

KADASTRO VE TAPU SİCİLİ ve İLGİLİ KANUNLAR

Yazan : Doç. Dr. Safa REİSOĞLU

SBF. Medenî Hukuk Doçenti

I — GENEL OLARAK

Tapu siclinin kendinden beklenen fonksiyonu tam manasıyla yerine getirebilmesi için "gayrimenkul malların hukukî ve geometrik vaziyetlerini tesbit etmek", diğer bir deyişle "kadastro" larını yapmak lâzımdır.

Gayrimenkullerin kadastrusunun yapılması, masraflı ve takip edilen usule göre değişmekle beraber uzun yıllar istiyen bir iştir. İsviçre gibi küçük ve malî imkânları müsait bir memlekette dahi, 1917 yılından bugüne kadar, kadastrusu yapılacak 38. 800 Km.² arazinin ancak % 55 inin kadastro işlemi bitirilebilmiştir. Başlangıçta, 1976 yılına kadar gayrimenkullerin kadastrusunun tamamlanabileceği düşünülmüş, fakat şimdi 2. 000 yılından evvel tamamlanamıyacağı anlaşılmıştır (1).

Türkiye'de modern anlamda kadastro işlemi 11/12/1934 tarih ve 2613 sayılı "Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu" ile başlamıştır. Bu kanunu 5602 (16/3/1950) ve 509 (17/7/1964) sayılı Tapulama Kanunları takip etmiştir.

Memleketimizde, gayrimenkullerin kadastrusu bakımından, il ve ilçelerin belediye sınırları içinde kalan arazi ile, bu sınırların dışında olan araziye ayırmak gerekir.

(1) Bk. Deschenaux, Droits réels, première partie, possession et registre foncier. Fribourg 1961. p. 70 - 71.; Tuor, Le code civil suisse (Trad. de l'allemand par H. Deschenaux), Zurich 1950, p. 447.

II — BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDEKİ ARAZİNİN KADASTROSU VE 11/12/1934 TARİH VE 2613 SAYILI «KADASTRO VE TAPU TAHRİRİ KANUNU».

1 — GENEL OLARAK

İl ve ilçelerin belediye sınırları içinde kalan arazinin kadastrosu, sözü geçen 2613 sayılı kanuna göre, klasik usulle, yani arazi üzerinde yersel ölçülere dayanılarak hazırlanan plân ve kadastro haritalarıyla yapılmaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden bize verilen bilgiye göre, şimdiye kadar (27) ilin merkez ilçe kadastrosu (bütün illere nazaran nisbet % 40) (2) ve ayrıca (70) ilçenin kadastrosu (nisbet % 11,76) tamamlanmıştır. Halen (22) ilin merkez ilçe kadastrosu (nisbet % 33) ve ayrıca (16) ilçenin kadastrosu (nisbet % 2,68) yapılmaktadır.

İl ve ilçelerin belediye sınırları içindeki gayrimenkullerin kadastrosu, bugünkü metotla, talep edilen malzeme ve eleman temin edilebildiği taktirde, en iyimser bir tahminle ancak 25 - 30 yıl sonra tamamlanabilecektir.

2 — ANA HATLARIYLA 11/12/1934 TARİH VE 2613 SAYILI "KADASTRO VE TAPU TAHRİRİ KANUNU".

a — Uygulama Alanı.

2613 sayılı "*Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu*" ile, bu kanuna ilişkin 2/12/1934 tarih ve 2/3642 sayılı "*Kadastro ve Tapu Tahriri Nizamnamesi*" nin uygulama alanı, 5602 (16/3/1950) ve 509 (17/7/1964) sayılı Tapulama Kanunları ile kendiliğinden sınırlandırılmıştır. Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ile ilgili nizamname, yalnızca il ve ilçelerin merkez belediye hudutları içinde kalan gayrimenkullerin kadastrosunun yapılmasında uygulanmıştır ve uygulanmaktadır.

Nerelerde kadastro işlemine başlanacağı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün teklifi üzerine Maliye Bakanlığınca tayin edi-

(2) Kadastrosu tamamlanan başlıca il merkezleri ve kadastrolarının tamamlanış tarihi : Ankara (1962), Adana (1955), Bursa (1963), Diyarbakır (1954), İzmir (1952), Konya (1936), Mersin (1950), Niğde (1963), Sakarya (1963), Samsun (1950), Sivas (1964), Trabzon (1962), Yozgat (1961), Zonguldak (1958).

lir ve durum Genel Müdürlükçe ve mahallî hükûmetçe gazete ile bir ay içinde ilân edilir. İlân tarihinden itibaren iki ay geçmedikçe kadastro işlemine başlanamaz (Kad. K. m. 8).

b — Teşkilât.

Kadastro işlemine başlanan her mıntıkada, bir *kadaastro müdürü*, bu müdürün başkanlığında çalışan bir "*kadaastro komisyonu*" ve bu komisyonun emrinde bulunan "*kadaastro postaları*" mevcuttur (Kad. K. m. 9, 10, 13).

c — Gayrimenkullerin Sınırlandırılması.

Kadaastro postaları, kadastro yapılacak yerlerde ki gayrimenkul sahiplerine gayrimenkulün sınırlandırılmasıyla ilgili beyannameler dağıtırlar (Kad. K. m. 19). Bu beyannameler gayrimenkul sahipleri ve talep etmeleri halinde posta kâtipleri tarafından doldurulur. Beyannamelere, geri verilirken, varsa tapu senedinin ve diğer belgelerin asıl veya postalar tarafından tasdik edilmiş örnekleri eklenir. Mahdut aynî veya şahsî hak sahipleri postalara (veya komisyona) müracaat ederek haklarının tesbitini isteyebilirler (Kad. N. m. 13/son).

Postalar, belediye veya ihtiyar heyeti tarafından bilirkişi olarak seçilecek şahıslarla birlikte ve gelirlerse ilgililerin veya mümessillerinin önünde, her bir gayrimenkulün hududunu eldeki belgelere ve bilirkişilerden alınacak bilgiye göre yerinde tetkik ile krokisini yaparlar, mülkiyet ve mahdut aynî haklarla ilgili hususları da inceliyerek neticesini beyannameye yazarlar. Bu beyanname ve kroki postalar ve bilirkişi tarafından imza ve tasdik edilir. Sınırlama yapıldığı sırada gayrimenkulün hudut veya mülkiyetine ait bir anlaşmazlık olursa, anlaşmazlığa konu olan nokta krokide gösterilir ve anlaşmazlığın komisyonca halledileceği ilgililere bildirilerek beyannameye yazılır (Kad. K. m. 20; Kad. N. m. 16).

Postalar, herhangi bir sebeple beyannameleri geri vermiyenlere veyahut hiç beyanname almamış olanlara ait gayrimenkulleri, vergi ve tapu idarelerinden ve bilikişilerden alacakları bilgiye göre sınırlıyarak, maliklerini tesbit ederler (Kad. N. m. 18/c).

Postalar sınırlanmasını yaptıkları ve mülkiyet haklarını tesbit ettikleri gayrimenkullerin dosyalarını kadaastro komisyonlarına verirler (Kad. K. m. 22).

d — Gayrimenkullerin Maliklerinin ve Sınırlarının tesbitiyle İlgili Özel Hükümler.

Kadastro komisyonu, postalar tarafından kendisine verilen dosyaları aşağıdaki esaslar dairesinde tetkik ederek karara bağlar:

1 — *Tapu sicilinde kayıtlı gayrimenkul, kaideten sicilde malik gözüken şahıs adına kaydedilir. Bu şahıs ölmüşse, gayrimenkul veraset senediyle hakkını isbat eden mirasçılar adına ve mirasçılar müracaat etmedikleri taktirde, öldüğü belirtilerek muris namına kaydedilir* (Kad. K. m. 22/D ; Kad. N. m. 19).

Bu bendin uygulanmasında komisyonlar ve anlaşmazlık kendilerine intikal ettiği taktirde mahkemeler, MK. m. 639 da düzenlenmiş bulunan fevkalâde zaman aşımı müessesesini de (haklı olarak) dikkate almaktadırlar. Diğer bir deyişle, tapu sicilinde malik gözüken kimse yirmi yıl evvel ölmüş veya gaipliğine hükmedilmişse ve üçüncü bir şahıs gayrimenkule yirmi yıl müddetle aralıksız, çekişmesiz ve malik sıfatıyla zilyed bulunmuşsa, gayrimenkul, veraset senedine dayanarak hak iddia eden mirasçılar adına değil, fevkalâde zaman aşımının şartlarını tamamlayan zilyedi namına kaydedilmektedir (3).

Yargıtayın 26/5/1954 tarih ve 7/17 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararının gerekçesinde yer alan, "sicilde malik olarak kayıtlı bulunan ve vefat etmiş olan şahsın mirasçısı olduğunu bir kimse iddia ederek müddeti içinde bir istihkak dâvası açar ve ikame olunan istihkak dâvasında da dâvacının gayrimenkulün sahibi bulunduğu sabit olursa, gayrimenkule yirmi seneden fazla müddetle zilyed bulunmuş olan şahıs mülkiyet hakkını iktisap edemez" şeklindeki görüş, sonraki uygulamalarda Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tarafından benimsenmemiştir. Hukuk Genel Kurulu, mirasçılar tarafından zilyed aleyhine açılan bir müdahalenin men'i dâvası dolayısıyla verdiği 16/3/1955 tarih ve 21 sayılı kararda, "dâvacının istinat ettiği kayıt sahibi Osman'ın 35 sene evvel öldüğü ve anlaşmazlığa konu teşkil eden yerin yirmi yılı aşan zamandan

(3) 2613 sayılı kanunun uygulanmasından doğan anlaşmazlık mahkemeye intikal etmişse MK. m. 639'a göre zilyed lehine bir karar verebilmek için, bu maddenin 6333 sayılı kanunla değişik şekline göre yapılması gereken ilânlara ihtiyaç yoktur. Kadastro işlemi sırasında lüzumlu ilânlar yapılmıştır. Bk. 7. HD. 13/2/1956 (Öktem, 7. HD. emsal kararları, Ankara 1957, s. 177).

beri dâvalının elinde olduğu anlaşılacağına dâvanın reddiyle ilgili ısrar kararının onanmasına" demek suretiyle, İçtihadı Birleştirme Kararının gerekçesindeki hatalı yoldan ayrılmıştır (4).

2 — *Haricen (gayriresmi bir şekilde) satım, bağışlama, taksim, trampa gibi sebeplerle iktisap edildiği noter senetleri, ilâmlar, resmî belgeler veya bilirkişi beyanlarıyla anlaşılan gayrimenkul, tapu siciline kayıtlı olup olmadığına ve iktisabî zaman aşımı şartlarının tamamlanıp tamamlanmadığına bakılmaksızın zilyedi namına kaydedilir* (Kad. K. m. 22/E; Kad. N. m. 20).

Kadastro ve Tapu Tahriri Kanununun 22. maddesinin E bendinde yer alan ve Medenî Kanunun prensiplerine aykırı olarak tapu sicilinde kayıtlı gayrimenkullerin dahi haricen devrini (kadastro yapılmakta olan yerler için) muteber addeden ve haricen satışın şahitlerle isbatını mümkün kılan bu hüküm suistimallere yol açacak nitelikte gözükmektedir. Kanun koyucu, 22 maddenin E bendinde, haricen satışın muteber addedilmesi için muayyen bir zilyedlik müddetinin (meselâ, 5 veya 10 yıl) geçmiş olmasını dahi aramamıştır (5). Hükmün endişe verici mahiyetine rağmen, kanunun tatbikiyle görevli yetkililer, uygulamanın il ve ilçelerin belediye sınırları içindeki gayrimenkullerle ilgili olması ve bu gayrimenkullerin haricen satışlarının esas itibarıyla bir senetle tesbit edilmiş bulunması sebebiyle, tatbikatta, genellikle, şikâyeti gerektiren bir durumun ortaya çıkmadığını ifade etmişlerdir.

Kadastro komisyonları 22. maddenin E bendini aynen uygulamakta, tapu siciline kayıtlı da olsa, haricen satış iddialarının şahitle isbatını kabul etmekte ve buna göre gayrimenkulün malikini tayin etmektedirler. Buna mukabil, Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, 22. maddenin E bendindeki hükmün ancak taraflar arasında bir anlaşmazlık çıkmadığı hallerde uygulanabileceği, anlaşmazlık mahkemeye intikal ettiği takdirde (6) mahkemenin 22. maddenin E bendin-

(4) Fevkalâde zaman aşımı hakkında toplu bilgi ve sözü geçen 26/5/1954 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararının tenkidi için Bk. Reisoğlu Safa, Fevkalâde Müruru Zaman ve İlgili İçtihadı Birleştirme Kararları. Siyasal Bil. Fak. Derg. 1963. Sayı 2. s. 361 - 392.

(5) İlerde temas edeceğimiz üzere, 22. maddenin E bendine benzer bir hükme 17/7/1964 tarih ve 509 sayılı yeni Tapulama Kanununun 32. maddesinin C fıkrasında da yer verilmiş, fakat haricen devralan lehine kayıt düşürülebilmesi için ayrıca «on yıl müddetle zilyedlik» şartı aranmıştır.

(6) Anlaşmazlığın mahkemeye nasıl intikal edeceği bundan sonraki sahifelerde açıklanmıştır.

deki özel hükme göre değil, Medenî Kanunun tapu sicilinde kayıtlı gayrimenkullerin haricen satışını muteber addetmiyen genel hükümlerine göre karar vermek mecburiyetinde olduğu görüşündedir. Yargıtay 7. Hukuk Dairesi bu fikrinde eskiden beri ısrar etmektedir. Nitekim, 20/9/1962 tarih ve 7676/8466 sayılı oldukça yeni bir kararında: *"anlaşmazlığa konu olan 300 hisse, haricî satışa dayanılarak kadastro posta ve komisyonu tarafından 2613 sayılı kanunun 22. maddesinin E bendi gereğince ... A adına tesbit edilmiş isede, taraflar arasında anlaşmazlık çıktığından, sözü geçen kanunun 4. faslında yazılı hükümler dairesinde bu anlaşmazlığın giderilmesi, böylece anlaşmazlığa bu faslın son maddesini teşkil eden 34. madde uyarınca genel hükümlerin uygulanması gerekir. 22. maddenin E bendinin ilk fıkrası alâkalıların bir iddiası olmadığı taktirde tatbik edilebilir. İddia vukuunda ilk fıkra uygulanamaz, genel hükümlere göre anlaşmazlık halledilir. Genel hükümlere göre ise, tapuda kayıtlı gayrimenkulün haricen satışı muteber değildir"* fikrini savunarak, 7. Hukuk Dairesi eski görüşünü yeniden ifade etmiştir (7).

Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin, 22. maddenin E bendindeki "alâkalılar tarafından iddia vukuunda 4 üncü fasılda yazılı hükümlere göre mesele hallolunur" ve anlaşmazlıkların halli ile ilgili 4 üncü faslın 34. maddesindeki "Kadastro mahkemesi, davalara bu kanunda yazılı hükümlere göre ve yazılı olmıyan hallerde umumî hükümlere göre bakar" şeklindeki ifadelerle dayanarak, 2613 sayılı kanunun uygulanmasında, anlaşmazlık mahkemeye intikal ettiği takdirde 22. maddenin E bendindeki özel hükümleri tatbikten kaçınması kanaatımızca gerek kanun koyucunun gayesine ve gerekse maddenin metnine aykırıdır. Yargıtay 7. Hukuk Dairesini bu zorlama yola sevkeden husus, hiç süphesiz tapu sicili ile maliklere sağlanan teminatın yalancı şahitler vasıtasıyla ortadan kaldırılması ve geniş çapta suistimale yol açılması endişesidir. Bu endişede 7. Hukuk dairesi tamamiyle haklıdır. 2613 sayılı "Kadastro ve tapu tahriri kanunu" bir tasfiye kanunu olarak dahi, maalesef Medenî Kanunun prensiplerini zarureti aşan bir ölçüde dikkatten uzak tutmuştur. Ba kanunun fiilen, ancak il ve ilçelerin merkez belediye

(7) 7. Hukuk Dairesinin aynı mahiyetteki diğer bazı kararları için Bk. 7. HD. 8.12.1952 (Bk. Öktem, Emsâl Kararları, İst. 1953. sh. 113 - 114); 7. HD. -8.5.1961, 1507/4798; 7. HD. 5.3.1962, 1890/2131 (Bu son kararlar Sayın İmran Öktem'in nazik alâkasıyla Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin özel dosyalarından alınmıştır).

sınırları içinde uygulanması ise, tapu sicilindeki kayıtlara karşı, şahit dinlenebilmesini büsbütün anlamsız kılmaktadır. Zira, belediye sınırları içindeki gayrimenkullerin haricen devrinde müamelelerin hiç olmazsa bir âdi senetle tesbiti yoluna gidileceği şüphesizdir.

Yargıtayı kanunun metnine aykırı içtihatlar tesis etmek mecburiyetinden kurtarmak ve muhtemel suistimalleri önlemek üzere 2613 sayılı kanunun, bilhassa mülkiyet hakkının tesbiti ile ilgili 22. maddesinin kanun koyucu tarafından yeniden düzenlenmesi uygun olacaktır. Gelişen durum nazara alınarak, bu sefer, gayrimenkullerin devrinde şahitle ispata yer vermemek ve haricen devrin senet ile delillendirilmesinde ise (Medeni Kanuna aykırı davranışları cesaretlendirmemek gayesi ile) devrin muteber sayılmasını, meselâ on yıllık bir zilyedliğin cereyan etmiş olmasına bağlamak yerinde olacaktır.

3 — *Beyannamesi yazılmamış veya belgeleri olmayan gayri menkuller, postalarındaki bilirkişilerden ve icabında hariçten yapılacak incelemeler neticesinde ve alınacak kanaate göre sahipleri adına kaydedilir* (Kad. K. m. 22/C; Kad. N. m. 18/C).

Bu gayrimenkullerin zilyedlerin namına kaydedilmesi için, tatbikatta, kadastro komisyonları, MK. m. 639 da düzenlenmiş bulunan iktisabî zaman aşımı şartlarının zilyed lehine tamamlanmış olmasını aramaktadırlar.

4 — *Yapılan ilânlara ve incelemelere rağmen sahibi tesbit edilemeyen gayrimenkuller Devlet namına kaydedilir* (Kad. K. m. 22/H).

5 — *Hükümetçe hudut esas alınarak yapılmış olan satışlarda hududun tecaviüz suretiyle büyütülmediği anlaşılırsa miktara bakılmaksızın hududa itibar olunur. Eğer satış miktar üzerinde yapılmışsa miktar muteberdir.*

Şahıslar tarafından yalnız miktar üzerinden satılmış olan gayrimenkuller, senette yazılı miktardan noksan veya fazla çıkan kısım hakkında ilgililer tarafından komisyona bir müracaat yapılmadığı takdirde, noksan veya fazlasına bakılmaksızın zilyedi namına kaydedilir. Anlaşmazlık halinde durum mahkemece genel hükümler dairesinde halledilir (Kad. K. m. 23).

e — Kadastro Komisyonunun Kararına İtiraz

Kadastro komisyonlarınca mülkiyet durumu tayin edilen gayrimenkullerin kimlere ait olduğunu gösteren cetveller, plân örnekleri ile birlikte mahallelerin herkes tarafından görülebilecek uygun bir yerine iki ay müddetle asılır ve nereye asıldıkları da o yerde uygulamakta olan şekillerle ve varsa mahalli gazetelerde duyurulur (Kad. K. m. 25).

Bu cetvellerin asılması şahsen tebliğ yerine geçer.

Asılan cetvellere, o şehirde bulunanlar tarafından (askı müddeti olan) iyi ay içinde ve bulunmuyanlarca o il veya ilçedeki kadastro komisyonunun işi bitinceye kadar itiraz edilebilir. Kadastro işlemi devam eden bir il veya ilçede, işleri tamamlanan yerlere ait kütüklerin mahalli tapu idaresine devredilmiş olması, kadastro komisyonunun Kad. K. m. 26 ve Kad. N. m. 33 gereğince sahip bulunduğu tashih yetkisini ortadan kaldırmaz (8).

Kadastro komisyonu yapılan itirazı, ilgililerin iddia ve müdafalarını da dinledikten sonra bir karara bağlar ve icabında ilk muamele düzeltilir. Komisyonun kararına karşı, tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde mahkemeye müracaat edilebilir. Bu müddet mahkemeye müracaat etmeden geçirilmişse komisyon kararına göre hareket edilir (Kad. K. m. 26; Kad. N. m. 33).

f — Gayrimenkullerin Tapu Siciline Kaydedilmesi

Müddeti içinde itiraz edilmediği için katileşmiş bulunan cetveller esas alınarak gayrimenkuller komisyonca tapu kütüğüne geçirilir.

Komisyonca veya mahkemece tetkik edilmekte olup kesinleşmemiş bulunan cetvellere konu teşkil eden gayrimenkuller de kütüğe nakledilir. Ancak, anlaşmazlık mülkiyetle ilgili ise "malik sütunu" mahdut aynî haklarla ilgili ise bu kısım hariç bırakılarak, diğer hususlar tescil olunur ve durum kütüğe işaret edilir. Boş bırakılan sütunlardan kütüğün tapu sicil idaresine devri tarihine kadar işi bitenler komisyonlarca ve devir tarihinden sonra işi bitenler de tapu idarelerince doldurulur (Kad. N. m. 34).

(8) Bk. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 28.5.1952 tarihli genelgesi ve Danıştay 3. Dairesinin 15.10.1953 tarihli kararı. Aynı görüş ve sözü geçen genelge ve karar için Bk. Velidedeoğlu - Esmer, Gayrimenkul tasarrufları ve tapu sicilli tatbikatı İst. 1956 Sh. 695 vd.

Kadastro işler biten yerlerin tapu kütüğü, mal sahipleri sicili ve dosyaları mahalli tapu idaresine devredilir.

g — Uyuşmazlığın Mahkeme Yolu ile Giderilmesi ve Zaman Aşımı

Kadastro komisyonunun kararına karşı müddeti içinde mahkemeye müracaat edilmişse, komisyon kararı kesinleşmez ve mahkemeye uyuşmazlığı 2613 sayılı Kanunun daha önce izah ettiğimiz özel hükümlerine göre ve özel hüküm bulunmuyan hallerde genel hükümlere göre halleder (Kad. K. m. 26; 34).

Kadastro komisyonunca tanzim ve ilân edilmiş bulunan cetvellere müddeti içinde (Kad. K. m. 26) itiraz etmemiş veya komisyon kararına karşı zamanında mahkemeye müracaat etmemiş bulunan hak sahipleri, cetvellere göre gayrimenkullerin tapu siciline kaydedilmesiyle haklarını kaybetmezler. Hak sahipleri, gayrimenkulün kıymetine göre sulh veya asliye hukuk mahkemelerine müracaat ederek haklarını delillendirip, tapu kaydının düzeltilmesini isteyebilirler (Kad. K. m. 26/Son).

Gayrimenkul hazineden başka hakiki veya hükmi şahısların adına haklı bir sebep olmaksızın kaydedilmişse (9), hak sahiplerinin bu şahıslara karşı açacakları "kayıt düzeltmesi" dâvası için 2613 sayılı kanunda özel bir zaman aşımı süresi veya hak düşürücü müddet konmamıştır. Tatbikatta böylece, bu hususta genel hükümler uygulanmakta, hak sahipleri, "aynî haklarını" muhafaza ettikleri müddetçe dâva açabilmektedirler. Bilindiği üzere, MK. m. 933'e göre "Haklı bir sebep olmaksızın yapılan bir tescil veya tescil tâdil veya terkini ile aynî hakları haleldar olan kimse, kaydın terkinini veya tâdilini (her zaman) isteyebilir". Ancak, Medenî Kanununun 638. maddesine göre "Haklı bir sebep yok iken tapu sicilinde adına malik sıfatı ile kayıtlı bulunan bir gayrimenkulü aralıksız ve çekişmesiz on sene müddetle ve hüsnüniyetle zilyedliğinde bulunduran kimsenin o gayri menkulün üzerindeki hakkına itiraz olunamaz" yani tapu sicilinde malik gözüken kimse, bu şartların tamamlanmasıyla mülkiyeti iktisab eder ve hak sahibinin mülkiyet hakkı, aynı şekilde kaydın düzeltilmesi için dâva açabilme imkânı sona erer. *Haklı bir sebep olmaksızın kadastro sonunda tapu*

(9) Tescile esas teşkil eden sebebin haklı olup olmadığı tabiatıyla 2613 sayılı kanundaki özel hükümlere göre tayin edilecek ve özel hüküm olmıyan hallerde genel prensipler dikkate alınacaktır.

siciline malik olarak kaydedilen kimse, hak sahibi kaydı kendi adına düzeltirmeden evvel gayrimenkulü bir üçüncü şahsa satarsa, hak sahibinin bu üçüncü şahsa karşı dâva açıp açamayacağı ise, gayrimenkulü devralanın hüsnüniyet veya suiniyet sahibi oluşuna göre değişecektir. Devralan hüsnüniyet sahibi ise MK. m. 931 gereğince mülkiyeti iktisab edecek ve kendisine karşı dâva açılmıyacaktır; devralan suiniyet sahibi ise MK. m. 932 uyarınca malik olmayacak ve hak sahibi doğrudan doğruya ona karşı dava açabilecektir. Yargıtay'a göre, Devralan üçüncü şahsın hüsnüniyet sahibi olması dolayısıyla, ona karşı davâ açılmıyorsa, hak sahibi, haklı bir sebep olmadığı halde kadastro sonunda tapu siciline malik sıfatiyle kaydedilip gayrimenkulü devreden kimseye karşı (suiniyetli veya hüsnüniyetli oluşuna göre) haksız fiile dayanan bir tazminat dâvası veya sebepsiz mal edinmeden doğan bir dâva açabilecektir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 13.7.1960 gün ve 47 sayılı kararında özetle, "Dâvalı suiniyetli ise kendisine karşı açılacak tazminat dâvası Borçlar Kanunu m. 60' daki zaman aşımına ve dâvalı iyi niyetli ise (yani devrettiği gayrimenkulü kendi malı sayıyorsa) satış sonunda mamelekine giren para sebepsiz mal edinme teşkil edeceğinden buna dayanılarak açılacak olan dâva Borçlar Kanunu m. 66 daki zaman aşımına tabi olacaktır. Gayrimenkul devredilemedikçe, davalıya karşı (ister hüsnüniyetli, ister suiniyetli olsun) kaydın düzeltilmesi dâvası açılabileceğinden ve bu dâva aynî hak dâvası olması itibariyle dâva düşüren zaman aşımına tâbi olmadığından ve tazminat davaları ancak gayrimenkulün devredilmesinden sonra söz konusu olabileceğinden, bu dâvaların Borçlar Kanunu m. 60 veya 66' ya tâbi bulunan zaman aşımı müddetleri gayrimenkulün iyi niyetli üçüncü şahsa devredildiği tarihten itibaren işlemeye başlayabilecektir". (10) neticesine varmıştır.

Kadaastro neticesinde gayrimenkul haklı bir sebep olmaksızın Hazine adına tapu siciline kaydedilmişse, hak sahiplerinin Hazine aleyhine açacakları dâva, 2613 sayılı Kanununun 22. maddesinin H bendiyle özel bir zaman aşımına tâbi kılınmıştır. 22. Madde'nin H bendine göre "yapılacak ilânlar ve tahkik üzerine sahibi bulunmuyan gayrimenkuller Devlet namına kaydolunur. Bu malların on seneye kadar hükmen sahibi çıktığı takdirde namına kayıt düzeltilir ve satılmış ise bedeli verilir".

Veidedeoğlu - Esmer, 22. maddenin H bendinde sevkedilen hükmün "Tapuda kayıtlı olmıyan ve zilyedliğe müstenit iktisabî

(10) Bk. HGK. 13.7.1960. Adalet Dergisi 1962, S. 1116 vd.

zaman aşımı şartlarına maruz bulunan gayrimenkullere" uygulanabileceği görüşünü savunmakta ve "kadaastro tesbitine müstenit kütüklerin tesisinden önceki mülkiyet haklarını tanzim eden tapu kayıtları da devletin teminatı altındadır... Tapuda kayıtlı olduğu, hiç bir muamele ve tedavüle maruz kalmadığı halde, kadaastro memurunun kifayetsiz tetkikat ve tahkikatı sonunda, kaydı bulunmadığı ve malikin kim olduğu anlaşılamadığı mucip sebebiyle, yukarıda bahis mevzuu edilen madde hükmüne göre, Hazine adına tesbit edilen bir gayrimenkulün malikin, bu fıkradaki on sene-lik müddetle kayıtlı olarak mülkiyetinden ve dolayısıyla dâva hakkından mahrum edilmesinin tatminkâr bir izah tarzı yoktur" demektedirler (11). *Tatbikatta ise, 22. maddenin H bendi, daha önce tapu siciline kayıtlı olup olmadığına göre ayırım yapılmaksızın, sahibi bulunamadığı gerekçesi ile Hazine namına kaydedilmiş bütün gayrimenkullere uygulanmaktadır.*

Kanaatımızca, haklı bir sebep olmaksızın Hazine lehine yapılan kayıtlarla, şahıslar adına düşürülen kayıtlar arasında, hak sahipleri tarafından açılacak dâvaların tâbi olacağı zaman aşımı yönünden bir fark yaratmanın ciddi bir sebebi mevcut değildir. Kanun koyucu, kadaastro işleminden sonra on yıllık kesin bir tasfiye müddetini 22. maddenin H bendinde öngörmek istemiş, fakat yalnız "Devlet namına yapılan kayıtlar" dan bahsetmek suretiyle, gayesini sınırlar gibi gözüken hatalı bir ifade kullanmıştır. *Mahkemelerimizin 22. maddenin H bendindeki hükmü, kıyasen, kadaastro neticesinde yapılacak tesciller dolayısıyla, kadaastrodan önceki sebeplere dayanılarak hak sahipleri tarafından açılacak bütün dâvalara uygulamaları ve tescilden itibaren on yıllık müddetin geçtiğini resen dikkate almaları 2613 sayılı kanunun ruhuna uygun düşecektir.* Nitekim (yeri gelince tekrar temas edeceğimiz üzere), 4.8.1964 tarihinde yürürlüğe giren 509 sayılı "Tapulama Kanunu" nun 31. maddesinde, Kanun koyucu "Tapulamaya müsteniden tesis olunan tapu sicilleri aksi hükmün sabit oluncaya kadar muteberdir. Bu sicillerde belirtilen haklara tescilleri tarihinden itibaren on sene geçtikten sonra, tapulamaya tekaddüm eden sebeplere dayanılarak itiraz olunamaz ve dâva açılmaz" hükmüne yer vermek suretiyle görüşümüzü açıkça teyit etmiştir. Uygulama alanları farklı da olsa, aynı mahiyette olan ve aynı gayeye hizmet eden kanunların tatbikatında paralelliği muhafaza etmek hukuk düzeni icabındandır.

(11) Bk. Velidedeoğlu - Esmer, a. g. e. s. 699 - 700.

Hak sahiplerinin, haklı bir sebep olmaksızın kadastro veya tapulama neticesinde lehine kayıt düşürülmüş şahıslara karşı açacakları dâvayı on yıl ile sınırlamak, Medeni Kanunumuzun bu husustaki biraz önce temas ettiğimiz temel prensiplerinden ayrılmak doğru olmuş mudur? Bilhassa, tapu sicilinde kayıtlı bulunan şahısların haklarını bu yol ile (nadiren de olsa) tehlikeye sokmak tapu sicillerine olan güveni sarsıcı bir mahiyet arzetyecek midir? Bu sualleri ve benzerlerini karşılıklı delillerle tartışmak elbette mümkündür.

2613 sayılı kanunun 22. maddesinin H bendindeki on yıllık müddetin ne zaman başlayacağı hususundaki farklı görüşler 7.12. 1955 gün ve 10—4/23 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararıyla (12) bir sonuca bağlanmıştır. Sözü geçen karara göre; *22. maddenin H bendindeki on yıllık müddet, Kad. K. m. 25 gereğince yapılacak ilânın sona ermesini takiben değil, tapu siciline Hazine lehine kayıt düşürülmesinden itibaren işlemeye başlayacaktır.*

III — BELEDİYE SINIRLARI DIŞINDAKİ ARAZİNİN KADASTROSU VE 17/7/1964 TARİH VE 509 SAYILI

«TAPULAMA KANUNU».

1. GENEL OLARAK

İl ve ilçelerin belediye sınırları dışında bulunan gayrimenkullerin kadastrosu şimdiye kadar 16.3.1950 tarih ve 5602 sayılı tapulama kanununa göre yapılmıştır. Bu kanunun yerini, şimdi 17.7. 1964 tarihinde kabul edilmiş olup, 4.8.1964 tarihinde yayınlanıp yürürlüğe girmiş bulunan 509 sayılı "Tapulama Kanunu" almıştır (13).

Bu gayrimenkullerin kadastrusunun yapılmasına (bazı çiftlikler hariç) 1950 yılında başlanmıştır. 1950 - 1956 yılları arasında şehir dışı arazi için de klâsik (yersal) metod kullanılmıştır. Ancak bu metodla arzu edilen sür'at sağlanamadığından, 1953 tarihinde fotogrametri dairesi müdürlüğü kurulmuş, iki - üç yıllık bir tecrübe devresinden sonra da (köy içi meskûn yerler hariç), şehir dışı arazinin kadastrosu fotogrametrik metodla, yani havadan çekilen

(12) Bk. RG. 26.3.1956, sayı : 9268.

(13) Bk. RG. 1, 3, 4 Ağustos 1964, Sayı : 11769, 11770, 11771

fotografların kıymetlendirilmesi süratiyle hazırlanan plânlara göre yapılmaya başlanmıştır. Köy içi meskûn yerler için ise gene yersel usulden faydalanılmaktadır.

Fotogrametrik metod, klâsik yersel metoda nazaran nisbeten daha az masraflıdır ve daha sür'atle netice alınmasını mümkün kılmaktadır.

1950 - 1954 yılları arasında 6025 köyde gayrimenkullerin kadastronun yapılmasına teşebbüs edilmiş, 5258 köyün kadastro işlemi bitirilmiş; 5.649.410 dönümü fotogrametrik usulle olmak üzere, toplam olarak 57.127.548 dönüm arazinin kadastrosu yapılmıştır. Kadastrosu yapılan arazi 5.458.751 parseldir (14).

Bu suretle 1964 yılında şehir dışı arazinin, ortalama bir hesaplama ancak 1/10'nun kadastrosu tamamlanmış durumdadır. Arazi kadastrusunun toprak ve tarım reformuyla yakın ilgisi bulunduğundan, Devlet Plânlama Teşkilâtı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün harita yapma kapasitesini yükseltmeyi ve yirmi yıl zarfında yaklaşık olarak 500.000 Km² yüzölçümündeki şehir dışı gayrimenkullerin kadastrusunun yapılmasını öngörmektedir. Plânlama Teşkilâtının 1964 yılı programına göre, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün harita yapma kapasitesi 20.000 Km²'ye (yani 20.000.000 dönüme) çıkarılacaktır (15).

Yirmil yılda şehir dışı arazinin kadastrosunu tamamlamak gerçekleşmesi güç ve çok iyimser sayılması icabeden bir tahmin-dir. Bununla beraber, gerekli malzeme ve eleman sağlandığı takdirde fotogrametrik metodla oldukça sür'atli netice almak, toprak reformunun tatbik edileceği bölgelerde bir gecikmeye yer vermeksizin arazi kadastrosunu yapmak mümkün görülmektedir.

2. ANA HATLARIYLA 17.7.1964 TARİH ve 509 SAYILI "TAPULAMA KANUNU".

a — Hazırlanışı ve Kanunlaşması

% 60'ı Tapu sicilinde gözükmeyen ve ancak % 10'nun kadastrosu tamamlanmış bulunan tarım topraklarının kadastrusunun yapılması ve netice olarak maliklerinin tesbitiyle ilgili özel hükümleri

(14) 1.4.1964 tarihine kadar olan durumu ifade eden bu bilgi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden alınmıştır.

(15) Bk. Plânlama Teşkilâtı 1964 yılı programı, s. 250.

düzenliyen 509 sayılı Tapulama Kanunu, hazırlanış ve bilhassa kanunlaşma devresinde türlü çevrelerin dikkat ve ilgisini üzerinde toplamıştır.

16.3.1950 tarih ve 5602 sayılı tapulama Kanununun tatbikatta görülen noksanlarını gidermek üzere, Hükümet, bir komisyona yeni bir kanun tasarısı hazırlatmış ve bu tasarı bazı değişikliklerle 31.Ocak.1964 tarihinde Büyük Millet Meclisince kabul edilmiştir. Ancak, yeni tasarının Büyük Millet Meclisi tarafından kabul edilmesinden hemen sonra, bu yeni "Tapulama Kanunu" nun toprak reformunu engelliyeceği, haksız mülkiyet iktisaplarına yol açacağı iddia edilmiş ve bilhassa 10.Şubat.1964 tarihinde İmar ve İskân Bakanlığında "Toprak Reformu" adı altında tertiplenen toplantıda, Adalet Bakanı Sayın Sedat Çumralı, Yargıtay Başkanı Sayın Dr. Recai Seçkin ve Yargıtay 4. HD. Başkanı Sayın Feridun Müderrisoğlu yeni kanunun toprak reformuyla bağdaşamayacağı fikrini savunmuşlardır. Kamu oyunda yetkili şahısların beyanlarıyla meydana gelen tereddüt üzerine, Sayın Cumhurbaşkanlığı (Başbakanlığın 11.2.1964 tarih ve 534 sayılı yazısındaki istemede uygun olarak) yeni tapulama kanununu (Anayasamızın 93. maddesi gereğince) bir defa daha görüşülmesi için Türkiye Büyük Millet Meclisine geri göndermiştir.

Sayın Devlet Başkanının vetosu üzerine, yeni tapulama kanununa yöneltilen tenkitlerin ve bu tenkitlere esas teşkil eden hukukî gerekçelerin karşılıklı olarak tartışılması için 24.Şubat.1964 tarihinde Fakültemizde "Tapulama Kanunu ve Toprak Reformuna Tesiri" konulu bir seminer tertip edilmiştir (16). Ayrıca, ilgili Devlet Bakanlığı yeni tapulama kanununun itiraza özellikle konu olan 33, 97 ve geçici 3. maddelerinin gözden geçirilmesi ve gerekiyorsa yeniden düzenlenmesi için bizim de katıldığımız bir komisyon kurmuştur. Çalışmaların sonunda, Hükümet sözügeçen maddeleri yeniden formüle ederek Büyük Meclise arzetmiş, fakat Büyük Millet Meclisi ilk kabul ettiği metni aynen benimsemiş ve kanun ilk şekliyle yürürlüğe girmiştir.

(16) Bu seminerde yaptığımız takdim konuşması biraz daha genişletilerek «Yeni Tapulama Kanunu ve Toprak Reformuna tesiri» (Ankara 1964) adı altında Fakülte yayınları arasında neşredilmiştir. Konuyla ilgili olarak ileri sürülen türlü fikirler, bunların tenkidi ve bu husustaki görüş ve tekliflerimiz için bu incelemeye bakılması rica olunur.

b — Uygulama Alanı

509 sayılı yeni Tapulama Kanunu (yerini aldığı 5602 sayılı Tapulama Kanununda olduğu gibi) il ve ilçelerin merkez belediye sınırları dışında kalan gayrimenkullerin tapusuz olanlarını tapulamakta ve tapulu olanlarında kayıtlarını yenilemek suretiyle kadastro plânlarını tanzim ve tapu sicillerini tesis etmekte uygulanacaktır (Tap. K. m. 1).

Tapulama işleri için, her ilin merkez ilçesiyle diğer ilçeleri birer "bölge", her bucak merkezi ile her köy birer "birlik" sayılmıştır (Tap. K. m. 3).

Tapulama yapılacak bölgeler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün teklifi ve bağlı bulunduğu Bakanlığın tasvibi ile tayin olunur ve tapulamaya başlamadan en az bir ay önce Resmî Gazetede ve bölge merkezinde ilân edilir (Tap. K. m. 10). Tapulama yapılacak birliği ise tapulama müdürü tayin ve tapulamaya başlamadan en az onbeş gün evvel mutâd vasıtalarla ilân eder (Tap. K. m. 11).

c — Teşkilât

Tapulama işleri her bölgede bir tapulama müdürü tarafından idare edilir. Ayrıca, her bölgeye lüzumu kadar kontrol mühendisi, fen ve tasarruf kontrol memurları ile en az dört teknisiyen ve dört teknisiyen yardımcısı, kâtip verilir (Tap. K. m. 5).

İtirazlı tutanakları tetkik etmek için tapulama müdürünün başkanlığında fen ve tasarruf kontrol memurlarından meydana gelen bir "Tapulama Komisyonu" kurulur (Tap. K. m. 28).

Tapulama Kanununun tatbiki ile ilgili dâva ve işleri görmek üzere de, her bölgede tek hakimli ve asliye mahkemesi sıfatına sahip yeter sayıda "Tapulama mahkemesi" teşkil edilir (Tap. K. m. 6).

d — Gayrimenkullerin Sınırlandırılması

Gayrimenkullerin (Parsellerin) sınırlandırılması tapulama teknisiyenleri ve yardımcısı tarafından yapılır. Bunlar sınırlandırılması yapılacak mevkie veya sokağa gidecekleri zamanı tesbit ve en az iki gün evvel ilân ederler (Tap. K. m. 20).

Tapulama teknisiyeni ve yardımcısı belli günde gayrimenkulün bulunduğu yere giderek, Tapulama Kanunu m. 14 gereğince tayin

edilecek bilirkişiler, muhtar ve hazır buldukları takdirde mal sahipleri ve diğer alâkalıların önünde, tapu ve vergi kayıtlarını ve imza karşılığında kendilerine verilecek başka belgeleri (en az üç bilirkişinin ve muhtarın bilgisine müracaat ederek) tetkik ve mahalline uygulama suretiyle parselleri sınırlandırır. Bu sınırlandırma sırasında, Tapulama Kanununun 5. bölümünde yer almış (biraz sonra tetkik edeceğimiz) esaslar dairesinde hak sahipleri de tayin edilir. Tapulama teknisiyeni ve yardımcısı, hak sahipleri tayin edilmiş olan parselleri ölçer ve hava fotoğraflarına işaretler (Tap. K. m. 21).

Tapulama teknisiyeni ve yardımcısı neticede her gayrimenkul için ayrı bir tutanak düzenler. Tutanakta hangi hususların yer alacağı bir yönetmelik ile tesbit edilecektir (Tap. K. m. 23).

Birlik sınırları içindeki Tapulama işleri bittikten sonra tutanaklar, gayrimenkullerin parsel numaraları sırasına göre, maliklerin ad ve soyadlarını, tutanağa iliştilen belgelerin sayısını ve gayrimenkullerden itirazlı olanları gösterir iki nüsha cetvel ile birlikte tapulama müdürüne verilir (Tap. K. m. 24).

e — Tutanakların İlânı, İtiraz ve Tapu Kütüğüne Kayıt.

Tapulama müdürü, tapulaması biten birliklerde mevcut gayrimenkullerin tesbit durumunu ve maliklerini ve varsa itiraz edenleri gösteren bir cetvel hazırlıyarak otuz gün müddetle ilân eder ve itirazlı olanların bu müddet içinde tapulama müdürlüğüne müracaat etmelerini bildirir (Tap. K. m. 26).

Otuz günlük itiraz müddeti geçtikten sonra itirazsız olan tapulama tutanaklarına ait tesbitler kesinleşir ve tapulama müdürü tutanakları tasdik eder (Tap. K. m. 27).

İtiraza uğrayan tutanaklar "Tapulama Komisyonu" tarafından, icabında yerinde gerekli incelemeler yapılarak karara bağlanır. Komisyonun kararı, tapulama müdürü tarafından itiraz eden ile, lehine tapulama tesbiti yapılana tebliğ olunur. İlgililer tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde tapulama mahkemesine dâva açabilirler. Müddetinde dâva açılmadığı takdirde komisyon kararı kesinleşir (Tap. K. m. 28).

Tapulama komisyonu, itirazın mahiyeti itibariyle işin halline kendini yetkili görmezse, itirazlı tutanak tapulama mahkemesine verilir (Tap. K. m. 29).

Müddeti içinde itiraz edilmediği için kesinleşen tutanaklarla, tapulama komisyonunun kesinleşen kararlarına ait tutanaklar, birlikler itibariyle parsel numarası sırasına göre ve tutanakların tasdik tarihi tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle tapu kütüklerine geçirilir. İtirazlı olup tapulama komisyonunca tetkik edilmekte olan veya tapulama mahkemesine verilmiş bulunan gayrimenkullerin parsel numaralarına ait kütük sayfaları boş bırakılır (Tap. K. m. 30).

Tutanaklar tapu kütüğüne geçirildikten sonra tapu senetleri ilgililere dağıtılır ve kütüklerle, tutanaklar ve fer'i siciller mahalli tapu idarelerine devir ve teslim edilir (Tap. K. m. 30).

f — Gayrimenkullerin Maliklerinin ve Sınırlarının Tesbitiyle İlgili Özel Hükümler

509 sayılı Tapulama Kanununun uygulama alanına giren gayrimenkullerin maliklerinin ve sınırlarının tayininde, Tapulama teknisiyeni ve yardımcıları, tapulama komisyonları ve nihayet mahkemeler aşağıdaki hüküme göre hareket edeceklerdir :

1 — Tapu sicilinde kayıtlı olan gayrimenkul :

a — Tapulama kanununda zilyed lehine mevcut hükümler mahfuz kalmak şartıyla, kayıt sahibi, kayıt sahibi ölmüş ise, mirasçısı adına ve eğer mirasçılar tâyin olunamazsa ölü olduğu yazılmak suretiyle kayıt sahibi adına tesbit edilir.

Mirasçılardan biri veya birkaçı; mirasçılarının ve hisse miktarlarının tâyinini, itiraz müddeti içinde dâva yolu ile tapulama hâkiminden talep edebilecekleri gibi, murisin ölüm tarihine göre aranılacak belgelere istinaden idareden de isteyebilirler.

Bu takdirde intikal işlemi ibraz edilecek belgeye istinatla henüz kütükler tapuya devredilmemiş ise tapulama müdürü, devredilmiş ise tapu idaresi tarafından yapılır. Bu suretle yapılacak intikal muamelelerinin harç ve resmi alınmayıp 69 ncu madde tatbik olunur.

b — Kayıt sahibi veya mirasçılarında başkası zilyed bulunuyorsa, kayıt sahibi veya mirasçılarının tapulama teknisiyeni ve yardımcısı huzurunda muvafakatleri halinde zilyed adına tesbit olunur.

Noter tarafından tesbit ve tevsik edilen muvafakat beyanı huzurda yapılmış sayılır.

c — Kayıt sahibi veya mirasçılardan başkası zilyed bulunuyorsa, zilyed kayıt sahibinden veya mirasçılardan veyahut bunların mümessillerinden gayriresmi surette temellük ettiğini bunların beyanı veya herhangi bir belge ile veya bilirkişi veyahut şahit sözleriyle tevsik ettiği ve ayrıca en az on sene müddetle zilyed bulunduğu takdirde zilyed adına tesbit olunur (17) (18).

d — Kayıt sahibi yirmi sene evvel vefat etmiş yahut gaipliğine hüküm verilmiş veyahut tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılammış ise, nizasız ve fasılasız yirmi sene müddetle ve malik sıfatıyla zilyed bulunan kimse adına tesbit olurnur (Tap. K. m. 32) (19).

2. Tapu sicilinde kayıtlı olmayan ve beher parçasının yüzölçümü yüz dönüme kadar olan (yüz dönümü dahil) gayrimenkul, nizasız ve fasılasız en az yirmi senedenberi malik sıfatıyla zilyedliği belgelerle veya bilirkişi veyahut şahit beyanlarıyla tavsik olunan zilyedi adına kaydedilir.

Aynı şahsın, yekdiğerine bitişik olup da yüzölçümü toplamı yüz dönümden fazla bulunan müstakil parçalar üzerindeki zilyedliği ayrı ayrı sebeplere istinat ettiği takdirde, beher parçanın yüzölçümü yüz dönümü geçmemek ve zilyedliğe ait diğer unsurlar mevcut olmak şartıyla, bu parçalar zilyedi namına tesbit olunur.

Yüzölçümü yüz dönümü geçen müstakil parçaların ve aynı şahsın aynı sebebe dayanarak zilyed bulunduğu yekdiğerine bitişik ve yüzölçümleri toplamı yüzdönümü aşan birden fazla parçaların herbirinin yüzdönümlük kısmı, zilyedliğe ait birinci fıkradaki unsurların mevcudiyeti halinde, zilyedi adına tesbit olunur.

(17) On yıllık zilyedlik gayrimenkulün haricen devralındığı tarihten itibaren cereyan etmelidir.

(18) Tapu sicilinde kayıtlı bir gayrimenkulün haricen iktisab edildiğinin şahitle isbat edilebilmesi (ayrıca on yıllık zilyedlik aranmasına rağmen) bilhassa şehirlerde oturan arazi sahipleri aleyhine olarak suiistimale yol açabilecek niteliktedir. Bu fıkranın düzenlenmesinde şahitle isbata yer verilmemesi uygun olurdu.

(19) Yargıtay'ın 26.5.1954 tarih ve 7/17 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararının gerekçesinde yer alan ve sonraki uygulamalarda Hukuk Genel Kurulu tarafından benimsenmiyen (Bk. HGK. 16.3.1955 tarih ve 21 sayılı) «Hak sahibi (meselâ mirasçı) müddeti içinde ortaya çıkar ve gayrimenkulün sahibi bulunduğu isbat edilebilirse, yirmi seneden fazla müddetle zilyed bulunmuş olan şahıs mülkiyet hakkını iktisab edemez» şeklindeki görüşü paylaşmadığını kanun koyucu bu fıkra ile açıkça ifade etmiştir.

Bunların yüz dönümü geçen kısmının zilyedi namına tesbit edilebilmesi için zilyetliğin ayrıca, aşağıda yazılı belge ve kayıtlardan biri ile tevsiki lâzımdır.

- a) On yıl veya daha önceki vergi kaydı,
- b) Zilyed lehine katiyet kesbetmiş olan ilâmlar,
- c) Tasdikli irade suretleri ve fermanlar,
- d) Muteber müteveli, sipahi, mültezim temessük veya senedi,
- e) Kayıtları bulunmayan tapu ve mülga Hazinei hassa senedi veya muvakkat tasarruf ilmühaberi,
- f) Gayrimusaddak tapu yoklama kayıtları,
- g) Mülkname, muhasebatı atıka kalemi kayıtları,
- h) Mubayaa, istihkâm ve ihbar hüccetleri,
- i) Evkaf idarelerinden tapuya devredilmemiş tasarruf kayıtları (Tap. K. m. 33) (20).

(20) Tapulama Kanunu ile ilgili tartışmalara bu madde esas teşkil etmiştir. Maddedeki (100) dönümlük miktar, Hükümet tasarısında (20) dönüm olarak tesbit edilmişti; sonradan Millet Meclisi bu miktarı (75) dönüme, Senato ise (100) dönüme çıkarmış ve neticede Millet meclisi de (100) dönümlük teklife katılmıştır.

Kanunun Sayın Devlet Başkanı tarafından Büyük Millet Meclisine iadesi üzerine, ilgili Devlet Bakanlığında yapılan çalışmalar sırasında (33. maddeye yöneltilen tenkitlerin hukukî gerekçelerine katılmakla beraber) 33. maddenin aşağıdaki şekilde formüle edilmesinin daha uygun olacağı görüşünü savunduk :

Madde 33 - Tapuda kayıtlı olmıyan ve beher parçasının yüzölçümü 20 dönüme kadar olan (20 dönüm dahil) gayrimenkul, çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi senedenberi malik sıfatiyle zilyedliği belgelerle veya bilirkişi veyahut şahit beyanlarıyla tevsik edilen zilyedi adına kaydedilir.

Aynı şahsın, yekdiğerine bitişik olup da yüzölçümü toplamı 20 dönümden fazla bulunan müstakil parçalar üzerindeki zilyedliği ayrı ayrı sebeplere dayandığı takdirde, beher parçasının yüzölçümü 20 dönümü geçmemek ve zilyedliğe ait diğer unsurlar mevcut olmak şartıyla, bu parçalar zilyedi namına kaydedilir.

Bir tapulama birliğinde aynı şahıs adına, yukardaki fıkralar gereğince, zilyedliğin bilirkişi veya şahit beyanlarıyla tevsikine dayanılarak kaydedilecek tapusuz gayrimenkullerin yüzölçümü toplamı 75 dönümü geçemez.

Yüzölçümü 20 dönümü geçen müstakil parçaların veya aynı şahsın ayrı ayrı sebeplere dayanarak zilyed bulunduğu yekdiğerine bitişik ve yüzölçümü 20 dönümü aşan birden fazla parçalarının her birinin 20 dönümlük kısmı,

3. Tapuda kayıtlı gayrimenkulün malikleri veya bunların mirasçıları, ve tapuda kayıtlı olmayan gayrimenkulün 33. madde gereğince tahakkuk eden zilyedleri arasında taksim edildiği belgelerle veya bilirikişi veyahut şahit beyanlarıyla sabit olduğu takdirde, gayrimenkuller taksim gereğince zilyedleri adına kaydedilir (Tap. K. m. 34).

4. Mera, yayla, kışlak, otlak, harman yeri, pazar ve panayır yerleri gibi âmmenin istifadesine tahsis edildiği veya kadimden beri umumun istifade ve intifa ettiği, belgelerle veya bilirikişi ve şahit beyanıyla tevsik edilen ortamalı arazi sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır.

Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirtilen gayrimenkuller, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak üzere özel mülkiyete konu teşkil etmezler (Tap. K. m. 35).

zilyedliğe ait birinci fıkradaki unsurların mevcudiyeti halinde, zilyedi adına kaydedilir.

Bunların 20 dönümü geçen ve 75 dönüme kadar olan kısmının zilyedi adına kaydedilebilmesi için zilyedliğin ayrıca, aşağıda yazılı belge ve kayıtlardan biriyle tevsiki lâzımdır.

- a) Onbeş yıl veya daha önceki vergi kaydı
- b) Zilyed lehine katiyet kesbetmiş zilyedlikle ilgili ilâmlar,
- c) Tasdikli irade suretleri ve fermanlar,
- d) Muteber müteveli, sipahi, mültezim temessük veya senedi,
- e) Kayıtları bulunmayan tapu ve mülga Hazinei hassa senedi veya muvakkat tasarruf ihmühaberi,
- f) Gayrimusaddak tapu yoklama kayıtları,
- g) Mülkname, muhasebatı atika kalemi kayıtları,
- h) Mubayaa istihkâm ve ihbar hüccetleri,
- i) Evkaf idarelerinden tapuya devredilmemiş tasarruf kayıtları.

75 dönümü aşan kısmın zilyedi adına kaydedilebilmesi için, birinci fıkra gereğince delillendirilen zilyedliğin ayrıca, 1944 yılına veya daha önceki yıllara ait vergi kaydı ve usulüne göre muntazaman ödenmiş son on yıllık vergiler ile tevsiki gerekir».

(33. madde bu şekliyle kabul edilseydi, geçici üçüncü maddedeki yüz dönümlük miktar da tabiatıyla 20 dönüm olarak tesbit edilecekti).

33. madde ile ilgili olarak ileri sürülen endişeleri gidereceğini, bir taraftan çiftçinin, diğer taraftan Hazinesinin hakkını koruyacağını tahmin ettiğimiz formül, Bakanlar Kurulunca, esas itibariyle Hükümet görüşü olarak benimsenmiş, ancak birinci fıkradaki (20) dönüm (50) dönüm olarak, 3 cü fıkradaki (75) dönüm ise (100) dönüm olarak değiştirilmiştir. Büyük Millet Meclisi teklifimizi veya hükümetin teklifini benimsenmiş olsaydı, 33. madde daha tatmin-kâr bir şekil almış olacaktı.

5. Namazgâh, mezarlık, köy odası veya köy bütçesinden veya yardımlarla yapılan cami, okul ve tesisleriyle, kitaplıklar ve sağlık tesisleri gibi kamu hizmetinde kullanılan gayrimenkuller, sınırı içinde bulunduğu köy tüzel kişiliği adına; tapu kayıtlarına veya özel kanunlarına göre Hazine, özel idare veya belediyeye ait bu gibi gayrimenkuller adı geçen tüzel kişiler adına tesbit edilir (Tap. K. m. 36).

6. Çiftçiyi topraklandırma kanunu hükümlerine göre, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunup kamu hizmetlerine tahsis edilmemiş olan taşlık ve delicelik araziden 27.3.1950 tarihinden önce masraf ve emek sarfıyla bağ, bahçe, meyvalık, zeytinlik veya tarla haline getirilmek suretiyle ihya edilmiş gayrimenkuller, Hazine adına tesbit ve tescil olunur. İhya edenlerle kanunî veya akdî halefleri tutanakda ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir. Bu gibi yerler hakkında yetkili mercilerce Çiftçiyi Tokraklandırma Kanununun muaddel geçici maddesi hükmü uygulanır.

Bu nevi gayrimenkuller üzerinde, Hazine tarafından, Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu o yerde tatbik edilinceye kadar başkasına temlik tasarrufları bulunulamıyacağı gibi, ihya edenlerle haleflerinin zilyedlikleri de ihlâl olunamaz. Bu cihet tapulama tutanağında belirtilir ve kütüğün şerhler hanesine işaret olunur.

Bu hükümler dışında ihya edilmiş veya ihyasına başlanmış olan gayrimenkuller doğrudan doğruya hazine adına tesbit ve tescil olunur. Özel kanunlar hükümleri saklıdır.

Bu maddede yazılı gayrimenkuller hakkında şartları uygun bulunduğu takdirde 33. madde hükmü uygulanır (Tap. K. m. 37).

7. Yukardaki maddelerin hükümleri dışında kalıp da tescile tabi olan gayrimenkuller Hazine adına kaydedilir (Tap. K. m. 38).

8. Tapulama kanununda aksine hüküm bulunmayan hallerde Medeni Kanunun ve diğer kanunların iktisap ve tescile ilişkin hükümleri uygulanır (Tap. K. m. 41).

9. Değişmez ve genişletilmeye elverişli olmayan sınırlı tapu kayıtları ile diğer belgelerin muhtevasını tayinde, kayıt ve belgelerde gösterilen sınıra itibar olunur. Özel kanunların kayıt ve belgelerde yazılı miktara itibar edilmesini gözönünde tuttuğu haller saklıdır. Ancak, hazinece özel kanunları hükümlerine göre miktar üzerinden satılan, tefviz veya tahsis edilen veya parasız dağıtılan arazi de çıkan fazlalık, satış, tefviz, tahsis veya dağıtım tarihinden başla-

yarak on yıl geçmiş ise miktarına bakılmadan kayıt sahibi adına tesbit edilir; on yıl geçmemiş ise miktar fazlası hakkında 5618 sayılı kanunun 2. maddesi hükmünün kayıt sahibi lehine uygulanıp uygulanamayacağı en büyük mülkiye âmirinden sorularak alınacak karşılık uyarınca işlem yapılır.

Değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırlı tapu kayıtlarıyla diğer belgelerin muhtevasını belirtmekte, kayıt ve belgelerde yazılı miktara itibar olunur.

Kayıt ve belgeler haritaya dayanmakta ise yerine uygulama kabül olduğu takdirde haritaya itibar olunur.

Bu maddede yazılı gayrimenkullerde husule gelen miktar fazlalıklarında da şartları uygun bulunduğu takdirde 33. madde hükmü uygulanır (Tap. K. m. 42).

10. Kayıt ve belgelerde yazılı miktara itibar edilmesi gereken hallerde, kayıt ve belgeler değişebilen ve genişletilmeye elverişli sınırı ihtiva ediyorsa miktar fazlası o taraftan ifraz edilir (bölünüp ayrılır).

Değişmiyen ve genişletilmeye elverişli olmayan sınırlı kayıt ve belgelere dayanan tesbitlerde, miktara itibar edilmesi gerektiği takdirde, fazlası zilyedin göstereceği taraftan ifraz edilir.

Zilyed tesbit sırasında hazır bulunmaz veya tercih hakkını kullanmaktan kaçınırsa ayırma, zilyedin yararına uygun düşen taraftan yapılır.

Bu esaslar dairesinde bölünüp ayrılan miktar fazlalıkları hakkında zilyed lehine tesbit şartları mevcut olmadığı takdirde, fazlalık Hazine adına tesbit olunur. Şu kadar ki, fazlalığın bulunduğu sınırdaki 35. maddede yazılı gayrimenkuller (umumun istifadesine mahsus köy ortamaları) mevcut ise fazlalık hakkında 35. madde hükmü uygulanır (Tap. K. m. 43).

11. Gayrimenkul tapuda kayıtlı olsun veya olmasın, onun taksimi kabil bir kısmının veya şayi hissesinin tapulama kanununda zilyed lehine kabul edilen sebeplerle iktisabı caizdir (Tap. K. m. 44).

Kanun koyucu bu madde ile Yargıtayın 18.Nisan.1960 tarih ve 15/7 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararındaki (21) görüşten de haklı olarak ayrılmış bulunmaktadır. Sözügeçen kararında yargıtay, "ta-

puya bağlı bir gayrimenkulün MK. m. 639 gereğince zilyed adına tescilinin istenebilmesi için onun tamamına zilyed bulunmak gerekir. Kayıtlı gayrimenkulün bir parçasına zilyed bulunan kimse sadece o parçanın kendi adına tescilini istiyemez" neticesine varmıştı (22).

12. Tapulama kanununda zilyed lehine tanınan haklardan zilyedin akdî veya kanunî halefleri faydalanabilecekleri gibi, birbirine halef olan zilyedlerin zilyedlik müddetleri eklenir (Tap. K. m. 45).

Tapulama Kanununun bu maddesi Medeni Kanunun 909. maddesinin bir başka türlü ifadesidir (23)

g — Tapulama Kanununun Uygulama Alanının Genişlediği Haller

Tapulama kanunu esas itibariyle fiilen tapulama yapılırken uygulanacak hükümleri kapsamaktadır. Ancak bazı hükümlerin tesir sahası genişletilmiştir :

1. *Tapulama Kanununun zilyede tanıdığı iktisap hakları* (Bk. Tap. K. m. 32, 33), *tapulamasına başlanan bölgede zilyed aleyhine açılan davalarda def'an dermeyeran edilebilecektir* (Tap. K. m. 92). Böylece, tapulamasına başlanan bölgede, meselâ, tapu sicilinde kayıtlı malik tarafından zilyed aleyhine açılan müdahalenin men'i dâvasında, zilyed 32. maddenin C fıkrası gereğince gayrimenkülü haricen satın aldığını ve en az on yıldanberi zilyed bulunduğunu (o birlikte tapulama fiilen henüz başlamamış olsa dahi) def'an ileri sürerek dâvanın reddini isteyebilecektir. Ancak, tapulamasına başlanan bölgede 32. maddenin def'an dermeyeran edilebilmesi için, dâvaya konu olan gayrimenkulün tapulama kanununun uygulama alanı içinde, yani belediye sınırlarının dışında bulunması gerekir.

2. *Tapulama kanununun tapusuz gayrimenkullerin maliklerinin tayini ile* (veya diğer bir deyişle, tapusuz gayrimenkullerin zaman aşımına dayanan iktisabıyla) ilgili 33. maddesi ve "kayıt ve belgelerin kapsamını tayin" ile ilgili 42. maddesi, sadece tapulamanın yapıldığı bölgelerde değil, nerede bulunursa bulunsun (Belediye sınırlarının içinde veya dışında) herhangi bir gayrimenkul hak-

(22) Bu kararın tenkidi için Bk. Reisoğlu, Safa, Fevkalâde Müruru Zaman ve İlgili İçtihadı Birleştirme Kararları. Siyasal Bilg. Fak. Derg. 1963. sayı: 2 s. 378 vs.

(23) Ayrıca Bk. Hukuk Genel Kurulu 11.12.1963 (Adalet Derg. 1964 s. 607 vd.)

kında genel hükümlerine göre açılmış ve açılacak dâvalarda da uygulanacaktır. Bu hükümler, zilyed aleyhine açılan dâvalarda def'an ileri sürülebileceği gibi, kesinleşmemiş olan dâvalarda dahi tatbik edilecektir (Tap. K. m. 97) (24). Medeni Kanununun 639. maddesinin Hazineyi hasım gösterme ve ilân ile ilgili üç ve dördüncü fıkraları, tapuda kayıtlı olmıyan bir gayrimenkulün (Tapulama ile ilgili olmaksızın) fevkalâde zaman aşımına dayanan iktisabında tabiatıyla gene uygulanacaktır.

3. Tapulama kanununun 33. maddesinin genel bir uygulamaya esas teşkil etmesi karşısında, tabii bir sonuç olarak, 9.3.1954 tarih ve 6335 sayılı kanun yürürlükten kaldırılmıştır (Tap. K. m. 98). Hatırlanacağı üzere sözügeçen kanun, "tapuda kayıtlı olmayan ve yüzölçümü yirmi dönümden fazla olan gayrimenkullerin gerek 5519 sayılı kanuna ve gerek fevkalâde iktisabî zaman aşımına dayanılarak umumî hükümlere göre tescilî dâvalarında zilyedliğin on yıl ve daha önceki vergi kayıtlarıyla da sabit olması lâzımdır" hükmünü getirmişti.

4. Yukarıda metnini verdiğimiz 9.3.1954 tarih ve 6335 sayılı kanun gereğince yapılan tesbitlerde veya açılan tescil dâvalarında zilyedlikle ilgili diğer şartlar mevcut olduğu halde, vergi kaydı bulunmadığından tamamı hazineye mal edilen gayrimenkullerin, yüz dönüme kadar olan kısmı (yüz dönüm dahil) tapulama kanununun 33. maddesi hükmüne göre gerçekleşen iktisap şartlarına dayanılarak zilyedleri adına tesbit ve tescil olunacaktır. Ancak, ilgililerin bu husustaki talep ve dâva hakkı, Tapulama Kanununun yürürlüğe girmesi tarihinden itibaren on yıl geçmekle düşecektir. Ayrıca, tapulama kanununun yürürlüğe girdiği tarihte hazinenin mülkiyetinden çıkmış bulunan veya kamu hizmetine tahsis edilmiş olan gayrimenkuller hakkında ilgililerin herhangi bir talep ve dâva hakkı yoktur (Tap. K. geçici madde 3).

(24) Medeni Kanunun prensiplerine aykırı uygulamayı önlemek, hiç olmazsa teşvik etmemek için, tapuda kayıtlı gayrimenkullerin maliklerini tayin ile ilgili özel hükümleri kapsayan 32. maddenin (def'an da olsa) uygulama alanı, daha önce de işaret ettiğimiz üzere, tapulamasına başlanan bölge ile sınırlanmıştır. Tapulamasına başlanmamış bölgelerde, tapu siciline kayıtlı gayrimenkullere belediye sınırlarının dışında olsalar dahi Medeni Kanunun genel hükümleri tatbik edilecektir. Genelleştirme yalnız tapuda kayıtlı olmayan gayrimenkullerle ilgili 33. madde içindir.

h — Uyuşmazlığın Mahkeme Yoluyla Giderilmesi ve Hak Düşüren Müddet

Tapulamadan doğan uyuşmazlıklar, ya tapulama işlemi sırasında veya tapulama bitip usulüne göre gayrimenkuller tapu siciline kaydedildikten sonra ortaya çıkacaktır.

aa — Tapulama işlemi sırasında ortaya çıkan uyuşmazlıkların mahkeme yoluyla giderilmesi.

Daha önce de işaret ettiğimiz gibi, tapulama yapılacak bölgelerde tek hâkimli "tapulama mahkemesi" kurulur. Bu mahkemenin görevi her gayrimenkul hakkında tapulama tutanağının düzenlendiği tarihte başlar (Tap. K. m. 48).

Tapulama mahkemesi, 1) Tapulama komisyonunun kararları aleyhine müddeti içinde açılacak dâvalara, 2) Tapulama komisyonunun, itirazın mahiyeti itibariyle kendini yetkili görmediği itirazlı işlere ait dâvalara, 3) Tapulama mahkemesinde görülmekte olan dâva konusu gayrimenkuller hakkında dâvanın devam ettiği süre içinde yapılacak itirazlara, 4) Mahallî hukuk mahkemelerinde görülmekte iken, tapulama ile ilgili bulunduğu için, tapulama tutanağının tanzimini takiben res'en devredilen kesinleşmemiş gayrimenkul dâvalarına bakmakla görevlidir (Tap. K. m. 48, 59).

Tapulama hâkimi, mahalli mahkemelerin devredilen dâva dosyaları ile tapulama tutanaklarını birleştirerek, Tapulama Kanununun 26. maddesi gereğince 30 günlük askı ilânını yaptırır. İlân süresi bitmeden duruşmaya başlanamaz (Tap. K. m. 61).

*Tapulama mahkemesi kararını tabiatıyla, tapulama kanununun-
daki özel hükümler dairesinde verecektir* (Tap. K. m. 52). Hâkim delilleri toplama ve serbestçe takdir etme yetkisine sahiptir (Tap. K. m. 54).

Tapulama mahkemesi kararları dâvada taraf olanlar için kesin hüküm mahiyetindedir. Taraf olmadığı halde lehine karar verilen şahıs hakkında mahkemece tesis edilen hüküm tarafları da bağlar (Tap. K. m. 55).

Tapulama işlerinde, neseben ve sebeben usul ve füru, ikinci dereceye kadar (bu derece dahil) neseben ve sebeben civar hısımları, karı ve koca da vekil tayin edilebilirler. Köy ihtiyar kurulu, sulh hâkimi veya tapulama hâkimi tarafından tasdik edilmiş vekâletnameler de muteberdir (Tap. K. m. 56, 57).

Tapulama mahkemeleri adlî tatile tâbi değildir (Tap. K. m. 59).

Tapulama hâkimi ilk duruşma oturumunu tapulamamanın yapıldığı birlikte (bucak merkezi veya köyde) açar. Aynı birlikteki dâvalara aynı ve sonraki günlerde bakılır. Tapulama hâkimi birliğe gideceği günleri ve göreceği dâvaları en az sekiz gün önce köy odasının kapısına astıracağı bir çizelge ile ilân eder. Duruşmanın yapılacağı gün ilgili taraflara da ayrıca tebliğ edilir (Tap. K. m. 62). *Taraflar gelse de gelmese de hâkim re'sen gerekli tahkikatı yaparak işi karara bağlar* (Tap. K. m. 63). İlk duruşma oturumunda hüküm verilmesi kabil olmayan hallerde, sonraki oturumlar bölge merkezinde yapılır (Tap. K. m. 64). Kanunda ayrıca açıklık bulunmayan hallerde şifaî muhakeme usulü uygulanır (Tap. K. m. 58).

Tapulama mahkemesinin kararlarına karşı, asliye mahkemele-
rindeki usule uyularak, kanun yollarına başvurulabilir (Tap. K. m. 66).

Tapulama mahkemesi kesinleşen ilâmları, dayanakları olan dâva dosyaları ile birlikte, tescil edilmek üzere tapulama müdürüne ve eğer o birliğin evrakı ve kütükleri devredilmişse tapu idaresine verir (Tap. K. m. 67).

Tapulama mahkemesinin görevi, tapulama işlerinin bir bölgede tamamlanarak tapu kütüğünün ve dayanağı belgelerin mahalli tapu idaresine devrinden itibaren altı ay geçmesiyle sona erer. Bu müddet içinde hükme bağlanmamış dâvalara ait dosyalar, kaldığı noktadan ve Tapulama Kanunundaki usule göre devam edilmek üzere, o yer asliye mahkemesine devredilir. Yargıtayda bozularak yollanacak dâvalar hakkında da aynı işlem yapılır. (Tap. K. m. 51).

bb — Tapulama işleminin sona ermesinden sonra ortaya çıkan uyuşmazlıkların mahkeme yoluyla giderilmesi ve hak düşüren müddet.

Tapulama tutanağına ve tapulama komisyonu kararına müddeti içinde itiraz etmemiş olan kimsenin hakkı, tapulamaya dayanılarak tapu sicillerinin tesis edilmesiyle ortadan kalkmaz. *Tapulama neticesinde haklı bir sebep olmaksızın yanlışlıkla bir kimse lehine kayıt düşürülmüşse, hak sahibi mahalli mahkemede açacağı bir dâva ile kaydın düzeltilmesini isteyebilir.* Tapulama kanununun 31. maddesinde açıkça "tapulamaya müsteniden tesis olunan tapu sicilleri, aksi hükmen sabit oluncaya kadar muteberdir" denmiştir.

Hak sahibi tarafından açılacak kaydın düzeltilmesi dâvasında, mahkeme, tapulama işlemi sırasında yolsuz bir tescil yapıp yapıp-

Tapulama kanunundaki özel hükümlerin ve on yıllık hak düşürücü müddetin uygulanması, tabiatıyla, tapulamaya dayanan tescille esas teşkil eden sebepler dolayısıyla açılacak dâvalar için söz konusu olacaktır. Tapulama işlemi neticesinde yapılan tescilden sonraki hukukî muameleler sebebiyle ortaya çıkacak dâvalarda yine Medenî Kanunun genel prensipleri tatbik edilecektir.

İ Ç İ N D E K İ L E R

	Sahife
KADASTRO VE TAPU SİCİLİ VE İLGİLİ KANUNLAR	
I — Genel olarak	211
II — Belediye sınırları içindeki arazinin kadastrosu ve 11.12.1934 tarih ve 2613 sayılı "kadastru ve tapu tahriri kanunu»	212
1. Genel olarak	212
2. Ana hatlarıyla 11.12.1934 tarih ve 2613 sa- yıılı "Kadastru ve Tapu Tahriri Kanunu" ...	212
a — Uygulama alanı	212
b — Teşkilât	213
c — Gayrimenkullerin sınırlandırılması ...	213
d — Gayrimenkullerin maliklerinin ve sı- nırlarının tesbiti ile ilgili özel hü- kümler	214
e — Kadastru komisyonunun kararına iti- raz	218
f — Gayrimenkullerin tapu siciline kayde- dilmesi	218
g — Uyuşmazlığın mahkeme yolu ile gide- rilmesi ve zaman aşımı	219
III — Belediye sınırları dışındaki arazinin kadastrosu ve 17.7.1964 tarih ve 509 sayılı "tapulama kanunu"	222
1. Genel olarak	222
2. Ana hatlarıyla 17.7.1964 tarih ve 509 sayılı "Tapulama Kanunu"	223
	223

a — Hazırlanışı ve kanunlaşması	223
b — Uygulama alanı	225
c — Teşkilât	225
d — Gayrimenkullerin sınırlandırılması ...	225
e — Tutanakların ilânı, itiraz ve tapu kütüğüne kayıt	226
f — Gayrimenkullerin maliklerinin ve sınırlarının tesbiti ile ilgili özel hükümler ...	227
g — Tapulama kanununun uygulama alanının genişlediği haller	233
h — Uyuşmazlığın mahkeme yolu ile giderilmesi ve hak düşüren müddet	234
aa — Tapulama işlemi sırasında ortaya çıkan uyuşmazlıkların mahkeme yolu ile giderilmesi	235
bb — Tapulama işleminin sona ermesinden sonra ortaya çıkan uyuşmazlıkların mahkeme yolu ile giderilmesi ve hak düşüren müddet	236