

FİLİZ KİTABEVİ

Prof. Dr. Baki İlkay ENGİN
Doç. Dr. Işık ÖNAY
Doç. Dr. Tülay AYDIN ÜNVER

EŞYA HUKUKU **PRATİK ÇALIŞMALARI**

2. Baskı



FİLİZ KİTABEVİ
İSTANBUL
2024

Aralık 2024

ISBN: 978-625-6134-83-6

BASKI - CİLT

Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Matbaacı Sertifika Numarası: 77398

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: 77398

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.

İKİNCİ BASIYA ÖNSÖZ

İlk basısı 2023 yılında yapılan kitabımız, ikinci basıda gözden geçirilip güncellenmiştir. Bunun dışında kitaba biri çözülmüş (XI) biri çözülecek (IV) iki yeni olay eklenmiştir.

Bu basıyı süratle ve titizlikle gerçekleştiren Filiz Kitabevi çalışanlarına teşekkür ederiz (Aralık 2024).

Engin/Önay/Aydın Ünver

ÖNSÖZ

Hukuk fakültesi öğrencilerine somut bir medeni hukuk meselesinin nasıl bir yöntem izlenerek çözüleceğini anlatmak, bir mahkeme kararının nasıl değerlendirilmesi gerektiğini göstermek ve böylece öğrencileri sınavlara ve meslek hayatına hazırlamak amacıyla önceki yıllarda medeni hukuk (temel kavramlar/kişiler hukuku/aile hukuku) ve borçlar hukuku (genel hükümler) alanlarında pratik çalışma kitaplarımızı yayınlamıştık. Serinin üçüncü cildini oluşturan elinizdeki kitap eşya hukukunun en temel konuları olan zilyetlik ve tapu siciline ilişkin olup, temel konuların izah edildiği şemalar, çözülmüş olaylar, çözülecek olaylar ve incelenecek kararlar olmak üzere dört bölümden ibarettir.

Zilyetlik ve tapu siciline ilişkin esasların şematik olarak izah edildiği birinci bölümden sonra, kitabın esas kısmını oluşturan ikinci bölümde zilyetlik ve tapu siciline ilişkin olmak üzere toplam on olay ve bu olayların çözümlerine yer verilmiştir. Yer yer mahkeme kararlarından esinlenerek hazırlanan kurmaca olaylarda öğrenciye yöneltilen sorular ayrıntılı olarak tartışılıp değerlendirilmiş ve böylece öğrenciye bir olay çözümünün nasıl yapılması gerektiği, olaydaki bir meselenin çözüm yolunun nasıl açıklanıp gerekçelendirileceği, olaya ilişkin bir meselenin nasıl tartışılacağı öğretilmeye çalışılmıştır. Serinin önceki kitaplarında vurgulandığı üzere, olayların çözümünü okumazdan önce öğrencilerin olayı yazılı olarak çözmeleri ve bundan sonra kendi çözümlerini kitaptaki cevaplar ile karşılaştırmaları yararlı bir çalışma usulü olacaktır.

Derslerimizde kullandığımız çözülecek meselelere yer verilen üçüncü bölümden sonra, dördüncü ve son bölümde incelenecek mahkeme kararlarına yer verilmiştir. Bu bölümdeki mahkeme kararlarının tamamı esasen olay çözümlerinde işaret edilen Yargıtay kararlarından oluşmaktadır. Böylece bir yandan kararı değerlendirecek öğrenciye yol gösterilmiş olmakta diğer yandan da olay çözümlerinde işaret edilen karara kolaylıkla erişilmesi sağlanmış olmaktadır.

Kitabın öğrencilerimizin yetişmesine katkısının olmasını umut eder, kitabın yayınına gerçekleştiren Oğuzhan Oruç, Zeynep Oruç Tatlı ve Filiz Kitabevi çalışanlarına teşekkür ederiz.

Engin/Önay/Aydın Ünver (Temmuz 2023).

İÇİNDEKİLER

İKİNCİ BASIYA ÖNSÖZ	III
ÖNSÖZ	VII
KISALTMALAR	XIII

BİRİNCİ BÖLÜM ŞEMALAR

ŞEMA 1: Aynî Hakkın Türleri.....	2
ŞEMA 2: Zilyetliğin Türleri.....	4
ŞEMA 3: Zilyetliğin Kazanılması.....	6
ŞEMA 4: Zilyetliğin Korunması.....	8
ŞEMA 5: Zilyetliğin İadesinde Haksız Zilyedin Durumu.....	10
ŞEMA 6: Tapu Kütüğü Sayfasına Yapılacak Kayıtlar.....	12

İKİNCİ BÖLÜM ÇÖZÜLMÜŞ OLAYLAR

I. Zilyetlik Türleri – Zilyetliğin Kazanılması ve Devri – Zilyetliğin Havalesi – Hükmen Teslim	15
II. Zilyetliğin Korunması – İstihkak Davası – Taşınır Davası – Zilyetliğin İadesi – İyiniyetin Korunması.....	33
III. Tapudaki Kayda Güvenerek İyiniyetle Hak İktisabı – Çift Tapu – Olağan Kazandırıcı Zamanaşımı – Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu – Zapattan Sorumluluk.....	49
IV. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davası – Kişisel Hakkın Şerhi – Şerhin Yolsuz Terkini– Taşınmazların İktisabında İyiniyetin Korunması	57
V. Tapu Kütüğündeki Kayıtlara Güvenin Korunması – Geçici Tescil Şerhi – Olağan Kazandırıcı Zamanaşımı.....	61

VI.	<i>Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi - Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Borcun İfa Edilmemesi Üzerine Açılan Davada Verilen Hükümün Etkisi - Alıcının Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Hakkının Şerhi - Kişisel Hak Şerhinin Etkileri</i>	69
VII.	<i>Kadaströ</i>	77
VIII.	<i>Tapu Kütüğüne Yapılan Kayıtların Hükümsüzlüğü – Yolsuz Tescil – Tapu Kaydının Düzeltilmesi Davası – Kütüğe Güvenin Korunması – Yolsuz Tescille Malik Gözüken Kişinin Kurduğu Alım (İştira) Sözleşmesinin ve Alım Hakkını Tapu Kütüğüne Şerh Ettirmesinin Etkisi.....</i>	81
IX.	<i>Kişisel Hakkın Şerhi – Şerhe Zorlama Davası – Tasarruf Yetkisi – Sınırlamasının Şerhi</i>	87
X.	<i>Taşınmazın Sahte Vekâletname ile Satışı – Tapu Kütüğüne Güvenin Korunması – Devletin Tapu Sicilinin Tutulmasından Sorumluluğu</i>	91
XI.	<i>Paylı Mülkiyet-Elbirliği Mülkiyeti-Mülkiyet Hakkının Korunması.....</i>	97

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM ÇÖZÜLECEK OLAYLAR

I.	<i>Zilyetliğin Türleri – Zilyetliğin Kazanılması – Taşınır Davası –Haksız Zilyedin İade Borcu ve Giderlere İlişkin Tazminat Talebi – Zilyetliğin Korunması.....</i>	115
II.	<i>Zilyetliğin Türleri – Zilyetliğin Kazanılması – Zilyetliğin Korunması – Zilyetlik Davaları – Taşınır Davası – İstihkak Davası</i>	117
III.	<i>Yolsuz Tescil – Tapudaki Kayda Güvenerek İyiniyetle Hak İktisabı – Taşınmaz Satış Vaadi – Kişisel Hak Şerhi – Kazandırıcı Zamanaşımı – Tapu Kütüğünün Düzeltilmesi Davası – Devletin Tapu Sicilinin Tutulmasından Sorumluluğu.....</i>	119
IV.	<i>Paylı Mülkiyet-Elbirliği Mülkiyeti-Mülkiyet Hakkının Korunması.....</i>	121

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM İNCELENECEK KARARLAR

I.	<i>HGK, 18.03.1988, 4-187/226 (Kazancı) Kaybedilen veya Çalınan Taşınırın Açık Artırma, Pazar veya Benzeri Yerlerden Edinilmesi Durumunda İyiniyetin Korunması.....</i>	125
II.	<i>A) 1. HD, 10.04.1984, 3080/4148 (Lexpera) Çift Tapu – Tapudaki Kayda Güvenerek İyiniyetle Hak İktisabı</i>	129

	B) HGK, 07.02.2001, E.2000/1752, K.2011/33 (<i>Lexpera</i>) Çift Tapu – Tapudaki Kayda Güvenerek İyiniyetle Hak İktisabı	131
	C) HGK, 11.4.1970, 7-748/191 (RKD 1970/II, 1, 97) Çift Tapu – Tapudaki Kayda Güvenerek İyiniyetle Hak İktisabı – Olağan Kazandırıcı Zamaşaşımı.....	135
III.	İBK, 25.10.1971, 1/2 (RG 12.12.1971) Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Borcun İfa Edilmemesi Üzerine Açılan Davada Verilen Hükmün Etkisi	139
IV.	A) HGK, 02.11.2016, E. 2015/12, K. 2016/1005 Taşınmaz Satış Vaadi – Kişisel Hakkın Şerhi – Tapu Kütüğündeki Kayda Güvenin Korunması	143
	B) HGK, 29.06.2016, E.2014/1153, K.2016/910 (<i>Lexpera</i>) Taşınmaz Satış Vaadi – Kişisel Hakkın Şerhi – Tapu Kütüğündeki Kayda Güvenin Korunması.....	153
V.	16. HD, 02.02.2016, E. 2016/377 K. 2016/592 (<i>Lexpera</i>) Kesinleşen Kadastro Tutanaklarındaki Tespite Karşı Genel Mahkemelerde Dava Açılması.....	157
VI.	8. HD, 29.05.2005, E.2008/2547, K.2008/2882 (<i>Lexpera</i>) Kadastro Tutanaklarına İstinaden Yapılmış Tescilden Sonra Açılacak Davalara Tabi Olduğu Süreler	159
VII.	17. HD, 09.05.2005, E.2005/4731, K.2005/4903 (<i>Lexpera</i>) Kadastro Kanunu 12 V Uyarınca Hak Kazanımında İyiniyetin Rolü	163
VIII.	1. HD, 10.09.2019, E.2016/3909, K.2019/4539 (<i>Lexpera</i>) İşlem Ehliyetinin Eksikliği – Tapu Kütüğündeki Kayda Güvenin Korunması.....	167
IX.	20. HD. 18.5.2010, 3616/6577 (YKD 2011/3, s. 483, (<i>Lexpera</i>) Tapu Kaydının Düzeltilmesi Davası	171
X.	1. HD, 11.02.2014, E. 2012/16169, K. 2014/2198 (<i>Lexpera</i>) Tapu Kütüğündeki Kayda Güvenin Korunması	177
XI.	3. HD, 08.04.2014, 2013/21230; 2014/5604 (<i>Lexpera</i>) Devletin Tapu Sicilinin Tutulmasından Sorumluluğu	185
XII.	HGK, 11.7.2007, 4-422/536 (<i>Lexpera</i>) Devletin Tapu Sicilinin Tutulmasından Sorumluluğu	193
XIII.	HGK, 15.12.1965, 7805/1458 (RKD, 1966 II, 108) Olağan Kazandırıcı Zamaşaşımı	209

KISALTMALAR

<i>Acemođlu/Kurt</i>	Kevork Acemođlu, Ekrem Kurt, Eşya Hukuku Meseleleri - Pratik Çalışmalar, İstanbul 2022.
<i>Akipek</i>	Jale G. Akipek, Birinci Kitap, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 2. Bası, Ankara 1972.
<i>Akipek/Akıntürk:</i>	Jale G. Akipek/Turgut Akıntürk, Eşya Hukuku, İstanbul 2009.
BSK ZGB II	Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, H. Honsell, N. P. Vogt ve W. Wiegand (editörler), 5. Bası, 2015.
bkz.	bakınız
b.	bent
c.	cümle
dn.	dipnotu
E.	Esas
EBK	818 sayılı Borçlar Kanunu
<i>Eren</i>	Fikret Eren, Mülkiyet Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2020.
<i>Esener/Güven</i>	Turhan Esener/Kudret Güven, Eşya Hukuku, 8. Baskı, Ankara 2019.
<i>Ertaş</i>	Şeref Ertaş, Eşya Hukuku, İzmir 2018.
HD	(Yargıtay) Hukuk Dairesi
<i>Homberger</i>	Arthur Homberger, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV. Band, Sachenrecht, Dritte Abteilung, Besitz und

	Grundbuch, Art. 919-977, 2. Auflage, Zürich 1938.
İBK	(Yargıtay) İçtihadı Birleştirme Kararı
İHM	İstanbul Hukuk Mecmuası (2018 - ...)
İÜHFM	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası (1916-2017)
K.	Karar
Kad.K.	3402 sayılı Kadastro Kanunu
karş.	karşılaştırınız
<i>Kazancı</i>	Kazancı Hukuk Otomasyon
<i>Kocayusufpaşaoğlu</i>	Necip Kocayusufpaşaoğlu, Türk Medenî Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, İstanbul 1959.
<i>Lexpera</i>	Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi
m.	madde
N.	Kenar Numarası
<i>Nomer/Ergüne</i>	Halûk Nami Nomer / Mehmet Serkan Ergüne, Eşya Hukuku, 10. Bası, İstanbul 2023.
Noterlik K.	1502 sayılı Noterlik Kanunu
<i>Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir</i>	M. Kemal Oğuzman / Özer Seliçi / Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, 26. Baskı, İstanbul 2024.
Örn.	Örnek olarak
RG	Resmi Gazete
RKD	Resmi Kararlar Dergisi
<i>Serozan</i>	Rona Serozan, Eşya Hukuku I, İstanbul 2014.
<i>Sirmen</i>	A. Lâle Sirmen, Eşya Hukuku, 11. Baskı, Ankara 2023.

<i>Stark/Lindenmann</i>	Emil W. Stark / Barbara Lindenmann, Berner Kommentar, Der Besitz: Art. 919-941 ZGB, 4. Auflage, 2016.
<i>Sungurbey</i>	İsmet Sungurbey, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul 1963.
§	Paragraf
tart.	tartışmalı
TBK	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
<i>Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop</i>	Selahattin Sulhi Tekinay / Sermet Akman / Haluk Burcuoğlu / Atilla Altop, Tekinay Eşya Hukuku, Cilt I, İstanbul 1989.
TMK	4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TST	Tapu Sicili Tüzüğü
vd.	ve devamı
YKD	Yargıtay Kararları Dergisi