

OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI

Acquisition of Immovable Properties By Means of Acquisitive Prescription

Şölen Külahçı Serengil*

I. GENEL OLARAK

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, esas olarak MK m. 713'de (EMK m. 639) düzenlenmiştir. Buna göre, tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteme hakkına sahip olur. Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan bir taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedine de o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteme hakkı vermektedir.

Kadastrosu yapılmış ve henüz kadastrosuna başlanmamış yerlerde tapulu ve tapusuz taşınmazlar bakımından MK m. 713 uygulanmakla beraber, 3402 sayılı KK m. 14'de kadastro çalışma alanları bakımından düzenlenen kurum, aynı Kanun'un m. 33/f. 3 hükmündeki yollama nedeniyle genel hüküm niteliğini kazanmakta, böylelikle KK'nun uygulama alanı genişlemektedir¹. Buna göre, KK m. 14'ün getirdiği taşınmazın yüzölçümüne göre zilyetliğin ispat şekline ilişkin sınırlamalar, MK m. 713'ün uygulandığı henüz kadastro görmemiş taşınmazlar açısından da geçerlidir². Dolayısıyla, henüz kadastro yapılmamış

* Yard. Doç. Dr., Doğu Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Görevlisi.

¹ Sirmen, A. Lâle, Eşya Hukuku Dersleri, Ankara, 1995, s. 328; Akman, Sermet, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun İncelenmesi ve Eleştirilmesi, İstanbul, 1990, s. 115; Eren, Fikret/Başpınar, Veysel, Toprak Hukuku, 3. Bası, Ankara, 2007, s. 309.

² Sirmen, s. 328; Oğuzman, Kemal/Seliçi, Özer/Özdemir, Saibe Oktay, Eşya Hukuku, 12. Bası, İstanbul, 2009, s. 352; Eren/Başpınar, s. 309; Özdemir, Saibe Oktay, Türk Hukuku'nda Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı İle Mülkiyetin Kazanılma Anına İlişkin

muş yerlerde tapusuz taşınmazlar bakımından MK m. 713/f.1 ile birlikte, zilyetliğin ispatına ilişkin sınırlamalarda KK m. 14 uygulanmaktadır. Öte yandan, kadastro faaliyetleri sırasında olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına ilişkin yapılan iddialar, tapulu taşınmazlarda KK m. 13/Bc, tapusuz taşınmazlarda ise KK m. 14 çerçevesinde karara bağlanmaktadır.

II. TAŞINMAZIN OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA EDİNİLMEMEYE ELVERİŞLİ OLMASI

A. GENEL OLARAK

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için, taşınmazın bu yolla edinilmeye elverişli türden olması gerekmektedir. Taşınmazın, olağanüstü zamanaşımı yoluyla edinilmeye elverişli olması taşınmazın mülkiyetinin bu yolla kazanılabilmesi bakımından bir ön koşuldur³. Bu nedenle, diğer koşulların varlığı araştırılmadan önce bu koşulun var olup olmadığı araştırılmalıdır.

Türk Hukuku bakımından, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanılabilecek taşınmazlar, tapu kütüğünde kayıtlı olmayan yani tapusuz taşınmazlar ile malikinin kim olduğu tapu kütüğünden anlaşılamayan veya maliki yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş olan tapulu taşınmazlardır (MK m. 713/f. 1 ve 2). Dolayısıyla, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların mülkiyetlerinin bu yolla kazanılması mümkün değildir (MK m. 715). Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanılabilecek taşınmazlar, özel mülkiyete tâbi olabilen tapusuz veya tapulu olup tapudaki kayıttan malikinin kim olduğu anlaşılamayan ya da maliki yirmi yıldan beri ölü ya da gaip olan taşınmazlardır⁴.

B. TAPUYA KAYITLI OLAN TAŞINMAZLAR

“Tapulu taşınmaz mülkiyeti tescille kazanılır” (MK m. 705) kuralının açık bir istisnası olan olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılması taşınmaz mülkiyetinin tescil dışı kazanılma yollarından biridir. Türk Hukuku bakımından, esas olarak, MK m. 713/f.2’ de düzenlenen tapulu taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması, malikin kim olduğunun tapudaki kayıttan anlaşılamaması ya da malikin yirmi yıl önce ölmüş veya gaipliğine

Görüşler Işığında 4.12.1998 Tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararının Değerlendirilmesi, (Değerlendirme), Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, İstanbul, 2000, s. 637; Akipek, Jale/Akıntürk, Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul, 2009, s. 490.

³ Sapanoğlu, Süleyman, Zilyedlikten Kaynaklanan Tescil Davaları, C.I, (C.I), Ankara, 2006, s. 49; Erden, Osman, Uygulamada Zilyetlik Davaları, 1. Bası, Ankara, 2002, s. 53-54; Oktay, Saibe, Türk Hukuku’nda Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Zamanaşımı İle Kazanılması, (Zamanaşımı), İstanbul, 1990, s. 25.

⁴ Esener, Turhan/Güven, Kudret, Eşya Hukuku, 4. Bası, Ankara, 2008, s. 206; Oktay, s. 25; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, 354; Ertaş, Şeref, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 7. Bası, Ankara, 2006, s. 320; Gürsoy, Kemal/Eren, Fikret/Cansel, Erol, Türk Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara, 1984, s. 521; Akipek, Jale, Türk Eşya Hukuku (Aynı Haklar), Ankara, 1973, s. 137.

karar verilmiş olması halinde söz konusu olur. Burada, tapu sicili aleniyet vasfını kaybederek gerçek hak durumunu göstermekte yetersiz kalmaktadır⁵.

Malikin kim olduğunun anlaşılabilmesi durumunda, taşınmaz malikinin kimliğinin tespitine yarayan bilgiler, tapu kütüğündeki kayıttan çıkarılmakta ve tapu kütüğü işlevini tam olarak yerine getirememektedir. Yargıtay, genel olarak gerekli dikkatin gösterilmesine rağmen malikin kim olduğunun anlaşılabilmesi halinde tapu sicilinde yazılı olan malikin tespit edilemediğini kabul etmektedir⁶.

Taşınmaz malikinin tapu kütüğünden tespit edilememesi malik sütunun boş bırakılmasından ya da malikin kimliği ile ilgili yeterli bilgi bulunmamasından, örneğin sadece malikin adının yazılmış olup da soyadı, kimlik numarası gibi bilgilerin yer almamasından ya da buraya kimliği belli olmayan bir ismin yazılmasından (örneğin malik olarak sadece 'Hasan' yazılması) kaynaklanabilir⁷. Bunun yanısıra, sicilde kayıtlı bulunan malikin, mülkiyet hakkından feragat ettiğini belirten hiçbir belge olmaksızın adının silindiği ve mülkiyet hanesinin tamamen açık kaldığı hallerle; aynı taşınmaz için farklı sayfalarda, farklı kişiler adına yapılan kayıtlarda da tapu sicilinin aleniyet vasfını kaybetmesi söz konusu olur⁸. Ancak, taşınmaza birden çok sayfa açılmakla beraber, tüm sayfalarda aynı kişi malik görünüyor ve kimliği kolaylıkla tespit edilebiliyorsa, böyle bir taşınmazın mülkiyetinin, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir⁹. Tapu kütüğünün malikin tespitini sağlayamadığı durumlarda söz konusu taşınmaz olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet kazanımına elverişli olmaktadır. Ancak, tapu kütüğünde malikle ilgili bilgilerin eksik olması her zaman malikin kimliğinin tespit edilememesine yol açmamaktadır. Örneğin, malikin sadece açık adresinin bilinmemesi nedeniyle tebligat yapıla-

⁵ Sirmen, s. 329; Sapanoğlu, Süleyman, Tapulu Taşınmaz Mülkiyetinin Tapu Dışı Yollarla Kazanılması (Tapulu Taşınmaz), 1. Bası, Ankara, 2008, s. 22; Feyzioğlu, Feyzi/Doğanay, Ümit/Aybay, Aydın, Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1968, s. 117; Gülümser, İsmet, İsviçre-Türk Hukuku'na Göre İktisabi Müruruzaman, İHFM, Y. 1953, C. XIX, No: 1-2, s. 279; Düzceer, Ali Rıza, "Tapu Sicilinden Maliki Kim Olduğu Anlaşılabilen Taşınmazların, Kazandırıcı Zamanaşımıyla İktisabi", (Tapu), İBD, Y. 58, S. 7-8-9, s. 420; Küley, Muin, Medeni Kanun'da ve Tatbikatında Müruruzamanla İktisap, (İktisap), İstanbul, 1957, s. 54; Eren/Başpınar, s. 310; Kılıç, Halil, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu, (3402), Ankara, 2008, s. 319.

⁶ Y8.HD 5.10.1998 T., 1998/5037 E., 1998/9732 K., sayılı karar için bkz. Çınar, Turan, Tapu İptali ve Tescil Davaları, Ankara, 2008, s. 769-771.

⁷ Sirmen, s. 330; Küley, (İktisap), s. 54; Ertaş, s.322-323; Esener/Güven, s. 206; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s. 359; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 34; Eren/Başpınar, s. 310; Esmer, Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, 2. Bası, Ankara, 1969, s. 250; Akipek, (Aynı Haklar), s. 139; Olgaç, Senai/Karahasan, Mustafa Reşit, Zilyedlik-Gayrimenkullerin Zilyedlik Esasına Dayanan İktisap ve Tescilleri, İstanbul, 1965, s.81; Oyman, Safa, Gayrimenkul Mülkiyetinin İktisabi Tarikalarından Müruruzaman ve Senetsiz Tasarruflar, AD, Y.43, C.11, s. 1343; Akipek/Akıntürk, s. 493.

⁸ Saymen, Ferit H./Elbir, Halit K., Türk Eşya Hukuku, İstanbul, 1963, s. 296; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s. 361-362; Ertaş, s.323; Küley, (İktisap), s.55; Eren/Başpınar, s.310.

⁹ Eren/Başpınar, s. 311.

maması, malikin tespit edilememesi anlamına gelmemektedir¹⁰. Bunun gibi, taşınmaz malikinin adının “Vehibe” yerine “Hebibe” olarak yazılması da malikin tespit edilememesi anlamına gelmemektedir¹¹. Namıyla ün salan bir kişinin, tapuya namıyla kaydedilmiş olmasının da malikin kimliğinin tespit edilememesi anlamına gelmediği kabul edilmektedir¹². Buna göre, malikin o bölgede, lakabıyla tanınmasından hareketle, tapu kaydının geçerli sayılması gerekmektedir¹³.

Yolsuz tescil halinde de tapu sicili gerçek maliki göstermediğinden, söz konusu taşınmazın mülkiyeti olağanüstü zamanaşımı yoluyla da kazanılabılır¹⁴. Taşınmaz mülkiyetinin, tescilden önce kazanıldığı ancak bildirici tescilin yapılmadığı hallerde de söz konusu taşınmazın mülkiyeti olağanüstü zamanaşımına konu olabilir (MK m. 705)¹⁵. İyi niyetli olmadığı için olağan zamanaşımından yararlanamayan zilyedin, taşınmazın mülkiyetini olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanmasının da mümkün olduğu kabul edilmektedir¹⁶. Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında, iyi niyet aranmadığından zilyedin tapu sicilinden tespit edilemeyen maliki şahsen tanınması ya da malikin kimliğini tapu dışı yoldan öğrenmesi bu yolla taşınmazın mülkiyetinin kazanılmasına engel değildir¹⁷.

Taşınmaz maliki, tapuda kayıtlı olup da malikin kim olduğunun bu kayıttan anlaşılmadığı haller, bazen olmayan bir kişi adına yapılan tesciller nedeniyle, bazen de eksik yapılan tesciller nedeniyle söz konusu olmaktadır. “Eşhası Hükmiyenin Emval-i Gayrimenkuleye Mahsus Kanun-i Muvakat”in yürürlüğe girmesinden önce tüzel kişilerin taşınmaz edinme yasağını ortadan kaldırmak üzere mevcut olmayan kişiler, özellikle farazi şahıslar ya da azizler adına tapuda tescil yapılması buna bir örnek teşkil edebilir¹⁸.

Öte yandan, tapu sicilindeki kayıt, malikin kimliğini açık ve yeter derecede gösterdiği durumlarda, malikin taşınmazın bulunduğu yerde ikamet et-

¹⁰ Y8.HD 10. 04. 1991 gün, 1991/8-51 E, 1991/194 sayılı karar için bkz., Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 36.

¹¹ Y8.HD 19. 03. 2007 gün, 2007/384 E, 2007/1642 sayılı karar için bkz., Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 36.

¹² Düzceer, (Tapu) s. 421.

¹³ Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla, Eşya Hukuku, 5. Bası, İstanbul, 1988 s. 744.

¹⁴ Kılıç, (3402), s. 320.

¹⁵ Oğuzman/Seliçi/Özdemir, 361; Ertaş, s. 323; Gürsoy/Eren/Cansel, s.532; Eren/ Başpınar, s. 313; Akipek, (Aynı Haklar), s.140; Akipek/Akıntürk, s. 494.

¹⁶ Oğuzman/Seliçi/Özdemir, 362; Esener/Güven, s. 206; Ertaş, s. 23; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 530; Eren/Başpınar, s.311; Acemoğlu, Kevork, Eşya Hukuku Meseleleri, (Meseleler), İstanbul, 1970, s. 65; Kılıç, (3402), s. 320.

¹⁷ Düzceer, (Tapu) s. 421; Küley, (İktisap), s. 50; Sirmen, s. 331; Gülümser, s. 285, Oyma, s.1344.

¹⁸ Ayiter, Nuşin, Eşya Hukuku, 1. Bası, Ankara, 1987, s. 116; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s. 360; Sirmen, s. 330; Sungurbey, İsmet Gülümser, Türk Hukuku’na Göre İktisabi Müruruzaman, İstanbul, 1956, s. 17; Olguç/Karahasan, s.81; Gülümser, s. 286; Küley, (İktisap), s.56; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.35; Eren/Başpınar, s. 310; Akipek, (Aynı Haklar), s.140; Akipek/Akıntürk, s.493.

memesi sebebiyle uzun yıllardan beri taşınmazıyla ilgilenememesi, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmazının mülkiyetini kaybetmesine yol açmaz¹⁹.

Tapuya kayıtlı bir taşınmazın, olağanüstü zamanaşımına konu olabileceği bir başka durum da malikinin yirmi yıl önce ölmüş veya gaipliğine karar verilmiş olması halidir. Maliki yirmi yıl önce ölmüş veya gaipliğine karar verilmiş bir taşınmazda da tescilin gerçeği yansıtmadığı açıktır. Böyle bir taşınmazın mülkiyeti, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmaya elverişlidir (MK m. 713)²⁰.

Malikin yirmi yıl önce ölmüş olması veya gaipliğine karar verilmiş olması ve mirasçılarının söz konusu taşınmazı adlarına tescil ettirmemeleri halinde bu süre zarfında taşınmaza zilyet olan kişi diğer şartlar da gerçekleşmiş ise taşınmazın mülkiyetini adına tescil ettirme hakkına sahip olur²¹. Malikin mirasçılarının bulunması, olağanüstü zamanaşımının işlemesine engel değildir²². Zira, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından, malikin mirasçısının bulunmasının aranmamasına, 'Devletin son mirasçı olması' (MK m. 501) kuralı engeldir²³. Burada, mülkiyetin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmasına zemin oluşturan malikin mirasçısının bulunup bulunmaması değil, malik öldükten sonra söz konusu taşınmazın mülkiyetini sicil dışı kazanan mirasçılarının bildirici tescili yaptırmamış olmalarıdır²⁴. Hatta mirasçılarının hâkim huzurunda yaptıkları rızâi taksimin tapuya tescil edilmemesi halinde de söz konusu taşınmazın mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmasına elverişli olduğu kabul edilmelidir²⁵. Burada da zilyedin iyi niyeti aranmadığından, zilyedin malikin mirasçılarını tanıması da olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını engellememektedir²⁶. Bu durumda, taşınmazla ilgilenmeyen kişi ile onunla ilgilenen ekonomik açıdan kalkınmasını sağlayan kişinin hakları çatışmakta ve

¹⁹ Olgaç/Karahasan, s. 81.

²⁰ Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 61; Esener/Güven, s. 206; Ertaş, s. 322-324; Küley, (İktisap), s. 57; Eren/Başpınar, s. 311.

²¹ Esener/Güven, s. 206; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s. 360-361; Küley, (İktisap), s. 57; Kılıç, (3402), s. 326-327.

²² Olgaç/Karahasan, s. 72; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s. 360; Ertaş, s. 324; Gür, Refik, "Medeni Kanun'unun 639uncu Maddesi Hakkında Bazı Düşünceler", AD., Y. 38, S. 4, s.269; Gülümser, s. 286; Küley, (İktisap), s. 57; Eren/Başpınar, s.311; Akipek, s.140.

²³ Dural, Mustafa/Öz, Turgut, Türk Özel Hukuku, C IV, (Miras Hukuku), 2. Bası, İstanbul, 2003 s. 46-47; Kılıçoğlu, Ahmet, Miras Hukuku, Ankara, 2006, s. 50; İşgüzar, Hasan, Yeni Türk Medeni Kanunu'na Göre Miras Hukuku Hükümlerindeki Yenilikler ve Değişiklikler, Ankara, 2003, s. 40; Olgaç/Karahasan, s. 72; Sungurbey, s. 18; Gülümser, s. 287; Küley, (İktisap), s.57.

²⁴ Akipek, (Aynı Haklar) s. 140; Gür, s. 269; Ertaş, s.323; Gürsoy/Eren/Cansel, s.531; Esmer, s. 251.

²⁵ Y5.HD 15/02/1952 T. ve E. 6305 K. 677 sayılı kararı için bkz. Küley, s. 58; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 530; Küley, (İktisap), s.58.

²⁶ Ayiter, s. 116; Y8.HD. 23/11/2004 T, 2004/7255-7901 E. sayılı Y8.HD kararı için bkz. Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 62.

taşınmazla ilgilenen kişinin taşınmazın mülkiyetini de elde etmeye hakkı olduğu kabul edilmektedir²⁷.

Malikin mirasçısı bulunup da taşınmazı adına tescil ettirmediği hallerde, mirasçının, zilyede karşı miras sebebiyle istihkak davası açma hakkı bulunduğu gibi, zilyetlik devam ederken adına tescil yaptırması da mümkündür²⁸. Mirasçının, taşınmazı adına tescil ettirmesiyle, taşınmaz üzerinde olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılması söz konusu olmayacaktır²⁹. Ancak, olağanüstü zamanaşımının tamamlanmasından sonra, mirasçıların kendi adlarına tescil yaptırmış olmaları, zilyedin olağanüstü zamanaşımı yoluyla elde ettiği mülkiyet hakkını etkilemez³⁰.

Mirasçılar, malikin ölmesiyle mirasa bir küle halinde ortak olarak sahip olduklarından, mirasın zilyetliği tüm mirasçılara birden geçmektedir (MK m. 599). Bu sebeple, mirasçılar, olağanüstü zamanaşımı yoluyla birbirlerine karşı mülkiyet hakkı kazanamazlar³¹. Yargıtayın da bir kararında belirttiği gibi, "mirasçılık sıfatı sabit ve ihtilâfsız bulunan bir mirasçıya karşı, murisin ölümden itibaren sicilde intikâli yaptırılmamış bulunan bir taşınmaza malik sıfatıyla yirmi yıldan beri zilyet olan mirasçının diğer mirasçılara karşı olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanması mümkün değildir"³².

Malikinin gaipliğine karar verilmiş taşınmazlar ise, aynen maliki yirmi yıl önce ölmüş taşınmazlar gibi olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmaya elverişlidir³³. Zira, tapu sicili bu durumlarda gerçek maliki göstermemektedir. Öte yandan, yirmi yıldan beri gaip olmakla beraber hakkında gaiplik kararı verilmemiş kimselerin, taşınmazları üzerinde olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet kazanımının söz konusu olmadığı kabul edilmektedir³⁴.

²⁷ Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 61; Acemoğlu, Kevork, Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı Müessesesi Üzerine Bazı Düşünceler, (Olağanüstü), İÜHFD, Y. 1968, C. 33, S. 3-4, s. 249; Acemoğlu, Kevork, "Bir Gayrimenkulün Eski Malikin Mirasçıları, Gayrimenkulü Zamanaşımına Dayanarak Adına Tescil Ettiren Zilyedi Dava Edebilirler mi?", (Bir Gayrimenkulün), İHF^M, C. XXXI, S. 1-4, s. 425.

²⁸ Sungurbey, s. 21; Olgaç/Karahasan, s.77-78; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s. 361; Gülümser, s. 289-29; Eren/Başpınar, s. 312.

²⁹ Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s. 361; Eren/Başpınar, s.312; Akipek, (Aynı Haklar), s.141; Sungurbey, İsmet, Medeni Hukuk Sorunlar, C. II, (C. II), İstanbul, 1974,s. 94.

³⁰ Karahasan, Mustafa Reşit, Yeni Türk Medeni Kanunu, Eşya Hukuku, C. I, İstanbul, 2007, s. 686; Gürsoy/Eren/Cansel, s.531.

³¹ Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 66; Ertaş, s. 324; Küley, Muin, "Medeni Kanun'un Muaddel 639uncu Maddesiyle İlgili Tevhidi İçtihat Heyeti Kararı Hakkında", İBD, C. XXIX, S.3, Y. 1944, s. 125; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 533; Eren/Başpınar, s.313; Akipek, (Aynı Haklar), s.141; Akipek/Akıntürk, s. 494; Kılıç, (3402), s. 322.

³² YİBK 26/5/1954 T., 7 E., 17 K. sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

³³ Olgaç/Karahasan, s.78-80; Küley, (İktisap), s.59; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.84; Eren/Başpınar, s.313; Esmer, s.253; Akipek, (Aynı Haklar), s.141.

³⁴ Küley, s. 59.

C. TAPUYA KAYITLI OLMAYAN TAŞINMAZLAR

Olağanüstü zamaşıımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması hem tapulu hem de tapusuz taşınmazlar açısından düzenlenmiştir. Türk Hukuku'nda tapuya kaydı olmayan taşınmazlar tespit edilirken, tapu kütüğüne hiç kaydı yapılmamış taşınmazlar yanında, Eski Hukuktan gelen ve KK'nun m. 14 hükmü gereğince zilyetliğin ispatında yararlanılacak belgeler arasında sayılan yetkili idare meclislerince onaylanmamış yoklama defterleri, tapu idarelerine aktarılmamış Şer'i Mahkeme hüccetleri ile Hazine-i Hassa defterleri ile vakıflara ait defterlere kaydedilmiş taşınmazları da tapusuz taşınmaz olarak değerlendirmek gerekecektir³⁵. Bunun yanında, yalnızca yevmiye defterine yapılan kayıtlar olağanüstü zamaşıımını engellemediğinden bu tür taşınmazlar da tapusuz olarak nitelendirilir. Ayrıca, özel mülkiyete elverişli olduğu halde üzerinde hiç mülkiyet hakkı tesis edilmediğinden, tapuya hiç kaydı yapılmayan taşınmazların mülkiyeti de olağanüstü zamaşıımı yoluyla kazanılmaya elverişlidir³⁶.

Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan taşınmazlardan, özel mülkiyete tâbi olanların mülkiyeti olağanüstü zamaşıımı yoluyla kazanılabilir³⁷. Burada, olağanüstü zamaşıımına konu olabilecek taşınmazlar özel mülkiyete elverişli tapuya kaydedilmemiş taşınmazlardır³⁸.

Devletin özel mülkiyetinde bulunan ve tapuya kaydedilmemiş olan taşınmazların mülkiyetlerinin de olağanüstü zamaşıımı yoluyla kazanılabileceği kabul edilmektedir³⁹.

Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların mülkiyetinin, olağanüstü zamaşıımı yoluyla kazanılması bakımından, tapuya kayıtlı taşınmazlardan farklı olarak, MK m. 713 ile birlikte KK m. 33/f. 3 gereği, KK. m. 14'deki zilyetliğin ispatına ilişkin hükümler de uygulanmaktadır.

Hâkim, önüne gelen olayda mülkiyeti olağanüstü zamaşıımı yoluyla kazanılacak olan taşınmazın tapuya kaydının olup olmadığını res'en araştırmakla görevlidir⁴⁰. Özel mülkiyete elverişli bir taşınmazın, tapuda kaydı olması olağanüstü zamaşıımı yoluyla kazanılması için yeterlidir.⁴¹.

III. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN OLAĞANÜSTÜ ZAMAŞIMI YOLUYLA KAZANILMASININ ZİLYETLİĞE İLİŞKİN ŞARTLARI

Olağanüstü zamaşıımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması zilyetliğe dayalı bir kazanım yolu olarak düzenlenmiştir. MK'da bu durum, "tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl

³⁵ Oktay, s. 6; Karahasan, s. 677.

³⁶ Feyzioğlu/Doğanay/Aybay, s. 118.

³⁷ Akipek, (Aynı Haklar), s.138; Ayiter, s. 115; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s. 355; Sirmen, s. 328; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 524; Eren/Başpınar, s.316; Esmer, s. 246; Akipek/Akıntürk, s. 492; Kılıç, (3402), s. 352.

³⁸ Küley, (İktisap), s. 51; Akipek/Akıntürk, s. 492.

³⁹ Akipek/Akıntürk, s. 492.

⁴⁰ Y8.HD. 12/1/1968 T., 11717 E., 1556 K. sayılı kararı için bkz. Karahasan, s. 679

⁴¹ Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 295.

süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir”, şeklinde düzenlenmiştir (m.713). Burada, alelade zilyetlikten ayrı olarak malik sıfatıyla zilyetlik aranmaktadır ve bu olağanüstü zamanlaşımının en önemli unsurlarından biri olarak karşımıza çıkmaktadır.

A. ZİLYETLİĞİN MALİK SIFATIYLA OLMASI

Bir taşınmazın olağanüstü zamanlaşımı yoluyla kazanılabilmesi için, zilyetliğin malik sıfatıyla olması gerekmektedir⁴². Malik sıfatıyla zilyetliğin, MK'da tanımı yapılmamıştır. Konu, doktrin ve mahkeme kararlarıyla açıklığa kavuşturulmaya çalışılmıştır. Bu çerçevede, malik sıfatıyla zilyetliğin hukukî niteliği ve tanımı ile ilgili olarak birçok görüş ortaya atılmıştır⁴³. Bazılarına göre, malik sıfatıyla zilyetlik için önemli olan zilyetlik iradesi değil, zilyetliğin dış görünümüdür⁴⁴. Buna göre, malik sıfatıyla zilyetlik için, gerçek malik olmaya veya kendisini malik sanmaya gerek olmadığı gibi, ileride malik olacağı konusunda bir irade de gerekli değildir⁴⁵. Başka bir görüş ise, zilyedin malik sıfatıyla zilyet olarak değerlendirilebilmesi için özel bir zilyetlik iradesine gerek olduğunu savunmaktadır⁴⁶. Ancak bu görüşü savunanlar, zilyedin iradesi konusunda fikir birliği sağlayamamışlardır. Zira, bir kısım yazarlar zilyetlik için gereken özel iradenin, mülkiyetin iktisabına yönelik olması gerektiğini ileri sürerken; diğerleri iradenin malik gibi zilyet olmaya yönelik olduğunu iddia etmektedirler⁴⁷. Bizim de katıldığımız görüş ise, malik sıfatıyla zilyetliğin varlığı için objektif zilyetlik durumunu aşan özel bir iradeye gerek olmadığını kabul etmektedir. Buna göre, kendi zilyetliğini başkasının aslı ve bağımsız zilyetliğinden kaynaklandırmayan ve taşınmazda başkasının mülkiyet hakkına riayet zorunluluğu duymayan kişilerin zilyetliği malik sıfatıyla zilyetliktir⁴⁸. Dolayısıyla, zamanlaşımı süresi sadece aslı zilyet lehine işlemektedir⁴⁹. Zilyetlikte aranan özel irade unsuru, malik sıfatıyla zilyetliğin tespitinde değil; zilyetliğin aslı olup olmadığının tespitinde önem taşımaktadır⁵⁰. Zira, başkasının üstün hakkına riayet iradesi ile hareket eden zilyet, aslı zilyet olarak kabul edilemez ve olağanüstü

⁴² Ertaş, s. 325, Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 265; Sapanoğlu, C.I, s. 689; Karahasana, s. 690; Esener/Güven, s. 208; Oyman, s.1344; Esmer, s.262; Kılıç, (3402), s. 372; Aybay, Aydın/Hatemi, Hüseyin, Eşya Hukuku, 2. Bası, İstanbul, 2010, s. 207; Ayan, Mehmet, Eşya Hukuku I (Zilyetlik ve Tapu Sicili), 5. Bası, Konya, 2010, s. 56.

⁴³ Gülümser, s. 296, Sungurbey, s. 27-31; Karahasana, s. 690; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 531.

⁴⁴ Başpınar, s. 124; Oktay, (Zamanaşımı), s. 77; Sungurbey, s. 27.

⁴⁵ Bu konuda bkz. Başpınar, s. 124.

⁴⁶ Başpınar, s. 124; Feyzioğlu/Doğanay/Aybay, s.119; Saymen/Elbir, s. 325; Sungurbey, s. 28; Oktay, s. 78; Olgaç/Karahasana, s. 17; Karahasana, s. 691.

⁴⁷ Bu konuda bkz. Sungurbey, s. 28; Düzceer, s. 194-195; Başpınar, s. 124.

⁴⁸ Gülümser, s. 298; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 534; Küley, (İktisap),s. 60; Sungurbey, s. 29; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s. 363; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 264; Sapanoğlu, C.I, s.689; Düzceer, s. 195; Akipek, (Aynı Haklar), s. 141; Ünal, Mehmet/Başpınar, Veyssel, Şekli Eşya Hukuku, 3. Bası, Ankara, 2007, s. 126-127.

⁴⁹ Ünal/Başpınar, s. 127; Akipek/Akıntürk, s. 495.

⁵⁰ Sungurbey, s. 30; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 534.

zamanaşımından yararlanamaz⁵¹. Ancak, zilyetteki bu riayet iradesi kalkar ve başkasının üstün hakkını tanımamaya başlayarak zilyetliğini sürdürürse artık malik sıfatıyla zilyet halini alır⁵². Diğer bir ifadeyle, bir kimse zilyet olduğu şey üzerinde başkasının üstün hakkını kabul etmemeye başladığı anda malik sıfatıyla zilyet olur. Bu nedenle, başlangıçta fer'i zilyet olan kişi, sonradan malik sıfatıyla zilyet olduğunu iddia edebilir⁵³. Malik sıfatıyla zilyetliğin tespitinde, önemli olan zilyetlik iradesinin dışı vurumunun nasıl şekillendiğidir. Dışa vurumun ise önceden belirlenenebilen sınır ve kalıpları olmadığından, her somut olayın özellikleri gözönünde tutularak malik sıfatıyla zilyetlik tespit edilir⁵⁴. Yani zilyet, malik gibi hareket ederek mülkiyet hakkını kullanma ve bu hakkını başkalarına kabul ettirme eğiliminde olmalıdır⁵⁵. Dolayısıyla, malik sıfatıyla zilyetlikte, zilyetliğin aslı ve bağımsız olması, başkası adına olmaması gerekmektedir⁵⁶.

Öte yandan, malik sıfatıyla zilyet başkasının üstün hakkını tanımaya başlar ve başkasının mülkiyetine veya zilyetliğine riayet ederse artık olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanması söz konusu olmaz⁵⁷. Nitekim, Yargıtay da olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmazı kullanması karşılığında, malike kira bedeli ödeyen zilyedin bu zilyetliğinin, fer'i zilyetlik niteliğinde olup, malik sıfatıyla zilyetlik olarak değerlendirilemeyeceğini hükme bağlamıştır⁵⁸. Zilyedin, arsa niteliğindeki taşınmazı başkasının girmesini önlemek amacıyla, etrafını duvar vb. şeylerle çevirmesi malik sıfatıyla zilyet olarak kabul edilmesini sağlamaktadır⁵⁹. Hatta harici satış ya da harici taksim de zilyedin, malik sıfatıyla zilyet gibi hareket ettiğini gösteren fiiller arasında yer almaktadır⁶⁰.

Malik sıfatıyla zilyetlik açısından önemli olan nokta başkasının üstün hakkını kabul etmemek suretiyle taşınmazda malik gibi hareket etmektir⁶¹. Yoksa, taşınmazın gerçek maliki olmak ya da özel bir şekilde zilyet olmak aranmamaktadır⁶².

⁵¹ Ünal/Başpınar, s. 126.

⁵² Oktay, s. 77; Sapanoğlu, s. 689; Sungurbey, s. 28; Düzceer, s. 195; Ünal/Başpınar, s. 126.

⁵³ Ertaş, s. 325; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 534; Eren/Başpınar, s.315; Oyman, s.1344; Ünal/Başpınar, s. 126; Kılıç, (3402), s. 373.

⁵⁴ Sapanoğlu, (C.I), s. 689; Karahasan, s. 693; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 534-535.

⁵⁵ Esmer, s. 262; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 534; Sungurbey, s. 29.

⁵⁶ Akipek, (Aynı Haklar), s. 142; Başpınar, s. 124; Düzceer, s. 194; Esener/Güven, s. 208; Sapanoğlu, (C.I), s. 689.

⁵⁷ Düzceer, s. 195; Sungurbey, s. 32; Eren/Başpınar, s.315; Esmer, s. 262.

⁵⁸ YHGK 10.10.1990 tarih, 1990/81 E. ve 1990/8-367 K. sayılı kararı için bkz. <http://emsal.yargitay.gov.tr/veribankasistemciweb/>, (Erişim Tarihi: 12.12.08).

⁵⁹ Sapanoğlu, (C.I), s. 699; Karahasan, s.693; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 535.

⁶⁰ Öktem, İmran, Gayrimenkulün İktisap Tarikleri, AD, Y. 1946, S. 4, s. 301.

⁶¹ Ayiter, s. 117; Küley, (İktisap), s. 60; Saymen/Elbir, s. 325; Öktem, s. 300-301.

⁶² Başpınar, s. 125; Sungurbey, s. 29.

Malik sıfatıyla zilyetlikte, zilyedin kendisini malik sanmasına gerek olmadığı gibi, malik olmadığını bilmesi de önem taşımamaktadır⁶³. Malik sıfatıyla zilyetlik, başkasının üstün hakkını reddetmek şeklinde ortaya çıktığından, olağan zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasından farklı olarak burada iyi niyet aranmaz⁶⁴. Yargıtay da olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için malik sıfatıyla zilyetliğin iyi niyetle tesis edilmiş olmasının gerekmediğine karar vermiştir⁶⁵. Dolayısıyla, malik sıfatıyla zilyetlik, gasp gibi hukuka aykırı bir hareketle başlamış olsa dahi, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını engellemektedir⁶⁶.

Malik sıfatıyla zilyetlik aslen, devren ya da tesisen kazanılabilir⁶⁷. Bunun yanı sıra, malik sıfatıyla zilyetlik tek başına olabileceği gibi, birlikte zilyetlik şeklinde de olabilir⁶⁸.

Elbirliği mülkiyetinde taşınmazın tüm malikler tarafından birlikte kullanılması gerekmektedir⁶⁹. Elbirliği mülkiyetinde, taksime kadar taşınmaz üzerinde maliklerin belli payları bulunmamaktadır⁷⁰. Bu nedenle, külli halefiyette mirasın taksimine kadar mirasçılardan birinin tek başına tasarrufunun tüm mirasçılar adına olduğu kabul edilir. Dolayısıyla, murisin bir taşınmazda olağanüstü zamanaşımına zemin teşkil edecek şekilde malik sıfatıyla zilyetliği, mirasçılar açısından elbirliğiyle zilyetlik haline dönüşür⁷¹. Bu süre içerisinde, mirasçılar söz konusu taşınmazı birbirlerine karşı olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanmaları mümkün değildir⁷². Nitekim, Yargıtay da mirasçılar arasında kazanımı sağlayan zilyetliğin işlemeyeceği hükme bağlamıştır⁷³. Söz konusu kararda, mirasçının olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet iddiasında bulunan zilyedin bu hakkını defî yoluyla dermeyeran edebileceği kabul edilmiştir⁷⁴. Yargıtay bu kararıyla, "mirasçıların birbirlerine karşı açacakları, âdi istihkâk davasında tarafların olağanüstü zamanaşımı müdafasında bulunabilecek-

⁶³ Ayiter, s.117; Kılıç, (3402), s. 372.

⁶⁴ Aybay/Hatemi, s. 207; Ayiter, s. 117; Düzceer, s. 202; Ertaş, s. 306; Feyzioğlu/Doğanay/Aybay, s. 126-127; Hatemi, Hüseyin,/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul, 1991, s. 602; Oktay, (Zamanaşımı), s. 78; Sungurbey, s. 27; Esmer, s. 265; Kılıç, (3402), s. 372-373.

⁶⁵ YHGK 27.01.1988 T., 1987/8-531 E., 1988/56 K. sayılı kararı için bkz. Kılıç,(C. II), s. 1843.

⁶⁶ Ayiter, s. 117; Düzceer, s. 202; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 536.

⁶⁷ Oktay, (Zamanaşımı) s. 78; Sungurbey, s. 35-38.

⁶⁸ Gülümser, s. 302; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.266-267; Sapanoğlu, (C.I), s.720.

⁶⁹ Gülümser, s. 302; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 267; Sapanoğlu, (C.I), s.720.

⁷⁰ Sirmen, s. 284-285; Sapanoğlu, s. 720.

⁷¹ Düzceer, s. 206; Sapanoğlu, (C.I), s. 720.

⁷² Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.267; Sapanoğlu, (C.I), s.720; Düzceer, s. 203.

⁷³ YİBK 26.05.1954 gün ve 7/17 sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

⁷⁴ Küley, (Tevhidi), s. 130.

lerine” dair daha önce verdiği karardan da vazgeçmiş olmaktadır⁷⁵. Öte yandan, mirasçılar arasında yapılan taksim sonucu mirasçılar belli pay kazanmışlarsa, artık mirasçılık ilişkisi son bulduğundan, paylı mülkiyete geçen taşınmaz üzerinde mirasçıların birbirlerine karşı olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmazı elde etmeleri mümkün hale gelir⁷⁶.

Paylı mülkiyette, paydaşlardan herbiri diğerinin katılımı olmaksızın o taşınmazda tek başına tasarruf yetkisine sahiptir⁷⁷. Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin paydaşlar arasında kazanılması bakımından herhangi bir yasak bulunmamaktadır. Diğer bir ifadeyle, paydaşlardan bir veya birkaçının taşınmaz üzerindeki fiili hakimiyetlerini sürdürmelerini halinde, söz konusu taşınmazın mülkiyeti olağanüstü zamanaşımı yoluyla diğer paydaşlar tarafından kazanılabilir⁷⁸. Ancak, taşınmazın tüm paydaşlar tarafından birlikte kullanılması halinde böyle bir kazanımın olması mümkün değildir.

Malik sıfatıyla zilyetliğin gerçekleşmiş sayılabilmesi için, taşınmazın ekonomik amaca uygun olarak kullanılması gerektiği kabul edilmektedir⁷⁹. Buna göre, zilyedin olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetini kazanmayı amaçladığı taşınmaz üzerinde, ekonomik yarar sağlamayı ve onu kullanmayı mümkün kılacak şekilde fiili egemenlik kurması gerekmektedir⁸⁰. Bu açıdan, başkasının üstün hakkını tanımaksızın, zilyet bulunduğu tarlayı ekip biçenle, böyle bir faaliyet yapmayı sadece tarlanın etrafını telle çeviren kişinin, taşınmazı ekonomik amacına uygun olarak kullanıp kullanmadığı taşınmazın niteliğine göre değerlendirilmelidir⁸¹.

Malik sıfatıyla zilyetlik için fiil ehliyetinin gerekli olup olmadığı tartışmalıdır⁸². Birinci görüş, malik sıfatıyla zilyedin fiil ehliyetine sahip olması gerektiğini savunmaktadır⁸³. Buna göre, fiil ehliyeti olmayanlar zilyet olabilirler ancak malik sıfatıyla zilyet olamazlar ve buna bağlı olarak da olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanamazlar. Bizim de katıldığımız ikinci görüş ise, malik sıfatıyla zilyetlik için özel bir irade unsuru aranmadığından, temyiz kudretinin yeterli olduğunu kabul etmektedir⁸⁴. Fiil ehliyeti olmayanlar da

⁷⁵ Esmer, s.252; Sungurbey, İsmet, Medeni Hukuk Sorunlar, C. IV, (C. IV), İstanbul, 1980, s. 211.

⁷⁶ YHGK 1.10.1980 tarih 979/8-1666 E. 2228 K. sayılı kararı için bkz. Düzceer, s. 206.

⁷⁷ Gülümser, s. 302; Oktay, (Zamanaşımı), s.81; Sapanoğlu, (C.I), s. 718; Düzceer, s. 206; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.266; Düzceer, s. 206; Sirmen, s. 262.

⁷⁸ Oktay, (Zamanaşımı), s. 77.

⁷⁹ Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 268; Sapanoğlu, (C.I), s.690; Düzceer, s. 161; Esener/Güven, s. 208; Akipek/Akıntürk, s. 495.

⁸⁰ YİBK 23.12.1994 T., 1992/2 E., ve 1994/5 K. sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

⁸¹ Esener/Güven, s. 208; Oktay, s. 83; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.270; Sapanoğlu (C.I), s.705; Düzceer, s.162-163; Kılıç, (C. II), s. 1840-1842.

⁸² Gülümser, s.303; Sungurbey, s. 34-37.

⁸³ Bu konuda bkz. Sungurbey, s. 35

⁸⁴ Gülümser, s. 304; Oktay, (Zamanaşımı), s. 78; Sungurbey, s. 36; Eren/Başpınar, s.315; Esmer, s. 265; Kılıç, (3402), s. 374.

malik sıfatıyla zilyet olabilirler ve taşınmaz üzerinde fiili hakimiyet kurabilirler. Zira, malik sıfatıyla zilyetlik maddi fiilden ibaret olduğundan özel bir iradeye gerek yoktur.

Malik sıfatıyla zilyetliğin taşınmazın bir payı üzerinde kurulup kurulmayacağı konusunda EMK m. 639'da bir açıklık yoktu. Yargıtay bu doğrultuda, tapuya kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi için zilyetliğin taşınmazın tamamında sürdürülmüş olması gerektiğini kabul etmiştir⁸⁵. Yargıtay'ın bu kararı, uygulamada görüş ayrılıklarına yol açmıştır. Bazı yazarlar, zilyetliğin taşınmazın bir kısmında sürdürülerek olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kısmî kazanımının da söz konusu olabileceğini savunurken; bazıları da kısmî kazanımın söz konusu olmadığını bu nedenle, zilyetliğin taşınmazın tamamında sürdürülmesi gerektiğini savunmaktaydılar⁸⁶. MK m. 713/f.1 ise malik sıfatıyla zilyedin taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilebileceğini hükme bağlayarak bu tartışmaları ortadan kaldırmıştır⁸⁷.

B. ZİLYETLİK SÜRESİ

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için zilyetliğin yirmi yıl sürmesi gerekmektedir. Yirmi yıllık zamanaşımı süresi, olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmaz üzerinde malik sıfatıyla zilyetliğin kurulmasıyla başlar⁸⁸. Olağanüstü zamanaşımı süresinin, kanunda belirlenen diğer şartlarla beraber tamamlanmasıyla taşınmazın zilyedi, mülkiyetin adına tescilini talep hakkını kazanmaktadır. Bu nedenle, yirmi yıllık sürenin başlama tarihinin kesin olarak belirlenmesi ve hesaplanması gerekmektedir. Olağanüstü zamanaşımı süresinin uzatılması ya da kısaltılması söz konusu olmadığı gibi, bundan feragat da mümkün değildir⁸⁹. Ayrıca, bu kurumun kullanılmasını güçleştiren sözleşmeler de ne amaçla yapılırsa yapılsın geçerli olarak kabul edilemez⁹⁰.

Olağanüstü zamanaşımının başlangıcı, taşınmaz üzerinde malik sıfatıyla zilyetliğin kurulduğu an olmasına rağmen, bu durum somut olayın özelliklerine göre farklılık arz etmektedir. Buna göre, yirmi yıllık süre tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda malik sıfatıyla zilyetliğin kurulduğu an; tapuda kayıtlı taşınmazlarda ise kayıt sahibinin ölüm sebebine dayanılması halinde malikin

⁸⁵ YİBK 18.4.1960 T. 15 E. ve 7 K. sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

⁸⁶ Akipek, (Aynı Haklar), s. 142; Esmer, s. 265-268; Sungurbey, İsmet, Medeni Kanun Öntasarımının Nesnelere Hukukunun Eleştirisi (Nesnelere), İstanbul, 1972, s. 78-79.

⁸⁷ Kılıçoğlu, Ahmet, Medeni Kanun'unumuzun Aile-Miras-Eşya Hukuku'na Getirdiği Yenilikler, Ankara, 2003, s. 311.

⁸⁸ Başpınar, s. 144; Düzceer, s. 230; Esener/Güven, s. 208; Küley, (İktisap), s. 76; Öktem, s. 300; Sapanoğlu, C. I, s. 727; Saymen/Elbir, s. 324; Sungurbey, s. 43; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 295; Karahasan, s.703; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 535; Esener/Güven, s. 208; Küley, (Fevkalade), s. 603; Esmer, s.263; Akipek, (Aynı Haklar), s.143; Akipek/Akıntürk, s. 496; Kılıç, (3402), s. 375.

⁸⁹ Olgaç/Karahasan, s. 82; Oktay, s. 86; Sungurbey, s. 42-43.

⁹⁰ Sungurbey, s. 42.

öldüğü tarihte başlamış olur⁹¹. Malikin yirmi yıldan beri gaip olması halinde ise, olağanüstü zamanaşımı süresinin başlangıç tarihi tartışmalıdır. Bir görüşe göre, olağanüstü zamanaşımı süresi ölüm tehlikesi ya da son haber alma tarihinden itibaren işlemeye başlar⁹². Böyle bir taşınmazın, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetinin kazanılabilmesi için gereken diğer şartları tamamlayan zilyedin, gaiplik kararını almak amacıyla mahkemeye başvurabileceği ve böylelikle MK m. 713/f. 2 çerçevesinde, taşınmazın mülkiyetini kazanabileceği kabul edilmektedir⁹³. Başka bir görüş ise, olağanüstü zamanaşımı süresinin gaiplik kararının kesinleşmesinden itibaren işlemeye başlayacağını savunmaktadır⁹⁴. Yargıtay da olağanüstü zamanaşımı süresinin gaiplik kararının kesinleşmesinden itibaren hesaplanacağını hükme bağlamıştır⁹⁵. Buna göre, gaiplik karinesine dayanarak mülkiyeti kazanmak isteyen zilyet bakımından zilyetlik süresi, gaiplik kararının kesinleşmesiyle başlayacaktır⁹⁶.

Yirmi yıllık sürenin başlangıcında, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanıma elverişli olmayan taşınmaz, sonradan elverişli hale gelmişse yirmi yıllık süre elverişliliğin başladığı tarihten itibaren işlemeye başlar⁹⁷. Örneğin, orman arazisi olması nedeniyle olağanüstü zamanaşımına konu olamayan arazi, sonradan orman sınırlarından çıkarılmışsa, yirmi yıllık süre bu tarihten itibaren işlemeye başlar⁹⁸.

Olağanüstü zamanaşımı için gerekli olan yirmi yıllık sürenin, bu yolla taşınmazın mülkiyetini iddia edenin şahsında devam etmesi gerekmektedir⁹⁹. MK, zilyetler arasında halefiyeti kabul ettiğinden, seleflerin olağanüstü zamanaşımına elverişli zilyetlikleri de hesaba katılır (m. 996). Ancak, önceki ve sonraki zilyet arasında hukukî bir bağ ve zilyetliklerinde bitişiklik olması ge-

⁹¹ Akipek/Akıntürk, s. 496; Ertaş, s. 326; Olgaç/Karahasan, s. 82; Küley, (İktisap), s. 76-77; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s. 369; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 295; Sapanoğlu, C. I, s.728; Karahasan, s.703; Düzceer, s.230; Esener/Güven, s. 208; Esmer, s.251; Akipek, (Aynı Haklar), s.143; Kılıç, (3402), s. 375.

⁹² Gülümser, s. 287; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 85; Akipek/Akıntürk, s. 497.

⁹³ Küley, s. 59.

⁹⁴ Gürsoy/Eren/Cansel: s. 532; Karahasan, s. 639; Ertaş, s. 324; Gürsoy/Eren/Cansel, s.531; Eren/Başpınar, s.312; Küley, Muin, Fevkalade Müruruzamanla İktisabın Müddete Müteallik Hükümleri, (Fevkalade), İBD, Y. 1954, C. XXVIII, s. 603; Akipek, (Aynı Haklar), s.143; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s. 369.

⁹⁵ Olgaç/Karahasan, s. 80.

⁹⁶ Y8.HD 21/2/1969 T., 738 E., 858 K. sayılı kararı için bkz. Karahasan, s. 639.

⁹⁷ Düzceer, s. 231; Ertaş, s. 326.

⁹⁸ Düzceer, s. 231; Karahasan, s.705.

⁹⁹ Ayiter, s. 117; Başpınar, s. 146; Ertaş, s. 326; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 598; Oktay, s. 87; Olgaç/Karahasan, s. 87; Öktem, s. 300; Saymen/Elbir, s. 324; Sungurbey, s. 40; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s. 368; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s.270; Sapanoğlu, C. I, s.700; Karahasan, s.708; Düzceer, s. 232; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 535; Esener/ Güven, s.208; Küley, (Fevkalade), s. 604; Akipek, (Aynı Haklar), s.143; Tekinay, Selahattin Sulhi, Tapusuz Gayrimenkullerin Ferağı, İBD, C. XXXII, S. 5-8,Y. 1958, s. 103; Acemoğlu, Kevork, Türk Hukuku'nda Tapuya Kaydı Olmayan Gayrimenkullerin Hukukî Durumu, (Tapuya Kayıtlı Olmayan), İstanbul, 1965, s. 82-83 Akipek/Akıntürk, s. 497.

rekmedir¹⁰⁰. Bu nedenle, zilyedin önceki zilyedin zilyetlik süresini kendisine ekleyebilmesi için, taşınmazda malik gibi zilyet olması ve sonraki zilyedin zilyetliğinin önceki zilyedin rızası ile geçmiş olmalıdır¹⁰¹.

Son zilyet, sadece kendisinden önceki zilyedin değil, bu şartlara sahip daha önceki zilyetlerin de zilyetliğinden yararlanabilir¹⁰². Olağanüstü zamanaşımından yararlanmayı sağlayan böyle bir hukukî ilişki cüz'î halefiyetten kaynaklanabildiği gibi, külli halefiyetten de kaynaklanabilir¹⁰³. Zilyetliğin ne cüz'î halefiyete ne de külli halefiyete dayanarak geçmesi halinde, yirmi yıllık sürenin tamamının yeni zilyedin zilyetliğinde geçmesi gerekmektedir (KK m. 17/f. 1)¹⁰⁴.

Olağanüstü zamanaşımı süresinin en geç tescil davasının açıldığı tarihte tamamlanması gerekir¹⁰⁵. Davanın açılmasından sonra geçen süre hesaba katılmaz. Yirmi yıllık sürenin dolmasından önce açılan ve bu nedenle reddedilen davanın olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını nasıl etkileyeceği konusunda uygulamada farklılıklar ortaya çıkmıştır¹⁰⁶. Yargıtay'ın, eski uygulamalarında, yirmi yıllık sürenin tamamlanmaması nedeniyle reddedilen bir davanın zamanaşımını kesmeyeceği kabul edilmişken, son zamanlarda verdiği kararlarda zamanaşımının kesileceği sonucuna varmıştır¹⁰⁷.

Yirmi yıllık süre bir zamanaşımı süresi olduğundan, BK'nda belirlenen zamanaşımı sürelerinin hesaplanmasına, kesilmesine ve durmasına ilişkin kurallar burada da uygulanır (MK. m. 714). KK'nda bu konuyla ilgili bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak mülkiyet hakkının tespitine ilişkin hükümlerde aksine düzenleme olmaması halinde, MK ve diğer kanunların uygulanacağını belirten m. 23 hükmü karşısında KK'nun uygulama alanlarında da zamanaşımı bakımından BK'nun uygulanması söz konusudur¹⁰⁸.

Zamanaşımı süresinin hesaplanmasında, eski malikin hakkını arayamadığı tatil günleri de dikkate alınır. Ancak zamanaşımının sona erdiği gün resmi tatile denk gelirse, zamanaşımı süresi ilk iş gününe tahakkuk eder (BK m. 77-YBK m. 93)¹⁰⁹. Zamanaşımı süresinin belirlenmesinde kullanılan en küçük

¹⁰⁰ Küley, (İktisap), s.78; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 270; Küley, (Fevkalade), s.604; Tekinay, s. 103.

¹⁰¹ YHGK 11.12.1963 T., 3/38 E., 55 K. sayılı kararı için bkz. Uyar, Talih, Türk Medeni Kanunu (Gerekçeli - İctihatlı), C.V, Ankara, 2002, s. 4811.

¹⁰² Sungurbey, s.45; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s. 369; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 270; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 535; Oyman, s.1344.

¹⁰³ Oktay, (Zamanaşımı), s. 88; Oyman, s.1344.

¹⁰⁴ Başpınar, s. 147; Oyman, s.1345.

¹⁰⁵ Düzceer, s. 231; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 296; Karahasan, s.705.

¹⁰⁶ Sapanoğlu, (C. I), s. 727.

¹⁰⁷ Bu konuda bkz., III, C.

¹⁰⁸ Oktay, (Zamanaşımı), s. 86; Karahasan, s.707-708; Gürsoy/Eren/Cansel, s.535.

¹⁰⁹ Tutumlu, Mehmet Akif, Türk Borçlar Hukuku'nda Zamanaşımı ve Uygulaması, 2. Bası, Ankara, 2001, s. 154; Sungurbey, s. 43; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 300; Eren, Fikret, Borçlar Hukuku, 8. Bası, Ankara, 2007, s. 1239; Tekinay, Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla, Borçlar Hukuku, (Borçlar Hukuku), 7. Bası, İ-

birim “gün” olduğundan, saatler ve dakikalar hesaba katılmamaktadır¹¹⁰. Zamanaşımı süresinin son günü, başlangıç tarihine yirmi yıl bir gün eklenmek suretiyle tespit edilir. Yani, 10 Ekim 1980’de başlayan olağanüstü zamanaşımı süresi, 11 Ekim 2000’de son bulur (BK m. 130/f. 1 – YBK m. 151 f. 1).

C. ZİLYETLİĞİN DAVASIZ VE ARALIKSIZ OLMASI

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının bir diğer şartı da malik sıfatıyla zilyetliğin davasız ve aralıksız olarak sürdürülmesidir (MK m. 713/f.1). Zilyetliğin davasız ve aralıksız olarak sürmesinden kasıt, zilyetliğin kesintiye uğramaması ve zilyedin haksızlığının kesin bir mahkeme kararıyla belirlenmemiş olmasıdır.

Kanunda, “davasız”lıktan kastın ne olduğuyla ilgili olarak herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Konu, doktrin tarafından açıklığa kavuşturulmaya çalışılmıştır. Doktrindeki baskın görüşe göre, zamanaşımından yararlanmaya çalışan zilyet aleyhine açılan ve başarıyla sonuçlanan dava, zamanaşımının “davasızlık” niteliğini bozar¹¹¹. Ancak, böyle bir davanın zamanaşımını kesebilmesi için davanın, gerçek malik, hazine ya da ilgili kamu tüzel kişisi tarafından açılması gerekmektedir¹¹². Dolayısıyla, ancak gerçek malik tarafından doğrudan doğruya taşınmazla ilgili olarak açılan davalar ile böyle bir dava nedeniyle yapılan her usuli işlem olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına etki eder ve zamanaşımının işlenmesini keser¹¹³. Diğer bir ifadeyle, taşınmazın gerçek malikinin zilyede karşı dava açmadığı veya açsa bile bu davanın sonuç vermediği durumlar davasızlık olarak ifade edilmektedir¹¹⁴. Böyle bir davayı, olağanüstü zamanaşımından yararlanmak isteyen zilyet aleyhine hazine veya ilgili kamu tüzel kişisi de açabildiğinden bunların dışındaki üçüncü kişilerin açtıkları davalar çekişme yaratmaz¹¹⁵. Aynı şekilde, zilyet lehine hükme bağlanan davaların da çekişme yaratmayacağını kabul etmek gerekmektedir¹¹⁶.

MK m. 713/f. 2’ye dayalı davalarda davasızlık koşulunun oluşup oluşmadığının mahkeme tarafından re’sen araştırılması gerekmektedir. Yargıtay da “zilyetliğin çekişmesiz (davasız) ve aralıksız olarak 20 yıl süreyle ve malik sıfatıyla geçip geçmediği, ekonomik amaca uygun olarak kullanılıp kullanılmadığı, taşınmazın nitelik itibarıyla kazanmaya elverişli bulunup bulunmadığı, gerekli

tanbul, 1993, s. 1043; Kılıçoğlu, Ahmet, Borçlar Hukuku, 5. Bası, Ankara, 2005, s. 651; Oğuzman, Kemal/Öz, Turgut, Borçlar Hukuku, 10. Bası, İstanbul, 2005, s. 469.

¹¹⁰ Sungurbey, s. 43; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 300.

¹¹¹ Akipek, (Aynı Haklar), s. 149; Ayiter, s.117; Düzceer, s. 217; Ertaş, s. 306; Feyzioğlu/Doğanay/Aybay, s.120; Gürsoy/Eren/Cansel, s.525, Öktem, s. 301; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s.367; Sungurbey, s. 54; Sapanoğlu, (C.I), s. 647; Karahasan, s.696, Küley, (Fevkalade), s. 607-608.

¹¹² Akipek, (Aynı Haklar), s. 149; Düzceer, s. 217; Ertaş, s. 306; Feyzioğlu/Doğanay/Aybay, s.120; Öktem, s. 301; Sungurbey, s. 54; Sapanoğlu, (C.I), s.647.

¹¹³ Ayiter, s.117; Düzceer, s.217; Akipek/Akıntürk, s. 497.

¹¹⁴ Olgaç/Karahasan, s. 85; Sungurbey, s.41; Karahasan, s. 696.

¹¹⁵ Başpınar, s. 136; Gürsoy/Eren/Cansel, s.535.

¹¹⁶ Öktem, s. 301.

ilanların yapıp yapılmadığı hususları ile kısaca MK m. 713'de aranan gerekli tüm koşulların mahkemece re'sen (kendiliğinden) araştırılmasının zorunlu" olduğuna karar vermiştir ¹¹⁷.

Yargıtay, davasızlık koşulunu bozan sebep olarak, gerçek hak sahibi tarafından, zilyede karşı açılmış ve başarı ile sonuçlanmış dava¹¹⁸ dışında; kazandırıcı zamanaşımına dayanan zilyedin dava yoluyla yaptığı başvurunun zilyetlik süresinin tamamlanmamasından dolayı reddedilmesi halinde de söz konusu olacağını hükme bağlamıştır. Söz konusu kararda, "kazandırıcı zamanaşımı zilyetliğine dayanarak açılan ve kazanma için öngörülen yirmi yıllık sürenin dolmaması nedeniyle reddedilen ve kesinleşen tescil davasının, eksik süre tamamlandıktan sonra açılan ikinci tescil davası bakımından çekişme sayılıp sayılamayacağı, bir başka anlatımla birinci davanın kesinleşmesi tarihinden itibaren yeniden dava açmak için yirmi yıllık kazanma süresinin dolması gerekip gerekmediği konusunda Yargıtay'ın çeşitli tarihlerde verdiği kararlar arasında içtihat aykırılığı olması nedeniyle yeni bir İçtihadı Birleştirme Kararı'na gerek olduğu" belirtilmiştir. Bu gerekçeyle verilen söz konusu karar şöyledir:

"Dava tarihine kadar yirmi yıllık sürenin gerçekleşmesi de zilyetlikle kazanmanın temel ve asli bir koşuludur. Bu koşulun zilyetlik için öngörülen diğer koşullardan bir farkı bulunmamaktadır. Bu süre usul hukukuna ilişkin bir süre olmayıp maddi hukuka ilişkin ve mülkiyet hakkının oluşması için öngörülen bir süredir. Dava tarihine kadar yirmi yıllık sürenin gerçekleşmesi de zilyetlikle kazanmanın temel ve asli bir koşuludur. Dava açmak ve yargı mercileri önünde hak aramak Anayasa güvencesi altındadır (Anayasa m.36). Davacının haklılığına inanması yeterli olmayıp, haklılığını kanıtlaması gerekir (MK. m.6). Dava açmanın sonuçları Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu (HUMK.) ile Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiştir. Dava açan davanın sonuçlarına da katlanmak zorundadır. Davacı, davayı kazandığı takdirde lehine, kaybettiği takdirde aleyhine kesin hüküm oluşur (HUMK. m.237). Zilyet tarafından açılan ve redle sonuçlanan davanın, davacı zilyet aleyhine sonuç doğurmayacağına ilişkin yasalarımızda bir hüküm bulunmamaktadır. Kural olarak, kesin hükümlü sonuçlanan bir uyuşmazlığın bir daha yargı mercileri önüne getirilmesi olanaksızdır. Ancak Yargıtay, tescil davasının kendine özgü ve özel kuralları olan bir dava olması nedeniyle davanın reddinden sonra tescil için öngörülen koşulların tümünün birlikte yeniden oluşması halinde dava açılabileceğini ilke olarak kabul etmektedir. Zilyet tarafından açılan tescil davasıyla sınırlı olarak kabul edilen bu uygulama genel kuralın ayırık bir durumunu oluşturmaktadır. Dava açılmasının doğal sonucu olarak tescil davasının açıldığı tarihten, davanın reddine ilişkin kararın kesinleşmesi tarihine kadar geçen zilyetlik süresi dava konusu olduğundan sonra açılan tescil davasına eklenemeyecektir. Bir başka anlatımla davanın kesinleşmesinden itibaren yeniden yirmi yıllık sürenin dolmuş olması gerekmektedir."

¹¹⁷ YİBK 19/01/2007 tarih ve 2005/1 E., 2007/1 K. sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

¹¹⁸ Y16.HD 17.9.1990 T., 199/16076 E., -11850 K. sayılı kararı için bkz. Yetik, Nurten, Açıklamalı – İçtihatlı Türk Medeni Kanunu'nda Eşya Hukuku, Ankara, 2007, s. 510-511.

Kanaatimizce, Yargıtay'ın yukardaki gerekçeyle verdiği karar olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının ruhuna aykırıdır. Zira, daha önce de değindiğimiz gibi, mahkeme tarafından verilmiş bir hükmün olağanüstü zamanaşımının “davasızlık” vasfını ortadan kaldırabilmesi için, gerçek malik tarafından açılmış ve başarı ile sonuçlanmış olması gerekmektedir. Oysa burada, mahkemenin verdiği karar olağanüstü zamanaşımının şekli şartlarının oluşmadığı yönündedir. Biz, karşı oy yazısında belirtildiği gibi, “ bir hakkın zamansız dava yoluyla ileri sürülmesinin o hakkı ortadan kaldırmadığı” inancındayız.

Zilyetliğin davasız olarak sürdürülmüş olması vasfının ortadan kalkmasına sebep olan davalar, gerçek malik tarafından açılan istihkāk davası ile elatmanın önlenmesi davasıdır¹¹⁹. Bununla beraber, malik tarafından açılan zilyetlik davalarının¹²⁰ da zilyetliğin davasız olarak sürdürülmüş olması vasfını ortadan kaldırdığını kabul edenler de vardır¹²¹. Bunların dışında, zilyetliğin idari yoldan korunmasına ilişkin hükümler içeren 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun çerçevesinde yapılan talepler, zilyetliğin davasız sürdürülmesi vasfını ortadan kaldırmaz¹²².

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında iyi niyet aranmadığından, taşınmazla ilgili kavgalar, çekilen ihtarname ve ihbarnameler davasızlık vasfının ortadan kalkması sonucunu doğurmamaktadır¹²³. Ayrıca, olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmaz ile hiçbir hukuki ilişkisi olmayan üçüncü kişilerin herhangi bir sebeple yarattıkları davalarla, taşınmazın maliki veya onun yerine hareket eden kişilerin vekilleri tarafından açılan ve reddedilen dava ve talepler, malik sıfatıyla zilyetliğin davasız olarak sürdürülmüş olması özelliğini ortadan kaldırmamaktadır¹²⁴.

Zilyet aleyhine açılan bir davanın, davasızlık vasfını ortadan kaldırabilmesi için başarı ile sonuçlanması yeterli olup zilyetliğin geri alınmasına ya da zilyedin fiili egemenliğine son verilmesine ihtiyaç yoktur¹²⁵. Ancak, davayı kazanan kişinin söz konusu taşınmaz üzerinde zilyedin fiili egemenliğine son vermemesi; mahkeme kararının kesinleşme tarihinden itibaren zilyet lehine yeni bir olağanüstü zamanaşımı süresinin işlemeye başlaması sonucunu doğurmaktadır¹²⁶.

¹¹⁹ Sirmen, s. 333.

¹²⁰ Bu konuda bkz. Ünal/Başpınar, 184-195.

¹²¹ Ayiter, s. 117; Oktay, (Zamanaşımı), s.85; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s. 367; Ertaş, s. 325; Sapanoğlu, (C.I), s. 667; Karahasan, s. 697; Düzceer, s. 216; Gürsoy/Eren/ Cansel, s. 535; Esener/Güven, s. 209; Eren/Başpınar, s.315; Sungurbey, (Nesneler), s. 84.

¹²² Oktay, (Zamanaşımı), s. 85.

¹²³ Başpınar, s. 134; Ertaş, s. 326; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 536, Küley, (İktisap), s. 84; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s.367; Eren/Başpınar, s.320; Küley, (Fevkalade), s. 608.

¹²⁴ Olgaç/Karahasan, s. 85; Düzceer, s. 216; Gürsoy/Eren/Cansel, 535; Sungurbey, (Nesneler), s.87.

¹²⁵ Akipek, (Aynı Haklar), s. 144; Başpınar, s. 135; Düzceer, s. 217; Düzceer, s.218.

¹²⁶ Akipek, (Aynı Haklar), s. 144, Düzceer, s. 219; Gürsoy/Eren/Cansel, s.536; Akipek/Akıntürk, s. 497.

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için ayrıca zilyetlik süresinin aralıksız olarak sürdürülmesi gerekmektedir¹²⁷. Malik sıfatıyla zilyetliğin, aralıksız olarak sürdürülmesi ise, kanunun belirlediği süre içerisinde zilyetliğin kaybedilmemiş olmasıdır¹²⁸. Bu süre, Türk Hukuku'nda yirmi yıldır. Dolayısıyla, malik sıfatıyla zilyedin taşınmaz üzerindeki hakimiyetini, bu süre zarfında devamlı olarak kesintiye uğratacak bir olayın gerçekleşmemesi gerekmektedir¹²⁹. Ancak, zilyetliğin devamlı olması, yirmi yıl boyunca hergün taşınmaz üzerinde faaliyette bulunmak olarak da algılanmamalıdır. Yani, yirmi yıllık zilyetlik taşınmazın zilyedin fiili hakimiyeti altında bulunması olup, üzerinde sürekli tasarrufu gerektirmemektedir.

Zilyetlik kaybedildiği takdirde zamanaşımı kesilmiş olur ve zilyetliğin kaybedilmesinden önce geçen süre hesaba katılmaz¹³⁰. Bu durumda, zilyetliğin kaybindan sonraki dönem için yeni bir zamanaşımı süresi işlemeye başlar. Yani, zilyetliği fiilen ya da hukuken ortadan kaldıran durumların ortaya çıkması, aralıksız sürdürme şartını ihlâl etmektedir¹³¹. Zilyetliğin kaybı geçici olabileceği gibi sürekli de olabilir¹³². Zilyetliğin sürekli kaybı, zilyetliğin aralıksız sürmesi vasfını ortadan kaldırırken, zilyetliğin geçici nitelikteki kaybının böyle bir etkisi yoktur¹³³. Dolayısıyla, zilyetliğin geçici kaybına yol açan olay ortadan kalktıktan sonra, zilyetlik kaldığı yerden işlemeye devam eder.

Zilyetliğin aralıksız sürdürülmesi vasfını ortadan kaldıran olaylar iradi olabileceği gibi irade dışı da olabilir¹³⁴. Örneğin, taşınmazın terk edilmiş olması iradi bir sebep olduğu halde, sel irade dışında zilyetliği kesen sebeplerden biridir¹³⁵. Yargıtay, bir tarlanın, uzun süre ekilip biçilmemesini terk olarak değerlendirmektedir¹³⁶. Öte yandan, zilyetliğin kaybı gasp gibi bir şekilde meydana gelmişse ve zilyet, zilyetliğini geri alabilmek için hemen dava açar ve müdahalede bulunursa zilyetliğine ara verilmiş sayılmaz¹³⁷. MK m. 777/f.2'de düzenlenen taşınır mülkiyetinin kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanılmasına ilişkin hükmün kıyasen uygulanmasından çıkan bu sonuç, zilyetliğini gasp gibi bir yolla kaybeden zilyedin hemen dava açması ya da müdahalede bulunması

¹²⁷ Sapanoğlu, (C.I), s. 671; Karahasan, s.700; Düzceer, s. 208; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 536; Oyman, s.1348; Esmer, s.263; Akipek,(Aynı Haklar), s.144 Akipek/Akıntürk, s. 495.

¹²⁸ Akipek, (Aynı Haklar), s. 144; Ayiter, s. 117; Düzceer, s. 208; Oktay, s. 83, Öktem, s. 301; Sungurbey, s. 40; Oğuzman/Seliçi/-Özdemir, s. 367; Sapanoğlu, (C.I), s. 671; Karahasan, s. 700; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 536.

¹²⁹ Feyzioğlu/Doğanay/Aybay, s. 120; Sapanoğlu, (C.I), s. 671.

¹³⁰ Düzceer, s. 208, Oktay, (Zamanaşımı), s. 83; Olgaç/Karahasan, s. 87, Sungurbey, s. 50; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 536.

¹³¹ Akipek, (Aynı Haklar), s. 144; Karahasan, s.700.

¹³² Karahasan, s.700; Düzceer, s.208-21; Eren/Başpınar, s.315; Akipek, (Aynı Haklar), s.144.

¹³³ Akipek, (Aynı Haklar)s. 144; Ayiter, s. 117; Feyzioğlu/Doğanay/Aybay, s. 120; Oktay, (Zamanaşımı)s. 83, Olgaç/Karahasan, s. 87; Sapanoğlu, (C.I), s.673; Karahasan, s.700; Düzceer, s.211; Eren/Başpınar, s. 315.

¹³⁴ Akipek, (Aynı Haklar), s.144; Oktay, (Zamanaşımı), s. 84; Sapanoğlu, C. I, s.687; Karahasan, s.700; Esener/Güven, s. 209; Esmer, s.263; Akipek/Akıntürk, s. 497.

¹³⁵ Sapanoğlu, C. I, s. 674-675; Karahasan, s.701.

¹³⁶ 21.5.1997 T., 1997/8-184 E. ve 1997/448 K. sayılı karar için bkz. Sapanoğlu, (C.I), s. 675.

¹³⁷ Akipek/Akıntürk, s. 497.

halinde, zilyetliğinin aralıksız sürdürülmesi vasfının ortadan kalkmamasını sağlamaktadır¹³⁸.

Malik sıfatıyla zilyetliğin başında ve sonunda kendinde olduğunu ispat eden kişinin, geçen sürede de zilyet olduğu varsayılır¹³⁹. Bunun aksini iddia eden kişinin, zilyedin zilyetliğini kesen veya durduran bir sebebin varlığını ispat etmesi gerekmektedir¹⁴⁰.

Olağanüstü zamanaşımı için aranan yirmi yıllık sürenin, kanunun aradığı diğer maddi koşullarla birlikte tamamlanmasından sonra “zamanaşımının aralıksız sürmesi” şartını ortadan kaldıran bir olayın ortaya çıkması, zilyedin, olağanüstü zamanaşımından doğan hakkını etkilememektedir¹⁴¹. Bu nedenle, gerçek hak sahibinin ya da üçüncü kişilerin, olağanüstü zamanaşımı süresinin zilyet lehine dolmasından sonra, taşınmazın tescilini adlarına yaptırmaları, zilyedin olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmazın mülkiyetini kazanmasını etkilememektedir¹⁴².

Olağanüstü zamanaşımı süresinin, aralıksız sürdürülebilmesi için zamanaşımını durduran ya da kesen sebeplerin de söz konusu olmaması gerekmektedir. MK m. 714, olağanüstü zamanaşımı süresinin hesaplanmasında, kesilmesinde ve durmasında, BK'nun zamanaşımına ilişkin hükümlerinin kıyas yoluyla uygulanacağını hükme bağlamaktadır. Bu sebeple, BK m. 132 (YBK m. 153)'de düzenlenen zamanaşımını durduran sebepler bizim açımızdan da geçerlidir. MK m. 714'e binaen olağanüstü zamanaşımının işlemlerini kesen sebepler bakımından BK m. 133 (YBK m. 154)'de düzenlenen zamanaşımını kesen sebepler de dikkate alınmaktadır¹⁴³.

IV. MÜLKİYETİN KAZANILMA ANI

Olağanüstü zamanaşımına elverişli bir taşınmaz üzerinde 20 yıl süreyle davasız ve aralıksız olarak malik sıfatıyla zilyetliğini sürdürmüş olan kişi, bu koşulların tamamlanmasıyla söz konusu taşınmazın mülkiyet hakkını kazanmaktadır¹⁴⁴. MK m. 713/f.5'de “Mülkiyet birinci fıkrada öngörülen koşulların gerçekleştiği anda kazanılmış olur” şeklinde ifade edilen bu husus, olağanüstü zamanaşımına elverişli bir taşınmaza kanunun aradığı şartlar altında yirmi yıl süreyle davasız ve aralıksız olarak malik sıfatıyla zilyet olan kişinin, söz konusu taşınmazın mülkiyetini bu şartların tamamlanmasıyla kazanmış olacağını ifade etmektedir.

¹³⁸ Akipek/Akıntürk, s. 487.

¹³⁹ Oktay, (Zamanaşımı), s.85; Sapanoğlu, (Tapulu Taşınmaz), s. 24; Düzceer, s. 208; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 537.

¹⁴⁰ Oktay, (Zamanaşımı), s. 85; Sungurbey, s. 41; Karahasan, s.701.

¹⁴¹ Olgaç/Karahasan, s. 88.

¹⁴² Sungurey, (C.II), s. 94.

¹⁴³ Karahasan, s.711.

¹⁴⁴ Acemoğlu, (Bir Gayrimenkulün), s. 26 vd; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s.370; Saymen/Elbir, s. 329; Sungurbey, s.84 vd., Başpınar, (Düşünceler), s. 357; Arpacı, Abdülkadir, Eşya Hukukumuzda Yeni Medeni KanunlaYapılan Değişikliklerden Bazılarına Kısa Bir Bakış, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Aramağını, Ankara, 2004, s.101; Tekinay, s. 97-98; Kılıçoğlu, s. 312; Akipek/Akıntürk, s. 498.

Mülkiyetin kazanılma anı açısından, tapuya kayıtlı olan taşınmazlarla, tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar arasında bir fark bulunmamaktadır. Bu nedenle, MK m. 713/f. 5'de hem tapuya kayıtlı olan hem de tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar açısından olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılma anını düzenlediği kabul edilmelidir. Dolayısıyla, iki tür taşınmaz açısından da mülkiyet hakkı, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için gereken maddi şartların gerçekleştiği anda kazanılmış olmaktadır.

KK m. 33/f. 4'de, "bu Kanunun zilyede tanıdığı haklar, kadastro suna başlanan bölgede zilyedin leh ve aleyhine açılan davalarda iddia ve def'i olarak ileri sürülebilir. Bu hükümler henüz kesinleşmemiş davalarda da uygulanır", hükmü de MK m 713/f.5 hükmüne ek olarak, KK m. 13/Bc ve m.14 uyarınca yirmi yıl süreyle davasız ve aralıksız malik sıfatıyla sürdürülen zilyetlik sonucu mülkiyetin kazanılmış olacağını belirtmektedir.

MK m. 713/f. 5'deki mülkiyet hakkının olağanüstü zamanaşımı için gereken maddi şartların tamamlanmasıyla kazanıldığını kabul eden düzenleme karşısında, EMK. m. 639'un yürürlüğü sırasında ortaya çıkan görüş ayrılıkları da bir sonuca bağlanmış olmaktadır. Nitekim EMK m. 639, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılma anı hakkında herhangi bir hüküm getirmemişti. Bu nedenle, EMK. m. 639'un uygulanması sırasında mülkiyetin kazanıldığı anı açıklığa kavuşturmak amacıyla çeşitli görüşler ortaya atılmıştı. Söz konusu görüşlerden ilki, zilyedin, mülkiyet hakkını hakiminden verdiği tescil kararının kesinleşmesi üzerine kazandığını savunmaktaydı¹⁴⁵. İkinci görüş ise, EMK m. 639/f.4'de öngörülen itiraz süresinin dava açılmadan geçmesiyle veya yapılan itirazın reddedilmesiyle birlikte mülkiyet hakkının kazanıldığını kabul etmekteydi¹⁴⁶. Üçüncü görüşe göre ise, mülkiyet hakkı, zilyedin tescil davası açması üzerine kazanılmaktaydı¹⁴⁷. Dördüncü görüş ise zilyedin, mülkiyet hakkını ancak hakiminden verdiği tescil kararı üzerine tapu sicilinde kendi adına tescil yapıldığı anda kazandığını savunmaktaydı¹⁴⁸. Doktrininde hakim olan görüş ise, mülkiyet hakkının kanunun öngördüğü koşulların tamamlanmasıyla kazanılacağını, mahkemenin bu yönde vereceği kararın tespit niteliğinde olacağını kabul etmekteydi¹⁴⁹.

Mülkiyetin kazanılma anı ile ilgili olarak Yargıtay'ın da çeşitli görüşleri kabul ettiği görülmektedir¹⁵⁰. Yargıtay bir kararında, üç aylık itiraz süresi içinde hak sahibinin mahkemeye başvurmaması halinde mülkiyet hakkını kaybedeceğini ve bu yolla zilyedin mülkiyet hakkını kazanacağını kabul edilmiş-

¹⁴⁵ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 545.

¹⁴⁶ Oğuzman, Kemal/Seliçi, Özer, Eşya Hukuku, İstanbul, 1992, s. 416.

¹⁴⁷ Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet/Esmer, Galip, Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı, İstanbul, 1956, s. 268-269.

¹⁴⁸ Bu konuda geniş bilgi için bkz. Başpınar, s. 182-183; Sungurbey, s. 69-70.

¹⁴⁹ Sungurbey, s. 72-81; Başpınar, s. 178; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 545; Küley, s. 92-93; Sirmen, s. 337; Düzceer, s. 504; Ertaş, s. 236; Oktay, (Zamanaşımı),s. 124-126; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 606-607; Saymen/Elbir, s. 302.

¹⁵⁰ Oktay, (Zamanaşımı), s. 126-128.

ken¹⁵¹; başka kararında mülkiyetin mahkemenin vereceği tescil kararı ile kazanılacağını ve mahkemenin bu yönde vereceği kararın yenilik doğurucu nitelikte olduğu karara bağlanmıştır¹⁵². MK getirdiği düzenlemeyle hem Yargıtay'ın kendi kararlarındaki çelişkileri hem de doktrindeki görüş ayrılıklarını ortadan kaldırmıştır. Diğer bir ifadeyle, yirmi yıllık zamanaşımı süresinin taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için yeterli olup olmadığı, bundan başka şartların da eklemesinin gerekip gerekmediği noktasında odaklanan görüşler MK m. 713/f. 5 hükmüyle çözüme kavuşmuştur¹⁵³.

Olağanüstü zamanaşımı süresi sonunda zilyet, taşınmaz üzerindeki mülkiyeti aslen kazanmaktadır¹⁵⁴. Buna göre, yeni malikin, mülkiyet hakkı, eski malikin mülkiyet hakkından bağımsız olarak doğmakta¹⁵⁵, aynı zamanda zamanaşımına konu olan taşınmaz üzerinde önceki malikin mülkiyet hakkı sona ermektedir¹⁵⁶. Bu açıdan, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti kazanılması, tapu sicili dışında mülkiyetin kazanılmasını sağlayan istisnai yollardan biridir¹⁵⁷.

V. OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA TAŞINMAZ MÜLKİYETİ KAZANILMASININ ETKİSİ

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının geriye etkili olup olmayacağı konusunda MK'da bir hüküm bulunmamaktadır. Mülkiyetin geriye etkili olup olmadığı eski malikin, yeni malikden ecrimisil isteyip isteyemeyeceğinin tespitinde önem taşımaktadır. Bu konuda doktrinde iki görüş bulunmaktadır. Birinci görüş, olağanüstü zamanaşımı şartlarının, tamamlanmasıyla kazanılan mülkiyet hakkının, şartların ilk olduğu tarihten itibaren kazanılmış sayıldığını ve bu nedenle mülkiyet hakkının geriye etkili olduğunu savunmaktadır¹⁵⁸. Dolayısıyla, kazanılan mülkiyet hakkı, sanki zamanaşımı süresinin başında kazanılmış gibi muamale görür¹⁵⁹. Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanan malikin, uzun süren malik sıfatıyla zilyetliği karşılığında sarsılmaz bir hukukî güvence sahibi olacağını savunulmaktadır¹⁶⁰. Bizim de katıldığımız ikinci görüş ise, mülkiyetin

¹⁵¹ Bu konuda bkz. Sirmen, s. 336; YİBK 26.05.1954 T., 7/1954 E., 17/1954 K. sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

¹⁵² YİBK 04.1.1998 T., 1996/4 E., 1998/3 K. sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

¹⁵³ Akipek/Akıntürk, s. 498.

¹⁵⁴ Başpınar, s.176; Acemoğlu (Tapuya Kayıtlı Olmayan), s. 32.

¹⁵⁵ Başpınar, s.176.

¹⁵⁶ Oktay, (Zamanaşımı), s. 136.

¹⁵⁷ Oktay, (Zamanaşımı), s. 136; Başpınar, s. 176.

¹⁵⁸ Başpınar, s. 190; Sungurbey, s. 84; Özdemir, s. 654-655; Küley, (İktisap), s. 95; Saymen/Elbir, s. 329; Akipek, s. 152; Ayiter, s. 119; Düzeceer, s. 441; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 608; Gülümser, İsmet, İktisabi Müruruzaman ve Ecrimisil, (Ecrimisil), İBD, C. XXVIII, S. 6, s. 267; Olgaç/Karahasan, s 105-106; Sungurbey, (Nesneler), s. 82-83; Oktay, (Zamanaşımı), s. 135; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 540; Feyzioğlu, Necmeddin Feyzi, Zilyedlikte İadenin Mevzuu ve Şümülü, İstanbul, 1958, s. 336.

¹⁵⁹ Sungurbey, s. 84.

¹⁶⁰ Sungurbey, s. 85-86.

geriye etkili sayılmasının isabetli olmayacağı, bu nedenle mülkiyetin doğum anı ile hükümlerini doğruma anının aynı olduğunu savunmaktadır¹⁶¹. Buna göre, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılabilmesi için gereken şartları tamamlayan zilyet, ancak bu andan itibaren mülkiyet hakkına sahip olduğundan, bu hakkın şartların oluştuğu ilk ana kadar geriye yürütülmesi söz konusu değildir¹⁶². Nitekim, Yargıtayın da olağanüstü zamanaşımı ile taşınmaz mülkiyetini kazanan zilyedin, kötü niyetli olması halinde, eski malike ecrimisil ödemekle yükümlü olduğu kabul edilmekle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının geriye yürümeyeceğini benimsediği ortaya çıkmaktadır¹⁶³.

Bu çerçevede, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanan iyiniyetli zilyetten, zamanaşımı süresince taşınmazın kullanımı karşılığında MK m. 993 hükmü çerçevesinde ecrimisil talep edilmesi söz konusu olmamaktadır¹⁶⁴. Yukarıda da belirttiğimiz gibi, iyiniyetli zilyede tanınan bu imkan, kötü niyetli zilyet bakımından geçerli değildir. Yargıtay, kötü niyetli zilyedin, zamanaşımı süresince taşınmazı kullanımından dolayı ecrimisil ödemekle yükümlü olduğu görüşündedir¹⁶⁵. Bu çerçevede, Yargıtay kötü niyetli zilyedin ecrimisil ödeme yükümlülüğünü, “ecrimisil, gelir getirebilecek bir yerin işgali nedeni ile malikin o yerden olağan biçimde yararlanamaması yüzünden mal varlığında meydana gelecek artışa engel olunması neticesinde kötü niyetli zilyetten isteyebileceği tazminattır” şeklinde hükme bağlamıştır¹⁶⁶.

Doktrinde, zilyedin kötü niyetli dahi olsa ecrimisil tehdidi altında bırakılmasının olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti kazanılmasının özüne aykırı olacağı savunulmaktadır¹⁶⁷. Zira, olağanüstü zamanaşımı yoluyla amaçlanan, zilyetlikle açıklanan hukukî görünüş ile gerçek hak arasındaki farklılığı gidermektir¹⁶⁸. Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanan kişinin, bu hakkını geriye etkili olarak kazandığını kabul ederek; zilyedi kötü niyetinden dolayı tazminat ve ecrimisil ödemekle yükümlü tutmamak gerekmektedir¹⁶⁹. Dolayısıyla, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanan zilyet, iyi niyetli de olsa kötü niyetli de olsa taşınmaz kullanımından dolayı herhangi bir tazminat ödemekle yükümlü tutulmamalıdır. Zira, olağanüstü zamanaşımı, taşınmazın eski malikin, tüm aynı hakla-

¹⁶¹ Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s.373; Sirmen, s. 337.

¹⁶² Bu konuda bkz. Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s. 373.

¹⁶³ YİBK 4.12.1998 T., 1996/4 E., 1998/3 K. sayılı kararı için bkz. 1926-2007 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

¹⁶⁴ Sungurbey, s. 86; Feyzoğlu, s. 337; Acemoğlu, (Meseleler), s. 149; İlgün, Münibe Gürlek, Ecrimisil Davaları ve Yargılama Usulü, Ankara, 2007, s. 685.

¹⁶⁵ Feyzioglu, s. 337, Gülümser, (Ecrimisil), s. 267; İlgün, s. 686 vd.

¹⁶⁶ YİBK 4.12.1998 T., 1996/4 E., 1998/3 K. sayılı kararı için bkz. 1926-20 07 Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararları Bilgisayar Programı.

¹⁶⁷ Özdemir, s. 652-655; Gürsoy/Eren/Cansel; s. 546; Sungurbey, (Nesnel),s. 166-167; Oktay, (Zamanaşımı), s.135.

¹⁶⁸ Gülümser, s. 269; Oktay, (Zamanaşımı), s. 135.

¹⁶⁹ Gülümser, s. 269; Oktay, (Zamanaşımı), s. 135.

rını sona erdirmekle buna bağlı taleplerini de ortadan kaldırmış olmaktadır¹⁷⁰. Başka bir ifadeyle, mülkiyetin geriye etkili olarak kazanılmasını kabul eden görüşün bir sonucu olarak ortaya çıkan durumda, eski hak sahibi, şeyin kendisini talep hakkını kaybettiğinden onun fer'ilerini teşkil eden şeylerin de talep hakkını geriye etkili olarak kaybetmektedir¹⁷¹. Bu durumda, mülkiyeti geriye etkili olarak kazanan zilyet MK m. 993 hükmü uyarınca sorumlu tutulamayacaktır. Böylece, olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmazın zilyedinin, mülkiyet hakkı geriye dönük olarak koruma altına alınmaktadır¹⁷².

KAYNAKÇA

Acemoğlu, Kevork: Türk Hukuku'nda Tapuya Kaydı Olmayan Gayrimenkullerin

Hukukî Durumu, (Tapuya Kayıtlı Olmayan), İstanbul, 1965.

Acemoğlu, Kevork: Eşya Hukuku Meseleleri, (Meseleler), İstanbul, 1970.

Acemoğlu, Kevork: "Bir Gayrimenkulün Eski Malikinin Mirasçıları, Gayrimenkulü Zamanaşımına Dayanarak Adına Tescil Ettiren Zilyedi Dava Edebilirler mi?", (Bir Gayrimenkulün), İHFM, C. XXXI, S. 1-4, s. 421 - 425.

Acemoğlu, Kevork: Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı Müessesesi Üzerine Bazı Düşünceler, (Olağanüstü), İÜHFD, Y. 1968, C. 33, S. 3-4, s. 248-256.

Akipek, Jale/Akıntürk, Turgut: Eşya Hukuku, İstanbul, 2009.

Akipek, Jale: Türk Eşya Hukuku (Aynı Haklar), Ankara, 1973.

Akman, Sermet: 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun İncelenmesi ve Eleştirilmesi, İstanbul, 1990.

Arpacı, Abdülkadir: Eşya Hukukumuzda Yeni Medeni KanunlaYapılan Değişikliklerden Bazılarına Kısa Bir Bakış, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Aramağanı, Ankara, 2004, s. 89-118.

Aybay, Aydın/Hatemi, Hüseyin: Eşya Hukuku, 2. Bası, İstanbul, 2010.

Ayan, Mehmet: Eşya Hukuku I (Zilyetlik ve Tapu Sicili), 5. Bası, Konya, 2010.

Ayiter, Nuşin: Eşya Hukuku, 1. Bası, Ankara, 1987.

Çınar, Turan: Tapu İptali ve Tescil Davaları, Ankara, 2008.

Dural, Mustafa/Öz, Turgut: Türk Özel Hukuku, C. IV, (Miras Hukuku), 2. Bası, İstanbul, 2003.

Düzceer, Ali Rıza: "Tapu Sicilinden Maliki Kim Olduğu Anlaşılamayan Taşınmazların, Kazandırıcı Zamanaşımıyla İktisabı", (Tapu), İBD, Y. 58, S. 7-8-9, s. 420 - 424.

Erden, Osman: Uygulamada Zilyetlik Davaları, 1. Bası, Ankara, 2002.

Eren, Fikret: Borçlar Hukuku, 8. Bası, Ankara, 2007.

¹⁷⁰ Başpınar, s. 190; Oktay, (Zamanaşımı), s. 135.

¹⁷¹ Oktay, (Zamanaşımı), s. 135; Acemoğlu (Tapuya Kayıtlı Olmayan), s.98.

¹⁷² Başpınar, s. 190-191; Özdemir, s. 658.

- Eren, Fikret/Başpınar, Veysel:** Toprak Hukuku, 3. Bası, Ankara, 2007.
- Ertaş, Şeref:** Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 7. Bası, Ankara, 2006.
- Esener, Turhan/Güven, Kudret:** Eşya Hukuku, 4. Bası, Ankara, 2008.
- Esmer, Galip:** Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, 2. Bası, Ankara, 1969.
- Feyzioğlu, Feyzi/Doğanay, Ümit/Aybay, Aydın:** Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1968.
- Feyzioğlu, Necmeddin Feyzi:** Zilyedlikte İadenin Mevzuu ve Şümülü, İstanbul, 1958.
- Gülümser, İsmet:** İsviçre-Türk Hukuku'na Göre İktisabi Müruruzaman, İHFM, Y. 1953, C. XIX, No: 1-2, s. 270-309.
- Gülümser, İsmet:** İktisabi Müruruzaman ve Ecrimisil, (Ecrimisil), İBD, C. XXVIII, S. 6, s. 263-269.
- Gür, Refik:** "Medeni Kanun'unun 639uncu Maddesi Hakkında Bazı Düşünceler", AD., Y. 38, S. 4, s. 268-271.
- Gürsoy, Kemal/Eren, Fikret/Cansel, Erol:** Türk Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara, 1984.
- Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir:** Eşya Hukuku, İstanbul, 1991.
- İlgün, Münibe Gürlek:** Ecrimisil Davaları ve Yargılama Usulü, Ankara, 2007.
- İşgüzar, Hasan:** Yeni Türk Medeni Kanunu'na Göre Miras Hukuku Hükümlerindeki Yenilikler ve Değişiklikler, Ankara, 2003.
- Karahasan, Mustafa Reşit:** Yeni Türk Medeni Kanunu, Eşya Hukuku, C. I, İstanbul, 2007.
- Kılıç, Halil:** 3402 Sayılı Kadastro Kanunu, (3402), Ankara, 2008.
- Kılıçoğlu, Ahmet:** Borçlar Hukuku, 5. Bası, Ankara, 2005.
- Kılıçoğlu, Ahmet:** Medeni Kanun'umuzun Aile-Miras-Eşya Hukuku'na Getirdiği Yenilikler, Ankara, 2003.
- Kılıçoğlu, Ahmet:** Miras Hukuku, Ankara, 2006.
- Küley, Muin:** "Medeni Kanun'un Muaddel 639uncu Maddesiyle İlgili Tevhidi İçtihat Heyeti Kararı Hakkında", İBD, C. XXIX, S.3, Y. 1944, s. 125-130.
- Küley, Muin:** Fevkalade Müruruzamanla İktisabın Müddete Müteallik Hükümleri, (Fevkalade), İBD, Y. 1954, C. XXVIII, s. 601-609.
- Küley, Muin:** Medeni Kanun'da ve Tatbikatında Müruruzamanla İktisap, (İktisap), İstanbul, 1957.
- Oğuzman, Kemal/Öz, Turgut, Borçlar Hukuku:** 10. Bası, İstanbul, 2005.
- Oğuzman, Kemal/Seliçi, Özer/Özdemir, Saibe Oktay:** Eşya Hukuku, 12. Bası, İstanbul, 2009.
- Oğuzman, Kemal/Seliçi, Özer:** Eşya Hukuku, İstanbul, 1992.

Oktay, Saibe: Türk Hukuku'nda Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Zamanaşımı İle Kazanılması, (Zamanaşımı), İstanbul, 1990.

Öktem, İmran: Gayrimenkulün İktisap Tarikeleri, AD, Y. 1946, S. 4, s. 299-320.

Olgaç, Senai/Karahasan, Mustafa Reşit: Zilyedlik-Gayrimenkullerin Zilyedlik Esasına Dayanan İktisap ve Tescilleri, İstanbul, 1965.

Oyman, Safa: Gayrimenkul Mülkiyetinin İktisabı Tarikalarından Müruruzaman ve Senetsiz Tasarruflar, AD, Y.43, C.11, s. 1337-1355.

Özdemir, Saibe Oktay: Türk Hukuku'nda Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı İle Mülkiyetin Kazanılma Anına İlişkin Görüşler Işığında 4.12.1998 Tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararının Değerlendirilmesi, (Değerlendirme), Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul, 2000, s. 627-661.

Sapanoğlu, Süleyman: Tapulu Taşınmaz Mülkiyetinin Tapu Dışı Yollarla Kazanılması (Tapulu Taşınmaz), 1. Bası, Ankara, 2008.

Sapanoğlu, Süleyman: Zilyedlikten Kaynaklanan Tescil Davaları, C.I, (C.I), Ankara, 2006.

Saymen, Ferit H./Elbir, Halit K.: Türk Eşya Hukuku, İstanbul, 1963.

Sirmen, A. Lâle: Eşya Hukuku Dersleri, Ankara, 1995.

Sungurbey, İsmet Gülümser: Türk Hukuku'na Göre İktisabı Müruruzaman, İstanbul, 1956.

Sungurbey, İsmet: Medeni Hukuk Sorunlar, C. IV, (C. IV), İstanbul, 1980.

Sungurbey, İsmet: Medeni Kanun Öntasarısının Nesnel Hukukunun Eleştirisi (Nesneler), İstanbul, 1972.

Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla: Eşya Hukuku, 5. Bası, İstanbul, 1988.

Tekinay, Selahattin Sulhi: Tapusuz Gayrimenkullerin Ferağı, İBD, C. XXXII, S. 5-8, Y. 1958, s. 89- 108.

Tekinay, Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla: Borçlar Hukuku, (Borçlar Hukuku), 7. Bası, İstanbul, 1993.

Tutumlu, Mehmet Akif: Türk Borçlar Hukuku'nda Zamanaşımı ve Uygulaması, 2. Bası, Ankara, 2001.

Uyar, Talih, Türk Medeni Kanunu (Gerekeçeli – İçtihatlı), C.V, Ankara, 2002.

Ünal, Mehmet/Başpınar, Veysel: Şekli Eşya Hukuku, 3. Bası, Ankara, 2007.

Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet/Esmer, Galip: Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı, İstanbul, 1956.

Yetik, Nurten: Açıklamalı – İçtihatlı Türk Medeni Kanunu'nda Eşya Hukuku, Ankara, 2007.

