

TÜZEL KİŞİLERİN KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI YOLU İLE TAŞINMAZ EDİNMESİ*

*Arş. Gör. Özge ÖNCÜ***

I. GİRİŞ

Taşınmaz mülkiyeti edinme yollarından biri olan kazandırıcı zamanaşımı, esasen 4721 sayılı Medeni Kanunun¹ 712-714. maddeleri arasında (743 sayılı önceki Medeni Kanunun 638-640. maddeleri) düzenlenmiştir. Bununla birlikte diğer bazı Kanunlarda da kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinilmesi hakkında düzenlemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerden en önemlisi 3402 sayılı Kadastro Kanunundaki² hükümlerdir. Gerek Medeni Kanunun gerekse Kadastro Kanununun kazandırıcı zamanaşımını düzenleyen maddelerinde tüzel kişilerin kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinebileceği yolunda bir hüküm bulunmamaktadır. Bununla birlikte Yargıtay, tüzel kişi türleri arasında ayırım yaparak, bazı tüzel kişi türleri için kazandırıcı zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti kazanma imkânını kabul etmekte, bazıları için ise bu imkânı kabul etmemektedir.

Bu konuda bazı somut örnekler vermenin, hukuki sorunun önemini daha belirgin olarak tespit etmek açısından yararlı olacağı kanaatindeyiz. Bu açıdan, örneğin zeytinciliği geliştirme amacıyla kurulan bir vakıf tapuya kayıtlı olmayan bir araziye işgal etmiş ve burada örnek bir zeytin bahçesi oluşturmuştur. 20 yılı aşkın bir süredir bu araziye bu şekilde kullanan vakıf, bu arazinin olağanüstü kazandırıcı zamanaşımına dayanarak vakıf adına tescili için dava açmıştır. Bir spor kulübü, 20 yıl önce ölmüş bir kişinin tapuya kayıtlı tarlasını işgal ederek, üyelerinin sportif faaliyetlerinde kullanmaktadır.

* Hakem incelemesinden geçmiştir.

** Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Adalet Meslek Yüksekokulu

¹ RG, T. 08.12.2001, S. 24607.

² RG, T. 9.7.1987, S.19512.

Bir başka örnek ise, bir anonim şirket, merkezi olarak kullanmak üzere bir bina satın almıştır. Bununla birlikte tapuda tescil işlemlerinin yapıldığı sırada binayı satan kişi savurganlığı sebebiyle kısıtlıdır ve işlem yapılırken vesayet makamlarının izni alınmamıştır. Şirket bu binayı 15 yıldan beri şirket merkezi olarak kullanmakta iken, binayı satan kişinin vasisi şirkete karşı tapu sicilinin düzeltilmesi davası açmıştır.

Bütün bu durumlarda vakfın, dernek tüzel kişiliğine sahip spor kulübünün, anonim şirket tüzel kişiliğinin kazandırıcı zamanaşımı koşullarını yerine getirmeleri durumunda, uyuşmazlık konusu taşınmazları bu yolla edinip edinemeyecekleri sorunu ortaya çıkmaktadır.

Çalışmamızda hukuki sorunun incelenebilmesi için aşağıda öncelikle genel olarak kazandırıcı zamanaşımı ile ilgili kısa bir bilgi verilmiş, sonrasında ise konu özel hukuk tüzel kişileri ve kamu hukuku tüzel kişileri bakımından ayrı ayrı incelenmiştir.

II. GENEL OLARAK KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI

Kanunda belirtilen sürece devam eden ve itiraza uğramayan zilyetliğe dayanılarak, bir malın mülkiyetinin kazanılmasına zamanaşımı ile edinme denilmektedir. Bir kişi tarafından kazandırıcı zamanaşımı ile taşınmaz mülkiyeti kazanılırken, o zamana kadar hak sahibi olan kişi hakkını kaybeder³.

Zamanaşımı yolu ile mülkiyet kazanılabilmesinin temel sebebi, zilyedin durumunun sonsuza dek muallâkta kalmasının ve zilyedin güvensizlik içinde bırakılmasının önlenmesi ve uzun yıllardan beri kurulmuş olan fiili durumun, geçmişin çok defa sıhhatini gölgelediği iddialarla ortadan kaldırılmasının engellenmesidir⁴. Mülkiyet hakkı, aynı hak niteliğine sahip olmasının bir sonucu olarak esasen zamanaşımına uğramaz. Ancak kanun koyucu istisnai olarak belirli şartları gerçekleştiren kişiye, daha önce başka bir kişiye ait olan bir taşınmazın kazanılması imkânını tanımıştır. Taşınmaz malikinin taşınmaz

³ **Oğuzman**, M. Kemal/**Seliçi**, Özer/**Oktay-Özdemir**, Saibe, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Eklimler Yapılmış 10. Bası, İstanbul 2004, s. 327; **Ertaş**, Şeref, Yeni Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 6. Baskı, Ankara 2005, s. 315.

⁴ **Sungurbey**, İsmet Gülümser, İsviçre-Türk Hukukuna Göre İktisabî Müruru Zaman, İstanbul 1956, s.1.

üzerindeki mülkiyet hakkından doğan yetkilerini uzun süre kullanmaması, buna karşılık bu taşınmaz üzerinde başka bir kişinin uzun süre zilyet olması durumunda, fiili durumla hukuki durum arasında bir uyumun sağlanması hukuki güvenlik açısından gereklidir⁵. Bununla birlikte mülkiyet hakkının zamanaşımına uğramazlığı ilkesine getirilen bu istisnanın uygulanabilmesi için önceki taşınmaz malikinin bir süre hareketsiz kalmasının yanında, taşınmazın ve zilyetliğin bazı niteliklere sahip olması şarttır.

Medeni Kanunumuzda taşınmaz mülkiyetinin kazanılması açısından kazandırıcı zamanaşımı ikiye ayrılarak düzenlenmiştir. Bu düzenlemelerin ilki, Medeni Kanunun 712. maddesinde düzenlenen olağan kazandırıcı zamanaşımıdır. Buna göre, tapu sicilinde yolsuz olarak taşınmaz maliki gözüken kişi, bu taşınmazı malik sıfatı ile 10 yıl davasız ve aralıksız olarak iyi niyetle zilyetliğinde bulundurması halinde, bu taşınmazın mülkiyetini kazanabilecektir. Olağan kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinilmesi ancak tapuya kayıtlı taşınmazlarda söz konusu olur.

Medeni Kanunun 713. maddesinde ise, olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı düzenlenmiştir. Buna göre, tapu kütüğünde kayıtlı olmayan taşınmazlar ile tapu kütüğüne kayıtlı olmakla birlikte kütükten malikinin kim olduğu anlaşılmayan veya maliki 20 yıl önce ölmüş veya gaipliğine karar verilmiş taşınmazları malik sıfatıyla 20 yıl davasız ve aralıksız zilyetliğinde bulunduran kişi bu taşınmazın mülkiyetini kazanabilir.

Kazandırıcı zamanaşımı ile ilgili olarak Medeni Kanunun dışında özel kanunlarda da çeşitli düzenlemeler bulunmaktadır. Medeni Kanunun 713/son maddesinde olağanüstü zamanaşımı bakımından özel hükümlerin saklı olduğu ifade edilmiştir.

Medeni Kanundan önce haricen, resmi olmayan surette el değiştirmeleri sebebiyle tapu kayıtları hukuki kıymetini kaybetmiş taşınmazların tapu sicili kayıtlarının tasfiyesini amaçlayan 1515 sayılı Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanuna göre, tapuya

⁵ **Ayan**, Mehmet, Eşya Hukuku II, Mülkiyet Hukuku, Gözden Geçirilmiş 3. Baskı, Konya 2000, s. 165. Bununla birlikte Yargıtay'ın yerleşik içtihatları gereğince Medeni Kanunun 713. maddesindeki olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı hükümleri mirasçılar arasında uygulanmaz. İBK, T. 26.5.1954, E. 1954/7, K. 1954/17 (RG, T. 9.9.1954, S. 8798); 8. HD, T.11.6.1990, E. 1990/6928, K. 1990/10390 (YKD, C.XVI, S.10, Ekim 1990, s. 1474).

kayıtlı bir taşınmazı haricen iktisap etmiş kişiler, bu taşınmaz musakkaf, bağ, bahçe, arsa olması halinde 15 seneden, diğer taşınmazlarda 10 seneden beri malik sıfatıyla, nizasız ve iyiniyetle zilyet iseler bu taşınmazın adlarına tescilini mahkemeden isteyebilirler.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 13 ve 14. maddelerinde olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı ile ilgili olarak düzenlemeler bulunmaktadır. Buna göre tapuya kayıtlı taşınmazlarda Kadastro Kanunu 13 B.b maddesine göre, bir taşınmaza tapuda adı kayıtlı kişi veya mirasçılardan başkası zilyet ise, zilyet bu taşınmazı kayıt sahibi veya mirasçılardan tapu dışı bir yolla iktisap ettiğini onların beyanı veya herhangi bir belge veya bilirkişi veya şahit sözleri ile kanıtladığı ve en az 10 seneden beri bu taşınmaza çekişmesiz, aralıksız malik sıfatıyla zilyet bulunduğu takdirde taşınmaz zilyet adına tescil olunur.

Kadastro Kanunu 13 B.c de ise tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılmayan veya malikin 20 yıl önce ölmüş olduğu ya da gaipliğine hüküm verilmiş olduğu taşınmazın, taşınmazı 20 yıl süre ile çekişmesiz aralıksız malik sıfatı ile zilyetliğinde bulduran kişi adına tescil edileceği ifade edilmiştir.

Tapusuz taşınmazlar açısından ise, Kadastro Kanununun 14. maddesinde tapusuz taşınmazları yüz ölçümlerine göre ikiye ayırarak bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre 40 dönümü aşmayan sulu ve 100 dönümü aşmayan kuru tapusuz taşınmazlar Medeni Kanunun 713/f.1 maddesindeki şartlar gerçekleşmişse malik sıfatı ile zilyet adına tespit olunur.

Bir kadastro çalışma alanı içerisinde yukarıda belirttiğimiz miktarlardan fazla yüz ölçümdeki taşınmazların malik sıfatıyla zilyetleri adına tescili için ise hem Medeni Kanunun 713/f.1 maddesindeki şartların gerçekleşmesi hem de malik sıfatı ile zilyetliğin Kadastro Kanunu madde 14/f.3 de belirtilen belgelerle kanıtlanması gerekecektir.

Çalışmamızda tüzel kişilerin kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinmesi hem olağanüstü hem de olağan kazandırıcı zamanaşımı açısından incelenmeye çalışılmıştır.

III. ÖZEL HUKUK TÜZEL KİŞİLERİNİN KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI YOLU İLE TAŞINMAZ EDİNMESİ

A. TÜRK UYUKLU ÖZEL HUKUK TÜZEL KİŞİLERİNİN KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI YOLU İLE TAŞINMAZ EDİNMESİ

1. Genel Olarak

Özel hukuk tüzel kişileri, özel hukuk alanında faaliyet göstermek için bir hukuki işlem ile kurulan tüzel kişilerdir⁶. Özel hukuk tüzel kişileri bir hukuki işlemle kurulurlar. Bununla birlikte tüzel kişilerin kurulması açısından geçerli olan sınırlı sayı ilkesi gereğince hukuki işlem yoluyla sadece kanunda öngörülen tipte tüzel kişiler kurulabilir⁷. Hukukumuzda özel hukuk tüzel kişileri, dernekler ve vakıflar (-ki bunlar medeni hukuk tüzel kişileri olarak adlandırılır), ticaret şirketleri, sendikalar ve siyasal partilerden oluşmaktadır⁸. 4667 sayılı Kanun⁹ ile değişik 1136 sayılı Avukatlık Kanununun¹⁰ 44/B maddesine göre avukatlık ortaklığı da, aynı baroya kayıtlı birden çok avukatın mesleklerini yürütmek için oluşturdukları bir tüzel kişiliktir¹¹.

Tüzel kişilerin hak ehliyetini düzenleyen Medeni Kanunun 48. maddesinde, “tüzel kişiler; cins, yaş, hısımlık gibi yaradılış gereği insana özgü niteliklere bağlı olanlar dışındaki bütün haklara ve borçlara ehildirler” denilerek tüzel kişilerin de hak ehliyetine kural olarak sahip oldukları ifade edilmiştir. Hak ehliyetine ilişkin bu sınırın dışında, tüzel kişiler sosyal bir kişi olmalarından ötürü kendi bünyeleri ve nitelikleri gereğince yararlanmaları mümkün

⁶ Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay, Saibe, Kişiler Hukuku, Yeniden gözden geçirilmiş ve genişletilmiş 7. Baskı, İstanbul 2002 s. 173; Dural, Mustafa/Öğüz, Tufan, Kişiler Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 6. Bası, İstanbul 2002, s. 211.

⁷ Serozan, Rona, Tüzel Kişiler, Özellikle Dernekler ve Vakıflar, İkinci Bası, İstanbul 1994, s. 29; Dural/Öğüz, s. 211.

⁸ Kamu iktisadi teşebbüslerinin özel hukuk tüzel kişisi mi yoksa kamu hukuku tüzel kişisi mi oldukları konusunda tartışma vardır. Bu konuda bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay, Kişiler Hukuku, s. 175; Serozan, s. 27; Zevkliler, Aydın/Acabey, M. Beşir/Gökyayla, K. Emre, Medeni Hukuk, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 6. Baskı, Ankara 2000, s. 556–557; Dural/Öğüz, s. 215

⁹ RG, T. 10.5.2001, S. 24398.

¹⁰ RG, T. 7.4.1969, S. 13168.

¹¹ 4667 sayılı Kanunla değişik Avukatlık Kanununun 44/B.a.3. maddesinde, avukatlık ortaklığının amacın dışında hak ve mal edinmeyeceği ifade edilmiştir.

olmayan hakların dışında kalan bütün hakları edinebilir ve borçları üstlenebilirler¹².

Bununla birlikte belirli kanuni amaçlar için belirli tüzel kişiler kurulabilir. Bu açıdan tüzel kişilerin hak ehliyeti de bu kanuni amaçlarla sınırlıdır. Örneğin, sendikaya tanınan toplu sözleşme yapma hakkından bir dernek yararlanamayacağı gibi, bir vakıf da seçimlerde aday gösterilemez ve seçime katılamaz¹³.

Tüzel kişiler de niteliği gereği insana özgü olanlar dışındaki haklara sahip olabileceklerinden¹⁴, kural olarak bütün malvarlığı haklarından yararlanabilirler¹⁵. Bu nedenle tüzel kişiler de kural olarak mülkiyet hakkından yararlanırlar¹⁶. Tüzel kişiler, malvarlığı haklarından olan taşınmaz mülkiyetine sahip olabileceklerinden, özel hukuk tüzel kişileri de kanunlarda aksine bir düzenleme olmadıkça taşınmaz mülkiyetini edinme yollarından biri olan kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinme imkânına sahiptirler.

Zaten Medeni Kanunun 683. maddesinde bir şeye malik olma açısından gerçek ve tüzel kişiler arasında bir ayırım yapılmamıştır. Yine Medeni Kanunun taşınmaz mülkiyetinin kazandırıcı zamanaşımı ile edinilmesini düzenleyen hükümlerinde gerek olağan kazandırıcı zamanaşımı gerekse olağanüstü kazandırıcı zamanaşımından yararlanma açısından, gerçek ve tüzel kişiler arasında bir ayırım yapılmamıştır. Bununla birlikte Yargıtay 7. Hukuk Dairesi bir kamu tüzel kişisi olan Orman Genel Müdürlüğü'nün olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı ile taşınmaz edinip edinmeyeceği hususunda verdiği 10.6.2003 tarihli kararında, Medeni Kanunun 713. maddesinde geçen "kişi" ibaresinin gerçek kişi anlamında düşünülmesi gerektiğini, burada tüzel kişiden söz edilmediğini ifade etmiştir. Kararda ayrıca bu ilkenin iki istisnasının da köy tüzel kişiliği ve belediyeler olduğu belirtilmiştir¹⁷. Bu karar, bir kamu

¹² **Akıpek**, Jale G./**Akıntürk**, Turgut, Türk Medeni Hukuku, Kişiler Hukuku, Birinci Cilt, Yenilenmiş Dördüncü Bası, İstanbul 2002, s. 553.

¹³ **Hatemi**, Kişiler Hukuku Dersleri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Bası, İstanbul 2001, s. 142.

¹⁴ Tüzel kişiler örneğin, vasi olamazlar, evlat edinemezler, vesayet altına alınamazlar; evlenemez, boşanamaz, ergin olamaz.

¹⁵ **Özsunay**, Ergun, Medeni Hukukumuzda Tüzel Kişiler, İstanbul 1982, s. 67.

¹⁶ **Akünel**, Teoman, Türk Medeni Hukukunda Tüzel Kişiler, İstanbul 1995, s.27-28.

¹⁷ 7. HD, T. 10.6.2003, E. 2003/1524, K.2003/1996, YKD, C.29, S. 12, Aralık 2003, s. 1838-1839.

tüzel kişisi olan Orman İdaresinin kazandırıcı zamanaşımı ile taşınmaz edinin edinemeyeceği ile ilgili olmakla birlikte, kararda bütün tüzel kişileri de kapsayacak bir ifade ile Medeni Kanunun 713. maddesinin tüzel kişileri kapsamadığından, bu maddenin sadece gerçek kişiler hakkında uygulanabileceğinden bahsedilmiştir ki bu ifade kanımızca isabetli değildir. Zira belirttiğimiz üzere tüzel kişiler de nitelikleri elverdiği ölçüde gerçek kişilerle aynı oranda hak ehliyetine sahiptirler ve bu nedenle de malvarlığı haklarından da kural olarak yararlanabilirler. Bu açıdan gerçek kişiler gibi tüzel kişilerin de kazandırıcı zamanaşımına dayanarak taşınmaz edinebileceklerinin kabulü gerekir. Medeni Kanunun olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinilmesini düzenleyen 713. maddesinde de tüzel kişilerin kazandırıcı zamanaşımından yararlanamayacağı yolunda bir sınırlama getirilmediğine göre hem gerçek kişilerin hem de tüzel kişilerin bu madde hükmüne göre taşınmaz edinebileceklerinin kabulü gerekir¹⁸.

Medeni Kanun'un 49. maddesinde de tüzel kişilerin fiil ehliyetleri düzenlenmiştir. Buna göre, tüzel kişiler, kanuna ve kuruluş belgelerine göre gerekli organlara sahip olmakla, fiil ehliyetini kazanırlar. Medeni Kanun tüzel kişilere de sınırsız bir fiil ehliyeti tanımıştır. Kural olarak, tüzel kişiler bünyelerinden gelen bazı farklılıklar dışında gerçek kişiler ile aynı kapsamda fiil ehliyetine sahiptirler¹⁹.

Belirtilmesi gereken bir husus da tüzel kişilerin ehliyetlerinin kuruluş belgelerinde belirtilen amaç ile sınırlı olup olmadığı (ultra vires-tahsis ilkesi) hususudur. Bu konu doktrinde tartışma konusu olmuştur. Ticaret Kanununun 137. maddesinde ticaret şirketlerinin şirket sözleşmesinde yazılı işletme konusu içinde faaliyet gösterebilecekleri açıkça ifade edilmekle birlikte, diğer özel hukuk tüzel kişileri açısından doktrinde özellikle 2908 sayılı önceki Dernekler Kanununun 37²⁰ ve 64/1. maddeleri²¹ ile Ticaret Kanununun 137.

¹⁸ Kararda üye Gazi Arıkan tarafından yazılan karşı oy yazısında da, konuyu düzenleyen Medeni Kanunun 713. maddesinde zilyetlikle mal kazanabilecek kişilerin özel veya tüzel kişi olması ayrımı yapılmadığı, Orman Genel Müdürlüğünün zilyetlikle mal edinmesini engelleyen hiçbir kanun hükmü bulunmadığı ifade edilmiştir.

¹⁹ Akipek/Akıntürk, s. 566; Oğuzman/Seliçi/Oktay, Kişiler Hukuku, s. 186.

²⁰ 2908 sayılı Dernekler Kanununun 37/1. maddesine göre, dernekler, tüzüklerinde gösterilen amaç ve bu amacı gerçekleştirmek üzere sürdürüleceği belirtilen çalışma konuları ve biçimleri dışında faaliyette bulunamazlar.

²¹ 2908 sayılı Dernekler Kanununun 64/1. maddesine göre, dernekler ikametgâhları ile amaç ve faaliyetleri için gerekli olanlardan başka taşınmaz mala sahip olamazlar. Bununla

maddesindeki düzenlemelerden yola çıkılarak tüzel kişilerin ehliyetinin amaçları ile sınırlı olduğu yönünde görüşler bulunduğu gibi²²; tüzel kişilerin ehliyetinin amaçları ile sınırlı olmadığını savunan görüşler de bulunmaktadır²³. Bunun gibi tahsis ilkesi bir ehliyet sınırlaması ise burada hak ehliyeti mi yoksa fiil ehliyeti açısından mı bir sınırlandırma olduğu yönünde de farklı görüşler bulunmaktadır²⁴.

birlikte 2908 sayılı Dernekler Kanununun 64. maddesindeki ve derneklerin amaçları ile sınırlı olarak taşınmaz edinebilecekleri yönündeki hüküm kaldırılmıştır.

²² **Serozan**, s. 33-34. **Akıpek/Akıntürk**, s. 558-559. Yine dernek ve vakıfların belli bir gayeyi gerçekleştirmek üzere kuruldukları göz önünde tutulduğunda sahip olacakları hak ehliyetinin de gaye çerçevesi içinde olduğunun söyleneceği ifade edilmiştir (**Okur, İrfan**, Medeni Hukuk Tüzel Kişileri İle Ticaret Hukuku Tüzel Kişilerinin "Hak Ehliyeti" Yönünden Karşılaştırılması, Yargıtay Dergisi, C.16, Temmuz 1990, S. 3, s. 387-388).

²³ **Akünel**, s. 26; **Dural/Öğüz**, s. 229. Buna göre, 2908 sayılı önceki Dernekler Kanunundaki 37. ve 64. maddelerdeki hükümlerden hak ehliyetinin sınırlandırıldığı sonucu çıkarılamaz. Zira tüzüklerinde gösterilen amaç doğrultusunda faaliyette bulunacaklarına ilişkin hükümlere aykırı hareket edilmesi halinde dernek yöneticileri hakkında cezai hükümler sevk edilmiştir. Yine 2908 sayılı önceki Dernekler Kanunu'nun 64. maddesinde derneklerin iktisap ettiği taşınmazlardan amaç ve faaliyetleri için gerekli olmayanların dernek tarafından paraya çevrilmesi gerektiği öngörülmüştü. Dolayısıyla bu hükümler derneklerin ehliyetini sınırlayıcı hükümler olarak öngörülseydi, derneğin amaç dışı taşınmaz edinmesinin geçersiz olması gerekirdi.

²⁴ Eski Dernekler Kanunu madde 64'deki hükmün derneklerin hak ehliyetini derneğin amacıyla sınırladığı yönünde: **Taşkın**, Alim, Tüzel Kişilerin Kişilik Haklarının Korunması, AÜHFD, C.42, 1991-1992, S. 1-4, s. 211; Fiil ehliyeti yönünden bir sınırlama olduğu yönünde görüşler de bulunmaktadır. Buna göre, tüzel kişilerin amaçlarını gerçekleştirmesi için gerekli olanlardan başka haklara sahip olamayacaklarını belirtmenin keyfilige yol açacağı; zira amacın gerçekleşmesi için gerekli olan hakların neler olduğunun belirlenmesinin güç olduğu; yine herhangi bir amacın gerçekleşmesi için daha çeşitli haklara ve hatta bazen özel hukuktan doğan bütün haklara sahip olmak gerekeceğinden, tahsis ilkesi, bir tüzel kişinin sahip olabileceği her türlü hakları ancak amacının gerçekleşmesine hizmet etmek amacıyla, bu amaca ulaşmak için amacın sınırları içinde kalmak maksadıyla kullanabileceğini gösterir (**Akıpek/Akıntürk**, s. 559). Bu görüşe göre Ticaret Kanunu madde 137'deki düzenleme ile de ticaret şirketlerinin fiil ehliyetleri sınırlanmaktadır. Buna göre, şirketler bütün haklara sahip olabilirler fakat bu hakları ancak amaçlarının içinde kalarak kullanmak zorundadırlar. 2908 sayılı önceki Dernekler Kanununun 64. maddesindeki derneklerin amaçları için gerekli olanlardan başka taşınmaz edinemeyeceklerine ilişkin hüküm de bu görüşü pekiştirmektedir. (**Akıpek/Akıntürk**, s. 560); Tahsis ilkesinin hak ehliyetinden çok fiil ehliyetini sınırladığı yolunda: (**İnan**, Ali Naim/ **Ertaş**, Şeref/**Albaş**, Hakan, Miras Hukuku, Ankara 2004, s. 455). Diğer bir görüşe göre ise, amaç ile sınırlı olma hem hak hem de fiil ehliyeti yönündendir (**Zevkililer/Acabey/ Gökyayla**, s. 564).

Çalışmamız içerisinde özel hukuk tüzel kişilerinden dernek, vakıf ve ticaret şirketleri incelenecek, sendika ve siyasal partilere ise ilgili oldukları yerde değinilecektir.

2. Derneklerin Kazandırıcı Zamanaşımı Yolu ile Taşınmaz Edinmesi

Medeni Kanununun 56/1. maddesinde dernek, gerçek veya tüzel en az yedi kişinin kazanç paylaşma dışında belirli ve ortak bir amacı gerçekleştirmek üzere, bilgi ve çalışmalarını sürekli olarak birleştirmek suretiyle oluşturdukları, tüzel kişiliğe sahip kişi topluluğu” olarak tanımlanmıştır. 5253 sayılı Dernekler Kanununun²⁵ 2/a maddesinde ise, dernek, kazanç paylaşma dışında, kanunlarla yasaklanmamış belirli ve ortak bir amacı gerçekleştirmek üzere, en az yedi gerçek veya tüzel kişinin, bilgi ve çalışmalarını sürekli olarak birleştirmek suretiyle oluşturdukları tüzel kişiliğe sahip kişi toplulukları olarak tanımlanmıştır.

Tüzel kişiliğe sahip bir kişi topluluğu olan dernekler de olağanüstü veya olağan kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinebilirler.

Bununla birlikte 2908 sayılı önceki Dernekler Kanunu'nun²⁶ 64. maddesinin birinci fıkrasında, derneklerin ikametgâhları ile amaç ve faaliyetleri için gerekli olanlardan başka taşınmaz mala sahip olamayacakları²⁷, ikinci fıkrasında ise, derneklerce satın alınan veya bağış ve vasiyet yoluyla derneklere intikal eden taşınmaz malların ihtiyaçtan fazla olanlarının paraya çevrileceği hükmü yer almaktaydı. Bu hükümler çerçevesinde, dernekler, amaç ve faaliyetleri için gerekli olanlar dışında taşınmaz edinemeyeceklerdi.

2644 sayılı Tapu Kanununun²⁸ 2. maddesinde de, tüzel kişilerin tapu işlerinde merkez veya şubelerinin buldukları yerin en büyük mülkiye amirinden tüzüklerine göre taşınmaz edinmeye izinli olduklarına ve tescil işini yapacak temsilcinin yetkisine dair alınacak belgenin verilmesinin gerektiği ifade edilmiştir.

²⁵ RG, T. 23.11.2004, S. 25649.

²⁶ RG, T. 7.10.1983, S.18184.

²⁷ 2821 sayılı Sendikalar Kanununun 41. maddesinde sendikalar açısından benzer bir kısıtlama getirilerek, sendikaların amaç ve görevlerinin gerektirdiği taşınmazları iktisap edebilecekleri düzenlenmiştir. 2820 sayılı Siyasi Partiler Kanununda da siyasi partilerin ikametgâhları ile amaç ve faaliyetleri için gerekli olanlardan başka taşınmaz edinemeyecekleri düzenlenmiştir (madde 68).

²⁸ RG, T. 29.12.1934, S.2892.

Yargıtay da kararlarında, dernek tarafından taşınmaz edinilebilmesi için, söz konusu taşınmazın dernek amaç ve faaliyetleri çerçevesinde gerekli olmasını aramış, derneğin tüzüğünün incelenmesi yolu ile derneğin amacına uygun olarak taşınmaz edinip edinemeyeceğinin incelenmesi gerektiğini belirtmiş ve mahkeme tarafından, Tapu Kanununun 2. maddesi gereğince, dernek adına dava açan kişinin derneği temsile yetkisinin bulunup bulunmadığının en büyük mülki amirden sorulması gerektiğini ifade etmiştir²⁹.

Hatta Yargıtay'ın dernek tüzüğünün incelenmesi yoluyla derneğin taşınmaz edinmeye yetkili olup olmadığının saptanması gereği yanında, derneğin fiilen ne şekilde faaliyette bulunduğu da araştırılması gerektiğini belirten kararları da bulunmaktadır³⁰.

²⁹... Derneğin taşınmaz edinip edinemeyeceği, 2644 no.lu Tapu Kanunu'nun ikinci maddesine göre, en büyük mülki amirinden sorulmalıdır..." (8. HD, 6.12.1978, E. 8800, K. 10173) **Kiper**, Osman, Öğretide ve Uygulamada Taşınmaz Davaları, Ankara 1998, s. 896; "... Mahkemece yapılan araştırma ve inceleme hükme yeterli bulunmamaktadır. Davacı dernektir... tüzel kişiliği haiz derneklerin taşınmaz iktisabının sınırlandırıldığı göz önünde tutulmak ve Tapu Kanununun 2. maddesi uyarınca davacı derneğin taşınmaz iktisap edip etmediği, etmiş ise miktarının neye ulaştığı ve tescili istenilen taşınmazı iktisap edip edemeyeceği en büyük mülki amirliğinden sorulup tesbit olunmak ve işin esası bundan sonra değerlendirilmek gerekirken mahkemece bunlardan zuhul ve eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz ve temyiz itirazları bu bakımdan yerinde olduğundan ..." (8. HD, E. 1982/1189, K. 1982/1447, T. 9.2.1982) YKD, C. VIII, S.4, Nisan 1982, s. 508; "...Tescil isteminde bulunan bu Dernek adına dava açan kişinin, Derneği temsile yetkili olup olmadığının, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 2. maddesi gereğince en büyük mülkiye amirinden sorulması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekir. Davalı Hazinesinin temyiz itirazı bu bakımdan yerindedir." (T. 6.12.1979, E. 10405, K. 11470) **Özdemir**, Şükrü/**Sınmaz**, Burhan/**Karataş**, İzzet, Yargıtay Sekizinci Hukuk Dairesi Emsal Kararları İle Zilyetlik-Tapu İptali-Tescil-Men'i Müdahale Davaları ve Usul Hükümleri, Ankara 1986, s. 28.

³⁰ "... Davacı derneğin taşınmaz edinmeye yetkili olup olmadığının, dernek tüzüğü incelenmek suretiyle tesbit edilmesi ve derneğin fiilen ne suretle faaliyet gösterdiğinin araştırılması, gayrimenkulün edinmesinin derneğin kuruluş amacına uygun olup olmadığının araştırılması bundan sonra uyuşmazlık hakkında bir karar verilmesi gerekirken..." (8 HD, 6.10.1987, E. 10711/K.10794) **Kiper**, s. 894; "... Devir alan Dernekler Kanunu'na göre, kurulmuş tüzel kişiliği haiz bir dernek olduğuna göre taşınmaz iktisabına ehil olup olmadığının araştırılması gerekir. Dernek tüzüğüne göre davacı derneğin bu yolla taşınmaz edinmesi mümkün bulunmakta ise de, Yargıtay'ın ve özellikle Dairemizin kökleşmiş içtihatlarına göre, derneğin gerçekte tüzükteki amacına uygun olarak faaliyet gösterip göstermediğinin Kaymakamlıktan, zabıtan ve bilirkişi ve şahitlerden sorulup saptanması ve ancak bundan sonra uyuşmazlığın esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken..." 8 HD, 11.12.1989, 11020/14414, (**Düzceer**, Ali Rıza, Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara 1994, s. 356).

Bununla birlikte, önceki Dernekler Kanunu'nun 64/2. maddesindeki, "Derneklerce satın alınan veya bağış ve vasiyet yoluyla derneklere intikal eden taşınmaz malların dernek adına tapuya tescilinden itibaren üç ay içinde İçişleri Bakanlığı'na bildirilmesi zorunludur. Bunlardan birinci fıkraya esaslarına göre dernek ihtiyacından fazla olduğu tespit edilenler, İçişleri Bakanlığınca belli edilen süre içinde dernek tarafından paraya çevrilir" hükmüne göre, dernek amacına aykırı olarak taşınmaz edinse dahi, edindiği bu taşınmazı paraya çevirmek zorunda kalacaktı. Derneğin satış, bağışlama yolu ile taşınmaz edinmesi hususunda düzenlenen bu hükmü kazandırıcı zamanaşımı ile taşınmaz mülkiyeti edinmesi durumunda da uygulamak gerekecekti.

Buna göre, dernek amacı için gerekli olmamakla birlikte, mahkemece, taşınmazın derneğin amacı için gerekli olup olmadığı hususunda araştırma yapılmamasından dolayı, taşınmaz, kazandırıcı zamanaşımı yoluyla dernek tarafından kazanılmış ise, 2908 sayılı önceki Dernekler Kanunu'nun 64/2. maddesini uygulayarak, derneğin kazandığı taşınmazı paraya çevirmesi gerektiği söylenebilecekti.

2908 sayılı önceki Dernekler Kanununun 64. maddesinin 3. fıkrasında ise, Bakanlar Kurulu'nun kamu yararına çalışan derneklerden gerekli gördüklerine derneğin amaç ve faaliyetleri için gerekli olanlardan fazla taşınmaz edinme konusunda yetki verebileceği belirtilmiştir. Bu şekilde yetki alan kamuya yararlı bir dernek 2908 sayılı önceki Dernekler Kanununun 64/1. fıkrasındaki sınırlamalara tabi olmadan taşınmaz edinebilecekti.

5253 sayılı Dernekler Kanununda ise derneklerin taşınmaz edinebilmesi yönünde 2908 sayılı Kanunda yer alan bu sınırlandırmalar kaldırılmıştır. 5253 sayılı Dernekler Kanununun "Taşınmaz Mal Edinme" başlıklı 22. maddesinde, derneklerin genel kurullarının yetki vermesi üzerine yönetim kurulu kararı ile taşınmaz mal satın alabilecekleri veya taşınmaz mallarını satabilecekleri düzenlenmiştir. Aynı zamanda derneklerin edindikleri taşınmazları tapuya tescil tarihinden itibaren bir ay içinde Mülki İdare Amirliğine bildirmekle yükümlü oldukları belirtilmiştir. Bu hükümle önceki kanunda bulunan derneklerin ancak amaç ve faaliyetleri çerçevesinde gerekli olan taşınmazları edinebilecekleri kuralı kaldırılmış, derneklerin bu konuda serbestçe tasarrufta bulunmalarına imkân tanınmıştır.

Bu nedenle bir derneğin kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinmesi için de, söz konusu taşınmazın dernek amaç ve faaliyetleri için gerekli olan bir taşınmaz olmasına artık gerek kalmamıştır. 5253 sayılı

Dernekler Kanundan sonra Tapu Kanununun 2. maddesindeki tüzel kişilerin taşınmaz edinip edinemeyeceğinin en büyük mülki amirlikten sorulması şeklindeki düzenlemenin de dernekler açısından artık bir anlamı bulunmamaktadır. Sadece kazandırıcı zamanaşımına dayanarak dava açan kişilerin derneği temsile yetkili olup olmadığının sorulması gerekecektir.

5253 sayılı Dernekler Kanununun 22. maddesinde sadece derneklerin taşınmaz satın alabilmesi için yönetim kurulunun bu konuda karar vermesi gerektiği ifade edilmiştir. Bu açıdan derneğin örneğin bağış yolu ile taşınmaz edinmesi halinde ayrıca bir yönetim kurulu kararına gerek olmayacaktır. Maddede sadece taşınmaz mal satın alınması ile ilgili bir düzenleme getirildiği için kanımızca derneğin yetkili yöneticileri, ayrıca bir yönetim kurulu kararına gerek olmadan kazandırıcı zamanaşımına dayanarak dava açabilirler.

3. Vakıfların Kazandırıcı Zamanaşımı Yolu ile Taşınmaz Edinmesi

Vakıflar, Medeni Kanununun 101. maddesinin birinci fıkrasında, gerçek veya tüzel kişilerin yeterli mal ve hakları belirli ve sürekli bir amaca özgülemeleriyle oluşan tüzel kişiliğe sahip mal topluluklarıdır şeklinde tanımlanmıştır. Tüzel kişiliğe sahip olan vakıfların kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinip edinemeyecekleri hususu, uygulamayı uzun yıllardan beri oldukça meşgul etmektedir.

Özellikle cemaat vakıfları tarafından kazandırıcı zamanaşımına dayanarak birçok dava açılmıştır. Cemaat vakıfları Medeni Kanuna tabi olmayan vakıflardandır. Medeni Kanununun 4 Ekim 1926 tarihinde yürürlüğe girmesinden önce, İslâm-Osmanlı Hukukuna göre kurulan eski vakıfların Medeni Kanun hükümlerine tabi kılınması uygun görülmemiştir. Medeni Kanunun uygulanma şeklini gösteren Tatbikat Kanununun 8. maddesinde eski vakıflar için ayrı bir Tatbikat Kanununun çıkarılacağı belirtilmiştir. 1935 yılında, Medeni Kanunun yayımlanacağını bildirdiği Özel Tatbikat Kanunu, 2762 sayılı Vakıflar Kanunu adıyla yürürlüğe girmiştir³¹. Medeni Kanuna tabi olmayan eski vakıflar, 2762 sayılı Vakıflar Kanununa³² göre mazbut ve mülhak vakıflar şeklinde ikiye ayrılmıştır.

Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce idare ve temsil olunan Mazbut Vakıfların, kül halinde tüzel kişiliğe sahip oldukları Vakıflar Kanununda belirtil-

³¹ **Hatemi**, Hüseyin, Vakıf Kurumuna Hukuk Tarihi Açısından Genel Bir Bakış, İÜHFM, Prof. Dr. Orhan Münir Çağıl'a Armağan Sayısı, 1997, C.LV, S.4, s. 119-120.

³² RG, T. 13.6.1935, S. 3027.

miştir. Ayrı bir kuruluş senetleri, vakfiyeleri bulunan bu vakıfların ayrı bir tüzel kişilikleri bulunmamaktadır³³. Ayrı bir tüzel kişiliğe sahip ve vakfiyesine göre mütevellileri belirlenebilen vakıflara mülhak vakıflar denir. Mülhak vakıfların önemli bir türü de cemaat vakıflarıdır.³⁴ Vakıflar Kanununun 6. maddesinde mülhak vakıfların ayrı bir tüzel kişiliğe sahip olduğu belirtilmiştir.

2762 sayılı Vakıflar Kanununun 1. maddesinde cemaatlerce idare olunan vakıfların mülhak vakıf olduğu açıklanarak mütevelliler ya da seçilmiş heyetler tarafından idare olunacağı ifade edilmiştir. 3513 sayılı Kanunla 2762 sayılı Vakıflar Kanununun 1. maddesi değiştirilerek, cemaatlerce idare olunan vakıfların mütevellileri tarafından idare edileceği düzenlenmiştir. 31.5.1949 tarihli ve 5404 sayılı Kanunla Vakıflar Kanununun 1. maddesi yeniden değiştirilerek cemaatlere ve esnaflara mahsus vakıfların, bunlar tarafından seçilen kişi ve heyetlerce idare edileceği ve ilgili makamlarla Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından denetlenecekleri ifade edilmiştir³⁵.

Söz konusu cemaat vakıflarının taşınmaz edinmesi hususunda zaman içerisinde bazı kanuni düzenleme yapılmıştır. Bu düzenlemelerden ilki 16 Şubat 1328 tarihli (Eşhas-ı Hükmiyyenin emvâl-i Gayr-ı Menkuleye Tasarruflarına Mahsus Kanun-ı Muvakkat) Kanundur. Bu Kanunda, tapuda nam-ı müstear ile tasarruf edilen taşınmazlar için cemaat vakıflarının 6 aylık süre içinde başvurmaları halinde taşınmazların adlarına tescil edilmesi öngörülmüştü.

³³ **Hatemi**, Vakıf Kurumuna Hukuk Tarihi Açısından Genel Bir Bakış, s. 121.

³⁴ **Hatemi**, Vakıf Kurumuna Hukuk Tarihi Açısından Genel Bir Bakış, s. 121.

³⁵ **Sungurbey, İsmet**, Eski Vakıfların Yeni Sorunları, İstanbul 2001, s. 424. 2762 sayılı Vakıflar Kanununun 1. maddesinde yer alan cemaatlerce idare olunan vakıfların mülhak vakıf olduğu yolundaki açık hükme, bu vakıfların kimler tarafından yönetileceğini belirten sonraki tarihli değişikliklerde yer verilmemiş olmasının gayri müslim cemaat vakıflarının mülhak vakıf türünün özel bir çeşidi olması niteliğini değiştirmediği hususunda bkz. **Sungurbey, İsmet**, Eski Vakıflar, s. 425 vd. Buna karşılık cemaat vakıflarının müstakil bir grup oluşturduğu ve mülhak vakıf olmadığı yönünde: **Reyna, Yuda/Şen, Yusuf**, Cemaat Vakıflarının Statüsü, İBD, C.68, S.1-2-3, 1994, s.86. Cemaat vakıflarının 1949 yılında 5404 sayılı Kanunla yapılan düzenleme ile mülhak vakıf olmaktan çıktığı, mütevelliliği vakfedenlerin fer'ilerine şart edilmiş vakıfların mülhak vakıf olduğu, cemaat vakıflarının ayrı bir grup olduğu yönünde: **Reyna, Yuda/Moreno Zonana, Ester**, Son Yasal Düzenlemelere Göre Cemaat Vakıfları, İstanbul 2003, s.83. Yargıtay da cemaat vakıflarının mülhak vakıf olduğu görüşündedir. Bkz. 16. HD, T. 9.5.2002, E. 2002/4873, K. 2002/4337, YKD, C. 28, S. 11, Kasım 2002, s. 1690.

Sonrasında ise, 2762 sayılı Vakıflar Kanununun 44. maddesinde, “*Vakıflar Kanununun neşri tarihinden en az on beş yıl evvelinden beri vakıf olarak tasarruf edildikleri vergi kayıtları, kira sözleşmeleri ve eşhası hükmiyenin gayri menkule tasarruflarına dair olan 16 Şubat 1328 tarihli kanunun neşrinden sonra tapuya verilmiş defterler ve müesseselerin hesap defterleri ve buna benzer belgelerle anlaşılacak olan yerlerin o suretle vakıf kütüğüne kaydolunacakları ve bu kayıtların vakıflar idaresinin istemesi üzerine tapuca o gayri menkullerin kayıtlarına işaret edilerek uygun vasıtalarla ilan olunacağı, ilan tarihinden itibaren iki yıl içinde dava yolu ile bir itiraz olunmadığı takdirde o malların vakıf olarak kesin tescillerinin yapılacağı ve tapularının verileceği*” düzenlenmiştir³⁶. Vakıflar Kanununun geçici maddesinde ise, vakıfların mütevellilerine bu taşınmazları bir liste halinde bildirmeleri için belirli bir süre verilmiştir. Uygulamada 1936 Beyannamesi olarak anılan bu beyannameler, sadece malik bulunan taşınmazların bir listesinden ibaret kalmıştır³⁷. Söz konusu Beyannameler Yargıtay tarafından cemaat vakıflarının vakıfnamesi niteliğinde kabul edilerek, cemaat vakıflarının taşınmaz edinmeleri ile ilgili olarak verilen kararlara dayanak oluşturmuştur.

Hukuk Genel Kurulu’nun 8.5.1974 tarihli kararı³⁸, “... *Vakıflar Kanununun 44. maddesinde, (16 Şubat 1328 tarihli Kanunun yayımlanmasından sonra tapuya verilmiş defterler ve buna benzer belgelerle anlaşılacak olan yerlerin o yolda vakıflar kütüğüne geçeceği) hükmü yer almıştır. Bu suretle vakıf niteliği kazanmış cemaatlere ait hayri, ilmi, bedii amaçlar güden kuruluşların düzenlenmiş vakıfnameleri bulunmadığı için az önce belirtilen 44. madde gereğince bunların süresinde verdikleri beyannamelerinin (vakıfname) olarak kabulü zorunluğu ortaya çıkmıştır. Nasıl ki, vakıfnamede mal edinme için açıklık olmayan hallerde vakıf tüzel kişiliği mal edinemez ise, beyannamelerinde bağış kabul edecekleri yolunda açıklık olmayan hayır kurumları da,*

³⁶ Vakıflar Kanununun 44. maddesi, 1328 tarihli Kanunun 3. fıkrasına ek geçici fıkra ile karşılaştırıldığında, Vakıflar Kanununun 44. maddesinin iki açıdan daha geniş kapsamlı bir kural getirdiği görülmektedir. Birincisi 1328 sayılı kanundaki hüküm sadece tapulu taşınmazlara ilişkin iken, Vakıflar Kanun’unun 44. maddesi hükmü tapusuz taşınmazları da kapsamaktadır. İkincisi de, 1328 tarihli Kanun sadece tapuda namı müstear ile tasarruf edilen taşınmazlara ilişkin olup “nam-ı mevhum denilen ve yüzyıllarca önce ölmüş azizlerden biri adına tapuya kayıt yapılmak suretiyle tasarruf olunan taşınmazları kapsamı dışında bırakmıştır. **Sungurbey**, Eski Vakıflar, s. 390.

³⁷ **Reyna/Moreno Zonana**, s. 87.

³⁸ HGK, T. 8.5.1974, E. 2-820, K. 505 (**Özmen, İhsan/Çorbalı**, Halim, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi, Genişletilmiş 3. Baskı, Ankara 1995, s. 586).

gerek doğrudan doğruya, gerekse vasiyet yoluyla taşınmaz iktisap edemezler. Çünkü vasiyeti kabul yararına vasiyet yapıldığına ait bir haktır... ” şeklindedir³⁹.

Yargıtay daha sonraki birçok kararında 1974 tarihli kararda belirttiği görüşünü sürdürmüş ve cemaat vakıflarının taşınmaz mal edinebilmesinin kanunların, vakfiyelerinin veya vakfiye yerine geçen beyannamenin buna imkân vermesine bağlı olacağını ifade etmiştir⁴⁰.

³⁹ Yargıtay'ın verdiği bu karar doktrinde eleştirilmiştir. **Sungurbey**, sadece bir bildirimden ibaret bulunan beyannamelerin, vakıfname olarak kabul edilmesinin uygun olmayacağını zira bu beyannamelerin vakıflarca sadece tasarruflarında bulunan taşınmazların kendi adlarına tapuya tescili için bildirimden ibaret olup, vakıfname niteliğinde olmadığını, tüzel kişilerin kanundan ötürü genel hak ehliyetine sahip olduklarını belirterek bu nedenle kural olarak her türlü malvarlığı hakkına, bu arada taşınmaz mülkiyetine de ehil olduklarını ve bağışlanan, mansup mirasçı veya vasiyet alan olarak da hak sahibi olabileceklerini, cemaat vakıflarının hak ehliyetinin böyle bir şarta bağlanmasının, cemaat vakıflarını Medeni Kanun 46. maddesi (Yeni Medeni Kanun madde 48) uyarınca kanundan ötürü sahip oldukları genel hak ehliyetinden yoksun bırakmaktan başka bir anlam taşımadığını ifade etmiştir. (**Sungurbey**, Eski Vakıflar, s. 353 vd.); **Hatemi**'de cemaat vakıflarının hak ehliyetinin uygulamada vakıf senetleri ile sınırlı sayıldığını, hukuk ilkeleri açısından bir tüzel kişinin amacına uygun kullanmak şartı ile karşılıksız kazandırmaları kabul edebilmesi için kuruluş belgesinde açıklık olmasının gerekli olmadığını, her tüzel kişinin ölümüne bağlı veya sağlıkta hüküm doğurmak üzere kazandırma sağlama ehliyetinin olduğunu ifade etmiştir. Cemaat vakıflarının bir vakıf senedi olmadığını, bu nedenle de bağışlama veya vasiyet kabulüne ehil olduklarının belirtilemeyeceğini, zira Vakıflar Kanun'undan sonra verdikleri beyannamelerde de bu ehliyetlerinden söz etmelerinin beklenmeyeceğini ifade ederek, uygulamanın cemaat vakıflarının bağışlama veya vasiyet kabulüne ehliyet konusunda tuttuğu yolun, hukuk ilkeleri karşısında savunulamayacağını belirtmiştir (**Hatemi**, Hüseyin, Önceki Hukukumuzda ve Türk Medeni Hukukunda Vakıf Kurumuna İlişkin Bazı Sorunlar ve Düşünceler, Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, Y.11, S.14, 1977, s. 89-90.); **Tekinalp**'e göre de vakıf kuranların isteklerine kural olarak karşı çıkılmayan vakıf tüzel kişiliğinde başka amaçla verilen Beyannamelerde hibe ve vasiyet kabulü konusunda açıklık yok diye bu imkânın kaldırılması ilk bakışta görüldüğü kadar haklı bir gerekçe niteliğini taşımamaktadır. Hayır, güzel, sanatlar ve bilimsel amaçlarla kurulan vakıf tüzel kişiliğinin değişen ekonomik şartlar karşısında varlığını çoğu kez bağışlarla ve vasiyet yoluyla elde edilen gelirlerle koruması karşısında bu konudaki tereddüt iyice artmaktadır. (**Tekinalp**, Gülören, Medeni Kanunda Tüzel Kişilerin Mirasçılığı ve Devletler Hususi Hukuku, Medeni Kanun 50. Yıl Sempozyum, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü, 1. Tebliğler, İstanbul 1978, s. 370); Bu beyannamelerin bir mal beyanı olarak kaldıkları için vakıfname kavramı ile ilgisiz buldukları yönünde: **Reyna/Şen**, s. 87.

⁴⁰ ...Cemaat vakıflarının, taşınmaz mal edinebilmeleri; buna yasaların, vakfiyelerinin ya da vakfiye yerine geçen bildirim olanak vermesine bağlıdır. 1 HD, T. 9.2.1981, E. 1180, K. 1245, **Özmen/Çorbali**, s. 582. "...Cemaat vakıflarının taşınmaz mal edinebilmeleri buna yasaların, vakfiyelerinin ya da vakfiye yerine geçen beyannamenin imkân vermesine

Kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinilmesi açısından ise, Yargıtay verdiği bazı kararlarda cemaat vakıflarının kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinmesi imkânını kabul ederken⁴¹; başka kararlarında 1974

bağlıdır. Vakfeden, vakıfnamesinde izin vermedikçe onun iradesi dışına çıkılıp taşınmaz mal edinilemez. Dosyada vakfın vakfiyesi yoktur. Vakfiye yerine geçen 1936 tarihli beyannamesinde davalı vakfın sonradan taşınmaz mal edinebileceği yolunda bir açıklık bulunmamaktadır. Düzenlenmiş vakfiyesi olmayıp, vakıfname olarak nitelendirilmesi gereken beyannamesinde taşınmaz mal edinebileceği açıkça belirtilmeyen vakıf sonradan taşınmaz mal edinemez...” 2 HD, T. 19.3.1992, E. 92/2613, K. 92/3350 (www.yargitay.gov.tr);

⁴¹ ... Davacının bu günden sonra yukarıda sözü edilen kanunda öngörüldüğü üzere usulü dairesinde cemaatlerce idare olunan bir mülhak vakıf haline gelişi, kuruluşu, tüzel kişilik kazanması ve kazanma tarihi, gereği gibi araştırılmalıdır. *Sözü edilen cemaatin tüzel kişilik kazandığı tarih tespit edilmeli ve o tarihten sonra hak kazandırıcı zamanaşımı süresinin gerçekleşip gerçekleşmediği belli edilmelidir. O tarihten önceki zilyetlik hak kazandırıcı zamanaşımına eklenemeyeceği düşünülmelidir*” 7 HD, T. 27.3.1970, E. 1969/7790, K. 1970/1834 (**Ozanalp**, Nusret, Tapulama Kanunu Şerhi, Ankara 1971, s. 442); “... Vakıf Gayrimenkullerin tasarruf işlemleri ancak 1291 ve 1292 tarihinden sonra tapu idaresince yapılmaktadır. Zayı olduğu bildirilen temessük vesikası daha evvele ait olduğu bulunması sebebiyle bu kabil vesikaların muteber bir kayıt mahiyetinde kabulü gerekeceğinden, bu temessük kaydının İstanbul Tapu Gurubu Kayıt Kalemi Mümeyyizliğinden sorularak tahkiki ile bu suretle muteber bir temessük kaydına dayanılmadığı takdirde de, *Medeni Kanununun 639 ncu madde şartları yerine getirilmek, hazinede hasım gösterilmek suretiyle zilyetlik esaslarına göre meselenin halli ve bu yönden tarafların delillerinin ikamesine imkan verilmek lazımdır...*” 8 HD, T. 24.10.1967, E. 2919, K. 4962, **Okurer**, Nihat/**Dereli**, Mehmet Reşit/**Onur**, Orhan, Yargıtay Sekizinci Hukuk Dairesi Emsal Kararları- Zilyetliğe Dayanan Tescil ve Müdahalenin Men’i Davaları, Ankara 1970, s. 310-311; “... 80 seneyi aşan bir zamandan beri kilise vakfı olarak kullanıldığı ve Vakıflar Kanunu uyarınca Vakıflar İdaresine verilen liste, keşif, mütehasıs bilirkişi ve şahadetle tespit edilmiştir. İlamda yazılı sair gerekçelere göre, Hazine ve Vakıflar İdaresinin yerinde olmayan temyiz itirazlarının reddiyle (taşınmazın cemaat vakfı adına MK. 639, I uyarınca tescili yolunda) hükmün onanmasına...” 7 HD, T. 27.11.1964, E. 7632, K. 7713. **Karinabadizade** Ömer Hilmi/ **Sungurbey**, İsmet, Eski Vakıfların Temel Kitabı, İstanbul 1978, s. 645-646. Karara konu taşınmaz hakkında Vakıflar Kanunu uyarınca beyanname verilmiş olmakla birlikte, kararda taşınmazın kazanılması olağanüstü kazandırıcı zamanaşımına bağlanmıştır; “...Vakıflar Kanununun muvakkat maddesinin A bendi gereğince beyanname verilmediği kararda ifade edilmişse de, mahkemece bu konuda bir soruşturma yapılmamış ve dosyada Vakıflar idaresinin bu husustaki bir yazısına raslanmamıştır. O halde, keyfiyet vakıflar idaresinden sorulmak ve muvakkat maddenin C bendi gereğince davacının bu taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisi bulunup bulunmadığı tespit edilmek ve M.K. nun 639. maddesinde yazılı diğer koşullar da göz önünde tutularak sonucuna göre bir karar verilmek icap eder...” 14 HD, T.1.10.1974, E. 2261, K. 2436 ve aynı nitelikte 14 HD, T. 1.10.1974, E. 2264, K.2438 **Karinabadizade/Sungurbey** s. 641-643. Bu iki kararda cemaat vakıflarının olağanüstü

tarihli Hukuk Genel Kurulu Kararı doğrultusunda vakfiyesi olmayan, vakfiye niteliği ile değerlendirilen 1936 tarihli beyannamesinde de taşınmaz mal edinebileceği belirtilmeyen cemaat vakıflarının bu tarihten sonra sebebi ne olursa olsun taşınmaz mal edinmeyeceklerini belirtmiştir⁴².

16. Hukuk Dairesi 29.3.1990 tarihinde verdiği bir kararda, cemaat vakıflarının zilyetlikle taşınmaz ediniş edinemeyecekleri ile ilgili olarak, mülhak vakıfların da belirli şartlarla zilyetlikle mal iktisap edebilen tüzel kişilerden olduklarını ifade ederek, bu tür tüzel kişilerin zilyetlikle mal iktisap edebilmesi için mülhak vakıf haline gelerek tüzel kişilik kazanması, vakıfnamenin zilyetlikle mal iktisabına imkân vermesi ve iktisaba konu olan malın vakfın kuruluş amacına uygun olarak kullanılmasının gerekeceğini ifade etmiştir⁴³.

Yargıtay'ın cemaat vakıflarının, vakıfname veya bunun yerine geçtiğini ifade ettiği 1936 Beyannamesinde sonradan taşınmaz edinebileceği yolunda hüküm bulunmaması halinde, olağan kazandırıcı zamanaşımı yoluyla taşınmaz edinmelerinin de mümkün olmadığı yolunda kararları bulunmaktadır. 1. Hukuk Dairesinin bir kararı, "... Davalı Cemaat Vakfı sınırlı yeteneği olan bir tüzel kişiliktir. İsteddiği biçimde ve dilediği kadar taşınmaz mal edinmesi mümkün değildir. Böyle bir mal edinme ancak yasanın, vakfiyenin ya da 2762 sayılı yasanın 44. maddesi hükmünce vakfiye yerine geçtiği kabul edilen 1936 tarihinde verilmiş beyannamenin buna olanak vermesine bağlıdır. Vakfeden vakıfnamesinde izin vermedikçe onun iradesi dışına çıkılıp taşınmaz mal

kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinebileceği belirtilmekle birlikte Vakıflar Kanununun geçici maddesi gereğince verilmesi gereken beyannamelerin araştırılması gerektiği de ifade edilmiştir.

⁴² 1 HD, T.25.9.2001, E. 7572, K. 9660 (**Reyna/Moreno Zonana**, s. 566); "...Cemaat vakıflarının, taşınmaz mal edinebilmeleri; buna yasalarının, vakfiyelerinin ya da vakfiye yerine geçen bildirin olanak vermesine bağlıdır." 1 HD, T. 9.2.1981, E.1180, K. 1245, **Özmen/Çorbali**, s. 582; Bununla birlikte 1. Hukuk Dairesi 2000 yılında verdiği bir kararda, çekişmeli taşınmazın 1970 yılında koşulsuz hibe yoluyla davalıya aktarıldığından 1936 yılı beyannamesinde gösterilmesine olanak olmadığına; ancak davalı vakfın mezkur taşınmazı iktisap edip edemeyeceği, eş anlatımla vakfın maksadına uygun bir iktisabın bulunup bulunmadığı, böylece çekişmeli taşınmazı edinmesinin maksadı aşan bir durum yaratıp yaratmayacağıın araştırılması gerektiğini belirtmiştir. (**Sungurbey**, Eski Vakıflar, s. 640-641).

⁴³ 16 HD, 29.3.1990 T., E. 1989/4849, K. 1990/4192, **Özmen/Çorbali**, s. 580. Yargıtay, söz konusu kararda vakıfların kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinebileceklerini belirttikten sonra, vakıfların malik sıfatı ile zilyet olamayacaklarını kabul ederek bu imkanı ortadan kaldırmıştır. Zira malik sıfatı ile zilyetlik kazandırıcı zamanaşımından faydalanabilmenin temel şartlarından biridir.

edinilemez. Vakfiye yerine geçen 1936 tarihli beyannamesinde de davalı vakfın sonradan taşınmaz mal edinebileceği yolunda bir açıklık bulunmamaktadır. Bu itibarla davalı vakfın, bu konudaki sınırlı yetkisini aşarak dava konusu taşınmazı iktisabında iyi niyetli sayılması ve Medeni Kanunun 638. maddesi hükmünden yararlanması düşünülemez...”şeklindedir⁴⁴. Yargıtay başka kararlarında da aynı görüşü sürdürmüştür⁴⁵.

Bununla birlikte 3.8.2002 tarihli ve 4771 sayılı Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun⁴⁶ ve 2 Ocak 2003 tarihli ve 4778 sayılı Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun⁴⁷ ile yapılan düzenleme ile cemaat vakıflarının, vakfiyeleri olup olmadığına bakılmaksızın, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün izniyle⁴⁸ dinî, hayrî, sosyal, eğitsel, sıhî ve kültürel alanlardaki ihtiyaçlarını karşılamak üzere taşınmaz mal edinebilecekleri ve taşınmaz malları üzerinde tasarrufta bulunabilecekleri ifade edilmiştir.

Cemaat Vakıflarının Taşınmaz Mal Edinmeleri, Bunlar Üzerinde Tasarrufta Bulunmaları ve Tasarrufları Altında Bulunan Taşınmaz Malların Bu Vakıflar Adına Tescil Edilmesi Hakkında Yönetmelikte⁴⁹ vakfiyeleri olup olmadığına bakılmaksızın 2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince tüzel kişilik kazanmış Türkiye'deki gayrimüslim cemaatlere ait vakıfların; dinî, hayrî, sosyal, eğitsel, sıhî ve kültürel alanlardaki ihtiyaçlarını karşılamak ve sadece bu alanlardaki amaçlarını sürdüreceği geliri sağlamak üzere taşınmaz mal edinmelerine ilişkin usul ve esaslar belirtilmiştir. Bu yönetmelik ile cemaat vakıfları, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün izni ile ancak dinî, hayrî, sosyal, eğitsel, sıhî ve kültürel alanlardaki ihtiyaçlarını karşılamak üzere satın alma,

⁴⁴ 1 HD, T. 16.9.1980, E. 9266, K.10683, İKİD, 1982, s. 956/957.

⁴⁵ “Beyannamelerinde bağış kabul edecekleri belirtilmeyen hayır kurumları, doğrudan doğruya ya da vasiyet yoluyla taşınmaz mal edinemezler. Böyle bir kurumun taşınmaz mal bağışı kabulünde iyi niyetli sayılması ve MK md. 638 den yararlanması olanak dışıdır. 1. HD, T. 11.12.1975, E.11168, K. 11351, **Karahasan**, Mustafa Reşit/Özmen, İhsan, Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, Birinci Cilt, Ankara 1988, s. 965; 1. HD, T.9.2.1981, E. 1981/1180, K. 1981/1245 (YKD, C.VII, S.7, Temmuz 1981, s. 814); 1. HD, T.13.4.1981, E. 1981/4849, K. 1981/4947 (YKD, C.VIII, S.3, Mart 1982, s. 316)

⁴⁶ RG, T. 9.8.2002, S.24841.

⁴⁷ RG, T. 11.1.2003, S. 24990.

⁴⁸ 4771 sayılı Kanunda bu iznin Bakanlar Kurulu tarafından verileceği düzenlenmiştir. 4778 sayılı Kanunla ise bu izni verecek makam değiştirilerek, iznin Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından verileceği düzenlenmiştir.

⁴⁹ RG, T. 24.01.2003, S. 25003.

vasiyet, hibe ve sair yollarla taşınmaz mal edinebileceklerdir (Yönetmelik madde 4). Yönetmeliğin 5. maddesinde vakfın yapacağı başvuru ve şekli düzenlenmiştir.

Yönetmeliğin Geçici 1. maddesinde ise, Cemaat vakıflarının 9/8/2002 tarihine kadar tasarrufları altına giren taşınmaz malların vakıflarının adına tescili için 9/8/2002 tarihinden başlayarak altı ay içinde⁵⁰ vakfın bağlı bulunduğu Bölge Müdürlüğüne yazılı olarak maddede sayılan belgelerle başvurabilecekleri ifade edilmiştir⁵¹. Bu düzenleme ile yönetmelikte belirtilen belgeler yolu ile taşınmazın vakfın tasarrufu altında olduğunun ispatlanması halinde, vakıf adına tescil edileceği hükme bağlanmıştır.

Cemaat vakıfları ile ilgili olarak yapılan bu son düzenlemeler ile cemaat vakıflarının belirli şartlar dairesinde taşınmaz edinebilecekleri düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda cemaat vakıflarının taşınmaz mal edinebilmesi için, bunun vakıfnamelerinde veya vakıfname yerine geçen beyannamelerde gösterilmesi gerektiği; aksi takdirde bu vakıfların taşınmaz edinemeceğini belirten Yargıtay kararları da geçerliğini yitirmiştir. Bu Yönetmeliğin yayınlanmasından sonra verilen Yargıtay Kararları'nda da yapılan bu düzenleme dikkate alınmıştır⁵².

⁵⁰ 4928 sayılı Kanunla 18 aylık yeni bir süre verilmiştir. RG, T. 19.7.2003, S. 25173.

⁵¹ Maddede, vakıfların, başvurularında taşınmaz malın nevi, il, ilçe, mahalle, pafta, ada ve parsel numarası ve açık adresi, halihazırda ne amaçla kullanıldığı, fiziki şartları itibarıyla halihazırdaki durumu, ne şekilde vakfın tasarrufuna geçtiği; taşınmaz malın vakfın tasarrufuna ilişkin 9/8/2002 tarihinden önceki bir tarihi taşıyan vergi kaydı, emlak vergi beyannamesi, kira kontratı, elektrik, su, doğalgaz faturası, tasdikli irade suretleri ile fermanlar, muteber müteveli, sipahi, mütezim temessük veya senetleri, kayıtları bulunmayan tapu veya mülga hazinesi hassa senetleri veya muvakkat tasarruf ilmuhaberleri, tasdiksiz tapu yoklama kayıtları, mülkname, vasiyetname ve vasiyet tenfiz kararları, muhasebatı atika kalemi kayıtları, mubayaa, istihkam ve ihbar hüccetleri, evkaf idarelerinden tapuya devredilmemiş tasarruf kayıtları veya makbul sayılabilecek eş değer bir belgelerin bulunması gerekmektedir.

⁵² "... 5.6.1935 tarihinde yürürlüğe giren Vakıflar Kanununun hükümet gerekçesinde ve yasanın 1. maddesinde cemaatlerce idare olunan vakıfların "mülhak vakıf" olduğu açıklanmıştır. Yasanın geçici (muvakkat) maddesiyle mevcut cemaat vakıfları için onları idare edenlere Vakıflar Genel Müdürlüğüne beyanname verme yükümlülüğü getirilmiştir. Vakfıyesi olmayan cemaat vakıflarının 1936 yılında verilmiş beyannamelerinin taşınmaz mal varlıklarını belli etme ve sonradan mal edinme bakımından "vakıfname" niteliğinde kabul edilmesi bir zorunluluk olarak ortaya çıkmıştır. Bu itibarla bu tür vakıfların 1936 tarihinden sonra, nedeni ne olursa olsun taşınmaz mal edinemeyeceklerine ilişkin görüşler günümüze kadar uygulamaya yön vermiştir. Yukarıda ayrıntılı olarak yapılan düzenlemelerin ışığında somut olay incelendiğinde çekişmeli taşınmazın 1936 tarihli beyannamede

Cemaat vakıflarının ancak dini, hayri, sosyal eğitsel, sıhhi ve kültürel alanlardaki ihtiyaçlarını karşılamak üzere taşınmaz edinebilmelerine imkân tanındığından, söz konusu cemaat vakıfları da bu belirtilen bu amaçlarla sınırlı olarak olağanüstü veya olağan kazandırıcı zamanaşımı yoluyla taşınmaz edinebileceklerdir. Yargıtay'ın düzenlenmiş vakfiyesi olmayıp, vakıfname olarak nitelendirilebilecek beyannamesinde de taşınmaz mal edinebileceği açıkça yazılı olmayan vakfın taşınmaz mal edinmesi durumunda iyi niyetli sayılmasının mümkün olmayacağını belirterek, cemaat vakıflarının bu nedenle olağan kazandırıcı zamanaşımı ile taşınmaz edinmeyeceklerini belirttiği kararlarının da, yapılan son kanuni düzenlemelerle (4771 ve 4778 sayılı Kanunlar ve 24.1.2003 tarihli Cemaat Vakıflarının Taşınmaz Mal Edinmeleri ile ilgili Yönetmelik) cemaat vakıflarına bu kanunlar ve yönetmelikte de belirtilen amaçlar çerçevesinde vakfiyeleri olmasa bile taşınmaz edinebilme imkânı tanındığından, geçerliğini yitirdiği düşüncesindeyiz.

Türk Medeni Kanununa göre kurulan vakıfların taşınmaz edinmesi ile ilgili olarak, Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Kurulan Vakıflar Hakkında Tüzük⁵³ madde 36'da vakfın taşınmaz mallarıyla ilgili temlik tasarruflarda ve vakfa taşınmaz mal satın alma işlemlerinde Vakıflar Genel

yer almadığı, davalı vakfın başka yollarla da mal edinmeyeceği görülmektedir. Bu durumda bağış suretiyle taşınmaz mal temellükü ve tescilinin yolsuz nitelikte bulunduğu iptalinin gerekeceği kuşkusuzdur. Ne var ki Avrupa Birliğine uyum çalışmaları nedeniyle kabul edilen 4771 ve 4778 sayılı Yasalar, 1936 tarihli beyannamede yer almayan malların da edinilebilmesi yolunu açmış, ancak bu imkanı kurallara ve koşullara bağlamıştır. 4778 sayılı Yasanın 3. maddesi, cemaat vakıfları, vakfiyeleri olup olmadığına bakılmaksızın Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün izniyle dini, hayri, sosyal, eğitsel, sıhhi, ve kültürel alanlardaki ihtiyaçlarını karşılamak üzere taşınmaz mal edinebilirler ve taşınmaz malları üzerinde tasarruflarda bulunabilirler" hükmünü getirmiş, ikinci fıkrasında "bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasların Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün bağlı bulunduğu Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle düzenleneceğini" açıklamıştır. 4928 Sayılı Yasanın 2. maddesi ise "cemaat vakıflarının bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten (15.7.2003) itibaren on sekiz ay içerisinde 2762 Sayılı Yasanın birinci maddesinin yedinci fıkrası uyarınca tescil isteğinde bulunabileceğini" bildirmiştir... Yönetmeliğin anılan hükümlerinin yerine getirilmesi ve vakfın yetki belgesini alabilmesini sağlayacak olan işlemlerin idari nitelikte bulunduğu açıktır. Hal böyle olunca, mahkemece öncelikle davalı vakfın belirlenen biçimde bir başvurusunun bulunup bulunmadığının saptanması, başvurusu yok ise yukarıda anılan düzenlemeler doğrultusunda başvuru olanağının tanınması ve sonucunun beklenmesi, ondan sonra bir karar verilmesi gerekirken, yazılı olduğu üzere hüküm kurulması doğru değildir..." 1 HD, E. 10975, K. 13977. Aynı nitelikte 1 HD, E. 8622, K. 9589 (www.yargitay.gov.tr.).

⁵³ RG, T. 21.08.1970, S. 13586.

Müdürlüğünce, vakıf tüzel kişiliğinin bu tasarrufları yapmaya izinli olduğuna ve temsilcilerin yetkisine dair belge verilmesi gerektiği düzenlenmiştir⁵⁴.

1997 tarihli Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Kurulan Vakıflar Hakkında Tebliğ'de, vakıfların, vakıf senetlerinde yer alan amaçlarına uygun ve bunlarla sınırlı olarak taşınmaz edinebilecekleri ifade edilmiştir⁵⁵.

Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Kurulan Vakıfların İş ve İşlemlerinde Uyulacak Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ'in⁵⁶ 8. maddesinde de vakıfların, bağış ve yardım alabilmeleri için vakıf senedinde konuya ilişkin hüküm bulunması gerektiği ifade edilmiştir. Yargıtay da vakıfların ancak vakıf senedinde hüküm bulunmak kaydıyla taşınmaz edinebileceklerini kabul etmiştir⁵⁷. Medeni Kanununa göre kurulan vakıfların taşınmaz edinmelerini bu konuda vakıf senetlerinde açık bir hüküm bulunmasına bağlamak doğru değildir. Vakıflar, hak ehliyetine sahip olmalarının bir sonucu olarak mal varlığı haklarına da kural olarak sahiptirler. Bundan dolayı da vakıf senetlerinde bu konuda açık bir hüküm bulunmasa bile taşınmaz edinebilmelidirler⁵⁸.

⁵⁴ Belirtmek gerekir ki Tüzüğün söz konusu hükmü ile 2644 sayılı Tapu Kanununun 2. maddesi arasında çelişki bulunmaktadır. Tapu Kanununun 2. maddesinde tüzel kişilerin nizamnamelerine göre taşınmaz üzerindeki tasarrufi işlemlere izinli oldukları ve tescil işlemi yapacak temsilcinin yetkili olduğuna dair olarak alınacak belgenin en büyük mülki amirden alınacağı ifade edilmiştir. Vakıflar Tüzüğü'nün 36. maddesine göre ise vakıflar açısından bu belge en büyük mülki amirden değil, Vakıflar Genel Müdürlüğünden alınacaktır. Bu düzenleme Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün bu konuda, vakıflarla ilgili tüm belge ve bilgileri elinde bulundurması sebebiyle, daha ehliyetli olması ve daha hızlı hareket edebilmesi açısından isabetli bulunmakla beraber, kanun hükmüne tüzük hükmü ile istisna getirilmesi normlar hiyerarşisine aykırı olduğundan eleştirilmiştir. (Doğan, Murat, Vakıflarda Mal Varlığı, Ankara, 2000, s. 285).

⁵⁵ RG, T. 21.9.1997, S.23117. Bu hüküm doktrinde eleştirilmiştir. Hatemi'ye göre, vakfın amacı kazanç paylaşma olamayacağından, "manevi" amacına hizmet için de taşınmaz sahibi olmasına sınır getirilmesinin anlamı yoktur. Hatemi, bu kuralın cemaat vakıflarına karşı çıkarılan ve hukuki dayanağı olmayan uygulamaları bir dayanağa kavuşturmak için getirilmiş olduğunu ve bu gibi düzenlemelerin Anayasaya aykırı olduğunu ve kanun ile dahi getirilmelerine gerek duyulmaksızın bir tebliğ ile gerçekleştirilmesini eleştirmektedir. Hatemi, Vakıf Kurumuna Hukuk Tarihi Açısından Genel Bir Bakış, s. 127.

⁵⁶ RG, T. 6.8.1999, S. 23778.

⁵⁷ "... vakıfların vasiyet ile mal edinebilmeleri için, vakıf senedinde ve derneklerin de tüzüklerinde açık hüküm bulunması gerekir..." 2. HD, T. 1.7.1993, E. 1993/6209, K. 1993/6771, YKD, C.20, S.1, Ocak 1994, s. 29-30.

⁵⁸ Vakfın kuruluşundan sonra gerçek ve tüzel kişiler tarafından sağlar arası veya ölüme bağlı tasarruflar ile karşılıksız kazandırmaların yapılabileceği; vakıf senedinde aksini öngören düzenlemeler olmadıkça vakfın bu kazandırmaları kabul edebileceği; zira bunun vakfın,

Bununla birlikte belirtmek gerekir ki cemaat vakıfları hakkında yapılan son kanuni düzenlemelerle, bu vakıfların belirli amaçlar çerçevesinde taşınmaz edinebileceği belirtilmiş olmakla birlikte, Yargıtay'ın, vakıfların kazandırıcı zamanaşımı şartlarından biri olan malik sıfatıyla zilyetlik şartına sahip olamayacaklarını belirten kararları bulunmaktadır. “*Malik sıfatı ile zilyetlik*” koşulu ister olağan isterse olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı olsun zilyetlikle taşınmaz edinebilmek için aranan temel şartlardan birisidir. Yargıtay ise hem cemaat vakıfları hem de Medeni Kanuna Tabi Vakıflar açısından kazandırıcı zamanaşımı şartlarından malik sıfatıyla zilyetliğin gerçekleşmeyeceğini ifade etmektedir.

Hukuk Genel Kurulu'nun, 8.5.2002 tarihli bir kararı, “ ...4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 101. maddesinde “*Vakıflar, gerçek veya tüzel kişilerin yeterli mal ve hakları belirli ve sürekli bir amaca özgülemeleriyle oluşan mal topluluklarıdır*” şeklinde tanımlanmıştır. Vakıflar anılan Kanun'un 48 ve 49. maddeleri uyarınca hak ve fiil ehliyetine sahip tüzel kişiliği olan kuruluşlardır. Ancak tüzel kişiler özel kişilerin yararlandıkları tüm haklardan yararlanamazlar. Zira tüzel kişilerin oluşumları ve hedefleri amaçlarıyla sınırlıdır. Tüzük, vakfiye, ana statü gibi adlarla anılan kurallar dışına çıkamazlar. Vakıflar belli amaca özgülenen ve o amacın gerçekleşmesi için yeterli olan mal topluluklarıdır. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 13/B-c ve 14. maddelerinde kazandırıcı zamanaşımı ile edinme için temel koşul “malik” sıfatıyla zilyetlidir... Başkasına ait olan bir malı ele geçirerek hayır işlenemez ve ibadet yapılamaz. Yöneticilerin vakfa ait olmayan bir taşınmazı kullanmaları malik sıfatıyla olamaz. Çünkü vakıf yöneticileri vakfedilen malları yönetmekle yükümlüdürler. Yöneticiler tarafından vakfeden kişi veya kişilerin gerçek arzularına aykırı şekilde işlem yapılması, bundan vakıf yararına sonuç çıkarılması vakıf düşünce ve ilkesi ile bağdaşmaz. Hukuk Genel Kurulunun 8.5.1974 gün 2/820-505 sayılı kararında vakıfnamede açıklık bulunmayan hallerde vakıfların bağış veya vasiyet yoluyla taşınmaz mal edinemeyecekleri hükme bağlanmıştır. Bu kararda da vakfeden kişi veya kişilerin arzularına özel önem ve değer verildiği görülmektedir...” şeklindedir⁵⁹.

hak ve fiil ehliyetine sahip bağımsız bir tüzel kişilik olmasının tabi bir sonucu olduğu ve bu nedenle de Yargıtay'ın, vakfın kendisine yapılan bağışlamayı, vakıf senedinde buna imkân veren açık bir hüküm olmadıkça kabul edemeyeceğine ilişkin görüşünün isabetli olmadığı yönünde: **Doğan**, s. 177, dipnot 651.

⁵⁹ **Demirkıran, İhsan/Demir, Aysel Cemile/Bilgin, Çağlar**, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 10 Yıllık Emsal Kararları (1995–2004), Ankara 2004, s. 536 vd.

Yine Yargıtay 16. Hukuk Dairesi'nin bir cemaat vakfı ile ilgili olarak verdiği 9.5.2002 tarihli kararı da "*Vakıf yöneticileri vakfa özgülenen malları vakfeden kişi veya kişilerin arzuları doğrultusunda yönetmek zorundadırlar. Vakıf kurarak hayır işleyen kişi veya kişiler başkasının katkısını istemezler. Öte yandan başkasına ait bir malı ele geçirerek hayır işlenemez. Yöneticilerin vakfa özgülenmeyen bir taşınmazı kullanmaları da bu nedenle "malik" sıfatı ile olamaz. Karşılıksız olarak başkasına ait bir taşınmaz malı vakfın edinmesi vakıf kurma arzu ve düşüncesi ile bağdaşamaz. Malik sıfatı ile zilyetlikten söz edilemeyeceğinden zilyetlikle edinme koşullarının gerçekleştiği de kabul edilemez. Açıklanan nedenlerle vakıfların zilyetlikle mal edinmeleri mümkün bulunmamaktadır. Hukuk Genel Kurulu'nun 8.5.1974 gün, 2/820-505 sayılı kararı da bu doğrultudadır...*" şeklindedir⁶⁰.

Yargıtay, bu kararlarında kazandırıcı zamanaşımı koşullarından malik sıfatı ile zilyetlik açısından bir değerlendirme yapmış ve vakıfların malik sıfatı ile zilyetlik koşuluna sahip olamayacaklarını belirterek kazandırıcı zamanaşımından yararlanamayacaklarını ifade etmiştir. Yargıtay'ın aynı doğrultuda başka kararları da bulunmaktadır⁶¹.

⁶⁰ 16. HD, T.9.5.2002, E.2002/4873, K. 2002/4337 (YKD, C.28, S.11, Kasım 2002, s. 1690 vd.)

⁶¹ "... Mahkemeye zilyetlikle mülk edinme şartlarının oluştuğu kabul edilerek hüküm kurulmuş ise de mahkemenin kabulü dosya içeriği ve toplanan delillere uygun düşmemektedir. Davacı Vakıftır, vakıflar hayri kuruluşlardır. Vakıfların hukukumuzda kazandırıcı zamanaşımı zilyetliği ile mal iktisap etmeleri mümkün değildir..." 16. HD, T. 11.04.2002, E. 2002/2841, K. 2804 (www.yargitay.gov.tr); "... Zilyetlik yolu ile iktisap durumu bir taşınmazın zilyetlikle kazanılması için diğer koşullar yanında zilyetliğin malik sıfatı ile olması ve taşınmazın zilyetlikle iktisabı kabil mallardan bulunması gerektir. 2762 sayılı Vakıflar Kanununun koyduğu koşullar yerine getirilmediğine ve bu suretle taşınmaz Eşhası Hükmiyenin Emvali gayrimenkuleye Tasarrufuna Mahsus Kanununun hükmü haricine çıkarılmamış bulunmasına göre, işbu kanunun 3. maddesinin muvakkat fıkrasındaki "aidiyet iddiasının mesmu olmayacağı" hükmü karşısında zilyetliğin malik sıfatı ile cereyan ettiğinin kabulü isabetli olmaz. 8 HD, 30.3.1977 T., E. 1976/6584, K. 1977/3072. **Özmen/Çorbali**, s. 583. **Bertan**'a göre de, tapuya kayıtlı olan veya olmayan bir yerde olağanüstü kazandırıcı zamanaşımına dayanarak bir vakfın mülkiyet hakkı kazanabilmesine imkan yoktur. Mülkiyet hakkını kazanabilmek için aranan şart hak iddia edenin taşınmaza malik sıfatıyla zilyet olmasıdır. Vakıf tüzel kişiliği kuruluş maksadına uygun olarak mallarını kullanabilir. Kendisinin olmayan bir mala malik olarak el koyma yetkileri yoktur. Başkasının malını gasp ederek hayır işlenemez veya ibadet edilemez. Bir cemiyet veya hayır müessesesinin kuruluş maksadı, kendisinin olmadığını bilmesi gereken bir taşınmaza malik sıfatıyla zilyet bulunmasını önler. Vakıflar Kanununun 44. maddesi, aslında mülk olup ta bir hayır müessesesine vakfedilmiş bulunan bir malın vakfiyesi zayı

Yargıtay, özellikle cemaat vakıflarının kazandırıcı zamanaşımına dayandıkları bu davalarda verdiği kararlarında, vakıfların kazandırıcı zamanaşımı ile taşınmaz edinip edinemeyecekleri sorununu, sadece cemaat vakıfları açısından değil, Medeni Kanuna göre kurulan vakıflar açısından da değerlendirmiş ve vakıfların kazandırıcı zamanaşımı şartlarından malik sıfatı ile zilyetlik koşuluna sahip olmadıklarını belirtmiştir. Ancak Yargıtay'ın bu kararlarda ifade ettiği görüşe katılmadığımızı belirtmek isteriz. Zira malik sıfatı ile zilyetlikten ne anlaşılması gerektiği kanunlarda tanımlanmamıştır. Doktrinde ise, zilyet olduğu şey üzerinde başkasının üstün zilyetliğini tanımayan ve bir başkasının mülkiyetine riayet irade ve fikrine sahip olmayan kimsenin malik sıfatı ile zilyet sayılacağı ifade edilmiştir⁶². Malik sıfatı ile zilyetliği, bir kimsenin zilyet bulunduğu taşınmaza malik olduğu veya ileride malik olacağı inancı ile zilyet olduğu şeklinde anlamamak gereklidir⁶³. Malik sıfatı ile zilyetlikten bahsedebilmek için zilyet olma dışında ayrıca malik olma iradesine sahip olma aranmamaktadır⁶⁴. Bu nedenle de malik sıfatı ile zilyet olabilmek için zilyette gerçek malik olma veya kendisini malik sanma veya ileride malik olacağına dair inancın olmasına gerek yoktur⁶⁵. Taşınmaz

olmuşsa, 1291 den evvel tapuda böyle bir taşınmazın kaydı da olamayacağından bu gibi vakıf malların başkasının eline geçmesini önlemek için bir kayda bağlansın diye kabul edilmiştir; yoksa hakikatte vakıf olmayan ve kişilere veya devlete ait bulunan malların vakfa veya cemiyete geçmesini hazırlayan hüküm olarak bu maddenin değerlendirilmesi vakfın veya hayır müessesesinin mahiyetine ve böylece eski ve yeni kanun hükümlerine aykırıdır. **Bertan**, Suad, Aynı Haklar, C.1, Ankara 1976, s.104-105

⁶² **Sungurbey**, İktisabî Müruru Zaman, s. 29; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, Eşya Hukuku, s. 344; **Sirmen**, A. Lale, Eşya Hukuku Dersleri, Ankara 1995, s. 332; **Oktay**, Saibe, Türk Hukukunda Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Zamanaşımı İle Kazanılması, İstanbul 1990, s. 77.

⁶³ "...Zilyedin malik olma değil, malik gibi zilyetliğini sürdürme kastı taşıması yeterlidir." 7 HD, T. 10.10.1979, E. 8130/K.9285, YKD 1980/2, s. 228; "Kazandırıcı zamanaşımı zilyetliği asli zilyetliktir. Ancak asli zilyedde mutlaka malik olma kasdı aranmaz. Malik sıfatı ile yani objektif olarak malik gibi hareket etme durumu içinde kullanma kasdının bulunması yeterlidir" 7. HD, 16.10.1975 T., E.4712, K. 5239, **Karahasan**, Mustafa Reşit, Eşya Hukuku, 1. Cilt, İstanbul 2002, s. 591; Bununla birlikte Yargıtay'ın aksine kararları da bulunmaktadır: "... Medeni Kanunun 639 uncu maddesindeki malik sıfatıyla zilyet ibaresini, bir kimsenin tasarruf ettiği gayrimenkule malik olduğu veya ileride malik olacağı inancı ile zilyet olması şeklinde anlamak gerekir... 8 HD, T.17.2.1966, E.5649/K. 779, **Karahasan**, s. 591.

⁶⁴ **Oktay**, s. 77.

⁶⁵ **Akkanat**, Halil, Taşınmaz Mülkiyetinin Olağan Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması, İÜHFİM, C. LXII, S. 1-2, 2004, s. 325.

üzerinde bir başkasının daha üstün bir hakka dayanan zilyetliğini tanımayan ve bunun sonucu olarak da kendi zilyetliğini başkasının üstün hakkına dayandırmayan kişi malik sıfatı ile zilyet sayılır. Başkasının üstün hakkını kabul etmemenin haklı olması da gerekmemektedir⁶⁶. Malik sıfatıyla zilyetlik şartının gerçekleşip gerçekleşip gerçekleşmediğini zilyedin tavır ve hareketleri diğer bir deyişle, iradesini açığa vuran görünümüleri belirler. Buna göre zilyet, başka bir kimseyi malik yerine koyup onun bu niteliğine saygı gösteriyor ise, malik sıfatı ile zilyet olduğu kabul edilemez⁶⁷. Zilyet olduğu taşınmaz için kira bedeli veya kendiliğinden eciri misil ödeyen zilyet, malik sıfatı ile zilyet olduğundan söz edemez⁶⁸.

Olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinilmesi bakımından zilyedin iyi niyetli olmasına da gerek yoktur. Malik sıfatı ile zilyetlik için, zilyedin zilyetliğini başkasının üstün hakkına dayandırmaması yeterli olmaktadır. Bunun sonucu olarak vakıf yöneticilerinin görevlerinin sadece vakfa özgülümlenmiş olan malları yönetmekten ibaret olduğundan bahisle, vakfa özgülümlenmemiş bir mal üzerinde de malik sıfatı ile zilyet olamayacaklarından bahsetmek mümkün değildir. Vakıflar da malik sıfatı ile zilyet sayılabilirler ve gereken şartlara sahip olmaları koşulu ile kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinebilirler.

8.5.2002 tarihli Yargıtay kararında, yöneticiler tarafından vakfeden kişi veya kişilerin gerçek arzularına aykırı şekilde işlem yapılmasının ve bundan vakıf yararına sonuç çıkarılmasının vakıf düşünce ve ilkesi ile bağdaşmayacağı ifade edilmiştir. Bu gerekçeye katılmak da mümkün değildir. Vakfeden vakıf senedinde aksine bir hüküm koymadıkça, vakfedenin arzusuna aykırı bir işlem yapıldığından bahsedilemeyeceği düşüncesindeyiz. Yargıtay'ın söz konusu kararlarında atıfta bulunduğu 1974 tarihli Hukuk Genel Kurulu kararında belirtilen, vakıfnamede açıklık bulunmayan hallerde vakıfların bağış veya vasiyet yoluyla taşınmaz mal edinmeyecekleri yolundaki karar da daha önce ifade ettiğimiz gibi isabetsizdir; zira cemaat vakıfları hakkında yapılan son düzenlemelerle de cemaat vakıflarının vakıfnamesi olmasa bile belirli amaçları gerçekleştirmek için taşınmaz edinebilecekleri düzenlenmiştir.

⁶⁶ Oktay, s. 78.

⁶⁷ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, Tekinay Eşya Hukuku, C.1, Yeniden İncelenmiş ve Gözden Geçirilmiş 5. Bası, İstanbul 1989, s. 749-750.

⁶⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, s. 344.

Vakıflar, olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı gibi olağan kazandırıcı zamanaşımı yolu ile de taşınmaz edinebilirler. Vakıf adına yolsuz tescil bulunması durumunda -ki bu yolsuz tescile esas teşkil eden işlemin batıl olması veya tescil talebinde bulunan şahsın fiil ehliyeti veya tasarruf yetkisine sahip olmaması gibi durumlarda veya tescil işleminin başlangıçta geçerli olarak yapılmasına rağmen sonradan geçersiz olması halinde ortaya çıkabilir-vakfın da Medeni Kanununun 712. maddesindeki diğer şartların da oluşması ile taşınmaz edinebileceği kabul edilmelidir.

Medeni Kanununun 712. maddesine göre olağan kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinilmesi açısından olağanüstü kazandırıcı zamanaşımından farklı olarak iyi niyet şartı aranmaktadır. Adına yolsuz tescil bulunan kişinin Medeni Kanununun 712. maddesindeki hükümden yararlanabilmesi için iyi niyetli olması gerekmektedir. Buna göre kendisinden beklenen tüm özeni göstermesine rağmen, adına mevcut tescilin yolsuzluğunu bilmeyen kişi iyi niyetli sayılacaktır. Buna karşılık, tescilin yolsuz olduğunu bilen veya bilmemesi durumunun gereklerine göre, gerekli özeni göstermemiş olmasından ileri gelen kişi iyi niyetli sayılmayacaktır⁶⁹.

4. Ticaret Şirketlerinin Kazandırıcı Zamanaşımı Yolu ile Taşınmaz Edinmesi

Ticaret Kanunu'nun 137. maddesinde, ticaret şirketlerinin tüzel kişiliğe sahip olup, şirket sözleşmesinde yazılı işletme konusu içinde kalmak şartıyla bütün hakları iktisap ve borçlara sahip olacakları düzenlenmiştir⁷⁰. Ticaret Kanununun 137. maddesi ile ticaret şirketleri açısından "ultra vires" teorisi benimsenerek, ticaret şirketlerinin ehliyeti sözleşmelerindeki konu ile sınırlandırılmıştır⁷¹.

⁶⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, s. 330; Akkanat, s. 329.

⁷⁰ Ticaret Kanununun 137. maddesinin ikinci tümcesinde bu konudaki kanuni istisnaları saklı tutmuştur. Örneğin kişi veya sermaye ortağı olması fark etmeksizin, tasfiye halindeki tüm ticaret şirketlerinde işlemler şirket konusuna girse dahi ancak tasfiye gayesine giriyorsa yapılabilir. İmregün, Oğuz, Ticaret Ortaklıklarının Ehliyet ve Temsili, Türkiye Noterler Birliği Dergisi, S. 74, 15 Mayıs 1992, s. 9.

⁷¹ Poroy/Tekinalp/Çamoğlu, Ortaklıklar ve Kooperatif Hukuku, Güncelleştirilmiş 9. Bası, İstanbul 2003, s. 100. Ticaret Kanununun 137. maddesindeki düzenlemenin hak ehliyetini sınırlandırdığı yönünde İmregün, s. 8; Ülgen, Hüseyin, Ticaret Şirketlerinin Ehliyeti, M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul 2002, s. 1284. İmregün, Ticaret Kanununun 137. maddesindeki hükümlerle ticaret ortaklıklarının hak ehliyetinin sözleşmede gösterilen işletme konusu ile sınırlandırılmış olduğunu kabul etmekle birlikte, ikinci cümlede yasal

Bu açıklamalar ışığında ticaret şirketlerinin işletme konusu içinde kalmak şartıyla kazandırıcı zamanaşımı yoluyla taşınmaz edinebileceklerinin kabulü gerekmektedir.⁷²

Tapu Kanunu'nun 2. maddesine göre de taşınmaz iktisabı için ticaret sicil memurluğundan şirketin taşınmaz edinip edinmeyeceğinin araştırılması gerekmektedir.⁷³

B. YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI İLE TAŞINMAZ EDİNMESİ

3.7.2003 tarihinde kabul edilen 4916 sayılı “Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”dan⁷⁴ önce Tapu

istisnaları saklı tuttuğunu ve kuruluşu izne tabi sermaye ortaklıklarında, izin makamı, ortaklığın konusunu da dikkate alarak izin verdiğinden, hak ehliyetinin işletme konusu ile sınırlanmasının bu ortaklıklar yönünden bir anlam taşıdığını belirterek, kuruluşları hiçbir izne tabi olma-yan kişi ortaklıklarında böyle bir sınırlamanın anlamı olmadığını ifade etmiştir. **İmregün**, s. 9; Ortaklık sözleşmesinin çok kolay değiştirilebileceği kişi ortaklıklarında bu kadar katı bir kural uygulamanın doğru olmadığını kabul etmek gerekeceği yönünde: **Poroy/ Tekinalp/Çamoğlu**, s.101; Buna karşılık, **Ülgen** bu görüşe katılmamaktadır. **Ülgen**, s. 1289.

⁷² 4389 sayılı Bankalar Kanununun 12. maddesinin 2. fıkrasında bankaların taşınmaz edinmeleri ile ilgili sınırlandırmalar getirilerek, bankaların, ticaret amacıyla gayrimenkul alım ve satımında bulunamayacakları ve bankaların edinecekleri taşınmazların amortismanlar düşüldükten sonraki kayıtlı değerleri toplamı öz kaynaklarının yarısını aşamayacağı hükme bağlanmıştır.

⁷³ “... Davacı ticari şirkettir. Türk Ticaret Yasası, md. 137 uyarınca tüzel kişiliğe sahip şirketlerin ortaklık (ana) sözleşmelerindeki yazılı işletme konusu çevresi içinde kalmak koşuluyla hak kazanmaları ve borç altına girmeleri olanaklıdır. Bu nedenle, davacı şirketin taşınmaz mal edinip edinmeyeceği belirlenmeli ve Tapu Yasası, md. 2 uyarınca temsilcilerinin yetkilerinin saptanması bakımından durum ticaret sicil memurluğundan sorulmalı ve bu yönlerin tamamlanmasından sonra MK md. 639'daki gerekli işlemler yapılmalı ve böylece tescil davası karara bağlanmalıdır.” 8 HD, T. 22.2.1979, E. 250, K.1871 (**Karahasan**, s. 650); “... Türk Ticaret Kanununun 137. maddesi uyarınca; tüzel kişiliği haiz olan şirketler, şirket sözleşmesinde yazılı işletme mevzuunun çevresi içinde kalmak şartıyla hak iktisap ve borç iltizam edebilirler. Tapu Kanununun 2. maddesi gereğince tüzel kişi temsilcilerinin yetkilerinin belge ile saptanması icap eder. Davacı ... Anonim Şirketinin taşınmaz iktisap edip edemeyeceği, temsilcisinin kimlerden ibaret olduğu yönlerinin ticaret sicil memurluğundan soruşturulması ve işin esasının bundan sonra incelenmesi gerekir...” 8 HD, T. 17.1.1984, E. 1984/254, K. 1984/200, **Kılıç**, Halil, Yargıtay Emsal Kararlarıyla İktisap Zamanaşımının Yorumu, Ankara 1992, s. 1063.

⁷⁴ RG, T. 19.7.2003, S. 25173.

Kanunu 35. maddesinde sadece gerçek kişiler için taşınmaz edinme koşulları belirtilmişti. 4916 sayılı Kanununa kadar yabancı gerçek kişilere tanınmış olan taşınmaz edinme hakkı, bu değişiklikle tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine de tanınmıştır⁷⁵.

4916 sayılı Kanunla değişik Tapu Kanununun 35/1. maddesi yabancı şirketlere Türkiye’de taşınmaz edinme imkânı vermekle birlikte, Anayasa Mahkemesi, 14.3.2005 tarihli, E. 2003/70, K. 2005/14 sayılı kararıyla⁷⁶, 3.7.2003 günlü, 4916 sayılı “Çeşitli Kanunlarda Ve Maliye Bakanlığının Teşkilât Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Karamnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 19. maddesiyle değiştirilen 22.12.1934 günlü, 2644 sayılı tapu kanunu’nun 35. maddesinin, birinci fıkrası iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi bu iptal hükmünün, kararın Resmi Gazete’de yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine karar vermiştir.

Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmeden önce, 4916 sayılı Kanun ile değişik hali ile Tapu Kanunu madde 35/f.1’e göre, “Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinebilirler. Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır” hükmü getirilmiştir⁷⁷.

⁷⁵ Çelikel, Aysel/Gelgel, Günseli (Öztekin), Yabancılar Hukuku, Yenilenmiş 11. Bası, İstanbul 2004, s. 196.

⁷⁶ RG, T. 26.04.2005, S.25797.

⁷⁷ Anayasa Mahkemesi iptal gerekçesinde dava konusu 35. maddenin ilk fıkrasıyla yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmelerinin, “karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak” koşuluna bağlı tutulduğunu, ancak, bu edinimin usul ve esaslarının gösterilmediğini; Oysa hukuk devletinin işlevlerinin yaşama geçirilebilmesi için, ülkenin bütünlüğü, güvenliği, coğrafi özellikleri, stratejik konumu ve öncelikleri gözetilerek yabancıların alacağı taşınmazın yeri, arazi, arsa veya bina olmasının getireceği farklılıklar ile satın almanın amacı, koşulları ve devirde uyulacak usul ve esaslar gibi hususların yasadaki belirtilmesi gerekeceğini ve bunların yasadaki düzenlenmemiş olmasının, ülke bütünlüğü ve egemenliği ile doğrudan ilgili olduğunda duraksama bulunmayan yabancıların taşınmaz edinimi konusunda, yetki devrine yol açacağı gibi yasaların açık, anlaşılabilir ve sınırları belirli kurallar içermesi gereğinin hukuk güvenliğinin gerçekleşmesi için ön koşul kabul edildiği hukuk devleti anlayışına da aykırı düşeceğini ifade etmiştir.

Anayasa Mahkemesi tarafından iptalinden önce 4916 sayılı Kanun ile değişik hali ile Tapu Kanunu madde 35/f.1 ile bütün yabancı tüzel kişiler değil sadece yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan ve tüzel kişiliğe sahip olan ticaret şirketleri Türkiye’de taşınmaz edinme imkânına sahip kılınmışlardır. Maddede sadece ticaret şirketlerinden bahsedildiği için örneğin yabancı vakıf ve derneklerin Türkiye’de taşınmaz edinmesi mümkün değildir⁷⁸. Buna göre, yabancı ülkede o ülke kanunlarına göre kurulan ticaret şirketleri yabancı şirket olarak kabul edilecek ve Tapu Kanunu madde 35’deki sınırlamalara tabi olarak Türkiye’de taşınmaz edinebilecekti.

Belirtilmelidir ki, Türkiye’de Türk Ticaret Kanununa göre kurulan ticaret şirketleri ise ortakların vatandaşlığına bakılmaksızın Türk şirketi olarak taşınmaz edinme imkânına sahiptirler⁷⁹. 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu⁸⁰ madde 3/d’de yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinmelerinin serbest olduğu belirtilmiştir. Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununun 2/a maddesine göre yabancı yatırımcı yabancı ülkelerin vatandaşlığına sahip olan gerçek kişileri ve yabancı ülke kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiler ve uluslararası kuruluşları kapsamaktadır.

Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu madde 3/d’de Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre kurulan yabancı ortaklı bir Türk şirketinin taşınmaz edinme imkânı düzenlenmiştir⁸¹. Yabancı yatırımcıların doğrudan herhangi bir Türk ortaklığı olmaksızın Türkiye’de taşınmaz edinmelerinin mümkün olup olmadığı bu hükümlerle düzenlenmemektedir⁸².

Bu açıdan yabancı yatırımcıların (yabancı ülkelerin vatandaşlığına sahip gerçek kişiler veya yabancı ülke kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişi ve uluslararası kuruluşların) Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz edinmeleri serbesttir. Ancak ticaret şirketlerinin şirket sözleşmesinde

⁷⁸ **Özel**, Sibel, Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinme Hakkı ile İlgili Tapu K. m.35’te Yapılan Son Değişikliğin Değerlendirilmesi, İÜHFMD, C. LXII, S.1-2, 2004, s. 436.

⁷⁹ **Özel**, s. 437.

⁸⁰ RG, T. 17.6.2003, S. 25141.

⁸¹ **Özel**, s. 444.

⁸² **Demir Gökayla**, Cemile/Süral, Ceyda, 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ve Getirdiği Yenilikler, DEÜHFMD, C. 6, S. 2, 2004, s.144-145.

yer alan işletme konusu içerisinde taşınmaz edinebilecekleri de gözden kaçırılmamalıdır.

Yatırımcı olsalar da yabancı ticaret şirketlerinin Türkiye’de taşınmaz edinme imkânları Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu çerçevesinde düzenlenmemiştir⁸³. Daha önce ifade ettiğimiz gibi yabancı ticaret şirketleri yani yabancı ülkelerde bu ülke kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak Tapu Kanunu madde 35’deki sınırlamalarla Türkiye’de taşınmaz edinebileceklerdi. Ancak yabancı ticaret şirketlerine bu imkânı tanıyan Tapu Kanununun 4916 sayılı Kanunla değişik 35/1. maddesi belirtildiği üzere Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen Tapu Kanunu madde 35/1’e göre, yabancı ticaret şirketlerinin Türkiye’de taşınmaz edinmeleri ve bu doğrultuda kazandırıcı zamanasımı yolu ile taşınmaz edinebilmeleri için, karşılıklılık esasının olması ve kanuni sınırlamalara uyulması gerekmektedir.

Tapu Kanunu 35/1. maddesinde yabancı ticaret şirketleri açısından karşılıklılık esasının belirlenmesinde şirketin kurulduğu ülkede yabancı şirket muamelesi gören şirketlerin durumu esas alınmıştır. Buna göre, yabancı bir devletin ticaret şirketi Türkiye’de taşınmaz edinmek istediğinde, tabii olduğu devlette, başka ülke hukuklarına göre kurulan yani yabancı statüsünde olan ticari şirketlere böyle bir hak tanınıp tanınmadığına bakılacaktır⁸⁴. Yabancı devlet taşınmaz edinilmesi hususunda yabancı şirketlere tanıdığı hakların ölçüsünde Türk şirketlerine de hak tanınmış olmalıdır⁸⁵.

Yabancı ticaret şirketlerinin Türkiye’de taşınmaz edinmeleri için kanuni karşılıklılık esası yanında kanunlarda belirtilen sınırlamalara da uymaları gerekmektedir. Tapu Kanunu’nun 35/3. fıkrasının 1. cümlesinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin 30 hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi için Bakanlar Kurulu’ndan izin almaları gerekmekte idi. Bu hüküm de Anayasa Mahkemesi’nin 14.3.2005 tarihli kararı ile iptal edilmiştir. Bunun yanında Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, Mukabele Bilmisil Kanununda da yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin sınırlamalar bulunmaktadır.

⁸³ Özel, s. 444.

⁸⁴ Özel, s. 442.

⁸⁵ Çelikel/Gelgel, s. 208.

2644 sayılı Tapu Kanunu madde 3'de varlıkları Türkiye Hükümeti tarafından tanınmış olan yabancılara ait dini, ilmi, Hayri müesseselerin fermanlara ve hükümet kararlarına dayanarak sahip oldukları taşınmazların bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve hükümetin iznini almak şartıyla müesseselerin tüzel kişilikleri namına kaydedilmesi imkânını getirmiştir.

Bunun dışında 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu⁸⁶ (madde 8/E) ve 6326 sayılı Petrol Kanunu⁸⁷ (madde 12/f.2; 87-1/3) ile yabancı tüzel kişilere taşınmaz edinme imkânı getirildiğinden, bu düzenlemeler çerçevesinde yabancı tüzel kişilerin kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinebileceklerinin kabulü gerekir⁸⁸. 4389 sayılı Bankalar Kanununun 1/f.2. maddesinde yurtdışında kurulmuş ve kurulacak bankaların Türkiye'deki şubelerinin Bankalar Kanunu hükümlerine tâbi olacağı ifade edildiğinden, Bankalar Kanunu madde 12'de yer alan Türk bankalarının tabi olduğu sınırlamalarla taşınmaz edinmeleri mümkün olabilecektir.

Yine Türkiye'nin taraf olduğu İkamet ve Ticaret Antlaşmaları ile de yabancı tüzel kişilere taşınmaz edinme imkânı getirilmiştir⁸⁹.

4916 sayılı Kanunla değişik Tapu Kanunu madde 35/f.4 ile maddesi ile daha önce olmayan bir düzenleme getirilerek bir taşınmaz üzerinde yabancı şirketler ve yabancı gerçek kişiler lehine sınırlı aynı hak kurulması için karşılıklılık şartının aranmayacağı ifade edilmiştir. Ancak Anayasa Mahkemesi tarafından bu hüküm de 14.3.2005 tarihli kararla iptal edilmiştir⁹⁰. Medeni

⁸⁶ RG, T. 16.3.1982, S. 17635.

⁸⁷ RG, T. 16.3.1954, S. 8659.

⁸⁸ **Oktay**, s. 117-118. Buna karşılık, **Özmen/Çorbalı**, yabancıların zilyetlik yolu ile taşınmaz edinmeyecekleri görüşündedir. Yabancılara zilyetlikle taşınmaz edinme imkânı tanınması halinde eklemeli zilyetliğin de uygulanmasının kabul edilmesi gerekeceğini, yabancı uyruklu tüzel kişinin de bu sayede çok kısa süre taşınmaza zilyet olup bu yolla taşınmaz edinebileceğini ki bununda genel kurala aykırı olduğunu; yine zilyetlikle kazanmada "karşılıklı" olma kuralının, Türkiye'nin aksine birçok ülkede istisnai nitelikte olduğunu belirterek, hiçbir önemi olmadığını belirtmiştir. (**Özmen/Çorbalı**, s. 493-494)

⁸⁹ **Çelikel/Gelgel**, s. 210. Bu konudaki sözleşmelerde, sözleşme tarafı ülkelerin taabiyetindeki ortaklıkların taşınmaz edinebilmesi için, mer'i kanun ve nizamlara uyulması, taşınmaz edinmenin ortaklığın işletmesi için zorunlu olması, taşınmaz edinmenin ortaklığın gayesini teşkil etmemesi şartları aranmıştır. bkz. **Çelikel/Gelgel**, s. 210.

⁹⁰ Anayasa Mahkemesi iptal gerekçesinde, maddedeki yabancılar lehine taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de 35/1. fıkranın iptal gerekçesinde belirttiği aynı Anayasal sakıncaların söz konusu olduğunu; Çünkü burada da tesis edilecek sınırlı aynı hak süresinin çok uzun olması halinde, mülkiyet hakkının kullanılmasından doğan sonuçlara benzer bir duruma yol açılacağından bu hakkın da, amacı, süresi, türü gibi özellikler

Kanun'un 780/2. maddesine göre, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına ilişkin hükümler irtifak hakkının kazanılmasında da geçerli olacağından, irtifak haklarının da kazandırıcı zamanaşımı yolu ile kazanılması mümkün olacaktır. Bu açıdan Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararından önceki 4916 sayılı Kanunla değişik Tapu Kanununun 35/4. fıkrası hükmünce yabancı ticaret şirketlerinin zamanaşımı yolu ile irtifak hakkı kazanmasında karşılıklılık esası aranmayacaktır.

Bununla birlikte, Medeni Kanun'un 780/3. maddesinde, irtifak hakkının zamanaşımı yoluyla kazanılmasının ancak mülkiyeti bu yolla elde edilebilecek taşınmazlarda mümkün olduğu belirtilmiştir. Yalnız olumsuz irtifak haklarında sadece hakta zilyetlik söz konusu olacağından ve hak zilyetliği tescilden önce doğmadığından olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı ile olumsuz irtifak haklarının kazanılması mümkün olmayacaktır⁹¹.

IV. KAMU HUKUKU TÜZEL KİŞİLERİNİN KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI YOLU İLE TAŞINMAZ EDİNMESİ

Anayasa'nın 123. maddesine göre, kamu tüzel kişiliği Kanunla veya kanunun açıkça verdiği yetkiye dayanılarak idari bir işlemle kurulur. Kamu hukuku tüzel kişileri, kamu idareleri ve kamu kurumları olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Devlet ve yerel yönetimler olarak il özel idaresi, belediye ve köy kamu idarelerini oluşturmaktadır. Diğer kamu tüzel kişileri ise, tüzel kişiliğe sahip bulunan ve belirli bir veya bir kaç konuda etkinlikte bulunmak üzere kurulan kamu kurumlarıdır⁹². Kamu tüzel kişileri, "kamu hukuku tüzel kişiliğine" sahip olmalarından dolayı kamu gücü ayrıcalıkları ve yükümlülüklerine tabidirler.

Kamu tüzel kişileri "kamu hukuku tüzel kişiliğine" sahip olmanın getirdiği kamu gücü ayrıcalıklarına ve yükümlülüklerine sahip olmalarının dışında, "tüzel kişilik" olmalarından dolayı, başka hiç bir yetkiye gerek kalmaksızın hak ve fiil ehliyetine de sahiptirler. Bu açıdan kamu tüzel kişileri, birer tüzel kişiliğe sahip kuruluş olarak başka hiç bir yetkiye gerek kalmaksızın malvarlığına sahip olabilir, bu itibarla da taşınır ve taşınmaz mal edinebilirler⁹³.

ile buna ilişkin usul ve esasların Yasa'da belirlenmemiş olması bu konularda yasama yetkisinin yürütmeye devri anlamına geleceğini ifade etmiştir.

⁹¹ **Ertaş**, s. 471.

⁹² **Özay**, İlhan, Günışığında Yönetim, İstanbul 2004, s. 126.

⁹³ **Gözler**, Kemal, İdare Hukuku, C.1, Bursa 2003, s. 156-157.

Kamu tüzel kişileri, kamu hukukundan doğan yetkileri dâhilinde taşınmaz edinebildikleri gibi, Medeni Hukuktaki “kişi” kavramına dâhil olmalarından dolayı özel hukuk hükümlerine göre de taşınmaz edinebilirler⁹⁴.

İdare kamu hukuku usullerinden kamulaştırma veya devletleştirme yolları ile taşınmaz edinebilir. Bu usuller, idareye kamu yararını sağlamak yolunda tanınan kamu gücü ayrıcalıklarının bir sonucu olarak verilmiştir. Çünkü kamu yararı ile bireyin çıkarının çatıştığı durumda, kamu hizmetini yürütmekle yükümlü olan idare, hizmet için gerekli olan taşınmaz malikinin rızası hilafına da olsa kamu gücüne dayalı olarak yasada belirtilen kurallar çerçevesinde edinebilecektir. Sonuç olarak kamu gücüne dayanan ayrıcalıklar, idareye kamu yararı ile özel yararın karşılaştığı durumlarda, kamu yararının özel yarara üstün tutulmasını sağlamak amacıyla tanınmıştır. Bu durumlarda ise, kamu tüzel kişileri ile özel hukuk kişilerinin eşitler arası bir ilişkide olduklarını söylemek mümkün değildir.

Bununla birlikte kamu tüzel kişilerinin sahip oldukları kamu gücünü kullanmaları istisnai niteliktedir. Anayasada “hiç bir kimse veya organın kaynağını anayasadan almayan bir devlet yetkisini kullanamayacağı” ifade edilmiştir (Anayasa madde 6/3). Bu açıdan, kaynağını Anayasadan almadıkça hiç bir kimse veya bir tüzel kişi bir devlet yetkisi kullanamaz, yani bir kamu hukuku ilişkisine giremez ve bu yetkileri ancak Anayasanın çizdiği sınırlar içinde kullanır⁹⁵. Kamu tüzel kişileri kamu gücü ayrıcalıklarına dayanan işlemlerini ancak kanundan aldıkları yetki ile yapabilmekle birlikte, aksi belirtilip, sınırlanmadıkça kamu gücü ayrıcalıklarına dayanmayan, tarafları hukuken eşit bir özel hukuk ilişkisine girmek, bir sözleşme yapmak yeteneğine de sahiptirler⁹⁶.

Kamu tüzel kişilerinin kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinip edinemeyecekleri açısından ise, doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür: *Bertan*, kamu tüzel kişilerinin yetkilerini bu gibi tüzel kişilikleri kuran özel kanunların göstereceğini, bir kamu tüzel kişisinin hangi mallara malik sıfatıyla zilyet bulunabileceğinin kanunla gösterilmiş olduğunu, kanunun verdiği yetki dışında bir kamu tüzel kişiliğinin malik sıfatıyla zilyet bulunduğunun kabul olunamayacağını, bu nedenle de bir köy tüzel kişiliğinin gerçek kişiye

⁹⁴ **Gözler**, Kemal, *İdare Hukuku*, C.2, Bursa 2003, s. 844-846.

⁹⁵ **Hatemi**, Hüseyin, *Medeni Hukuk Tüzel Kişileri*, C.1, İstanbul 1979, s. 120.

⁹⁶ **Hatemi**, *Medeni Hukuk Tüzel Kişileri*, s. 121.

ait yere malik sıfatıyla zilyet bulunduğunu iddia ederek olağanüstü kazandırıcı zamanaşımına dayanamayacağını ifade etmiştir⁹⁷.

Ozanalp'e göre, gerek devletin, gerekse diğer kamu tüzel kişilerinin ne gibi mallara hangi yollarla sahip olabilecekleri kanunlarda belirtilmiştir. Bu nedenledir ki, kamu tüzel kişileri ayrıca hüküm bulunmadığı takdirde kazandırıcı zamanaşımından yararlanamazlar⁹⁸.

Berki ise, Devletin olağanüstü kazandırıcı zamanaşımından faydalanabileceğini belirtmiş⁹⁹; *Küley*, kamu tüzel kişilerinin kanunen kazanmaya yetkili buldukları alanlarda zamanaşımı ile taşınmaz edinebileceklerini ifade etmiştir¹⁰⁰. *Düzceer* ise, kamu tüzel kişilerinin kazandırıcı zamanaşımı yoluyla taşınmaz edinmelerini engelleyen bir hüküm olmadığından, kamu tüzel kişilerinin de bu yolla taşınmaz edinebileceklerini belirtmiştir¹⁰¹.

Oktay' da kamu tüzel kişilerinin özel mal edinme yetkilerinin olduğunu ve bu mallara Medeni Hukuk hükümlerinin uygulanacağı düşünülecek olursa kanunlarda da zamanaşımına dayanarak taşınmaz mal edinme hakkını kaldıran bir hüküm bulunmadığı için, bir taşınmaz kazanma yolu olan bu haktan kamu tüzel kişilerinin de yararlanması gerekeceğini belirtmiştir¹⁰².

Yargıtay ise, kamu tüzel kişilerinden köyün kazandırıcı zamanaşımı yoluyla taşınmaz edinmesini kabul etmektedir¹⁰³. Yargıtay il özel idareleri açısından ise bunların ayrı bütçeye sahip olmasından dolayı kazandırıcı zamanaşımı yoluyla taşınmaz edinebileceklerini kabul etmektedir¹⁰⁴.

⁹⁷ **Bertan**, s. 554.

⁹⁸ **Ozanalp**, s. 146.

⁹⁹ **Berki**, Şakir, Aynı Haklar, Ankara 1965, s. 23. Bu konuda 7 HD, 11.4.1953 tarihli, E. 7206, K. 2201 sayılı kararı "... Maliye Hazinesinin Medeni Kanununun 639. maddesine müsteniden tescil davası ikamesi hakkı bulunmadığından bahisle davanın reddolunması yolsuz ve temyiz itirazları bu sebeple yerindedir..." **Özmen/Çorbalı**, s. 484, dipnot a.

¹⁰⁰ **Küley**, Mümin M., Medeni Kanunda ve Tatbikatında Müruruzamanla İktisap, İstanbul, 1957, s. 146.

¹⁰¹ **Düzceer**, s. 360.

¹⁰² **Oktay**, s. 116.

¹⁰³ "... Köy tüzel kişiliğinin kazandırıcı zamanaşımı zilyetliği yoluyla mülk edinmesini engelleyen bir yasa hükmü yoktur..." 17 HD, 26.2.1993 T., E. 1992/14689, K. 1928, **Özmen/Çorbalı**, s. 531. Bununla birlikte köy boşlukları köy tarafından zilyetlikle iktisap edilemez. 8 HD, 16.3.1987 T., E. 1987/3379, K. 1987/2862, **Kılıç**, s. 1017.

¹⁰⁴ "... İl özel idareleri ayrı bütçeleri olan kamu tüzel kişilikleridir. Bu durumları itibariyle zilyetlikle ve kazandırıcı zamanaşımı yolu ile mülk edinebilirler..." 14 HD, T.13.11.1979, E.4765, K.5306, **Karahasan**, s. 650 dipnot: 111.

Yargıtay köy ve il özel idaresi dışındaki kamu tüzel kişileri açısından ise, bu kamu tüzel kişilerinin kanunlarında olanak verilmediği için kazandırıcı zamanaşımından yararlanamayacaklarını ifade etmektedir¹⁰⁵.

Yargıtayın Orman İdaresi ile ilgili olarak verdiği 10.6.2003 tarihli bir kararında, "...Orman İdaresinin zilyetlikle taşınmaz edineceği konusunda kuruluş kanununda açık ve seçik bir hüküm bulunmamaktadır..." denilerek Orman İdaresinin kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinmeyeceği ifade edilmiştir¹⁰⁶.

Belediyelerin kazandırıcı zamanaşımına dayanarak taşınmaz edinip edinmeyecekleri hususunda ise Yargıtay'ın farklı kararları bulunmaktadır. Yargıtay bazı kararlarında belediyelerin de zilyetliğe dayanarak tescil davası açabileceklerini belirtmekle birlikte¹⁰⁷, bazı kararlarında ise, belediyelerin

¹⁰⁵ "...Kamu tüzel kişisi olan Hazine, MK md. 639/II hükmünden yararlanamaz." 7 HD, T.3.11.1978, E. 8268, K. 13080, **Karahasan**, s. 649-650 dipnot, 111; "... Kamu tüzel kişiliğine sahip olan Devlet kazandırıcı zamanaşımından yararlanamaz. Köy tüzel kişiliği dışında kalan kamu tüzel kişilerinin zamanaşımı ile mülk edinmeyeceği kararlık kazanmış Yargıtay içtihatları gereğidir..." 7 HD, T.1.3.1992, E. 1991/14336, K. 1992/2204, **Özmen/Çorbali**, s. 542; "... Medeni Kanunun 639. ve Tapulama Kanunu 33. maddesindeki kazandırıcı zamanaşımından kamu tüzel kişilerinden sadece köy tüzel kişiliği yararlanır. Bu yönün Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun ve dairenin kökleşmiş içtihadı ile kararlık kazanmıştır. Bu bakımdan Orman İdaresinin, Tapulama Kanunu 45. maddesi hükmünce, kendi zilyetlik süresini kendisine satan kişinin zilyetlik süresine eklemeye olanağı yoktur..." 7 HD, 20.1.1981 T., E. 3618, K. 486, **Dalamanlı, Lütfü/Kazancı**, Faruk, İlmi ve Kazai İchtihatlarla Açıklamalı Türk Medeni Kanunu, C. IV, İstanbul 1991, s. 702; Köy tüzel kişiliği dışındaki kamu tüzel kişileri, kanunlarında olanak verilmediği için kazandırıcı zamanaşımı zilyetliğinden yararlanamaz. 7. HD, T. 1.3.1982, E.1981/14336, K. 1982/2204, YKD, C.VIII, S.8, Ağustos 1982, s. 1116-1117.

¹⁰⁶ Bu karar ve karşı oy yazısı için bkz. yukarıda dipnot: 17 ve 18.

¹⁰⁷ "... Maliki ölmüş bulunan taşınmazı buğday pazarı olarak kullanan belediye, intikal işlemine kadar 20 yıldan fazla taşınmazı yedinde bulundurduğundan, belediyenin mülkiyet hakkı teessüs etmiş ve tapu kaydı hukuki değerini yitirmiştir. Hukuki değerini yitiren tapunun tedavül kayıtları yok hükmündedir..." 14 HD, T.28.1.1986, E. 1985/3950, K. 1986/495, Yasa Hukuk Dergisi C. 10, S. 12, Aralık 1987, s. 1722-1723. Kararda, belediyenin 221 sayılı Kanun gereğince de taşınmazı kamulaştırmış sayılacağından bahsedilmekle birlikte, belediyenin olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı hükümlerinden de yararlanabileceği ifade edilmiş ve hüküm kurulurken hem 221 sayılı Kanuna hem de Medeni Kanunun olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı hükümlerine dayanılmıştır; 8 HD, 14.6.1985 T., E.6821, K. 6689, **Özdemir/Sınmaz/Karataş**, s. 24; 8 HD, 1.2.1963 T., E.576, K.962, **Özdemir/Sınmaz/Karataş**, s. 26; 8 HD, 3.4.1962 T, E. 328, K. 1989, **Özdemir/Sınmaz/Karataş**, s. 27; Yargıtay Orman Genel Müdürlüğü'nün kazandırıcı zamanaşımından yararlanamayacağını belirttiği kararında, istisnai olarak köy tüzel kişiliği ve belediyelerin

ancak kanunlarında belirtilen şekillerde taşınmaz edinebileceğini ifade ederek, kazandırıcı zamanaşımından yararlanamayacaklarını belirtmiştir¹⁰⁸.

Yargıtay'ın köy tüzel kişiliğinin kazandırıcı zamanaşımı ile taşınmaz edinmesini kabul etmesine rağmen, belediyeler açısından bu imkânı tanıması eleştirilmiştir. *Özmen/Çorbalı*, yasalarda belediyeler açısından kazandırıcı zamanaşımı ile taşınmaz edinimini engelleyen bir kural bulunmadığından köy tüzel kişiliği gibi belediyelerin de kazandırıcı zamanaşımından yararlanabileceğini, bu açıdan Yargıtay'ın belediyelerin kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinmeyeceğine ilişkin kararına katılmadıklarını; yine Hazine'nin de kazandırıcı zamanaşımına dayanarak taşınmaz edinebileceğini, zira kamu tüzel kişilerinin kazandırıcı zamanaşımı ile taşınmaz edinip edinemeyecekleri hususunda kanunlarda açık bir hüküm bulunmadığını ve bu nedenle de kamu tüzel kişiliğine sahip hazinenin kazandırıcı zamanaşımından yararlanmasına engel bir husus bulunmadığını ifade etmişlerdir¹⁰⁹.

Kanımızca da, Yargıtay'ın köy tüzel kişiliği açısından kazandırıcı zamanaşımı imkânını kabul etmekle birlikte, belediyeler açısından bu imkânı

kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz edinebileceğini ifade etmiştir. 7 HD, T. 10.6.2003, E. 2003/1524, K. 2003/1996 bkz. Yukarıda dipnot 17 ve 106 da belirtilen karar.

¹⁰⁸ "... Belediyeler ancak Belediyeler Kanununa göre mal iktisap edebilirler. Zilyetlik yolu ile gayrimenkul kazanabilecekleri şüphelidir. O itibarla bu yönden inceleme ve araştırma yapılması icap eder. Taşınmaz 775 sayılı kanuna göre belediyeye intikal etmiş yahut Tapu Kanununun 21. maddesi hükmüne göre yol fazlası bulunmuş, ya da metruk mezarlık durumunda ise şüphesiz bu taşınmazların belediyeye intikal ettiği düşünülebilir. Bu tür taşınmazlar belediye encümen kararı ile bir başkasına satılabilir. Ancak kanunların gösterdiği bu yollar dışında taşınmazın zilyetlik yolu ile belediyeye geçeceği tartışma konusudur..." 8 HD, 17.11.1986 T., E. 1986/10932, K. 1986/11121, **Kılıç**, s. 1020; "... Yargıtay'ın yerleşmiş ve kararlılık kazanmış içtihatları uyarınca Belediyeler, köyler gibi zilyetlik yolu ile taşınmaz edinemezler. Kanun gereği taşınmazın belediyeye geçmesi suretiyle yahut tapulu gayrimenkulün belediyeye temlik ve devri ile taşınmaz iktisapları mümkündür. Bu durumda taşınmazın davacı Belediyeye, ilgili 775 sayılı Kanunun 3. maddesi veya 1580 sayılı Yasanın 159 ve 70. maddeleri veya 3194 sayılı yasanın 15. maddesi hükmü uyarınca yasal olarak geçip geçmediği, başka bir anlatımla, bu yasalar gereği belediyeye geçen yerlerden olup olmadığı ve taşınmazın davacı belediye adına tescil edilebilmesi için MK'un 639/1. maddesine dayanan tescilin ilk şartı olan taşınmazın niteliğinin tescile elverişli olması koşulu araştırılmadan eksik inceleme ile davanın kabulüne karar verilmesi isabetsiz ve temyiz itirazları bu bakımdan yerinde görüldüğünden..." 8 HD, T. 22.3.1999, E. 1999/1971, K. 1999/2635, Yargı Dünyası, S. 57, Eylül 2000, s. 86-87.

¹⁰⁹ **Özmen/Çorbalı**, s. 484-485.

kabul etmemesi çelişkilidir. Zira Yargıtay köy tüzel kişiliğinin kazandırıcı zamanaşımından yararlanabileceğini kabul ederken, “ köy hukuki yapısı bakımından bir kamusal tüzel kişiliğe sahip olduğu için, bu sıfatla nasıl mal edineceği ilgili kanunlarda gösterilmiştir. Ancak özel mülkiyet konusunda, yasalar bu yönden köyün mal edinme yetkisini sınırlandırarak ve ortadan kaldıracak hiç bir hüküm koymamışlardır. O halde, Medeni Kanun hükümlerine göre, köyün özel mülkiyet konusunda mal edinmeye yetkili bulunduğunu kabul etmek gerekmektedir...” şeklinde karar vermiştir¹¹⁰.

Kamu tüzel kişilerinin özel malları hakkında özel hukuk kuralları uygulanır ve bu malların edinilmeleri de kamu hukuku ile konulacak özel hükümler saklı kalmak kaydıyla ilke olarak özel hukuk kurallarınca düzenlenir¹¹¹. Yargıtay, belediyelerin kazandırıcı zamanaşımından yararlanamayacakları hususunda verdiği kararlarda belediyelerin ancak Belediye Kanunu ve diğer kanunlarda öngörülen usullere göre mal edinebileceğini belirtmektedir. Belediyeler de kamu tüzel kişisi olmalarından dolayı kamusal mallara sahip olabilecekleri gibi bir kamu hizmetine doğrudan tahsis etmedikleri özel mallara da sahip olabilirler. Bu nedenle Yargıtay’ın köy tüzel kişiliği için kabul ettiği gerekçeleri belediyeler için kabul etmemesinin isabetli olmadığı düşüncesindeyiz.

Kamu tüzel kişilerinin kazandırıcı zamanaşımı ile taşınmaz edinip edinemeyecekleri ile ilgili olarak değinilmesi gereken bir husus da, Medeni Kanunun 713. maddesindeki 20 yıllık zilyetlik süresine benzer bir sürenin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun Anayasa Mahkemesi’nin 10.04.2003 tarihli, Esas:2002/112, Karar:2003/33 sayılı kararı¹¹² ile iptal edilen 38. maddesinde yer almış olduğudur. Kamulaştırma Kanununun iptal edilen 38. maddesindeki “Kamulaştırma yapılmış, ancak işlemler tamamlanmamış veya kamulaştırması hiç yapılmamış iken kamu hizmetine ayrılarak veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan malın maliki, zilyet veya mirasçılarının bu taşınmaz mal ile ilgili her türlü dava hakkı yirmi yıl geçmekle düşer.” şeklindeki hüküm ile kamu tüzel kişileri tarafından özel mülkiyet altındaki bir taşınmaza kamulaştırma yapılmaksızın kamu yararı amacıyla fiilen el konulması durumunda el atılan taşınmazın malik, mirasçısı veya zilyetleri tarafından açılacak davalar 20 yıllık bir hak

¹¹⁰ HGK, 22.1.1986 T, E. 1-14, K. 58, **Kılıç**, s. 1015.

¹¹¹ **Düren**, Akın, İdare Malları, Ankara 1975, s. 89; **Giritli**, İsmet/**Bilgen**, Pertev/**Akgüner**, Tayfun, İdare Hukuku, İstanbul 2001, s. 673.

¹¹² RG, T. 04.11.2003, S. 25279.

düşürücü süreye bağlanmıştır. Bu süre içinde dava açılmaması durumunda ise taşınmaz malikinin mülkiyet hakkı sona ermekte ve taşınmaza kamulaştırmasız olarak el atan kamu tüzel kişileri taşınmazın kendi adlarına tescilini isteyebilmektedirler. Doktrinde kamulaştırmasız el atma¹¹³ olarak ifade edilen bu durum ile ilgili olarak 16.5.1956 tarihli 1/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına göre mülkiyet hakkından kaynaklanan el atmanın önlenmesi davası açabileceği gibi malik dilerse mülkiyet hakkının idareye devrine karşılık taşınmazın bedelinin de tahsilini talep edebilecektir. 16.5.1956 tarihli 1/7 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına göre, açılacak bedel davası da mülkiyet hakkından kaynaklanan bir dava olduğundan zamanaşımı süresine tabi

¹¹³ Kamulaştırmasız el atma kanunlarda tanımlanmamıştır. Bu konudaki tek düzenleme Kamulaştırma Kanununun Anayasa Mahkemesince iptal edilen 38. maddesindeki düzenleme idi. Doktrinde kamulaştırmasız el atma hakkında değişik tanımlar yapılmıştır. **Arcak**'a göre, idarenin Anayasa ve yasalara uygun bir işlem oluşturmaksızın, bir kimse- nin taşınmaz malına el koyması, onun üzerinde bir tesis veya bina yapması veya o taşınmaz malı bir hizmete tahsis ederek mal sahibinin taşınmazı üzerinde dilediği gibi kullanma hakkına karşı herhangi bir girişimde bulunması durumunda taşınmaz mala kamulaştırmasız el atması sayılır. (**Arcak**, Ali, Kamulaştırmasız El Koyma ve 221 Sayılı Yasa, İstanbul 1980, s. 5.); **Günday**, kamulaştırmasız el atmayı idarenin usulüne uygun olarak alınmış bir kamulaştırma kararı olmaksızın ve geçici işgal koşulları da bulunmadığı halde özel mülkiyette bulunan bir taşınmaza el atma olarak tanımlamıştır. (**Günday**, Metin, İdare Hukuku, 7. Bası, Ankara 2003, s. 235.); **Gözler** ise kamulaştırmasız el atmayı, "bir kamu tüzel kişisinin özel mülkiyette bulunan bir taşınmazı kamulaştırma işlemi yapmaksızın fiilen işgal etmesidir" şeklinde tanımlamış; idare kamulaştırma yapmaksızın özel kişinin bir taşınmazına herhangi bir bedel ödemediği fiilen el atıp üzerinde bayındırlık eseri yapmaz ise bunun "alelade kamulaştırmasız el atma", kamulaştırmasız el atıktan sonra üzerine bir bayındırlık eseri inşa etmesi halinde ise, bunun "dolaylı kamulaştırma" olacağını ifade etmiştir. (**Gözler**, C.II, Bursa 2003, s. 910 vd.); **Gözübüyük/Tan** ise, "idarenin kimi durumlarda kamulaştırma yoluna gitmeden, ya da yasal bir dayanağı olmadan özel mülkiyette bulunan bir taşınmaza el atmasıdır" şeklinde tanımlamıştır. (**Gözübüyük** A. Şeref/Tan, Turgut, İdare Hukuku, C.I, Ankara 2001, s. 920); **Akar**'a göre, ise kamulaştırmasız el atmadan söz edilebilmesi için, kamulaştırma yetkisine haiz olan idarelerin, kamulaştırma yapmaksızın, başka şahısların taşınmaz mallarına el koymaları ve kamu yararına tahsis etmeleri veya üzerine tesis yapmaları gerekmektedir. (**Akar**, Zeki, Kamulaştırma ve Kamulaştırmasız El Atma Davaları, C.II, Ankara 2002, s. 941.). **Ulusoy**'da, kamulaştırmasız el atmayı gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, kaynakların ve irtifak haklarının devlet ve kamu tüzel kişilerin herhangi bir kamulaştırma kararı olmaksızın ve kamulaştırma işlemi yapılmaksızın veya kamulaştırma işlemine başlanmış fakat tamamlanmamış olduğu halde hukuka aykırı olarak mülkiyet hakkına fiilen müdahale etmesi şeklinde tanımlamıştır. (**Ulusoy**, Yasin, Yargıtay Kararları Işığında Kamulaştırmasız El Atma, Ankara 2004, s. 8). Yargıtay ise kararlarında kamulaştırmasız el atmadan söz edebilmek için, taşınmaza fiilen (HGK, T. 12.5.1999, E. 1999/5-291, K. 284, **Akar**, s. 949-950) ve kalıcı olarak (5. HD, T. 7.6.1994, E. 1994/9102, K. 11774, **Akar**, s. 961) el atılması gerektiğini ifade etmektedir.

olmadan açılacaktır. Bununla birlikte belirtildiği üzere Kamulaştırma Kanununun Anayasa Mahkemesince iptal edilen 38. maddesi ile bu davaları açma hakkı 20 yıllık bir hak düşürücü süreye bağlamıştı.

Kamulaştırma Kanununun Anayasa Mahkemesince iptal edilen 38. maddesinde, Medeni Kanunun olağanüstü kazandırıcı zamanaşımını düzenleyen 713. maddesindeki 20 yıllık kazandırıcı zamanaşımı süresine benzer bir süre olmakla birlikte, Kamulaştırma Kanununun 38. maddesindeki bu düzenleme Medeni Kanunun 713. maddesinden oldukça farklı bir düzenleme idi. Kamulaştırma Kanununun 38. maddesinde, Medeni Kanunun 713. maddesinde düzenlenen olağanüstü kazandırıcı zamanaşımından yararlanabilme şartlarından “taşınmaz tapuya kayıtlı ise tapu kaydından malikinin kim olduğunun anlaşılabilmesi veya tapu sicilinden maliki anlaşılabilirlikle birlikte malikinin 20 yıl önce ölmüş veya taşınmaz maliki hakkında 20 yıl önce gaiplik kararı verilmiş olması” şartı aranmamıştı.

Kamulaştırma Kanununun iptal edilen 38. maddesi ile bir kamu tüzel kişisi kamulaştırma yapmaksızın, tapuda bir kişi adına kayıtlı olan taşınmaza (Medeni Kanunun 713. maddesindeki tapudan malikin kim olduğunun anlaşılabilmesi veya malikin 20 yıl önce ölmüş veya 20 yıl önce hakkında gaiplik kararı verilmiş olması şartları aranmaksızın) fiilen el koyarak 20 yıllık sürenin sonunda taşınmazın mülkiyetini elde edebilmekteydi. Hâlbuki bir özel hukuk kişisi bu şekilde başka bir kişinin taşınmazına el atsa, el atılan taşınmazın malikinin hiç bir süreye bağlı olmadan mülkiyet hakkından kaynaklanan davaları açma hakkı bulunmaktadır. Bu açıdan Kamulaştırma Kanununun iptal edilen 38. maddesi, Anayasa ile güvence altına alınan mülkiyet hakkına açıkça aykırı idi¹¹⁴.

¹¹⁴ Anayasa Mahkemesi bu maddenin mülkiyet hakkına aykırı bir durum teşkil ettiğini, iptal gerekçesinde, “... Anayasa’nın 46. maddesinde öngörülen kamulaştırma, Anayasa’nın 35. maddesinde güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkına getirilmiş anayasal bir sınırlamadır. İdare kendisine Anayasa tarafından tanınan olanak ve yetkileri Yasa’ya uygun bir biçimde kullanmaksızın taşınmaza el atarak kamulaştırma ilkesine aykırı davranamaz. Anayasa’nın sınırlarını belirleyerek izin verdiği kamulaştırma yöntemini kullanmadan yapılan el atmalar, itiraz konusu kurala göre yirmi yıl geçtikten sonra yasal bir kamulaştırmanın bütün sonuçlarını doğurmakta ve taşınmazın, idarenin adına tapu kütüğüne tescili ile sonuçlanabilmektedir. Bu ise anayasal dayanağı olmayan kamulaştırmaya el koymadır. Yirmi yıllık hak düşürücü sürenin geçmesiyle taşınmaz malikinin her türlü dava açma hakkının engellenmesi ve taşınmazın hiçbir karşılık ödenmeden idareye geçmesi, mülkiyet hakkının sınırlanmasını aşan, hakkın özünü zedeleyen bir durumdur.” şeklinde ifade etmiştir.

Anayasa Mahkemesince Kamulaştırma Kanunu 38. maddesindeki 20 yıllık hak düşürücü sürenin iptali gerekçesinde mülkiyet hakkının zaman ötesi niteliğinden bahsedilerek mülkiyet hakkının zamanaşımına uğramayacağı da ifade edilmiştir.

Kamulaştırma Kanununun 38. maddesinin iptalinden sonra, bir kamu tüzel kişinin kamulaştırma yapmaksızın özel mülkiyet altında bulunan taşınmazlara kamulaştırmasız olarak el atması durumunda, taşınmaz maliki mülkiyet hakkından kaynaklanan haklarını bir hak düşürücü süreye tabi olmaksızın kullanabilecek ve bu doğrultuda mülkiyet hakkından kaynaklanan el atmanın önlenmesi davası açabileceği gibi dilerse mülkiyet hakkının idareye devrine karşılık taşınmazın bedelinin de tahsilini talep edebilecektir.

Kamulaştırma Kanununun 38. maddesinin Anayasa Mahkemesince iptal edilmesinden sonra, kamu tüzel kişilerinin kamulaştırma yapmadan özel mülkiyet altındaki bir taşınmaza fiilen el atmaları durumunda Medeni Kanunun 713. maddesindeki şartların gerçekleşmesi ile bu taşınmazın mülkiyetini edinebilecekleri doktrinde ifade edilmiştir¹¹⁵.

Son olarak belirtilmelidir ki, yabancı kamu tüzel kişilerinin Türkiye’de taşınmaz mal edinmeleri, bu itibarla da kazandırıcı zamanaşımı yolu ile taşınmaz kazanmaları mümkün değildir¹¹⁶. Bunun istisnası ise elçilik ve konsolosluk binalarıdır¹¹⁷. Petrol Kanununun 12. maddesinin 1. fıkrasında yabancı uyruklu kamu tüzel kişilerinin taşınır veya taşınmaz sahibi olamayacakları belirtilmiş, ancak 2. fıkra ile Bakanlar Kurulu’nun izni ile taşınmaz sahibi olabilecekleri belirtilerek 1. fıkraya bir istisna getirilmiştir.

¹¹⁵ **Ertaş**, s. 341. Kamulaştırma Kanununun 38. maddesi iptal edilmeden önce bu maddenin Anayasaya aykırı olduğu ve kamu tüzel kişiliğinin bir kamulaştırma kararı vermeksizin taşınmaza el koyması durumunda tapulu taşınmazlarda tapu kütüğünde malik olarak gözükken kimse ölmüş değilse ve olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı şartları gerçekleşmemiş ise el koyan kamu tüzel kişisinden taşınmazın geri istenebilmesi gerektiği ifade edilmiştir. **Hatemi**, Hüseyin/**Serozan**, Rona/**Arpacı**, Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul 1991, s. 623.

¹¹⁶ **Karahasan**, s. 647, dipnot, 109. Anayasa Mahkemesinin 09.10.1986 tarihli ve E. 1986/18, K. 1986/24 sayılı kararında da, yabancı kamu hukuku tüzel kişilerinin, özellikle devletlerin bir başka devlet ülkesinde taşınmaz mal edinmelerine imkân tanınmamakta; bir devletin başka bir devlet ülkesinde taşınmaz mal edinmesinin o devletin “siyasi bütünlüğü” ilkesine aykırı düşeceği ve siyasi ihtilaflara yol açacağı kabul edilmektedir. Bazı istisnalar dışında bu konuda mütekabiliyet esasının dahi geçerli sayılamayacağı belirtilmektedir. (RG, T. 31.1.1987, S. 19358).

¹¹⁷ **Çelikel/Gelgel**, s.195; **Karaaslan**, Erol, Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Taşınmaz Edinimi, Yargıtay Dergisi, C.29, Ekim 2003, S.4, s. 458.

K a y n a k ç a

- Akar**, Zeki, Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları, C.II, Ankara 2002.
- Akipek**, Jale G./**Akıntürk**, Turgut, Türk Medeni Hukuku, Kişiler Hukuku, Birinci Cilt, Yenilenmiş Dördüncü Bası, İstanbul 2002.
- Akkanat**, Halil, Taşınmaz Mülkiyetinin Olağan Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması, İÜHFM, C. LXII, S. 1-2, 2004.
- Akünel**, Teoman, Türk Medeni Hukukunda Tüzel Kişiler, İstanbul 1995.
- Arcak**, Ali, Kamulaştırmaz El Koyma ve 221 Sayılı Yasa, İstanbul 1980.
- Ayan**, Mehmet, Eşya Hukuku II, Mülkiyet Hukuku, Gözden Geçirilmiş 3. Baskı, Konya 2000.
- Berki**, Şakir, Aynı Haklar, Ankara 1965.
- Bertan**, Suad, Aynı Haklar, C.1, Ankara 1976.
- Çelikel**, Aysel/**Gelgel**, Günseli (Öztekin), Yabancılar Hukuku, Yenilenmiş 11. Bası, İstanbul 2004.
- Dalamanlı**, Lütfü/**Kazancı**, Faruk, İlmî ve Kazai İçtihatlarla Açıklamalı Türk Medeni Kanunu, C.IV, İstanbul 1991.
- Demir Gökyayla**, Cemile/**Süral**, Ceyda, 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ve Getirdiği Yenilikler, DEÜHFD, C.6, S.2, 2004
- Demirkıran**, İhsan/**Demir**, Aysel Cemile/**Bilgin**, Çağlar, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 10 Yıllık Emsal Kararları (1995-2004), Ankara 2004.
- Doğan**, Murat, Vakıflarda Mal Varlığı, Ankara 2000.
- Dural**, Mustafa/**Öğüz**, Tufan, Kişiler Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 6. Bası, İstanbul 2002.
- Düren**, Akın, İdare Malları, Ankara 1975.
- Düzceer**, Ali Rıza, Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara 1994.
- Ertas**, Şeref, Yeni Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 6. Baskı, Ankara 2005.
- Ertas**, Şeref, Eşya Hukuku, Ankara 2005.
- Giritli**, İsmet/**Bilgen**, Pertev/**Akgüner**, Tayfun, İdare Hukuku, İstanbul 2001.
- Gözler**, Kemal, İdare Hukuku, C.1, Bursa 2003.
- Gözler**, Kemal, İdare Hukuku, C.2, Bursa 2003.
- Gözübüyük** A. Şeref/**Tan**, Turgut, İdare Hukuku, C.1, Ankara 2001.
- Günday**, Metin, İdare Hukuku, 7. Bası, Ankara 2003.

- Hatemi**, Hüseyin, Önceki Hukukumuzda ve Türk Medeni Hukukunda Vakıf Kurumuna İlişkin Bazı Sorunlar ve Düşünceler, Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, Y.11, S.14, 1977.
- Hatemi**, Hüseyin, Medeni Hukuk Tüzel Kişileri, C.1, İstanbul 1979.
- Hatemi**, Hüseyin/**Serozan**, Rona/**Arpacı**, Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul 1991.
- Hatemi**, Hüseyin, Vakıf Kurumuna Hukuk Tarihi Açısından Genel Bir Bakış, İÜHFİM, Prof.Dr. Orhan Münir Çağıl'a Armağan Sayısı, 1997, C. LV, S.4.
- Hatemi**, Kişiler Hukuku Dersleri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Bası, İstanbul 2001.
- İmregün**, Oğuz, Ticaret Ortaklıklarının Ehliyet ve Temsili, Türkiye Noterler Birliği Dergisi, S. 74, 15 Mayıs 1992.
- İnan**, Ali Naim/**Ertaş**, Şeref/**Albaş**, Hakan, Miras Hukuku, Ankara 2004.
- Karaaslan**, Erol, Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Taşınmaz Edinimi, Yargıtay Dergisi, C.29, Ekim 2003, S.4.
- Karahasan**, Mustafa Reşit/**ÖZMEN**, İhsan, Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, Birinci Cilt, Ankara 1988.
- Karahasan**, Mustafa Reşit, Eşya Hukuku, 1. Cilt, İstanbul 2002.
- Karinabadizade** Ömer Hilmi/**Sungurbey**, İsmet, Eski Vakıfların Temel Kitabı, İstanbul 1978.
- Kılıç**, Halil, Yargıtay Emsal Kararlarıyla İktisap Zamanaşımının Yorumu, Ankara 1992.
- Kiper**, Osman, Öğretide ve Uygulamada Taşınmaz Davaları, Ankara 1998.
- Küley**, Mümin M., Medeni Kanunda ve Tatbikatında Müruruzamanla İktisap, İstanbul 1957.
- Oğuzman**, M. Kemal/**Seliçi**, Özer/**Oktay**, Saibe, Kişiler Hukuku, Yeniden gözden geçirilmiş ve genişletilmiş 7. Baskı, İstanbul 2002.
- Oğuzman**, M. Kemal/**Seliçi**, Özer/**Oktay-Özdemir**, Saibe, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Eklmeler Yapılmış 10. Bası, İstanbul 2004.
- Oktay**, Saibe, Türk Hukukunda Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Zamanaşımı İle Kazanılması, İstanbul 1990.
- Okur**, İrfan, Medeni Hukuk Tüzel Kişileri İle Ticaret Hukuku Tüzel Kişilerinin "Hak Ehliyeti" Yönünden Karşılaştırılması, Yargıtay Dergisi, C.16, Temmuz 1990, S.3.
- Okurer**, Nihat/**Dereli**, Mehmet Reşit/**Onur**, Orhan, Yargıtay Sekizinci Hukuk Dairesi Emsal Kararları-Zilyetliğe Dayanan Tescil ve Müdahalenin Men'i Davaları, Ankara 1970.
- Ozanalp**, Nusret, Tapulama Kanunu Şerhi, Ankara 1971.

- Özay**, İlhan, *Günüşiğında Yönetim*, İstanbul 2004.
- Özdemir**, Şükrü/**Sımmaz**, Burhan/**Karataş**, İzzet, Yargıtay Sekizinci Hukuk Dairesi Emsal Kararları İle Zilyetlik-Tapu İptali-Tescil-Men'i Müdahale Davaları ve Usul Hükümleri, Ankara 1986.
- Özel**, Sibel, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinme Hakkı ile İlgili Tapu K. m.35'te Yapılan Son Değişikliğin Değerlendirilmesi*, İÜHFMD, C. LXII, S.1-2, 2004.
- Özmen**, İhsan/**Çorbacı**, Halim, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi, Genişletilmiş 3. Baskı, Ankara 1995.
- Özsunay**, Ergun, *Medeni Hukukumuzda Tüzel Kişiler*, İstanbul 1982.
- Poroy/Tekinalp/Çamoğlu**, Ortaklıklar ve Kooperatif Hukuku, Güncelleştirilmiş 9. Bası, İstanbul 2003.
- Reyna**, Yuda/**Şen**, Yusuf, *Cemaat Vakıflarının Statüsü*, İBD, C.68, S.1-2-3, 1994.
- Reyna**, Yuda/**Moreno Zonana**, Ester, *Son Yasal Düzenlemelere Göre Cemaat Vakıfları*, İstanbul 2003.
- Serozan**, Rona, *Tüzel Kişiler, Özellikle Dernekler ve Vakıflar*, İkinci Bası, İstanbul 1994.
- Sirmen**, A. Lale, *Eşya Hukuku Dersleri*, Ankara 1995.
- Sungurbey**, İsmet Gülümser, *İsviçre- Türk Hukukuna Göre İktisabî Müruru Zaman*, İstanbul 1956.
- Sungurbey**, İsmet, *Eski Vakıfların Yeni Sorunları*, İstanbul 2001.
- Taşkın**, Alim, *Tüzel Kişilerin Kişilik Haklarının Korunması*, AÜHFMD, C.42, 1991-1992, S. 1-4.
- Tekinalp**, Gülören, *Medeni Kanunda Tüzel Kişilerin Mirasçılığı ve Devletler Hususi Hukuku*, Medeni Kanun 50. Yıl Sempozyum, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü, 1. Tebliğler, İstanbul 1978.
- Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, *Tekinay Eşya Hukuku*, C.1, Yeniden İncelenmiş ve Gözden Geçirilmiş 5. Bası, İstanbul 1989.
- Ulusoy**, Yasin, *Yargıtay Kararları Işığında Kamulaştırmasız El Atma*, Ankara 2004.
- Ülgen**, Hüseyin, *Ticaret Şirketlerinin Ehliyeti*, M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul 2002.
- Zevkililer**, Aydın/**Acabey**, M. Beşir/**Gökyayla**, K. Emre, *Medeni Hukuk, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 6. Baskı*, Ankara 2000.

Kısaltmalar

<i>AÜHFD</i>	: <i>Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi</i>
<i>bkz.</i>	: <i>Bakınız</i>
<i>C.</i>	: <i>Cilt</i>
<i>DEÜHFD</i>	: <i>Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi</i>
<i>E.</i>	: <i>Esas</i>
<i>f.</i>	: <i>fıkra</i>
<i>HD</i>	: <i>Hukuk Dairesi</i>
<i>HGK</i>	: <i>Hukuk Genel Kurulu</i>
<i>İBD</i>	: <i>İstanbul Barosu Dergisi</i>
<i>İBK</i>	: <i>İçtihatı Birleştirme Kararı</i>
<i>İKİD</i>	: <i>İlmî ve Kazaî İçtihatlar Dergisi</i>
<i>İÜHFM</i>	: <i>İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası</i>
<i>K.</i>	: <i>Karar</i>
<i>RG</i>	: <i>Resmi Gazete</i>
<i>S.</i>	: <i>Sayı</i>
<i>s.</i>	: <i>sayfa</i>
<i>T.</i>	: <i>Tarih</i>
<i>vd.</i>	: <i>ve devamı</i>
<i>Y.</i>	: <i>Yıl</i>
<i>YKD</i>	: <i>Yargıtay Kararları Dergisi</i>