir 192; Ünal/Başpınar 329.



Kadastroya ilişkin hükümler sayılı 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda düzenlenmiştir⁷³. Kadastro Kanunu'nda kadastro faaliyetinin işleyişine yönelik kuralların yanı sıra taşınmazların hukuki durumunun belirlenmesini konu alan hükümler yer alır. Kadastro Kanunu'nda yer alan mülkiyet hakkının tespitine ilişkin hükümlere örnek olarak KK m. 13, m. 14, m. 15 m. 17 gösterilebilir. Söz konusu hükümlerin pek çoğu belirli bir süre devam eden nitelikli zilyetliğe dayanılarak zamanaşımı ile hakkın kazanılmasını konu alır. Kadastro Kanunu'nda yer alan mülkiyetin tespitine ilişkin hükümler kadastro öncesinde mevcut olan fiili durumun hukuki bir zemine kavuşturulması için bir olanak olarak değerlendirilebilir. Kadastro Kanunu uyarınca taraflar arasında yapılan haricen satış sözleşmeleri ile sağlanan mülkiyet geçişlerine geçerlilik tanınmıştır⁷⁴. KK m. 15'te Kanununun içerdiği tasfiye hükümlerine örnek teşkil eder. Taşınmazların kısmi iktisabı ve paylaşılmasında Türk Medeni Kanunu'ndan farklılık gösteren çözümlere yer verilmiştir.

B. Kadastro Kanunu'na Göre Tapu Dışı Paylaşma Nedeniyle Mülkiyetin Kazanılması

Paylaşma⁷⁵ya dayanılarak paydaşların veya mirasçılarının mülkiyet hakkı kazanmasına ilişkin düzenleme Türk Medeni Kanunu ve Tapu Kanunu'nda yer alır. Tapu Kanunu m. 26/I' e göre, "*Mülkiyete, mülkiyetin gayri ayni haklara ve müşterek bir arzın hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde*

⁷³ 21/6/1987 tarih ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu Cumhuriyetimizin ilk kadastro kanunu değildir. Tapulamaya başlandığı dönemde il ve ilçelerin merkez belediye sınırları içindeki arazinin kadastrounda 15.12.1934 tarihli 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri hükümleri uygulanmıştır. Bu kapsamın dışında kalan arazi için 16.0.1950 5602 sayılı Tapulama Kanunu yürürlüğe konulmuştur. Yürürlükteki kanunun yarattığı sıkıntılar neticesinde 17.7.1964 tarihine yeni bir Tapulama Kanunu hazırlanmıştır. Ancak Sözü geçen Kanun Anayasa ve İç tüzüğe riayet edilmediği gerekçesi ile iptal edilmiştir: Tapu ve Kadastro Teşkilatının Tarihi Gelişimi Hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Akipek/Akıntürk/Ateş 232 vd.; Eren/Başpınar 265 vd.

⁷⁴ KK m. 13/Bb hükmü yukarıda sözü edilen durumu örnekler. Anılan hüküm şu şekildedir: "Zilyet, taşınmaz malı, kayıt malikinden veya mirasçılarından veya mümessillerinden tapu dışı bir yolla iktisap ettiğini, onların beyanı veya herhangi bir belge ile veya bilirkişi veyahut tanık sözleriyle ispat ettiği ve ayrıca en az on yıl müddetle çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla zilyet bulunduğu takdirde zilyet adına... tespit edilir".

⁷⁵ Paylaşma kavramı İsviçre ve Türk Hukuklarında geniş ve dar olmak üzere iki ayrı anlamı karşılayacak şekilde kullanılmaktadır. Geniş anlamda mirasın paylaşılması miras ortaklığının sona ermesine yönelik tasfiye işlemlerinin tümünü ifade eder. Dar anlamda mirası paylaşılması ise, tasfiye işlemleri sonunda o ana kadar tüm mirasçıların üzerinde elbirliği ile hak sahibi oldukları tereke değerlerinin mirasçıların tek başlarına hak sahipliğine geçirilmesini ifade eder: Konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz: H. Tolunay Ozanemre Yayla, Mirasın Paylaşılması, Ankara, Turhan Kitabevi, 2011, s.18 vd.

mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakillen istimale elverişli bir bölümünden munhasıran istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanununun 753 üncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisini vadine mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir”. Hükmün lafzına göre, tapuya kayıtlı bir taşınmazın paydaşları arasında paylaşılması için yazılı şekilde hazırlanan bir paylaşma sözleşmesi yapılması (TMK m. 676/III) ve her bir malike düşen pay için tapuda ayrı sayfa açılması gerekir.

Kadastro Kanunu’nun 15. maddesinin birinci fıkrasında paylaşmaya dayanılarak mülkiyet hakkının paydaşlar ve mirasçılara adına tespitinde Türk Medeni Kanunu ve Tapu Kanunu’ndan farklı bir çözüm benimsenmiştir. KK m. 15/I’e göre, *“Tapuda kayıtlı taşınmaz malların malikleri veya bunların mirasçılarında, tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların ise ondördüncü madde gereğince belirlenen zilyetleri arasında taksim edildikleri belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanları ile sabit olduğu takdirde bu mallar taksim gereğince zilyetleri adına tespit olunur”.*

KK m. 15/I uyarınca paylaşmaya dayanarak adına mülkiyet hakkının tespitini isteyebilecek olanlar, taşınmazın paylı malikleri veya mirasçılardır. Anılan hüküm kapsamında paydaşlar veya mirasçılar arasında kararlaştırıldığı şekilde paylaşmanın yapılabilmesi için öncelikle paylaşmanın kadastrodan önceki bir tarihte yapılmış olması gerekir⁷⁶. Daha önceden yapılmış bir paylaşmaya dayanmadan kadastro sırasında maliklerin paylaşma isteği kabul edilmez. Yine KK m. 15/I kapsamında paylaşma istenebilmesi için o taşınmaz açısından kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar paydaşlar veya mirasçılarının paylaşma sözleşmesi ile bağdaşmayan davranışlardan kaçınması gerekir. Paydaşlardan birinin payını satması veya paylaşma davası açması doktrinde paylaşma ile bağdaşmayan davranışlara örnek olarak gösterilir⁷⁷. Son olarak paydaş veya mirasçılarının paylaşma uyarınca mülkiyet hakkının adlarına tespitini isteyebilmeleri için taşınmaza zilyet olmaları gerekir. KK m. 15/I hükmünden yararlanacak olanlar paylaşma sırasında o taşınmaza zilyet olan kişilerdir. Paydaşlardan veya mirasçılardan birinin paylaşma sonrası kendisine düşen taşınmazı tapu dışı bir yolla satarak zilyetliğini devretmesi halinde üçüncü kişi KK m. 15/I hükmünden yararlanamaz⁷⁸.

KK m. 15/I’de tapuya kayıtlı taşınmazların paydaşları veya mirasçılarını adına paylaşmaya dayanılarak mülkiyet hakkının tespiti için zilyetliğin belirli bir

⁷⁶ Antalya/Topuz 645; Eren/Başpınar 318.

⁷⁷ Sirmen 169.

⁷⁸ Eren/Başpınar 318; Bu olasılıkta üçüncü kişinin KK m. 13/Bb gereğince satın alma tarihinden itibaren taşınmaza on süreyle zilyet olmak kaydıyla adına mülkiyet hakkının tespitini isteyebileceği kabul edilir.



süre devam etmesi şartı aranmamıştır. Ancak tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar bakımından bu esastan vazgeçilmiş, KK m. 14'e yapılan atıfla bu olasılıkta paylaşmaya dayanan zilyedin mülkiyet hakkının adına tespiti için yirmi yıldan beri söz konusu taşınmaza çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla zilyet olması şartı getirilmiştir.

Paydaşlar, mirasçılar veya tapuya kayıtlı olmayan taşınmazın zilyetleri arasında yapılan taksim anlaşması, ifrazı da kapsıyorsa ifraz sonucu oluşan taşınmazların sınırlarının da belirlenmiş olması gerekir. Taşınmazın sınırlarının belirlenmesi, araziye sınırların belirlenmesine yönelik doğal ve yapay işaretler konulması yoluyla sağlanır⁷⁹.

Kadastro sırasında paylaşma uyarınca paydaşlar veya mirasçılar adına paylar belirlenirken imar planları esas alınır. Kadastro Kanunu'nun 15/IV'de imar planı bulunmayan yerlerde tespit ne şekilde yapılacağına ilişkin bir hükme yer verilmiştir. Anılan hüküm şu şekildedir. *“Kadastrodan önce hissedarlar veya mirasçılar arasında ayırma veya birleştirme suretiyle taksime konu edilmiş ve sınırları doğal veya yapay işaret ya da tesislerle belirlenmiş taşınmaz malların, imar plânı bulunmayan yerlerde zeminde fiilen oluşmuş sınırlarına göre tespiti yapılır”*.

KK m. 15/I hükmüyle iktisaba elverişli bir taşınmazın bulunup bulunmadığı hususu değerlendirilirken 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun hükümlerini de göz önünde bulundurmak gerekir. Anılan Kanuna çeşitli tarihlerde eklenen hükümlerle tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesine çalışılmıştır. Bu amaçla özellikle 2014 yılında kanuna eklenen hükümler dikkat çekicidir. 30.04.2014 tarihinde 6537 sayılı kanunun ikinci maddesiyle 5403 sayılı kanunun 8. maddesine eklenen ikinci fıkra hükmü ile asgari tarım arazisi büyüklüğünün belirlenmesinde hangi esastan hareket edileceği hüküm altına alınmıştır. Sözü edilen hükme göre, *“Asgari tarımsal arazi büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Bakanlık tarafından belirlenir. Belirlenen asgari büyüklüğe erişmiş tarımsal araziler, bölünemez eşya niteliği kazanmış olur”*. Aynı kanunla 8. maddeye eklenen üçüncü fıkra hükmü ile getirilen sınırlamalar somutlaştırılmıştır. *“Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan küçük belirlenemez. Bakanlık asgari tarımsal arazi büyüklüklerini günün koşullarına göre artırabilir. Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez, Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi artırılamaz...”*.

⁷⁹ Antalya/Topuz 644.

Tarım arazilerine ilişkin bu kısıtlamalar içerisinde bizim konumuz açısından önem taşıyan değişiklik 2020 tarihinde yapılmıştır. Anılan Kanun'un 8/B maddesine 28.1.2020 tarihinde 7255 sayılı kanunun 18. maddesi ile eklenen fıkra hükmü şu şekildedir: *“Tarım arazilerinde; ifraz, hisselendirme, pay temlik, elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi, elbirliği mülkiyetinin devri, paylı mülkiyet olarak intikal, taksim ve vasf değişikliği işlemleri Bakanlığın izni ile yapılır”*. İlgili hükmün KK m. 15/I'de düzenlenen iktisaplara olan etkisi şu şekildedir. Yukarıda belirtilen tarihten sonra yapılacak kadastrolarda KK m. 15/I uyarınca iktisabın gerçekleştirilebilmesi için yalnızca paydaşlar arasında yapılan paylaşıma ilişkin anlaşma yeterli olmayacak bakanlığın bu konuda onay vermesi gerekecektir.

KK m. 15/I 'e göre, taşınmazların paylaşmaya dayanılarak paydaşlar ve mirasçılar arasında tespitinde Türk Medeni Kanunu ile Tapu Kanunu hükümlerinden farklı olarak sözü edilen kişiler arasında yapılan ve geçerlilik şekli olarak benimsenmiş bir sözleşmenin varlığına ihtiyaç duyulmamıştır. Bu durumda anlaşmazlık halinde paydaşların ve mirasçıların zilyetliklerinde bulunan taşınmaz kısmının kendilerine ait olduğunu ispatlamak için Kadastro Kanunu'nda yer alan diğer olanaklardan yararlanması gerekir.

Paydaşlar, mirasçılar veya tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların zilyetleri arasında yapılan taksim anlaşması, KK m. 15/I'de belirtilen vasıtalarla sabit bulununca, söz konusu taşınmaz hakkında kadastro tutanağı hazırlanır. Hazırlanan kadastro tutanağı kesinleşmek üzere otuz gün süre ile ilan edilir (KK m. 11). Askı süresi içinde kadastro tespitine itirazda bulunulmazsa tutanak kesinleşir. Kesinleşen tutanaklar, kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç üç ay içinde tapu kütüklerine kaydedilir (KK m. 12/II). Kesinleşen kadastro tutanaklarına karşı tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl içerisinde dava açılabilir (KK m. 12/III). Açılacak olan dava yolsuz tescilin düzeltilmesi davasıdır. Kesinleşen kadastro tutanaklarının tapuya ne şekilde aktarılacağı Taşınmaz Malların Sınırlandırma Tespit ve Kontrol İşleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenmiştir. Anılan fıkra hükmü şu şekildedir. *“Hissedarlar arasındaki taksimlerde, taksim sonucu hissedara hangi taşınmaz malın isabet ettiği, mirasçılar arasındaki taksimlerde ise her mirasçının miras payına karşılık aldığı taşınır ve taşınmaz mallar, kadastro tutanağının edinme sebebinde hiçbir tereddüte yer vermeyecek şekilde açıklanır”*.

Tapu Kanunu ile Kadastro Kanunu arasında paylaşmaya dayanılarak aynı hakka konu edilecek taşınmazlar bakımından önem arz eden farklılıklardan biri de paylaşmaya konu eşyanın belirlenmiş olup olmamasıdır. Aynı haklar alanında hâkim ilkelerden biri olan belirlilik ilkesi, aynı hak konusu şeyin mevcut ve belirli olmasını ve aynı zamanda bütünüyle aynı hakka konu edilmesini ifade



eder. Aynı hak konusu taşınmazlar bakımından belirlilik taşınmazların imar planlarında gösterilen ölçüler dahilinde parçalara ayrılması ve taşınmazdan ayrılan her bir parçaya tapuda sayfa açılması suretiyle sağlanır. Oysa kadastro sırasında paylaşma sonucu ortaya çıkan taşınmazlar belirlilik ilkesine uygun bir biçimde taşınmazdan ayrılan parçalar değildir. Kadastro Kanunu'ndaki bu düzenleme, kanunda yer alan pek çok düzenleme gibi mevcut durumun hukuki bir zemine oturtulması amacına hizmet eder⁸⁰.

C. Kadastro Kanunu'na Göre Taşınmazların Kısmen Kazanılması

Kadastro Kanunu'nda taşınmazların kısmen kazanılması KK m. 15/II 'de düzenlenmiştir. Anılan hüküm şu şekildedir. *“Taşınmaz mal tapuda kayıtlı olsun veya olmasın, onun ayrılması mümkün bir kısmının veya belirli bir payının, bu Kanunda zilyet lehine kabul edilen sebeplerle iktisabı caizdir”*.

KK m. 15/II uyarınca, zilyetliğe dayanılarak kısmen kazanılacak taşınmazlar hem tapulu hem tapusuz taşınmazlardır. Sözü geçen hükümde birbirinden farklı iki duruma işaret edilmiştir. Bunlardan ilki, zilyetlik hükümlerine dayanılarak taşınmazın kısmen edinilmesidir. Taşınmazın mülkiyetinin bu yolla kazanılabilmesi edinmeye konu taşınmaz parçasının taşınmazdan ayrılabilir olmasına bağlanmıştır. Ayırmanın mümkün olup olmadığı imar kanunlarına ve toprağın durumuna bağlı olarak belirlenir⁸¹. Bu hususta KK m. 15/I'den söz edilirken yapılan açıklamalar aynen geçerlidir. Arazinin tarımsal arazi olması halinde asgari arazi büyüklüğünün belirlenmesi ve payların oluşturulmasında Arazi Koruma ve Toprak Kullanımı Kanunu'ndaki hükümler esas alınır.

KK m. 15/II'de hüküm altına alınan ikinci hal, taşınmazın belirli bir payının zilyet adına tespitidir. Burada sözü edilen paylı mülkiyet payıdır. Paylı mülkiyette paydaşlardan her biri eşyanın her zerresinde hak sahibidir⁸². Bu nedenle payın KK m. 15/II uyarınca kazanılabilmesi için taşınmazın tümü üzerinde zilyetliğin devam ediyor olması gerekir⁸³.

KK m. 15/II gereğince taşınmazın bir kısmı veya payı üzerinde zilyetlik hükümlerine dayanılarak taşınmazın mülkiyetinin kazanılabilmesi için KK m. 13 ve m. 14'te yer alan koşulların gerçekleşmesi gerekir. KK m. 13 ve 14 Kadastro Kanunu'nun “Mülkiyet Hakkının Tespitine İlişkin Esaslar” başlıklı dördüncü bölümünde düzenlenmiştir. KK m. 13'te tapuda kayıtlı taşınmaz malların tespiti, KK m. 14'te tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tespiti hüküm altına alınmıştır.

⁸⁰ Sirmen 169.

⁸¹ Antalya/Topuz 644; Ayan C.I 484.

⁸² Esener/Güven 191; Sirmen 301.

⁸³ Sirmen 168.

1. Tapuya Kayıtlı Taşınmazların Kısmen Kazanılması

Kadastro Kanunu'nda tapuda kayıtlı taşınmazların zilyetleri adına tespitinde birbirinden farklı olasılıklar hüküm altına alınmıştır. Sözü edilen olasılıkların bir kısmında Kanunda sayılan koşullarla mülkiyetin kazanılması için taşınmaza zilyet olmak yeterli iken kanunda yer alan diğer olasılıklara dayanılarak mülkiyetin kazanılmasında zilyetliğin belirli bir süre devamı aranmıştır.

KK m. 13 hükmü şu şekildedir: *“Tapuda kayıtlı taşınmaz mal: A) Kayıt sahibi veya mirasçuları zilyet bulunuyorsa; a) Kayıt sahibi adına, b) Kayıt sahibi ölmüş ise mirasçuları adına, c) Mirasçılar tayin olunamazsa, ölü olduğu yazılmak suretiyle kayıt sahibi adına, B) Kayıt sahibi veya mirasçularından başkası zilyet bulunuyorsa; a) Kayıt sahibi veya mirasçularının kadastro teknisyeni huzurunda muvafakatlari halinde zilyet adına, b) Zilyet, taşınmaz malı, kayıt malikinden veya mirasçularından veya mümessillerinden tapu dışı bir yolla iktisap ettiğini, onların beyanı veya herhangi bir belge ile veya bilirkişi veyahut tanık sözleriyle ispat ettiği ve ayrıca en az on yıl müddetle çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla zilyet bulunduğu takdirde zilyet adına, c) Kayıt sahibinin yirmi yıl önce gaipliğine hüküm verilmiş veya tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılammış ise çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunur. Noter tarafından tespit ve tevsik edilen muvafakat beyanı veya düzenlenen satış vaadi senedi teknisyen huzurunda yapılmış muvafakat sayılır”*.

Anılan hüküm incelendiğinde, KK m. 13/A'da taşınmazın zilyedi veya mirasçuları adına tespiti, KK m. 13/B'de ise üçüncü kişi adına tespiti hüküm altına alınmıştır. KK m.13/Ba'da taşınmaza zilyet olan üçüncü kişinin taşınmazın zilyedi veya onun mirasçularının kadastro memurları önündeki muvafakatlari ile zilyet adına tespiti hüküm altına alınmıştır. Zilyet adına tespit yapılabilmesi için zilyetliğin belirli bir süre ile devamı aranmamıştır. Taşınmazın zilyet adına tespiti için kadastro teknisyeni huzurunda verilen muvafakatin yanı sıra noter tarafından tespit ve tevsik edilen muvafakat beyanı veya düzenlenen satış vaadi senedi teknisyen huzurunda yapılmış muvafakat sayılır. KK m. 13/Bb haricen satış sözleşmesi ve belirli bir süre devam eden nitelikli zilyetliğe dayanılarak mülkiyetin zilyet adına tespitini konu alır. KK m. 13/Bc'de ise tapuda kayıtlı, maliki hakkında yirmi yıl önce gaiplik kararı verilen taşınmazlarla ve tapudaki kayıttan malikin kim olduğu anlaşılammayan taşınmazların yirmi yıl süre ile devam eden nitelikli zilyetliğine dayanılarak kazanılmasını düzenler.

2. Tapusuz Taşınmazların Kısmen Kazanılması

Kadastro sırasında tapusuz taşınmazların kazanılması Kadastro Kanunu'nun 14. maddesinde düzenlenmiştir. KK. m. 14 uyarınca kazanıma elverişli bulunan taşınmazların mülkiyeti anılan hüküm uyarınca ancak kanunda öngörülen zamanaşımı koşulları gerçekleştiğinde mümkün olur.



KK m. 14/I hükmü şu şekildedir: *“Tapuda kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40 ve 100 dönüm dahil) bir veya birden fazla taşınmaz mal, çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla ispat eden zilyedi adına tespit edilir”*. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların kadastro sırasında tespiti konu alan bu hükümde kazanıma konu taşınmazların niteliğine esas alınarak bir ayırım yapılmıştır. Söz konusu ayırım sulu ve kuru toprak ayırımıdır. KK m. 14/II'de sulu ve kuru toprak ayırımının Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre yapıldığı belirtilmiştir. Anılan Kanun'un "Tanımlar" başlıklı üçüncü maddesinin j bendine göre, *“Sulu tarım arazisi: Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazileri”* şeklinde tanımlanmıştır. Tanımın tersinde hareketle sulu tarım arazisinin özelliklerini taşımayan tarım arazileri kuru tarım arazisi şeklinde nitelendirilir. Zilyet aynı çalışma alanı içerisinde 40 dönüme kadar sulu arazinin veya 100 dönüme kadar kuru arazinin adına tespitini isteyebilir. Kadastro çalışma alanları mahalle veya köyler esas alınarak belirlenir. Zilyet, kanunda⁸⁴ sayılan birtakım belgelere dayanılarak, çalışma alanı içerisinde belirlenen yüzölçümü miktarının fazlasının adına tespitini isteyebilir.

Türk Medeni Kanunu'nda taşınmazın ayrılabilir bir parçasının veya payının yalnızca olağanüstü zamanaşımı hükümlerine dayanılarak kazanılabileceği hüküm altına alınmıştır. TMK. m. 713/I ve II hükmü şu şekildedir: *“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”*.

Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlayamayan veya yirmi yıl 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 kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir”.

⁸⁴ Taşınmaz malın, yukarıdaki fıkranın kapsamı dışında kalan kısmının zilyedi adına tespit edilebilmesi için, birinci fıkra gereğince delillendirilen zilyetliğin ayrıca aşağıdaki belgelerden birine dayandırılması lazımdır. A) 31/12/1981 tarihine veya daha önceki tarihlere ait vergi kayıtları, B) Tasdikli irade suretleri ile fermanlar, C) Muteber müteveli, sipahi, mültezim temessük veya senetleri D) Kayıtları bulunmayan tapu veya mülga hazinesi hassa senetleri veya muvakkat tasarruf ilmühaberleri E) Tasdiksiz tapu yoklama kayıtları F) Mülkname muhasebatı atika kalemi kayıtları G) Mubayaa, istihkam ve ihbar hüccetleri H) Evkaf idarelerinden tapuya devredilmemiş tasarruf kayıtları.

TMK m. 713 hükmü pek çok açıdan KK m. 14 hükmüyle benzerlik taşır. Her iki hükümde de kazanıma konu taşınmazlar, zilyetlikte geçirilecek süre aynıdır. TMK m. 713'te KK m.14'ten farklı olarak ilan süresi ile mirasçılara açılan davadan söz edilmiştir. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların zamanaşımı yoluyla kazanılmasında kadastro sırasında KK m. 14, kadastrodan önce veya sonra ise TMK m. 713 hükmü uygulanır. Her iki hükmü bu çalışma bakımından ilginç kılan ise aynı haklara egemen olan belirlilik ilkesi ile bağdaşmayan bir çözümü öngörmüş olmalarıdır. Bir taşınmaz açısından belirlilik taşınmazdan ayrılması mümkün olan kısmın tapuda ayrı bir sayfaya kaydedilmesi ile sağlanır. Oysa ne KK m. 15/I'de ne KK m. 15/II ve TMK m. 713 'te henüz belirlilik kazanmamış bir taşınmazın kimi zaman yalnızca zilyetliğe kimi zaman zamanaşımı koşullarının gerçekleşmesiyle kazanımına imkan tanınmıştır.

D. Mirasçıların Pay Devri ve Temliki

Kadaströ Kanunu'nun m. 15/III mirasçılardan birinin veya birkaçının taşınmaz maldaki diğer iştirakçi ve iştirakçilere devrini düzenlemektedir. Anılan hüküm şu şekildedir: *"İştirak halinde mülkiyet hükümlerinin söz konusu olduğu hallerde, iştirakçilerinden biri veya birkaçının belirli bir taşınmaz maldaki hissesinin diğer iştirakçilere devir ve temliki; tapulu taşınmaz mallarda yazılı, tapusuzlarda ise her türlü delille ispat edilebilir"*. KK. m.15/III'de, miras payının devri düzenlenmiştir. Mirasçılar arasındaki pay devrinin konusunu hem tapuya kayıtlı taşınmazlar hem tapusuz taşınmazlar oluşturur. Tapuya kayıtlı taşınmazların bu yolla devralan adına tespiti için yazılı delil gösterilmesi gerekir. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlarda ise adına tespit yapılması istenilen kişi hisse devrini her türlü delille ispatlayabilir.

KK m. 15/III'de yer alan düzenlemeye bakıldığında hükümde sözü edilen devrin miras haklarının tümünün devrini kapsamasının gerekmediği; terekede yer alan belirli bir taşınmazdaki miras payının geçerli olarak devredilebileceği anlaşılır⁸⁵. KK m. 15/III'de öngörülen çözüm tarzı TMK m. 677/I'de yer alan düzenlemeden farklıdır. TMK m. 677/I'de mirasçıların kendi aralarında yapacakları devirler hüküm altına alınmıştır. Anılan hükme göre, mirasçılar aralarında yaptıkları yazılı devir sözleşmesi ile miras payının devrini kararlaştırabilirler. Miras payının devri sözleşmesi, tereke malları üzerindeki hakların münferit devrine yönelik olmayıp, mirasçılık sıfatına bağlı hakların devrini konu alır⁸⁶. Miras ortaklığı devam ederken, mirasçılar terekeye elbirliği şeklinde maliktir. Bu nedenle mirasçılar tereke malları üzerinde serbestçe tasarruf

⁸⁵ Sirmen, s. 170.

⁸⁶ Ayan C.III, s. 299; Dural/Öz, 383; Serozan/Engin 557.



edemezler⁸⁷. Ancak Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ile mirasçılar arasında olmak koşuluyla terekede yer alan münferit hakların devre konu edilebileceği kabul edilmiştir⁸⁸. Kadastro Kanunu'nda yer alan düzenleme sözü geçen içtihadı birleştirme kararı ile uyumludur.

Anılan düzenleme ile bir taşınmazdaki miras payının haricen devrine geçerlilik kazandırılmıştır. Kadastro sırasında bir taşınmaza ilişkin miras payının devredildiği tapuya kayıtlı taşınmazlarda yazılı delille, tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlarda her türlü delille ispatlanabilir.

KK m.15/III'e konu edilen taşınmaz bir tarım arazisi ise devredilecek pay karşılığı taşınmazdan ayrılacak kısmın belirlenmesinde Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun ilgili hükümlerine uyulmalıdır.

Mirasçılar arasında münferit bir taşınmazı konu alan pay devri anlaşmalarına konu edilen tapulu ve tapusuz taşınmazların, belirlenen payı ya da payları Kadastro Kanunu'nda öngörülen ispat koşullarına dayanılarak devralan taşınmaz sahibinin adına tespit edilir. Kadastro tespiti sırasında münferit bir taşınmazdaki payın adına devredilmesini isteyen mirasçı, bu hususu kanunda belirtilen şekilde belgelendirmiş olması gerekir. Kadastro tutanaklarının kesinleşmesine ilişkin askı süresi boyunca bu tespite itiraz edilebilir (KK m. 11). Otuz günlük askı süresi içerisinde itiraz edilmeyen kadastro tutanağı kesinleşir (KK m. 12/I). Kesinleşen tutanaklar, kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç üç ay içinde tapu kütüklerine kaydedilir (KK m. 12/II). Kesinleşen kadastro tutanaklarına karşı tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl içerisinde dava açılabilir (KK m. 12/III). Açılacak olan dava yolsuz tescilin düzeltilmesi davasıdır. Kesinleşen tutanaklarda belirtilen hususların tapuya nasıl kaydedileceği Taşınmaz Malların Sınırlandırma Tespit ve Kontrol İşleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesinin ikinci fıkrasında şu şekilde düzenlenmiştir *“İştirak halinde mülkiyet olarak tasarruf edilen taşınmaz mallarda, iştirakçilerden biri veya birkaçının hissesinin diğer bir iştirakçi veya iştirakçilere devir-temlik mümkündür. Bu durum, tutanağın edinme sebebinde açıklanarak, mülkiyet sütununda iştirak hali çözülmeden hissesini devreden mirasçının ismi yerine devralan mirasçının ismi tekrar yazılmak suretiyle tespit yapılır”*. Yönetmelik hükmünden de anlaşılacağı gibi taraflar arasındaki elbirliği mülkiyeti ilişkisi yapılan devre rağmen çözülmeyecektir. Devreden ve devralan arasında yalnızca pay değişikliğinin gerçekleştiği bu olasılıkta belirlilik ilkesine istisna oluşturan bir durumun varlığından söz edilemez.

⁸⁷ Ayan C.III, s. 297; Dural/Öz, 383; Serozan/Engin 550.

⁸⁸ Sözü edilen İçtihadı Birleştirme Kararı 24.05.1985 tarih, E. 1984/2 K. 1985/5 sayılı karardır.

SONUÇ

Aynı haklara ilişkin kanuni düzenlemeler yapılırken büyük ölçüde aynı haklara egemen olan ilkelerden yararlanılır. Sözü edilen ilkelerden biri de belirlilik ilkesidir. Belirlilik ilkesi aynı hak konusu şeyin mevcut ve belirli olmasını ve bütünüyle aynı hakka konu edilmesini ifade eder. Taşınmazlar söz konusu olduğunda belirlilik, taşınmazın tapuda ayrı bir sayfaya kaydedilmesi ile sağlanır. Paylı mülkiyette belirlilik ilkesi gereği paylı mülkiyet konusu şey bütün olarak tek mülkiyete konu olur. Aynı haklar belirlilik ilkesi bakımından temel ilke ise de söz konusu ilkenin hem Türk Medeni Kanunu hem de diğer kanunlarda istisnası bulunur. Kadastro Kanunu'nda yer alan taksim ve kısmi iktisaba ilişkin on beşinci madde hükümleri, belirlilik ilkesine istisna teşkil eder.

Kadastro, araziye ilişkin hem fiziksel hem hukuki bilgilerin doğru bir biçimde tespit edilip tapuya doğru biçimde kaydedilmesini konu alır. Kadastro, bir tasfiye süreci olarak nitelendirilir. Bu nedenle kadastro sırasında haricen satış işlemleri ile Türk Medeni Kanunu'nda şekle uyulmadan yapılan paylaşımlara geçerlilik tanınmıştır. Yine bu esnada kimi zaman Türk Medeni Kanunu'nun temel ilkeleri ile bağdaşmayan çözümler öngörülmüştür. Kadastro Kanunu'nun on beşinci maddesi, burada sözü edildiği şekliyle Türk Medeni Kanunu'nun temel ilkelerinden biri olan belirlilik ilkesi ile çelişen çözüm tarzı ile dikkati çeker.

Kadastro Kanunu'nun on beşinci maddesi "Taksim ve Kısmi İktisap" başlığını taşır. KK m. 15/I'de kadastro sırasında taşınmazların paydaşları veya mirasçuları arasında yapılan paylaşma esas alınarak, tapulu ve tapusuz taşınmazların zilyetleri adına tespiti düzenlenir. Paylaşma sonrası taşınmazdan ayrılacak kısmın ayrılmasına imkân olup olmadığı İmar Kanunu hükümlerine göre belirlenir. Paylaşmaya konu arazi tarım arazisi ise bu defa Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerinden yararlanılır.

Kadastro Kanunu'nun on beşinci maddesinin ikinci fıkrası kısmi iktisap başlığını taşır. Anılan fıkra hükmüyle kadastro sırasında hem tapulu hem tapusuz taşınmazların kısmi iktisabına imkân tanınmıştır. KK m. 15/II hükmüyle taşınmazların kısmi iktisabı kanunda öngörülen zamanaşımı koşullarının gerçekleşmesi ile mümkündür. Taşınmazların bu yolla kazanılmasında KK m. 15/II'de tapulu taşınmazların ve tapusuz taşınmazların kazanılmasını konu alan KK m. 13 ile KK m. 14'e atıfta bulunulmuştur. Taşınmazların zamanaşımı koşullarının tamamlanmasıyla kısmen iktisabını konu alan bir hükme TMK m. 713'te yer verilmiştir. Kadastro Kanunu m. 15/II'de ve TMK m. 713'te yer alan düzenleme bütünden ayrı bir parçanın belirlilik ilkesine uyulmadan kazanımını düzenler. Taşınmazlar söz konusu olduğunda her bir taşınmaza tapuda ayrı sayfa açılması ile belirliliğin gerçekleşmesi sağlanır. Oysa her iki düzenlemede de bu husus göz ardı edilmiştir.



Kadastro Kanunu'nun on beşinci maddesinin üçüncü fıkrası miras payının devrini konu alır. Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenen miras payının devrinden farklı olarak mirasçılarının miras payı içerisinde yer alan münferit bir taşınmazı devre konu edebilecekleri hüküm altına alınmıştır. Miras payı içerisinde yer alan münferit bir taşınmazın devri konusundaki anlaşmaya dayanarak taşınmazın bütününden ayrılan bir kısmı üzerinde mülkiyet kazanılması yukarıda değerlendirilen iki fıkra hükmü ile birlikte belirlilik ilkesi ile çelişen bir durum yaratmıştır.

Çalışmamızda pek çok kez ifade ettiğimiz gibi aynı haklara ilişkin temel ilke niteliğindeki belirlilik ilkesinin istisnasına pek çok kanunda bu anlamda Türk Medeni Kanunu'nda da rastlamak mümkündür. Örneğin eşya hukuku alanında bütünleyici parça kuralının istisnası olarak ifade edilen durumlar belirlilik ilkesine de istisna oluşturur. Kadastro Kanunu'nda belirlilik ilkesine aykırılık teşkil eden durumların ayrıca incelenmesi gerekliliği; kadastro sürecinin karakteristik özelliklerinin yanı sıra geniş anlamda kadastro tapu sicili kayıtlarının oluşturulmasının öncülü olarak kabul edilmesindedir.

KAYNAKÇA

Acar F, Rehin Hukuku Dersleri, ikinci bası, (Vedat Kitapçılık, 2017).

Acar F, Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, (Tuhan Kitabevi, 2008).

Yürükler Akça Ş, Telli A K, Eyüboğlu E, Karlı H, Gülcan O, Koç S, 'Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Bürolarının İsviçre Türkiye Karşılaştırmalı Sorunları ve Çözüm Önerileri', *İBD*, S. 3-4, 2011.

Akçaal M, Eşya Hukuku, (Yetkin, 2021).

Akipek J, Akıntürk T, Derya Ateş, Eşya Hukuku, (Beta 2018).

Akipek J G, Türk Eşya Hukuku, Zilyetlik ve Tapu Sicili, (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1972).

Antalya G, Sağlam İ, Marmara Hukuk Yorumu Miras Hukuku C. III, (Seçkin 2021).

Antalya G, Topuz M, Eşya Hukuku C IV/1, (Seçkin 2019).

Antalya G, Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. V/1,1 (Seçkin 2019).

Ayan M, Eşya Hukuku C. I, (Seçkin 2016).

Ayan M, Eşya Hukuku C. II, (Seçkin 2016)

Ayan M, Eşya Hukuku C. III, (Seçkin 2016).

Ayan M, Miras Hukuku, (Seçkin 2016).

- Baur J F, Stürner R, Sachenrecht, (C.H. Beck, 2009).
- Benli, Erman ‘Ayni Haklarda Belirlilik İlkesinin İstisnaları’ *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C. 25, S. 1, 2019.
- Breitschmid P, Jungo A, Sachenrecht Art. 641-977 ZGB, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, (Schulthess 2016).
- Dural M, Öz T, Türk Özel Hukuku C. IV Miras Hukuku, (Filiz 2015).
- Eren F, Başpınar, V, Toprak Hukuku, (Savaş 2017).
- Eren F, Mülkiyet Hukuku, (Yetkin 2011).
- Esener T, Güven K, Eşya Hukuku, (Yetkin 2017).
- Gürpınar D, ‘Ticari İşlemlerde Taşınır Rehninin Teslime Bağlı Taşınır Rehni Kurallarından Ayrılan Yönleri’, *Dokuz Eylül University Law Review*, (s.111-159), 2017.
- İnan, A N, Ertuş Ş, Albaş H, İnan Türk Medeni Hukuku Miras Hukuku, (Seçkin 2022).
- Karadeniz Çelebican Ö, Roma Eşya Hukuku, (Turhan 2015).
- Koçhisarlıoğlu C, Söğütlü Erişgin, Ö, Roma Hukukundan Günümüz Hukuku-na Işık Tutan İlkeler, Kavramlar ve Digesta Metinleri, (Seçkin 2022).
- Larenz K, Wolf M, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, (C.H. Beck, 2004).
- Oğuzman K, Seliçi Ö, Oktay-Özdemir S, Eşya Hukuku, (Filiz 2021).
- Oğuzman K, Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre’de ve Türkiye’de Hazırlanan Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi, *Journal of Istanbul University Law Faculty*, 1960 (dergiparkorg.tr) (12.11.2022).
- Prütting H Sachenrecht, (C. H. Beck, 2010).
- Serozan, R, “Komşunun Arsasına Taşan Yapı”, *Journal of Istanbul University Law Faculty*, s. 360 (dergiparkorg.tr) (12.11.2022).
- Serozan R, Eşya Hukuku I (Filiz 2014).
- Serozan R, Engin B İ Miras Hukuku, Seçkin Yayınevi 2021)
- Söğütlü Ö, Roma Özel Hukuku (Seçkin 2021).
- Tandoğan H, ‘Türk Hukukunda Mecralar’, *AHFD*, C. IX, S. 3-4, (135-165), 1953.
- Tarkan G, Sachenrecht Art. 641-977 ZGB, CHK - Handkommentar zum Schweizerisches Privatrecht, dritten auflage, Art. 675, Rn. 3, 2016.



Turan, H, “Kadastro Davalarının Kadastro Kanunu Dolayısıyla Uzamasının Nedenleri ve Bir Öneri”, Terazi Hukuk Dergisi, C. 6, S. 61, s. 69-72, 2011, s. 71.

Urs F, Sachenrecht Art. 641-977 ZGB CHK - Handkommentar zum Schweizerisches Privatrecht, dritte auflage, Art. 798 Rn. 2, 2016.

Ünal M, Başpınar V, Şekli Eşya Hukuku, (Savaş, 2017).

Wermelinger A, Das Stockwerkeigentum Kommentar der Artikel 712a bis 712t des schweizerischen Zivilgesetzbuches, Zürich, Schulthess Juristische Medien AG, 2014.

Westermann, H P BGB Sachenrecht, (C.F. Müller 2002).

Wolf M, Wellenhofer M, Sachenrecht, (C. H. Verlag 2011).

Yayla, Ozanemre, H.T, Mirasın Paylaşılması, (Turhan Kitabevi, 2011).