

Dr. Arif KALKAN

**TAPU SİCİLİNDE
YOLSUZ YAZIM VE DÜZELTME**



FİLİZ KİTABEVİ

İSTANBUL

2024

Mayıs 2024

ISBN: 978-975-368-982-3

BASKI - CİLT

Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Matbaacı Sertifika Numarası: 48596

YAYINLAYAN



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Cemal Yener Tosyalı Cad. No: 57/A (113)
Vefa-Fatih/İSTANBUL
Tel: (212) 527 0 718
(850)441 0 359
Faks: (212) 519 20 71

www.filizkitabevi.com

bilgi@filizkitabevi.com

Yayıncı Sertifika Numarası: 48596

Copyright© Bu kitabın Türkiye'deki yayın hakları Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne aittir. Her hakkı saklıdır. Hiçbir bölümü ve paragrafı kısmen veya tamamen ya da özet halinde, fotokopi, faksimile veya başka herhangi bir şekilde çoğaltılamaz, dağıtılamaz. Normal ölçüyü aşan iktibaslar yapılamaz. Normal ve kanunî iktibaslarda kaynak gösterilmesi zorunludur.

Kadınlar insandır, biz insanoğlu ...

Neşet Ertay

*Kuzularım İnci, Kerem Alp ve Atlas İter
ile kıymetli öđrencilerime ...*

ÖNSÖZ

Tez konusunun belirlenmesinden tezin son aşamasına gelene kadar bana yol gösteren, yoğun mesaisine rağmen kıymetli vaktini ayırarak bana olan destek ve yardımlarını esirgemeyen, tez çalışma süresince içinden çıkamadığım konularda büyük bir sabırla bilgisinden istifade etmemi sağlayan ve kendisine asistanlık yapmaktan büyük mutluluk duyduğum danışman hocam sayın Prof. Dr. Murat DOĞAN'a; yapmış olduğu eleştiriler ve katkılar neticesinde tez çalışmasının çok daha iyi bir seviyeye gelme imkânını bana sunan değerli hocam Prof. Dr. Şebnem Akipek Önal'a; tez çalışmasının okunması ve çalışmada yer alan eksikliklerin giderilmesi aşamalarında büyük katkılar sunan kıymetli hocam Prof. Dr. Abdülkerim Yıldırım'a; tezime yönelik yapıcı öneri ve eleştirileriyle bana yol gösteren kıymetli hocam Doç. Dr. Gökhan Şahan'a; tezimin yazımı sırasında tartışmalı olan konularda sorularıma sabırla cevap verip, yardımlarını benden esirgemeyen, beni cesaretlendiren ve tez çalışmasının okunması ve çalışmada yer alan eksikliklerin giderilmesi aşamalarında büyük katkılar sunan kıymetli hocam Doç. Dr. İsmail Atamulu'ya şükranlarımı sunarım.

Lisansüstü eğitimi boyunca gerek akademik gerek idari konularda büyük katkılar sunan ve tez çalışmam süresince büyük bir özveriyle bana destek veren, bilgi ve tecrübesiyle kendisinden çok şey öğrendiğim ve her daim yanımda olan çok değerli hocalarım Doç. Dr. Akın Ünal ile Dr. Öğr. Üyesi Ramazan AYDIN'a minnetlerimi sunarım.

Tezimin yazımı sırasında beni motive eden ve/veya bazı kaynakların temini hususunda yardımcı olan Dr. Öğr. Üyesi Emre Köroğlu'na, Dr. Öğr. Üyesi Harun Mirsad Günday'a ve Arş. Gör. Dr. Oğuz Usta ile bana destek olan Arş. Gör. Alperen Polat'a, Öğr. Gör. Hilal Akıl'a, Arş. Gör. Zeynep Ayar Birkin'e, Arş. Gör. Zeliha Kayabaşı'na, Arş. Gör. Şüheda Nur Apaydın'a da teşekkür ederim.

Yaşamımın her anında benim için hiçbir fedakârlıktan kaçınmayan, maddî ve manevî desteklerini hiçbir zaman benden esirgemeyen, her anında yanımda olan başta annem Nermin Kalkan / babam Bekir Kalkan olmak üzere varlıklarıyla beni mutlu eden yeğenlerim İnci, Kerem Alp ve Atlas İlder ile diğer aile üyelerime de sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Kitabın baskıya hazırlanmasında emekleri geçen başta Filiz Kitapevi sahibi Oğuzhan Oruç olmak üzere diğer tüm değerli çalışanlara da ayrıca teşekkürlerimi sunarım.

Arif Kalkan

Kayseri, Aralık 2023

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ

KONUNUN TAKDİMİ, ÖNEMİ VE SINIRLANDIRILMASI

§ 1. KONUNUN TAKDİMİ	1
§ 2. KONUNUN ÖNEMİ	2
§ 3. KONUNUN SINIRLANDIRILMASI	5

BİRİNCİ BÖLÜM

TAPU SİCİLİ İŞLEMLERİ

§ 4. GENEL OLARAK	7
§ 5. TAPU SİCİLİ İŞLEMLERİ	13
I. Terminoloji Sorunu	13
II. Tapulama	25
III. Tescil	31
IV. Terkin	40
V. Şerh	43
A. Genel Olarak	43
B. Kişisel Hakların Şerhi	48
C. Tasarruf Yetkisi Kısıtlamasının Şerhi	55
D. Geçici Tescil Şerhi	63
VI. Beyan	66
VII. Düzeltme	69

İKİNCİ BÖLÜM

DÜZELTME KAVRAMI İLE DÜZELTMENİN ÖNEMİ, UYGULAMA ALANI, TARİHİ SÜREÇTEKİ YERİ VE KONUSU

§ 6. DÜZELTME KAVRAMI	71
§ 7. DÜZELTMENİN ÖNEMİ	76
§ 8. DÜZELTMENİN UYGULAMA ALANI	81
§ 9. TARİHİ SÜREÇ İÇERİSİNDE TAPU SİCİLİ SİSTEMİNİN GELİŞİMİ VE DÜZELTMENİN YERİ	86
I. Almanya'daki Durum	87
II. İsviçre'deki Durum	91
III. Türkiye'deki Durum	94
A. 19. yy Öncesi	94
B. 19. yy Sonrası	100
§ 10. DÜZELTMENİN KONUSU (YOLSUZ YAZIM)	104
I. Genel Olarak	104
II. Yolsuz Kayıt	105
A. Gerçeğe Uygun Olmayan Kadastro Tutanağına Dayanan Kayıt	110
1. Genel Kural	110
2. İstisnaları	114
a. Mükerrer kadastro	114
b. Teknik hatalar	116
c. Orman kadastro	119
B. Yeni Arazi Oluşması	121
C. Taşınmazın Yok Olması	124
D. Kamulaştırılan Taşınmazın İdarenin Kamu Malına Dâhil Olması	127
E. Mükerrer Kayıt	128
III. Yolsuz Tescil	133
A. Genel Olarak	133

B. Yolsuz Tescilin Ortaya Çıkma Sebepleri	136
1. Hukuki Sebebin Olmaması	137
2. Hukuki Sebebin Geçerli Olmaması	138
a. Eksik hukuki işlem (Noksanlık)	140
aa. Sınırlı ehliyetsiz	140
bb. Sınırlı ehliyetli	143
cc. Mal ortaklığı rejiminde ortaklık malları ile ilgili olağan yönetim dışında kalan işlemler	145
dd. Mal ortaklığı rejiminde mirasın reddi ve kabulü için diğer eşin rızası	148
ee. Yetkisiz temsilci	151
b. İptal	156
aa. İrade bozukluğu	158
bb. Aşırı yararlanma (Gabin)	160
c. Kesin hükümsüzlük	161
aa. Tam ehliyetsizin yaptığı hukuki işlem	163
bb. Sınırlı ehliyetsizin yaptığı veya adına yapılan yasak işlem	165
cc. Şekle aykırılık	166
dd. Muvazaa	170
d. İdari işlemin geri alınması	173
aa. Genel olarak	173
bb. Mahalli iskân komisyonun hak sahipliği kararını geri alması	175
e. İdari işlemin kaldırılması	180
f. İdari işlemin iptali	182
g. İhâlenin iptali	183
3. Tescil İsteminin Bulunmaması	188
4. Tescil İsteminin Geçerli Olmaması	192
a. Şekli bakımdan	193

b. İçerik bakımından	195
c. Tasarruf yetkisi bakımından	199
aa. Genel olarak	199
bb. Medeni hukuka ilişkin bazı tasarruf yetkisi kısıtlamaları	207
aaa. Aile konutu	207
bbb. Mahkeme kararı ile eşin tasarruf yetkisinin kısıtlanması	211
ccc. Edinilmiş mallara katılma rejiminde eşlerin paylı mülkiyetindeki mallarda bulunan paylarına ilişkin işlemler	216
ddd. Aile Yurdu	219
eee. Artmirasçı atama	221
fff. Vasiyeti yerine getirme görevlisi	225
ggg. Terekenin resmi yönetimine ilişkin durumlar ..	231
hhh. Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararı	233
cc. İcra ve iflas hukukuna ilişkin bazı tasarruf yetkisi kısıtlamaları	237
aaa. Taşınmaz Davasında Davacı Lehine Verilen Kararın Şerhi (İİK m. 28/1)	237
bbb. Haciz	240
ccc. İflas	243
ddd. Konkordato	247
5. Tapu Sicili Dışında Aynı Hakta Yaşanan Değişimler	251
a. Aynı hakkın tapu sicili dışında başkasına geçmiş olması	251
aa. Miras	251
bb. Mahkeme kararı	255
cc. Cebri icra	262

dd. İşgal	264
ee. Kamulaştırma	268
ff. Olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı	273
gg. Vakfa özgülenen taşınmaz ve üzerindeki haklar ...	277
hh. Eşler arasında mal ortaklığı rejiminin uygulanmaya başlaması	281
ii. Kişiliği sona eren tüzel kişilere ait taşınmaz üzerindeki intikale elverişli aynı hakların kamu hukuku ya da özel hukuk tüzel kişisine geçmesi	283
jj. Ticaret şirketlerinin birleşmesi	288
kk. Ticaret şirketlerinin bölünmesi	292
ll. Ticari işletmenin devri	296
mm. Ticaret şirketlerine sermaye olarak taşınmaz üzerindeki aynı hakların konulması	303
b. Aynı hakkın tapu sicili dışında sona ermesi	307
aa. Mahkeme kararı	307
bb. İpoteğin asıl alacağa bağlı olarak sona ermesi	310
cc. Süreye tabi olan aynı haklarda süresinin dolması ..	314
dd. Mirasçılara geçmeyen aynı haklarda hak sahibinin ölümü	318
ee. El değiştiremeyen kişiye bağlı aynı haklarda hak sahibi tüzel kişinin kişiliğinin ortadan kalkması	319
C. Sözleşmeden Dönmenin Tescile Etkisi	320
D. Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık Halinin Tescile Etkisi	329
IV. Yolsuz Terkin	331
V. Yolsuz Şerh	332
A. Genel Olarak	332
B. Yolsuz Kişisel Hakkın Şerhi	337
C. Yolsuz Tasarruf Yetkisi Kısıtlanması Şerhi	343

1. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararının Yolsuz Şerhi	343
2. Haczin Yolsuz Şerhi	345
3. İflas Kararının Yolsuz Şerhi	349
4. Konkordato ile Verilen Sürenin Yolsuz Şerhi	351
5. Aile Yurdunun Yolsuz Şerhi	354
6. Yolsuz Artmirasçı Atanmasının Yolsuz Şerhi	356
7. Taşınmaz Davasında Davacı Lehine Verilen Kararın Yolsuz Şerhi	358
8. Aile Konutunun Yolsuz Şerhi	359
9. Eşlerden Birinin Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanmasına İlişkin Mahkeme Kararının Yolsuz Şerhi	361
D. Geçici Tescilin Yolsuz Şerhi	362
VI. Yolsuz Beyan	364
A. Eklentiye İlişkin Yolsuz Beyan	367
B. Kurulması Artık Mümkün Olmayan Haklara İlişkin Yolsuz Beyan	371
C. Vesayet Kararına İlişkin Yolsuz Beyan	372
D. Zanaatkârlar veya Yüklenicilerin İşe Başlama Tarihinin Yolsuz Beyanı	375
E. Devre Mülk Hakkına İlişkin Yolsuz Beyan	376
F. Diğer Yolsuz Beyanlara İlişkin Hususlar	377
VII. Yolsuz Düzeltme	378
VIII. Tapu Sicilindeki Diğer Yolsuz Yazımlar	379

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

DÜZELTME USULÜ

§ 11. GENEL OLARAK	383
§ 12. RESEN DÜZELTME USULÜ	385

§ 13. TEK TARAFLI İSTEME DAYANAN DÜZELTME USULÜ	397
I. Şekli Değer Taşıyan Bazı (Yolsuz) Yazımlar	399
II. Her Türlü Hukuki Değerini Kaybeden (Yolsuz) Yazımlar ...	405
§ 14. SÖZLEŞME İLE DÜZELTME USULÜ	415
§ 15. DAVA İLE DÜZELTME USULÜ	421
I. Genel Olarak	421
II. Tapu Sicilinin Düzeltmesi Davası	423
A. Konusu	426
B. Hukuki Niteliği	437
C. Davayı Açma Hakkına Sahip Olmak İçin Gereken Şartlar	448
D. Tarafları	451
1. Davacı	451
a. Paylı Mülkiyette	456
b. Elbirliği Mülkiyetinde	458
c. Bazı Özel Durumlar	462
2. Davalı	466
a. Paylı Mülkiyette	470
b. Elbirliği Mülkiyetinde	471
c. Bazı Özel Durumlar	471
E. Görevli ve Yetkili Mahkeme	473
F. İspat Yükü	479
G. Davanın Açılma Süresi	483
H. Düzeltme Hükmü	486
§ 16. TAPU SİCİLİNDE DÜZELTMENİN YAPILIŞ ŞEKLİ	490
SONUÇ	493
KAYNAKÇA	503

KISALTMALAR

1859-TN	: Tapu Nizamnamesi
Abs.	: Fıkra (Absatz)
AK	: Arazi Kanunnamesi (1858)
Art.	: Artikel
AYM	: Anayasa Mahkemesi
b.	: bent
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
BasKom	: Basler Kommentar
BerKom	: Berner Kommentar
BGB	: Bürgerliches Gesetzbuch
BGE	: Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts
BGH	: Bundesgerichtshof
BHG	: Bavyera İpotek Kanunu (Bayerisches Hypothekengesetz)
BK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
Bkz.	: Bakınız
BN	: Başvuru Numarası
c.	: cümle
C.	: Cilt
Çev.	: Çeviren
D.	: Danıştay, Daire
dpt.	: dipnot
E.	: Esas Numarası

E.T.	: Eriřim Tarihi
EVK	: 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu
f.	: fıkra
FusG	: İsvie Birleřme Kanunu (<i>Fusionsgesetz</i>)
GBO	: Almanya Tapu Sicili Tüzüğü (Grundbuchordnung)
GBV	: İsviçre Tapu Sicili Tüzüğü (Grundbuchverordnung)
HandKom	: Handkommentar
HD	: Hukuk Dairesi
HerG	: Editör (Herausgeber)
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK	: 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
HT	: Hukukturk.com
IPRG	: İsviçre Özel Hukuk Üzerine Uluslararası Federal Kanun (Bundesgesetz über das Internationale Privatrecht)
İ.	: Sayı (İssue)
İBAM	: İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi
İİK	: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
İsK	: 5543 sayılı İskân Kanunu
İsKUY	: İskân Kanunu Uygulama Yönetmeliğı
J.	: Yıl (Jahr)
K.	: Karar
KGJ	: Berlin Yüksek Eyalet Mahkemesi (Jahrbuch für Entscheidungen des Kammergerichts)
KİBB	: Kazancı İçtihat Bilgi Bankası

KK	: 3402 sayılı Kadastro Kanunu
KmK	: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun
KMK	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
KoopK	: 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu
KTHDY	: Kadastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik
m.	: madde
N.	: Kenar Numarası (Nummer)
NK	: 1512 sayılı Noterlik Kanunu
OfKom	: Orell Füssli Kommentar
OK	: 6831 sayılı Orman Kanunu
OK2BUY	: Orman Kadastro ve 2/B Uygulama Yönetmeliği
OR	: İsviçre Borçlar Kanunu (Obligationrecht)
OSDÇY	: Orman Sınırları Dışına Çıkarma İşlemlerine İlişkin Yönetmelik
PGG	: Prusya Tapu Sicili Kanunu (Preußisches Grundbuchgesetzgebung)
RG	: Resmi Gazete
S.	: Sayı
s.	: sayfa
SchKG	: İsviçre İcra ve İflas Kanunu (Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs)
SchKom	: Schulthess Kommentar
SHandKom	: Stämpflis HandKommentar
TAKBİS	: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi

TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TK	: 2644 sayılı Tapu Kanunu
TKM	: 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TSN	: Tapu Sicili Nizamnamesi
TST	: Tapu Sicili Tüzüğü
TSY	: Ticaret Sicili Yönetmeliği
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
V.	: Cilt (Volume)
vb.	: ve bunun gibi
vd.	: ve devamı
VHT	: Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Kurulan Vakıflar Hakkında Tüzük
VT	: Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Kurulan Vakıfların Tescil ve İlanı Hakkında Tüzük
Y	: Yargıtay
YİBK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
ZGB	: İsviçre Medeni Kanunu (Schweizerisches Zivilgesetzbuch)
ZürKom	: Zürcher Kommentar