

# DAVALIDIR KAYDININ ŞERH VE İHTİYATİ TEDBİR OLARAK NİTELENDİRİLEMESİ SORUNU: YARGITAY 11. HUKUK DAİRESİ'NİN 19.02.2024 TARİHLİ UYUŞMAZLIĞIN GİDERİLMESİ KARARININ ELEŞTİRİSİ

**Ozan TOK**, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Usul ve İcra İflâs Hukuku Anabilim Dalı, Sakarya, Türkiye  
Sorumlu Yazar: Ozan Tok, ozantok@sakarya.edu.tr

**Ayrı Bilgi** Tok, O. (2026). Davalıdır kaydının şerh ve ihtiyati tedbir olarak nitelendirilememesi sorunu: yargıtay 11. hukuk dairesi'nin 19.02.2024 tarihli uyuşmazlığın giderilmesi kararının eleştirisi. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 17, 1, 699–724.

**doi** 10.21492/inuhfd.1882105

**Gönderilme Tarihi:** Şubat 4, 2026 **Kabul Tarihi:** Haziran 16, 2026 **Yayın Tarihi:** Haziran 23, 2026

## Özet

Bu çalışma, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 19.02.2024 tarihli ve 2023/6403 esas ve 2024/1231 karar sayılı uyuşmazlığın giderilmesi kararında, taşınmazın tapu kütüğüne işlenen "davalıdır kaydı" ile bu kayda ilişkin mahkeme kararının hukuki niteliği ve etkisini eleştirel bir bakışla incelemektedir. Kararda davalıdır kaydının Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenen şerhlerden biri olmadığı ve malikin tasarruf yetkisini kısıtlamadığı kabul edilmekle birlikte, kayda üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilme ve iyi niyeti ortadan kaldırma gibi şerhlere özgü etkiler tanınmıştır. Çalışmada bu yaklaşımın, şerhin aynı etkisi ile tasarruf yetkisi kısıtlaması arasındaki zorunlu bağlantıyı göz ardı ettiği ve kavramsal bir çelişki yarattığı ileri sürülmektedir. Ayrıca inceleme konusu kararda, davalıdır kaydına yönelik mahkeme kararının ihtiyati tedbir değil, ara karar olarak nitelendirmesi medeni usul hukuku bakımından değerlendirilmiştir. Davalıdır kaydına aynı etki tanınmasına rağmen bu karara karşı kanun yolunun kapatılması, etkin hukuki korunma ve hukuki çareye erişim hakkı bakımından ciddi sakıncalar doğurmaktadır. Çalışma sonucunda, davalıdır kaydının eşya hukuku bakımından ya şerh kategorisi içinde değerlendirilmesi ya da hiçbir aynı etki doğurmadığının kabul edilmesi gerektiği; buna bağlı olarak mahkeme kararının hukuki niteliğinin de yeniden ele alınmasının zorunlu olduğu sonucuna varılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Davalıdır Kaydı, Tasarruf Yetkisi Kısıtlaması Şerhi, Geçici Tescilin Şerhi, İhtiyati Tedbir, Ara Karar

# THE LITIGATION ANNOTATION AND ITS INABILITY TO BE CLASSIFIED AS AN ANNOTATION OR AN INTERIM INJUNCTION: A CRITICAL ANALYSIS OF THE 19 FEBRUARY 2024 DECISION OF THE 11TH CIVIL CHAMBER OF YARGITAY RESOLVING CONFLICTING JUDGMENTS

**Ozan TOK**, Sakarya University Faculty of Law, Department of Civil Procedure and Enforcement and Bankruptcy Law, Sakarya, Türkiye

Corresponding Author: Ozan Tok, ozantok@sakarya.edu.tr.

**Citation** Tok, O. (2026). Davalıdır kaydının şerh ve ihtiyati tedbir olarak nitelendirilememesi sorunu: yargıtay 11. hukuk dairesi'nin 19.02.2024 tarihli uyuşmazlığın giderilmesi kararının eleştirisi. *Journal of İnönü University Faculty of Law*, 17, 1, 699–724.

**doi** 10.21492/inuhfd.1882105

**Received Date:** February 4 2026 **Accepted Date:** June 16, 2026 **Published Date:** June 23, 2026

## Abstract

This article critically examines the legal nature and effects of the “davalıdır annotation” entered into the land registry and the court decision ordering such annotation, as addressed in the decision of the 11th Civil Chamber of Yargıtay dated 19 February 2024 (E. 2023/6403, K. 2024/1231), rendered for the resolution of conflicting judgments. Although the Court held that the davalıdır annotation does not constitute a statutory annotation under the Turkish Civil Code and does not restrict the owner's power of disposition, it nevertheless attributed to it effects traditionally associated with annotations, such as enforceability against third parties and the elimination of good faith. The article argues that this approach entails a conceptual inconsistency, as the real effect of annotations is inseparably linked to a restriction of the owner's power of disposition. The study further analyzes, from the perspective of civil procedural law, the Court's classification of the decision ordering the annotation as an interlocutory decision rather than a provisional measure. Given the substantial effects of the annotation on the legal and economic position of the property owner, excluding such decisions from appellate review raises serious concerns regarding effective judicial protection and the right of access to legal remedies. The article concludes that the davalıdır annotation must either be integrated into the statutory system of annotations with its corresponding effects or be denied any real effect altogether, and that the procedural classification of related court decisions should be reconsidered accordingly.

**Keywords:** Davalıdır Record, Annotation of Restriction of Dispositive Power, Provisional Registration Annotation, Interim Measure, Interlocutory Decision

## EXTENDED SUMMARY

This article critically examines the Decision on the Resolution of Conflicting Judgments rendered by the 11th Civil Chamber of Yargıtay on 19 February 2024 (E. 2023/6403, K. 2024/1231), which addresses the legal nature and effects of the annotation commonly referred to in practice as the *davalıdır* record—a record indicating that an immovable property is subject to pending litigation. The decision seeks to resolve divergences among regional appellate courts regarding whether a court order directing the insertion of such a record into the land register constitutes an interim injunction and whether it is independently subject to appellate review. Rather than revisiting doctrinal debates on the *davalıdır* record in abstract terms, this article focuses on the internal consistency and normative soundness of the Court's reasoning, analysing the decision through the combined perspectives of property law and civil procedural law.

In the decision under review, Yargıtay reached three principal conclusions. First, it held that the *davalıdır* record does not qualify as an annotation (*şerh*) in the technical sense of Turkish property law, as it is not expressly regulated under Articles 1009–1011 of the Turkish Civil Code (TCC). Second, despite not restricting the owner's power of disposition, the Court asserted that the *davalıdır* record is capable of defeating third parties' good faith and preventing good-faith acquisition under Article 1023 TCC. Third, the Court classified the judicial order directing the insertion of the record as a mere interlocutory decision rather than an interim injunction, thereby excluding it from independent appellate review under Article 341 of the Code of Civil Procedure (CCP). These findings form the basis of the article's critical analysis. In order to assess their coherence, the article first revisits the legal effects of annotations in Turkish property law. Annotations may produce two distinct effects: (i) a real effect (*effet réel*), whereby rights conflicting with the annotated right and acquired after annotation become unenforceable against the beneficiary; and (ii) an obligation-attached-to-the-thing effect (*effet propter rem*), whereby a personal obligation binds subsequent acquirers of the immovable.

A fundamental premise of Turkish and Swiss doctrine is that the real effect of an annotation presupposes a restriction on the owner's substantive power of disposition. Where no such restriction exists, neither real effect nor the exclusion of good faith can arise. Moreover, the good-faith-defeating function of annotations is not uniform; it depends on whether the annotation is constitutive or merely declaratory. Constitutive annotations create a restriction with registration, whereas declaratory annotations merely publicise a pre-existing deficiency in dispositive power. Against this doctrinal background, the article demonstrates that the Court's reasoning is internally inconsistent. On the one hand, the Court explicitly denies that the *davalıdır* record restricts the owner's power of disposition and rejects its qualification as a statutory annotation. On the other hand, it attributes to this record a real effect by allowing the underlying claim to be asserted against third parties. This results in a conceptual contradiction: a record that is neither an annotation nor restrictive of dispositive power is nonetheless treated as if it produced effects exclusive to annotations. The article argues that this approach implicitly creates an atypical and unnamed proprietary institution, which is incompatible with the principles of *numerus clausus* and legal certainty governing property law. The Court's conclusion that the *davalıdır* record defeats third parties' good faith is further shown to be overinclusive. The article distinguishes between actions based on real rights—such as actions for rectification of wrongful registration under Article 1025 TCC—and actions based on personal rights, such as actions for conveyance. Only in the former category does the owner lack substantive dispositive power prior to registration, making the publicity of such deficiency relevant for good faith. By contrast, where the claim is based on a personal right, the owner retains full substantive and formal dispositive power until a constitutive annotation is entered. Accordingly, in personal-right-based actions, a *davalıdır* record that does not restrict dispositive power cannot affect third parties' good faith or prevent valid acquisition, even where the acquirer is aware of the dispute.

The article then turns to civil procedural law, examining whether a court order directing the insertion of a *davalıdır* record constitutes an interim injunction. Under Article 389 CCP, the decisive criterion is the effect of the measure rather than its formal label. Measures that secure the subject matter of the dispute against risks pending judgment function as interim injunctions. Given that the Court attributes to the *davalıdır* record effects equivalent to a real encumbrance capable of binding third parties, the article argues that such an order necessarily operates as a security-oriented interim

injunction, irrespective of its non-classification as a technical annotation. Classifying the order as a mere interlocutory decision produces significant procedural consequences. Interlocutory decisions are not independently appealable, whereas interim injunctions are expressly subject to appellate review under Article 341 CCP. By denying appellate review to a measure that substantially affects the owner's ability to dispose of the immovable and its market value, the Court's approach undermines the right to effective legal remedy, an essential component of the constitutional right to a fair trial.

## I. GİRİŞ

Bu çalışmanın konusu, davalıdır kaydı ve taşınmazın tapu kütüğüne davalıdır kaydı verilmesine yönelik mahkeme kararının hukuki niteliği ve etkisini konu alan Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 19.02.2024 tarihli, 2023/6403 esas ve 2024/1231 karar sayılı uyuşmazlığın giderilmesi kararının eleştirisidir.

Uygulamada *davalıdır şerhi* olarak ifade edilen kaydın hukuki niteliği ve etkisi gerek doktrinde gerekse de yargı kararlarında tartışma konusu olmuştur. İlgili kaydın şerh olmadığını savunan görüşler ve yargı kararları bulunduğu için *davalıdır şerhi* ifadesi yerine bu çalışmada *davalıdır kaydı* kavramı kullanılacaktır.

Davalıdır kaydı, uygulamada ortaya çıkmıştır. Taşınmaz aynına ilişkin veya taşınmaz aynında değişiklik yapabilecek davalarda, davacılar çoğunlukla mahkemeden tapu kütüğüne *davalıdır şerhi* adı altında bir kaydın verilmesini talep etmektedir. Tarafların HMK m. 33 hükmü gereği dilekçelerinde hukuki sebep belirtmesine gerek olmadığı için taraf bu talebin hangi hukuki sebebe dayandığını açıklamamaktadır. Bu sebeple uygulamada derece mahkemeleri tarafından davalıdır kaydının hukuki niteliği ve etkisi hususunda farklı kararlar verilmektedir.

Uygulamada ortaya çıkan davalıdır kaydının hukuki niteliği, birçok bilimsel eserde ve yargı kararında değerlendirilmiştir<sup>1</sup>. Çalışmanın amacı bu görüşler çerçevesinde bir sonuca varmaktan ziyade Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin davalıdır kaydının hukuki niteliği konusunda varmış olduğu sonuçların ortaya konulmasıdır.

Çalışmada, davalıdır kaydına ilişkin mahkeme kararının niteliği ve etkisi konusunda varılan bu sonuçlar değerlendirilecektir.

1. İlk kısımda Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 19.02.2024 tarihli, 2023/6403 esas ve 2024/1231 karar sayılı kararındaki tespitler açıklanacaktır.

a. Birinci başlıkta Yargıtay'ın ilgili kararında davalıdır kaydı hakkında varmış olduğu sonuçlar izah edilecektir.

b. İkinci başlıkta Yargıtay kararında varılan sonuçların sorunlu noktaları açıklanacaktır.

2. Çalışmanın ikinci kısmında kararda davalıdır kaydının eşya hukuku sonuçları bakımından varılan sonuçlar ele alınacaktır.

a. Karardaki sonuçlarla olan sıkı bağlantısı sebebiyle öncelikli olarak şerhlerin etkileri açıklanacaktır. Bu noktada şerhlerin aynı etkisi ve eşyaya bağlı borç etkisi arasındaki fark ve şerhin iyi niyeti ortadan kaldırıcı işlevi tartışılacaktır.

b. İkinci üst başlığın ikinci bölümünde şerhlerin etkileri kapsamında kararda davalıdır kaydının hukuki niteliği ve etkisi hususunda varılan sonucun isabeti değerlendirilecektir.

3. Çalışmanın üçüncü kısmında davalıdır kaydına bağlanan etki çerçevesinde, davalıdır kaydına ilişkin mahkeme kararının hukuki niteliği tartışılacaktır.

<sup>1</sup> Bu çalışmalar için özellikle bkz. BİLGİN YÜCE, Melek/ÖZMEN, Etem Saba: "Verilen Karar Sonrasında Tapuda Tescil Değişikliği Yaratan Davalarda Verilen (TMK m.1010/b.1 ve TMK m.1011/b.1) Şerhleri ve Sonuçları", Ankara Barosu Dergisi, 80(4), 2022, s. 349-352; GÜMÜŞ, Alper: "Uygulamada Tapu Kütüğünün veya Kat Mülkiyeti Kütüğünün Beyanlar Sütununa Yapılan ve 'Davalıdır Şerhi' Olarak Adlandırılan Geçerliliğine İlişkin Bir Değerlendirme", Uluslararası Eşya Hukuku Sempozyumu (Ed. İlknur Serdar, Ayşe Fırat Şimşek), s. 83-110; ÖZBEK, Mustafa Serdar: "Tapu Kütüğüne Şerh Edilen Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin İhtiyatî Tedbir Kararlarının Doğurduğu Tasarruf Kısıtlamaları", Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 3(1), 2017, s. 65-91; PEKSÖZ, Vildan: "Davalıdır Şerhinin Medenî Usûl Hukuku Bakımından İncelenmesi", TAÜHFD, 5(2), 2023, s. 535-566; ŞAHANKAYA, Sarp: "Eşya Hukuku Kuralları Açısından 'Davalıdır Şerhi'nin Değerlendirilmesi", BÜHFD, 11(2), 2025, s. 449-464.

a.Bu kısımda öncelikle davalıdır kaydına ilişkin mahkeme kararının ihtiyati tedbir de dâhil olmak üzere bir geçici hukuki koruma kararı olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği, kararda davalıdır kaydına aynı etki bahşedilmesi olgusu dikkate alınarak incelenecektir.

b.Üçüncü üst başlığın ikinci bölümünde davalıdır kaydına ilişkin mahkeme kararının ara karar olarak değerlendirilmesinin isabeti ve bu kabulün taraflar için ortaya çıkarabileceği olumsuz sonuçlar ele alınacaktır.

## II. YARGITAY 11. HUKUK DAİRESİ'NİN 19.02.2024 TARİHLİ, 2023/6403 ESAS VE 2024/1231 KARAR SAYILI KARARI

### A. Karardaki Tespitler

Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin kararında davalıdır kaydının hukuki niteliğine yönelik iki tespit bulunmaktadır. Daire, öncelikle davalıdır kaydının eşya hukukuna göre niteliğini değerlendirmiştir.

Karardaki birinci tespite göre davalıdır kaydı, şerh niteliğinde olmamakla birlikte davacının davayı kazanması hâlinde, dava konusu hakkı üçüncü kişilere karşı ileri sürme imkânı vermektedir. Ayrıca davalıdır kaydı, derdest bir davanın varlığını aleni hâle getireceğinden üçüncü kişilerin iyi niyetle hak iktisabının önüne geçer<sup>2</sup>.

Kararda yapılan ikinci değerlendirmeye taşınmazın tapu kütüğüne davalıdır kaydı verilmesine ilişkin kararın hukuki niteliği üzerinedir. Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'ne göre davalıdır kaydına ilişkin karar, ihtiyati tedbir olmayıp bir ara karar niteliğindedir. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na göre ilk derece mahkemelerinin yalnızca *nihai kararları* istinaf yolunun konusunu oluşturabilir (HMK m. 341/1-b.a). İlk derece mahkemelerinin nihai kararlarıyla ihtiyati tedbir veya ihtiyati haczin kabulü ve reddi kararlarına karşı istinaf yoluna müracaat edilebilir (HMK m. 341/1-b.a ve m. 341/1-b.b). O hâlde bir ara karar niteliğinde olan davalıdır kaydına ilişkin karar, istinafi kabil değildir (HMK m. 341/1-b.a)<sup>3</sup>.

### B. Kararda Değerlendirilmesi Gereken Sorunlu Noktalar

Kararda eşya ve medeni usûl hukukları bakımından değerlendirilmesi gereken önemli hususlar bulunmaktadır.

1. Kararda yapılan ilk değerlendirmeye göre davalıdır kaydı, Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenen şerhler kategorisine dâhil olmaz. Kararda şerhler bakımından kanunilik ve sınırlı sayısı ilkesi vurgulanarak, davalıdır kaydının Kanunda düzenlenmediği açıkça belirtilmiştir. Buna karşılık davalıdır kaydına şerhlere özgü bazı etkiler verilmiştir. Bu durumda şerh niteliğinde kabul edilmeyen; ama şerhin bazı etkilerine sahip olduğu

2 "...Tapu kaydına yazılan şerhler taşınmazın aynı hak durumunda bir değişiklik yaratmazlar. Şerhler ilgili oldukları hususu aleni hale getirirler. Bu nedenle de tapuda işlem yapanlar şerh edilen hususu bilmediklerini ileri süremezler. Çekişme konusu yapılan hususun, sonradan hak iktisap eden üçüncü kişilere karşı ileri sürülmesini sağlar..." Yargıtay 11.HD, 19.02.2024, E. 2023/6403, K. 2024/1231.

3 "...Tüm bu anlatılanlar ışığında taşınmazların tapu kaydına "davalıdır" şerhi işlenmesine dair verilen ara kararların 6100 sayılı Kanun'un 389 uncu ve devamı maddeleri uyarınca hukuki anlamda ihtiyati tedbir kararı niteliğinde olmadığı kabulü gerekir (Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 05.07.2017 tarihli 2016/28553 E., 2017/10126 K. sayılı kararı). Buradan hareketle taşınmazların tapu kaydına "davalıdır" şerhinin işlenmesine dair mahkeme kararları 6100 sayılı Kanun'un 341 inci maddesinde öngörülen nihai kararlardan olmadığından istinaf yoluna tabi değildirlir..." Yargıtay 11.HD, 19.02.2024, E. 2023/6403, K. 2024/1231.

belirtilen *isimsiz bir kurum* mevcut olmaktadır.

2. Kararda davalıdır kaydının şerh niteliğinde olmadığı kabul edilmekle birlikte, kaydın üçüncü kişilere ileri sürülebileceği belirtilerek davalıdır kaydının şerhlere özgü *ayni etkiye* sahip olduğu kabul edilmiştir.

3. Kararda davalıdır kaydının ayni etkiye sahip olduğu kabul edilmesine rağmen kaydın davalının tasarruf yetkisini kısıtlamadığı vurgulanmıştır. Hâlbuki şerhin ayni etkisinin temelinde, taşınmaz malikinin tasarruf yetkisinin kısıtlanması bulunur.

4. Kararda davalıdır kaydının üçüncü kişilerin iyi niyetini ortadan kaldırdığı belirtilmiştir. Ancak davalıdır kaydının iyi niyeti ortadan kaldırıcı işlevi, kişisel hakka dayalı davalarda üçüncü kişinin taşınmazı geçerli şekilde iktisabını engellemez.

5. Kararda taşınmazın tapu kütüğüne davalıdır kaydı verilmesine yönelik mahkeme kararının ihtiyati tedbir de dâhil olmak üzere geçici hukuki koruma kararı değil; bir ara karar olduğu belirtilmektedir. Hâlbuki etkisi tartışmalı olmakla birlikte hükümsüz olmadıkça davalıdır kaydına ilişkin karar taşınmazı teminat altına almayı amaçlamaktadır. Mahkemenin ara kararlarınınnsa dava konusunu teminat altına alma işlevi söz konusu değildir.

6. Davalıdır kaydı verilmesine yönelik karar, bir ara karar olarak kabul edildiğinde, bu karara karşı hükümden ayrı olarak istinaf yoluna müracaat mümkün olmaz (HMK m. 341; HMK m. 361). Dava konusunu doğrudan etkileyebilecek nitelikteki bu karara karşı kanun yoluna müracaat edilememesi, karar aleyhine olan tarafın etkin hukuki çareye müracaat hakkını engelleyebilecek niteliktedir (AY m. 36).

### III. DAVALIDIR KAYDININ EŞYA HUKUKUNDAKİ ETKİSİ: ŞERHLERİN ETKİLERİYLE KARŞILAŞTIRMALI BİR DEĞERLENDİRME

#### A. Şerhlerin Etkileri

##### 1. Ayni Etki

Şerh, Kanunda ayni hak olarak düzenlenen haklar dışında kalan bazı hak ve durumların tapu kütüğünün şerhler hanesine kayıdır<sup>4</sup>. Şerh kurumunun açıklanabilmesi için şerhin etkilerinin ele alınması gerekmektedir. Bu noktada şerhin ayni etki ve eşyaya bağlı borç etkisiyle, iyi niyeti ortadan kaldırıcı işlevi değerlendirilecektir.

Ayni etki, şerhin konusu olan hakkın şerhten sonra iktisap edilen ve şerhin konusuyla çelişen ayni hakların sahiplerine ileri sürülmesi anlamına gelir<sup>5</sup>. Ayni etki, şerhin malikin tasarruf yetkisini kısıtlaması sonucu ortaya çıkar<sup>6</sup>. Şerhin diğer etkilerinden farklı olarak ayni etki en azından TMK m. 1009-m.1011 hükümlerinde düzenlenen bütün şerhler bakımından ortaktır<sup>7</sup>. Nitekim Türk ve İsviçre Medenî Kanunlarında tipik üç şerhin de üçüncü kişilere ileri sürülebileceği düzenlenmiştir (TMK m. 1009/2; TMK m. 1010/2; TMK m. 1011/2; CC Art. 959 al. 2; CC Art. 960 al. 2; CC Art. 961 al. 2).

4 AKİPEK, Jale/AKINTÜRK, Turgut/ATEŞ, Derya: Eşya Hukuku, 1. Bası, Beta, İstanbul 2018, s. 314; ÜNAL, Mehmet/BAŞPINAR, Veysel: Şekli Eşya Hukuku, 13. Bası, Savaş Yayınevi, Ankara 2023, s. 358; NOMER, Haluk Nami/ERGÜNE, Mehmet Serkan, Eşya Hukuku, 11. Bası, On İki Levha, İstanbul 2025, Kn. 467.

5 AYBAY, Aydın: Tapu Sicilinde Muvakkat Tescil, 1. Bası, Ahmet Said Matbaası, İstanbul 1962, s. 6-7; TEKİNAY, Selahattin Sulhi/AKMAN, Sermet/BURCUOĞLU, Haluk/ALTOP, Atilla: Tekinay Eşya Hukuku, C. I, 5. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul 1989, s. 385; OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: Eşya Hukuku, 26. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul 2024, Kn. 1040; CANSER, Erol: Tapu Siciline İtimat Prensibi, 1. Bası, Ajans Türk Matbaası, Ankara 1964, s. 115-116.

6 PİOTET, Paul: "Les effets typiques des annotations au registre foncier", RNRF 50/1969, s. 35; JOYE-YERLY, Camille: Le registre foncier, Schulthess Verlag, Zurich 2018, s. 200.

7 AYBAY, s. 6-7.

Aynı etkinin muhatabı şerhten sonra taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak iktisap eden üçüncü kişilerdir. Şerhin konusunu oluşturan hak, herkese karşı değil; yalnızca taşınmaz üzerinde şerhin konusu hakla çelişen aynı hak sahiplerine karşı ileri sürülebilir<sup>8</sup>. Şerhin konusuyla çelişen aynı haklar, yolsuz olup şerh lehtarları için bağlayıcı değildir<sup>9</sup>.

Aynı etki, şerhin taşınmaz malikinin tasarruf yetkisini kısıtlamasıyla meydana gelir<sup>10</sup>. Hatta doktrinde şerhin aynı etkisi yerine *tasarruf yetkisini kısıtlayıcı etki* kavramını kullanan yazarlar bulunmaktadır<sup>11</sup>. Aşağıda açıklanacağı üzere aynı etki tasarruf yetkisi kısıtlamasından doğarken şerhin eşyaya bağlı borç etkisi, malikin tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına bağlı değildir. Aynı etki, şerhin tipik bir etkisi olmakla birlikte istisnai nitelikteki bazı şerhler malikin tasarruf yetkisini kısıtlamadığından aynı etkiye de sahip olmaz. Bu şerhlere örnek olarak İsviçre Medenî Kanunu'nun 779b maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenen üst hakkı sözleşmesinin bazı hükümlerinin şerhi verilebilir. CC. Art. 779b al. 2 hükmüne göre verilen şerhlerin yalnızca şerhin eşyaya bağlı borç etkisine sahip olduğu belirtilmektedir<sup>12</sup>.

Önemle vurgulamak gerekir ki şerhin aynı etki gösterebilmesi için şerhin malikin tasarruf yetkisini kaldırması gerekmez. Kural olarak şerh malikin *tasarruf yetkisini kısıtlar*. Buna karşılık mahkemenin kararında açıkça ferağdan men yasağının bulunması veya mevzuatta ilgili şerhe bu etkinin verilmesi hâlinde, şerhin tapu kütüğüne kaydedilmesiyle birlikte malikin *tasarruf yetkisi kaldırılabilir*. Nitekim Tapu Sicil Tüzüğü'ndeki düzenlemelerden mahkemenin ihtiyati tedbir kararıyla malikin tasarruf hakkını kaldırabileceği anlaşılmaktadır (TST m. 49/1-b.a). Ayrıca Tüzüğe göre kamu haczinin, iflâs kararının ve konkordato mühleti kararının da taşınmazın tapu kütüğüne şerh olarak verilmesiyle taşınmaz malikinin tasarruf yetkisi kaldırılmış olur (TST m. 49/1.b.b).

Buna göre şerhlerin tasarruf yetkisi üzerindeki etkisinin esas itibarıyla bir *sınırlandırma* niteliğinde olduğu ifade edilebilir<sup>13</sup>. Şerhin tasarruf yetkisini kaldırması, yukarıda belirtilen hâllerde söz konusu olabilen istisnai bir olgudur.

## 2. Eşyaya Bağlı Borç Etkisi

Eşyaya bağlı borç, borç ilişkisinin taraflarının belirlenmesinde taşınmaz mülkiyetinin belirleyici

8 AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 319.

9 Bu durumda şerhten sonra tesis edilen sınırlı aynı hakkın CC Art. 975 (TMK m. 1025) hükmüne göre yolsuz tescilin düzeltilmesi davası açılarak terkinin sağlanabileceği ifade edilmektedir. Şerhin konusu hakla çelişen sınırlı aynı hak yolsuz olduğundan davanın sonucunda sınırlı aynı hakkın terkinin de açıklayıcı mahiyettedir (PİOTET, Paul: “Du nouveau quant aux rapports de droit personnels annotés au registre foncier?”, RNRF 46/1965, s. 129; MOOSER, Michel: Commentaire romand Code civil II, in Pichonnaz, Pascal/ Foëx, Bénédic/ Pio, Denis (ed.), Helbing Lichtenhahn Verlag 2016, Art. 959, N. 19).

10 AYBAY, s. 6-7; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 445; PİOTET, Les effets, s. 41; JOYE-YERLY, s. 200; MOOSER, Art. 959, N. 12; BALLİF, Alban: Le droit de superficie: éléments réels, obligations propter rem et droits personnels annotés, Schulthess, Zurich 2004, s. 142; DOĞAN, Murat: Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlamasının Şerhi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2004, s. 138.

11 BALLİF, s. 142.

12 PİOTET, Denis: “Les limitations de l’annotation de l’art. 779b CC à la lumière de la théorie générale de l’annotation de droits personnels”, ZBGR 94/2013, s. 367-368; MOOSER, Art. 959, N. 11; JOYE-YERLY, s. 215.

13 TMK m. 1010 hükmünde düzenlenen tasarruf yetkisi kısıtlamaları şerhi bakımından bu görüşte bkz. GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 282.

olmasıdır<sup>14</sup>. Eşyaya bağlı borç kanundan doğabileceği gibi kanunda açık olarak düzenlenmek koşuluyla tarafların anlaşmasından da doğabilir. Komşuluk hukukundan kaynaklanan eşyaya bağlı borçlar kanundan doğarken irtifak hakkının içeriğine eklenen yan edim yükümü ve şerhler tarafların anlaşmasıyla doğan eşyaya bağlı borçlardır<sup>15</sup>. Bir kişisel hakkın şerhiyle birlikte şerhten sonra taşınmazı iktisap edenler tarafların arasındaki borç ilişkisine tabi olur<sup>16</sup>. Bu sebeple yeni malik yalnızca edim yükünden sorumlu olmakla kalmaz; aynı zamanda borç ilişkisinden kaynaklanan haklara da halef olur<sup>17</sup>.

Şerhin aynı etkisiyle eşyaya bağlı borç etkisindeki temel ayrım şerhin konusu olan haktır. Şayet şerh edilebilir bir kişisel hak söz konusuysa şerh lehtarının tek menfaati, hakkıyla çelişen aynı hakların bertaraf edilmesi değildir. Şerh lehtarının diğer bir menfaati taşınmazla alakalı borç ilişkisinden kaynaklanan kişisel hakkının taşınmaz malikine karşı ileri sürülebilmesidir. Şerh lehtarının bu menfaati, şerhin eşyaya bağlı borç etkisi sayesinde korunur.

Aynı etki, şerhin taşınmaz malikinin tasarruf yetkisini kısıtlanmasıyla meydana gelir<sup>18</sup>. Aynı etkiyi meydana getiren bu tasarruf yetkisi kısıtlaması, taşınmaz üzerinde yapılan tasarruf işlemlerini farklı biçimde etkileyebilir. Örneğin şerhten sonra taşınmaz üzerinde iktisap edilen ve şerhle çelişen sınırlı aynı haklar, şerh lehtarına karşı ileri sürülemez. Bu hâlde tasarruf yetkisi kısıtlaması, lehtarın talebi üzerine şerhin konusuyla çelişen aynı hakkın terkin edilmesine sebep olur (TMK m. 1025; CC Art. 975)<sup>19</sup>. Buna karşılık tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhi, her durumda şerhten sonraki tasarruf işleminin geçersizliğine sebep olmaz. Örneğin haciz kararının şerhinden sonra taşınmazı iktisap eden üçüncü kişi, taşınmaz mülkiyetini kaybetmez. Taşınmaz maliki yalnızca mahcuz taşınmazın cebri icra marifetiyle paraya çevrilmesine katlanmak zorunda kalır<sup>20</sup>. Hâlbuki eşyaya bağlı borç etkisi, malikin tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına dayanmayıp şerhe kanun tarafından bağlanan bir etkidir<sup>21</sup>.

Taşınmaz mülkiyetini konu alan kişisel hakların şerhinde, malikin taşınmazı devir yükümlülüğü şerhin tasarruf yetkisini kısıtlanmasıyla alakalı değildir. Malikin taşınmazı devir zorunluluğu, taşınmazı devir borcunu taşınmaz mülkiyetine bağlayan eşyaya bağlı borç etkisinden kaynaklanmaktadır<sup>22</sup>. Buna göre şerhin aynı etkisi, doğrudan aynı haklar üzerinde gerçekleşirken eşyaya bağlı borç etkisi, borç ilişkisi üzerinde gerçekleşir.

Eşyaya bağlı borç etkisi, taşınmaz malikinin şerhin konusu borç ilişkisine tabi kıldığından bu etki kişisel

14 OĞUZMAN, M. Kemal: “Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar”, İÜHF, 31(1-4), 1965, s. 209; SCACCHİ, Diego: L’obligation propter rem et les droits personnels annotés au registre foncier, Tripografia Ofset Stazione, Locarno 1970, s. 15-16; BALLİF, Alban: Le droit de superficie: éléments réels, obligations propter rem et droits personnels annotés, Schulthess, Zurich 2004, s. 24; JOYE-YERLY, Camille: Le registre foncier, Schulthess Verlag, Zurich 2018, s. 211.

15 SCACCHİ, s. 17.

16 TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 386; AKİPEK, s. 395; MOOSER, Art. 959, N. 21; PİOTET, Les effets, s. 37; OĞUZMAN, s. 214; EREL, Şafak: Eşyaya Bağlı Borç, 1. Bası, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1982, s. 205; JOYE-YERLY, s. 211; ÖZMEN, Etem Saba: “Hacizlerin Şerhle Kazandığı Hukuki Nitelik ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçların İrdelenmesi, Ankara Barosu Dergisi”, (2), 1992, s. 196.

Doktrinde bazı yazarlar doğrudan eşyaya bağlı borç ifadesi yerine nesnel borç ve aynı borç ifadelerini kullanmaktadır (SUNGURBEY, İsmet: Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, 1. Baskı, Sermet Matbaası, İstanbul 1963, s. 105; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: Türk Medenî Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, 1. Bası, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1959, s. 198-199).

17 PİOTET, Paul: “Des effets de l’annotation au registre foncier de rapports de droit personnels”, Contributions choisies: recueil offert par la Faculté de droit de l’Université de Lausanne à l’occasion de son 80ème anniversaire, Schulthess, Zurich 2004, s. 436, dn. 13.

18 AYBAY, s. 6-7; HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI, s. 445; PİOTET, Les effets, s. 41; JOYE-YERLY, s. 200; MOOSER, Art. 959, N. 12; BALLİF, s. 142; DOĞAN, s. 138.

19 PİOTET, Droit personnels, s. 129; MOOSER, Art. 959, N. 19.

20 Hacze katlanma yükümlülüğünün şerhin malikin taşınmaz yükünü kısıtlayıcı etkisiyle gerçekleştiği hususunda bkz. DOĞAN, s. 32, dn. 136.

21 MOOSER, Art. 959, N. 21.

22 KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 189; EREL, s. 206.

bir hakkın şerhi hâlinde söz konusu olur<sup>23</sup>. Buna göre TMK m. 1009 (CC Art. 959) hükmünde düzenlenen kişisel hakların şerhi, TBK m. 238 (CO Art. 216a) hükmünde düzenlenen önalım, geri alım ve alım haklarının şerhi, eşyaya bağlı borç etkisi (*l'effet propter rem*) gösteren şerhlerden kabul edilir<sup>24</sup>. Örneğin alım hakkı şerh verilmemişse yalnızca alım sözleşmesini yapan malike karşı kullanılabilir; hâlbuki alım hakkı şerh verilirse şerhten sonra taşınmazı iktisap eden üçüncü kişi taşınmaz maliki alım hakkının sonuçlarından sorumlu olur<sup>25</sup>. Katıldığımız görüşe göre TMK m. 1010/1-b.1 (CC Art. 960 al. 1 ch. 1) hükmünde düzenlenen çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararlarının şerhi de eşyaya bağlı borç etkisine sahiptir<sup>26</sup>.

Şerhin konusunu kişisel bir hakkın oluşturmadığı hâllerdeyse eşyaya bağlı borç etkisinden söz edilemez. Bu durumda şerhin temel etkisi tasarruf yetkisi kısıtlamasıyla doğrudan bağlantılı olan *ayni etkidir*.

### 3. Şerhlerin Etkisi Çerçevesinde Taşınmaz Üzerinde Ayni Hak İktisap Eden Üçüncü Kişinin İyi Niyetinin Sonucu

Bu bölümde şerhin ayni etkisi ve eşyaya bağlı borç etkisinin gerçekleşmesinde iyi niyetin varlığı üzerinde durulacaktır.

Türk Medeni Kanunu'na göre tapu kütüğündeki tescile dayanarak ayni hak iktisap eden üçüncü kişinin iktisabı korunmaktadır (TMK m. 1023). Bu durumda tapuda malik olarak tescil edilen kişi gerçekte taşınmaz üzerinde hak sahibi olmasa bile üçüncü kişinin iyi niyeti, hak sahibi gözükken kişinin tasarruf yetkisi eksikliğini bertaraf etmektedir<sup>27</sup>. Taşınmaz üzerinde gerçekte ayni hak sahibi olmamakla birlikte tapu sicilinde hak sahibi gözükken kişi *şekli tasarruf yetkisine* sahiptir<sup>28</sup>. TMK m. 1023 hükmünün sonuçlarından biri de üçüncü kişinin iyi niyetinin tapu sicilinde hak sahibi gözükken kişinin maddi tasarruf yetkisi eksikliğini gidermesidir<sup>29</sup>.

İyi niyet, esasen malikin maddi tasarruf yetkisi eksikliğini gideren bir işleve sahiptir. Tespit edilmesi gereken husus, şerhin konusu olan hak veya olgunun malikin tasarruf yetkisini kısıtladığı andır. Bu noktada açıklayıcı şerh (*les annotations déclaratives*) ve kurucu şerh (*les annotations constitutives*) ayırımının yapılması gereklidir.

Açıklayıcı şerhlerde, şerhin konusu hak veya olgu, doğduğu anda malikin tasarruf yetkisini kısıtlamaktadır. Hak veya olgu, taşınmazın tapu kütüğüne şerh olarak işlenerek malikin tasarruf yetkisi eksikliği, üçüncü kişiler bakımından alenî hâle getirilmektedir<sup>30</sup>. Açıklayıcı şerhlerde, şerh tasarruf yetkisini kısıtlayıcı etkiye sahip olmayıp tasarruf yetkisi kısıtlamasını bilmeyen veya bilmesi gerekmeyen üçüncü kişilerin tescile güvenerek ayni hak iktisap etmesinin önüne geçer<sup>31</sup>.

Bu noktada TMK m. 1010/1-b.2 (CC Art. 960 al. 1 ch. 2) hükmünde düzenlenen haciz, iflâs ve konkordato geçici mühlet kararlarının şerhi, açıklayıcı şerhler kategorisine girer<sup>32</sup>. Bu hâllerde malikin tasarruf yetkisi,

23 PİOTET, Paul: "De quelques effets de l'annotation au registre foncier d'un pacte de preemption", JdT 1967 I, s. 163.

24 JOYE-YERLY, s. 212.

25 OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Kn. 1903-1904.

26 PİOTET, Les effets, s. 37; MOOSER, Art. 960, N. 3. Aksi yönde bkz. JOYE-YERLY, s. 213. Piotet'ye göre CC Art. 960 al. 1 ch. 1 (TMK m. 1010/1-b.1) hükmünde düzenlenen şerhin eşyaya bağlı borç etkisine sahip olduğunun kabul edilmesi, taşınmazın yeni malikinin karşı edim olan satış bedelini talep edebilmesi için önem taşımaktadır (PİOTET, Les effets, s. 37, dn. 6).

27 CANSEL, s. 8-9.

28 AYBAY, s. 7; DOĞAN, s. 15; ÜNAL, s. 49.

29 NOMER/ERGÜNE, Kn. 433. Bu hususta özellikle bkz. CANSEL, s. 113 vd.

30 JOYE-YERLY, s. 169.

31 PİOTET, Les limitations, s. 363.

32 PİOTET, Les effets, s. 35; MOOSER, Art. 960, N. 17; AYBAY, s. 7; DOĞAN, s. 139; ÖĞÜZ, Tufan: Taşınmazlar Üzerinde

şerhten önce kısıtlanmıştır<sup>33</sup>. Aynı şekilde TMK m. 1011/1-b.1 (CC Art. 961 al. 1 ch. 1) hükmünde düzenlenen iddia edilen aynı hakkın geçici tescilinin şerhi de açıklayıcı şerh karakterindedir<sup>34</sup>.

Buna karşılık kurucu şerhlerde, tasarruf yetkisi kısıtlaması ve aynı etki şerhle birlikte gerçekleşir<sup>35</sup>. TMK m. 1009 (CC Art. 959) hükmünde düzenlenen kişisel hakların şerhi ile TMK m. 1010/1-b.1 (CC Art. 960 al. 1 ch. 1) düzenlenen tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhi kurucu şerhler kategorisine girer<sup>36</sup>. Aynı şekilde TMK m. 1011/1-b.2 (CC Art. 961 al. 1 ch. 2) hükmünde düzenlenen tasarruf yetkisi belgesindeki eksikliğin tamamlanmasına dayanan geçici tescilin şerhi de kurucu niteliktedir<sup>37</sup>.

Kurucu şerhlerde tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhle birlikte gerçekleşir. Bu durumda kurucu şerhler bakımından şerhlerin üçüncü kişinin iyi niyetini kaldırıcı işlevi asli nitelikte değildir. Başka bir ifadeyle kurucu şerhlerde, şerhin iyi niyeti kaldırma etkisi tasarruf yetkisi kısıtlamasından sonra gelir. Kurucu şerhlerin temel işlevi, şerhle birlikte üçüncü kişinin iyi niyetini ortadan kaldırmak değil; aynı hak sahibinin tasarruf yetkisini kısıtlamaktır. İyi niyet, kurucu şerhin etkisini göstermesi bakımından temel bir olgu değildir. Kurucu şerhten önce şerh konusu hak, aynı hak kazanılmasının diğer unsurları tam olmak kaydıyla, iyi niyetli olmayan bir üçüncü kişi tarafından iktisap edilebilir<sup>38</sup>. Zira şerhten önce hak sahibinin şekli ve maddi tasarruf yetkisi tamdır.

Buna karşılık açıklayıcı şerhlerde, iyi niyetin kaldırılması şerhin gerçek bir işlevidir<sup>39</sup>. Bu noktada en somut örnek iddia edilen aynı hakkın geçici tescilinin şerhidir (TMK m. 1011/1-b.1). Tapu sicilindeki aynı hak, yolsuz olarak tescil edildiğinden tapu sicili gerçek durumu yansıtmaz. Bununla bağlantılı olarak tapu sicilinde hak sahibi gözüken kişinin şekli tasarruf yetkisi mevcut olmakla birlikte gerçekte hak sahibi olmadığından maddi tasarruf yetkisi mevcut değildir. İşte geçici tescilin şerhiyle birlikte, tapu sicilinde hak sahibi gözüken kişinin maddi tasarruf yetkisi kısıtlaması alenî hâle gelir. Bu durum, TMK m. 1023 gereği iyi niyetli iktisapla maddi tasarruf yetkisi eksikliğini giderilmesini mutlak surette engeller. O hâlde TMK m. 1011/1-b.1 hükmüne göre geçici tescilin şerhi, iyi niyetin kaldırılması bakımından asli bir işleve sahiptir<sup>40</sup>.

## B. Davalıdır Kaydının Etkisine Yönelik Karardaki Sorunlu Tespitler

### 1. Davalıdır Kaydının Üçüncü Kişilere Karşı İleri Sürülebilmesi Sorunu

Aynı Hak İktisabında İyiniyetin Korunmadığı Haller, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 1988, s. 85.

33 OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Kn. 916; ÖĞÜZ, s. 85.

34 PİOTET, Les effets, s. 35; JOYE-YERLY, s. 169; MOOSER, Art. 961, N. 17.

35 MOOSER, Art. 960, N. 17.

36 DOĞAN, s. 138. Kişisel hakların şerhi bakımından bu görüşte bkz. AYBAY, s. 7; ÖZMEN, Etem Saba, "Hacizlerin Şerhle Kazandığı Hukuki Nitelik ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçların İrdelenmesi, Ankara Barosu Dergisi", (2), 1992, s. 193. Çekişmeli mahkeme kararlarının şerhinin (TMK m. 1010/1-b.1) kurucu nitelikte olduğu hususunda bkz. ANTALYA, Gökhan/TOPUZ: Murat, Eşya Hukuku, C. IV/1, 4. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021, Kn. 2880.

37 MOOSER, ART. 961, N. 17; JOYE-YERLY, s. 196; PİOTET, Les limitations, s. 363. Doktrinde Ercoşkun Şenol, kişisel hakların şerhinin geçici tescilin şerhinin de tasarruf yetkisi kısıtlamasına yol açtığını ifade etmektedir (Aksi yönde bkz. ERCOŞKUN ŞENOL, H. Kübra: "Geçici Tescil Şerhi", Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, (11), 2018, s. 392). Kanaatimizce bu sonuca yalnızca tasarruf yetkisi belgesindeki eksikliğin tamamlanmasına dayanan geçici tescilin şerhi bakımından varılabilir (TMK m. 1011/1-b.2).

38 TMK m. 1011/2 hükmünde düzenlenen tasarruf yetkisi belgesindeki eksikliğin tamamlanmasına dayanan geçici tescilin şerhi bakımından karşı. CANSEL, s. 129.

39 Bu konuda özellikle bkz. ÖĞÜZ, s. 85 vd. Açıklayıcı şerhlerden olan haciz şerhinin etkisini ilk defa iyi niyet iddiasını etkisiz hâle getirdiği yönünde bkz. ÖZMEN, s. 194. Geçici tescilin şerhinin temel işlevinin üçüncü kişilerin iyi niyetle hak iktisap etmelerinin önüne geçmek olduğu yönünde bkz. ANTALYA/TOPUZ, Kn. 2885.

40 ANTALYA/TOPUZ, Kn. 2885.

Öncelikle ifade etmek gerekir ki davalıdır kaydının bir şerh niteliğinde olmadığı kabul edildiğinde, böyle bir kaydın taşınmaz malikinın tasarruf yetkisini kısıtlamadığı sonucuna varmak gerekir. Zira yukarıda da ifade edildiği gibi malikin tasarruf yetkisinin kısıtlanması, Kanunda üç kategori altında düzenlenen şerhlerin ortak sonucudur (TMK m. 1009-1011)<sup>41</sup>. Buna göre şerhler ya TMK m. 1009 ve 1010/1-b.1 hükmünde olduğu gibi tapu kütüğüne tescil edilmekle malikin tasarruf yetkisini kısıtlar ya da TMK m. 1010/b.2, b. 3 ve TMK m. 1011/1-b.1 hükmünde olduğu gibi daha önce gerçekleşen tasarruf yetkisi kısıtlamasını alenî hâle getirir<sup>42</sup>. Diğer taraftan beyanlar da bir özel hukuk veya kamu hukuki ilişkisini alenî hâle getirir<sup>43</sup>. Başka bir ifadeyle tasarruf yetkisi kısıtlaması beyanın tapu kütüğüne kaydedildiği anda değil; beyandan önce gerçekleşir<sup>44</sup>.

Buna karşılık kararda yukarıdaki önermeyle açıkça çelişen ve isabetsiz iki sonuca yol açan başka bir önerme bulunmaktadır. Karara göre davalıdır kaydı, malikin tasarruf yetkisini kısıtlamamasına rağmen üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmektedir. Öncelikle kaydın üçüncü kişilere ileri sürülebilmesinden ne anlaşıldığı değerlendirilmelidir. Kaydın üçüncü kişilere ileri sürülmesi şerhin *ayni etkisiyle (leffet reel)* söz konusu olur. Buna göre şerhten sonra taşınmaz üzerinde şerhin konusuyla çelişen ayni haklar şerh lehtar bakımından geçersizdir. Diğer taraftan şerhin içeriğinin üçüncü kişilere ileri sürülmesi, şerhin eşyaya bağlı borç etkisi (*leffet propter rem*) için de ifade edilebilir. Buna karşılık ayni etkinin aksine eşyaya bağlı borç etkisi bütün şerhler bakımından ortak değildir. Gerçekten de ayni bir davada şerhin konusunu bir kişisel hak oluşturmayacağından şerhin eşyaya bağlı borç etkisinden söz edilemez. O hâlde kararda belirtilen davalıdır kaydının üçüncü kişilere ileri sürülmesi olgusuyla, her şerh bakımından ortak bir hüküm olan şerhlerin ayni etkisinin vurgulandığı sonucuna varılmalıdır.

Özetleyecek olursak ayni etki, ayni haklar dışında ancak malikin tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler için söz konusu olabilir<sup>45</sup>. Hâlbuki kararda davalıdır kaydının eşya hukukuna göre bir şerh niteliğinde olmadığı ve malikin tasarruf yetkisini kısıtlamadığı kabul edilmektedir. Karara göre eşya hukukuna göre şerh olmayan bir kayıt, şerhlere özgü ayni etkiye sahiptir. Üstelik kararda davalıdır kaydının ayni etkinin temelinde bulunan tasarruf yetkisi kısıtlamasına yol açmadığı vurgulanmıştır. Buna göre ayni etkinin varlığı için lüzumlu olan tasarruf yetkisi kısıtlaması sonucunu doğurmayan bir kayıt, ayni etkiye sahip olabilmektedir. Kararda, şerhin ayni etkisiyle şerhle meydana gelen tasarruf yetkisi kısıtlaması arasındaki bağlantı görmezden gelinmektedir.

Şüphesiz ki davalıdır kaydının eşya hukuku anlamında şerh olmadığı; bununla bağlantılı olarak malikin tasarruf yetkisini kısıtlamadığı sonucuna varılabilir. Nitekim doktrinde de bu görüşü ileri süren yazarlar bulunmaktadır<sup>46</sup>. Ancak bir kere bu tespit yapıldıktan sonra esas tasarruf yetkisi kısıtlamasına dayanan ayni etkinin davalıdır kaydı bakımından da gerçekleştiğini ileri sürmek açık bir çelişkidir.

Bu noktada davalıdır kaydının hukuki niteliği konusunda doktrindeki görüşlerin aktarılması gerekmektedir. Doktrindeki birinci görüş, esasen davalıdır kaydının hukuki bir temeli olmamakla birlikte TMK m. 1010 ve m. 1011 hükmünde düzenlenen şerhler çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiğini ileri sürmektedir. Bilgin Yüce/Özmen'e göre yolsuz tescilin düzeltilmesi davası ve tescile zorlama davalarının ayrımında yapılan yanlış, farklı sonuçlara sahip şerhlerin tek bir şerh varmış gibi davalıdır şerhi olarak adlandırılmasında da yapılmaktadır<sup>47</sup>.

41 PİOTET, Les effets, s. 41; AYBAY, s. 6.

42 AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 327.

43 JOYE-YERLY, s. 220.

44 JOYE-YERLY, s. 221; ŞAHANKAYA, s. 454.

45 AYBAY, s. 6-7; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 445; PİOTET, Les effets, s. 41; JOYE-YERLY, s. 200; MOOSER, Art. 959, N. 12; BALLIF, s. 142; DOĞAN, s. 138.

46 Bu yönde bkz. GÜMÜŞ, s. 95-96.

47 BİLGİN YÜCE/ÖZMEN, s. 327.

Yazarlara göre tescile zorlama davası ve görünümünde TMK m. 1010/1-b.1 hükmüne göre tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhi verilirken yolsuz tescil davası ve görümlerindeyse TMK m. 1011/1-b.1 geçici tescilin şerhi verilebilir. Hâlbuki uygulamada ismi ve hukuki niteliği farklı olan bu iki şerh, *davalıdır şerhi* adı altında tek bir kategoride toplanmış olmaktadır<sup>48</sup>.

Antalya/Topuz'a göre tescile zorlama davasında davalıdır şerhi (çekişmeli haklar şerhi) verilirken tapu sicilinin düzeltilmesi davasında geçici tescil şerhi verilmektedir<sup>49</sup>. Özbek de mahkeme tarafından ihtiyati tedbir olarak verilen davalıdır kaydını, TMK m. 1010/1-b.1 hükmüne göre çekişmeli hakların şerhi olarak değerlendirmektedir<sup>50</sup>.

Peksöz'e göre davalıdır kaydı, yasal bir dayanağı olmamasına rağmen uygulamada tapu kaydına beyan olarak işlenmekte ve çekişmeli hakların şerhi veya geçici tescil şerhi yerine kullanılmaktadır<sup>51</sup>.

Delipınar'a göre uygulamada mahkemeler tarafından verilen davalıdır kaydı kanuni dayanaktan yoksundur. Buna rağmen davalıdır kaydının sonuçlarını tespit edilebilmesi için dava konusu dikkate alınmalıdır. Yolsuz tescilin düzeltilmesi davalarında verilen davalıdır kaydı bakımından geçici tescil şerhine ilişkin hükümler; tescile zorlama davasında verilen davalıdır kaydı içinse tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhine ilişkin hükümler uygulanmalıdır<sup>52</sup>.

Doktrindeki diğer görüşe göreyse davalıdır kaydının bir hükmü yoktur. Bu görüşte olan yazarlardan Gümüşe göre davalıdır kaydı, yolsuz bir kayıt hükmündedir. Bu sebeple ilgili kaydın üçüncü kişilerin iyi niyetini ortadan kaldırması dahi söz konusu olmaz<sup>53</sup>.

Şahankaya'ya göreyse davalıdır kaydının Türk hukuku mevzuatına göre hiçbir dayanağı bulunmamaktadır. Bir yönetmelikle beyan olarak düzenledikten sonra ilgili kayıt beyan niteliğinde kabul edilebilir<sup>54</sup>.

Taşatan'a göre tescile zorlama davalarında TMK m. 1010/1-b.1 hükmüne göre tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhi; yolsuz tescilin düzeltilmesi davalarındaysa geçici tescilin şerhi verilmesi gerekir. Hâlbuki uygulamada taşınmaz hakkında yürütülmekte olan bir dava olduğunu gösteren *davalıdır şerhi* isimli bir şerh verilmektedir. Yazara göre bu uygulama kanuni dayanaktan yoksun olup tasarruf yetkisi kısıtlaması ve geçici tescil şerhinin fiilen birleştirilmesi anlamına gelmektedir<sup>55</sup>.

Bu kayıt yukarıda belirtilen bazı görüşler tarafından ileri sürüldüğü gibi Türk Medenî Kanunu'ndaki şerh kategorileri içerisinde değerlendirilebilir. Ya da doktrinde diğer görüş tarafından ileri sürüldüğü gibi bu kaydın şerh niteliğinden olmadığı için aynı etkiden yoksun olduğu ifade edilebilir. Hâlbuki Yargıtay kararında davalıdır kaydının şerh niteliğinde olmadığı belirtildiği gibi ilgili kaydın malikin tasarruf yetkisini kısıtlamadığı açıkça vurgulanmaktadır. Dolayısıyla kararda davalıdır kaydının şerh olmadığı önermesi, kaydın tasarruf yetkisini kısıtlama işlevinden yoksunluğu olgusuyla desteklenmektedir. Buna rağmen aynı paragrafta davalıdır kaydının üçüncü kişilere ileri sürülebileceği belirtilmek suretiyle, bu kayda aynı etki tanınmaktadır. Böylece inceleme konusu kararda, şerh niteliğinde olmadığı vurgulanan ancak kendisine şerhin etkileri bahsedilen atipik bir üçüncü kayıt yaratılmış olmaktadır.

48 BİLGİN YÜCE/ÖZMEN, s. 351-352.

49 ANTALYA/TOPUZ, Kn. 2884.

50 ÖZBEK, s. 84.

51 PEKSÖZ, s. 542.

52 DELİPINAR, Yusuf Can: Geçici Tescil Şerhi, 1. Bası, On İki Levha, İstanbul 2022, s. 48-49.

53 GÜMÜŞ, s. 95-96.

54 ŞAHANKAYA, s. 460

55 TAŞATAN, Caner: Kişisel Nitelik Taşıyan Tescili İsteme Hakkı (TMK m. 716/1), Filiz Kitapevi, İstanbul 2023, s. 257.

## 2. Tasarruf Yetkisi Kısıtlaması Getirmeyen Davalıdır Kaydının İyi Niyetli Aynı Hak İktisabını Engelleyip Engelleyemeyeceği

Kararda davalıdır kaydının tapu kütüğüne verilmesiyle birlikte üçüncü kişilere derdest bir davanın ve uyumsuzluğun bulunduğu gösterildiği belirtilmektedir. Karara göre derdest davanın sonunda davacının haklı çıkması hâlinde davalıdır kaydı üçüncü kişilere ileri sürülebilir ve davalıdır kaydı üçüncü kişilerin iyi niyetini kaldırıcı bir işleve sahiptir. Bu konu ancak davalıdır kaydının etkisinin kurucu ve açıklayıcı şerhlerin etkisiyle mukayese edilmesi suretiyle değerlendirilebilir.

TMK m. 1023 hükmüne göre iyi niyet, tapudaki yolsuz tescile güvenerek hak iktisap eden üçüncü kişilerin iktisaplarının korunmasına imkân verir. Şerh tapu kütüğüne tescil edildiği anda şerhin konusu hak veya olgunun üçüncü kişilerce bilinmediğinin ileri sürülmesi mümkün değildir. Ancak bilhassa kurucu şerhler bakımından yukarıda da ifade edildiği üzere, esas etki üçüncü kişinin iyi niyetinin ortadan kaldırılması değildir. Kurucu şerhlerde üçüncü kişilerin iyi niyetinin kaldırılması, tasarruf yetkisi kısıtlamasını tamamlayan bir olgudan ibarettir.

TMK m. 1023 hükmüne göre iyi niyetle hak iktisap edebilmek için tescilin gerçek durumu yansıtmaması gerekir<sup>56</sup>. Konumuz bakımından önemli olan husus şerhin taşınmaz malikin tasarruf yetkisi üzerindeki etkisidir. Bu sebeple tapu sicilinin gerçek durumu yansıtmaması hususu, malikin tasarruf yetkisinin kaldırılmış ya da kısıtlanmış olduğu olgusunun tapu kütüğünden anlaşılmaması özelinde değerlendirilmelidir.

Bu noktada malikin tasarruf yetkisinin tapu kütüğüne şerh verilmekle mi kısıtlandığı yoksa şerhin aslında mevcut olan tasarruf yetkisi kısıtlamasını alenî hâle mi getirdiği sorununu ele almak gerekir. Yukarıda da ifade edildiği gibi bu soru, her şerh kategorisi bakımından farklı şekilde cevaplanabilir. Öyle ki, malikin şerhten önce tam olan tasarruf yetkisi, şerhle birlikte kısıtlanıyorsa kurucu bir şerh mevcuttur<sup>57</sup>. TMK m. 1009 hükmünde düzenlenen kişisel hakların şerhi<sup>58</sup>, TMK m. 1010/1-b.1 hükmünde düzenlenen çekişmeli mahkeme kararlarının şerhi<sup>59</sup>, TMK m. 1011/1-b.2 hükmünde düzenlenen tasarruf yetkisi belgesindeki eksikliğin tamamlanmasına dayanan geçici tescilin şerhi kurucu niteliktedir<sup>60</sup>.

Kurucu şerhlerde, şerhin iyi niyeti ortadan kaldırıcı işlevi tamamlayıcı bir olgu niteliğinde olsa da mevcuttur. Kurucu şerhlerde, tapu kütüğüne şerh verilmesiyle birlikte malikin tasarruf yetkisi kısıtlanır ve şerh aynı zamanda tasarruf yetkisi kısıtlamasını alenî hâle getirir. Hâlbuki kararda davalıdır kaydının malikin tasarruf yetkisini kısıtlamadığı kabul edilmektedir. Bu durumda davalıdır kaydı, yalnızca tasarruf yetkisinin daha önce kısıtlanmış olduğu hâllerde tapu kütüğüne verilmekle üçüncü kişilerin iyi niyetini ortadan kaldırabilir. Bunun örneği ise TMK m. 1025 hükmüne göre açılan yolsuz tescilin düzeltilmesi davası ve bu davanın görünümüdür. Bu hâllerde tapu kütüğündeki tescilin maddi durumu yansıtmadığı, diğer bir ifadeyle yolsuz olduğu ileri sürülmektedir. Buna göre malikin maddi anlamda tasarruf yetkisi eksikliğinin davadan önce söz konusu olduğu iddia edilmektedir. Yolsuz tescilin düzeltilmesi ve görünümü davalarda tapu kütüğüne verilen davalıdır kaydı, gerçekten de tasarruf yetkisi eksikliği alenî hâle getirir. Bu durumda kararda da vurgulandığı gibi davalıdır kaydı TMK m. 1023 hükmüne göre üçüncü kişilerin iyi niyetle hak iktisabının

56 ROSSEL/MENTHA, s. 337; CANSEL, s. 20; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 348.

57 MOOSER, Art. 960, N. 17.

58 AYBAY, s. 7.

59 DOĞAN, s. 138.

60 MOOSER, ART. 961, N. 17; JOYE-YERLY, s. 196; PLOTET, Les limitations, s. 363

önüne geçer.

Kişisel hakkı dayanan tescile zorlama davası ve görünümü davalarda, tapu kütüğüne şerh verilmediği müddetçe malikin taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisi mevcuttur (TMK m. 716)<sup>61</sup>. Bu durumda malikin tasarruf yetkisini kısıtlamayan kayıta rağmen üçüncü kişiler dava konusu taşınmaz üzerinde aynı hak iktisap edebilir. Hatta tescile zorlama davası ve görünümünde TMK m. 1010/1-b.1 hükmüne göre çekişmeli mahkeme kararının şerhine kadar, taşınmazın ihtilafı olduğu bilen üçüncü kişilerin iktisabı dahi geçerlidir<sup>62</sup>. Zira üçüncü kişiler, taşınmaz üzerinde maddi ve şekli tasarruf yetkisi tam olan bir malikle hukuki işlem yapmaktadır. Ne zamanki çekişmeli hakkın şerhi tapu kütüğüne verilir; o zaman malikin tasarruf yetkisi şekli anlamda kısıtlanır ve bu kısıtlama şerhle alenileşir. Böylece üçüncü kişilerin iyi niyetle aynı hak iktisabı söz konusu olmaz (TMK m. 1023). Hâlbuki kararda davalıdır kaydının malikin tasarruf yetkisini kısıtlamadığı kabul edilmektedir. Bu durumda davalıdır kaydının tapu kütüğüne verilmesiyle malikin şekli anlamda tasarruf yetkisi kısıtlanmaz. İyi niyetli olmayan; diğer bir ifadeyle ihtilafı bilen üçüncü kişilerin yolsuz olmayan bir tescile dayanarak yaptıkları işlem geçerlidir.

Buna göre kararda davalıdır kaydının iyi niyeti ortadan kaldıran işlevine yönelik tespit, hatalı olmasa da eksik bir önermedir. Davalıdır kaydı, yalnızca malikin maddi tasarruf yetkisinin daha önceden kısıtlandığı davalarda, üçüncü kişilerin iyi niyetle hak iktisabının önüne geçer. Buna karşılık davalıdır kaydı davalının maddi tasarruf yetkisinin tam olduğu kişisel hakka dayalı davalarda, üçüncü kişilerin aynı hak iktisabını engelleyemez.

#### IV. DAVALIDIR KAYDINA İLİŞKİN KARARIN HUKUKÎ NİTELİĞİ: İHTİYATİ TEDBİR VE ARA KARAR AYRIMI

##### A. Kanunlarda Düzenlenen Geçici Hukuki Korumalar Arasında İhtiyati Tedbirin Yeri

İnceleme konusu kararda, taşınmazın tapu siciline davalıdır kaydının verilmesine yönelik kararın ihtiyati tedbir niteliğinde olmadığı açıkça belirtilmiştir. Yargıtay'a göre derece mahkemesinin taşınmazın tapu kütüğüne davalıdır kaydının verilmesine ilişkin kararı, bir ara karar niteliğindedir.

Derece mahkemesinin davalıdır kaydına ilişkin kararının ihtiyati tedbir niteliğinde olup olmadığının değerlendirilebilmesi için hem geçici hukuki koruma kararlarının hem de geçici hukuki korumalar içerisinde ihtiyati tedbirin amacı, unsurları ve bilhassa etkisine değinmek gerekmektedir.

Geçici hukuki koruma, hükme kadar meydana gelebilecek tehlikelerin önlenmesi amacıyla mahkeme tarafından karar verilen bir koruma türüdür<sup>63</sup>. Geçici hukuki korumanın temelinde etkin hukuki korunmaya duyulan ihtiyaç yatar<sup>64</sup>. Geçici hukuki koruma yargılamasında işin ivediliği sebebiyle mahkeme, yaklaşık ispat kurallarına göre muhakeme yapar ve gerektiğinde aleyhine geçici hukuki koruma istenen kişinin hukuki

61 TAŞATAN, s. 239.

62 BİLGİN YÜCE/ÖZMEN, s. 337.

63 YILMAZ, Ejder: Geçici Hukuki Himaye Tedbirleri, 1. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2001, s. 34; ÖZEKES, Muhammet: Pekcanitez Usûl Medeni Usûl Hukuku, C. V, 16. Bası, On İki Levha, İstanbul 2025, s. 4282. ERİŞİR, Evrim: Geçici Hukukî Korumanın Temelleri ve İhtiyati Tedbir Türleri, 1. Bası, İstanbul 2013, s. 5; HATİPOĞLU, Tahsin: İhtiyati Tedbir Yargılaması, 1. Bası, On İki Levha, İstanbul 2025, s. 25.

64 ÖZEKES, Muhammet/ERİŞİR, Evrim: "Konusu Para Alacağı Olan Geçici Hukuki Korumaların Karşılaştırılması ve Değerlendirilmesi", MİHDER, 2(5), 2006, s. 1235-1236; AKKAN, Mine: "Medeni Usul Hukukunda Etkin Hukuki Koruma", MİHDER, 1(6), 2007, s. 59; ÖZEKES, Pekcanitez Usûl, s. 4282.

dinlenilme hakkı ötelenebilir<sup>65</sup>.

Amaçları ve mahiyetlerine göre mevzuatta farklı geçici hukuki koruma tipleri düzenlenmektedir. Bu noktada 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda düzenlenen *ihtiyati tedbir* ve *delil tespiti* ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu'nda düzenlenen *ihtiyati haciz* kurumuna değinilecektir. Bu kurumların kısaca ele alınmasındaki amaç, ihtiyati tedbirin kanunda düzenlenen diğer geçici hukuki korumalardan farkını ortaya koymaktır.

Geçici hukuki korumalardan ihtiyati tedbir, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda oldukça kapsamlı olarak düzenlenmiştir. HMK m. 389/1 hükmüne göre ihtiyati tedbir talep edilebilmesi için mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşması ya da tamamen imkânsız hâle gelmesi veya ciddi bir zararın doğmasından endişe edilmesi gerekir. Görüldüğü gibi ihtiyati tedbir talebi için tehlikenin dava konusuna yönelmesi gerektiği düzenlenmiştir. Bu yönüyle ihtiyati tedbir mevcut veya müstakbel bir davanın konusuyla bir bağlantıya sahiptir<sup>66</sup>. Öyle ki, yalnızca uyumsuzluk konusu hakkında ihtiyati tedbir kararı verilebilir (HMK m. 389/1)<sup>67</sup>.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na göre mahkeme sakıncayı ortadan kaldıracak veya zararı engelleyecek her türlü tedbire karar verebilir (HMK m. 391/1). Doktrinde ihtiyati tedbirlerin teminat amaçlı, eda amaçlı ve düzenleme amaçlı olabileceği kabul edilmektedir<sup>68</sup>. Konumuz bakımından tapu kütüğüne davalıdır kaydının verilmesine ilişkin kararın ihtiyati tedbir niteliğinde olduğu kabul edilirse, bu karar teminat amaçlı bir ihtiyati tedbir olur<sup>69</sup>.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda düzenlenen diğer geçici hukuki korumaysa delil tespittir (HMK m. 400). Delil tespiti, mevcut davada henüz inceleme sırası gelmemiş ya da müstakbel davadaki bazı vakıaların tespiti için delillerin mahkeme tarafından incelenmesinin istenmesidir<sup>70</sup>. Görüldüğü gibi delil tespitinin konusu, ihtilafı vakıalara ilişkin bazı delillerdir. Tehlike, ihtiyati tedbirdekinin aksine dava konusuna veya tarafların hukuki durumuna yönelik olmayıp doğrudan doğruya delillere yöneliktir<sup>71</sup>.

Geçici hukuki korumalardan İcra ve İflâs Kanunu'nda düzenlenen ihtiyati hacizse mevcut veya müstakbel bir takibi teminat altına almak için mahkemeden talep edilir (İİK m. 257)<sup>72</sup>. Bu noktada ihtiyati tedbirden farklı olarak ihtiyati haciz dava konusuna veya tarafların hukuki durumuna yönelik bir tehlikeyi bertaraf etme amacı taşımaz. İhtiyati haciz talebiyle, mevcut veya müstakbel takibin semeresiz kalmasının engellenmesi amaçlanır<sup>73</sup>. Önemle belirtmek gerekir ki ihtiyati tedbir teminat amacının yanında, eda ve düzenleme amaçlı da olabilmekteyken ihtiyati haciz yalnızca teminat amaçlı bir geçici hukuki korumadır<sup>74</sup>. Ayrıca ihtiyati

65 ERİŞİR, s. 105.

66 POSTACIOĞLU, İlhan E.: Medeni Usul Hukuku Dersleri, 6. Bası, İstanbul 1975, s. 487; KURU, Baki, Hukuk Muhakemeleri Usulü, 6. Bası, C. IV, Demir Yayıncılık, İstanbul 2001, s. 4290; ÜSTÜNDAĞ, Saim: İhtiyati Tedbirler, 1. Bası, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1981, s. 5; TUNÇ YÜCEL, Müjgan: HMK Uyarınca Tahkimde İhtiyati Tedbir ve Delil Tespiti, 1. Bası, Ankara 2013, s. 29; DEREN-YILDIRIM, Nevhis: Haksız Rekabet Hukuku İle Fikri Sınai Mülkiyet Hukuku'nda İhtiyati Tedbirler, 2. Baskı, Alkım Yayınevi, İstanbul 2002, s. 11.

67 BUDAK, Ali Cem/KARAASLAN, Varol: Medenî Usul Hukuku, 5. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul 2024, s. 377; ÖZEKES, Pekcanitez Usûl, s. 4321.

68 ÜSTÜNDAĞ, Tedbirler, s. 13-15; DEREN-YILDIRIM, s. 9-11; BUDAK/KARAASLAN, s. 377; KARSLI, Abdurrahim: Medeni Muhakeme Hukuku, 5. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul 2020, s. 734.

69 Davalıdır kaydına yönelik kararın teminat amaçlı ihtiyati tedbir kararı niteliğinde olduğu hususunda bkz. PEKSÖZ, s. 553-554.

70 BUDAK/KARAASLAN, s. 383.

71 ÖZEKES, Pekcanitez Usûl, s. 4299; YÜCEL, s. 30.

72 ÖZEKES, Muhammet: İhtiyati Haciz, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık Yayıncılık, Ankara 1999, s. 12.

73 ÖZEKES/ERİŞİR, s. 1239; AŞIK, İbrahim/ORUÇ, Yakup/TOK, Ozan/SAÇAR, Ömer Faruk/AŞİT, Recep: İcra ve İflâs Hukuku, 4. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2025, s. 475.

74 HATİPOĞLU, s. 66.

tedbirden farklı olarak yalnızca para alacakları için ihtiyati haciz talep edilebilir<sup>75</sup>. Hâlbuki Kanunun açık hükmüne göre mahkeme her konuda ihtiyati tedbir kararı verebildiği için ihtiyati tedbirin kapsamı kural olarak dava konusu kadar çeşitli olabilmektedir (HMK m. 391).

### B. Davalıdır Kaydının Eşya Hukukundaki Etkisi ile Tapu Kütüğüne Davalıdır Kaydı Yapılmasına İlişkin Mahkeme Kararının Hukuki Niteliği Arasındaki Bağlantı

İnceleme konusu kararda tasarruf yetkisini kısıtlamayan ancak üçüncü kişilere ileri sürülebilen davalıdır kaydının ihtiyati tedbir niteliğinde olmadığı kabul edilmiştir. Bu noktada karardan, davalıdır kaydına ilişkin kararın ihtiyati tedbir niteliği taşıyabilmesi için bir şerh olarak kabul edilmesi gerektiği sonucuna yorum yoluyla ulaşılmaktadır. Öncelikle ifade etmek gerekir ki, derece mahkemesinin TMK m. 1010/1-b.1 (CC Art. 960 al. 1 ch. 1) hükmüne göre vermiş olduğu tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhiyle TMK m. 1011/1-b.1 (CC Art. 961 al. 1 ch. 1) hükmüne göre verdiği geçici tescilin şerhine yönelik kararları, birer ihtiyati tedbir kararı niteliğindedir (HMK m. 389)<sup>76</sup>.

Kararda davalıdır kaydının şerh niteliğinde olmamakla birlikte üçüncü kişilere karşı ileri sürülebileceği vurgulanmıştır. Böylece kararda davalıdır kaydına, şerhlerin ortak etkisi olan *ayni etki* tanınmış olmaktadır. Bu durumda davalıdır kaydının konusunu oluşturan hak, kayıttan sonra taşınmazda ayni hak iktisap eden üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilecektir. Bu sonucun eşya hukuku bakımından çelişkili olması ayrı bir sorundur. Ancak davalıdır kaydının şerhlere özgü ayni etkiye sahip olduğu ileri sürüldüğüne göre davalıdır kaydına ilişkin kararın amacı, dava konusu taşınmazı teminat altına almaktır.

Bu durumda tapu kütüğüne davalıdır kaydının verilmesine ilişkin mahkeme kararı, dava konusu olan taşınmaz üzerindeki mevcut veya müstakbel bir mülkiyet hakkına yönelik tehlikeyi bertaraf etmeyi amaçlayan; etkisini dava konusu taşınmaz üzerinde gösteren bir geçici hukuki korumadan ibaret olur. Şüphesiz ki bu özellikler teminat amaçlı ihtiyati tedbirlere özgüdür. Bir kere davalıdır kaydının ayni etkiye sahip olduğu kabul edildiğinde, bu kaydın tapu kütüğüne verilmesiyle ihtiyati tedbirin dava konusunu teminat altına alma işlevi gerçekleşmiş olmaktadır. Ayni etkiye sahip olduğu ileri sürülen davalıdır kaydı, şerh niteliğinde olmasa bile hükme kadar davacının taşınmaz üzerindeki ayni hakkına yönelik tehlikeyi bertaraf etmektedir. Bu durumda inceleme konusu kararda da derece mahkemesinin tapu kütüğüne davalıdır kaydının verilmesine ilişkin kararı ihtiyati tedbir olarak kabul edilmeliydi.

Nitekim doktrinde davalıdır kaydının TMK m. 1010 hükmüne göre tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhi niteliğinde olduğunu ileri süren görüşe göre mahkemenin davalıdır kaydına yönelik kararı bir ihtiyati tedbir niteliğindedir. Zira davalıdır kaydıyla birlikte taşınmaz hukuken muhafaza altına alınmış olmaktadır<sup>77</sup>. Davalıdır kaydının kanuni temeli bulunmamasıyla birlikte çekişmeli hakların şerhi (tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhi) veya geçici tescil şerhi yerine kullanıldığını ileri süren diğer bir görüşe göre de mahkemenin davalıdır

75 ÖZEKES, İhtiyati Haciz, s. 12; AŞIK/ORUÇ/TOK/SAÇAR/AŞİT, s. 476.

76 BİLGE, Necip/ÖNEN, Ergun: Medenî Yargılama Hukuku Dersleri, 3. Bası, Sevinç Matbaası, Ankara 1978, s. 369-370; BOHNET, François: Commentaire rommand de Code de procédure civile, in Bohnet, François/Haldy, Jacques/Jeanin, Nicolas/Schweizer, Philippe/Tappy, Denis (ed.), 2e édition, Helbing Lichtenhahn Verlag, Bâle 2019, Art. 262, N.6; ROSSEL, Virgil/MENTHA, Fritz Henri: Manuel du droit civil, 2e édition, Tome III, Librairie Payot, Lausanne 1922, s. 323; MOOSER, Art. 960, N. 5, Art. 961, N. 3; OĞUZMAN/SELİÇİ/ÖZDEMİR, Kn. 930; NOMER/ERGÜNE, Kn. 498; ÖZEKES, Pekcanitez Usûl, s. 4325; ÖZBEK, s. 84; ERİŞİR, s. 357, dn. 36; PEKSÖZ, s. 544; ŞAHANKAYA, s. 452; TAŞATAN, s. 36. Geçici tescilin şerhi bakımından aynı yönde ERCOŞKUN ŞENOL, s. 393.

77 ÖZBEK, s. 84.

kaydına yönelik kararı teminat amaçlı bir ihtiyati tedbir niteliğindedir<sup>78</sup>.

Kararda, davalıdır kaydı şerh niteliğinde kabul edilmemesine rağmen şerhlere özgü etkilere (ayni etkiye) sahip olduğu ileri sürülerek eşya hukuku bakımından çelişkili bir sonuca varılmıştır. Mahkemenin davalıdır kaydına ilişkin kararının ihtiyati tedbir kararı olmadığı vurgulanarak bu karara ihtiyati tedbire özgü bir işlevin tanınmasıysa medeni usûl hukuku bakımından açık bir çelişkidir. Bu durumda, şerh olarak nitelendirilmeyen fakat şerhe özgü sonuçlar doğuran bir kayıt ve ihtiyati tedbir sayılmayan ancak ihtiyati tedbire özgü etkiler yaratan bir karar söz konusu olmaktadır.

Şüphesiz ki tapu kütüğüne davalıdır kaydının verilmesine ilişkin mahkeme kararının ihtiyati tedbiri de içine alacak biçimde bir geçici hukuki koruma niteliğinde olmadığı görüşü ileri sürülebilir. Ancak bu görüşün savunulabilmesi için davalıdır kaydının şerhlerin aksine tasarruf yetkisini kısıtlamadığı, şerhlerin ayni etkisi ve eşyaya bağlı borç etkisine sahip olmadığı kabul edilmesi gerekmektedir<sup>79</sup>. Nitekim doktrinde davalıdır kaydının şerh niteliğinde olmadığını kabul eden bazı yazarlar, bu görüşleriyle bağlantılı olarak davalıdır kaydına yönelik kararın birer ihtiyati tedbir olarak değerlendirilemeyeceğini ileri sürmektedir. Gümüşe göre TMK m. 1010 ve m. 1011 hükmünde düzenlenen şerhler, aynı zamanda mahkemenin verebileceği ihtiyati tedbir kararının sınırlarını belirler. Bu sebeple teminat gösterilmek suretiyle dahi mahkemenin tapu kütüğüne davalıdır kaydı işlenmesine karar vermesi mümkün değildir<sup>80</sup>. Şahankaya'ya göreysa mahkemenin davalıdır kaydına yönelik ihtiyati tedbir kararı vermesi, şerh ve beyanlara ilişkin eşya hukuku kurallarının aşılması anlamına gelir<sup>81</sup>.

Yukarıda ifade edildiği gibi davalıdır kaydına ilişkin mahkeme kararının hukuki niteliği, davalıdır kaydının eşya hukukundaki etkisiyle doğrudan bağlantılıdır. Bir kere davalıdır kaydının ayni etkiye sahip olduğu kabul edildiğinde bu kararın dava konusunu teminat altına alan bir geçici hukuki koruma; diğer ifadesiyle ihtiyati tedbir olduğu sonucuna varmak kaçınılmazdır (HMK m. 389).

### C. Davalıdır Kaydına Yönelik Kararın Hukuki Niteliği ve Kanun Yolu Rejimi Arasındaki Bağlantı

Yargıtay tarafından davalıdır kaydına ilişkin derece mahkemesi kararı, bir ara karar olarak kabul edilmiştir. Ara kararlar, hâkimin davadan elini çekmediği ve yargılamanın yürütülmesi için gerekli olan kararlardır<sup>82</sup>. Mahkeme hüküm verebilmek için dava dosyası kapsamında kalan vakia ve delilleri inceleyerek bir muhakeme faaliyetinde bulunmaktadır. Bu noktada mahkemenin karşısına birçok usûli ön sorun çıkar. Ara kararlar da mahkeme tarafından halli gereken bu usûli ön sorunları konu alır<sup>83</sup>. Bu yönüyle ara kararlar, hükmün hazırlanmasına yardımcı olan kararlardır<sup>84</sup>. Ayrıca duruşma günü verilmesi, gerekli tebligatların yapılması gibi hâkimin *şekli anlamda davayı sevk yetkisi* içerisinde değerlendirilebilecek diğer mahkeme işlemleri de ara karar niteliğindedir<sup>85</sup>.

78 PEKSÖZ, s. 553-554.

79 GÜMÜŞ, s. 100 ve 110.

80 GÜMÜŞ, s. 101.

81 ŞAHANKAYA, s. 459.

82 BİLGE/ÖNEN, s. 282; ÜSTÜNDAĞ, Saim: Medeni Yargılama Hukuku, 7. Bası, Nesil Matbaacılık, İstanbul 2000, s. 788; MUŞUL, Timuçin: "Medeni Usul Hukukunda Ara Kararları". Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 4(4), 1988, 218; KARSLI, Abdurrahim, Medeni Usul Hukukunda Usûli İşlemler, 1. Bası, Kudret Basım, İstanbul 2001, s. 150; AŞIK, İbrahim: Medeni Usul Hukukunda Bekletici Sorun, 1. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2012, s. 34; GÜNEYSU, Nilüfer Boran: Medeni Usul Hukukunda Karar, 1. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2014, s. 148; ACAR, Tuna: Türk ve Mukayeseli Medeni Yargılama Hukuku Açısından Ara Karar, 1. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2022, s. 40.

83 MUŞUL, s. 220; GÜNEYSU, s. 148.

84 MUŞUL, s. 220; AŞIK, s. 34.

85 KARSLI, Medeni Muhakeme, s. 358; MUŞUL, s. 227-228.

Taşınmazın tapu kütüğüne davalıdır kaydının verilmesine ilişkin kararsa ne hükme varıncaya kadar meydana gelen usûli sorunların çözümünü ne de yargılamanın yürütülmesi için gereken usûli işlemleri konu alır. Bu sebeple davalıdır kaydına ilişkin kararın ara karar olduğunu kabul etmek mümkün görünmemektedir. Doktrindeki çoğunluk görüşünün de belirttiği üzere mahkemenin geçici hukuki korumaya mahkûmiyet kararı, ara karar niteliğinde değildir<sup>86</sup>.

Davalıdır kaydına ilişkin mahkeme kararının ara karar veya ihtiyati tedbir niteliği, kararın kanun yolunun konusunu oluşturup oluşturmamasında doğrudan etkili olur. Türk hukukunda ara kararlara karşı kanun yoluna müracaat kural olarak mümkün değildir<sup>87</sup>. Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na göre kanun yolu olarak kabul edilen istinaf ve temyiz konusunu yalnızca mahkemenin nihai kararları oluşturabilir (HMK m. 341/1-b.a; HMK m. 361). Buna karşılık kanun koyucu, nihai karar niteliğinde olmadığı hâlde ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz kararlarına karşı istinaf yoluna müracaat edilebileceğini düzenlemiştir (HMK m. 341/1-b.b).

İnceleme konusu kararda, mahkemenin davalıdır kaydına ilişkin kararının ara karar niteliğinde olduğu kabul edilmektedir. Bu hâlde mahkemenin davalıdır kaydına ilişkin kararına karşı istinaf yoluna müracaat etmek mümkün değildir. Nitekim inceleme konusu uyuşmazlığın giderilmesi kararı, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Daireleri Başkanlar Kurulu'nun davalıdır kaydının ihtiyati tedbir olarak kabul edilip edilmeyeceği ve itiraz yargılamasında verilen karara karşı istinaf yoluna müracaat olup olmadığı konusunda bölge adliye mahkemesinin farklı hukuk daireleri arasında uyuşmazlığın giderilmesi talebine dayanmaktadır.

Bu sorunun değerlendirilebilmesi için kanun koyucunun nihai karar niteliğinde olmayan ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz kararlarına karşı istinaf yolunu öngörmesinin gerekçesi ile, davalıdır kaydına ilişkin mahkeme kararının kanun yolu denetimine konu edilmesi arasındaki bağlantının ortaya konulması gerekir.

İhtiyati tedbir ve ihtiyati haciz kararı, her ne kadar asıl davaya ait bir nihai karar olmasa da *yaklaşık ispat ölçüsüne*<sup>88</sup> göre verilen ve tarafların menfaatini doğrudan etkileyebilen kararlardır. Buna göre ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz yargılamasında verilen kararlara karşı en azından istinaf yoluna müracaat hakkının öngörülmüş olması, hukuki çareye erişim hakkının bir gereği olarak yorumlanmalıdır<sup>89</sup>. HMK m. 341/1-b.b hükmüyle, ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz kararları ile itiraz yargılamasında verilen kararlara karşı istinaf yoluna müracaat imkânı tanınmasının temel gerekçesi, bu geçici hukuki korumaların doğurduğu önemli

86 Doktrinde bir görüşe göre ihtiyati tedbir veya ihtiyati haciz kararları geçici nitelikte kararlardır. Bu görüş ihtiyati tedbir veya ihtiyati haczi birer ara karar olarak kabul etmemektedir. Üstündağ'a göre ihtiyati tedbir kararı bir *kazai tasarruf* niteliğindedir. (ÜSTÜNDAĞ, Tedbirler, s. 5). Postacıoğlu'na göre ise ihtiyati tedbirler *muvakkat karar* niteliğindedir (POSTACIOĞLU, s. 488). Doktrinde Bilge/Önen ve Akkaya da ihtiyati tedbir kararlarını *geçici karar* olarak değerlendirmektedir (BİLGE/ÖNEN, s. 368). Özekes'e göre ise nihai kararlardan yalnızca asıl davaya yönelik kararları olarak anlamamak gerekir. Herhangi bir yargılamada mahkemenin dosyadan el çekmesini gerektiren kararlar nihai karar olarak değerlendirilmelidir. Mahkemenin nihai kararlarıysa ancak kanun yolu mahkemesi tarafından incelenebilen *gerçek nihai kararlar* ve itiraz yoluna müracaat üzerine mahkeme tarafından yeniden incelenebilen *geçici nihai kararlar* olarak ikiye ayrılmalıdır. Dolayısıyla yazara göre ihtiyati haciz kararı, bir *geçici nihai karar* mahiyetindedir (ÖZEKES, İhtiyati Haciz, s. 233). Doktrinde Erişir, Akkaya ve Acar da ihtiyati tedbir kararının *geçici nihai karar* mahiyetinde olduğunu belirtmektedir (ERİŞİR, s. 281; ACAR, s. 111; AKKAYA, Tolga: Medeni Usûl Hukukunda İstinaf, 1. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2008, s. 113).

87 ÖZTEK, Selçuk: Türk Medeni Yargılama Hukukunda İstinaf ve Temyiz 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 341-m. 373 Şerhi, 1. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 102; TOK, Ozan: Fransız ve Türk Medeni Yargılama Hukuklarında Temyiz Mahkemesinin Yapısı ve İşlevi, 1. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023, s. 192; AKKAYA, s. 111; ACAR, s. 105.

88 ÜSTÜNDAĞ, Tedbirler, s. 5; YILMAZ, s. 890; ÖZEKES, İhtiyati Haciz, s. 217; ÖZEKES/ERİŞİR, s. 1242; KARSLI, Medeni Muhakeme, s. 736.

89 İhtiyati tedbir kararlarına karşı istinaf kanun yoluna müracaat edilebilmesinin hak arama özgürlüğünün bir gereği olduğu hususunda bkz. ÖZTEK, s. 134; ÖZTEK, Selçuk/TAŞPINAR-AYVAZ, Sema/KALE, Serdar: "Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında 20 Mart 2020 Tarihli Kanun Teklifi'ne İlişkin Bazı Açıklamalar ve Kanun Teklifinin Değerlendirilmesi" TBB Dergisi, (149), 2020, s. 140-141. İhtiyati tedbir gibi acele kararlarının temel hak ihlallerine yol açma ihtimali bulunduğu hâllerde kanun yolunun kapatılmaması gerektiği yönünde bkz. ERİŞİR, s. 43. Genel olarak kanun yolunun anayasallığı hususunda bkz. TOK, s. 214 vd.

etkidir<sup>90</sup>. Öyle ki, anayasal adil yargılanma hakkının alt unsuru olarak kabul edilen hukuki çareye erişim hakkı yalnızca davalar için değil; geçici hukuki korumalar için de mevcuttur (AY m. 36)<sup>91</sup>.

Davalıdır kaydına ilişkin kararının hukuki niteliği hususunda varılan sonucun, ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz kararlarına karşı istinaf yolunu düzenleyen Kanunun amacına aykırı olduğu ifade edilebilir (HMK m. 341/1-b.b). Öyle ki, davalıdır kaydına ilişkin mahkeme kararına karşı kanun yoluna müracaatın engellenmesi hâlinde, kararın hatalı olduğunu düşünen davalının müracaat edebileceği hiçbir hukuki çare mevcut olmaz. Bu durumda aynı etkiye sahip bir kayıt, dava konusu taşınmazı tıpkı ihtiyati tedbirler gibi teminat altına alarak üçüncü kişileri, taşınmazla alakalı konularda hukuki işlem yapmaktan alıkoymaz. Böyle bir ihtimal, taşınmaz maliki davalının hukukten olmasa bile fiilen taşınmaz üzerinde tasarruf edememesi sonucunu doğurabileceği gibi taşınmazın değerini de rayicinin altına çeker<sup>92</sup>. Mahkeme tarafından davalıdır kaydının kaldırılmasına ayrıca karar verilmedikçe taşınmazın gerçek rayicine göre işlem yapabilmek için davalının hükmün kesinleşmesini beklemesi söz konusu olur (HMK m. 397/2).

Doktrinde davalıdır kaydına yönelik mahkeme kararının ihtiyati tedbir niteliğinde olduğu ve HMK m. 341/1-b.b hükmüne göre karara karşı istinaf yoluna müracaat edilmesi gerektiğini ifade eden görüşler bulunmaktadır<sup>93</sup>.

Özetlemek gerekirse Kanunda hukuki çareye erişim hakkının bir sonucu olarak ihtiyati tedbir kararlarına karşı istinaf yoluna müracaat imkânı öngörülmüştür (HMK m. 341/1-b.b). Esasen ihtiyati tedbir etkisine sahip olan davalıdır kaydına ilişkin mahkeme kararı, inceleme konusu karardaki değerlendirme sebebiyle ara karar olarak kabul edilmekte ve tarafların bu karara karşı istinaf hakkı ellinden alınmış olmaktadır. Böylece aslında kanun yoluna konu olabilen kararın kanun yolu denetiminden geçmesi engellenerek tarafların *hukuki çareye erişim hakkı* ihlal edilmiş olmaktadır<sup>94</sup>.

## V. SONUÇ

Çalışmada Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 19.02.2024 tarihli, 2023/6403 esas ve 2024/1231 karar sayılı uyuşmazlığın giderilmesi kararında, davalıdır kaydı ve davalıdır kaydına ilişkin mahkeme kararının etkisi hususunda yapmış olduğu tespitler, eşya ve medeni usûl hukukları bakımından değerlendirilmiş ve şu sonuçlara varılmıştır:

1. İnceleme konusu kararda, şerhler bakımından sınırlı sayı ilkesinin geçerli olduğu, davalıdır kaydının ise Kanunda açıkça şerh olarak düzenlenmediği gerekçesiyle şerh niteliğini haiz olmadığı belirtilmiştir. Ayrıca, şerhlerin aksine davalıdır kaydının malikin tasarruf yetkisini kısıtlamadığı kabul edilmiştir. Buna karşılık

90 ÖZTEK, s. 133-134. Bu noktada sadece ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz kararlarına karşı değil; bütün geçici hukuki korumalara karşı istinaf yolunun açılması gerektiği yönünde bkz. AKKAYA, s. 114.

91 AKKAN, s. 60; SARISÖZEN, M. Serhat: "İhtiyati Tedbir Kararlarına Karşı Başvurulu Yolu ve İçtihadı Birleştirme Kararı", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Hakan PEKCANİTEZ'e Armağan, (16) Özel Sayı, 2014, s. 1323. İstinaf kanun yolu yürürlüğe girmeden önce HMK m. 394/5 hükmünde ihtiyati tedbir kararlarına karşı kanun yoluna müracaat hakkı açıkça düzenlendiğinden, bu kararlara karşı temyiz yoluna müracaat edilebilmesi gerektiği yönünde bkz. UMAR, Bilge: "Tek Oy Farkıyla Çıkabilen Olmayacak Bir İçtihadı Birleştirme Kararı", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Hakan PEKCANİTEZ'e Armağan, (16) Özel Sayı, 2014, s. 514.

92 Türk Medenî Kanunu'na göre dava sırasında verilen şerhlerin tasarruf yetkisini kaldırmadığı için dava boyunca davacı taşınmaz malikinin zarara uğramadığı görüşünde bkz. BİLGİN YÜCE/ÖZMEN, s. 342.

93 PEKSÖZ, s. 557.

94 Davalıdır kaydına yönelik karara karşı kanun yoluna müracaat edilememesi hâlinde kanunun tanıdığı başvuru hakkının yok edildiği, hak arama özgürlüğü ve hukuki dinlenilme hakkının ihlal edildiği hususunda bkz. PEKSÖZ, s. 557.

kararda yapılan başka bazı tespitler bu normatif açıklamayla açıkça çelişmektedir.

a. Kararda davalıdır kaydının üçüncü kişilere karşı ileri sürülebileceği belirtilmiştir. Bu sonuç, davalıdır kaydının şerh niteliğinde olmadığına yönelik tespitle kaçınılmaz bir çelişki oluşturur. Zira şerhlerin *ayni etki ve eşyaya bağlı borç etkisi* olmak üzere iki temel etkisi bulunur. Şerhin ayni etkisi gereği, şerhin konusu hak şerhten sonra tesis edilen ve şerhin konusuyla çelişen ayni hakları etkisiz hâle getirir. Bu çerçevede üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilen davalıdır kaydı, şerh niteliği kabul edilmemesine rağmen şerhlere özgü ayni etkiye sahip kılınmaktadır. *Bu durum, kavramın tanımı ile dâhil edildiği eşya hukuku kurumları arasında açık bir uyumsuzluk yaratmaktadır.*

b. Doktrinde ittifakla kabul edildiği üzere ayni etki, şerhin malikin tasarruf yetkisini kısıtlamasıyla söz konusu olur. Diğer bir ifadeyle bir kayıt malikin tasarruf yetkisini kısıtlamadıkça ayni etkiye sahip olamaz. Hâlbuki kararda davalıdır kaydının malikin tasarruf yetkisini kısıtlamadığı kabul edilmektedir. *Tasarruf yetkisi üzerinde hiçbir hukuki sonuca yol açmayan bir kaydın ayni etkiye sahip olması mümkün değildir.*

c. Kararda davalıdır kaydının, tıpkı şerhler gibi üçüncü kişilerin iyi niyetini ortadan kaldıran bir işleve sahip olduğu belirtilmiştir. Bu tespit hatalı değil, eksiktir. Zira malikin tasarruf yetkisini kısıtlamadığı kabul edilen davalıdır kaydı, ancak kayıttan önce mevcut olan bir tasarruf yetkisi eksikliğini alenileştirip üçüncü kişilerin iyi niyetini ortadan kaldırabilir. Buna karşılık, davanın konusunun kişisel bir hakka dayandığı hâllerde, davacı lehine kesinleşmiş bir karar bulunmadıkça davalı taşınmaz maliki hem şekli hem de maddi anlamda tam bir tasarruf yetkisine sahiptir. *Bu durumda, kişisel hakka dayalı davalarda davalıdır kaydının iyi niyeti kaldırıcı işlevi, üçüncü kişilerin geçerli bir şekilde ayni hak iktisabını engellemez.*

2. İnceleme konusu kararda, davalıdır kaydına ilişkin derece mahkemesi kararının ihtiyati tedbir kapsamında değerlendirilmediği; söz konusu kararın bir ara karar olduğu kabul edilmiştir.

a. Davalıdır kaydına ilişkin kararın ihtiyati tedbir kararı niteliğinde olup olmadığının tespitinde esas alınması gereken ölçüt, kararın doğurduğu etkidir. İnceleme konusu kararda davalıdır kaydı her ne kadar şerh olarak nitelendirilmese de bu kaydın üçüncü kişilere karşı ileri sürülebileceği kabul edilmiştir. *Davalıdır kaydının eşya hukuku üzerindeki etkisine yönelik inceleme konusu kararda yapılan kabul, davalıdır kaydına ilişkin mahkeme kararı ihtiyati tedbir olarak değerlendirilmesini zorunlu kılmaktadır (HMK m. 389).*

b. İnceleme konusu kararda davalıdır kaydının bir ara karar olduğu ifade edilmiştir. Ara kararlar, yargulama sırasında ortaya çıkan usûli sorunları çözmek için veya mahkemenin davayı şekli anlamda sevk yetkisi kapsamında vermiş olduğu kararlardır. Ara kararlar, geçici hukuki korumanın işlevine sahip değildir. *Bu sebeple, inceleme konusu kararda davalıdır kaydının etkisine ilişkin kabul karşısında, davalıdır kaydına ilişkin mahkeme kararının ara karar olarak nitelendirilmesi mümkün değildir.*

c. Davalıdır kaydına ilişkin mahkeme kararı, bir ara karar olarak kabul edildiği için hükümden ayrı olarak istinafın konusunu oluşturmaz (HMK m. 341/1-b.a). Buna göre aslında ihtiyati tedbir etkisine sahip olan davalıdır kaydına ilişkin karara karşı istinaf yolu kapatılmış olmaktadır (HMK m. 341/1-b.b). *Bu sonuç davalı taşınmaz malikin etkin hukuki çareye erişim hakkını elinden alınmasına sebep olmaktadır.*

3. Tapu kütüğüne davalıdır kaydı verilmesine yönelik uygulama gerek şerhler gerekse de beyanlar için söz konusu olan sınırlı sayı ve kanunilik ilkelerine açıkça aykırıdır. Bir diğer sorun da şerhin hüküm ve sonuçlarından ayni etkiye sahip olduğu kabul edilen bu kaydın, beyanlar hanesine yapılmasıdır. Teorik olarak ilgili kaydın şerh veya beyan niteliğinde kabul edilemeyeceği; dolayısıyla yolsuz olduğu ifade edilebilir. Fakat bu kabul mevcut davalıdır kayıtlarının etkisiz olmasına ve davacılar için önemli hak kayıplarına yol açabilir. Bu sebeple uygulama her ne kadar yanlış da olsa davalıdır kaydı, dava konusunun niteliğine göre *tasarruf*

*yetkisi kısıtlamasının şerhi veya geçici tescil şerhi* olarak değerlendirilmelidir (TMK m. 1010, m. 1011). Bu durumda davalıdır kaydına yönelik mahkeme kararı, bir ihtiyati tedbir kararı olarak kabul edilmelidir (HMK m. 389). Kararın uygulanmasıyla teminat amaçlı bir ihtiyati tedbir vücut bulur. Böylece bir ihtiyati tedbir kararı söz konusu olduğundan karara karşı istinaf yoluna müracaat etmek mümkün olur (HMK m. 394/5).

## Yazar Beyanı | Author's Declaration

**Mali Destek | Financial Support:** Yazar Ozan Tok, bu çalışmanın araştırılması, yazarlığı veya yayınlanması için herhangi bir finansal destek almamıştır. | Ozan Tok who is the author has not received any financial support for the research, authorship, or publication of this study.

**Yazarların Katkıları | Authors's Contributions:** Bu makale yazar tarafından tek başına hazırlanmıştır. | This article was prepared by the author alone.

**Çıkar Çatışması/Ortak Çıkar Beyanı | The Declaration of Conflict of Interest/Common Interest:** Yazar tarafından herhangi bir çıkar çatışması veya ortak çıkar beyan edilmemiştir. | No conflict of interest or common interest has been declared by the author.

**Etik Kurul Onayı Beyanı | The Declaration of Ethics Committee Approval:** Çalışmanın herhangi bir etik kurul onayı veya özel bir izne ihtiyacı yoktur. | The study doesn't need any ethics committee approval or any special permission.

**Araştırma ve Yayın Etiği Bildirgesi | The Declaration of Research and Publication Ethics:** Yazar, makalenin tüm süreçlerinde İnÜHFD'nin bilimsel, etik ve alıntı kurallarına uyduğunu ve verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığını, karşılaşılabilecek tüm etik ihlallerde İnÜHFD'nin ve editör kurulunun hiçbir sorumluluğunun olmadığını ve bu çalışmanın İnÜHFD'den başka hiçbir akademik yayın ortamında değerlendirilmediğini beyan etmektedir. | The author declares that he/she complies with the scientific, ethical, and quotation rules of InULR in all processes of the paper and that he/she does not make any falsification of the data collected. In addition, he/she declares that Inonu University Law Review and its editorial board have no responsibility for any ethical violations that may be encountered, and that this study has not been evaluated or published in any academic publication environment other than Inonu University Law Review.

## Kaynakça

- ACAR, Tuna: Türk ve Mukayeseli Medenî Yargılama Hukuku Açısından Ara Karar, 1. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2022.
- AKİPEK, Jale G.: Türk Eşya Hukuku, Birinci Kitap Zilyetlik ve Tapu Sicili, 2. Bası, Sevinç Matbaası, Ankara 1972.
- AKİPEK, Jale/AKINTÜRK, Turgut/ATEŞ, Derya: Eşya Hukuku, 1. Bası, Beta, İstanbul 2018.
- AKKAN, Mine: “Medeni Usul Hukukunda Etkin Hukuki Koruma”, MİHDER, 1(6), 2007, s. 29-68.
- AKKAYA, Tolga: Medenî Usûl Hukukunda İstinaf, 1. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2008.
- ANTALYA, Gökhan/TOPUZ: Murat, Eşya Hukuku, C. IV/1, 4. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021.
- AŞIK, İbrahim/ORUÇ, Yakup/TOK, Ozan/SAÇAR, Ömer Faruk/AŞİT, Recep: İcra ve İflâs Hukuku, 4. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2025.
- AŞIK, İbrahim: Medenî Usul Hukukunda Bekletici Sorun, 1. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2012.
- AYBAY, Aydın: Tapu Sicilinde Muvakkat Tescil, 1. Bası, Ahmet Said Matbaası, İstanbul 1962.
- BALLİF, Alban: Le droit de superficie: éléments réels, obligations propter rem et droits personnels annotés, Schulthess, Zurich 2004.
- BİLGE, Necip/ÖNEN, Ergun: Medenî Yargılama Hukuku Dersleri, 3. Bası, Sevinç Matbaası, Ankara 1978.
- BİLGİN YÜCE, Melek/ÖZMEN, Etem Saba: “Verilen Karar Sonrasında Tapuda Tescil Değişikliği Yaratan Davalarda Verilen (TMK m.1010/b.1 ve TMK m.1011/b.1) Şerhleri ve Sonuçları”, Ankara Barosu Dergisi, 80(4), 2022, s. 324-361.
- BOHNET, François: Commentaire rommand de Code de procédure civile, in Bohnet, François/Haldy, Jacques/Jeandin, Nicolas/Schweizer, Philippe/ Tappy, Denis (ed.), 2e édition, Helbing Lichtenhahn Verlag, Bâle 2019.
- BUDAK, Ali Cem/KARAASLAN, Varol: Medenî Usul Hukuku, 5. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul 2024.
- CANSEL, Erol: Tapu Siciline İtimat Prensibi, 1. Bası, Ajans Türk Matbaası, Ankara 1964.
- DELİPINAR, Yusuf Can: Geçici Tescil Şerhi, 1. Bası, On İki Levha, İstanbul 2022.
- DEREN-YILDIRIM, Nevhis: Haksız Rekabet Hukuku İle Fikri Sınai Mülkiyet Hukuku’nda İhtiyati Tedbirler, 2. Baskı, Alkım Yayınevi, İstanbul 2002.
- DOĞAN, Murat: Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlamasının Şerhi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2004.
- ERCOŞKUN ŞENOL, H. Kübra: “Geçici Tescil Şerhi”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, (11), 2018, s. 375-407.
- EREL, Şafak: Eşyaya Bağlı Borç, 1. Bası, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1982.
- ERİŞİR, Evrim: Geçici Hukukî Korumanın Temelleri ve İhtiyatî Tedbir Türleri, 1. Bası, On İki Levha, İstanbul 2013.
- GONVERS-SALLAZ, Armand: Le registre foncier suisse, Librairie de L’Université, Lausanne 1938.
- GÜMÜŞ, Alper: “Uygulamada Tapu Kütüğünün veya Kat Mülkiyeti Kütüğünün Beyanlar Sütununa Yapılan ve ‘Davalıdır Şerhi’ Olarak Adlandırılan Geçerliliğine İlişkin Bir Değerlendirme”, Uluslararası Eşya Hukuku Sempozyumu (Ed. İlknur Serdar, Ayşe Fırat Şimşek), s. 83-110.
- GÜNEYSU, Nilüfer Boran: Medenî Usûl Hukukunda Karar, 1. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2014.
- GÜRSOY, Kemal T./EREN, Fikret/CANSEL, Erol: Türk Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1984.
- HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir: Eşya Hukuku, 1. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul 1991.
- HATİPOĞLU, Tahsin: İhtiyati Tedbir Yargılaması, 1. Bası, On İki Levha, İstanbul 2025.

- JOYE-YERLY, Camille: Le registre foncier, Schulthess Verlag, Zurich 2018.
- KARSLI, Abdurrahim: Medeni Muhakeme Hukuku, 5. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul 2020 (Medeni Muhakeme).
- KARSLI, Abdurrahim: Medeni Usul Hukukunda Usûli İşlemler, 1. Bası, Kudret Basım, İstanbul 2001 (Usûli İşlemler).
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: Türk Medenî Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, 1. Bası, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1959.
- KURU, Baki: Hukuk Muhakemeleri Usulü, 6. Bası, C. IV, Demir Yayıncılık, İstanbul 2001.
- MOOSER, Michel: Commentaire romand Code civil II, in Pichonnaz, Pascal/ Foëx, Bénédict/ Pio, Denis (ed.), Helbing Lichtenhahn Verlag 2016.
- MUŞUL, Timuçin: “Medeni Usul Hukukunda Ara Kararları”. Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 4(4), 1988, 217-262.
- NOMER, Halûk Nami/ERGÜNE, Mehmet Serkan: Eşya Hukuku, 11. Bası, On İki Levha, İstanbul 2025.
- OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: Eşya Hukuku, 26. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul 2024.
- OĞUZMAN, M. Kemal: “Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar”, İÜHFMD, 31(1-4), 1965, s. 209-219.
- ÖĞÜZ, Tufan: Taşınmazlar Üzerinde Aynî Hak İktisabında İyiniyetin Korunmadığı Haller, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 1988.
- ÖZBEK, Mustafa Serdar: “Tapu Kütüğüne Şerh Edilen Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin İhtiyatî Tedbir Kararlarının Doğurduğu Tasarruf Kısıtlamaları”, Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 3(1), 2017, s. 65-91.
- ÖZEKES, Muhammet/ERİŞİR, Evrim: “Konusu Para Alacağı Olan Geçici Hukuki Korumaların Karşılaştırılması ve Değerlendirilmesi”, MİHDER, 2(5), 2006, s. 1235-1274.
- ÖZEKES, Muhammet: İhtiyati Haciz, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 1999 (İhtiyati Haciz).
- ÖZEKES, Muhammet: Pekcanıtez Usûl Medeni Usûl Hukuku, C. V, 16. Bası, On İki Levha, İstanbul 2025 (Pekcanıtez Usûl).
- ÖZTEK, Selçuk/TAŞPINAR-AYVAZ, Sema/KALE, Serdar: “Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında 20 Mart 2020 Tarihli Kanun Teklifi’ne İlişkin Bazı Açıklamalar ve Kanun Teklifinin Değerlendirilmesi” TBB Dergisi, (149), 2020, s. 77-152.
- ÖZTEK, Selçuk: Türk Medeni Yargılama Hukukunda İstinaf ve Temyiz 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 341-m. 373 Şerhi, 1. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2021.
- PEKSÖZ, Vildan: “Davalıdır Şerhinin Medenî Usûl Hukuku Bakımından İncelenmesi”, TAÜHFD, 5(2), 2023, s. 535-566.
- PİOET, Paul: “Des effets de l’annotation au registre foncier de rapports de droit personnels”, Contributions choisies: recueil offert par la Faculté de droit de l’Université de Lausanne à l’occasion de son 80ème anniversaire, Schulthess, Zurich 2004, s. 435-453.
- PİOTET, Denis: “Les limitations de l’annotation de l’art. 779b CC à la lumière de la théorie générale de l’annotation de droits personnels”, ZBGR 94/2013, s. 361-377 (Les limitations).
- PİOTET, Paul: “De quelques effets de l’annotation au registre foncier d’un pacte de préemption”, JdT 1967 I, s. 162-173 (Préemption).
- PİOTET, Paul: “Du nouveau quant aux rapports de droit personnels annotés au registre foncier?”, RNRF 46/1965, s. 129-142 (Droit personnels).
- PİOTET, Paul: “Les effets typiques des annotations au registre foncier”, RNRF 50/1969, s. 34-75 (Les effets).
- POSTACIOĞLU, İlhan E.: Medeni Usul Hukuku Dersleri, 6. Bası, İstanbul 1975.
- ROSSEL, Virgil/MENTHA, Fritz Henri: Manuel du droit civil, 2e édition, Tome III, Librairie Payot, Lausanne 1922.

- SABA, Etem: “Hacizlerin Şerhle Kazandığı Hukuki Nitelik ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçların İrdelenmesi, Ankara Barosu Dergisi”, (2), 1992, s. 182-212.
- SARISÖZEN, M. Serhat: “İhtiyati Tedbir Kararlarına Karşı Başvurulu Yolu ve İçtihadı Birleştirme Kararı”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Hakan PEKCANITEZ’e Armağan, (16) Özel Sayı, 2014, s. 1321-1350.
- SCACCHI, Diego: L’obligation propter rem et les droits personnels annotés au registre foncier, Tripografia Ofset Stazione, Locarno 1970.
- SUNGURBEY, İsmet: “Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhinin Etkisi Üzerine”, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, 3(4), 1969, s. 121-131 (Etki).
- SUNGURBEY, İsmet: Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, 1. Baskı, Sermet Matbaası, İstanbul 1963 (Kişisel Haklar).
- ŞAHANKAYA, Sarp: “Eşya Hukuku Kuralları Açısından “Davalıdır Şerhi”nin Değerlendirilmesi”, BÜHFD, 11(2), 2025, s. 449-464.
- TAŞATAN, Caner: Kişisel Nitelik Taşıyan Tescilli İsteme Hakkı (TMK m. 716/1), Filiz Kitapevi, İstanbul 2023.
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi/AKMAN, Sermet/BURCUOĞLU, Haluk/ALTOP, Atilla: Tekinay Eşya Hukuku, C. I, 5. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul 1989.
- TOK, Ozan: Fransız ve Türk Medeni Yargılama Hukuklarında Temyiz Mahkemesinin Yapısı ve İşlevi, 1. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023.
- TUNÇ YÜCEL, Müjgan: HMK Uyarınca Tahkimde İhtiyati Tedbir ve Delil Tespiti, 1. Bası, Ankara 2013.
- UMAR, Bilge: “Tek Oy Farkıyla Çıkabilen Olmayacak Bir İçtihadı Birleştirme Kararı”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Hakan PEKCANITEZ’e Armağan, (16) Özel Sayı, 2014, s. 509-514.
- ÜNAL, Akın: Tapu Sicilinde Geçici Tescil Şerhi, 1. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2019.
- ÜNAL, Mehmet/BAŞPINAR, Veysel: Şekli Eşya Hukuku, 13. Bası, Savaş Yayınevi, Ankara 2023.
- ÜSTÜNDAĞ, Saim: İhtiyati Tedbirler, 1. Bası, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1981 (Tedbirler).
- ÜSTÜNDAĞ, Saim: Medeni Yargılama Hukuku, 7. Bası, Nesil Matbaacılık, İstanbul 2000 (Yargılama).
- YILMAZ, Ejder: Geçici Hukuki Himaye Tedbirleri, 1. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2001.