

KADASTRO TESPİTLERİNE DAYANAN TAPU SİCİL KAYITLARININ DÜZELTİLMESİ İÇİN AÇILACAK DAVALARIN BAĞLI OLDUĞU SÜRE

Araş. Görv. Coşkun SARAÇ (*)

I — GİRİŞ VE ÖNBİLGİLER

3402 s.lı yeni Kadastro Kanunu (KK.) bir tasfiye kanunudur ve ülke çapında tüm taşınmazların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek, hukuki durumlarını tespit edip Türk Medeni Kanunun öngördüğü tapu sicilini oluşturmayı amaç edinmiştir. Bu nedenle KK. ile gerçek hak sahibi belirlenirken, aynı zamanda bu duruma bir kesinlik ve güvence de getirilmek istenmiştir. Dolayısıyla kanun koyucu, kadastro işlemlerinin kesinleştiği günden itibaren, bir kısım istisnalar dışında (mera, yaylak gibi kamu malları sözkonusu ise) kadastro sonucu oluşturulan tapu sicillerine karşı toplumdaki itibarı artırmak ve kazanılmış hakları korumak için, ülkenin bu yolla sosyal ve ekonomik durumunda meydana gelebilecek olumsuz etkileri silmek amacıyla, kesinleşen kadastro tutanaklarına karşı -hak sahibi olduğundan bahisle- tescil tarihinden itibaren on sene geçtikten sonra dava açılmaması hükmüne yer vermiştir (1).

Daha öncesinde yürürlükte olan 766 s.lı Tapulama Kanunu (Tpl. K.) nda, 31. m.sinde KK. m. 12 deki hak düşürücü süreye benzer bir hüküm içermekteydi ve sözkonusu sicillerin düzeltilmesini on senelik bir hak düşürücü süre (hds.)ye bağlı tutmakla 3402 s.lı KK. gibi tasfiye edici bir nitelik taşımakta idi. Burada tasfiye deyimiiyle belirtmek istenen tapulama çalışmalarının tamamlandığı yerde tüm taşınmazların durumunun belirlenmesi ve tapulamadan önceki tüm nizaların çözümlenmesi ile gerçek hak sahibinin belirlenmesi için gerekli her türlü incelemenin noksansız yapılmasıdır. Daha öncede açıklandığı gibi, burada amaç hertürlü uyumsuzluk ve duraksamadan uzak, Medeni Kanun anlamında ve bu kanunun

(*) 9 Ey. Üniv. İk. ve İd. Bil. Fak.

(1) ÇAĞLAR, N./YILMAZ, F. 3402 s.lı Kadastro Yasası, Açıklama ve Uygulaması, Kütahya 1988, s. 146.

929 ile 930. m.lerinde yerini bulan bir tapu sicilini oluşturmaktır (2).

766 s.lı Tpl. K.nun aksine, yine mülga 2613 s.lı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu (KTTK.)nda ise, oluşturulan sicillere karşı açılacak düzeltim davası herhangi bir hak düşürücü süreye bağlanmamıştır (KTTTK. m. 26).

Yolsuz sicillerin düzeltilmesine yönelik olarak açılacak davaların bağlı olduğu süreye ilişkin düzenlemeler yalnızca yukarıda yeralan kanun hükümleriyle sınırlı değildir. Ayrıca genel bir düzenleme olarak Medeni Kanun (MK.)un 933. m.sinde de bu tür sicillerin düzeltilmesi hususuna yer verilmiştir.

3402 s.lı KK.ndaki sicillere karşı açılacak davaları hak düşürücü süreye bağlı kılan 12. m.sinin incelenmesine geçilirken, öncelikle Medeni Kanun, 3613 s.lı KTTK. ve 766 s.lı Tpl. K.ndaki konuyla ilgili hükümlere kısaca temas etmek gerekecektir.

A — MK. Hükümlerine Göre Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasının İlişkin Olduğu Süre (MK. m. 933)

Aynı haklar tescil ile doğarlar. Fakat tescilin aynı bir netice doğurabilmesi için, geçerli bir hukuki sebebe dayanması gerekir. Tescile veya tescilin tadil veya terkinine esas teşkil eden bir hukuki sebep yoksa veya geçersizse ya da tescile muvafakat edilmişse, tapu siciline düşürülen kayda rağmen, aynı hak durumunda bir değişiklik olmaz. Bu şekilde oluşan «yolsuz tescil»in taraflar arasında anlaşma yoluyla (MK. m. 934) düzeltilmesi mümkün olmazsa, MK. m. 933 gereğince sicilin dava yoluyla düzeltilmesi istenebilir (3). MK. m. 933 şu hükmü getirmiştir :

«Haklı bir sebep olmaksızın yapılan bir tescil veya tescilin tadil veya terkini ile aynı hakları haleldar olan kimse, kaydın terkinini veya tadilini (dava yoluyla) isteyebilir.»

Bu maddede bahsedilen ve düzeltim konu olabilecek işlemlerin yalnızca tesciller olarak anlaşılması gerekir. Aynı haklar üzerinde etki gösterebilecek tüm tapu işlemleri düzeltim konu

(2) KAŞIKÇI, M. Uygulamada Tapulama Kanunu, İstanbul 1984, s. 5.

(3) REİSOĞLU, S. Türk Eşya Hukuku, C. I, Ankara 1977, s. 160, 162.

olabilir (4) ve bu şekilde yolsuz olarak yapılan şerh ve beyanların da bu davayla düzeltilebilmesi gerekir (5).

Sicilin düzeltilmesi davası mülkiyet veya sınırlı aynı haklara dayanabilir. Aynı haklar zamanaşımına uğramadığı için, aynı hak devam ettiği sürece, tapu sicilindeki kaydın düzeltilmesi de istenebilecektir. Böylece sicilın düzeltilmesi davasını açma hakkının da bir zamanaşımına konu olması mümkün olmayacaktır (6). Ancak sicilde yolsuz olarak malik gözüken kişiler, MK. m. 638 e göre adi kazandırıcı zamanaşımından faydalanma şartlarına sahipse veya iyiniyetli üçüncü bir şahsın yolsuz kayda istinaden bir aynı hak iktisabı mevcutsa, artık gerçek malikin MK. m. 933 hükmüne dayanarak düzeltim davası açması mümkün değildir (7).

Yine doktrinde hâkim olan fikre göre, adi kazandırıcı zamanaşımı şartlarını (MK. m. 638) gerçekleştirilememekle birlikte (örneğin, kötünîyet nedeniyle) fevkalâde zamanaşımı şartlarını (MK. m. 639) tamamen doldurmuş olanlar da bu durumu defi olarak öne sürüp düzeltim davasını reddettirebilirler (8).

Kural olarak, aynı haklar -daha öncede belirtildiği gibi- bir zamanaşımına bağlı değillerse de, bazen bir tasfiye kuralı ile bir hak düşürücü sürenin kabul edildiği de olur. Örneğin Tpl. K.na göre, bu kanunun uygulanması sonucunda yeni tapu sicili yazımları yapılmış ise, eski kayıtlar aynı değerde sayılmayıp değerlerini yitirirler. Ne var ki, gerçek hak durumuna uymayan bir kayıt yapılmış ise, gerçek aynı hak sahibinin bu hakkı ortadan kalkmaz. Buna rağmen, Tpl. K.nu bir hds. getirerek tapulama tutanaklarının kesinleşmesinden itibaren on sene geçmekle artık tutanakların kesinleşmesinden önce doğan sebeplerle genel mahkemelerde düzeltim davası açılmıyacağını öngörmüştür. Böylece adına yolsuz tescil yapılan kimse için de bir tür iktisap sebebi getirilmiş olmaktadır (9).

-
- (4) ERTAŞ, Ş. Eşya Hukuku, Ankara 1989, s. 137; AYİTER, N. Eşya Hukuku, Ankara 1983, s. 66; GÜRİSOY, K.T./EREN, F./CANSEL, E. Türk Eşya Hukuku, Ankara 1984, s. 304.
 - (5) ERTAŞ, Ş. age., s. 136, 137; AYİTER, N. age., s. 66; GÜRİSOY, K.T. Türk Eşya Hukukunda Tapu Sicili ve Zilyetlik, Ankara 1970, s. 433.
 - (6) REİSOĞLU, S. age., s. 164; ERTAŞ, Ş. age., s. 137; GÜRİSOY, K.T./EREN, F./CANSEL, E. age., s. 304.
 - (7) ERTAŞ, Ş. age., s. 137; AYİTER, N. age., s. 69.
 - (8) GÜRİSOY, K.T./EREN, F./CANSEL, E. age., s. 313 ve dpn. 21 de gösterilen yazarlar.
 - (9) AYBAY, A./HATEMİ, H. Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1981, s. 145, 146.

Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu 26. m. ye göre :

«Kadastro komisyonunca tanzim ve ilan edilmiş bulunan cetvellere süresi içinde itiraz etmemiş veya komisyon kararına karşı zamanında mahkemeye başvurmamış bulunan hak sahipleri, cetvelere göre gayrimenkullerin tapu siciline kaydedilmesiyle haklarını kaybetmezler. Hak sahipleri gayrimenkullerin kıymetine göre sulh veya asliye hukuk mahkemelerine başvurarak, haklarını delillendirip tapu kaydının düzeltilmesini isteyebilirler (KTTK. m. 26/son).»

Yukarıda yeralan hükme bakılırsa, il ve ilçe belediye sınırları dahilindeki arazilerin kadastrounu düzenleyen 2613 s.lı Kanun kapsamındaki bir gayrimenkul -hazineden başka- bir gerçek veya tüzel kişi adına haklı bir sebep olmaksızın kaydedilmişse, gerçek maliklerin bu şahıslara karşı açacakları sicilin düzeltilmesi davası için, sözkonusu kanun herhangi bir zamanaşımı veya hds. öngörmemiştir. Kanun yürürlükte iken bu hususta genel hükümler uygulanmakta ve hak sahipleri aynı haklarını muhafaza ettikleri müddetçe, MK. m. 933 doğrultusunda düzeltim davası açabilmekteydi. Ancak daha önce de değinildiği gibi (bkz. s. 3, dpn. 7 ve 8 e ilişkin paragraflar), MK. m. 638 veya 639 hükümlerine uygun olarak bir aynı hak iktisap edenlere karşı veyahut gayrimenkulu yolsuz kayıt sahibinden iyiniyetle devralan üçüncü şahsa (MK. m. 931) karşı, artık sicilin düzeltilmesi davasından sözedilemez (10).

KTTK. m. 26 da düzenlenen düzeltim davasının her zaman için açılabilmesi imkanının sınırlandırıldığı bir başka durum ise, adı geçen kanunun 22/H maddesinde yer almaktadır. KTTK m. 22/H şöyle demektedir :

«Yapılacak ilan ve incelemelere rağmen sahibi bulunmayan gayrimenkuller, Devlet namına kaydolunur. Bu malların on seneye kadar hükmen sahibi çıktığı takdirde, kayıt düzeltilir ve satılmış ise bedeli verilir.

Kadastro tespitlerinde tapu kayıtlarının yeterince incelenmesi ve uygulanmasına yeteri kadar önem verilmemesi sonucunda, 22/H maddesinin uygulanmasıyla, gayrimenkul maliklerinin ve gayrimenkule ilişkin diğer aynı hak sahiplerinin birtakım oldu bittiler karşısında kalmaları ve zarara uğramaları oldukça sık gö-

(10) REİSOĞLU, S. age., s. 213.

rülmekteydi. Bu nedenle, hazine adına düşürülen kayıtlar sebebiyle açılacak iptal davalarında 22/H m.sindeki on yıllık hds.nin, tapuda kayıtlı olduğu halde maddenin H bendi uyarınca hazine adına kaydedilen gayrimenkullere uygulanmaması gerekirken, 2613 s.lı kanun döneminde durum bunun aksineydi. Bu hareket tarzı (tapuda kayıtlı bir gayrimenkulün malikinin, ilan yoluyla veya başka vasıtalarla aranması) tapu sicilinin aleniyeti prensibine ve hakların teminatı olan bu müessesenin itibarına aykırıydı. Nitekim 22. m.nin D bendi «Gayrimenkul mal, tapu sicilindeki sahibi veya varisleri namına kaydolunur...» demek suretiyle tespit ve tescildeki ana kuralı, tapu kayıtlarına dayanan hakların saklı tutulması esasına dayandırmaktaydı. Bu nedenle gayrimenkul tapuda kayıtlı ve maliki de mevcut olduğu halde kadastro postasının ve komisyonun yetersiz bir inceleme neticesi olarak, tapu kaydının bulunmadığı ve malikin kim olduğu anlaşılamadığı gerekçeyle, H bendi uyarınca gayrimenkulün hazine adına tesbit edilmesi ve açılacak düzeltim davasının on senelik hak düşürücü süreye tâbi tutulması, bir taraftan hakları tehlikeye sokan ve diğer taraftan da haksız bir işlemin korunması neticesini doğuran bir anlayış tarzı idi. Birçok haksızlığa sebebiyet veren ve devlet adına yolsuz olarak tescil edilen gayrimenkullerin Devlet tarafından on senelik hds. sonunda iktisap edilmesini öngören 22/H m.sindeki «on seneye kadar» deyimini, Anayasa Mahkemesinin 10.02.1970 t., ve 1969/60 E., 1970/8 K. s.lı kararıyla tapulu taşınmazlar bakımından iptal edilmiştir (11), (12).

Anayasa mahkemesinin ilgili kararına göre; kadastradan önce tapu siciline kayıtlı bulunan taşınmazların, on sene geçince Hazine'nin mülkiyetine geçeceğini düzenleyen hüküm Anayasaya aykırıdır. Mahkeme üyeleri farklı gerekçelerle fakat oybirliğiyle aynı sonuca varmışlardır. Bu karardan sonra 22/H m.sinin uygulanması, artık sadece tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar için mümkün olmuştur. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da, 09.05.1970 t., ve 1966/8 E., 1966/1440 K. s.lı kararıyla, Anayasa Mahkemesinin iptal kararının kesinleşmemiş, yani henüz görülmekte sayılan davalara da uygulanması gereğine değinmiştir (13).

- (11) ESMER, G. Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara 1983, s. 1010, 1011.
- (12) Bkz. RG. 15.12.1970, No: 13695.
- (13) ESMER, G. age., s. 1012, HGK. kararı için bkz. RKD. 1970, sy. 8-10, aynı doğrultuda olarak bkz. Y.8.HD. 14.07.1975 t., 2227 E., 4611 K. (DÖNMEZ, İ. Açıklamalı-İçtihatlı Tapu İptali ve Tescili Davaları, İstanbul 1983, s. 583.).

Maddede yeralan on yıllık süre, «hak düşürücü» bir süredir (14). Bu hak düşürücü süreden yalnızca Hazinesinin faydalanması mümkündür, yoksa bunun dışındaki tüzel kişiler, örneğin özel idare faydalanamaz (15), (16).

C — 766 s.lı Tpl. K.na göre Oluşturulan Sicillerin Düzeltilmesi Davasının Bağlı Olduğu Süre (Tpl. K. m. 31/2)

Tpl. K.na göre, tapulama tespitlerine itiraz edilmemekle kesinleşen tutanaklar ile komisyonun verdiği kararlara karşı dava açılmamakla kesinleşen kararlar tapu sicillerine geçirilir. Oluşturulan bu siciller, MK. m. 7 de deyimini bulan «resmi sicil» niteliğini kazanır ve bunlar aksi hükmen kanıtlanıncaya kadar geçerli olan belgelerdir (Tpl. K. m. 31) (17). Bununla birlikte, bu sicillerde mevcut tescillerin aksini iddia ve dava edebilmek için kanun bir süre öngörmektedir. Kanununun 31/2. m.sine göre: «Bu sicillerde belirtilen haklara tescilleri tarihinden itibaren on sene geçtikten sonra, tapulamaya tekaddüm eden sebeplere dayanılarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz.»

Burada yeralan on senelik süre hak düşürücü bir süredir (18). Yargıtay kararları da bu yöndedir (19).

Maddenin metni gözönüne alınırsa, hds.nin başlangıcı sicile tescil tarihi olarak anlaşılmaktadır (20). Burada tescil tarihinden

-
- (14) Bkz. HGK. 15.03.1967 t., ve 1/188 E, 148 K., RKD., 1967, sy. 5, 65, Y.8.HD. 19.07.1964 t., 4141 E., 3500 K. (ÖZDEMİR, Ş. Açıklama ve Emsal İçtihatlarla birlikte Gayrimenkul ve Usul Hukukuna İlişkin Yargıtay Tatbikatı, Ankara 1975, s. 495.).
- (15) Y.8.HD. 14.01.1960 t., 5335 E., 162 K., (ÖZDEMİR, Ş. age., s. 495).
- (16) KTTK. m. 26/H deki süre, 25. m.ye göre yapılan ilanın sona ermesini müteakiben değil, taşınmazın Hazine adına tescilinden itibaren başlayacaktır, İçt. Bir. K. 07.12.1955 t., ve 10/4 E., 23 K., RG. 23.6.1956, no: 9268.
- (17) KAŞIKÇI, M. age., s. 43.
- (18) GÜRSOY, K.T./EREN, F./CANSEL, E. age., s. 304 vd.; ERTAŞ, Ş. age., s. 116; DÖNMEZ, İ. age., s. 534; TEKİNAY, S.S. Eşya Hukuku, İstanbul 1984, s. 492; OĞUZMAN, M.K./SELİÇİ, Ö. Eşya Hukuku, İstanbul 1982, s. 195.
- (19) Y.8.HD. 24.12.1973 t., ve 8832 E., 7302 K. (İst. BD. 1974, s. 402), Y.8.HD. 06.03.1975 t., 5411 E., 1236 K. (ÖZDEMİR, Ş. age., 509), Y.8.HD. 27.02.1976 t., 1975/5208 E., 1976/1563 K., (YKD. Ağustos, 1976, sy. 8, s. 1148).
- (20) OĞUZMAN, M.K./SELİÇİ, Ö. age., s. 195; ESMER, G. age., s. 1090; REİSOĞLU, S. age., s. 234, dpn. 8 de age., s. 304, Y.8.HD. 06.02.1967 t., 150 E., 528 K., (RKD., Nisan 1967, sy. 4, s. 113, 114).

bahsedilmekteyse de, 04.10.1983 t.li ve 8 E., 3 K. s.lı İçt. Bir. K.na göre bu süre tapulama tespitinin kesinleştiği tarihten başlayacaktır (21).

Bilindiği gibi, 31. m. de tapu siciline tescil tarihinden itibaren on sene içinde, tapulamadan önceki sebeplerle sicilin düzeltilmesi davasının açılacağı öngörülmüştür. Ancak, tapulama tespitinden sonra doğan sebeplere dayanılarak (örneğin satış, şufa gibi) açılacak düzeltim davaları ile 31. m. arasında bir ilişki yoktur (22). Tescilden sonraki hukuki işlemler nedeniyle ortaya çıkacak uyuşmazlıklar, genel hükümlere göre çözümlenecektir. Ayrıca Tpl. K. m. 31 deki hds.nin uygulanabilmesi için, tapulamaya dayanılarak tapu sicilinde bir hakkın belirtilmiş olması gerekmektedir (23).

Maddedeki on senelik hds. ancak özel mülkiyete konu olan taşınmazlara ilişkin uyuşmazlıklarda uygulanıp, kamu hukukuna tâbi bir taşınmaz hakkında uygulama yeri yoktur. Örneğin, aslı devlet ormanı olan bir yerin özel mülkiyet konusu olacak biçimde tapulama tesbiti ve tescili yapılmış olsa, orman idaresi ya da Hazine, hds.ye bağlı olmaksızın her zaman dava açabilir (24).

Daha önce mevcut olan ve tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar hakkında 31/2 hükmünün uygulanmayacağı şeklindeki düzenli uygulama, 08.05.1987 t.li Y. İçt. Bir. K. ile değiştirilmiştir. Buna göre, Tpl. K. 35 deki (*) taşınmazların sınırlandırılmasıyla ilgili işlemler de, diğer tescillerle birlikte bir bütün oluşturur. 35. m. uyarınca sınırlandırılan taşınmazlar hakkında kişilerce açılan davalar onlar yararına sonuçlanırsa, tapulama ile oluşturulan sicilin hukuki ve/veya geometrik durumu yine bozulmuş olacaktır. O halde, 31/2. m.nin konuluş amacı nazara alınırsa, 35. m. ile sınırlandırılan taşınmazlara dair davalar için de hds.nin işleyeceği kabul edilmelidir (25).

(21) YKD. 1983, sy. 12, s. 1724 de yeralan İçt. Bir. K.

(22) DÖNMEZ, İ. age., s. 534; REİSOĞLU, S. age., s. 234.

(23) ESMER, G. age., s. 1090 ve Y.HGK. 01.02.1985, 1983/1-394 E., 1985/55 K., (İKİD. Ocak 1985, sy. 289, s. 3556, 3557).

(24) OZANALP, A.N. Tapulama Kanunu Şerhi, Ankara 1976, s. 254 ve dpn. 29 da yeralan Y.1.HD. kararları, 1.HD. 08.03.1974, 1937 E., 1457 K. s.lı kararı (YKD. 1975, sy. 4, s. 21).

(*) Tpl. K. m. 35 deki taşınmazlar sadece sınırlandırılır, yüzölçümleri belirlenir parsel numaraları verilir ve bu sınırlama ile kalır, herhangi bir şekilde tescil edilemezler. Bunlar kamunun yararlanmasına tahsis edilmiş, onların faydalanageldikleri yerlerdir (KAŞIKÇI, M. Uygulamada Tapulama Kanunu, İstanbul 1984, s. 91, 92).

(25) Y. İçt. Bir. K., 08.05.1987/4 s.lı kararı, RG. 05.11.1987, no: 19625.

II — 3402 s.lı KK.na GÖRE OLUŞAN SİCİLLERE KARŞI AÇILACAK DÜZELTİM DAVASININ TÂBİ OLDUĞU HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜRE

KK.na göre oluşan sicillerin düzeltilmesine dair davanın her bakımından incelenmesinde öncelikle bu sicillere karşı dava açma hakkının ne zaman doğduğuna kısa bir başlık altında yer vermek gerekir. Zira ancak bu noktadan itibaren ilgili davaya ait hds.nin işlerlik kazanması mümkün olacaktır.

A — Kadastro Tutanaklarının Kesinleşmesi

Kadastro ekibince, KK. m. 7 ve 8 e göre düzenlenen kadastro tespit tutanakları, kadastro komisyonuna gönderilir. Bu şekilde tespit edilen tutanıklara, kadastro çalışması bitinceye kadar itiraz edilebilir, itiraz edilmezse tutanaklar kesinleşmiş sayılır. İtiraz edilmişse, bunlar kadastro komisyonunca sonuca bağlanır. Bu şekilde oluşan kadastro tespit tutanaklarına dayanan kadastro cetveller 30 gün süreyle askıya çıkarılarak ilan edilir. İlgililer itirazlarını hükme bağlayan komisyon kararına karşı bu ilan süresi içinde kadastro mahkemelerinde dava açabilir. Otuz günlük ilan süresi içinde tutanıklara karşı bir dava açılmazsa, yapılan kadastro işlemi kesinleşmiş olur ve bunlar MK. m. 7 ile 910 vd. m.lerinde düzenlenen tapu sicilini oluştururlar (26). Bu tutanaklar ve kesinleşen bu tutanakları içeren yeni tapu sicil kayıtlarının doğruluğu artık kanuni bir karine olarak kabul edilir (27).

Kadastro Kanununa göre, kadastro tutanaklarına ait tespit ve sınırlandırmaların kesinleştiği başka durumlarda vardır. Bunları kısaca şu şekilde belirtebiliriz :

KK. m. 12 gereğince tutanıklara itiraz etmeyen kimse açısından bu tutanaklar kesinleşir. İtiraz edenin ise, ilan süresi içinde kadastro mahkemelerine dava açma hakkı vardır (KK. m. 12/1). Bunun istisnası iştirak halinde mülkiyette görülür. Bu halde, iştirak halindeki maliklerden birisi tutanıklara itiraz etmiş, diğerleri itiraz etmemiş olabilir. Ancak diğer mirasçılarında davaya iştirak etmesi gereklidir. Dolayısıyla diğer mirasçılar da açılmış bu davaya katılacağı için, tutanıklara itiraz etmeseler dahi, kadastro bunlar açısından kesinleşmemiş sayılır. Kadastrodan önce kadastroya tâbi tutulan taşınmazlar hakkında mahalli mahkemelerde kadastro

(26) KAŞIKÇI, Uygulamada Yeni Kadastro Kanunu, İstanbul 1988, s. 132.

(27) ERTAŞ, Ş. age., s. 140; ÇAĞLAR, N./YILMAZ, F. age., s. 150.

royu ilgilendiren bir dava açılmamış ise, kadastro yine kesinleşir. Kadastro çalışmasından önce, yerel mahkemelerce kadastro müdürlüğüne verilen ve çalışma alanındaki taşınmazlara dair, görülmekte olan davalarla hükme bağlanıp da henüz kesinleşmeyen davaları kapsayan listedeki taşınmazlar belirlendikten sonra, Kadastro Müdürü bunlarla ilgili tutanakları Kadastro Mahkemesine gönderir. Bu halde taşınmazın hukuki ve geometrik durumunu mahkeme belirler. Kadastro tutanağı da mahkemenin verdiği kararın kesinleşme tarihinde kesinleşir (28).

Artık bu tutanakların kesinleşmesi, ilgililere KK. m. 12 gereğince sicillere karşı düzeltim davası açma hakkı verir.

B — Kesinleşen Kadastro Tespitlerine Dayanan Tapu Sicillerinin Düzeltilmesi

KK. m. 12 de belirtilen süre içinde Kadastro Mahkemesine dava açılmamışsa veya açılıp da kadastro mahkemesince verilen karar temyiz edilmediği veya edilip de karar onandığı takdirde, kararın kesinleşmesi ile kadastro tutanakları da kesinleşir. Bunlar kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilip engeç üç ay içinde tapu sicillerine kaydedilir (KK. m. 12/2) (29). Burada kanunkoyucu, bu kanundan önceki uzun tartışmaları ve İçt. Bir. K.larını nazara alarak ilamların kesinleşme tarihini tescil tarihi olarak göstermeyi kabul etmekle, inceleme konusu hds.de de ilâmın kesinleşme tarihinin esas alınacağı sonucu oluşmaktadır (30).

1. Düzeltim Davasına Konu Olabilecek Haklar

KK. m. 12/3 tutanaklarda belirtilen haklara itiraz ve davadan sözetmektedir. İtiraz ve dava konusu olabilecek haklar, sicilde haksız olarak, yolsuz şekilde yazılmış olanlardır. Buradaki yolsuz tapu kaydı kavramı MK. m. 933 anlamındaki hertürlü yolsuz tapu kaydır. O halde, KK. m. 12. 3.f.nın tapu siciline haksız olarak geçirilmiş haklarla birlikte, hukuka aykırı olarak kaydedilmemiş hakları da kapsadığı sonucuna varılabilir. Fakat sicile haksız olarak geçirilmemiş hakları da bu 12/3 m.nin içine dahil edersek, (madde nin açık ifadesine rağmen), gerçek hak sahibinin aleyhine bir durum yaratılacaktır. Zira böyle bir hak sahibi, sözkonusu hds. içinde kaydın düzeltilmesi davası açmadığı takdirde, hakkı ortadan

(28) ÇAĞLAR, N./YILMAZ, F. age., s. 147.

(29) ÇAĞLAR, N./YILMAZ, F. age., s. 148.

(30) KAŞIKÇI, M. dpn. 26 da age., s. 132.

kalkmış olacaktır. O halde, 01.02.1985 t.li HGK. kararında da kabul edildiği gibi (31), sicile haksız surette geçirilmemiş haklar için açılacak tapu düzeltilmiş davalarını MK. m. 933 deki genel hükme bağlayarak hds. dışında tutmak daha doğru olacaktır (32). Fakat buna karşın, 08.05.1987 t.li İçt. Bir. K. da özel mülkiyet altındaki bir arazinin mera olarak tespit edilip tescil dışında tutulmasıyla, hak sahibinin buna karşılık açacağı düzeltim davasının Tpl. K. 31. m. deki (KK. m. 12) hds.ye tâbi olduğu kabul edilmiştir (33).

Kanunkoyucunun tutanaktaki haklar deyimiyle varmak istediği amaç, böyle bir durumda adına yolsuz kayıt yapılan kimseyi MK. m. 638 e paralel olarak hds. geçtikten sonra korumak olabilir. Tapuda hiçbir hak kayıtlı değilse, bundan faydalanacak yolsuz kayıt sahibi de mevcut olmaz aksine bundan zarar görecektir bir hak sahibi sözkonusudur. Bu nedenle, tapuya geçirilmemiş haklara ilişkin düzeltim davalarının hds. ye bağlı tutulmaması MK.nun genel ilkelere de uygundur (34).

Kadastro tutanaklarında belirtilecek haklara karşı açılan davalar, tapu siciline tescili gereken veya şerhler ya da beyanlar hanesinde gösterilen bir hakka dayanabilir. Bir hak tapu sicilinde hangi sütunda gösterilirse gösterilsin, bunlara karşı açılacak davalar on senelik hds.ye tâbidir. Kanunkoyucu ileri sürülecek hakların tümünü sınırlandırmamış ancak, hakkın kadastrodan önce varolması koşulunu aramıştır (35).

2. Dava Hakkının Kadastrodan Önceki Sebeplerle Sınırlı Olması

KK. m. 12/3. f.da «Kadastro tutanakları ile belirlenen haklara, sınırlandırma ve tespitlere on sene geçtikten sonra itiraz edilemeyeceği ve dava edilemeyeceği» hükmü yer almaktadır. Buna göre hds., tapulama işlerine dayanan sebepler için sözkonusudur. Böylece sonradan ortaya çıkan hukuki sebeplerle, yapılan kadastro düzeltilmesi istenebilir. Örneğin mahfuz hisseye tecavüz kasdıyla veya muvazaa nedeniyle tapu iptali davasında mirasbırakanın ölüm tarihi hds.den sonra olursa, bu dava hak düşürücü sürenin kapsamında sayılmaz. Zira davayı oluşturan sebep, kadastrodan sonra-

(31) İKİD, 1985, s. 3356.

(32) ERTAŞ, Ş. age., s. 140, 141.

(33) YKD., 1987, sy. 11, s. 1607.

(34) ERTAŞ, Ş. age., s. 141.

(35) ÇAĞLAR, N./YILMAZ, F. age., s. 150; ERTAŞ, Ş. age., s. 142, 22.06.1982 t.li Yargıtay kararı, YKD., 1983, sy. 1, s. 35.

dır. Yani, mirasbırakan daha sonra öldüğü için, dava ancak bundan sonra açılabilir (36).

Birbiriyle çelişen tespitlere dayanılarak, örneğin belli bir kimse adına tespit yapıldıktan sonra, taşınmazın bir kısmının civarda sonradan yapılan bir tapu işlemiyle başkasına ait parseller içine sokularak, tedahül edecek şekilde mükerreren tespit edilmesi suretiyle düzenlenen tapu sicillerindeki yolsuzluk aradan on sene geçtikten sonra da ileri sürülebilirdir (37).

Acaba bir tapu kaydının iptali sebebi ne zaman kadastrodan önce doğmuş sayılacaktır?..

Bunun cevabının verilebilmesi için kadastro işleminin tamamlandığı anı bilmek gerekir. Daha önce belirttiğimiz üzere (s. 7-A), 30 günlük ilan süresince tutanaklara karşı dava açılmaması veya açılıp da, buna dair kadastro mahkemesinin kararının kesinleşmesi ile, kadastro tutanakları da kesinleşmiş sayılır (KK. m. 11, 12/1). Bundan sonra doğacak sebepler KK. m. 12/3 deki hds. ye tâbi değildir (38). KK.nda ve uygulamada yeralan bu görüş gerçekçi bir çözüm tarzı değildir. Tapulama tutanaklarının kesinleşip bunların müdür tarafından onaylanmasıyla tapulama çalışmaları tamamlanmış sayılmaz. Bunların ayrıca KK. m. 12/2 ye göre, tapu siciline geçirilmesi gerekir (39). Kesinleşen tutanakların tapu siciline geçirilip bunların aleniyeti sağlanmadan, düzeltim davası açmak imkansızdır. Haksahibinin hakkını etkileyen bir işlem hak sahibince bilinmez kaldıkça, o hakkın aranması için gerekli süre işlemez. Henüz varolmayan tapu sicili kayıtlarının iptali hak sahibinden beklenemez. Bir alacak muacceliyet kazanmadan ona dair zamanaşımının veya hds.nin işlemeye başlaması mümkün değildir (40).

3. Medeni Kanun Hükümleri İle KK. m. 12/3 Arasındaki İlişki

MK. m. 933 tapu sicilini düzeltim davalarını bir hds.ye bağlamamışken, KK. m. 12/3 ün bu nitelikte on senelik bir süre öngörmesi sonucunda, KK. m. 12/3 ün MK. m. 933 e özel bir düzenleme getirdiği söylenebilir. Bu hükmün amacı tapu sicilinde istikrarı sağlamak ve onun sık sık değiştirilmesini önlemektir. Zaten, KK.

(36) Y.8.HD. 24.12.1985, 1252 s.lı ve Y.1.HD. 12.11.1985, 12548 s.lı kararlar, (KAŞIKÇI, M. dpn. 26 da yeralan eser, s. 133).

(37) TEKİNAY, S.S. age., s. 492 ve dpn. 7b de yeralan Yargıtay kararı.

(38) Y.8.HD. 19.10.1982 (YKD., 1982, sy. 11, s. 1545).

(39) ERTAŞ, Ş. age., s. 143.

(40) SUNGURBEY, İ. Arıtım Süreci Yoluyla Hak Düşümünün Sınırları, İHFM, (Atatürk'e Armağan), C. XLVII, 1981-1982, s. 465.

m. 12/3 ile MK. m. 933 arasında bir çelişki de yoktur. Zira MK. m. 933 de istisnaen MK. 638, 639 ve 931. m.ler gereğince bir süreaşımına tâbi olabilmektedir. Her iki hükümde birbirine uygun olarak yolsuz kayıt sahibini on senelik sürenin dolmasıyla korumaktadır. Yalnız MK. m. 638 den farklı olarak KK. m. 12 nin iyiniyetle zilyetlik koşulunu aramaması sakıncalı bir tutumdur (41). Zira böyle bir uygulama, taşınmaza zilyet dahi olmayan yolsuz kayıt sahibinin, bu kayıttan habersiz olarak taşınmazına zilyetliğini sürdüren gerçek malike rağmen, KK. m. 12 deki on sene sona erer ermez o taşınmazın maliki sayılması gibi, hakkaniyete aykırı bir sonuç doğuracaktır (42). Öte yandan, KK.na göre, oluşan sicildeki yolsuz kayda istinaden kayıt sahibinden, iyiniyetli üçüncü şahsın bir aynı hak kazanması halinde, KK. m. 12 deki on senelik sürenin geçmediği ve bu maddenin MK. m. 931 e nazaran özel hüküm niteliğinde olduğu gerekçesiyle, açılacak düzeltim davası kabul edilecek midir?

Nasıl MK. m. 931 ve KK. m. 12 birlikte uygulanıyorsa ve yine KK.na göre oluşan yolsuz kayda dayanarak bir aynı hak kazanan iyiniyetli üçüncü şahısları MK m. 931 e göre koruyorsak, aynı şekilde, eğer yolsuz kayıt sahibi MK. m. 638 şartlarını taşımıyorsa ve o aynı hakkı zamanaşımıyla edinememişse, tescilden itibaren on sene geçse de, gerçek malik KK. m. 12 ye göre tapu düzeltimi davası açabilmelidir (43).

4. KK. m. 12/3 deki On Senelik Sürenin Niteliği ve Başlangıcı

Maddede yeralan on yıllık süre hak düşürücü niteliktedir (44). HUMK.na göre süreler iki kısma ayrılır :

- Zamanaşımı,
- Hakdüşürücü süre.

Zamanaşımı savunması ilk itiraz sayılmadığından yargılamanın her aşamasında ileri sürülebilir. Ancak bu savunma ileri sürülmediği sürece mahkemece resen nazara alınmaz. Buna karşılık hds. işe, kamu düzenine yönelik olduğundan yargılamanın her aşamasında, taraflar öne sürmese dahi, mahkemece resen nazara alınmak zorundadır. Çünkü hak düşürücü süre bazı hakların ortadan kalkmasına neden olan süredir (45).

(41) ERTAŞ, Ş. age., s. 144; TEKİNAY, S.S. age., s. 492.

(42) ERTAŞ, Ş. age., s. 144; SUNGURBEY, İ. agm., s. 452.

(43) ERTAŞ, Ş. age., s. 145.

(44) HGK. 02.11.1968, RKD. Ocak 1969, s. 3, 8.HD. 06.02.1967, 150 E., 528 K., RKD. Nisan 1967, s. 113, 114.

(45) ÇAĞLAR, N./YILMAZ, F. age., s. 150.

766 s.lı Tpl. K.nda 31/2. m. de tapu müdürünün kesinleşmiş tutanakları onaylayıp tapu siciline yazdığı gün tescil tarihi ve on yıllık hds.nin başlangıcı olarak öngörülmüştür. Müdür tarafından onaylama ve sicile geçirme tarihi aynı olduğunda bir sorun yok iken, tapuya geçirim onay tarihinden sonra olması halinde başlangıç tereddüt doğuracağı için kesinleşmiş tutanakların tapu müdürünce onaylandığı gün tescil ve sürenin başlangıcı olarak kabul edilmiştir (46).

Evvelce değinildiği gibi (bkz. s. 11 dpn. 40 a dair metin), kesinleşen tapulama tespitlerinin tapu siciline geçirilmeden ve bunların aleniyeti sağlanmadan, bunların yolsuzluğunun düzeltilmesi için dava açmak mümkün değildir. Henüz mevcut olmayan tapu kayıtlarının iptalini istemek, hak sahiplerinden beklenemez. Bu nedenlerle, 1983 t.li İçt. Bir. K.nda sürenin tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren başlayacağı yolundaki görüş, hukukun temel ilkelere ters düşmektedir. Aynı görüş, KK. m. 12/3 de de uygunsuz olarak benimsenmiş durumdadır (47).

5. Hak Düşürücü Süreyi Kesen Davalar ve İstisnaları

Kadastro tutanaklarında belirtilen haklara karşı açılan her türlü dava hds.yi keser niteliktedir.

Tapu sicilinin davayı açan lehine düzeltilmesi isteğini içeren davalar hds.yi keser. Ancak davanın kadastrodan önceki bir hukuki sebebe dayanması gerekir. Örneğin, davacı kadastrodan önce taşınmaz malı adına tesbit edilen kimseden satın aldığını öne sürebilir.

Hak düşürücü süreyi kesen davalar sadece tapu sicilinin davacı lehine düzeltilmesini içeren davalar değildir. Sicilin belirttiği hakka itiraz anlamını taşıyan tüm davalar hakkın süresinde kullanılmasını doğurur. Örneğin, bir müdahalenin meni davası da süreyi keser. Müdahalenin meni davası sürerken, davacı aynı zamanda sicilin düzeltilmesi davasını da açabilir (48).

Yargıtay bazı içtihatları ile hds.yi kesen davalara birtakım istisnalar getirmiştir. Mesela :

(46) 04.10.1983 t.li ve 1983/8 E., 1983/3 K., s.lı İçt. Bir. K.

(47) ERTAŞ, Ş. age., s. 147.

(48) ÇAĞLAR, N./YILMAZ, F. age., ş. 151, 152; ERTAŞ, Ş. age., s. 147; OZANALP, A.N. age., s. 251, 252.

Kamu malları kadastro çalışmaları sırasında özel mülkiyete konuymuşcasına tesbit görmüşse, Hazine bu yerin kamu malı olması nedeniyle, hds.ye bağlı olmaksızın her zaman dava açabilir.

Yine, kadastro sonucu oluşan sicillere karşı hds. içinde açılan dava davacı lehine sonuçlanmışsa, buna ilişkin karar kesinleştikten sonra başka birisi mahkemece verilen tescil kararı aleyhine düzeltim davası açıldığında, bu ikinci dava hds.ye tâbi değildir. Zira, kadastro sonucunda oluşan sicillere ilişkin olan hds.nin mahkeme kararı ile yapılan tescil üzerinde etkisi yoktur.

Eğer süresinde açılan düzeltim davası olumsuz sonuçlanmışsa, buna dair yeniden açılacak ikinci dava hds.ye tâbi değildir. Çünkü bu halde sicildeki hak durumunda bir değişiklik olmamıştır. Dolayısıyla, açılan ikinci davanın da sicilde belirtilen haklara karşı açılmıştır (49).

6. Hak Düşürücü Sürenin Hesaplanması

Bilindiği gibi hds. bir maddi hukuk sorunudur. Genel olarak hds.nin hesabı, ya özel kanunlardaki hükümlere ya da Medeni Kanun ve özellikle Borçlar Kanunu hükümlerine göre yapılır (50). KK.nun 23. m.since de aksine hüküm bulunmayan hallerde, MK ile diğer kanunların iktisap ve tescile ilişkin hükümleri uygulanır. Buna göre, hds.nin HUMK.nun 160 vd. m.lerince hesaplanması gerekir. Ancak HUMK.nda süreler yıl olarak hesaplanmadığı için, bu hususta BK. 76. m.ye başvurabiliriz. BK.nun 76/3. f.sı hükmünce, kadastro tutanaklarının kesinleşme ve onaylama tarihi ayın kaçınıcı günüyse, on yıl sonra o ayın o gününe rastlayan gün, hds.nin sona erme günüdür.

HUMK. m. 162 ye göre de, tatil günleri süreye dahildir. Sürenin son günü tatile rastlarsa, süre tatilin ertesi günü sona erer. Süre son gün çalışma saatinin bitimine kadar devam eder (51).

C — Kesinleşmemiş Kadastro Tespitlerine Dayanan Tapu Sicillerinin Düzeltilmesi

KK. 12. m.ye Büyük Millet Meclisinde, değişik ve kadastro mevzuatında şimdiye kadar görülmemiş bir hüküm ilave edilmiştir. Bu

(49) ÇAĞLAR, N./YILMAZ, F. age., s. 152.

(50) OZANALP, A.N. age., s. 261.

(51) ÇAĞLAR, N./YILMAZ, F. age., s. 152.

hüküm MK.nun 638. m.sindeki adi zamanaşımını andırmaktadır (52). M. 12/son'a göre :

«Kesinleşmemiş tutanaklar herhangi bir nedenle tapuya tescil edilmişse, iddia ve taşınmazın niteliğine bakılmaksızın, taşınmazı tescil tarihinden itibaren 20 yıl müddetle malik sıfatıyla zilyedliğinde bulunduranlar ve bunların akdi ve kanuni halefleri açılmış ve açılacak davalarda, Medeni Kanununun tapuya itimat prensibinden yararlanırlar.»

KK.nun bu son fıkrasıyla öncelikle tapuya itimat prensibi korunmak istenmiştir. Ancak bu yapılırken, KK.nun gerçek hak sahibini belirlemeye yönelik amacına ters düşülmüş, dolayısıyla toplumun sosyal ve ekonomik durumunu bozacak bir düzenleme getirilmiştir.

KK.na göre, kadastro tutanakları düzenlendikten sonra kadastro ekibinin çalışma alanındaki işleri bitinceye kadar itiraz edilmişse veya 30 günlük askı ilanı süresince dava açılmışsa, kesinleşmez. Ayrıca, sınırlandırma ve tesbiti yapılan mala dair yerel mahkemelerde kadastro ile ilgili olarak görülen davalar ve hükme bağlanmış olup henüz kesinleşmemiş davalar var ise, kadastro tutanakları yine kesinleşmez ve hak durumunu Kadastro Mahkemesi tespit eder.

Yukarıda yeralan üç halde de tutanaklar kesinleşmemiş ve hak durumu tartışma konusu haline gelmiştir. Hakkın tartışma konusu ve bu nedenle yargının görev ve yetkisine giren bir konuda gerçek hak sahibi olduğunu öne süren kişilere hak arama yolunu kapamak hakkaniyete, kanunun amacına ve hukukun genel ilkelerine aykırıdır.

KK. m. 12/son da, kesinleşmemiş tutanakların herhangi bir nedenle tapuya tescili halinde, adına yolsuz tescil yapılan kimsenin sadece 20 sene boyunca malik sıfatıyla zilyetliğini aramıştır. Zilyetliğin MK. m. 638 de (adi kazandırıcı zamanaşımı) düzenlendiğinin tersine, iyiniyet veya çekişmesiz ve aralıksız olması koşulu aranmamıştır. Dolayısıyla, MK. da hükümlerini bulan ve bazı koşullarla geçerli sayılan yolsuz tescil, bu düzenleme ile hiçbir kayda tâbi tutulmadan doğrudan yasal sayılmıştır.

(52) KAŞIKÇI, M. Uygulamada Yeni Kadastro Kanunu, İstanbul 1988, s. 134.

KK. m. 12/son'da «taşınmazın niteliğine bakılmaksızın» tabiri kullanılmıştır. KK. m. 18/2 ise, orta malları, hizmet malları, ormanlar ve devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunlar uyarınca devlete kalan malların kazandırıcı zamanaşımıyla kazanılamayacağını açıklıkla belirtmiştir. Her iki hüküm arasında çelişki mevcuttur ve bunun doğuracağı tereddütler sonucunda yanlış uygulamalar meydana gelebilecektir (53).

Bir defa niteliğindeki bu hükmün dava yoluyla kullanılması mümkün değildir (54).

III — SONUÇ

Büyük ölçüde Tpl. K.nun 31/2. m.sindeki hak düşürücü süre ve düzeltim davasının esinlendiği KK. 12/3. m. birçok yönden de ne yürürlükteki diğer düzenlemelere ve ne de hukukun temel prensiplerine uygun olan hükümler içermektedir. 766 s.lı Kanun zamanındaki uygulama yanlışlıklarının ve eksikliklerin giderilerek Medeni Kanun hükümlerine ve tescil müessesesine yakışan bir düzenleme getirilmeye çalışılmış ve kısmen başarılı olunmuş sayılsa da, aslında kanun birçok yerinde ve ilgili 12. m.sinde kendi içinde çelişkiye düşmektedir.

Maddede yeralan ve kamu düzenine, toplumun tapu siciline itimadını artırmaya yönelik hüküm tasfiye edici özelliği itibariyle, tam olarak yerini bulmamış ise de, bir bakıma halin icabına uygun bir hükümdür.

(53) ÇAĞLAR, N./YILMAZ, F. age., s. 153-155.

(54) KAŞIKÇI, M. dpn. 52 de age., s. 134.