

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

TASARRUF YETKİSİNİ KISITLAYAN ŞERHLER

Yüksek Lisans Tezi

Elif Nazlı YÜKSEL

ANKARA, 2026

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

TASARRUF YETKİSİNİ KISITLAYAN ŞERHLER

Yüksek Lisans Tezi

Elif Nazlı YÜKSEL

Tez Danışmanı

Doç. Dr. Vehbi Umut ERKAN

ANKARA, 2026

ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

TASARRUF YETKİSİNİ KISITLAYAN ŞERHLER

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı

Doç. Dr. Vehbi Umut ERKAN

TEZ JÜRİSİ ÜYELERİ

Adı ve Soyadı

1- Prof. Dr. Erkan KÜÇÜKGÜNGÖR

2- Doç. Dr. Tuğçe ORAL MANAV

3- Doç. Dr. Vehbi Umut ERKAN

Tez Savunması Tarihi

11.02.2026

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü'ne,

Doç. Dr. Vehbi Umut ERKAN danışmanlığında hazırladığım “**TASARRUF YETKİSİNİ KISITLAYAN ŞERHLER (Ankara.2026)**” adlı yüksek lisans tezindeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallarına uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul edeceğimi beyan ederim.

Elif Nazlı YÜKSEL
05.03.2026

TEŞEKKÜR

Tez çalışmam boyunca, konu seçimimden tezin tamamlandığı ana kadar katkıları ve telkinleri ile bana yol gösteren, her sorumda sabırla cevabı bulabilmem için beni teşvik eden danışmanım Sayın Doç. Dr. Vehbi Umut ERKAN' a en içten teşekkürlerimi sunarım. Tez jürimde yer alan Sayın Prof. Dr. Erkan KÜÇÜKGÜNGÖR' e ve Sayın Doç. Dr. Tuğçe ORAL MANAV' a kıymetli yorumları ve yapıcı eleştirileri için ayrı ayrı teşekkür ederim.

Tezimi yazarken görüşlerine başvurduğum ve beni cevapsız bırakmayan Sayın Prof. Dr. Murat DOĞAN' a ve Prof. Dr. İbrahim ERMENEK' e teşekkür ederim.

Yüksek lisans eğitimim boyunca 2210-A Yurtiçi Yüksek Lisans Burs Programı kapsamında beni destekleyen Türkiye Bilimsel ve Teknoloji Araştırma Kurumu' na (TÜBİTAK) teşekkürlerimi sunarım.

Hayatımın her anında olduğu gibi yüksek lisans eğitimim ve bu tezin yazımı aşamasında da benden desteklerini esirgemeyen, bana her anımda inanan ve sevgileriyle yanımda olan biricik ailem; anneciğim Nurgül YÜKSEL' e, babacığim Şenol YÜKSEL' e ve kardeşim Feyza Nur YÜKSEL' e anlayışları ve daimi varlıkları için sonsuz teşekkür ederim.

Manevi desteklerini hep hissettiğim Nagihan ULUDAĞ' a ve Mustafa ULUDAĞ' a teşekkür ederim.

Tezim süresince hem hukuki hem dostane destekleri ile heyecanıma ortak olan sevgili arkadaşlarım ve kıymetli meslektaşlarım Zeynep TANKUŞ EKİNCİ' ye, Emine YILDIRIM' a, Mina TURGUT' a teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR.....	İ
İÇİNDEKİLER.....	İİ
KISALTMALAR.....	VI
GİRİŞ.....	1
I. KONUNUN ÖNEMİ VE TAKDİMİ	1
II. KONUNUN SINIRLANDIRILMASI.....	2

BİRİNCİ BÖLÜM

ŞERHLERLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER VE ŞERHİN TÜRLERİ

I. TAPU SİCİLİNE YAPILAN İŞLEMLER	4
A. Genel Olarak	4
B. Kayıt	8
C. Tescil.....	14
D. Terkin.....	19
E. Beyan	20
F. Şerh.....	21
II. ŞERH TÜRLERİ	22
A. Kişisel Hakların Şerhi.....	22
1. Kişisel Hakların Şerh Verilme Şartları.....	22
2. Kişisel Hakların Şerhinin Hukuki Niteliği ve Etkisi	25
3. Kişisel Hakların Şerhinin Süresi ve Terkini	26
4. Şerh Edilebilen Kişisel Haklar	30
B. Geçici Tescil Şerhi	30
1. Geçici Tescil Şerhi Verilme Şartları	30
2. Geçici Tescil Şerhinin Hukuki Niteliği ve Etkisi	32
3. Geçici Tescil Şerhinin Süresi ve Terkini	33
C. Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh.....	34
1. Tasarruf Yetkisi.....	34
a. Tasarruf Kavramı.....	34
b. Tasarruf Yetkisi.....	36

2. Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanması	39
a. Genel Olarak Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanması.....	39
b. Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanmasının Hüküm ve Sonuçları.....	40
3. Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh.....	43
III. TASARRUF YETKİSİNİ KISITLAYAN ŞERHİN BENZER	
KURUMLARLA KARŞILAŞTIRILMASI	46
A. İhtiyati Tedbir ile Karşılaştırılması.....	46
1. Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na Göre Geçici Hukuki Korumalar	46
a. Amacı.....	46
b. Türleri	48
c. İhtiyati Tedbir Kavramı ve Şartları	50
2. Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh ile Karşılaştırılması	55
B. Beyanlar ile Karşılaştırılması	61

İKİNCİ BÖLÜM

MALİKİN TASARRUF YETKİSİNİ KISITLAYAN ŞERHLER, VERİLİŞ

USULLERİ VE TERKİNLERİ

I. TÜRK MEDENİ KANUNU'NDA DÜZENLENEN TASARRUF	
YETKİSİNİ KISITLAYAN ŞERHLER	64
A. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararlarının Şerhi	64
1. Şerhin Hukuki Niteliği ve Şartları.....	64
2. Şerhin Amacı ve Etkisi.....	74
3. Tescilde Değişiklik Yapan Davalar ve Sonuçları	83
a. Genel Olarak.....	83
b. Kendiliğinden Düzeltme	84
c. Tescile Zorlama Davası.....	85
d. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davası	89
e. Karşılaştırma ve Sonuç	90
B. İcra ve İflas Hukukuna İlişkin Tasarruf Yetkisi Kısıtlanması Şerhi.....	91
1. Haciz Şerhi.....	91
2. İflas Kararı Şerhi	98
3. Konkordato ile Verilen Sürenin Şerhi.....	99
C. Kanunen Öngörülen İşlemlerin Şerhi	101
1. Aile Yurdu Kurulması Şerhi	101
2. Artmirasçı Atanması Şerhi.....	103

3. Aile Konutunun Şerhi	106
4. Koruyucu Önlem Olarak Hakim Kararıyla Eşlerden Birinin Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh.....	111
D. Şerh Edilemeyecek Tasarruf Yetkisi Kısıtlamaları	113
1. Genel Olarak.....	113
2. Vasiyeti Yerine Getirme Görevlisi Atanması	113
3. Edinilmiş Mallara Katılma Rejiminde Paylı Mülkiyet Konusu Maldaki Pay Üzerinde Tasarruf	115
II. DİĞER MEVZUATTA DÜZENLENEN TASARRUF YETKİSİNİ KISITLAYAN ŞERHLER.....	117
A. Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’nda Öngörülen Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh	117
B. Kamulaştırma Kanunu’na Göre Kamulaştırma Kararıyla Verilen Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh.....	118
C. Türk Ticaret Kanunu’na Göre Verilen Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh.....	120
D. Finansal Kiralama, Faktoring Ve Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu’na Göre Verilen Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh	122
E. Ceza Muhakemesi Kanunu’na Göre Ceza Soruşturması Kapsamında Verilen Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh	127
F. Terörle Mücadele Kanunu’na Göre Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh...	130
G. Arabuluculuk Kanunu’na Göre Taşınmazın Aynına Yönelik Uyuşmazlıklarda Verilen Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh.....	132
1. Arabuluculuk	132
2. Şerhin Hukuki Niteliği, Etkisi ve Şartları	139
III. TASARRUF YETKİSİNİ KISITLAYAN ŞERHİN VERİLME USULÜ ..	145
A. Genel Olarak	145
B. Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerhin Tapu Kütüğüne Verilmesi	146
IV. TASARRUF YETKİSİNİ KISITLAYAN ŞERHLERİN TERKİNİ.....	147
A. Genel Olarak	147
B. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararları Şerhinin Terkini.....	148
C. İcra ve İflas Hukukuna İlişkin Tasarruf Yetkisi Kısıtlanması Şerhinin Terkini.....	150
1. Haciz Şerhinin Terkini.....	150

2. İflas Kararı Şerhinin Terkini.....	152
3. Konkordato ile Verilen Süre Şerhinin Terkini.....	153
D. Kanunen Öngörülen İşlemlerin Şerhinin Terkini.....	153
1. Aile Yurdu Kurulması Şerhinin Terkini	153
2. Artmirasçı Atanması Şerhinin Terkini.....	154
3. Aile Konutunun Şerhinin Terkini	155
4. Koruyucu Önlem Olarak Hakim Kararıyla Eşlerden Birinin Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerhin Terkini	156
5. Arabuluculuk Sürecinde Verilen Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerhin Terkini.....	158
SONUÇ	160
KAYNAKÇA.....	162
ÖZET	178
ABSTRACT	179

KISALTMALAR

ABD	Ankara Barosu Dergisi
AİHM	Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AkdzÜZFD	Akdeniz Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi
AKKKŞÖDK	Ailenin Korunması ve Kadına Karşı Şiddetin Önlenmesine Dair Kanun
ATM	Asliye Ticaret Mahkemesi
AÜHFD	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AY	Anayasa
AYM	Anayasa Mahkemesi
BAM	Bölge Adliye Mahkemesi
BB	Bireysel Başvuru
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (Alman Medeni Kanunu)
Bkz.	Bakınız
BÜHFD	Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
CH-ZPO	İsviçre Usul Kanunu
CMK	Ceza Muhakemesi Kanunu
CPR	İngiliz Medeni Usul Kanunu
DEÜHF	Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
E.	Esas
ed.	editör
eMK	eski Medeni Kanun
EÜHFD	Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
FFFK	Finansal Kiralama ve Faktoring, Finansman ve Tasarruf Şirketleri Kanunu
GBO	Grundbuchordnung (Alman Tapu Sicili Kanunu)
GBV	Verordnung über das Grundbuch (İsviçre Tapu Sicili Yönetmeliği)
HD	Hukuk Dairesi
HMK	Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK	Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
İBBGK	İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu
İBD	İstanbul Barosu Dergisi
İİK	İcra ve İflas Kanunu
İKÜHFD	İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

İnÜHFD	İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
K.	Karar
KK	Kamulaştırma Kanunu
KMK	Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	madde
MİHDER	Medeni Usul ve İcra – İflas Hukuku Dergisi
MÜHFAD	Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
s.	sayfa
T.	Tarih
TAAD	Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
TAKBİS	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TAÜHFD	Türk-Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
TBB	Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TCK	Türk Ceza Kanunu
TeMK	Terörle Mücadele Kanunu
TK	Tapu Kanunu
TMK	Türk Medeni Kanunu
TST	Tapu Sicil Tüzüğü
TTK	Türk Ticaret Kanunu
UAÜHFD	Uluslararası Antalya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
UYAP	Ulusal Yargı Ağı Projesi
vd.	ve devamı
ZGB	Zivilgesetzbuch (İsviçre Medeni Kanunu)

GİRİŞ

I. KONUNUN ÖNEMİ VE TAKDİMİ

Gelişen teknoloji ile yeni ödeme araçları kullanılmaya başlanmış ve yeni varlıklar mülkiyet hakkına konu yapılmıştır. Ancak bu durum taşınmaz mülkiyetinin değerini ve taşınmazlara dair sicillerin aleni ve doğru tutulmasına duyulan ihtiyacı azalmış değildir. Bu kapsamdaki taşınmazlar üzerindeki hak iddiaları ve işlemlerin alenileştirilmesi amacına hizmet eden şerhler çalışma konumuzu oluşturur.

Taşınmazlar tapu kütüğü sicilinde tutulur ve bu kayıtların tutulmasından devlet sorumludur. Öyle ki bu kayıtların doğruluğu kuraldır ve sicildeki kayda güvenerek işlem yapan kişinin işlemi geçerli olacaktır. Tapu siciline duyulan güven korunur. Buna karşılık sicilde kaydı tutulan taşınmaz üzerinde aynı hak değişikliğine yol açacak bir çekişme mevcutsa, kanunların öngördüğü aile yurdu kurulması, aile konutu olduğunun gösterilmesi, taşınmazın üzerinde haciz olduğunun alenileştirilmesi, taşınmaza yönelik arabuluculuk sürecinin yürütülmesi gibi hususları üçüncü kişilerin bilmesinde fayda vardır. Şöyle ki üçüncü kişiler bu kayıtları bilerek, sonuçlarını göze alarak işlem yapmayı kabul edecektir. Aksi halde sicilde henüz görünmeyen sicil dışı hak iddiası sahibi üçüncü kişinin iyiniyetli olması karşısında kişisel hakkının dayandığı hukuki ilişkinin nisbiliği gereği hakkını kaybedecektir. İşte bu olumsuz sonuçtan kaçınabilmek adına kanunda sayılan haller malikin tasarruf yetkisini kısıtlamak üzere tapuya şerh verilerek işlem güvenliği sağlanmış olur.

Tapuya verilen tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler çalışmamızda incelenmektedir. Bu şerhler verildikleri konuyu tapuda aleni hale getirerek üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarının önüne geçer. Temel etkisi bu olmakla birlikte mevzuatta dağınık şekilde, ihtiyaca binaen çok farklı tasarruf yetkisini kısıtlayan şerh öngörülmüştür. Temel kural bu şerhin tapuyu kilitleyerek malikin tasarruf yetkisini kısıtlamamasıdır. Bu yönüyle de

ihtiyati tedbir olmadığını açıkça göstermiş olur. Ancak bazı şerhlerde kanun koyucu malikin tasarruf yetkisini açıkça yasaklamıştır. Bu şerhler genel kurala istisna oluşturmakla birlikte bu özellik açıkça öngörülmüştür.

Tezimiz; tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhlerin, özellikle de çekişmeli hakların korunması şerhinin tapuyu kilitlemediği, bu yönüyle ihtiyati tedbirden ayrıştığı konusuna açıklık getirmeye çalışmıştır. Aynı zamanda taşınmazların devrine ve sınırlı ayni hak kurulmasına ilişkin uyuşmazlıkların arabuluculuk çözüm yolu kapsamına alınmasıyla birlikte buna ilişkin tapuya şerh verileceği öngörülmüştür. Yeni kabul edilen bu hüküm tezimizin yenilik unsurunu oluşturmaktadır.

Çalışmamızın ilk bölümünde tapu sicili ve sicile verilen kayıtlar incelenmiştir. Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler genel özellikleriyle açıklanmış, bölümün sonunda ise bu şerhin tapuya verilen diğer kayıtlardan ve uygulamada en çok benzetilen davalıdır şerhi ve ihtiyati tedbirden farkı ortaya konmuştur. Böylelikle inceleme konumuz tüm benzerlerinden ayrıştırılmıştır.

İkinci bölümde ise mevzuatta yer alan tüm tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler ayrı ayrı hukuki nitelikleri, etkileri, amaçları ve terkinleri bakımından değerlendirilmiştir. Burada özellikle farklı kanunlarda ve farklı disiplinlerde öngörülmüş olan şerhlerin açıklanması ve etkilerinin ortaya konması önem arz etmiştir.

II. KONUNUN SINIRLANDIRILMASI

Tez konumuz, niteliği itibariyle oldukça geniş alana etki etmektedir. Sadece Türk Medeni Kanunu ile sınırlı olmayan tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler, aile hukuku, icra ve iflas hukuku, usul hukuku, ceza muhakemesi hukuku, idare hukuku gibi çeşitli alanlarda uygulanmaktadır. Bu doğrultuda eşya hukuku kaideleri gözetilerek diğer hukuk dallarındaki kurumların esasları tartışma konusu yapılmadan incelenmiştir. Tezimizde gözetilen asıl amaç şerhin nitelik ve etkilerinin neler olduğunun ortaya konmasıdır.

Amacımız doğrultusunda temas ettiğimiz konular bu perspektifle incelenmiştir. Yine aynı amaçla sınırlı olarak; ihtiyati tedbir, tapunun kilitlenmesi, sicilde değişiklik yapan davalar ve davalıdır şerhi ile kıyaslanarak, şerhin etkilerinin ne olmadığı da açıklamıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

ŞERHLERLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER VE ŞERHİN TÜRLERİ

I. TAPU SİCİLİNE YAPILAN İŞLEMLER

A. Genel Olarak

Tapu sicili¹, Türk Medeni Kanunu’nun² Eşya Hukuku’nu düzenleyen dördüncü kitabının “*Zilyetlik ve Tapu Sicili*” başlıklı üçüncü kısmının ikinci bölümünde m. 997 ve devamında ele alınmıştır. TMK’ deki hükümlere göre çıkarılan Tapu Kanunu³ ise tapu idarelerinin kuruluş, işleyiş ve hizmetlerinin yürütülmesi hususlarını düzenlemiştir. Tapu

¹ Tapu sicili kavramının geçmişi incelendiğinde Roma hukukunda tapu siciline dair bir uygulamaya rastlanmaz. Ayrıntılı bilgi için bkz. Belgin Erdoğan, *Roma Eşya Hukuku* (İstanbul: Der, 2015), 3, 57; Bahar Özal Apaydın, “Roma Hukuku ve Türk Hukukunda Taşınmaz Lehine İrtifak Haklarının Özellikleri”, *AÜHFD* 69, S. 2 (2020): s. 619; M. Kemal Oğuzman/ Özer Seliçi/ Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku* (İstanbul: Filiz, 2024), s. 147 vd. Roma hukukunda tapu sicili şeklinde bir uygulamanın olmasının esas sebebi mal ayrımlarının ve eşya hukuku kurallarının taşınır – taşınmaz mallar ayrımına dayanmamasıdır. Bu nedenle gerek devir işlemlerinde gerek aynı hakların açıklık ve belirlilik hususlarının sağlanmasında tapu sicili uygulamasına gidilmemiştir. Mallar Roma Hukuku’nda *res Mancipi* ve *res nec Mancipi* olarak malların önemine göre ayrılmıştır. Iustinianus döneminden sonra *res Mancipi* olan ve olmayan mallar ayrımı önemini yitirerek hukuk düzeninde *res immobiles* ve *res mobiles* ayrımı getirilmiş olsa da kural olarak taşınır ve taşınmaz mallar aynı hükümlere tabi tutulmuştur ve Mısır dışındaki eyaletlerde yine tapu sicili uygulaması görülmemiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Erdoğan, s. 6 vd., s. 57 vd.

Tapu sicilinin ancak 10. yüzyıldan itibaren Cermen hukukunda yer almaya başladığı görülür. Buna göre taşınmazlar devletin denetiminde ve sorumluluğunda olmak üzere kayıt altına alınır. Tutulan kayıtlarda taşınmaz üzerindeki aynı haklar, taşınmaz hakkında hukuki ve fiili her türlü işlem gösterilir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman/ Seliçi /Oktay-Özdemir, s. 147; Lale Sirmen, *Eşya Hukuku* (Ankara: Legem, 2025), s. 142 vd; Mehmet Ünal ve Veysel Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku* (Ankara: Yetkin, 2012), s. 295.

² 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (2001), T. C. Resmi Gazete, 24607, 08.12.2001.

³ 2644 sayılı Tapu Kanunu (1934), T.C. Resmi Gazete, 2892, 29.12.1934.

siciline ilişkin usul ve esaslar ise TK ve TMK' nin öngördüğü çerçevede çıkarılan Tapu Sicil Tüzüğü'nde⁴ ayrıntılı olarak belirtilmiştir. TST m. 5 uyarınca tapu sicili “Devletin sorumluluğu altında, tescil ve açıklık ilkelerine göre taşınmazlar ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere tutulan sicildir”⁵.

TMK, İsviçre Medeni Kanunu'ndan (ZGB)⁶ iktibas edilmiştir. Bunun sonucunda da tapu siciline ilişkin temel sistemin de İsviçre'deki uygulamaya benzer olduğu görülür⁷. Tapu siciline ilişkin hükümler ZGB m. 942 ve 977 arasında, Alman Medeni Kanunu'nda (BGB)⁸ ise §873 ve devamında hüküm altına alınmıştır. Bunlara ilişkin çıkarılan alt mevzuatta, Alman Tapu Sicili Kanunu (GBO) m.1 ve İsviçre Tapu Sicil Yönetmeliği (GBV) m.1'de yine Türk hukuku ile paralel şekilde tanım ve esaslara ilişkin düzenlemeler olduğu görülür.

ZGB'ye göre tapu sicili, aynı hakların tescil edildiği zorunlu bir sistemdir. Alman hukukunda da benzer şekilde taşınmaz üzerindeki bir aynı hakkın talep üzerine tapu siciline kaydedileceği ve ancak sicile kayıt işleminden sonra geçerlilik kazanacağı düzenlenmiştir. GBV m.1 ve GBO m.1'e göre tapu sicili; taşınmaz mülkiyetinin ve diğer haklarının belirlenmesi ve korunması için bilgilerin kaydedildiği, tutulması zorunlu, kamusal bir kayıttır.

⁴ 2013/5150 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (Tapu Sicil Tüzüğü), T.C. Resmi Gazete, 28738, 17.08.2013.

⁵ “Tapu sicili, gayrimenkuller üzerinde mevcut aynı hakların durumunu devamlı olarak göstermek üzere, devlet tarafından ve devletin sorumluluğu altında, aynı aleniyet sistemine göre tutulan sicildir.” Bkz. Safa Reisoğlu, *Türk Eşya Hukuku* (Ankara: AÜSBF, 1977), s. 89.

⁶ Schweizerisches Zivilgesetzbuch (1912), Bundesblatt, 10.12.1907.

⁷ İsviçre'deki kanton bölgeler Türkiye'de bulunmaz. Bu sebeple ZGB'nin kanton hukuklarını dikkate alarak hazırlanmış maddeleri Türk hukukunda uygulama alanı bulmaz.

⁸ Bürgerliches Gesetzbuch (1900), Reichsgesetzblatt, 18.08.1896.

Tapu sicili ana ve yardımcı unsurlardan oluşur. Tapu sicilinin ana unsurları TMK m. 997/II ve TST m. 7/2’ de sayılmış olup tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, bunları tamamlayıcı yevmiye defteri, resmi belgeler ve planlardır. Yardımcı unsurlar ise TST m. 7/3 uyarınca aziller sicili, düzeltmeler sicili, kamu orta malları sicili ve tapu envanter defteridir. Tapuya kayıtlı taşınmazların kaydı, tescili, haklarında verilen şerh ve beyanlar ana siciller üzerine yapılır.

Tapu sicilinin ana unsurlarından biri olan tapu kütüğü; özel mülkiyete konu taşınmazların kaydedildiği, taşınmaz üzerindeki aynı hakların gösterildiği temel kütüktür⁹. TMK m. 1000, her bir taşınmaz için kütükte ayrı sayfa açılacağını ve sayfa numaralarının birbirini takip etmesi gerektiğini düzenlemektedir.

Kat mülkiyeti kütüğü ise TMK m. 1001/I uyarınca kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin yazıldığı ayrı bir kütüktür. TMK m. 1001/II düzenlemesine göre Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri saklı kalmak üzere kat mülkiyeti kütüğünde yapılacak işlemlere de tapu kütüğüne ilişkin hükümler uygulanır. Bunun sonucunda örneğin TST m. 11’e göre kat mülkiyetine konu her bir bağımsız bölüm için de kütükte ayrı bir sayfa açılacaktır.

Her taşınmaz için ayrı açılmış ve birbirini takip eden sayfalar halinde tutulan bu sicillere öğretide “*aynı sistem*” adı verilmektedir¹⁰. Buna göre resmi memurlar tarafından

⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 153; Sirmen, s. 147; Osman Gökhan Antalya, *Marmara Hukuk Yorumu Eşya Hukuku Cilt: IV/1 Giriş, Temel Kavram Ve İlkeler – Zilyetlik – Tapu Sicili* (Ankara: Seçkin, 2021), s. 556.

¹⁰ Reisoğlu, s. 89; Oğuzman s. 152, 172, 177 vd.; Sirmen, s. 142, 147, 155; Mehmet Akçaal, *Eşya Hukuku* (Ankara: Yetkin, 2023), s. 254; Ünal/Başpınar, 311. Aynı sistem tapu kütüğünde de kat mülkiyeti kütüğünde de bulunur bkz. Sirmen, s. 148, 155. Aynı sistemde dikkat edilmesi gereken her bir ayrı sayfanın taşınmazın sahibi için değil, taşınmazın kendisi için açılıyor olmasıdır. Kütüğe kayıt taşınmaz sahibine göre değil taşınmaza göre yapılır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Ünal/Başpınar, s. 311.

tutulan sicil, taşınmaz üzerindeki aynı hakları gösterir. Taşınmaz üzerinde aynı haklar sicile kaydedilmeleriyle kurulur, değiştirilir, devredilir veya terkin edilir. Bu sicilin tutulmasından TMK m. 1007 uyarınca devlet sorumludur.

Yukarıda anlatıldığı gibi tapu sicili, taşınmazlara ilişkin hakların gösterilmesini ve alenileştirilmesini sağlayan defter, belge ve kayıtlar bütünüdür¹¹. Aynı sisteme göre tutulan sicilde, TMK m. 1000/I uyarınca taşınmaz kütüğü her bir taşınmaz için ayrı¹² ve birbirini takip eden sayfalardan oluşur. Kütükte her bir taşınmaz için iki yaprağın birbirine bakan bir çift sayfası ayrılmıştır¹³. Bu sayfalarda sayfa numarası ve temel olarak beş sütun bulunur¹⁴. Soldaki sayfada en üstte önce taşınmaza ilişkin pafta, ada, parsel numarası, semt, mahalle, mevki, yüzölçümü, taşınmazın niteliği gibi teşhise yarayacak bilgiler bulunur. Altında ise sayfanın en solunda şerhler, yanında mülkiyet hakkı, en sağında ise irtifaklar ve taşınmaz mülkiyetine dair sütunlar yer alır. Sağdaki sayfada ise üst tarafta beyanlar alt tarafta ise rehin hakları ve buna dair düşüncelerin kaydedilebileceği sütunlar yer alır¹⁵.

¹¹ Ünal/Başpınar, s. 307; Gökhan Antalya /Murat Topuz, *Eşya Hukuku C. III Tapu Sicili* (İstanbul: Legal, 2018), s. 2; Hüseyin Altaş, “Kadastro Tespit Anında Malik Hanesi Boş Bırakılan Tapulu Taşınmazların Hukuki Durumu” *AÜHFD* (1999: C. 48 (1)). s. 177.

¹² TMK m. 1000/V hükmü aynı malike ait olan birden çok taşınmaz, sınırları birbirine bitişik olmasa bile malikin istemiyle kütükte ortak bir sayfaya kaydedilebileceğini düzenlemiştir.

¹³ Reisoğlu, s. 100; Sirmen, s. 147; Akçaal, *Eşya*, s. 254; Ünal/Başpınar, s. 311; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 153; Antalya / Topuz, s. 3.

¹⁴ Tarif edilen bu sistem yeni kanun ya da yönetmelikte düzenlenmemiştir, 10012 sayılı mülga Tapu Sicili Nizamnamesi’ne (10012 sayılı Tapu Sicili Nizamnamesi, T.C. Resmi Gazete, 1668, 08.10.1930) göre devam eden bir uygulamadır.

¹⁵ Reisoğlu, s. 101; Ünal/ Başpınar, s. 311; Akçaal, *Eşya*, s. 254; Haluk Nami Nomer/ Mehmet Serkan Ergüne, *Eşya Hukuku* (İstanbul: On İki Levha, 2023), s. 394; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 153; Sirmen, s. 147.

Günümüzde artık tapu sicilinin açıklanmış olan elle tutulma usulündense elektronik ortamda¹⁶ tutulduğu görülmektedir. TST m. 12'deki düzenlemeye göre tapu kayıtlarının elektronik ortamda tutulması halinde, ana ve yardımcı siciller TAKBİS içerisinde saklanır ve yönetilir. Tapu siciline yapılan kayıtların elektronik ortamda işlenmesi ve saklanması sayesinde sicildeki tüm kayıt ve defterler bir bütün olarak tutulabilir ve birbirlerine entegre şekilde işleyebilir hale gelmektedir¹⁷.

Nitekim tapu siciline yapılan işlemler kayıt, tescil, terkin, beyan ve şerh işlemleridir. Aşağıda bu işlemler sırasıyla açıklanacaktır.

B. Kayıt

Kayıt işlemi TMK m. 1004'te düzenlenmiştir. Kayıt işlemi, taşınmaz için sicilde ilk kez ayrı bir sayfa açılarak taşınmazın hukuki durumunun gösterilmesi işlemidir¹⁸. Kayıt işlemi için kısaca tapulama kavramının de kullanılabileceği öğretide kabul edilmiştir¹⁹. Tapulama kavramı geniş anlamda taşınmazın hukuki, geometrik, fiili durumunun fiilen ve kağıt üzerinde belirlenerek tapu kütüğüne kaydedilmesine kadar

¹⁶ Elektronik tapu sicili için Türkiye'de kullanılan sistem “*Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)*”dir.

¹⁷ Antalya, *Elektronik*, s. 70 vd.; Ünal/ Başpınar, s. 308; Nomer/Ergüne, s. 128; Akçaal, *Eşya*, s. 250, 251; Sirmen, s. 146.

¹⁸ Kemal Tahir Gürsoy /Fikret Eren /Erol Cansel *Türk Eşya Hukuku*, (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1984), s. 178; Sirmen, s. 190, Ahmet Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku* (Ankara: Turhan, 2021), s. 137; Akçaal, *Eşya*, s. 298; Nomer/ Ergüne, s. 140; İbrahim Kaplan, *Türk Eşya Hukuku ile Sorulu – Cevaplı Türk Eşya Hukuku TMK. Madde 686 – 1027* (Ankara: Yetkin, 2021), s. 190; Arif Kalkan, *Tapu Sicilinde Yolsuz Yazım ve Düzeltme* (İstanbul: Filiz, 2024), s. 24. Kayıt işlemi için tapulama kavramının da kullanılabileceği yönünde bkz. Akçaal, *Eşya*, s. 298; Ünal/ Başpınar, s. 319.

¹⁹ Sirmen, s. 190 vd.; Aydın Aybay / Hüseyin Hatemi, *Eşya Hukuku* (İstanbul: Vedat, 2012), s. 79; Kalkan, *Tapu*, s. 15; Antalya, *Eşya*, s. 591; Ünal ve Başpınar, s. 319; Akçaal, *Eşya*, s. 298; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 177.

devam eden işlemler bütününe ifade eder²⁰. Bu anlamıyla tapulama kavramı kayıt kavramını karşılamamaktadır. Kayıt kavramını karşılan ise esas olarak dar ve teknik anlamıyla tapulama değildir. Mevzuatta ve uygulamada tapulama ifadesi ile geniş anlamda tapulama kavramının kastedildiği görülür²¹. Buna göre kavramsal karışıklığın önlenmesi adına tapu kütüğüne ayrı sayfa açılarak taşınmazın ilk kez kütüğüne kaydedilmesi işlemini işaret etmek için kayıt kavramının kullanılmasını daha isabetli bulmaktayız.

TMK m. 1004 uyarınca taşınmazlar bulundukları bölgenin tapu siciline kaydedilir. Aynı hüküm TST m.6'da da düzenlenmiş ve TST m. 6/1 devam cümlesinde her ilçenin idari sınırlarının bir tapu sicili bölgesi olduğu belirtilmiştir.

Taşınmazlar tapu sicilinde niteliğine göre tapu kütüğüne ya da kat mülkiyeti kütüğüne ayrı bir sayfa açılarak kaydedilir. TMK lafzından anlaşıldığı üzere sicilde sayfa açılıp taşınmazın ilk kez kütüğe geçirilmesi kayıt işlemi olduğu gibi açılan bu sayfaya yapılan işlemler de, örneğin aynı hak kazanımına dair düşülen kayıt da, genel anlamda kayıt işlemidir^{22 23}.

²⁰ Sirmen, s. 197; Ünal/ Başpınar, s. 320; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 185 vd.

²¹ Sirmen, s. 197; Ünal/Başpınar, s. 320

²² Hatemi, s. 78; Sirmen, s. 197.

²³ Öğretide; kayıt kavramının tanımı, anlamı ve kullanımına dair belirsizlik ve karışıklıkları eleştiren yazarlar bulunmaktadır. Eski Medeni Kanun'da kayıt ve tescil kavramları birbiri yerine kullanılmışken 4221 s. yeni Türk Medeni Kanunu ile kayıt ve tescil ifadelerinde kavramsal farklılığa gidilmiştir. Buna rağmen yürürlükteki mevzuatta, örneğin Tapu Kanunu m. 1'de kayıt yerine (taşınmaz) tescili ifadesini kullanılması kavramların ayrımının tam olarak oturmadığını gösterir. Kavramsal karışıklığın önlenmesi için tapuya geçirme ve aynı hakların gösterilmesi için de ayrı kavramlar kullanılması gerektiği yazılmıştır. Taşınmaz için ilk kez sayfa açılarak tapuya geçirilmesi işlemi için eski Tapulama Kanunu döneminden kalan tapulama ifadesinin kullanılmasının kayıt kavramından daha yerinde olacağı yönünde bkz. Hatemi, s. 78 vd.

Bir taşınmaz hakkında tapu siciline herhangi bir işlem yapılabilmesi için öncelikle işlemin konusunun eşya hukukuna göre taşınmaz olması²⁴ ve bununla birlikte tapu siciline kaydedilmesi gerekir. Kayıt işlemiyle birlikte taşınmaz, tapuya kayıtlı hale gelecek, tescil yoluyla üzerinde aynı hak kurulması veya herhangi diğer sicil işleminin yapılması mümkün olacaktır²⁵.

TMK m. 998’de tapu kütüğüne kaydedilecek taşınmazlar sayılmıştır. Bunlar arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerdir. Ancak arazinin tapu siciline kaydı özel kanun hükümlerine tabidir.

TMK’de ve öğretide kavramların birbiri yerine ya da dar ve geniş anlamlarıyla birlikte kullanılarak maddi ve şekli hukukta olumsuz etkilere sebep olunduğu yönünde de eleştiriler bulunmaktadır. Buna göre kanun koyucunun tapu siciline yapılan bütün işlemleri kast ederek TMK m. 1017/II’de ve m. 1020’de kayıt ifadesini kullanmışken TMK m. 1027’de tescil ifadesini kullanması eleştirilmiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Kalkan, *Tapu*, s. 17-33.

²⁴ Eşyanın bir yerden başka bir yere taşınıp taşınmamasına göre yapılan tasnif günümüz eşya hukukunda temel alınır. Buna göre, doğal veya ekonomik yapısına göre özünde değişiklik olmadan başka bir yere taşınmayan eşyaya taşınmaz eşya denir. Ancak taşınmaz eşya ve sicile kaydedilecek taşınmaz kavramlarının farklı olduğu gözden kaçmamalıdır. Sicile kayıt işlemine tabi tutulabilecek taşınmazların teşhisinde sadece eşyanın tabiatı etkili değildir. Asıl olan kanunun sınırlı saymayla yaptığı düzenlemedir. TMK m. 704’e göre taşınmaz mülkiyetinin konusunu; arazi, tapu kütüğünde sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturur. Aşağıda kayıt işleminin konusu olan taşınmazlar incelenmiştir, bkz. 9. Buna göre taşınmaz eşya dışında kalan kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümlerin ve bazı hakların da taşınmaz olarak kaydedildiği görülür. Ayrıntılı bilgi için bkz. Sirmen, s. 15; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 14; Antalya, *Eşya*, s. 69, 597; Ünal/ Başpınar, s. 321; Reisoğlu, s. 8; Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku* (Ankara: Yetkin, 2023), s. 199 vd.

²⁵ Akçaal, *Eşya*, s. 298; Murat Topuz, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti* (Ankara: Seçkin, 2020), s. 27; Antalya, *Eşya*, s. 591.

Arazi²⁶ niteliği itibariyle taşınmaz bir eşyadır. TST m. 9 araziyi, “sınırları hukukî ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçası” şeklinde tanımlamıştır. Ancak bu tanımı TMK m. 718 ile birlikte değerlendirmek gerekir. İlgili maddeye göre “Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer”. Buna göre arazi, sınırları hukuki ve geometrik yollarla belirlenmiş, altındaki derinliği ve üzerindeki yüksekliği de kapsayan, diğer bir ifadeyle hacmi olan toprak parçasıdır²⁷. Sınırları belirli ya da belirlenebilir olan arazinin

²⁶ TDK’ye göre arazinin kelime anlamı “Yeryüzü parçası; yerey, toprak”, arsanın kelime anlamı ise “Üzerine yapı yapılmak için ayrılmış yer”dir. 3194 sayılı İmar Kanunu’na göre çıkarılmış Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik (T.C. Resmi Gazete, 31047, 22.02.2020) m. 4/1-b arsayı “İmar planı ve imar mevzuatına göre oluşmuş imar parseli” olarak tanımlamıştır. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu (T.C. Resmi Gazete, 13576, 11.08.1970) m. 12/II uyarınca belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazinin arsa sayılacağı düzenlenmiştir. EVK m. 12/IV ilgili kanunun devam maddelerinde arazi kavramının arsaları da kapsadığını belirtilmiştir. Parsellenmemiş arazilerden hangilerinin arsa sayılacağı ise Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile belirlenecektir. Buna göre çıkarılmış olan 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar)(T.C. Resmi Gazete, 17984, 11.03.1983) m. ile detaylı bir arsa sınıflandırması yapmıştır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (T.C. Resmi Gazete, 18215, 08.11.1983) m. 11 ise arazi ve arsanın tanımını yapmamış fakat kamulaştırma bedeli tespit edilirken arazi ve arsalar için ayrı değerlendirmelere gitmiştir. Sonuç itibariyle arsa ve arazi ayrımı temel olarak taşınmazın imara açılmış olup olmamasıyla, belediyenin ilgili arazi hakkında uygulama imar planı düzenleyip düzenlemediğiyle ilgilidir. Eşya hukuku ve konumuz bakımından arsa, arazi kavramına dahildir. Bahsi geçen ayrımın önemi kamulaştırma ve bedel tespitinde ön plana çıkmaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Yargıtay İBBGK, T. 17.04.1998, E. 1996/3, K. 1998/1 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/e-1996-3-k-1998-1-t-17-4-1998>, 24.02.2025); Osman Kılıç, “Kamulaştırma Davalarında Arsa-Arazi Ayrımı”, *AkdzÜZFD* 24, 1 (2011), 16,17; Erdal Köktürk /Erol Köktürk, “Arsa Düzenlemelerinin Hukuksal Dayanağı” *TBB Dergisi*, S. 70 (2007), s. 262.

²⁷ Ünal/Başpınar, s. 323; Turhan Esener/ Kudret Güven, *Eşya Hukuku* (Ankara: Yetkin, 2024), s. 152; Akçaal, *Eşya*, s. 299; Nomer/Ergüne, s. 129; Sirmen, s. 191; Eren, *Mülkiyet*, s. 200, 202.

tapu siciline kaydedilmesi sonucunda arazi, tapu işlemlerine konu olabilir ve üzerinde aynı hak tesis edilebilir hale gelir.

Kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin de tapu siciline taşınmaz olarak kaydı mümkün görülmüştür. TST m. 10'a göre "*Ana taşınmazın bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı sayfalarına kaydedilir.*" Buna ilişkin kayıt²⁸ işlemi Kat Mülkiyeti Kanunu²⁹ hükümlerine tabidir. Kat mülkiyeti kütüğü TST'ye uygun olarak tutulan bir kütüktür. Kütüğe kaydedilen her bağımsız bölüm taşınmaz niteliği kazanır. Bunu takiben KMK m. 13/II uyarınca ana taşınmazın tapu kütüğündeki sayfası üzerine "*Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir.*" ibaresi yazılarak işlemlere kapatılır.

Taşınmaz olarak kaydedilebileceği belirtilen bir diğer husus bağımsız ve sürekli haklardır. Taşınmaz eşya olmamakla birlikte sosyal ve ekonomik şartlar da değerlendirilerek sicile kaydı uygun görülmüş olan bağımsız ve sürekli haklar nitelikleri itibarıyla yine sınırlı aynı haktır³⁰. Hakların bağımsız oluşundan kasıt TST m. 10'da tasarrufları kısıtlanmayan ve izne tabi kılınmayan irtifaklar olarak düzenlemiştir. Diğer bir ifadeyle hakkın bağımsız kabul edilebilmesi irtifak hakkının üçüncü kişiye devredilebilir veya miras yoluyla intikal edebilir olmasına bağlıdır³¹. Şahıs lehine kurulan irtifaklardan düzenli irtifaklar³² örneğin oturma hakkı veya intifa hakkı bağımsız hak

²⁸ Kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler ile bağımsız ve sürekli hakların kayıtları hakkında "*kütüğe geçirme*" veya "*sahife açma*" kavramlarının kullanılması yönünde bkz. Hatemi, s. 79.

²⁹ 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (1965), T. C. Resmi Gazete, 12038, 02.07.1965.

³⁰ Sirmen, s. 193; Akçaal, *Eşya*, s. 300; Kalkan, *Tapu*, s. 27, 28; Antalya, *Eşya*, s. 603; Eren, *Mülkiyet*, s. 200.

³¹ Sirmen; s. 195; Antalya, *Eşya*, s. 604; Ünal/ Başpınar, s. 326; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 182.

³² Şahıs lehine kurulan düzenli irtifak kavramı yerine öğretide "*şahısla kaim haklar*" bkz. Sirmen, s. 751; Ünal/Başpınar, s. 108; "*zorunlu olarak kişiye bağlı hak*", "*kişiye bağlı hak*" bkz. Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-

değildir³³. Çünkü TMK hükümlerine göre bu haklar münhasıran şahıs lehine kurulmuştur ve sağlar arası işlemle yahut ölüme bağlı tasarruf ile başkasına devredilemez veya miras yoluyla geçmezler.

Taşınmaz lehine kurulan irtifaklar ise doğrudan şahsa değil, taşınmazın maliki olmaya diğer bir ifadeyle taşınmaza bağlı kurulan haklardır³⁴. Bu itibarla taşınmaz lehine kurulan irtifaklar da bağımsız hak değildir. Çünkü hak taşınmazdan ayrı olarak devredilemez, mülkiyete bağlı olarak malike tanınmış haktır.

Sonuç itibariyle TMK m. 826 vd. düzenlenen üst hakkı ile TMK m. 837’de düzenlenen kaynak hakkı aksi, devredilemeyeceği ayrıca, kararlaştırılmadıkça taşınmaz olarak kaydedilebilecek şahıs lehine kurulan irtifaklardır. TMK 838’e göre kurulmuş olan diğer irtifakların ise aksi, devredilebileceği ayrıca, kararlaştırıldıysa tapuya kaydı mümkündür.

Sicilde ayrı bir sayfa açılarak taşınmaz olarak kaydedilebilmenin diğer bir koşulu olan hakkın sürekli olması ise Kanun ve TST m. 10/1’de ifade edildiği gibi süresiz ya da en azından otuz yıl süreyle kurulmuş olmasına bağlıdır. Sonuç itibariyle TST m. 10’a göre hak sahibinin yazılı istemi üzerine bağımsız ve sürekli haklar da tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilir. Tapu kütüğüne taşınmaz olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devredilebilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü ayni veya kişisel hak kurulabilir.

Özdemir, s. 901, 947 vd.; “*eldeğiştirmeyen şahsi irtifaklar*” bkz. Ünal/Başpınar, s. 108; “*kişiye bağlı irtifak*”, “*münhasıran belirli bir kişi lehine kurulan irtifak*” bkz. Nomer/Ergüne s. 134; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 182 kavramlarının da kullanıldığı görülür.

³³ Sirmen, s. 195, 750; Ünal/Başpınar s. 108; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 906 vd.

³⁴ Sirmen, s. 750; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 906 vd.

Tapu kütüğüne kaydedilmeyecek taşınmazlar ise TMK m. 999 ve buna uygun çıkartılan TST m. 8/2’de düzenlenmiştir. Buna göre özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması söz konusu olmadıkça, kütüğe kaydedilmez³⁵.

C. Tescil

Taşınmaz üzerinde ayni hak tesis edilmesi amacıyla tapu siciline yazılması işlemine teknik anlamda tescil denir³⁶. TMK m. 1008 uyarınca taşınmaza ilişkin tapu kütüğüne tescil edilecek olan ayni haklar mülkiyet hakkı, irtifak hakları, rehin hakkı ve taşınmaz yüküdür. KMK m. 11 uyarınca kat mülkiyeti ve kat irtifakı da tescile konu olur. Sayılan ayni haklar sicilde taşınmaz için ayrı sayfa açılıp kaydedilirken veya sonrasında taşınmaz üzerinde kurulurken ya da kazanılırken tescil edilir³⁷. Taşınmaz kaydedilirken halihazırda var olan ayni haklar sayfa açılırken re’ sen tescil edilir³⁸. Kayıt işleminden

³⁵ Eski MK’ye göre madenlerin taşınmaz olarak kaydı mümkündü. Buna karşın Anayasa m. 168 “*Tabii servetler ve kaynaklar Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.*” ve 3213 sayılı Maden Kanunu m. 4 “*Madenler Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup, içinde bulundukları arzın mülkiyetine tabi değildir*” hükümlerine göre madenler özel mülkiyete konu olamazlar. Özel mülkiyete konu olmayan taşınmazların tapu siciline kaydı gerekmediğinden madenler artık tapu siciline kaydedilmemektedir.

³⁶ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 178; Reisoğlu, s. 123; Sirmen, s.238; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 221; Ünal/Başpınar, s. 341; Kalkan, *Tapu*, s. 31; Hatemi/Aybay, s. 86; Nomer/Ergüne, s. 141; Akçaal, *Eşya*, s. 352; Yaren Kılıç, *Tapu Sicilinde Yapılan Tesciller, Şerhler ve Beyanlar* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2017), s. 4.

³⁷ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 222; Ünal/Başpınar, s. 343

³⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 222; Sirmen, s.239; Kılıç, *Tapu*, s. 3. Aksi yönde, ayrıca bir ayni hak kazanımı söz konusu olmadığında diğer bir ifadeyle taşınmazın kayıt işlemi yapılırken halihazırda var olan hakların sicile geçirilmesi işleminin de kayıt işlemi olduğu görüşü için bkz. Kalkan, *Tapu*, s. 33.

Öğretide yazarların aynı maddeyi, Kadastro Kanunu m. s. 12, işaret ederek iki ayrı görüş savundukları görülür. Sebebi yukarıda da ifade edildiği gibi kanun koyucunun mevzuatı hazırlarken net ve doğru

sonra gerçekleşecek tescil için ise iki asli şart aranır. Bunlar yetkili kişinin tescil istemi ve tasarruf yetkisi ile tescil sebeplerinin belgelenebilmesidir³⁹.

İstem şartı, TMK m. 1013 ve TST m. 16 vd. düzenlenmiştir. Bu hükümler uyarınca istem, tasarrufa konu olan taşınmazın maliki⁴⁰ tarafından yazılı olarak yapılır. Malikin temsil yetkisi verdiği bir temsilci de tescil isteminde bulunabilir⁴¹. TST m. 18 ve Noterlik Kanunu m. 89 uyarınca bu yetkiyi veren işlem resmi yazılı şekilde yapılmış olmalıdır. Ayrıca TBK m. 504/III gereği verilen temsil yetkisinin hangi tasarrufa ve hangi taşınmaza ilişkin olduğu açık ve net şekilde belirtilmiş olmalıdır. Tüm bunlarla birlikte kişi bu edinmeyi kanun hükmüne, kesinleşmiş mahkeme kararına veya buna eşdeğer bir belgeye dayandırıyorsa yazılı istem aranmamıştır.

Tasarruf yetkisi ve tescil sebebinin belgelenmesi şartına gelindiğindeyse TMK m. 1015 uyarınca tasarruf yetkisinin ve hukuki sebebin ayrı ayrı belgelenmesi gerektiği görülür. Tescil işlemi ile aynı hak kazanımı gerçekleşebilmesi bir tasarruf işlemidir. Dolayısıyla bu işlemin gerçekleşebilmesi için tescili talep eden kişinin tasarruf yetkisini

kavramlaşmaya gidememiş olmasıdır. Kanun hükmünde “(...)kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç 3 ay içinde tapu kütüklerine kaydedilir” cümlesinde kayıt ifadesinin kullanılması bazı yazarlar tarafından işlemin kayıt işlemi olduğu yönünde yorumlanmıştır. Ancak biz de burada kaydedilir ifadesinin “yazılır” anlamında, terim anlamının dışında kullanıldığı görüşündeyiz. Aynı hak kaydedilmesi, işlenmesi, yazılması sonucunu doğuran işlemi tescil işlemi olarak değerlendiriyoruz.

³⁹ Reisoğlu, s. 123; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 222; Ünal/ Başpınar, s. 343; Sirmen, s. 239 vd.; Kalkan, *Tapu*, s. 33; Nomer/Ergüne, s. 141,142; Kılıç, *Tapu*, s. 7.

⁴⁰ Tescil talebinde bulunabilmek için kütükte de malik olarak görülmek gerekir. Sicil dışı mülkiyet tasarruf yetkisi vermez. Ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir s. 223; Sirmen, s. 240; Akçaal, *Eşya*, s. 354. Aynı hakkın tescilden önce kazanılması durumunda tescil talebinde bulunacak olan, hakkı tescil dışı kazanmış olandır. Ayrıntılı bilgi için bkz. TMK m. 1013/III; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir s. 224; Sirmen, s. 241.

⁴¹ Sirmen, s. 250; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku C. 1* (Ankara: Adalet, 2020), s. 422.

ispat edebilmesi gerekir⁴². TMK m. 1015/II'ye göre “İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur”. TST m. 19'a göre tapu memuru tasarruf yetkisini belirlerken fiil ehliyetinin bulunup bulunmadığını re' sen araştırır⁴³.

TMK m. 1024 uyarınca tescil işlemi sebebe bağlıdır. Bunun sonucunda tescili gerektiren sebebin de belgelendirilmesi gerekir. Diğer bir ifadeyle tescili gerektirecek geçerli bir hukuki sebep var olmalıdır ve bu sebep belgelendirilmelidir⁴⁴. Aksi halde tescil yolsuz olacaktır. Tapu memuru sebebin varlığını da re' sen araştırır⁴⁵. Memurun bunu gözden kaçırarak tescil etmesi ise tescili geçerli kılmaz⁴⁶. Nitekim sadece rıza gösterilmiş olması hukuki bir sebep olmaksızın işlemin geçerli olması için yeterli değildir. TMK m. 1015/II'e göre “Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur”. Tescilin sebebi bir hukuki işlem ise bu işlemin

⁴² Reisoğlu, s. 139; Sirmen, s.251; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 228; Ünal/ Başpınar, s. 348; Esener/ Güven, s. 174.

⁴³ Tapu sicilinde malik veya irtifak hakkı sahibi gösterilir. Ancak bazı hallerde sicile işlenmiş bu hak sahiplerinin tasarruf ehliyeti bulunmayabilir. Tapu memurunun bu hallerde de tescil için istemde bulunan malik ya da vekilinin fiil ehliyetini ve tasarruf yetkisini araştırması gerekir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Esener/ Güven, s. 175 vd.; Ünal/ Başpınar, s. 349.

Ancak fiil ehliyetinin bulunup bulunmadığının araştırılması görevinin memurun üzerinde olmadığı yönünde bkz. Sirmen, s.252; Ünal/ Başpınar, s. 350.

⁴⁴ Ünal/ Başpınar, s. 350.

⁴⁵ Esener/ Güven, s. 181; Reisoğlu, s. 140; Ünal/ Başpınar, s. 351.

⁴⁶ Esener/ Güven, s. 181; Sirmen, s.251.

gösterilmesi gerekir. Madde metninden anlaşıldığı üzere bu hukuki işlemin⁴⁷ şekle uygun olduğunun gösterilmesiyle sebep belgelenmiş olur⁴⁸.

Yukarıdaki şartları taşıyan istemler için tescil aşamasına geçilmiş olur. Tescilin nasıl yapılacağı TMK m. 1017’de ve TST m. 17 vd. düzenlenmiştir. TMK m. 1017 ve TST m. 27’ye göre tesciller istem tarihi ve sırasına göre yevmiye defterine işlenir ve yevmiye defterine işlendikten sonra, aynı tarih ve yevmiye numarası ile kütüğe tescil edilir⁴⁹.

Belgelerde eksiklik hali ise TMK m. 1016 ve TST m. 26’da düzenlenmiştir. Sayılan belgelerde eksiklik olması halinde tescil istemi reddedilir. Ancak TMK m. 1016/II uyarınca “*hukukî sebebe ilişkin belgeler tamam olmasına rağmen, tasarruf yetkisini belirten belgenin tamamlanması gereken hâllerde, malikin rızası veya hâkimin kararıyla geçici tescil şerhi verilebilir*”⁵⁰. Bununla birlikte mevzuat hükümlerine uygun olmayan ve geçici tescil şerhi verilmesine de imkan olmayan durumlarda istemin reddi, TST m. 26/2’ye göre, tarih, saat ve yevmiye numarası belirtilerek beyanlar sütununa işlenir.

Tescil niteliği itibarıyla bazı etki ve sonuçlara sahiptir. Tescil, kural olarak aynı hakkın kazanılmasında kurucu etkiye sahiptir. Nitekim TMK m. 1021 “*Kurulması*

⁴⁷ Söz konusu hukuki işlem genellikle sözleşme olarak karşımıza çıksa da bunun dışında kesinleşmiş bir mahkeme kararı, bir veraset ilamı, bir kanun hükmü, malikin tek taraflı irade beyanı da hukuki sebebi oluşturabilir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Esener/Güven, s. 182 vd.; Nomer/ Ergüne, s. 146; Ünal/ Başpınar, s. 350; Eren, *Mülkiyet*, s. 207.

⁴⁸ Sirmen, s.251; Esener/Güven, s. 181; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 229.

⁴⁹ TMK m. 1022/I, TST m. 23/1 ve TST m. 27/1-1 ile birlikte değerlendirildiğinde yevmiye defterine işlenme tarih, saati ve numarasıyla tescil işleminin gerçekleştiği görülür. Ayrıntılı bilgi için bkz. Esener/Güven, s. 187; Nomer/ Ergüne, s. 149; Akçaal, *Eşya*, s. 363; Sirmen, s. 252.

⁵⁰ Geçici tescil ileride açıklanmıştır.

kanunen tescile tâbi aynî haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz” düzenlemesiyle tescilin kurucu etkisini ortaya koymuştur⁵¹. Ancak bu kural mutlak değildir. Zira mülkiyet gibi ayni hakların tescilsiz kazanıldığı haller de mevcuttur⁵². Bu hallerde tescil kurucu değil açıklayıcı etkiye sahiptir⁵³.

TMK m. 1022, m. 1023 ve ise tescil edilmenin olumlu sonuçların düzenler⁵⁴. TMK m. 1022/I “*Aynî haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır*” düzenlemesiyle tapu siciline yapılan her bir tescilin bir ayni hakka karşılık geldiği ortaya konmuştur⁵⁵. Diğer bir ifadeyle aksi ispat edilinceye kadar tapu sicilindeki tescil geçerli bir ayni hakkın varlığını gösterir⁵⁶. Buna bağlı olarak da TMK m. 1023 “*Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur*” hükmüyle tapu siciline güven ilkesini getirmiştir. Gerçekten de yolsuz bir tescile dayanarak ayni hak kazanan iyi niyetli üçüncü kişinin

⁵¹ Öğretide tescilin olumsuz hükmü, olumsuz etkisi dendiği yönünde bkz. Sirmen, s. 264; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 260, 261; Nomer/ Ergüne, s. 149; Esener/Güven, s. 185; Akçaal, *Eşya*, s. 362; Kılıçoğlu, *Eşya*, s. 149; Ayan, s. 438.

⁵² Sirmen, s. 264 vd; Kılıçoğlu, *Eşya*, s. 150; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 260 vd.; Akçaal, *Eşya*, s. 362.

⁵³ TMK m. 705/I, TMK m. 780/I TMK m. 795/I, TMK m. 840/I, TMK m. 856/I hükümleri ayni hakkın doğumu için tescili kurucu işlem olarak göstermiştir. Bu da mutlak tescil prensibine işaret eder. Ancak istisna oluşturan haller devam fıkralarında gösterilmiştir. Bu da ayni hakkın tescilden önce var olduğunu gösterir ki tescil burada kurucu değildir. Nisbi tescil prensibi denen bu duruma göre tescil açıklayıcıdır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Nomer/ Ergüne, s. 149, 150; Esener/Güven, s. 185, 186; Ünal/ Başpınar, s. 342; Eren, *Mülkiyet*, s. 203, 204.

⁵⁴ Öğretide tescilin olumlu hükmü, olumlu etkisi dendiği yönünde bkz. Sirmen, s.269; Esener/Güven, s. 187; Akçaal, *Eşya*, s. 363; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 264; Nomer/ Ergüne, s. 151; Kılıçoğlu, *Eşya*, s. 150; Ayan, s. 439.

⁵⁵ Sirmen, s. 246; Ayan, s. 439.

⁵⁶ Akçaal, *Eşya*, s. 363; Esener/Güven, s. 187; Sirmen, s. 202; Ayan, s. 439.

kazanımı korunarak devlet eliyle tutulan sicillerde hukuki işlem güvenliği temin edilmiş olur⁵⁷.

TMK m. 1024 yolsuz tescili “*Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil*” olarak tanımlamıştır. Tapu siciline güven ilkesiyle iyiniyetli üçüncü kişinin yolsuz tescile dayanan aynı hak kazanımının korunabilmesi için tasarruf yetkisi dışındaki unsurlarda sakatlık bulunmaması gerekir⁵⁸.

Ancak çifte tapu hali, taşınmazın özel mülkiyete konu olmadığı hal, hakkın aynı hak olmamasına rağmen aynı hak gibi tescil edilmiş olması hali, ehliyet sakatlıkları, hukuki sebebe bağlı sakatlıklar, tescili mümkün bağımsız ve sürekli hakların hiç tescil edilmemiş olması ya da sonradan terkin edilmiş olması sonucu ortaya çıkan yolsuz tescil hallerinde TMK m. 1023 uygulama alanı bulmaz⁵⁹.

D. Terkin

Terkin, tapuya kayıtlı bir taşınmaz üzerindeki aynı hakkı sona erdirmek ya da sicili düzeltmek için yapılan işlemdir⁶⁰. Bu işlem sicildeki tescilin üzerinin çizilmesiyle gerçekleşir⁶¹. TST m. 69/2 uyarınca terkinler hakkında tescil istemlerine ilişkin hükümlerin uygulanır. TMK m. 1014’e göre tescilin terkinini için tescilin hak sağladığı kişilerin yazılı istemi gerekir. TST m. 69/1 ise istemin aranmadığı hallere yer vermiştir. Buna göre yetkili bir makam veya mahkeme kararına dayanılarak terkin yapılabilir.

⁵⁷ Sirmen, s. 156.; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 264, 265 vd.; Kılıç, *Tapu*, s. 54 vd.

⁵⁸ Sirmen, s.276; Nomer/ Ergüne, s. 153; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 271; Kılıç, *Tapu*, s. 61 vd.

⁵⁹ Sirmen, 277; Nomer/ Ergüne, 155 vd.; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, 274 vd.; Kılıç, *Tapu*, 60

⁶⁰ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 235; Kalkan, *Tapu*, s. 40; Akçaal, *Eşya*, s. 364; Ergül, s. 51; Sirmen, s.259.

Ünal/ Başpınar, s. 354; Antalya, *Eşya*, *Eşya*, s. 675.

⁶¹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 236; Akçaal, *Eşya*, s. 364; Sirmen, s.263; Ünal/ Başpınar, s. 352.

E. Beyan

Beyan, tapu kütüğünde beyanlar sütununa mevzuatta öngörülen, genellikle taşınmazın fiili ve hukuki durumuna ilişkin hususların, işlenmesidir⁶². Beyanlar; niteliği itibariyle aynı hak kurmayan, kişisel hak kuvvetlendirmeyen, tasarruf işlemi teşkil etmeyen, sadece üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarını önleyici ve ilgili oldukları konular hakkında açıklayıcı işlemlerdir⁶³. Diğer bir ifadeyle tescil edilmeyen, tapu sicilinde diğer sütunlarda gösterilmeyen fakat alenileştirilmesi gerekli görülmüş ve mevzuatta sayılmış olan hukuki ve fiili durumlar beyan olarak işlenir^{64 65}. İlgili durumun beyan olarak sicile işlenmesiyle üçüncü kişilerin hali öğrenmesi sağlanır ve iyi niyet iddiaları dinlenmez⁶⁶. Ancak bunun yanında beyanlara dayanarak hareket eden iyiniyetli üçüncü kişi hakkında tapu siciline güven ilkesi uygulanmaz⁶⁷.

TMK'ye göre eklentiler ve kamu hukuku kısıtlamaları beyanlar sütununa yazılır. TST, beyanlar sütununa yazılacaklar arasında eklentilerin yanı sıra vesayet kararlarını, kurulması artık mümkün olmayan aynı hakları, zanaatkarlar veya yüklenicilerin işe

⁶² Sirmen, s. 306; Akçaal, *Eşya*, s. 384; Nomer/ Ergüne, s. 181; Antalya, *Eşya*, s. 693; Esener/Güven, s. 218.

⁶³ Reisoğlu, s. 192; Sirmen, s. 306 vd.; Antalya, *Eşya*, s. 394; Esener/ Güven, s. 218; Kılıç, *Tapu*, s. 144, 145; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 293; Kalkan, *Tapu*, s. 67, 68; Akçaal, *Eşya*, s. 384; Işıl Ergül, *Tapu Sicilinde Beyanlar* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2011), s. 60 vd.

⁶⁴ Reisoğlu, s. 192, Kılıç, *Tapu*, s. 145.

⁶⁵ 23.06.2015 tarih ve 1766 (2015/4) sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Genelgesi'ne göre 02.07.2015 itibariyle tüm beyanların elektronik ortamda tutulması zorunlu hale getirilmiştir.

⁶⁶ Sirmen, s. 306, Kılıç, *Tapu*, s. 145; Kalkan, *Tapu*, s. 68, 69; Ergül, s. 57.

⁶⁷ Reisoğlu, s. 192; Kılıç, *Tapu*, s. 145; Kalkan, *Tapu*, s. 68; Ergül, s. 61.

başlama tarihlerini⁶⁸, reddedilen tescil istemlerini saymıştır. KMK’de de kat mülkiyeti kütüğünde kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin eklentilerinin, anataşınmaz lehine kurulan irtifakların, yönetim planı ve değişikliklerin, devre mülk hakkının beyanlar sütununda gösterileceği düzenlenmiştir. Özel kanunlarda da açıklayıcı nitelikte birçok beyan öngörülmüştür⁶⁹.

F. Şerh

Hukuk düzeninin öngördüğü hususların kütükte şerhler sütununa yazılması işlemine şerh denir⁷⁰. Tapu siciline verilebilecek şerh türleri TMK m. 1009, m. 1010 ve m. 1011’de sayılmıştır. Buna göre kanunlarda açıkça öngörülen kişisel haklar, kanunlarda sayılan sebeplere dayanan tasarruf yetkisi kısıtlamaları ve yine sayılan hallerde geçici tescil şerhleri tapu siciline veya kat mülkiyeti kütüğüne işlenir⁷¹. TST m. 46 hükmünden anlaşıldığı üzere şerh verilebilecek hususlar sınırlı sayıda sayılmıştır⁷². Şerhler aynı hak

⁶⁸ Bu saymanın hatalı olduğu, bu yazımın niteliği itibarıyla kurucu olduğundan beyan değil şerh olduğu yönünde bkz. Arif Kalkan, *EÜHFD*, “Şerh ve Beyan Ayırımında Yaşanan Zorluğun Olması Gereken Hukuk Bakımından Aşılmasına Dair Düşünceler”, 20/1 (2025): s. 160.

⁶⁹ Örnek olarak, KK m. 30; İK m. 11; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu m. 18; Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun m. 3 sayılabilir.

⁷⁰ Ayan, s. 445; Nomer/ Ergüne, s. 160; Akçaal, *Eşya*, s. 368; Kalkan, *Tapu*, s. 44.

⁷¹ 23.06.2015 tarih ve 1766 (2015/4) sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Genelgesi’ne göre 02.07.2015 itibarıyla tüm şerhlerin elektronik ortamda tutulması zorunlu hale getirilmiştir.

⁷² Yargıtay 7. HD. T. 11.03.2024, E. 2023/1057, K. 2024/1470 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/7-hukuk-dairesi-e-2023-1057-k-2024-1470-t-11-3-2024>, 08.03.2025); Yargıtay 7. HD. T. 15.02.2023, E. 2022/6520, K. 2023/862 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/7-hukuk-dairesi-e-2022-6520-k-2023-862-t-15-2-2023>, 08.03.2025); Yargıtay 7. HD. T. 08.02.2023, E. 2021/8166, K. 2023/720 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/7-hukuk-dairesi-e-2021-8166-k-2023-720-t-8-2-2023>, 08.03.2025). Bunun yanında bkz. Yargıtay 14. HD. T. 09.11.2015, E. 2021/8166, K. 2023/720 .

kazanılmasına etki etmezler. Aynı haklar dışında kalan hak, durum ve sorunların gösterilmesine yararlar⁷³. Şerh verilmiş hal TMK m. 1020 uyarınca alenileştirilmiş olur ve sonuç olarak üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir hale gelir.

Şerhlerin hükümleri ve etkileri birbirinden farklıdır. Çalışma konumuz itibariyle şerhler aşağıda ayrıntılı incelenmiştir.

II. ŞERH TÜRLERİ

A. Kişisel Hakların Şerhi

1. Kişisel Hakların Şerh Verilme Şartları

Kişisel haklar⁷⁴, bir hukuki ilişki sebebiyle sadece belirli kişi veya kişilere karşı ileri sürülebilen haklardır⁷⁵. Bu yönüyle mutlak haklardan ayrılırlar. Ancak TMK m. 1009/II hükmüne göre bazı kişisel haklar şerh verilmekle “*o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir*” hale gelmektedir. Bu haliyle şerh verilmiş kişisel haklar aynı hakka dönüşmemekle birlikte şerh konusu üzerinde sonradan hak iktisap eden üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir hale gelir⁷⁶. Sonuç olarak bir kişisel

⁷³ Ünal/Başpınar, s. 357; Akçaal, *Eşya*, s. 368; Kılıçoğlu, *Eşya*, s. 151; Esener/ Güven, s. 201.

⁷⁴ Öğretide nisbi haklar olarak da kullanıldığı yönünde bkz. Mustafa Dural ve Suat Sarı, *Türk Özel Hukuku C. I Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri* (İstanbul: Filiz, 2016) s. 150; Kemal Gözler, *Hukukun Temel Kavramları* (Bursa: Ekin, 2017) s. 161; Nomer, s. 160; Osman Gökhan Antalya/ Murat Topuz, *Marmara Hukuk Yorumu Medeni Hukuk C. I Giriş – Temel Kavramlar – Başlangıç Hükümleri* (Ankara: Seçkin, 2024) s. 135; Kemal Oğuzman ve Nami Barlas, *Medeni Hukuk* (İstanbul: Vedat, 2016) s. 161.

⁷⁵ Dural/ Sarı, s. 163, 164; Oğuzman/Barlas, s. 161; Antalya/ Topuz, s. 135, 136.

⁷⁶ Reisoğlu, s. 178; Dural/ Sarı, s. 167, 164; Oğuzman/Barlas, s. 163; Esener/Güven, s. 201.

hakkın şerh verilmesi o kişisel hakkı aynı hak haline getirmez, kişisel hakkın etkisi güçlendirilmiş olur⁷⁷.

Yukarıda belirtildiği gibi şerh verilebilecek haller kanunlarda sınırlı sayıda sayılmıştır. Şerh verilebilecek kişisel haklar bakımından da her türlü kişisel hakkın değil yalnızca şerh verilebileceği kanunlarda düzenlenmiş olan kişisel hakların şerhinin mümkün olduğu görülür⁷⁸. Türk Hukuk sisteminde şerh kavramı tasnif edilerek düzenlemiştir ve buna göre TMK m. 1009 kişisel hakların şerhini ifade etmiştir.

Kişisel hakların şerh verilebilmesi için bazı şartların oluşması gerekir. Buna göre ilk önce şerhe konu olabilecek bir kişisel hakkın bulunması gerekir⁷⁹. TMK m. 1009/I hükmü ile “*Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerilim sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhedilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar*” tapu kütüğüne şerh verilebilecekler arasında düzenlenmiştir. Kişisel hakkın şerh edilebilir nitelikte olabilmesi için kanunda açıkça sayılmış olması gerekir. Ancak sadece TMK’ de sayılmış bahsi geçen bu haklarla sınırlı değildir. Şerhi mümkün görülen kişisel hakların neler olduğu aşağıda incelenmiştir.

Bununla birlikte kişisel hakkın var olması şerh edilebilmesi için yeterli değildir, TST m. 16/1 uyarınca yazılı bir istem bulunmalıdır. Tapu siciline yapılan tüm işlemlerde, aksine bir hüküm bulunmuyorsa, yazılı istem şartı arandığı gibi devamında TST m. 17, m. 18 ve m.19’a göre istemde bulunanın tasarruf yetkisi, hak sahipliği, ayırt etme gücü gibi hususların belgelenmesi şartlarının karşılanması gerekir. Sonuç olarak taşınmaz

⁷⁷ Antalya, *Eşya*, s. 680; Dural/ Sarı, s. 167; Antalya /Topuz, s. 135; Oğuzman/ Barlas, s. 163; Gökhan Şahan, *Tapu Sicilinde Kişisel Hakların Şerhi* (Ankara: Seçkin, 2020), , s. 40; Ayan, s. 463; Oğuzman/ Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. 1*, (İstanbul: Vedat, 2024), 29.

⁷⁸ Sirmen, s.282; Nomer/Ergüne, s. 160; Akçaal, *Eşya*, s. 369; Antalya, *Eşya*, s. 686.

⁷⁹ Şahan s. 147; Sirmen, s.282, 284; Akçaal, *Eşya*, s. 370.

üzerinde ancak tasarrufa yetkili olduğunu kanıtlamış olan bir malik kişisel hakkının şerh verilmesini yazılı olarak isteyebilir.

Son olarak şerhin hukuki sebebini oluşturan kural olarak taraflar arasında yapılmış bir şerh anlaşması olmalıdır⁸⁰. Şerh anlaşması, kişisel hakka ilişkin sözleşmedeki hükümlerle düzenlenebilir ya da ayrı bir sözleşme yapılabilir⁸¹. Bahsi geçen şerh anlaşması borç ilişkisine dair yan hükümler içerdiğinden TBK m. 13'e göre şerh verilen kişisel hakkın doğumuna sebep olan asıl hukuki işlemin şekline tabi olmalıdır. Bununla birlikte TST m. 47 bazı sözleşmelerde şerh anlaşması için aranan geçerlilik şekil şartlarını saymıştır. Ancak sözleşmenin kendisinin belirli bir şekil şartına tabi olmadığı ya da TST m. 47'de sayılan sözleşmelerden de olmadığı durumlar için TMK m. 1015'in sicilde yapılacak işlemler için istemde bulunanın hukuki sebebini belgelemiş olma şartı aradığı göz önünde bulundurulduğunda şerh anlaşmasının en azından yazılı şekilde yapılması gerektiği sonucuna varılır⁸². Şerh anlaşmasının yapılmaması ya da geçersiz bir şerh anlaşmasının yapılması durumunda kişisel hak sahibi, şerh verilmesini isteyemez⁸³.

Yukarıda anlatıldığı gibi kural, bir şerh anlaşmasının varlığıdır. Ancak kanun koyucu bu kurala istisnalar öngörmüştür. Örneğin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde TK m. 26/VIII uyarınca taraflarına bir şerh anlaşması olmadan da şerh talep edebilme hakkı tanınmıştır. Burada şerhin geçerliliği taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerliliğine bağlıdır. Geçersiz bir sözleşmeye dayanılarak talep edilmiş ve tapuya verilmiş olan şerh geçerli değildir. Sonuç olarak da şerhin kişisel hak üzerinde aşağıda açıklanmış olan etki ve koruyuculuğundan söz

⁸⁰ Sirmen, s. 284; Nomer/Ergüne, s. 110; Akçaal, *Eşya*, s. 370 Antalya, *Eşya*, s. 686; Şahan, s. 148.

⁸¹ Sirmen, s. 285; Akçaal, *Eşya*, s. 370; Şahan, s. 148.

⁸² Sirmen, s. 285; Antalya, *Eşya*, s. 687; Şahan, s. 148; Kılıç, *Tapu*, s. 73.

⁸³ Sirmen, s. 284; Akçaal, *Eşya*, s. 370; Şahan, s. 148.

edilemez⁸⁴. KMK m. 24 hükmü de kat malikleri kurulunun oybirliği ile açılacak yerlere ilişkin kararın kat maliklerinden her birinin istemi ile bir şerh anlaşması aranmaksızın, şerh verileceğini düzenlenmiştir.

2. Kişisel Hakların Şerhinin Hukuki Niteliği ve Etkisi

Kişisel hakların şerh verilmesinin öğretide kabul edilen iki temel etkisi vardır. Buna göre şerhin ilk etkisi eşyaya bağlı borç etkisidir⁸⁵. Eşyaya bağlı borç etkisi, borç doğana kadar devam eden bir etki olarak tanımlanır⁸⁶. Her malik kendi döneminde doğan borçtan sorumludur. Borç eşyaya, diğer bir ifadeyle taşınmazın mülkiyetine bağlı hale getirilmiştir⁸⁷.

Şerhin ikinci etkisi ise munzam etkidir. TMK m. 1009/II’de ifade edilen bu etkiye göre şerhten sonra kazanılan hak, sonradan hak kazanan üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir hale gelmiştir. Şahsi haklar ve satış vaadi sözleşmeleri gibi sözleşmeler tapuya şerh verilmeleriyle ile güçlendirilmiş olurlar. Şerh, şahsi hakkı aynı hakka dönüştürmemekle birlikte hakka munzam etki kazandırır⁸⁸. Yargıtay Hukuk Genel

⁸⁴ Yargıtay HGK, T. 28.09.2011, E. 2011/528, K. 2011/571 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2011-13-528-k-2011-571-t-28-09-2011,20.04.2025>).

⁸⁵ Oğuzman/Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 283; Sirmen, s. 288; Akçaal, *Eşya*, s. 372; Ayan, s. 463; Şahan, s. 165.

⁸⁶ Oğuzman/Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 283; Sirmen, s. 289; Akçaal, *Eşya*, s. 372; Şahan, s. 165.

⁸⁷ Oğuzman/Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 283; Sirmen, s. 288; Akçaal, *Eşya*, s. 372; Ayan, s. 463; Kılıç, *Tapu*, s. 68; Şahan, s. 157.

⁸⁸ Akçaal, *Eşya*, s. 372; Oğuzman/Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 284; Sirmen, s. 287; Ayan, s. 462, 463; Erhan Günay. “Yargıtay Kararları Eşliğinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Tapuya Şerhi”, *Terazi Hukuk Dergisi*, C. 11, S. 121,(2016): s. 72; Yargıtay 8. HD, T. 14.10.2014, E. 2014/6935, K. 2014/18281 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/8-hukuk-dairesi-e-2014-6935-k-2014-18281-t-14-10-2014,21.04.2025>); Yargıtay HGK, T. 28.09.2011, E. 2011/528, K.

Kurulu'nun ifadesine göre “*kişisel hakkın tapuya işlenmesiyle sonradan hak kazanan üçüncü kişiler bu konuda uyarılmış olur*”⁸⁹. Munzam etki ancak borç doğduktan sonra ortaya çıkar⁹⁰. Şerhden sonra üçüncü kişinin şerh verilmiş kişisel hakla bağdaşmayan aynı hak kazanımı terkin ettirilerek⁹¹ şerh verdiren kişisel hak sahibinin zarar görmesi engellenmiş olur⁹².

Şerhler bu etkileri bakımından kurucu nitelik taşırlar⁹³. Bundan kasıt kişisel hakka bu etkileri kazandıran işlemin şerh olmasıdır. Ancak şerh verilmekle kişisel hak üzerinde bu etkiler doğacaktır.

3. Kişisel Hakların Şerhinin Süresi ve Terkini

Kanun koyucu bazı kişisel hakların şerhlerinin etkisi için kanunda süre öngörmüştür. Bu süreler kamu düzenindendir ve daha az bir süre öngörüldüğü şerh

2011/571(<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2011-13-528-k-2011-571-t-28-09-2011>, 21.04.2025).

⁸⁹ Yargıtay HGK, T. 02.11.2016, E. 2015/12, K. 2016/1005 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2015-12-k-2016-1005-t-2-11-2016>, 21.04.2025)

⁹⁰ Oğuzman/Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 285; Sirmen, s. 289; Akçaal, *Eşya*, s. 372.

⁹¹ Üçüncü kişi tarafından kazanılan hak, şerh verilmiş kişisel hak ile bağdaşmadığı ölçüde etkisiz hale gelir. Etkisiz hale gelen bu haklar, tarafların anlaşmasıyla sicilden terkin edilir. Sonradan hak kazanan üçüncü kişinin terkinini kabul etmemesi halinde ise TMK m. 1025 uyarınca sicilin düzeltilmesi davası açılarak sonradan kazanılmış çelişen aynı hakkın terkinini sağlanır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler* (İstanbul: Vedat, 2007), s. 103, 104; Şahan, s. 159; Ergün, s. 75.

⁹² Oğuzman/Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 286; Sirmen, s. 289; Akçaal, *Eşya*, s. 372; Kılıç, *Tapu*, s. 69 vd; Şahan, s. 157; Ayan, s. 463.

⁹³ Oğuzman/Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 285; Kılıç, *Tapu*, s. 71.

verilirken gösterilmemişse, azami süre dolduğunda şerh etkisini yitirir⁹⁴. Örneğin TK m. 26/VIII’de kanun koyucu taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan kişisel hakka ilişkin şerh için beş yıllık bir süre öngörmüştür. TMK m. 735/II ve TMK m. 736/II ise alım, geri alım, önalım hakları için on yıllık süre öngörmüştür. TK m. 26/IX’a göre öngörülen bu 5 yıllık süre içinde satış yapılmazsa veya arsa payı üzerinde irtifak hakkı kurulup tapuya tescil edilmezse şerh re’ sen terkin olunur⁹⁵.

⁹⁴ Sirmen, s. 287; Akçaal, *Eşya*, s. 371; Şahan, s. 154; Kılıç, *Tapu*, s. 79, 80; Gümüş, s. 7.

⁹⁵ Kanunun açık hükmüne karşın Yargıtay HGK ve daire kararlarında TMK m. 1027 dolayısıyla TK m. 26/IX hükmünün resen terkin yapılabileceği şeklinde yorumlanamayacağına kanaat getirildiği görülmektedir. Buna göre kanun koyucunun belirttiği süreden daha uzun bir süre şerh için belirlenemeyecek ya da kanun koyucunun belirttiği süre dolduğunda şerh etkisini yitirecektir ve fakat terkin için malikin talebi gerekir. Tartışma hak iktisap eden üçüncü kişinin iyiniyeti üzerindedir. Etkisini kaybetmiş olması gerekse de tapuda henüz görülmekte olan şerhe rağmen işlem yapan üçüncü kişinin iyiniyetli olmadığı kabul edilmiştir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi üzerine verilen şerh hk. bkz. *“Fakat bu düzenleme [TK m. 26/XI] tapu sicil memurunun şerhi re’sen terkin yetkisi olduğu şeklinde yorumlanmamalıdır. Zira TMK’nın 1027. maddesinde sadece adi yazım hatalarının tüzük hükümlerine göre tapu sicil memurunca düzeltilebileceğine bunun dışındaki tüm düzeltmelerin ilgilerinin yazılı izni veya mahkeme kararı ile yapılabileceğine dair açık hüküm vardır. Buna benzer bir diğer düzenleme Tapu Sicil Tüzüğü’nün 69. maddesinde yer almaktadır. Tüzükteki bu düzenlemede de tapuya şerh edilmiş süreye bağlı kişisel hakların sürenin dolması halinde sicilden terkininin sadece taşınmaz malikinin talebi ya da mahkeme kararı ile yapılabileceği hüküm altına alınmıştır. Tüm bu düzenlemeler birlikte değerlendirildiğinde Tapu Kanununun 26. maddesindeki düzenleme şerhin malikin istemi üzerine terkin edilebileceği şeklinde anlaşılmalıdır. Taşınmaz maliki tarafından terkin talebi edilmediği için tapu sicilinde varolmaya devam eden şerh etkisini devam ettirecektir. Bu nedenle tapudaki satış vaadi şerhini görerek taşınmazı satın alan kişi TMK’nın 1023. maddesi anlamında iyiniyetli üçüncü kişi kabul edilmeyecek ve vaad alacaklısına karşı bu madde korumasından yararlanamayacaktır. Zira tapu sicilinin aleniliği dolayısıyla herkesin kütükte yer alan haklarla ilgili bilgisi olduğu varsayılır, bunun aksi iddia edilemez (TMK 1020).”* Yargıtay HGK, T. 02.11.2016, E. 2015/12, K. 2016/1005. (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2015-12-k-2016-1005-t-2-11-2016>, 18.04.2025); Yargıtay 7. HD, 297 T. 11.01.2022, E. 2021/1967, K.

Kanun koyucu ayrı bir süre öngörmemişse taraflar serbestçe süre belirleyebilirler⁹⁶. Buna göre taraflar belirledikleri süreyi TST m. 51/1 hükmü uyarınca şerhler yazılırken sicilde gösterirler. Tarafların süreyi belirtmemiş olması ise şerhi

2022/297 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/7-hukuk-dairesi-e-2021-1967-k-2022-297-t-11-1-2022,18.04.2025>). Yargıtay'ın eski tarihli kararlarında da aynı yönde hüküm kurulduğu görülür, “*Tapu Kanununun (...) gereğince, tapuya şerh edilen satış vaadi sözleşmesi uyarınca şerhten itibaren 5 yıl içinde satış yapılmaz ise şerh, tapu sicil müdürlüğü tarafından re'sen terkin edilir. Şerh, süresi dolduktan sonra terkin edilmez ise, şahsi hakkın bu şerh ile etkisi kuvvetlendirdiğinden üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir iken artık bundan sonra satış vaadi alacaklısına sadece kişisel hak sağlayabilir. Satış vaadi sözleşmesi bu nedenle davalıya karşı ileri sürülemez ise de Türk Medeni Kanununun 1023 ve 1024. maddeleri gereğince davalının halen mevcut olan şerh nedeniyle iyiniyetli olduğunun kabulüne olanak yoktur. Belirtilen nedenle mahkemece davalının iyiniyetli olmadığı kabul edilmeli, sözleşme gereğince tescil isteğinin kabulü için diğer şartların gerçekleşip gerçekleşmediği incelenerek sonucuna göre hüküm kurulması gerekir.*” Yargıtay 14. HD, T. 30.03.2010, E. 2010/1193, K. 2010/3454 (<https://legalbank.net/belge/y-14-hd-e-2010-1193-k-2010-3454-t-30-03-2010-tasinmaz-satis-vaadi-sozlesmesinden-kaynaklanan-tapu-ip/908329>, 18.04.2025).

Ancak benzer tarihlerde tam tersi yönde verdiği karar da mevcuttur. Buna göre arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesi hakkında verilen şerhlerin kanunda öngörülen süre dolduktan sonra tarafların istemi üzerine veya her halde resen terkin olunacağı kararda kabul edilmiştir. “*Dava tarihi itibarıyla, iş bu şerhin konulmasının üzerinden 5 yıl geçmiş olup, bu sürenin uzatılması yönünde taraflar arasında bir anlaşma bulunduğu dair iddia da bulunmadığına göre, şerhin tapu sicil görevlileri tarafından resen terkin olunması ve ayrıca davacıların tapu idaresine müracaatla dahi şerhi terkin ettirmeleri mümkünken iş bu davayı açmalarında hukuki yarar bulunmadığından(...)*”, Yargıtay 23. HD, T. 17.10.2012, E. 2012/3237, K. 2012/6116 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/23-hukuk-dairesi-e-2012-3237-k-2012-6116-t-17-10-2012,18.04.2025>).

⁹⁶ Sirmen, s. 287; Akçaal, Eşya, s. 371; Şahan, s. 154; Ayan, s. 459.

hükümsüz hale getirmez⁹⁷. Bir süre öngörülmemişse ya da sicilde bir süre belirtilmemişse kişisel hak mevcut olduğu sürece şerh geçerli olur⁹⁸.

Şerhin terkin, TST m. 69/1'e göre "*tescilin kendisine hak sağladığı kimsenin istemine ya da yetkili makam veya mahkeme kararına istinaden*" yapılır⁹⁹. Şerh, tarafların belirlediği sürenin sona ermesi halinde malikin istemiyle terkin edilir. Kanun koyucunun belirlediği, örneğin taşınmaz satış vaadine ilişkin beş yıllık sürenin, alım hakkında 10 yıllık sürenin dolması halinde ise TK m. 26 uyarınca istem aranmaksızın re'sen terkin edilir¹⁰⁰. Yine şerh, TST m. 69/3' e göre başka bir sebeple etkisiz kaldığında da malikin talebiyle terkin edilir. Örneğin kişisel hakkın sona ermesi durumunda şerh etkisiz kalır¹⁰¹. Kişisel hakkın sona ermesi ya da sürenin dolması sebepleriyle yapılan terkin işlemi şerh halihazırda etkisiz hale gelmiş olduğundan, açıklayıcı nitelik taşır. Kişisel hak varlığına devam ederken hak sahibinin sadece şerhten feragat etmesi halinde istemi üzerine yapılacak terkin ise kurucu nitelik taşır¹⁰².

⁹⁷ Kılıç, *Tapu*, s. 80.

⁹⁸ Ünal/Başpınar, s. 360; Sirmen, s. 287.

⁹⁹ TST m. 69/2 "*Kayıtların terkininde, tescil istemleriyle ilgili hükümler uygulanır*" hükmüyle sicile yapılan diğer işlemlerin de bahsi geçen hükümlere tabi olduğunu düzenlemek istemiştir. Ancak burada da çalışmamızın ilk kısımlarında tartıştığımız kavram karmaşasının bulunduğu görülür. Kayıt ifadesi ile teknik anlamıyla kayıt kavramı değil, genel bir ifade olarak sicile yapılan işlemler, sicile yapılan yazımlar kastedilmiştir.

¹⁰⁰ Yukarıda dn. 94'te aktarılan Yargıtay'ın aksi yöndeki kararlarına karşın Tapu Kanunu'nun açık lafzına ve öğretide hakim olan görüşe göre, ayrıca kanun koyucunun bir üst süre sınırı getirdiği şerhlerde bu süre sınırının anlamlı olabilmesi adına söz konusu şerhlerin re'sen terkin edileceğinin kabulü gerektiği kanaatindeyiz. Bkz. Sirmen, s. 331; Günay, s. 73; Esener/ Güven, s. 210; Akçaal, *Eşya*, s. 371; Nomer/Ergüne, s. 169; Kılıçoğlu, *Eşya*, s. 154; Eren, *Mülkiyet*, s. 461; Gümüş, s. 7.

¹⁰¹ Şahan, s. 154; Nomer/Ergüne, s. 169; Esener/ Güven, s. 210; Sirmen, s. 287.

¹⁰² Şahan, s. 155.

4. Şerh Edilebilen Kişisel Haklar

TMK’de şerh verilebileceği öngörülen kişisel haklar; taşınmaz vaadi sözleşmesinden doğan hak (TMK m.1009, TK m. 26), arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hak (TMK m. 1009, TK m. 26), sözleşmeden doğan önalım hakkı (TMK m 1009, TMK m. 735) ve yasal önalım hakkından feragat (TMK m. 733), alım hakkı ve geri alım hakkı (TMK m. 1009, TMK m. 736), paylı mülkiyette taşınmazdan yararlanma, kullanma, taşınmaz yönetimine ilişkin bazı haklar (TMK m. 689), paylı mülkiyetin devamına ilişkin sözleşmeler (TMK m. 689), taşınmaz rehninde rehinli alacaklının boş dereceye ilerleme hakkı (TMK m. 871), üst hakkına ilişkin bazı anlaşmalar sona ermesi halinde taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenecek bedel ve arazinin ilk haline getirilmesine ilişkin anlaşmalar (TMK m. 828 vd.), paylaşımlı mal ayrılığı rejiminde evliliğin iptali veya boşanma hallerinde eşin konutta kalma hakkı (TMK m. 254) olarak sayılabilir.

TBK’de şerh verilebileceği öngörülen kişisel haklar; kira sözleşmesi (TBK m. 312, TBK m. 358, TMK m. 1009), bağışlayana dönme koşullu bağışlamalarda bağışlayanın hakkı (TBK m. 292) şeklinde sayılabilir.

B. Geçici Tescil Şerhi

1. Geçici Tescil Şerhi Verilme Şartları

Taşınmaz üzerinde aynı hak iddiasında bulunan kişinin iddiasının henüz sicile tescil edilmediği halde verilen şerh, geçici tescil şerhidir¹⁰³. TMK m. 1011/I, iddia edilen aynı hakka güvence sağlanması veya tasarruf yetkisini belirleyen belgelerde noksanlık bulunması hallerinde geçici tescil şerhi verilebileceğini düzenlemiştir. Burada

¹⁰³ Esener/Güven, s. 215.

uyuşmazlık doğrudan ayni hakkın varlığı ya da ayni hakkın sahibinin kim olduğu üzerinedir, bu yönüyle tasarruf yetkisini kısıtlandıran şerhlerden ayrılır¹⁰⁴.

TMK m. 1011 ve TST m. 50 uyarınca belirli şartların gerçekleşmesi halinde geçici tescil şerhi verilebilmesi mümkündür. TMK m. 1011'e göre, tapu sicilinde kayıtlı bir ayni hakka ilişkin olarak üçüncü bir kişi, tescilin yolsuz olduğunu ileri sürerek sicilde hak sahibi görünen kişiye karşı ayni hak iddiasıyla dava açmışsa, dava sonuçlanıncaya kadar diğer üçüncü kişilerin iyiniyetli kazanımlarını engellemek amacıyla sicile geçici tescil şerhi verilebilir¹⁰⁵. Görüldüğü üzere taşınmaz üzerinde bir ayni hak iddiası bulunur, ancak bu hakkın ya da iddianın henüz tescili mümkün değildir. Bu süreçte kanun koyucu geçici tescil şerhi verilebileceğini öngörmüş ve bu sayede sicil dışı ayni hak sahibi korunmuştur¹⁰⁶. Bu yönde bir geçici tescil şerhinin verilebilmesi için tüm ilgililerin rızası aranır¹⁰⁷. Rızanın alınamaması halinde ise TMK m. 1011/III uyarınca istem üzerine *“hâkim, tarafları dinleyerek veya dosya üzerinde inceleme yaparak şerhe konu olan hakkın varlığının kabul edilebileceği kanaatine varırsa, şerh kararı verir. Kararda şerhin etki bakımından süresi ve içeriği belirlenir; gerektiğinde mahkemeye başvurulması için bir süre verilir”*.

¹⁰⁴ Nomer/Ergüne, s. 178; Akçaal, *Eşya*, s. 382; Aybay, s. 13; Antalya, *Eşya*, s. 691.

¹⁰⁵ Aydın Aybay, *Tapu Sicilinde Muvakkat Tescil*, (İstanbul: Ahmet Sait Matbaası, 1962), s. 15, 66; Sirmen, s. 304; Esener/ Güven, s. 215; Nomer/Ergüne, s. 178.; Kübra Ercoşkun Şenol, *UMD* (6 S. 11, 2018)“Geçici Tescil Şerhi”, s. 380; Yusuf Can Delipınar, *Geçici Tescil Şerhi* (İstanbul: On İki Levha, 2022), s. 48.

¹⁰⁶ Esener /Güven, s. 215; Kılıçoğlu, *Eşya*, s. 163.

¹⁰⁷ Kanundaki tüm ilgililer ifadesinden kasıt, yolsuz olduğu iddia edilen sicilde bu haliyle hak sahibi olarak görünenler ile verilecek şerhten zarar görebilecek herkestir. Diğer bir ifadeyle şerhe konu taşınmaz üzerinde ayni veya kişisel hakkı bulunan, hakkı etkilenen herkestir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Ercoşkun Şenol, s. 392; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 309; Delipınar, s. 156; Kılıçoğlu, *Eşya*, s. 164.

Şerhin verilebileceği diğer bir ihtimal ise tasarruf yetkisini belirleyen belgelerin eksik olması halidir. Buna göre noksanlıkların daha sonra tamamlanmasına imkan bulunuyorsa TMK m. 1011 ve TMK m. 1016 uyarınca geçici tescil şerhi verilebilir. Bunun için tescil işleminin hukuki sebebine ilişkin belgelerde eksiklik bulunmaması gerekir, aksi halde, yukarıda açıklanmış olduğu gibi, istem reddedilir. Aynı şekilde bu şartta da şerh verilebilmesi için sicilde görülen malikin veya diğer ilgililerin rızası veya hakim kararı aranır.

2. Geçici Tescil Şerhinin Hukuki Niteliği ve Etkisi

Aynı hak iddiasının güvence altına alınması için verilen geçici tescil şerhi, sicil dışı hak sahibini iyiniyetli üçüncü kişilerin kazanımına karşı koruyabilmek için, mevcut durumu alenileştirir. Geçici tescil şerhi verildikten sonra taşınmaz üzerinde işlem yapan üçüncü kişiler bu durumu bilmediklerini, iyiniyetli olduklarını ileri süremez¹⁰⁸. Böylece şerh, üçüncü kişilerin iyiniyet iddiasını ortadan kaldırır. Buna göre üçüncü kişiler, TMK m. 1023'e göre yolsuz tescile güvenerek geçici tescil şerhi ile bağdaşmayan ölçüde kazanımlarının korunmasını talep edemeyecektir¹⁰⁹. Bununla birlikte, şerhin iyiniyeti ortadan kaldırmasının bir başka etkisi olarak, TMK m. 712'ye göre üçüncü kişiler olağan kazandırıcı zamanaşımı ile de hak kazanamayacaktır¹¹⁰.

¹⁰⁸ Aybay, *Muvakkat*, s. 65; Sirmen, s. 302; Delipınar, s. 183; Akçaal, *Eşya*, s. 383; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 292.

¹⁰⁹ Aybay, *Muvakkat*, s. 66; Sirmen, s. 302; Esener/Güven, s. 217; Nomer/Egüne, s. 180; Delipınar, s. 182 vd.; Akçaal, *Eşya*, s. 382.

¹¹⁰ Delipınar, s. 183.

Eksik belgelerin tamamlanması için verilen geçici tescil şerhi ise, belgenin tamamlanmasıyla birlikte geçici tescil şerhinin verildiği andan itibaren kesin tescilin etki etmesini sağlar^{111 112}.

Geçici tescil şerhinin verilmesi tapuyu işleme kapatan, malikin taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunmasını engelleyen bir etkiye sahip değildir¹¹³. Nitekim şerh ile bağdaşan veya bağdaşmayan işlemler yapılmaya devam edebilir. Geçici tescil şerhi ile ilgili olmayan, diğer bir ifadeyle geçici tescil şerhinin sağladığı korumayla uyumlu, şerh ile bağdaşan diğer hakların tescili, devri ve tapuda yapılacak diğer işlemler şerhten etkilenmez¹¹⁴. Ancak yukarıda ifade edildiği gibi şerh sadece geçici tescil şerhi ile korunan hakka ilişkin iyiniyeti ve tapu siciline güven ilkesinin sağladığı korumayı ortadan kaldırdığından gerçek malikin, başka bir deyişle sicil dışı aynı hak iddia edenin, hakkı korunur, üçüncü kişinin şerh ile bağdaşmayan işlemler hükümsüz kalır.

3. Geçici Tescil Şerhinin Süresi ve Terkini

TMK m. 1011/II hükmüne göre “*Şerhin konusu olan hak sonradan gerçekleşirse, şerh tarihinden başlayarak üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir*”. Bu hükmü TST m. 51/2 ile birlikte değerlendirdiğimizde şerh isteminin veya şerhe ilişkin mahkeme kararının yevmiye defterine yazıldığı tarihin ve yevmiye numarasının kesin tescil olarak

¹¹¹ Sirmen, s. 303; Akçaal, *Eşya*, s. 383; ; Nomer/Egüne, s. 180.

¹¹² Geçici tescilin etkilerini ayrı ayrı incelemeyip, her iki halinin de hüküm ve etkilerini aynı şekilde açıklayan görüş için bkz. Delipınar, s. 181; Esener/Güven, s. 217.

¹¹³ Reisoğlu, s. 190; Aybay, *Muvakkat*, s. 67; Nomer/ Ergüne, s. 180; Delipınar, s. 185 vd.; Ercoşkun Şenol, s. 389, 399; Ethem Saba Özmen/ Gülşah Sinem Aydın “Tapu İptal Davası Olarak Yanlış Adlandırma ile Açılan Davalar (Tescili İsteme Davası/Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi Davası)” *İBD* s. 213, 214; Antalya, *Eşya*, s. 693.

¹¹⁴ Aybay, *Muvakkat*, s. 70.

etki edeceği anlaşılr¹¹⁵. Geçici tescil şerhinin etkisini göstermeye başladığı zaman ise bu andır. Bununla birlikte geçici tescil şerhi belirli bir süre için verilir. Mahkeme kararında şerhin etki bakımından süresinin belirleneceği TMK m. 1011/3'te düzenlenmiştir.

Belirtilen sürenin dolması ya da kesin tescilin yapılması halinde TST m. 69/3 kıyasen uygulanır ve malikin talebiyle geçici tescil şerhi terkin olunur¹¹⁶.

C. Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh

1. Tasarruf Yetkisi

a. Tasarruf Kavramı

Tasarruf kavramının bu çalışma bağlamına en yakın sözlük anlamı “*Bir şeye sahip olma ve onu istediği gibi kullanma yetkisi*”¹¹⁷ olarak karşımıza çıkar. TMK incelendiğinde Aile Hukuku’nu düzenleyen ikinci kitap hükümlerinde, örneğin m. 199, m. 223, m. 242, m. 244, m. 257, m. 262, m. 263, m.267’de kullanılan tasarruf ifadesi, tasarruf işlemine işaret eder. Miras Hukuku’nu düzenleyen üçüncü kitap hükümlerinde ise ölüme bağlı tasarruflar düzenlenmiş ve bu çerçevede tasarruf ehliyeti, tasarruf özgürlüğü, tasarruf edilebilir kısım, tasarruf çeşitleri ele alınmıştır. Eşya Hukuku’nun düzenlendiği dördüncü

¹¹⁵ Yukarıda daha önce açıldığı gibi TST m. 23/1 ve TST m. 27/1-1 ile birlikte değerlendirildiğinde yevmiye defterine işlenme tarih, saat ve numarası sicile yapılan işlemlerde esas alınır, bkz. dn. 49. Burada da aynı durum geçerlidir. Ancak öğretilde bunu eleştiren görüşler bulunmaktadır bkz. Delipınar, s. 184, 185.

¹¹⁶ Eski Tapu Sicili Nizamnamesi m. 83’te geçici tescil şerhi verilmiş hakka ilişkin kesin tescilin gerçekleşmesi veya buna dair sürenin dolması halinde terkinin re’ sen yapılacağı düzenlenmekteydi. Ayrıntılı bilgi için bkz. Aybay, *Muvakkat*, s. 82 vd. Ancak yürürlükteki TST’de bu yönde bir hüküm bulunmamaktadır. Buna karşın TST m. 51/2’nin “*Kesin tescil, terkin olunacak geçici tescil şerhinin tarih ve yevmiye numarası ile yapılır.*” cümlesi gereği terkinin re’ sen yapılacağı yönünde bkz. Sirmen, s. 232.

¹¹⁷ TDK sözlük (<https://sozluk.gov.tr/>, 01.05.2025). Sözlük’te belirtilen diğer anlamlar “(isim, ekonomi) tutum; (isim, ekonomi) para, mal vb. biriktirme”.

kitapta ise tasarruf ifadesinin anlamı madde özelinde değerlendirilmelidir. Örneğin eklentiye dair TMK m. 686' daki tasarruflardan kasıt hem tasarruf işlemleri hem borçlandırııcı işlemlerdir. Taşınmaz mülkiyetinin tapuya tesciline ilişkin m. 705 ise tasarruf işlemi demektedir ve bunu kastetmektedir. TMK m. 1015 ve m. 1016 için ise tasarruf ifadesinin tapu kütüğüne yapılan işlemleri işaret ettiği görülür¹¹⁸.

Teknik anlamıyla tasarruf, doğrudan hakka veya hukuki ilişkiye etki ederek malvarlığının aktifini azaltan işlemlerdir¹¹⁹. Buna göre tasarruf işlemleri tasarrufta bulunanın malvarlığının aktifindeki bir hakka etki ederek o hakkı sınırlar, değiştirir, sona erdirir veya bir başkasına devredilmesini sağlar¹²⁰. Bir hakka doğrudan etki ettiği için, ilgili hakkın ne olduğunun, o hakka ne şekilde etki ettiğinin açık ve belirli olması gerekir. Bu durum tasarruf işlemlerinde belirlilik ilkesi olarak adlandırılır¹²¹. Tasarruf işlemleri tek taraflı veya sözleşme niteliğinde olabilir¹²².

Tasarruf işlemlerine öncelik ilkesi hakimdir¹²³. Buna göre zamansal olarak ilk yapılan tasarruf işleminin önceliği olacaktır. Bu ilkenin etkisi tasarruf işlemlerinin aktifteki azalmaya sebep olmaları sonucunda sonraki tasarruf işlemlerini engellemeleri

¹¹⁸ Ayrıntılı değerlendirme için bkz. Doğan, s. 16, 18 vd.

¹¹⁹ Kudret Ayiter, *Medeni Hukukta Tasarruf Muameleleri*, (Ankara: İstiklal, 1953), s. 17, 39; Murat Doğan, *Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlamasının Şerhi* (Ankara: Seçkin, 2004), s. 13, 17; Kemal Gözler, *Hukukun Temel Kavramları* (Bursa: Ekin, 2017), s. 148; Özcan Karadeniz Çelebican, *Roma Hukuku*, (Ankara: Turhan, 2014) s. 197; Aybay, s. 42; Mustafa Dural /Suat Sarı, *Türk Özel Hukuku C. I* (İstanbul: Filiz, 2016), s. 209 vd.; Oğuzman/Barlas, s. 183 vd; Eren, *Borçlar*, 173; Antalya, *Eşya*, s. 164.

¹²⁰ Dural /Sarı, s. 209, 219 vd.; Oğuzman/Barlas, s. 183 vd; Eren, *Borçlar*, s. 173, 174; Antalya, *Eşya*, s. 165; Delipinar, s. 117; ; Kemal Tahir Gürsoy, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Ankara, 1966), s. 81; s. Velidedeoğlu/Esmer, s. 31.

¹²¹ Eren, *Borçlar*, s. 177; Antalya, *Eşya*, s. 166.

¹²² Ayiter, s. 29 vd., Doğan, s. 17; Eren, *Borçlar*, s. 173; Dural /Sarı, s. 210.

¹²³ Doğan, s. 18; Eren, *Borçlar*, s. 175;

veya sınırlamaları ile gündeme gelir. Şöyle ki, tasarruf sahibi hakkı devreder veya sona erdirirse aynı hakka dair tekrar başka bir tasarruf işleminde bulunamaz. Çünkü öncelik ilkesi gereği ilk yapılan işlem geçerli olacaktır¹²⁴. Tasarruf işlem, borçlandırıcı işlemin ifasını yerine getiren bir işlemdir¹²⁵.

Çalışma konumuzda sıklıkla bahsi geçtiği gibi örneğin bir taşınmazın devrine ilişkin tasarruf işleminin geçerli olabilmesi, TMK m. 1016 ve m. 1024 uyarınca bu tasarrufa sebep olan borçlandırıcı işlemin de geçerli olmasına bağlıdır.

Tasarruf işlemleri alacağın devri, borcun ibrası gibi borçlar hukukuna dair olabilir. Ancak çoğunlukla mülkiyetin devri, sınırlı ayni hak tesis edilmesi, tescil talebi gibi eşya hukukuna dair ayni işlemlerdir. Burada tasarruf işlemlerinin aleniyet ilkesi ön plana çıkar¹²⁶.

b. Tasarruf Yetkisi

Bir kişinin, bir hakka doğrudan doğruya etki edebilmesine tasarruf yetkisi denir¹²⁷. Tasarruf işleminin hüküm ve sonuçlarını doğurabilmesi için işlem anında¹²⁸ tasarrufta bulunanın bu yetkiyi haiz olması gerekir¹²⁹. TMK m. 9 ve devamına göre hukuki işlem yapabilmek için fiil ehliyeti gerekir. Ancak tasarruf işlemi yapabilmek için fiil ehliyetinin

¹²⁴ Doğan, s. 18; Eren, *Borçlar*, s. 175

¹²⁵ Doğan, s. 18; Eren, *Borçlar*, s. 178; Antalya, *Eşya*, s. 166; Dural /Sarı, s. 210; Delipinar, s. 115.

¹²⁶ Antalya, *Eşya*, s. 166; Eren, *Borçlar*, s. 177.

¹²⁷ Eren, *Borçlar*, s. 175; Doğan, s. 23; Oğuzman/Barlas, s. 211; Ayiter, s. 117; Murat Doğan/ İsmail Atamulu, / Şahan, Gökhan *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Ankara: Seçkin, 2023), s. 103.

¹²⁸ Kastedilen borçlandırıcı işlemin yapılma anı değil, tasarruf işleminin yapılma anıdır. Bkz. Eren, *Borçlar*, s. 176.

¹²⁹ Aybay, s. 43; Eren, *Borçlar*, s. 178; Dural/Sarı, s. 220; Oğuzman/Barlas, s. 211; Doğan, s. 22; Antalya, *Eşya*, s. 165, , Erol Cansel, *Tapu Siciline İtimat Prensibi*, (Ankara: Ajans Türk:,1964), s. 109.

varlığı tek başına yeterli değildir¹³⁰. Tasarruf yetkisi, kişinin hakka doğrudan etki edip edemeyeceğini açıklayan daha özel bir kavramdır^{131 132}.

Kural olarak tasarruf işlemini, tasarruf yetkisine sahip olan kişi yapabilir¹³³. Tasarruf yetkisi ise kural olarak hak sahibindedir. Hak sahibi, hakkını dilediği şekilde tasarruf işlemine konu yapabilir¹³⁴. Hak sahibinin tasarruf yetkisinin kısıtlanması hali ise istisnadır¹³⁵.

Tasarruf yetkisi, tasarrufa elverişli haklarda örneğin mülkiyet hakkında gündeme gelir. Mülkiyet hakkı TMK m. 683/I'e göre sahibine kullanma, yararlanma ve tasarruf

¹³⁰ Dural/Öğüz, s. 22; Ayiter, s. 118; Delipınar, s. 117; Cansel, s. 109; Osman Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: V/1,1*,(Ankara: Seçkin, 2019), s. 52.

¹³¹ Oğuzman / Seliçi / Oktay - Özdemir, *Kişiler*, s. 51; Dural / Öğüz, s. 50, 51; Doğan, s. 23; Delipınar, s. 118; Cansel, s. 109; Doğan/ Atamulu/ Gökhan, s. 109.

¹³² Tasarruf yetkisi ve fiil ehliyeti aynı anlama gelmediği gibi tasarruf ehliyeti ve tasarruf yetkisi de birbiri ile karıştırılmamalıdır. Tasarruf ehliyeti fiil ehliyetinin bir türüdür, genel bir kavramdır. Kişinin tasarruf işlemini yapabilmek için gerekli şartları taşıyıp taşınamasıyla ilgilidir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Dural / Öğüz, s. 50 vd.; Doğan, s. 24; Cansel, s. 109, 110; Ayiter, s. 118 vd.; Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *Medeni Hukukta Tasarruf İşlemi Kavramı*, (İstanbul: On İki Levha, 2014) s. 346 vd.; Rona Serozan/ İlkay Engin/ Yeşim M. Atamer, *Serozan Medeni Hukuk*, (İstanbul: On İki Levha, 2024) s. 432; Velidedeoğlu/ Esmer, s. 68; Erol Cansel/Çağlar Özel, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. 1*, (Ankara: Seçkin, 2017) s. 234.

¹³³ Doğan, s. 33; Oğuzman/ Öz, s. 255, 272; Andreas Furrer /Markus Muller-Chen/Bilgehan Çetiner, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (İstanbul: On İki Levha, 2021), s. 37.

¹³⁴ Doğan, s. 26; Esener/Güven, s. 210; Furrer/Muller-Chan/Çetiner, 37.

¹³⁵ Ayiter, s. 133, 135.

yetkisi¹³⁶ tanır. Tasarruf yetkisi kural olarak maliktedir¹³⁷. Bununla birlikte bu kuralın istisnaları bulunur. Hak sahibinin tasarruf yetkisi bazı durumlarda kısıtlanmış olabilir. Örneğin İcra İflas Kanunu m. 191’de belirtildiği üzere müflisin iflas masasına dahil olan malları üzerinde tasarruf yetkisi kısıtlanmıştır, masa malları üzerinde tasarruf ve temsil yetkisi artık iflas idaresindedir¹³⁸. Müflisin malları üzerinde yaptığı tasarruflar alacaklıya karşı hükümsüzdür. Ancak burada dikkat edilmesi gereken, hak sahibinin tasarruf yetkisi sadece kanunla sınırlandırılabilir¹³⁹.

Tasarruf yetkisini haiz olmayan kişinin yaptığı işlemler kural olarak geçersizdir¹⁴⁰. Bazı durumlarda ise tasarruf yetkisi olmayan kişinin yaptığı tasarruf işlemleri geçerli sonuç doğurabilir. Buna göre tasarruf yetkisi eksikliğini bilmeyen ve gerekli özeni göstermesine rağmen bilebilecek durumda olmayan iyiniyetli üçüncü TMK m. 1023 gereği tasarrufa konu hakkı kazanabilir¹⁴¹. Örneğin tapu siciline hata ile malik olarak kaydedilmiş kişinin tasarruf yetkisine sahip olmadığı halde yaptığı işlemler

¹³⁶ Roma Hukuku’nda da benzer şekilde mülkiyet hakkının malike *ius ütendi* (kullanma yetkisi) , *ius fruendi* (yararlanma yetkisi), *ius abutendi* (tasarruf yetkisi) hakkı tanıdığı kabul edilir Tasarruf kavramı Roma Hukuku’ndaki *abusus* kavramına karşılık gelir, bkz. Erdoğan, s. 37; Gözler, *Kavram*, s. 277.

¹³⁷ Esener/Güven, s. 211; Cansel, s. 32, 109; Ayiter, s. 117; Kemal Tahir Gürsoy, *Türk Eşya Hukukunda Zilyetlik ve Tapu Sicili*, (Ankara: Sevinç Matbaası, 1970), s. 291.

¹³⁸ Şanal Görgün /Levent Börü / Merhmet Kodakoğlu, *İcra ve İflas Hukuku* (Ankara: Seçkin, 2024), s. 568; Hakan Pekcanitez /Oğuz Atalay / Meral Sungurtekin Özkan /Muhammet Özekes, *İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı* (İstanbul: On İki Levha, 2024), s. 408, 452; İbrahim Aşık / Yakup Oruç / Ozan Tok / Faruk Saçar, *İcra ve İflas Hukuku* (Ankara: Seçkin, 2024), s. 593; Ramazan Arslan /Ejder Yılmaz /Sema Taşpınar Ayvaz /Emel Hanağası, *İcra ve İflas Hukuku* (Ankara: Yetkin, 2024), s. 610.

¹³⁹ Doğan, s. 23, Eren, *Borçlar*, s. 176; Delipınar,

¹⁴⁰ Oğuzman/ Barlas; s. 212;

¹⁴¹Dural/Sarı, s. 236; Delipınar, s. 118; Doğan, s. 24; Cansel, s. 32, 114; Görkem Çetin, *Yolsuz Tescil Kavramı ve Türleri*, (İstanbul: On İki Levha, 2019), s. 66.

karşısında sicile güvenen iyiniyetli üçüncü kişi aynı hakkı kazanır. Başka bir şekilde, TMK m. 988’de düzenlenen emin sıfatıyla zilyetlik de tasarruf yetkisi olmayan kişinin ile yapılan işlemin geçerli sonuç doğurduğu hale örnektir. Madde hükmünde açıkladığı üzere *“Bir taşınırın emin sıfatıyla zilyedinden o şey üzerinde iyiniyetle mülkiyet veya sınırlı aynî hak edinen kimsenin edinimi, zilyedin bu tür tasarruflarda bulunma yetkisi olmasa bile korunur”*. Diğer bir ihtimalde ise tasarruf yetkisi olmadan tasarruf işlemi yapan kişi sonradan tasarruf yetkisini kazanmışsa yaptığı işlem geçerli olacaktır¹⁴². Tasarruf yetkisi olmayan kişinin yaptığı tasarruf işlemine sonradan hak sahibi tarafından icazet verilirse de işlem geçerli hale gelebilir¹⁴³.

2. Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanması

a. Genel Olarak Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanması

Tasarruf yetkisi yukarıda tanımlanmış olup¹⁴⁴ hakka doğrudan etki edebilme yetkisini, başka bir ifadeyle tasarruf işlemine konu yapabilme yetkisini ifade eder. Bir tasarruf işleminin geçerli şekilde yapılabilmesi için kişinin TMK m. 9 vd. uyarınca fiil ehliyetinin yanı sıra tasarruf yetkisine de sahip olması gerekir. Tasarruf yetkisi bazı hallerde kanun ile kısıtlanmış olabilir¹⁴⁵.

Kanunun öngörmediği bir tasarruf yetkisi kısıtlaması taraflar arasında sözleşme ile de gündeme gelemez¹⁴⁶. Bu kural BGB m. 137’de açıkça düzenlenmiş olmakla birlikte TMK veya mehzaz kanun ZGB bu yönde bir tasarruf yasağı kuralı getirmemiştir. Ancak hukuk kuralları bir bütün olarak yorumlanacağından TMK m. 23/I *“Kimse, hak ve fiil*

¹⁴² Dural/Öğüz, *Kişiler*, s. 51; Delipınar, s. 118; Cansel, s. 33; Doğan, s. 24; Ayiter, s. 128.

¹⁴³ Ayiter, s. 134; Doğan, s. 24; Delipınar, s. 119; Eren, *Borçlar*, s. 176.

¹⁴⁴ Bkz. ,Birinci Bölüm, II. C.1.b.

¹⁴⁵ Doğan, s. 23, 30; Ayiter –Tasarruf; Eren, *Borçlar*, s. 176; Delipınar, ; Cansel, s. 109;

¹⁴⁶ Doğan, s. 30; Ayiter, s. 135.

ehliyetlerinden kısmen de olsa vazgeçemez” ve TBK m. 27/I “Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür” düzenlemeleri uyarınca kişilerin kendi aralarındaki hukuki işlemlerle tasarruf yetkilerinden vazgeçemeyecekleri, tasarruf yetkisine dair kısıtlamaların sadece kanun koyucu tarafından getirilebileceği sonucuna varılır¹⁴⁷.

b. Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanmasının Hüküm ve Sonuçları

Tasarruf yetkisinin kısıtlanması kavramı bazı durumlar için hak sahibinin tasarruf yetkisinin daraltılması bazı durumlarda ise tamamen kaldırılması anlamında kullanılır¹⁴⁸. Tasarruf yetkisinin daraltılmış olması ya da tamamen kaldırılmış olması bu kısıtlamaya rağmen işlem yapılıp yapılamaması veya yapılmış olan işlemin geçerli bir sonuç doğurup doğurmayacağı noktasında önem taşır.

Kural, hak sahibinin tasarruf yetkisine de sahip olmasıdır. Ancak tasarruf yetkisinin kısıtlanması hali buna istisna oluşturur. Tasarruf yetkisine dair kısıtlamalar üçüncü kişilerin korunması için verilir¹⁴⁹. Buna göre tasarruf yetkisi olmadan yapılan işlemler hükümsüzdür, böylelikle lehine tasarruf kısıtlaması verilen üçüncü kişi

¹⁴⁷ BGB m 137, tarafların hukuki işlemle hak üzerindeki tasarruf yetkisinin kaldırılamayacağını veya sınırlandırılmayacağını düzenleyen hükmünün devamında tarafların bu yönde bir sözleşme yapmış olmaları halinde ise tasarrufta bulunmama yükümlülüklerinin geçerli olacağını belirtir. Buna göre sözleşme taraflarına tasarrufta bulunmama borcu yükler ancak buna rağmen yapılan işlemi etkisiz hale getirmez. Sonuç olarak tasarruf işlemi yapılmasını engellemez ancak tarafın borca aykırılık gereği tazminat sorumluluğu gündeme gelir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Doğan, s. 30; Ayiter, s. 135; Tekinay, s. 2, Cansel, s. 111.

¹⁴⁸ Doğan, s. 31; Gümüş, *Şerh*, s. 9, 10. Ethem Saba Özmen, , “Türk Hukukunda Hacizlerin Şerhle Kazandığı Hukuki Nitelik ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçların İrdelenmesi” *ABY* (1991), s. 186, 187.

¹⁴⁹ Dural/Öğüz, *Kişiler*, s. 51.

korunmuş olur. Ancak bu halde kural olarak lehine tasarruf kısıtlaması verilmiş üçüncü kişinin icazeti işlemi geçerli kılmaya yeter¹⁵⁰. Kısıtlamanın kaldırılmasıyla birlikte tasarruf yetkisinin sonradan kazanılması da işlemi geçerli hale getirir¹⁵¹.

Teknik anlamda tasarruf yetkisinin kısıtlanması, hak sahibi kişiden kaynaklanan durumları ifade eder¹⁵². Belirli bir hukuki sebepten doğmalı ve belirli bir kişiyle olan ilişkilerden kaynaklanmalıdır. Örneğin TMK m. 194'te düzenlenen aile konutuna dair tasarruf yetkisi kısıtlaması kişinin evli olması halinde eşinin rızası olmadan maliki olduğu konut üzerinde tasarruf edemeyeceğine yöneliktir. Aileyi ve aile birliğini korumaya yönelik getirilmiş bir korumayı ifade eder. TMK m. 223/II aksi öngörülmedikçe, diğer eşin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu maldaki payı üzerinde tasarruf yetkisini kısıtlayan bir hükümdür. Yine kişilerin evli olmaları durumundan kaynaklanan ve evlilik birliğini korumayı amaçlayan bir düzenlemedir.

Hak üzerinde tasarruf etmeye yönelik bir kısıtlama hakkın niteliğinden de kaynaklanıyor olabilir. Örneğin oturma hakkı, intifa hakkı gibi şahıs lehine kurulmuş irtifak hakları üzerinde tasarruf edilemez, başkasına devredilemez. Ancak bu hal çalışma konumuzu oluşturan tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına teknik olarak vücut vermez¹⁵³.

Benzer şekilde eşyanın niteliği gereği üzerinde tasarruf edilemiyor olabilir. Örneğin TMK m. 715 hükmü uyarınca sahihsiz yerler ve yararı kamuya ait mallar üzerinde hüküm ve tasarruf yetkisi sadece devlete tanınmıştır. Diğer kişilerin bu yerler ve

¹⁵⁰ Dural/Öğüz, *Kişiler*, s. 51

¹⁵¹ Tasarruf ehliyeti ve tasarruf yetkisinin farkları için bkz. Mustafa Dural/Tufan Öğüz, *Türk Özel Hukuku C. II*, (İstanbul: Filiz, 2016), s. 51; Vardar Hamamcıoğlu, s. 347, Serozan/Engin/Atamer, s. 432.

¹⁵² Cansel, s. 34; Doğan, s. 27, 30.

¹⁵³ Doğan, s. 29; Ayiter, s. 138; Cansel, s. 111.

mallar üzerinde tasarrufta bulunamaması eşyanın niteliğinden kaynaklanır ve teknik anlamıyla tasarruf yetkisinin kısıtlanması değildir.

Mülkiyet hakkının kanun tarafından doğrudan kısıtlandığı durumlar da mevcuttur. Örneğin, TMK m. 732 paylı mülkiyette paydaşın önalım hakkı, malikin mülkiyeti üzerindeki tasarruf yetkisine dair bir kısıtlamadır. TMK m. 737 vd. ise komşu hakkını düzenler. Buna göre taşınmazını komşuları rahatsız edecek taşkınlıkta kullanmaktan kaçınma yükümlülüğü yüklenerek malikin taşınmazı üzerinde dilediği gibi tasarruf etme hakkı kısıtlanmıştır. Öğretide kanundan doğan kısıtlamaları teknik anlamda tasarruf yetkisi kısıtlaması olarak kabul etmeyen görüş bulunur¹⁵⁴. Çünkü kanunun tasarruf yetkisi üzerinde getirdiği kısıtlama kendiliğinden mevcuttur, hak sahibi kişiden kaynaklanan bir sebep bulunmaz. Gerçekten de bu kısıtlamalar etki ve sonuçlarını tapuya şerh verilmesi gerekmeksizin iyiniyetli üçüncü kişilere karşı doğurur¹⁵⁵. Dolayısıyla tasarruf yetkisi kısıtlamalarında bu ayrımı gözeten görüşe göre sayılan hallerin hiçbiri kastedilen teknik anlamda tasarruf yetkisi kısıtlaması değildir. Biz bahsi geçen düzenlemelerin, örneğin önalım hakkının, ayrı tutulmasında pratik fayda olmaması sebebiyle böyle bir ayrıma gerek görmeksizin tasarruf yetkisi kısıtlaması olarak kabul ediyoruz.

Aşağıda TMK ve diğer kanunlarda öngörülen tasarruf yetkisi kısıtlamaları ve buna dair verilen şerhler ayrı ayrı incelenmiş ve bunun sonucunda hak sahibinin tasarruf kısıtlaması karşısında yapılan işlemin geçerli olduğu haller, geçersiz olduğu haller, lehine kısıtlama kararı verilen kişinin rızasının etkisi ve tapuyu kilitleyip kitlemediği her biri özelinde tartışılmıştır.

¹⁵⁴ Cansel, s. 34, 110; Doğan, s. 30, 37 vd.

¹⁵⁵ Çiğdem Kırca, “Önalım Hakkı Konusunda Medeni Kanundaki Değişiklikler”. *Prof. Dr. Ömer Teoman’a 55. Yaş Günü Armağanı C. 2*, (İstanbul: Beta, 2002), s. 1180.

3. Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh

Kural olarak hak sahibinde bulunan tasarruf yetkisi istisnai olarak sınırlandırılabilir. Bu durumda taşınmaz üzerinde hak sahipliği iddiasında bulunan kişinin korunmasını sağlamak amacıyla tapu siciline verilen şerh tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhtir. Bu şerh tasarruf yetkisi kısıtlandıktan sonra bu hali açıklamak üzere verilebileceği gibi, tasarruf yetkisinin kısıtlanmasında kurucu özellik de taşıyabilir¹⁵⁶.

Tasarruf yetkisini kısıtlayan hallerin şerh verilebilmesi için mevzuatta sayılmış olması gerekir¹⁵⁷. TMK m. 1010/I’de yer alan düzenlemeye göre “1. *Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları,*

2. *Haciz, iflâs kararı veya konkordato ile verilen süre,*

3. *Aile yurdu kurulması, artmirasçı atanması gibi şerh verilmesi kanunen öngörülen işlemler*” sicile şerh verilecek tasarruf kısıtlamalarından sayılmıştır. Düzenlemenin ZGB m. 960 ile büyük ölçüde örtüştüğü görülür¹⁵⁸.

Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler kanunda sınırlı sayıda sayılmıştır, diğer bir ifadeyle kanunun şerh verilebileceğini düzenlemediği bir husus şerh verilemez¹⁵⁹. Ancak kanun koyucu TMK m. 1010/I ilk cümlesinde “*Aşağıdaki sebeplere dayanan tasarruf yetkisi kısıtlamaları, tapu kütüğüne şerh verilebilir*” denilmek suretiyle sınırlı bir sayma

¹⁵⁶ Sirmen, s. 219 vd; Akçaal, *Eşya*, s. 377 vd;

¹⁵⁷ Doğan, s. 35.

¹⁵⁸ İflas ve yeniden yapılandırma kararlarının şerh edilmesi ZGB m. 960 kanun hükmünden 16.12.1994 tarihli değişiklik ile çıkarılmıştır. Aile yurdu ise ZGB m. 960 kanun hükmünden 26.06.1998 tarihli değişiklik ile çıkarılmıştır.

¹⁵⁹ Pfammatter Aron, (Kren Kostkiewicz Jolanta/Wolf Stephan/Amstutz Marc/Fankhauser Roland (Hrsg.)), *Orell Füssli Kommentar ZGB Kommentar*, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 4. Aufl., Zürich 2021, Art. 960 N 8, s. 2186.

iradesi olduğunu ortaya koymuştur. Aynı fıkranın son bendinde “(...) *gibi şerh verilmesi kanunen öngörülen işlemler*” ifadesiyle bu fıkra da sayılanlarla şerh verilebilecek hususların tükenmediğini, kanunda öngörülmüş olmak kaydıyla farklı konularda da tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhi verilebileceğini açıklığa kavuşturmuştur. Aşağıda açıklandığı üzere Türk Medeni Kanunu’nun farklı hükümlerinde ve başka kanunlarda öngörülmüş tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhleri mevcuttur¹⁶⁰.

TMK m. 1010’da öngörülmüş şerhler taşınmazlar üzerindeki tasarruf yetkisinin nasıl kısıtlanacağına dairdir. Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler, TMK m. 1009 kişisel hakların şerhi ve TMK m. 1011 geçici tescil şerhleri gibi sınırlı sayıda sayılmıştır¹⁶¹. Bu şerhler taşınmazı veya tapuya kayıtlı sınırlı ayni hakkı sonradan edinen her üçüncü kişiye karşı ileri sürülebilir bir etki doğurur¹⁶². Sonuç olarak tasarruf yetkisini kısıtlayan şerh, malikin tasarruf yetkisini kısıtlayarak taşınmaz üzerinde hak iddia eden sicil dışı kişilerin korunmasını sağlar¹⁶³.

Tasarruf yetkisi kısıtlanmasına dair şerhin açıklandığı temel hüküm TMK m. 1010 olmakla birlikte, şerhi mümkün tasarruf yetkisi kısıtlamaları bu maddede sayılanlarla sınırlı değildir. Madde metninden de anlaşıldığı üzere mevzuatın farklı maddelerinde şerh verilmesi öngörülen başka işlemler de bulunmaktadır. Örneğin; TMK m. 194/III aile konutu, TMK m. 199/III eşlerden birinin istemiyle ailenin ekonomik varlığının korunması amacıyla tasarruf yetkisinin kısıtlanması, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk

¹⁶⁰ Bkz. İkinci Bölüm vd.

¹⁶¹ Aynı şekilde ZGM m. 959 ve m. 961 hk. bkz Aron, *Orell Füssli Kommentar*, s. 2186.

¹⁶² Aron, *Orell Füssli Kommentar*, 2187; Deillon-Schegg Bettina, (Arnet Ruth/Breitschmid Peter/Jungo Alexandra (Hrsg.)), *Sachenrecht Art. 641-977 ZGB – Art. 1-61 SchlT ZGB, 4 Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (CHK), - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*. Aufl., Zürich - Basel - Genf 2023, Art. 960 N 1, s. 948; Sirmen, s. 292 .

¹⁶³ Kılıçoğlu, *Eşya*, s. 156.

Kanunu¹⁶⁴ m. 17/B /2 taşınmazın aynına yönelik uyuşmazlıklarda arabuluculuk süreciyle sınırlı olarak tasarruf yetkisinin kısıtlanması, Türk Ticaret Kanunu¹⁶⁵ m. 128/2 şirkete sermaye olarak taşınmazın konulduğu durumda taşınmaz üzerinde tapuya şerh verilmesi gibi haller farklı hukuki sebeplerden doğarak mevzuatta dağınık şekilde karşımıza çıkmaktadır.

TST m. 48 tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler için aranacak belgeleri sıralamıştır. Bunu yaparken, haciz, ihtiyati haciz, önmirasçı ataması, çekişmeli hakların korunması halleri tasarruf yetkisini kısıtlayan hallere örnek olarak gösterilmiştir. TST m. 49 ise TMK’de kullanılmamış bir ifade kullanarak “*tasarruf hakkını yasaklayan şerh*” kavramına ilişkin aranacak belgeleri düzenlemiştir. Buna göre ihtiyati tedbir, kamu haczi veya iflas ve konkordato için verilen sürenin şerhi, aile konutu, aile yurdu, eşlerden birinin tasarruf taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisinin kaldırılması “*yasaklayıcı şerh*” olarak örneklemeye sayılmıştır.

Mülkiyet hakkının kısıtlanmasına ilişkin bazı tasarruf yetkisi kısıtlamaları ise doğrudan kanunda düzenlenmiştir. Bu hallerde şerh verilmese de üçüncü kişilere karşı hüküm ve sonuçlarını doğurur. Zira kanun bu hallere bizzat sonuç bağlamıştır. Kanundan doğan bu gibi kısıtlamalarda TMK m. 731/I uyarınca tescil edilmesi ya da şerh verilmesi gerekmez.

TMK m. 552 vasiyeti yerine getirme görevlisi atanmasıyla mirasçıların tasarruf yetkisinin kısıtlanmış olması veya TMK m. 223 yasal mal rejimi olan edinilmiş mallara katılma rejiminde eşlerden birinin, diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyeti hakkında tasarrufta bulunamaması halleri ise her ne kadar teknik anlamda tasarruf yetkisinin

¹⁶⁴ 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu (2012), T. C. Resmi Gazete, 28331, 22.06.2012.

¹⁶⁵ 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (2011), T. C. Resmi Gazete, 17846, 14.02.2011.

kısıtlanmasını meydana getirirse de kanun koyucu tarafından şerh verilebileceği düzenlenmediğinden tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhe konu olamazlar.

Hukuk sistemimizde öngörülen her bir tasarruf yetkisini kısıtlayan şerh, sebepleri, etkileri, hükümleri ve benzerleriyle ilişkileri aşağıda ayrı ayrı incelenmiştir.

III. TASARRUF YETKİSİNİ KISITLAYAN ŞERHİN BENZER KURUMLARLA KARŞILAŞTIRILMASI

A. İhtiyati Tedbir ile Karşılaştırılması

1. Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na Göre Geçici Hukuki Korumalar

a. Amacı

Geçici hukuki korumalar ve esasları 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu¹⁶⁶ onuncu kısım m. 389 ile m. 406 arasında düzenlenmiştir. Buna göre geçici koruma; mahkeme önünde görülmekte olan davalarda talepler nihai karara bağlanana kadar geçen sürede talep konusu asıl hak veya şeyin yok olması, zarar görmesi, devredilmesi gibi ihtimallere karşı yaklaşık bir ispat ile koruma ve güvence sağlamak amacıyla alınan tedbirlerdir¹⁶⁷. Yargıtay kararında da tespit edildiği gibi “*Dava yönteminin yasalarla önceden belirlenmiş bir süreci vardır ve bu süreç de ayrıntılı bir incelemeyi gerektirir. Bu süreçlerin tamamlanması aşamasında, hakkın özünün zarar görmemesi için geçici hukuki korumalara hep ihtiyaç duyulmuş ve bu konudaki gereklilik gün geçtikte önem kazanmaktadır. Bazen geçici tedbir taleplerinin karşılanması, asıl yargılamanın önüne*

¹⁶⁶ 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu (2011), T.C. Resmi Gazete, 27836, 04.02.2011.

¹⁶⁷ Evrim Erişir, *Geçici Hukuki Korumanın Temelleri ve İhtiyati Tedbir Türleri*, (İstanbul: On İki Levha, 2013), s. 4, 5; Abdurrahim Karşlı, *Medeni Muhakeme Hukuku*, (İstanbul: Filiz, 2020), s. 733 vd.; Murat Atalı / İbrahim Ermenek/ Ersin Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku* (Ankara: Yetkin, 2024), s. 726; Süha Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku C. II* (Ankara: Yetkin, 2025), s. 223; Postacıoğlu/ Altay, 962.

*geçmektedir*¹⁶⁸. Mahkemeden geçici hukuki koruma talep edilerek; dava konusunun yok olması, zarar görmesi veya kötüniyetli karşı tarafın dava konusu şeyi devretmesi, kaçırması ihtimalleri sonucunda ileride doğabilecek muhtemel zararlar engellenmek istenir¹⁶⁹. Aksi halde davanın sona ermesi beklenecek, makul süre¹⁷⁰ içinde tamamlanamamış davada telafisi güç ya da imkansız zararlar ortaya çıkacak, sonuç olarak hak arama özgürlüğü etkisizleştirilmiş olacaktır¹⁷¹.

Geçici hukuki korumalar, menfaatler arası denge kurarak her iki tarafın da yargılama sonucunda haksız çıkma ve yargılama süresince zarar görme ihtimalleri gözetilerek karara bağlanır¹⁷². Burada dayanak yukarıda belirtildiği üzere Anayasa m. 36 ile tanınan hak arama özgürlüğünün yanı sıra AY m. 13 ile getirilen ölçülülük ilkesidir. Sonuç olarak talepte bulunan kendiliğinden hakkına müdahale edemeyecek ve fakat karşı taraf da yargılamanın esasına ilişkin karar vermenin gerektirdiği zamanı kötüye kullanarak talep sahibini zarara uğratamayacaktır¹⁷³. İşbu dengeler gözetilerek verilen

¹⁶⁸ Yargıtay İBHGK, T. 21.02.2014, E. 2013/1, K. 2014/1 (www.karararama.yargitay.gov.tr, 26.12.2024).

¹⁶⁹ Özekes Muhammet, *Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku C. III* (İstanbul: On İki Levha, 2017), s. 2436; Pekcanitez Hakan/ Atalay Oğuz/ Özekes Muhammet, *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı* (İstanbul: On İki Levha, 2024), s. 585; Tanrıver, *Usul*, s. 202; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s.726.

¹⁷⁰ AİHS m. 6/1 “*Herkes davasının, medeni hak ve yükümlülükleriyle ilgili uyumsuzluklar ya da cezai alanda kendisine yöneltilen suçlamaların esası konusunda karar verecek olan, yasayla kurulmuş, bağımsız ve tarafsız bir mahkeme tarafından, kamuya açık olarak ve makul bir süre içinde görülmesini isteme hakkına sahiptir.(...)*”

¹⁷¹ Pekcanitez/Atalay/Özekes, *Usul*, s. 584; Atalı/ Ermenek/ Erdoğan, *Usul*, s. 727; Tanrıver, s. 203; “[H]ukukî korunma talebini günümüzde, hak arama hürriyetinin en etkin bir “unsuru”, “enstrümanı” ya da “ayrılmaz bir parçası” olarak tanımlanabilir.” Yargıtay İBHGK, T. 21.02.2014, E. 2013/1, K. 2014/1 (www.karararama.yargitay.gov.tr, 26.12.2024).

¹⁷² Pekcanitez/Atalay/Özekes *Usul*, s. 585; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s. 727; Tanrıver, *Usul*, s. 202; Özekes, *Pekcanitez Usul*, s. 2444.

¹⁷³ Pekcanitez/Atalay/Özekes *Usul*, s. 584; Tanrıver, *Usul*, s. 203; Postacıoğlu/ Altay, s. 962.

geçici koruma tedbirleri yasalarda tanınmış olan hakkın uygulanabilir ve kullanılabilir olmasını sağlar.

Geçici hukuki korumaların temel özellikleri; mahkemeden her iki tarafın da talep edebiliyor olmaları, yaklaşık ispatla hızlı, basit ve yerine göre karşı taraf dinlenilmeden incelenerek karar verilebilir olmaları, nihayetinde dava ile amaçlanan asıl hakka yönelik nihai değil geçici bir koruma sağlamalarıdır¹⁷⁴. Geçici hukuki korumalar muhakkak taraf talebi ile ve korumayı gerektirecek bir sebep üzere verilebilir.

b. Türleri

Geçici hukuki korumalar üst bir kavram olarak Kanun'da yer alır. HMK; m. 389 vd. ihtiyati tedbir, m. 400 vd. delil tespiti, m. 406'da ise diğer geçici hukuki korumalar başlığı ile defter tutulması ve mühürleme işlemleri örnek kabilinden saymıştır. İhtiyati haczin özel kanunlardaki düzenlemelerinin saklı olduğu belirtilmiştir. Kanun metninden de anlaşıldığı üzere sosyal ve ekonomik hayatın zaman içinde gelişen ihtiyaçları çerçevesinde farklı geçici hukuki koruma yolları HMK dışındaki diğer kanunlarda da düzenleme alanı bulmuştur. Bu halde önce özel kanunlardaki düzenlemeler sonrasında uygun düştüğü ölçüde kıyasen genel hükümler uygulanacaktır¹⁷⁵.

Bu itibarla; 6284 s. Ailenin Korunması ve Kadına Karşı Şiddetin Önlenmesine Dair Kanun şiddet mağdurları ve şiddet uygulayanlar hakkında hâkim, kolluk görevlileri ve mülki amirler tarafından, istem üzerine veya re' sen verilecek tedbir kararlarını düzenlenmiştir. AKKKŞÖDK m. 4/1-c şartların varlığı halinde TMK m. 194'te düzenlenen aile konutu şerhine atıfta bulunmuştur. TMK yine aynı şekilde evlilik birliğinin korunmasına, boşanmaya ve çocuklara yönelik geçici hukuki koruma tedbirleri

¹⁷⁴ Pekcanıtez/Atalay/Özekes *Usul*, s. 584; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s. 726; Tanrıver, s. 204.

¹⁷⁵ Pekcanıtez/Atalay/Özekes *Usul*, s. 586. Yılmaz *Şerh*, s. 1712; Kuru, *Ders Kitabı*, s. 519-520.

öngörmüştür. İhtiyati haciz, İcra İflas Kanunu'nda düzenlenmiş, ihtiyati tedbirden farklı bir geçici korumadır. Türk Ticaret Kanunu ve Sınai Mülkiyet Kanunu de gelişen ekonomik ilişkiler ve teknolojiyle birlikte haksız rekabete, rekabet hukukuna, telif, marka ve patent haklarına, şirketlere ilişkin geçi korumlar öngörmüştür.

Delil tespiti ise HMK' de düzenlenmiş, açılmış yahut açılacak bir dava ile ilgili delillerin toplanmasına ilişkin bir geçici korumadır. Delil tespiti ile sağlanan hukuki koruma dava ve talep konusu şeyin yok olması veya zarara uğraması yoluyla yaşanabilecek bir hak kaybına karşı değildir. Burada davanın karara bağlanmasına etki edecek delillerin koruma altına alınması söz konusudur¹⁷⁶. Başka bir ifadeyle; delil tespiti diğer geçici hukuki korumalardan talep konusu asıl şeye değil, onun ispatına yönelik oluşuyla ayrılır.

Görüldüğü üzere ihtiyati tedbir, bir geçici hukuki koruma türü olmakla birlikte geçici hukuki koruma kavramıyla aynı anlama gelmemektedir¹⁷⁷. İhtiyati haciz ve ihtiyati tedbirin birbirine karıştırılması da karşılaşılan bir hatadır. Para alacaklarına ilişkin ayrı bir geçici hukuki koruma olan ihtiyati haciz bu amaçla İİK m. 257 vd. düzenlenmiştir.

¹⁷⁶ Tanrıver, *Usul*, s. 225, 227; Pekcanıtez/Atalay/Özekes *Usul*, s. 613.

¹⁷⁷ Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s. 729. Yargıtay HGK, 20.12.2013, 21-1791/1676 “[G]eçici hukukî koruma başlığı altında akla gelen ilk yöntemlerden birisi ihtiyatî tedbirdir. Bunun yanında para alacaklarına ilişkin takibin sonucunun güvence altına alınabilmesi için başvurulmuş ihtiyatî haciz, delillerin korunması için delil tespiti gibi birçok hukuki koruma yöntemine ilişkin HMK’da hükümler yer almıştır. Bunun dışında birçok özel kanunda farklı geçici hukukî koruma yöntemlerine de yer verilmiştir. Bunlar arasında, aile hukukuna ilişkin geçici hukukî korumalar, önleyici tedbir, koruma önlemleri ve aile ilişkilerinin geçici düzenlenmesi gibi farklı geçici hukukî korumalar sayılabilir.” Yargıtay İBHKG, T. 21.02.2014, E. 2013/1, K. 2014/1 (www.karararama.yargitay.gov.tr, 26.12.2024).

Para dışındaki haklara koruma sağlayan ihtiyati tedbir ise aşağıda işleneceği üzere HMK’de düzenlenmiştir¹⁷⁸.

c. İhtiyati Tedbir Kavramı ve Şartları

İhtiyati tedbir “*kesin hükme kadar devam eden yargılama boyunca, davacı veya davalının (dava konusuyla ilgili olarak) hukuki durumunda meydana gelebilecek zararlara karşı öngörülmüş, geçici nitelikte, geniş veya sınırlı olabilen hukuki korumadır*”¹⁷⁹.

İhtiyati tedbir en genel ve kapsamlı düzenlenmiş geçici hukuki koruma tedbiridir. Bu sebeple başka bir geçici hukuki korumanın veya özel kanunlarda düzenlenmiş bir tedbirin uygulama alanına giriyorsa ihtiyati tedbire hükmedilmemesi gerekir¹⁸⁰.

¹⁷⁸ “Amaç bakımından ihtiyati tedbir, aynı uyuşmazlık konusu olan taşınır veya taşınmaz malların devrinin önlenmesi, dava sonuna kadar aynen muhafaza edilmesi veya bir tehlike yahut zararın önlenmesi amacıyla (...) HMK’ nun 389 vd. maddelerinde öngörülen durumlarda başvurulacak bir yol olduğu halde, ihtiyati haciz, bir alacağın tahsilini temine sağlayan bir vasıta değildir. İhtiyati hacizde, ihtiyaten haczedilen mal ve haklar, alacaklının açtığı veya yaptığı veya açmayı yahut yapmayı düşündüğü dava veya icra takibinin konusu değildir. Halbuki ihtiyati tedbirde, hakkında tedbir kararı alınan şey, esasen asıl davanın konusudur.

Konuları bakımından ihtiyati haciz sadece taşınır ve taşınmaz mallarla alacak ve haklara ilişkin olabildiği halde, ihtiyati tedbirin konusu daha geniştir. Gerçekten ihtiyati hacze konu teşkil eden şeyler dışında bir şeyin yapılması veya yapılmamasına dair fiil ve hareketler ile bir şeyin teslimi veya bir paranın ödenmesi veya ödenmemesi gibi yükümlülükler de ihtiyati tedbirin konusu teşkil ederler.” Yargıtay HGK T. 20.12.2013, E. 2013/1791, K. 2013/1676 (www.karararama.yargitay.gov.tr, 26.12.2024).

¹⁷⁹ Özekes, *Pekcanıtez Usul*, s. 2461. Aynı yöndeki tanımlar için bkz. Pekcanıtez/Atalay/Özekes *Usul*, s. 588; Postacıoğlu/ Altay, 963; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s. 729.

¹⁸⁰ Pekcanıtez/Atalay/Özekes *Usul*, s. 589.

Dava açılmadan önce veya dava görülürken dava konusu hak veya şeye dava sonunda ulaşılması tehlikeye girecekse, korunması için mahkemeden¹⁸¹ talep edilir¹⁸². Bu sayede davalının, yargılama süresince dava konusu taşınır veya taşınmaz şeyi malvarlığından çıkarması, devretmesi ve sonuç olarak kesin hükmün icra edilemez hale getirilmesi tehlikesinin önlenmesi amacını taşır¹⁸³.

İhtiyati tedbir muhakkak tedbire konu bir hak ve tedbiri gerektirecek bir sebep üzere verilebilir. Sayılan koşullardan ilki HMK m. 390/3'te belirtilen “*davanın esası yönünden kendisinin haklılığını yaklaşık olarak ispat etmek*”tir. İkinci şart olan sebebin ise HMK m. 389/1 hükmü uyarınca “[m]evcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından ya da tamamen imkânsız hâle geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi” halinde var olduğu kabul edilir. Hakim her somut olayda şartların gerçekleşip gerçekleşmediğini ve gerçekleştiyse şartların özel bir tedbir çeşidini uygulamayı gerektirip gerektirmediğini değerlendirmek zorundadır¹⁸⁴. İhtiyati tedbir, uyuşmazlığa konu asıl talep konusu asıl hak veya şey hakkında verilecektir.

Kanunda tedbirin şartlarını sağlamak için de yaklaşık ispat kuralı öngörüldüğü görülür¹⁸⁵. Gecikme meydana gelmesi halinde iddia sahibinin geri dönülemez ve ciddi

¹⁸¹ Tahkim yolunda da ihtiyati tedbire karar verilmesi mümkündür. Bkz. HMK m. s. 414.

¹⁸² Ramazan Arslan / Ejder Yılmaz / Sema Taşpınar Ayvaz / Emel Hanağası, *Medeni Usul Hukuku*, (Ankara: Yetkin, 2024), s. 642; Ejder Yılmaz, *Geçici Hukuki Himaye Tedbirleri*, (Ankara: Yetkin, 2001), s. 178.

¹⁸³ Arslan/Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/Hanağası, *Usul*, s. 641; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s. 729; Karşı, s. 734; Pekcanitez/Atalay/Özekes *Usul*, s 587.

¹⁸⁴ Pekcanitez/Atalay/Özekes *Usul*, s. 589; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, *Usul*, s. 642.

¹⁸⁵ Tanrıver, *Usul*, s. 231; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s. 735; Postacıoğlu/Altay, s. 975; Karşı, s. 736; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, *Usul*, s. 643.

zarar uğrayacağı endişesine dair yaklaşık delili yeterlidir. HMK uyarınca iddia sahibinin hangi geçici hukuki korumaya dayandığı ve somut gerekçeleri belirtilmelidir¹⁸⁶.

İhtiyati tedbir bir dilekçeyle esas davanın görüldüğü mahkemeden, dava açılmadan önce ise esas hakkında davayı görmeye yetkili ve görevli mahkemeden istenir¹⁸⁷. Tedbir talep edenin haksız çıkması ihtimaline karşı HMK m. 392/1 “*İhtiyati tedbir talep eden, haksız çıktığı takdirde karşı tarafın ve üçüncü kişilerin bu yüzden uğrayacakları muhtemel zararlara karşılık teminat göstermek zorundadır*” cümlesiyle bu tedbire başvuruda teminat gösterme zorunluluğu olduğu ifade edilmiştir¹⁸⁸. Fıkranın devam cümlesinde teminat alınmayacak istisnai hal sayılmıştır. Buna göre “*Talep, resmî belgeye, başkaca kesin bir delile dayanıyor yahut durum ve koşullar gerektiriyorsa, mahkeme gerekçesini açıkça belirtmek şartıyla teminat alınmamasına da karar verebilir. Adli yardımdan yararlanan kimsenin teminat göstermesi gerekmez*”.

İhtiyati tedbir talebi, mahkemece basit yargılama usulüne uygun olarak incelenir ve karara bağlanır¹⁸⁹. Bu yargılamada hukuki dinlenilme hakkına uygun olarak karşı tarafın da dinlenilmesi esastır. Ancak durumun özelliklerine göre mahkeme karşı tarafın yokluğunda da ihtiyati tedbire karar verebilir¹⁹⁰. Yokluğunda ihtiyati tedbir kararı verilen taraf HMK m. 374 uyarınca bir hafta içinde karara itiraz edebilir.

¹⁸⁶ Tanrıver, *Usul*, s. 231; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s. 735, 738; Postacıoğlu/Altay, s. 974; Karşı, s. 736..

¹⁸⁷ Tanrıver, *Usul*, s. 232; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s. 737; Postacıoğlu/Altay, s. 972; Karşı, s. 734; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, *Usul*, s. 642.

¹⁸⁸ Tanrıver, *Usul*, s. 232; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s. 736; Karşı, s. 737; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, *Usul*, s. 644.

¹⁸⁹ Tanrıver, *Usul*, s. 233; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s. 738.

¹⁹⁰ Tanrıver, *Usul*, s. 233; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s. 738; Postacıoğlu/Altay, s. 978; Karşı, s. 736; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, *Usul*, s. 643.

İhtiyati tedbirin talep edilmesindeki asıl amaç, öğretide de en sık verilen örneklerden anlaşıldığı gibi; taşınmaz üzerinde olan bir uyuşmazlıkta malik taşınmazını devrederse veya yok olmasına sebep olursa iddia sahibinin geri dönülmez bir zarara uğraması ihtimalinin önüne geçmektir¹⁹¹. Bu sakıncanın meydana gelmesini önlemek için HMK m. 391 her türlü tedbirin alınmasına müsaade etmiştir¹⁹². Buna göre, devir yasağını kapsayan bir geçici hukuki koruma, sonuç olarak ihtiyati tedbir koyma ihtiyacı hasıl olur. İhtiyati tedbirin en önemli etkisi “ferağdan men”dir¹⁹³. İhtiyati tedbiri, benzeri diğer geçici hukuki korumalardan ayıran en önemli özelliği malikin tasarruf yetkisini yasaklayan bir etki de doğurabilmesidir. Burada dikkat edilmesi gereken, ihtiyati tedbirin kendisinden doğan sebeple, HMK m. 391 “*bir şeyin yapılması veya yapılmaması gibi, sakıncayı ortadan kaldıracak veya zararı engelleyecek her türlü tedbire karar verebilir*” hükmü gereği bu etkiye sahip olabilir. Kanun koyucu hakime çok geniş bir yetki tanımış bulunmaktadır ve somut olayın özelliklerine göre mahkeme adil ve taraf menfaatlerini gözetir şekilde bir tedbire hükmetmelidir¹⁹⁴.

İhtiyati tedbir taleplerine karşı verilen kabul veya ret kararları ara karar niteliğindedir¹⁹⁵. Etkisini kesin hükme kadar sürdürür. İhtiyati tedbir talebine karşı verilmiş olan karar istinaf kanun yoluna götürülebilir¹⁹⁶.

¹⁹¹ Pekcantez/Atalay/Özekes *Usul*, s. 584; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, *Usul*, s. 639; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s. 730.

¹⁹² Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, *Usul*, s. 645; Karşı, s. 737, 738.

¹⁹³ Erişir, s. 364; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, *Usul*, s. 639; Yılmaz, *Himaye*, 250.

¹⁹⁴ Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s.727; Postacıoğlu/Altay, s. 967.

¹⁹⁵ Tanrıver, *Usul*, s. 236, 237; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s. 740; Postacıoğlu/Altay, s. 962; Karşı, s. 738..

¹⁹⁶ Tanrıver, *Usul*, s. 237; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s. 745; Postacıoğlu/Altay, s. 976; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, *Usul*, s. 645.

İhtiyati tedbir kararının uygulanabilmesi için de bir dizi şart sayılmıştır. Şöyle ki mahkemeden tedbir kararı alındıktan sonra bir hafta içinde kararın uygulanması kararı veren mahkemenin yargı çevresindeki icra dairesinden talep edilmelidir¹⁹⁷. HMK m. 393 uyarınca “*Aksi hâlde, kanuni süre içinde dava açılmış olsa dahi, tedbir kararı kendiliğinden kalkar*”. Burada önemli husus şudur; tarafın, tebliğ veya tefhiminden itibaren bir hafta içinde talep etmiş olası yeterlidir. Tedbirin uygulanmaya başlanması aranmaz¹⁹⁸.

Esas hakkında dava açılmadan önce ihtiyati tedbir için başvurulmuşsa taraf, kararın yerine getirilme talebini izleyen iki hafta içinde esas hakkında dava açmalı ve davayı açtığına dair belgeyi kararı uygulayan memura sunmalıdır. HMK m. 397 gereği “*Aksi hâlde tedbir kendiliğinden kalkar*”.

Talep eden tarafın teminat göstermekle yükümlü olduğu izah edilmişti. HMK m. 395’e göre “*Aleyhine ihtiyati tedbir kararı verilen veya hakkında bu tedbir kararı uygulanan kişi, mahkemece kabul edilecek teminatı gösterirse, mahkeme, duruma göre tedbirin değiştirilmesine veya kaldırılmasına karar verebilir*”. Mahkeme karşı tarafın sunduğu teminat karşısında mutlaka tedbir değişikliği kararı vermek zorunda değildir¹⁹⁹. Ancak görülmektedir ki teminat, her iki taraf için de ihtiyati tedbir geçici koruması için tedbirin konulması veya kaldırılmasında esaslı bir unsurdur.

İhtiyati tedbirin kalkması ise; karar alındıktan sonra uygulanmasının talep edilmemesi veya vaktinde esasa ilişkin dava açılarak ilgili belgenin ibraz edilmemesi, karara karşı itiraz edilmiş olması ve itirazın kabul edilmesi, olayın şartlarındaki değişiklik

¹⁹⁷ Tanrıver, *Usul*, s. 238; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s. 741; Karşlı, s. 739; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, *Usul*, s. 645.

¹⁹⁸ Tanrıver, *Usul*, s. 238; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s. 742.

¹⁹⁹ Tanrıver, *Usul*, s. 243; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s. 750.

sebebiyle kaldırılması, karşı tarafın gösterdiği teminat karşılığı kaldırılması, esas hakkındaki davanın kesin hükümle sonuçlanması veya mahkemenin kesinleşmeden önceki bir aşamada tedbirin kalkmasına karar vermesi hallerinde gerçekleşir²⁰⁰.

2. Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh ile Karşılaştırılması

Yukarıda açıklandığı gibi taşınmazlara ilişkin uyuşmazlıklarda da taraflar haklarının korunması için mahkemeden ihtiyati tedbir talep edebilirler. Bu durumda mahkeme kanunda sayılan şartları taşıyan bir talep bulunuyorsa tehlikeyi engellemek adına HMK m. 391 uyarınca bir ihtiyati tedbir kararı verebilir. Burada TMK m. 1010'da öngörülen şerhler akla gelmektedir. Özellikle TMK m. 1010/I'de düzenlenmiş olan çekişmeli hakların korunması şerhi tam da bu amaç için verilen bir geçici hukuki koruma seçeneklerinden biri olabilir.

Ancak uygulamada ve öğretide çekişmeli hakların korunmasına ilişkin verilen mahkeme kararları şerhinin HMK bağlamında bir ihtiyati tedbir olduğu görüşü hakimdir²⁰¹. Oysaki TMK m. 1010/II hükmü açıkça şerhin etkisini ortaya koymuştur. Buna göre *“Tasarruf yetkisi kısıtlamaları, şerh verilmekle taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir”* denmekle şerhin tasarruf yetkisini kaldırmadığı, malikin taşınmazını devredebileceği, tapuda işlem yapabileceği ifade edilmektedir.

Buna karşılık öğretide tapuda işlem yapmayı yasaklar nitelikte ihtiyati tedbir kararı verilip, bu karar TMK m. 1010 bağlamında tasarruf yetkisini kısıtlama şerhi olarak

²⁰⁰ Postacıoğlu/Altay, s. 981; Karanlı, s. 740 vd.; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, Usul, s. 647 vd.

²⁰¹ Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (CHK), s. 948; Orell Füssli Kommentar, s. 2186; Nomer/Ergüne, s. 170; Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 386, 391; Sirmen, s. 218; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 283; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 287; Doğan, s. 49, 146; Gümüş, s. 13; Yılmaz, *Himaye*, 250; Postacıoğlu/Altay, 971; Erişir, s. 357; Özekes, *Pekcanıtez Usul*, s. 2467.

adlandırılmaktadır. Çünkü hakkın sadece sonraki malike karşı ileri sürülebilir olmasının, bu esnada tedbir konulmuş malın üçüncü kişilere devrine izin verilmesinin pratikte hiçbir fayda sağlamayacağı ileri sürülür²⁰². Bu sebeple de taşınmazın devrini engelleyici, ferağdan men edici bir tedbir uygulanması gerektiği savunulur.

Esasen HMK' nin geçici hukuki korumalar başlığı altında HMK' de sayılmayanlar da dahil pek çok geçici tedbir alınabileceğini öngörmesi ve ihtiyati tedbir için de mahkemeye çok geniş bir takdir alanı sunması birlikte değerlendirildiğinde bu yönde bir karar alınması mümkündür. Diğer bir ifadeyle somut olayın şartları gerektiriyorsa mahkeme ferağdan men niteliğinde bir karar vererek malikin tasarruf yetkisini kaldırabilir. Ancak bu ferağdan men şerhi olarak tapuya işlenemez. Zira şerhlerde sınırlı sayma ilkesi geçerlidir. Ferağdan men isimli ve tapuyu kilitler etkide bir şerhin mevzuatta öngörülmediği açıktır²⁰³.

Buna göre TMK m. 1010/I-1 çekişmeli hakların korunması şerhinin anlam ifade edebilmesi için devri yasaklar nitelikte olduğu yorumu getirilerek kanunun düzenlemesinin dışına çıkmak doğru değildir. Bu sebeptendir ki çekişmeli hakların şerhinin ihtiyati tedbir kararı niteliğinde olduğunu savunan yazarların da büyük kısmı esasen bu tedbirin tapuyu kilitlememesi gerektiğini ifade eder²⁰⁴.

²⁰² Yılmaz, *Himaye*, 254; Postacıoğlu/Altay, 970; Nesibe Kurt Konca, “İhtiyati Tedbir Kararlarına Konu Olan Tapu Sicili Şerhleri” *Tapu Sicili Sempozyumu*, (ed. Öztaş İlker), (Ankara: Seçkin, 2022), s. 161; Özkes, *Pekcanitez Usul*, s. 2504.

²⁰³ Timuçin Muşul, *Medeni Usul Hukuku*, (Ankara: Adalet, 2012), s. 610; Erişir, 369; Kurt Konca, 158; Saim Üstündağ, , *İhtiyati Tedbirler*, (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1981), s. 27. TMK m. 1010/I-1’ de düzenlenmiş çekişmeli hakların şerhini teminat amaçlı ihtiyati tedbirler olarak değerlendirmekle birlikte etkisini “*ferağdan mene göre daha hafif*” olarak nitelendiren, netice itibarıyla çekişmeli hakların şerhi ile taşınmazın devrinin yasaklanamayacağını belirten görüş için bkz. Özkes, *Pekcanitez Usul*, s. 2502, 2504.

²⁰⁴ Doğan, s. 145; Sirmen, s. 219; Akçaal, *Eşya*, s. 377; Özbek, s. 68 vd.; Muşul, s. 609; Erişir, 359.

Kanun koyucunun tasarruf yetkisinin kaldırılması ve tasarruf yetkisinin kısıtlanmasını bilinçli şekilde ayrı tuttuğu TST m. 48 ve m. 49 ile açık olunmuştur. Tüzük açıkça tasarruf yetkisin kısıtlayan ve yasaklayan şerhleri ayrı ayrı saymış ve “*İhtiyatî tedbir için mahkeme kararı veya yazısı*” öngörülmeyle birlikte tasarruf yetkisini yasaklayan şerhlerden sayılmıştır. Buna karşın TST m. 48 “*Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin hâllerde mahkeme kararı*”nı tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler arasında gördüğünü ortaya koymuştur. İhtiyati tedbirin tapuyu kilitler etkisi ve çekişmeli hakların korunması şerhinin tapuyu kilitlemeyeceği ortadayken aksi yönde yorum getirmenin doğru olmadığı kanaatindeyiz. Öğretide şerhin sağladığı korumanın yetersiz olduğu görüşüne de katılmamakla beraber²⁰⁵ o ihtimalde de adım atması gereken kanun koyucudur. Kanunda sayılmamış bir şerhin uygulama yoluyla getirilmesi açıkça hukuka aykırılık oluşturmaktadır.

İhtiyati tedbir ile çekişmeli hakların korunması şerhinin farklarından biri de teminattır. Mahkemeden çekişmeye ilişkin şerh verilmesini istemek herhangi bir teminata tabi değildir. Zira şerh verilmekle iki tarafın menfaatlerinin ortasında bir denge sağlanmaktadır. Çekişme süresince iddia sahibinin hakkı güvenceye alındığı gibi malikin da tasarruf yetkisi kaldırılmadığından bir zararının meydana gelmesi güçtür. Bu durumda da teminat gerekmez. Ancak tapuyu kilitleyecek bir ihtiyati tedbir kararı alındığında teminat kanuni bir zorunluluktur.

Gelinen aşama itibariyle çekişmeli hakların şerhleri usul hukukunda öngörölmüş geçici hukuki korumalardan biri olarak kabul edilebilir. Ancak tapuyu kilitlemez ve bir ihtiyati tedbir değildir²⁰⁶.

²⁰⁵ Bkz. İkinci Bölüm, I. A. 2.

²⁰⁶ Atalı/Ermenek/Erdoğan, *Usul*, s. 728; Bilgin Yüce/Özmen, s. 327; Gürsoy/Eren/Cansel s. 283.

Uygulamada ve öğretide karşılaşılan bir başka durum da davalıdır şerhinin ihtiyati tedbir niteliğinde olan bir şerh gibi kabul edilmesidir²⁰⁷. Bu kaydın aynı ya da kişisel hak ayrımı yapılmadan, TMK m. 1010 ve TMK m. 1011 için verilebilir olduğu yönünde tespitler bulunur. Uygulamaya bakıldığında, Yargıtay ve BAM kararlarında birbirinden farklı nitelik ve amaçlarda “davalıdır şerhi” verilmiştir²⁰⁸. Ancak şerhler de beyanlar da kanunda düzenlenmiş olmalarına bağlıdır. Türk hukuk mevzuatında “davalıdır şerhi” bulunmamaktadır²⁰⁹.

Uygulama ve içtihatlarla geliştirilmiş bir kavram olan “davalıdır şerhi”nin etkisinin açıklanmasında fayda vardır. Ancak içtihatla getirilmiş durumun hukuk düzeninin öngördüğü, kanunlarda düzenlenmiş bir şerh gibi açıklanıp, geçici tescil şerhi ve tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhle karşılaştırılması hukuki belirlilik ve yasalara uygunluk bakımından doğru gözükmemektedir. Nitekim Yargıtay’ ın da bu yönde verdiği kararlar bulunur, “*Taşınmazların tapu kaydına konulan "Davalıdır " şerhi ise Kanunda açıkça düzenlenmiş ya da tanımlanmış değildir. Ancak uygulamada sıklıkla taşınmazların tapu kaydına "davalıdır" şerhinin işlenmesine şeklinde ara kararlar kurulduğu ve bu ara*

²⁰⁷ Vildan Peksöz, *TAÜHFD*, “Davalıdır Şerhinin Medenî Usûl Hukuku Bakımından İncelenmesi” 2023; 5(2), 557; Gümüş, *Sempozyum*, 98.

²⁰⁸ Yargıtay 16. HD, T. 1.7.2010, E. 2010/103 K. 2010/4661; Yargıtay 8. HD, T. 27.3.2024E. 2022/3779 K. 2024/2127; Yargıtay 1. HD, T. 13.2.2025E. 2025/460 K. 2025/587; Yargıtay 13. HD, T. 7.7.2015 E. 2015/1450 K. 2015/23589
(<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/arama?p=q1YKDI GyUnJOLE71SSxX0IEKdvNRsoquVvIDigYkpqcChcKAAkqGSrG1Ogjh4MwqhJQBQi44NbEoOSOWNLWoEiadkliWmHNkY8qRjUUKR%2benFmVklpS75iUm5aR6ZKZn5ABxSWoRTFNiUWkqQplzDtBYt8yi4hJk58TWAga%3d> , 10.09.2025).

²⁰⁹ Peksöz, s. 555; Gümüş, *Sempozyum* s. 96; Sarp Şahankaya, “Eşya Hukuku Kuralları Açısından “Davalıdır Şerhi”nin Değerlendirilmesi” *BÜHFD*, 2025: 11(2), 460; Şebnem Akipek Öcal, “Türk Hukukunda Olmayan Bir Şerh: “Davalıdır Şerhi””. *II. Tapu Sicili Hukuku Sempozyumu*, (Ed. İlker Öztas), (Ankara: Seçkin, 2025), s. 73.

*kararlar kurulurken taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisinin kısıtlanmadığı ve genellikle de teminat alınmadan karar verildiği görülmektedir. Yargıtay ve Bölge Adliyelerinin uygulamalarına bakıldığında "davalıdır" şerhinin tasarruf yetkisini kısıtlamadığı, tapu sicilini işlem yapmaya kapatmadığı görülmektedir (...) Bir taşınmazın tapu kaydına konulan "davalıdır" şerhi, malikin ya da şeklen malik görünen kişinin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisini hiçbir şekilde kısıtlamayıp, mülkiyetten doğan haklarını kullanmasına engel olmayacaktır. Söz konusu taşınmazla ilgili olarak bir uyuşmazlık bulunduğunu, bir davanın derdest olduğunu gösterecektir"*²¹⁰. İlam şu ana kadar tartışılan tüm konuları açıklığa kavuşturur niteliktedir.

Nasıl ki tapu iptal ve tescil davası TMK m. 716 ve TMK m. 1025'in ötesinde ve dışında ayrı bir dava değilse²¹¹; aynı şekilde "davalıdır şerhi" de ayrı bir şerh olarak değerlendirilmemeli, mevzuat ve uygulamadaki farklılığın açıklanmasıyla hukuki karışıklığın önüne geçilmekle yetinilmelidir. UYAP üzerinden dava açarken Kanun'un düzenlediği haliyle tescile zorlama davası veya sicilin düzeltilmesi davası şeklinde değil, uygulamanın getirdiği haliyle "tapu iptal ve tescil davası" ismiyle dava açılıyor olması kanun uygulayıcılarınca kanunda öngörülmemiş yeni bir sicil davası getirildiği yönünde yorumlanamamaktadır. Aynı şekilde davalıdır şerhi de hukuk sistemi içinde kendine ayrı bir yer edinmemelidir. O kadar ki, öğretilde davalıdır şerhinin üçüncü kişilerin iyiniyetini

²¹⁰ Yargıtay 11. HD, T. 19.02.2024 , E. 2023/6403, K. 2024/1231 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/11-hukuk-dairesi-e-2023-6403-k-2024-1231-t-19-2-2024> , 12.09.2025); "bu dosya üzerine konulan "davalıdır" şerhinin taşınmazın devir ve temlikini önleyici bir fonksiyonunun da olmayacağı açıktır", Yargıtay 1. HD, T. 24.05.2012, E. 2012/6976, K. 2012/6023 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/1-hukuk-dairesi-e-2012-6976-k-2012-6023-t-24-5-2012> 23.12.2025)

²¹¹ Bkz. İkinci Bölüm, I. A. 3.

dahi ortadan kaldırma etkisinin olmaması gerektiği yönünde görüş bulunur²¹². Çünkü sicildeki kaydın iyiniyete etki edebilmesi için usule uygun verilmiş bir kayıt olması gerekir. Ancak davalıdır şerhi mevzuatta öngörülmemiş, bu haliyle de yolsuz bir beyandır.

Beyanlar sütununa kaydedilen bu tarafların davalı olduğunu gösterir bilgiden öteye gitmeyen bu yazım, şerh olmadığı gibi ihtiyati tedbir de değildir²¹³. Tarafın tasarruf yetkisini kısıtlamaya da taşınmazın devrini yasaklamaya da etkisi olmamalıdır. Davalıdır şerhi olarak kullanılan ibarenin ihtiyati tedbir niteliğinde olmadığı Yargıtay kararlarında da tespit olunmuştur²¹⁴.

Burada davalıdır şerhi ile ihtiyati tedbir arasındaki bir diğer fark yine yukarıda açıklandığı gibi, teminat şartı olarak karşımıza çıkmaktadır²¹⁵. Çekişmeli hakların şerhinde izah olunduğu gibi, ihtiyati tedbir kararının sağladığı ferağdan men etkisinin, bu

²¹² Mustafa Alper Gümüş, “Uygulamada Tapu Kütüğünün veya Mülkiyeti Kütüğünün Beyanlar Sütununa Yapılan Ve “Davalıdır Şerhi” Olarak Adlandırılan Kaydın Geçerliliğine İlişkin Bir Değerlendirme” *Uluslararası Eşya Hukuku Sempozyumu*, (Ed: İlknur Serdar/Ayşe Fırat Şimşek), (Ankara: Yetkin, 2020), s. 96.

²¹³ Peksöz, s. 551; Akipek Öcal, *Davalıdır*, s. 75

²¹⁴ “*“davalıdır” şerhi işlenmesine dair verilen ara kararların 6100 sayılı Kanun’un 389 uncu ve devamı maddeleri uyarınca hukuki anlamda ihtiyati tedbir kararı niteliğinde olmadığına kabulü gerekir*”, Yargıtay 11. HD, T. 19.02.2024 , E. 2023/6403, K. 2024/1231 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/11-hukuk-dairesi-e-2023-6403-k-2024-1231-t-19-2-2024> , 12.09.2025); “*mahkemece tapu kaydına düşülen “davalıdır” şerhi, tedbir niteliğinde olmayıp, cebri icra yolu ile yapılacak satışa engel olmayacağından, mahkemenin, aksi yöndeki yazı cevabının sonuca etkisi bulunmamaktadır.*”, Yargıtay 12. HD, T. 05.07.2017, E. 2016/28553, K. 2017/10126 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2016-28553-k-2017-10126-t-5-7-2017> , 10.10.2025).

²¹⁵ Şahankaya, s. 455.

kurumu kendi içinde orantılı bir tedbir haline getiren teminat şartı karşılanmaksızın meydana getirilmesi doğru değildir.

Sonuç olarak davalıdır şerhi kanuni bir dayanağı olmamasına rağmen oldukça sıklıkla başvurulmuş bir kayıt olmuştur. Ancak niteliği ne çekişmeli hakların şerhidir ne de ihtiyati tedbirdir. Her ne kadar dayanağı olmasa da kullanım sıklığı ve tapuda görünürlüğü sebebiyle üçüncü kişilerin iyiniyetini bertaraf edebileceği ancak bunun ötesinde bir işlevi olmadığı kanaatindeyiz.

B. Beyanlar ile Karşılaştırılması

Beyanlar da şerhler de taşınmaz üzerinde tapu sicilinde yapılan işlemlerdendir. İki kayıt da sicilde görünür olmakla üçüncü kişilerin iyiniyetlerini bertaraf etme işlevi görür²¹⁶. Ancak bunun sonucu olarak beyanlara ilişkin TMK m. 1023 uygulanamaz. Şöyle ki beyana konu hususlar tapu sicili dışında olduğundan beyana dayanarak işlem yapanın iyiniyeti korunmaz²¹⁷. Beyan şerhin aksine sadece iyiniyeti bertaraf etme niteliğini haizdir.

Beyanlar ve şerhler nitelikleri itibarıyla sınırlı sayıda düzenlenmiş kayıtlardır²¹⁸. Bu sayma TMK ve TST ile sınırlı olmamakla birlikte mevzuatta hiçbir şekilde gösterilmemiş olan hususlar tapuda ne şerh ne de beyan olarak gösterilebilirler.

Kanun koyucu TMK m. 1012’ de taşınmazın eklentilerinin ve kamu hukukundan doğan kısıtlamaların beyanlar sütununa beyan edileceğini düzenlemiştir. Beyanlar görece şerhlerden çok daha fazla ve çeşitli olabilir. Öyle ki kaydedilebilecek diğer hususların

²¹⁶ Arif Kalkan, *ERUHFD* “Şerh ve Beyan Ayırımında Yaşanan Zorluğun Olması Gereken Hukuk Bakımından Aşılmasına Dair Düşünceler”, (2025) C. 20, S. 1, s. 159.

²¹⁷ Gürsoy/Eren/Cansel, s.317-319; Kılıç, 145; Ergül, s.61.

²¹⁸ Gürsoy/Eren/Cansel, s.317; Kalkan, *Beyan*, s. 157; Kılıç, 147.

sayılması “ve bu sütuna yazılabilecek diğ r hususlar Cumhurbaşkanınca  ıkarılan yönetmelikle belirlenir” denmekle alt mevzuata bırakılmıştır.

Kanun koyucu bazı durumlar için şerh ve beyan kavramlarını birlikte veya birbiri yerine kullanabilmektedir. Örneğın Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu²¹⁹ m. 6 ve m. 11 Kanun’ a göre dağıtılmış toprakların daha küçük parçalara b l nemeyeceğı veya miras haricinde bir yolla devredilemeyeceğini düzenlemek için “*Bu husus tapu siciline şerh edilir*” ifadesini kullanmıştır. Oysa kanundan doğan bu sınırlamalar şerh verilmese dahi etkisini gösterecektir. Doğrudan Kanun tarafından yasaklandığından belirtilenden daha küçük parçalara bölündüğü, temlik edildiği veya ipotek kurulduğu durumda şerhe ihtiyaç duyulmaksızın işlemeler hükümsüz sayılacağı öğretide kabul edilmiştir. Bu sebeple Kanun’ da kullanılan ifade her ne kadar şerh de olsa kastedilen açıklayıcı özellik gösteren beyandır²²⁰.

Başka bir örnekten Kat Mülkiyeti Kanunu²²¹ m. 24/II “*Anagayrimenkul n, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, s thane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, d kk n, galeri ve  arşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla a ılabilir*” kuralını getirmiş, m. 24/ IV ise buna yönelik kararların şerh verilebileceğini düzenlemiştir. Ancak burada alenileştirilmekle üçüncü kişilerin iyiniyetlerini bertaraf etme amacı görülmez. TMK’ da düzenlenen    şerh türü için de verilmekle elde edilebilecek herhangi bir fayda bulunmamaktadır, şerh türlerinden

²¹⁹ 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (1984), T.C. Resmi Gazete, 18592, 01.12.1984.

²²⁰ Ergül, s. 163; Oğuzman/ Seliçi/Oktay- zdemir, s. 254.

²²¹ 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (1965), T.C. Resmi Gazete, 120388, 02.07.1965.

hiçbirine benzemez²²². Bu sebeptendir ki burada da şerh yerine beyanın kastedildiği kabul edilir²²³.

Mülga 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ise “*taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine (...) şerh edilir*” düzenlemesini haizdi. Döneminde şerh mi beyan mı olduğu noktasında tartışma olsa da kanun değişikliği ile kanun koyucu ifadesini düzeltmiş ve şerhler hanesine şerh verileceğini hükme bağlayarak tartışmalara son vermiştir²²⁴.

Öğretide de uygulamada da yaşanan bu karışıklığın giderilmesi için şerhlerin kurucu etkili, beyanların açıklayıcı etkili kabul edilmesi gerektiğini savunan bir görüş bulunur²²⁵. Yazara göre TMK m. 1010/II uyarınca şerhin etkisini tapuya verilmekle göstereceği düzenlendiğinden kural şerhin kurucu olmasıdır. Şerh ile beyanın ayırt edilmesine yarayacak en temel unsur bu olacaktır.

Yazarın belirttiği gibi, kanun koyucunun kavramları kullanmadaki dikkatsizliği tapu sicilindeki her türlü kayda ilişkin anlam karmaşası yaratmaktadır. Ancak; çok daha hızlı tespit ve ayırt edilebilme imkanı sağlayan bu görüşün pratik faydalarının yanında şerh ve beyanın etki ve verilme amaçlarındaki hukuki farklılıklardan ötürü mevcut şerh ve beyanların sınıflandırılmasında doğru sonuçlar vermeyebileceğini düşünüyoruz.

²²² Oğuzman/ Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 252; Ergül, 139.

²²³ Oğuzman/ Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 252; Ergül, 139.

²²⁴ Bkz. İkinci Bölüm, II. D.

²²⁵ Kalkan, *Beyan*, s. 169, 170.

İKİNCİ BÖLÜM

MALİKİN TASARRUF YETKİSİNİ KISITLAYAN ŞERHLER, VERİLİŞ USULLERİ VE TERKİNLERİ

I. TÜRK MEDENİ KANUNU'NDA DÜZENLENEN TASARRUF YETKİSİNİ KISITLAYAN ŞERHLER

A. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararlarının Şerhi

1. Şerhin Hukuki Niteliği ve Şartları

Türk Medeni Kanunu m. 1010 “*Aşağıdaki sebeplere dayanan tasarruf yetkisi kısıtlamaları, tapu kütüğüne şerh verilebilir: 1. Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları, 2. Haciz, iflâs kararı veya konkordato ile verilen süre, 3. Aile yurdu kurulması, artmirasçı atanması gibi şerh verilmesi kanunen öngörülen işlemler. Tasarruf yetkisi kısıtlamaları, şerh verilmekle taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir*” hükmünü haizdir.

Kanun, her bentte farklı hallerden doğan ve farklı etkiler ortaya koyan şerhler öngörmüştür. TMK m. 1010/I ilk bendi tasarrufu kısıtlayıcı şerh verme sebebi olarak “*Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları*”nı göstermiştir. Mehaz

İsviçre Medeni Kanunu m. 960/1-1 de benzer şekilde “*Çekişmeli veya icrası mümkün*”²²⁶ taleplerin²²⁷ güvenceye alınması için mahkeme kararının varlığı”nı aramıştır.

Kanuna göre tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhin verilebilmesi için öncelikle bir çekişmenin var olması gerekir. Henüz mahkemede dava açılmamış olsa dahi taşınmaza ilişkin bir çekişme bulunmalıdır²²⁸. Sicil dışı hak iddiası bulunan kişi, muaccel veya müccel alacağı için bir koruma talep edebilir. Müccel alacaklar şu şekilde şerhe konu edilebilir; eğer borçlu borcunu inkar ediyorsa, borcun ifasının imkansız olduğu yönünde ciddi iddiaları varsa ve borcunu ifa edemeyeceğini açıkça ifade etmiş ise alacaklı borç ilişkisinden doğan bu talep hakkının koruma altına alınmasını isteyebilir²²⁹.

Borçlu, taşınmazın tescili ile borcunu ifa etmek yerine taşınmazı bir başkasına devredebilir, üçüncü kişi lehine aynı hak kurabilir. Görüldüğü gibi taşınmazı iktisap edecek alacaklının, bu ihtimallere karşı önlem almasında yararı bulunur. Taşınmaz üzerinde hak iddiası bulunan alacaklı, bu korumayı malikin tasarruf yetkisini kısıtlayıcı şerh talep ederek sağlayabilir.

²²⁶ “*vollziehbarer Ansprüche*” ifadesinin icrası mümkün, icra edilebilir, özellikle de eMK’nın kullandığı ifade ile “*icrai iddia*” çevirisinin doğru olmadığı; “*ifası mümkün*” veya “*yerine getirilmesi mümkün talep*” şeklinde çevrilmesi gerektiği yönünde bkz. Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 388. Ancak ZGB madde metninde kullanılan “*vollziehbarer*” kavramının yanı sıra İngilizce çevirilerinde de cebren icra edilebilmeyi, zorla yerine getirilebilme kabiliyetini vurgulayacak “*enforceable*” ifadesinin kullanılması yönünde bkz. Fedlex The Publication Platform for Federal Law (https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/en , 06.06.2025); veya “*executory*” ifadesinin tercih edilmesi yönünde bkz. Ivy Williams, *The Swiss Civil Code English Version*, (Zürich: Remak, 1976), s. 237.

²²⁷ “*Ansprüche*” kavramının “*alacak hakkı*” şeklinde çevrilmesi yönünde bkz. Doğan, 45; Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku*, (Ankara: Seçkin, 2006), s. 202.

²²⁸ Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 388, 389; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 284.

²²⁹ Gürsoy, *Zilyetlik*; s. 390; Doğan, s. 49.

Bahse konu çekişme aynı nitelikte değildir. Yine aynı şekilde var olan çekişmenin konusu aynı hakkın kime ait olduğu da değildir²³⁰. Çekişmeye konu olan haklar aynı nitelikteki haklar değil, borç ilişkisi doğuran kişisel nitelikteki haklardır^{231 232}. Bu haklar taşınmaz üzerinde bir aynı hak kurulmasına veya taşınmazın devrine yönelik borçlandırııcı işleminden doğan çekişmelerle ilgili hak iddialarını ifade eder. Son tahlilde bu iddialar aynı hakta değişiklik meydana getirecek nitelikte kişisel haklardır²³³. Sonuç olarak kişisel hak iddiasının kesinleşmesi, tapu sicilinde değişikliğe yol açar²³⁴. Örneğin taşınmazın devir taahhüdü borçlandırııcı işlemdir. Satıcının devir borcunu ifa etmemesi halinde alıcının TMK m. 716 uyarınca taşınmazın sicilde tescilini talep etmesi kişisel bir haktır. Bu yöndeki bir tescile zorlama davası esnasında tescil henüz gerçekleşmediğinden sicil dışı hak sahibi olan alıcı malik olarak görünmez. Sicilde malik olarak görünen satıcının üçüncü kişilerle işlem yapmasından kaynaklanabilecek hak kaybının önüne geçmek amacıyla, sicil dışı hak sahibi olan alıcı, malikin tasarruf yetkisini kısıtlayıcı şerh verilmesini talep edebilir. Bu durumda verilen şerh TMK m. 1010/I-1 uyarınca çekişmeli hakkın korunması şerhidir.

²³⁰ Velidedeoğlu/ Esmer, s. 264; Nomer/Ergüne, s. 170.

²³¹ Basler Kommentar, s. 2282; Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (CHK), 948; Orrell Fussli Kommentar, s. 2186; Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, s. 965, 966; Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 388 vd.; Doğan, s. 45; Sirmen, s. 219; Akçaal, *Eşya*, s. 376; Ertaş, s. 201.

²³² Aynı nitelikteki talepler için (ZGB m. 961) TMK m. 1011'de öngörülen geçici şerh (TMK m. 1011 Geçici Tecil Şerhi hk. bkz. Birinci Bölüm, II .B. güvence sağlar. Ayrıntılı bilgi için bkz. Orrell Füssli Kommentar, 2186; Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 388; Doğan, s. 57; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 284, 287 vd.

²³³ Velidedeoğlu/ Esmer, s. 264; Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 389; Akçaal, *Eşya*, s. 376; Sirmen, s. 218; Nomer/Ergüne, s. 170; Gümüş, s. 12.

²³⁴ Orrell Füssli Kommentar, s. 2186; Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, s. 886; BGE104 II 170 E. 5 (<https://lexcampus.swisslex.ch/de/doc/claw/e42a2b75-d918-41b7-992e-8f967e9ebadf/search/224996335> , 17.06.2025).

Çekişmeli hakların korunması şerhinin verilebilmesi için çekişme taşınmaza ilişkin olmalı ve sonucunda taşınmaz üzerinde bir değişikliğe yol açmalıdır²³⁵. Taşınmazla veya tapu kütüğü ile ilgili olmayan talepler, sadece bir miktar para alacağını konu alan talepler ya da malikin şerhe konu taşınmazından kaynaklanmayan başka alacaklarını güvenceye almaya yönelik talepleri şerh kapsamında değerlendirilmez²³⁶. Diğer bir ifadeyle taraflar arasında sadece para alacağına ilişkin olan veya sadece rehinle güvence altına alınmış olan talepler şerhin konusu dışında kalır. Bu talepler özellikle taşınmaz satış sözleşmesinden doğan borcun ifası²³⁷, taşınmaz üzerinde rehin kurulması, taşınmaz yükü veya diğer irtifakların tesis edilmesi, kişisel haklar üzerindeki uyumsuzluklar gibi durumlara dayanır²³⁸.

Buna karşılık öğretide, şerhe konu olacak kişisel hakkın doğrudan ve münhasıran o taşınmazla ilgili olması gerekmediğini savunan görüş de bulunmaktadır²³⁹. Buna göre kişisel hakkın, şerhe konu taşınmazın mülkiyetini devir borcu veya taşınmaz üzerinde bir başka sınırlı ayni hak kurulmasına ilişkin olması şartı aranmaz. Şerh verilebilecek kişisel hakları iki gruba ayırarak inceleyen bu görüş; ilk gruptaki hakları sahibine TMK m. 716 uyarınca tescile zorlama davası açma hakkı tanıyan haklar olarak sınıflandırır. Bu

²³⁵ Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 389.

²³⁶ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 284; Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 388; Doğan, s. 53; Gümüş, s. 12 dn. 9. Şerhin, münhasıran ilgili taşınmaza ilişkin olmayan talepler için de verilebileceği, özellikle İİK m. 277 anlamında bu korumanın sağlanmış olacağı yönünde görüş için bkz. Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku*, (İzmir: Meta, 2012), 202.

²³⁷ Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, s. 886; Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (CHK), s. 948; Orell Füssli Kommentar, s. 2186; Akçaal, *Eşya*, s. 376.

²³⁸ Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (CHK), s. 948; Orell Füssli Kommentar, s. 2186; Sirmen, s. 219.

²³⁹ Ertaş, s. 169.

sınıftaki kişisel hakların şerh verilmesindeki amaç iyiniyetli üçüncü kişilerin TMK 1023'e dayanarak hak kazanmalarını engellemektir.

İkinci gruptaki hakların ise münhasıran taşınmazla ilişkisi bulunmaz. Burada ise amaç İcra İflas Kanunu m. 277'te düzenlenmiş iptal davası ile “*tasarrufların butlanına hükmettirmektir*”. Şöyle ki, borçlu, alacaklının alacağını elde etmesini engellemek amacıyla taşınmazını bir üçüncü kişiye devretmişse bu tasarruf iptal edilecektir. İİK m. 277 hükmü ile alacaklısından mal kaçırmaya çalışan borçlunun borcunun kaynağı her ne olursa olsun borçlunun taşınmazı üzerindeki tasarruf yetkisi kısıtlanmış olur. Yazar, bu madde uyarınca çekişmeli hakların şerhi verilebileceğini, bu şerh ile de şerhten sonra hak iktisap etmiş üçüncü kişilere karşı şerh ile elde edilen hakkın ileri sürebileceğini savunur²⁴⁰.

Biz, şerh verilecek kişisel hakkın münhasıran şerh verilecek taşınmaza ilişkin olması gerektiği görüşüne katılmaktayız. Buna göre kişisel hak taşınmazla ilgili olmalı bununla birlikte herhangi bir taşınmazla değil üzerine şerh verilecek taşınmazla ilgili olmalıdır. Zira Kanun koyucu ihtiyaca göre farklı tasarruf kısıtlaması şerhleri öngörmüştür. TMK m. 1010/I-1'deki çekişmeli hakların şerhi ise taşınmaza ilişkin bir çekişmenin var olmasını gerektirmektedir.

Diğer bir yandan iptal davalarına ilişkin İİK m. 281/II “*Hakim, iptale tabi tasarrufların konusu olan mallar hakkında alacaklının talebi üzerine ihtiyati haciz kararı verebilir*” hükmünü haizdir. Bu düzenleme göstermektedir ki Kanun koyucu bu tasarruflara dair koruyucu önlem olarak TMK m. 1010 atfıyla şerh verilmesi yolunu değil, ihtiyati haciz yolunu düzenlemiştir. Şerhler sınırlı sayı ilkesine tabi olduğundan

²⁴⁰ Ertaş, s. 170.

mevzuatta açıkça düzenlenmemiş bir şerh uygulaması yorumu getirmenin uygun olmadığı kanaatindeyiz.

Kaldı ki, kişisel hakların şerhi dahi çekişmeli hakların şerhi ile doğrudan ilgili değildir. Örneğin önalım, geri alım veya alım hakları TMK m. 1009 uyarınca etkisi kuvvetlendirilmek üzere tapuya şerh verilebilir. Kişisel hakların şerhi, haklar üzerinde uyuşmazlık yokken, sulh döneminde verilen şerhlerdir²⁴¹. Eğer böyle bir şerh tesis edilmemişse ve haklar artık çekişmeli hale geldiyse bu haklardan birine sahip olan kişi yeni malike karşı dava açabilir. Bu dava süresince taleplerinin güvenceye alınması için ise artık başvurulacak şerh kişisel hakların şerhi değil TMK m. 1010 uyarınca çekişmeli hakların korunması şerhidir²⁴².

Çekişmeli kişisel hakların tasarruf yetkisini kısıtlayıcı şerh olarak tapuya işlenebilmesi için çekişmeli hakkın korunmasına ilişkin bir mahkeme kararının bulunması gerekir²⁴³. Örneğin tapu memuru bu bağlamda bir nihai karar organı değildir²⁴⁴. Öğretide mahkeme dışında, hakim karşısında dahi olsa, tarafların iradesiyle yapılmış olan anlaşmaların bu niteliği taşımadığı kabul edilir²⁴⁵.

Mahkeme kararı dışında verilmiş olan hiçbir kararın şerhi kabil olmadığı görüşü günümüzde Türk Hukuku için HUAK m. 17/B hükmü ile geçerliliğini yitirmiş görünmektedir²⁴⁶. Bu durumda tahkim kararlarının niteliği ise tartışılmalıdır. Tahkim

²⁴¹ Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, s. 886.

²⁴² Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, s. 966; Akçaal, *Eşya*, s. 376.

²⁴³ Basler Kommentar, s. 2282; Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (CHK), s. 948; Orell Füssli Kommentar, s. 2186; Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 382, 391.

²⁴⁴ Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 391.

²⁴⁵ Basler Kommentar, s. 2282; Orell Füssli Kommentar, s. 2186.

²⁴⁶ Bkz. İkinci Bölüm, II. G. Arabuluculuk Kanunu'na Göre Taşınmazın Aynına Yönelik Uyuşmazlıklarda Verilen Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh.

mahkeme kararı veya tarafların hakim karşısında anlaşması değildir. Taraflar aralarındaki uyuşmazlığı mahkeme dışında alternatif bir çözüm yöntemiyle gidermiş olurlar. Mahkeme kararı olmamakla birlikte tahkim kararları bağlayıcı niteliktedir. Buna göre tahkim yargılaması süresince hakem tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhi verebilecek midir?

Tahkimde verilen kararlar doğrultusunda Türk Hukuku ve diğer hukuk sistemleri özelinde ayrı değerlendirme yapılması gerekir. Zira açıklandığı üzere tasarruf yetkisini kısıtlayan şerh verilebilmesi için çekişmenin taşınmaza ilişkin olması gerekir ve Türk Hukuku'nda taşınmazlara ilişkin uyuşmazlıklar iki tarafın iradesine tabi olmayan bir işlem olarak kabul edildiğinden Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 408 uyarınca tahkime elverişli değildir²⁴⁷. Bizim de katıldığımız görüşe göre çekişmeli hakkın, şerhin konusunu oluşturan taşınmaza ilişkin olması şartı aranacaktır. Sonuç itibariyle taşınmazlara ilişkin uyuşmazlıklar tahkime elverişli olmadığından, bir tahkim kararının çekişmeli hakların şerhine vücut vermesi beklenemez²⁴⁸.

İsviçre Hukuku'na bakıldığında ise bizimkine benzer bir hüküm bulunduğu görülür. İsviçre Medeni Usul Kanunu m. 354'e göre tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebildiği her işlem tahkime elverişlidir. İsviçre Hukuku için tahkime getirilen tek sınır kamu düzenidir²⁴⁹. Hüküm her ne kadar benzer görünse de bu kural bizim

²⁴⁷ Yargıtay 15.HD, T. 01.07.2008, E. 2008/2705, K. 2008/4439,: “*Kamu düzenine ilişkin hususlarda hakeme gidilemez*”; Yargıtay 15.HD, T. 13.10.2004; E. 1798, K. 5976,; Yargıtay.15.HD, T. 13.12.1990, E. 4306, K. 5480.

²⁴⁸ Tapu sicilindeki şerh ve kısıtlamanın kaldırmasına ilişkin tahkime başvurulamayacağı yönünde bkz. Yargıtay 15. HD. E. 2004/1798, K. 2004/5076, T. 08.11.2004 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/11-hukuk-dairesi-e-2004-1798-k-2004-10934-t-08-11-2004> , 20.09.2025)

²⁴⁹ Süleyman Yılmaz ve Gökçe Filiz Çavuşoğlu, “Türk Hukukunda Tahkime Elverişlilik Kavramı ve Taşınmaz Aynına İlişkin Uyuşmazlıkların Tahkimde Görülmesi” *İNÜHFD* 10(2): 594-613 (2019), s. 604.

uygulamamızdan farklı yorumlanmaktadır. Şöyle ki, ekonomik değeri olan uyuşmazlıklar tahkime elverişli kabul edilir ve bu noktada taşınmaz bir ayrıma tabi tutulmamıştır. İsviçre Federal Mahkemesi taşınmazı kamu düzeninden kabul etmemektedir²⁵⁰. Bu durumda taşınmazın aynına ilişkin uyuşmazlıklar da tahkimde görülebilecektir²⁵¹. Hakemin tahkim sırasında tedbiren bu şerhin verilmesine karar verip veremeyeceğine dair bir kesinlik bulunmamaktadır.

Alternatif uyuşmazlık çözüm yolu olarak getirilen bir yöntemin tarafları korumasız bırakmasının, bu yönetime başvurulduğu takdirde tedbir alınamayacağını kabulü yerinde olmayacaktır. Nitekim CH-ZPO m. 374 uyarınca tahkim yolunda hakem ihtiyati tedbir kararı alabilir. Kaldı ki hakemin burada vereceği ihtiyati tedbir kararları usul kanununun düzenledikleriyle sınırlı değildir, hakem uyuşmazlığın şartları ve tarafların taleplerine göre gerekli gördüğü şekilde bir tedbire hükmedebilir²⁵². Bu

²⁵⁰ Zaugg Niklaus/Walt Timo, in: Spühler Karl (Hrsg.), Schweizerische Zivilprozessordnung, ZPO annotée/Kurzkomentar, Zürich - Basel - Genf 2023, Art. 354 Schiedsfähigkeit), s. 982; Courvoisier Maurice/Barth Frédéric, in: Sutter-Somm Thomas/Lötscher Cordula/Leuenberger Christoph/Seiler Benedikt (Hrsg.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), Art. 1–218 ZPO, 4. Aufl., Zürich - Basel - Genf 2025, Art. 354 Schiedsfähigkeit N 6), s. 3426; CHK, ZPO, s. 1476; Orell Füssli Kommentar, ZPO, s. 970 vd..

²⁵¹ Taşınmazlara ilişkin her uyuşmazlık tahkime elverişli kabul edilmemiştir. Örneğin konut kirasına ilişkin CH-ZPO m. 361 serbestçe tahkim heyeti seçilmesinin önüne geçmiştir. Bu durum tahkim özgürlüğünün oldukça kısıtlandığı, mevcut şartlarda bahsi geçen yargılamanın tahkim kabul edilmediği yönünde bkz. CHK, ZPO, s. 1493 vd. Federal mahkeme kararlarında da konut kirasına ilişkin uyuşmazlıkların tahkimde görülemeyeceğine hükmedilmiştir. Bkz. BGE 141 III 201/2015; (http://relevancy.bger.ch/php/clir/http/index.php?highlight_docid=atf%3A%2F%2F141-III-201%3Ade&lang=de&type=show_document , 18.08.2025)

²⁵² Boog Christopher/Stark-Traber Sonja, in: Berner Kommentar, ZPO, Band III: Art. 353-399 ZPO und Art. 407 ZPO, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band I-III, Bern 2014, Art. 374 / I.-IV. N 25), s. 384.

tedbirler tasarruf yetkisi üzerinde kısıtlayıcı ve hatta yasaklayıcı etkide olabilir²⁵³. Ancak tahkimde İsviçre icra ve iflas hukuku kapsamında bir ihtiyati haciz kararı verilmesi mümkün değildir. Bu durumda dolaylı veya örtülü şekilde, belirli mallar üzerinde tasarruf kısıtlaması kararı vererek bu tedbirleri alabileceği kabul edilir^{254 255}. Hakemin tasarruf yetkisini kısıtlayıcı karar almasının önünde kanunen bir engel olmasa da alınan kararın sonuçları bakımından icra edilebilirlik için devlet mahkemelerinin desteğine ihtiyaç duyulur.

Şerhe ilişkin ZGB m. 960/1-1 hükmünün lafzı incelendiğinde şerhin verilebilmesi için “*resmi makam kararı, resmi emir*” arandığı ortadadır. Hakem, uyuşmazlıklar için tarafları bağlayıcı bir karar verecektir. CH-ZPO m. 384’ün işaret ettiği üzere tahkim sonunda verilen karar icra edilebilir bir mahkeme kararı hükmündedir. Ancak düzenleme tahkim yargılamasının sonunda verilen kararın niteliğini ortaya koymaktadır. Tahkim süresince yukarıda açıklandığı üzere hakem kararlarının icra kabiliyeti bulunmaz.

İsviçre Hukukunda tasarruf yetkisini kısıtlama şerhinin ihtiyati tedbir olarak kabul edildiği göz önünde bulundurulduğunda, hakemin bu şerhin verilmesine karar verebileceği düşünülebilir. Ancak devlet tarafından tutulan sicillerde değişiklik

²⁵³ Basler Kommentar, s. 385; Netze Stephan, in: Sutter-Somm Thomas/Lötscher Cordula/Leuenberger Christoph/Seiler Benedikt (Hrsg.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), Art. 1–218 ZPO, 4. Aufl., Zürich - Basel - Genf 2025, Art. 374 Vorsorgliche Massnahmen, Sicherheit und Schadenersatz N 7, s. 3642.

²⁵⁴ CHK, ZPO, s. 1541; BK, s. 385; Stephan, ZPO, s. 3642.

²⁵⁵ Tüm bu kabullerin ötesinde uygulamada icra edilebilirlik meselesi karşımıza çıkar. Şöyle ki; hakem borçlunun mallarına, banka hesapların haciz koyduramaz. Bu durumda örneğin banka hesapları üzerinde tasarruf etmesini yasaklayarak örtülü şekilde haciz koyulmuş gibi tedbir kararı verebilir. Ancak bu kararın bankalar nazarında dikkate alınmayacağı, sonuç olarak banka bir mahkeme kararına yahut icra dairesi yazısına göre hareket edeceği öğretilde ortaya konmuştur. Ayrıntılı bilgi için bkz. CHK, ZPO, s. 1541; BK, s. 385.

gerektiren konular tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği konuların dışında görülmüştür²⁵⁶. Doğrudan devletin sorumluluğunda tutulan sicillerde hakemin değişiklik yapma yetkisinin olmadığı kabul edilir. Bu durumda tahkim yargılamasında alınan karar hakkında CH-ZPO m. 386 uyarınca mahkemece icra edilebilirlik onayı alınmadıkça karar tapu sicilinde bir değişikliğe yol açamaz. Sonuç itibariyle hakem, tasarruf yetkisinin kısıtlanması kararı verebilse de bu kararın sicile şerh verilebilmesi için mahkemeden alınacak bir karara ihtiyaç duyulur. Mevzuatta açıkça öngörülmedikçe yeni şerhler verilemeyeceği gibi, mahkeme dışındaki organların da şerh verilmesine karar verme yetkisinin olup olmadığına tedbirli yaklaşılması gerektiği anlaşılmaktadır.

Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararı arandığı ve diğer ihtimaller yukarıda değerlendirilmiş olmakla birlikte bu kararın niteliği hakkında öğretilerde görüş ayrılığı bulunur. Hakim görüş mahkeme kararı ile kastedilenin ihtiyati tedbir kararı olduğunu savunmaktadır^{257 258}. Buna göre verilen karar, tapuya verilecek şerhin hukuki dayanağıdır. Bu kararın icra kabiliyetinin gerekliliğinin yanında iddia sahibi ve hangi çekişmeli hak üzerinde bu şerhin verildiği de açıkça gösterilmelidir²⁵⁹.

²⁵⁶ Orell Füssli Kommentar, ZPO, s. 972.

²⁵⁷ Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (CHK), s. 948; Orell Füssli Kommentar, s. 2186; Nomer/Ergüne, s. 170; Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 386, 391; Sirmen, s. 218; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 283; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 287; Doğan, s. 49, 146; Gümüş, s. 13.

²⁵⁸ İsviçre hukuk sisteminde ve usul hukukunda geçici hukuki korumalar üst başlığı yer almaz. Tedbir hukukuna dair benimsenen temel kurum ihtiyati tedbirdir (CH-ZPO m. 261 vd.). Delil tespiti de (CH-ZPO m. 158) ihtiyati tedbir usulüne tabi bir geçici hukuki koruma olarak kanunda yer alsa da gerçek anlamda bir geçici hukuki koruma olarak kabul edilmediği görülür, bkz. Selçuk Öztekin, *Prof. Dr. Nur Centel'e Aramağan* "İsviçre Medeni Usul Kanununun İhtiyati Tedbirler Konusundaki Düzenlemesine Genel Bir Bakış"(2013), . Bu yönüyle Türk Hukuku ve İsviçre Hukuku farklılık gösterir.

²⁵⁹ Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (CHK), s. 948; Orell Füssli Kommentar, s. 2186;

Yukarıda ayrıntı şekilde değerlendirildiği üzere²⁶⁰ ihtiyati tedbir kararı verilmesinin şartları ve ihtiyati tedbirin sağladığı koruma, TMK m. 1010/I ve özellikle de TMK m. 1010/II ile örtüşmemektedir. Şöyle ki ihtiyati tedbir tapuyu kilitleyici, dava süreci sonuçlanana kadar dava konusunun devredilmesinin, elde edilecek faydanın yok olmasının önüne geçilmek amacıyla verilen bir koruma tedbidir. Bu amaçla da taşınmaz üzerinde tasarruf işlemi yapılmasını yasaklar niteliktedir. Çekişmeli hakların şerhi ise TMK m. 1010/II “*Tasarruf yetkisi kısıtlamaları, şerh verilmekle taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir*” hükmünden anlaşıldığı üzere taşınmaz üzerinde tasarruf yasağı getirerek tapuyu kilitlemez. Taşınmaz üzerinde sonradan hak kazananların varlığından söz edilebilmesi için sicilde malik görünen kişinin taşınmazı üzerinde tasarruf etmeye devam ediyor olması gerekir. Nitekim çekişmeli hakların şerhinin bir ihtiyati tedbir olduğunu kabul eden görüşlerin çoğu da bu şerhin tapuyu kilitlemediğini ayrıca vurgulama ihtiyacı duymuşlardır²⁶¹. Biz verilen şerhin tapuyu kilitlemediği²⁶², niteliği itibarıyla de ihtiyati tedbir kararı olmadığı kanaatindeyiz.

2. Şerhin Amacı ve Etkisi

Pozitif hukukta öngörülen şerh türleri amaç ve etkileri bakımından farklılık gösterir. Nitekim TMK m. 1010/I’de aynı maddenin aynı fıkrasında sayılan şerhler dahi amaç ve etki bakımından birbirinden farklıdır. Yukarıda açıldığı üzere çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararlarının şerhi, çekişmeye konu kişisel hak iddiasının güvenceye alınması için tapuya verilen bir şerhtir. Bu amaçla tasarruf yetkisini kısıtlayıcı bir etkiye sahiptir. Bu etki mahkeme kararıyla tapuya şerh verilmesinden

²⁶⁰ Bkz. Birinci Bölüm, III. Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerhin Diğer Şerh ve İşlemlerle Karşılaştırılması.

²⁶¹ Doğan, s. 145; Sirmen, s. 219; Akçaal, *Eşya*, s. 377; Özbek, s. 68 vd.; Timuçin Muşul, *Medeni Usul Hukuku*, (Ankara: Adalet,2012), s. 609.

²⁶² Bkz. İkinci Bölüm, I. A. 2. Şerhin Amacı ve Etkisi.

itibaren doğar, bu açıdan çekişmeli hakların şerhi kurucu niteliktedir²⁶³. Görüldüğü üzere tasarruf yetkisinin kısıtlanması, mahkeme kararı ile değil şerh verilmekle etkisini gösterir.

TMK m. 1010/II uyarınca bu şerhe rağmen malik, taşınmazı üzerinde tasarruf işlemleri yapabilir ve yaptığı işlemler şerhle korunan kişisel hak iddiasıyla bağdaşmasa dahi tapu siciline tescil ettirebilir²⁶⁴. Zira şerh verilmesi öngörülmesi bu tasarruf yetkisi kısıtlamaları ile tapunun kilitlenmesi veya tapu sicilinin işleme kapatılması farklı kavramlardır. Tasarruf yetkisi kısıtlamasının tapuya şerh verilmesi, tapuyu yapılacak işlemlere kapatmaz, diğer bir ifadeyle tapuyu kilitlemez²⁶⁵. Tapu sicilinin kilitlenmesi

²⁶³ Sirmen, s. 219; Doğan, s. 142; Gümüş, s. 4.

²⁶⁴ Doğan, s. 142 vd.; Sirmen, s. 219; Akçaal, *Eşya*, s. 376; Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 395.

²⁶⁵ Basler Kommentar, s. 2281; Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (CHK), s. 948; Orell Füssli Kommentar, s. 2187; Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch (Schuthess)*, s. 886; Ruth Arnet /Sonia Yañez, *75 Jahre Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung* (ed. Adrian Mühlematter / Evelyne Seppey /Philipp Adam / Andrea Gautschi) içinde “Stop Entry”, (Bern: 2023), s. 508, 527; Saim Üstündağ, *İhtiyati Tedbirler Geçici Hukuki Himaye Önlemleri* (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1981), s. 24. “[Art. 960] welche zwar keine eigentliche Sperre des Registers bedeutet und die Verfügung nicht verunmöglicht,(...)Die Verfügungsbeschränkungen nach Art. 960 ff. ZGB sind von der Grundbuchsperre (Art. 56 GBV) zu unterscheiden” Kararda, taşınmazları üzerinde işlem yapılmasını engellemek isteyen tarafın bu sonucu ZGB m. 960 uyarınca değil mevzuatın diğer hükümlerine göre başvurulacak tapunun kilitlenmesi işlemiyle elde edebileceğine işaret edilir, Graubünden Kantonu Mahkemesi, ZK2 22 58 sayılı karar, 15.08.2023, paragraf [E. 2.3] (<https://lexcampus.swisslex.ch/de/doc/claw/6c76cc37-de6e-42e4-81d9-3d1fd4505ea9/search/224986799> , 15.06.2025); İsviçre Federal Mahkemesi, 15.03.2005 tarihli karar (BGer – Urteil 5P.411/2004) [E. 1.4] (<https://lexcampus.swisslex.ch/de/doc/claw/89cfbd67-6470-4c86-8150-6e09c4fcdbe2/search/225249961> , 25.06.2025)

şekli bir işlemdir, bir mahkeme kararıyla tapu memurunun ilgili sayfada işlem yapmasının yasaklanması anlamını taşır²⁶⁶. Bu kitleleme kararı aynı bir etki doğurmaz.

İsviçre uygulamasında, zaman zaman Kanton mahkemelerinin ve kanunlarının ZGB m. 960'ın sağladığına benzer bir koruma için tapu sicilinin kilitlenmesi kararı verdikleri görülmektedir. ZGB m. 5 uyarınca Kantonlar, Federal Hukuk'un açıkça öngördüğü hallerde düzenleme yapmaya yetkili kılınmıştır. ZGB mülga m. 10 ise Federal Hukuk'un öngörmediği bir geçerlilik şartını, Kantonların şart koşamayacağını düzenlemekteydi²⁶⁷. Bu iki temel kuralın ışığında Kantonların benzer amaçlar için tapu kitlemesi kararı verip veremeyecekleri tartışmalara sebep olmuştur²⁶⁸. Federal Mahkeme kararlarında görüldüğü üzere bu kararlar sadece mevcut durumu korumak için veriliyorsa hukuken mümkündür. Aksi halde, özel hukuktan doğan bir kişisel hakkın tesisi için Kanton Mahkemeleri'nin tapu kilidi kararı vermeleri, Federal Hukukla bağdaşmaz. Zira aynı etki doğuracak bir geçici tedbirin Federal Hukuk'ta dayanağının

²⁶⁶ Basler Kommentar, 2281; Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (CHK), 948; Orell Füssli Kommentar, 2187; İsviçre Federal Mahkemesi, 18.05.1978 tarihli karar, (BGE 104 II 170, *Seka v. Jäger iflas masası*) [E. A, 6] (<https://lexcampus.swisslex.ch/de/doc/claw/e42a2b75-d918-41b7-992e-8f967ecebdf/search/224996335> , 17.06.2025).

²⁶⁷ 01.01.2011 tarihinde İsviçre Usul Kanunu'nun (CH-ZPO) yürürlüğe girmesiyle usule ilişkin esaslar Federal düzeyde düzenlemeye kavuşmuştur. Bunun sonucunda geçerlilik, ispat, şekil serbestisi gibi konularda CH-ZPO genel kuralları göstermekte ve Kantonları sınırlamaktadır. Dolayısıyla ZGB'deki hüküm karşılanmış olduğundan ilga edilmiştir.

²⁶⁸ Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, s. 886; Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 386; Leeman, SJZ, s. 209.

olması gerekir²⁶⁹. Ancak bu iki tedbir birlikte, aynı anda var olabilir. Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhin, tapu kilidi kararı içinde eridiğinin kabulü doğru değildir²⁷⁰.

Örneğin, taşınmazın satışını vaat etmiş ve fakat mülkiyeti devretmemiş müflise karşı başlatılan takipte tapunun kilitlenmiş olması satış sözleşmesinin alacaklısının kişisel hakkının yerine getirilmesini sağlamaz. Çünkü Kanton Hukuku'na dayanan tapu kilidinin ayni etkisi yoktur ve üçüncü kişilere karşı etkili değildir²⁷¹. Oysa çekişmeli hakların şerhi cebri icra süreçlerinde de etkilidir²⁷². Buradan anlaşılması gereken şerhin icra takiplerini engellediği değildir. İflas halinde şerh edilmiş kişisel hakkı bulunan kişi, bu talebini iflas masasına karşı ileri sürebilir hale gelir. Sonuç itibariyle şerhin, cebri icrayı durdurmak, malın iflas masasına geçmesine ya da haczine engel olmak gibi etkileri bulunmamakla birlikte tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler, yapılan takibe rağmen kişisel hakkın ileri sürülebilmesine imkan veren bir öncelik etkisi sağlar²⁷³.

Şerhin koruyucu etkisi taşınmaz üzerinde tasarruf edilmesini imkansız hale getirmek değildir. Taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunulmaya, sicilde taşınmaz üzerinde yeni

²⁶⁹ BGE 104 II 170 [6] (<https://lexcampus.swisslex.ch/de/doc/claw/e42a2b75-d918-41b7-992e-8f967ecebdf/search/224996335>, 17.06.2025); BGE 103 II [5/6]

²⁷⁰ BGE 104 II 170 [6] (<https://lexcampus.swisslex.ch/de/doc/claw/e42a2b75-d918-41b7-992e-8f967ecebdf/search/224996335>, 17.06.2025).

²⁷¹ İsviçre Federal Mahkemesi, 18.05.1978 tarihli karar, (BGE 104 II 170, *Seka v. Jäger iflas masası*) [E. 6] (<https://lexcampus.swisslex.ch/de/doc/claw/e42a2b75-d918-41b7-992e-8f967ecebdf/search/224996335>, 17.06.2025).

²⁷² Arnet /Yanez, s. 508; Doğan, s. 149; Gümüş, s. 11; Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 397.

²⁷³ Türk Hukuku'nda hacze iştirakin İİK ile sıkı şekil şartlarına bağlandığı, İİK m. 100 ve m. 101 uyarınca aranan hacze iştirak şartları bulunmuyorsa öncelik hakkının ilk haczettirende olduğu yönünde bkz. Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 397. Bu açıklamanın “şerhten sonra taşınmazın icra takibine uğraması halinde, haczettiren hacze iştirak şartlarını taşııyorsa, lehine şerh verilenin ona önceliği olacağı” şeklinde anlaşılması gerektiği hk. bkz. Doğan, s. 150

haklar kurulmaya ve şerhler verilmeye devam edilebilir. Bu durumda hak iktisap eden üçüncü kişiler ancak geçici bir hukuki durum elde etmiş olur²⁷⁴. Bununla ifade edilmek istenen şudur, şerhten sonra taşınmaz üzerinde hak kazanan üçüncü kişiler bu haklarını şerh sahibine karşı ileri süremeyeceğinden, şerhin sonuçlarına tabilerdir²⁷⁵. Tasarruf yetkisinin kısıtlanması; iddia edilen kişisel hakkın şerhiyle bağdaşmayan sonraki her tasarrufa karşı koruma sağlar. Zira şerhin sağladığı öncelik hakkı karşısında sonraki her hak, şerh edilen hakka tabidir, sonraki haklar halihazırda sicildeki hakkı zedeleyemez²⁷⁶.

Şerh sayesinde, tapuyu kilitleyen bir ihtiyati tedbir kararı almaya gerek kalmadan, şerh sahibi üçüncü kişilere karşı korunur. Somut olayın gereklerine göre hakim çekişmede ihtiyati haciz kararı veya tapuyu kilitleyen bir tedbir kararı verebilir. Burada hakim in öngördüğü tedbir ölçülü olmalıdır. AYM kararlarında ölçülülük ilkesi elverişlilik, gereklilik ve orantılılık olmak üzere üç ayaklı değerlendirilir²⁷⁷. Tedbir, istenen korumayı gerçekleştirmeye elverişli olmalı, amacın gerçekleşmesi için gerekli aslında zorunlu olmalıdır. Tedbir ile amaç arasında ise makul ve adil bir denge gözetilmelidir. Sicilde

²⁷⁴ Arnet /Yanez, s. 527; Gümüş, s. 5.

²⁷⁵ Doğan, s. 150; Gümüş, s. 10-13.

²⁷⁶ Tuor / Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, s. 886; Arnet /Yanez s. 507, 508, 527.

²⁷⁷ AYM, E. 2011/111, K. 2012/56, T. 11.04.2012 (<https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2012-56-nrm.pdf> , 21.06.2025); AYM, E.2014/176, K.2015/53, T. 27.05.2015 (<https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2015-53-nrm.pdf>, 20.06.2025); AYM, E. 2016/13, K. 2016/127, T. 22.06.2016 (<https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2016-127-nrm.pdf> , 20.06.2025); AYM, BB. 2013/817, T. 19/12/2013 *Mehmet Akdoğan ve diğerleri*, § 38 (<https://kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/BB/2013/817> , 15.06.2025); Monica Carss-Frisk, *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1 No'lu Protokolünün 1. Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Kılavuz*, (Ankara: Avrupa Konseyi, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2005), s. 36.

malik gözüken kimse, gerek üçüncü kişiler nazarında gerekse de bu sicili tutan ve sicilin tutulmasından sorumlu olan devlet nazarında maliktir. Mülkiyet hakkı AY m. 35, AİHS 1 numaralı Protokol m. 1 ile güvence altına alınmış en temel haklardandır, malike “*kişiye başkasının hakkına zarar vermemek ve yasaların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla, sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, ürünlerinden yararlanma ve tasarruf etme (başkasına devretme, biçimini değiştirme, harcama ve tüketme hatta yok etme) olanağı*”²⁷⁸ tanır. Malikin, mülkiyet hakkının uygulanabilirliği üzerinde meşru beklentisi vardır. Meşru beklentiyi açıklayan AYM, tapu kayıtlarını örnek olarak saymıştır²⁷⁹.

Muhakkak ki mülkiyet hakkı günümüzde malike sınırsız ve kutsal bir özgürlük sağlamaz²⁸⁰. Ancak mülkiyet üzerindeki tasarruf yetkisinin kısıtlanması da orantılı, makul ve somut olaya uygun olmalıdır. Aksi ispat edilinceye kadar doğru olduğu kabul edilen resmi kayıtların ve buna dayanarak hak sahibi görünen kişilerin, mal üzerindeki başka bir kişisel hak iddiasıyla doğrudan mülkiyet haklarının sağladığı yetki ve imkanlardan yoksun bırakılmaları hukuki öngörülebilirlik, hakkaniyet ve anayasal güvenceler çerçevesinde makul görülmemektedir.

Gerçekten de kanun koyucu TMK m. 1010/II ile şerhin verilmesiyle ulaşılmak istenen etkinin ne olduğunu açıkça göstermiş bulunmaktadır. Buna göre kanun koyucu, taşınmaz

²⁷⁸ AYM, E. 1988/34, K. 1989/26, T. 21.06.1989 (<https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/1989-26-nrm.pdf> , 20.06.2025); AYM, E. 2011/58, K. 2012/70, T. 17.05.2012 (<https://www.lexpera.com.tr/resmi-gazete/metin/anayasa-mahkemesinin-17-5-2012-tarihli-ve-e-2011-58-k-17-5-2012-sayili-karari-28360-2012-70> , 20.06.2025)

²⁷⁹ Burak Gemalmaz, *Mülkiyet Hakkı Anayasa Mahkemesine Bireysel Başvuru El Kitapları Serisi – 6*, (Ankara: Avrupa Konseyi, 2018), s. 55.

²⁸⁰ AYM, E. 1988/34, K. 1989/26, T. 21.06.1989, S. 25, s.288-289. Kararın özeti için bkz. Akad/Dinçkol, 1982 Anayasası, s.151-152.

üzerinde bir çekişme halinde iddia sahibini koruduğu kadar, malikin de tasarruf yetkisini tamamen kaldırarak menfaatler arası bir dengesizlik oluşturmaktan kaçınmak istemiştir.

Şerh, taşınmazın sicildeki durumunun, lehine şerh verilmiş kişinin zararına değişmesinin önlenmesi amacıyla verilmiştir²⁸¹ ve bu korumayı sağlamak için yeterlidir²⁸². Şerh, niteliği itibarıyla taşınmaz üzerindeki kısıtlamayı aleni hale getirerek üçüncü kişilerin iyiniyetlerini ortadan kaldırma etkisini gösterir²⁸³. Uygulamada ve öğretide şerhin tek başına yeterli koruma sağlamakta yetersiz kaldığının düşünülmesinde başlıca sebep, şerh lehtarının hakkını ispat ettiğinde bu karar ile birlikte doğrudan sicildeki tescili terkin ettirememesidir.

TMK m. 1010/I-1’de düzenlenmiş olan tasarruf yetkisini kısıtlayan şerh tapu sicilindeki mevcut hukuki durumun değiştirilmesine yönelik talebin güvenceye alınmasına hizmet eder²⁸⁴. Böylelikle tapudaki malikin taşınmazını üçüncü kişiye devrederek ya da ayni hakkını kısıtlayıcı başka bir tasarrufta bulunarak iddia sahibinin ileride doğabilecek hakkını engellemesinin önüne geçilir²⁸⁵. Çünkü şerh, sahibine hakkını ileri sürebilme hakkı, adeta bir öncelik sağlar. Bu öncelik hakkı şerh lehtarı hak sahibinin, şerhten sonra taşınmaz üzerinde hak iktisap eden üçüncü kişiye karşı ileri sürebileceği bir

²⁸¹ Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 396.

²⁸² Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerh verilmesinin yeterli olmadığı, bu sebeple taşınmazın başkasına devrinin yasaklanması kararı verilmesi gerektiği önünde bkz. Baki Kuru, *Medeni Usul Hukuku*, s. 3055; İlhan E. Postacıoğlu/ Sümer Altay, *Medeni Usul Hukuku*, (İstanbul: Vedat, 2020), s. 970.

²⁸³ Antalya, *Eşya*, s. 679; Ayan, s. 401.

²⁸⁴ Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (CHK), 948; Orell Füssli Kommentar, 2187; BGE 5A_454/2013 [E 3.3] (<https://lexcampus.swisslex.ch/de/doc/claw/2f4d181b-e1a8-4236-9f42-0a0076741f53/search/224998847> , 20.06.2025); BGE 104II 170 [E. 5] (<https://lexcampus.swisslex.ch/de/doc/claw/e42a2b75-d918-41b7-992e-8f967eacebadf/search/224996335> , 17.06.2025).

²⁸⁵ Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (CHK), s. 948.

haktır. Şerhten sonra taşınmaz üzerinde hak edinen herkes, taşınmazı şerh edilen taleple birlikte kabul etmek zorundadır²⁸⁶.

Sonuç itibarıyla İsviçre Hukuku'nda ZGB m. 960/1-1 ve Türk Hukuku'nda TMK m. 1010/I-1 uyarınca verilmiş olan tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler ancak icra kabiliyeti olan bir mahkeme kararıyla tapuya işlenebilir. Böylelikle şerh, tapuya kendisinden sonra kaydedilen tasarrufların şerhle bağdaşmadığı ölçüde etkisiz hale gelmesini sağlar²⁸⁷. Ancak bu tapu sicilinin kilitlendiği anlamına gelmez. Malikin taşınmaz üzerindeki devretme, sınırlı ayni hak tesis etme gibi yetkileri devam eder ve yeni malik şerhin sonuçlarına katlanır²⁸⁸. ZGB m. 960/2 ve aynı yönde TMK m. 1010/II' ye göre şerh, çekişmeli hakkı sonradan edinen herkese karşı ileri sürülebilir. Diğer bir ifadeyle şerh, çekişmeli hakla sınırlı olarak, hakkı sonradan kazananlara karşı ileri sürebilme hakkı bulunur. Görüldüğü üzere şerhin, kendisinden önce tescili yapılmış bir hak üzerinde veya tapu memuruna ulaşmış bir bildirim üzerinde olumsuz etkisi olamaz²⁸⁹. Öyle ki şerh kurucu etkiye sahip olduğundan ve etkisini yevmiye defterine kaydedildiği anda doğuracağından, mahkeme kararı verildikten sonraki bir aşamada dahi olsa şerhten önce

²⁸⁶ Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, s. 886; Arnet /Yanez, s. 508.

²⁸⁷ Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, s. 886; Gürsoy, Zilyetlik, s. 397.

²⁸⁸ BGer-Urteil 5P.411/2004 vom 15. März 2005, E.1.4 (<https://lexcampus.swisslex.ch/de/doc/claw/89cfbd67-6470-4c86-8150-6e09c4fcdbe2/search/225249961> , 25.06.2025)

²⁸⁹ Basler Kommentar, s. 2282.

veya miye defterine geçirilmiş haklar şerhten etkilenmez²⁹⁰. Şerh, sonraki tasarrufların şerh verilmiş hak üzerinde olumsuz etki meydana getirmesi engeller²⁹¹.

Ancak sonraki kazanımlar şerhle bağdaştığı ölçüde, birlikte varlıklarını sürdürür. Örneğin çekişmeli hak iddiası taşınmazın mülkiyeti üzerinde değil, taşınmaz üzerinde bir sınırlı ayni hak kurulmasıyla ilgili ise, şerh lehtarının iddiası ispat edildikten sonra taşınmazı sonradan edinen yeni malik şerhin sonuçlarına tabidir ve bu iki hak birlikte var olabilir. Bu örnekte yeni malik taşınmazı üzerinde sınırlı ayni hak tesciline katlanmak durumundadır²⁹².

Taşınmaz üzerinde sonradan yapılan tasarruflar sadece mülkiyet veya diğer sınırlı ayni haklara ilişkin işlemlerle sınırlı değildir. Örneğin taşınmaz üzerinde çekişme devam ederken sicildeki malik taşınmazı kiralamış ve kiracı da bu sözleşmeyi tapuya şerh verdirmiş olabilir. Şerh, sicile şerh edilebilen tüm ayni hakların, sınırlı ayni hakların tescili ile kişisel hakların veya geçici tescilin şerhlerine karşı koruma sağlar²⁹³.

Bu durumda taşınmaz üzerindeki çekişmeli hakkını şerh ettirmiş kişinin iddiasının haklılığı ispatlandığında, şerhten sonra taşınmaz üzerinde ayni hak kazananların sicildeki hak sahiplikleri terkin edilecektir. Örneğin şerh lehtarı taşınmazın mülkiyeti kazanmışsa ve sicildeki malik şerhten sonra taşınmazı bir üçüncü kişiye devretmişse, üçüncü kişi şerhi bilmediğini ileri süremeyeceği gibi adlarına olan tescilin terkinini kabul etmeleri

²⁹⁰ Yargıtay 14. HD. T. 03.10.1988, E. 1988/2986, K. 1988/6164 (<https://www.ilhanhelvevacidersleri.com/turk-medeni-kanunu/turk-medeni-kanunu-madde-1009> , 20.08.2025)

²⁹¹ Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, s. 886; Basler Kommentar, s. 2281; BGer-Urteil 5P.411/2004 vom 15. März 2005, E.1.4 (<https://lexcampus.swisslex.ch/de/doc/claw/89cfbd67-6470-4c86-8150-6e09c4fcdbe2/search/225249961> , 25.06.2025)

²⁹² Doğan, s. 151; Gümüş, s. 13.

²⁹³ Doğan, s. 151.

gerekir. Sonradan hak sahibi olan üçüncü kişilerle anlaşma yoluyla sicilde tescil ve terkin işlemleri gerçekleştirilemiyorsa TMK m. 1025 uyarınca dava yoluyla tapu kütüğü düzeltilmesi yoluna başvurulur.

Kişisel hak iddiası ispat edilemediğinde, şerhten sonra kazanılan haklar, tasarruf yetkisini sınırlayan şerh hiç konulmamış gibi geçerliliğini sürdürür²⁹⁴. Ancak bu ihtimalde çekişme süresince malikin taşınmazı üzerinde tasarruf etmesinin yasaklanmış olması, bu sefer de malik aleyhine telafisi güç bir zarar meydana getirmiş olacaktır. Bu nedenle uygulanacak tedbirin ölçülü ve kanunun öngördüğü sınırlamalara uygun yapılması önem arz eder.

Gelinen noktada, taşınmaz üzerinde bir çekişmenin varlığı halinde iki tarafın da haklarını gözeten, ölçülü ve orantılı bir tedbir alınması gerekir. Bu tedbir için tasarruf yetkisini kısıtlayan şerh en ideal yoldur. Sicilde malik görünen kimsenin, çekişme sonunda haklı çıkması ihtimali de gözetildiğinde, taşınmazı üzerindeki tasarruf yetkisinin tamamen kaldırılması suretiyle tapunun işleme kilitlenmesi her durumda uygun düşmemektedir. Buna göre iki tarafa da eşit mesafede yaklaşan ve iki tarafın da haklarını ölçülü şekilde koruyan bir tedbir olarak tasarruf yetkisinin kısıtlanmasını sağlayan çekişmeli hakların korunması şerhine başvurulmasını ve bu şerhin TMK' nin öngördüğü şekilde uygulanmasını uygun görmekteyiz.

3. Tescilde Değişiklik Yapan Davalar ve Sonuçları

a. Genel Olarak

TMK m. 1027 uyarınca tapu memuru, tapu sicilindeki basit yazı yanlışlıkları dışındaki yanlışlıkları kendiliğinden düzeltemez. Bunun için tarafların yazılı rızaları gerekir. Taraflar sicildeki yolsuzluğun düzeltilmesi noktasında anlaşamamış ise bu halde

²⁹⁴ Doğan, s. 151.

durumun niteliğine göre TMK m. 1025 uyarınca tapu sicilinin düzeltilmesi davasına başvurabilir. Geçerli bir borç ilişkisinden taşınmaz üzerinde sicil dışı hak kazanmış olan kişi ise borçlunun tescil talep etmesinden kaçınması halinde TMK m. 716 uyarınca tescile zorlama davası açabilir²⁹⁵.

Sicildeki kayıt çeşitli şekillerde yolsuz hale gelmiş olabilir. Taşınmaz üzerindeki aynı hak sicil dışı kazanılmış olabilir veya taşınmaz üzerindeki aynı hak sicil dışı kaybedilmiş olabilir, kütükteki kayıtlar en başından usulsüz de olabilir²⁹⁶. Örneğin taşınmazın devrine dayanak olan hukuki sebep geçersizse veya taraflar ehliyetsizse kütükteki tescil en başından geçersiz ve yolsuz bir tescil olmuş olacaktır²⁹⁷. Sonradan meydana gelen usulsüzlükler için tescile zorlama davası, en başından usulsüz olarak tescil edilmiş kayıtlar için ise sicilin düzeltilmesi davası açıldığı söylenebilir. Ancak sonradan meydana gelen usulsüzlükler için de sicilin düzeltilmesi davası açıldığı haller mevcuttur²⁹⁸.

Çalışma konumuzu oluşturan şerhlerin kullanım alanı ve etkisinin daha net anlaşılabilmesi için aşağıda yolsuz tescillerin düzeltilmesi için başvurulacak yollar ve tescili isteme hakkı açıklanarak aralarındaki fark ortaya konmuştur.

b. Kendiliğinden Düzeltme

Sicildeki tescilin dayandığı hukuki sebebin ve tescil isteminin geçerli olmasına karşın memurun hatası sebebiyle sicilde basit yazı hataları meydana gelebilir²⁹⁹. Bu

²⁹⁵ Sirmen, s. 315, 498; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 469; Akçaal, *Eşya*, s. 449; Eren, *Mülkiyet*, s. 252; Ayan, s. 256.

²⁹⁶ Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 426; Sirmen, s. 312, Kalkan, s. 136 vd.

²⁹⁷ Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 426; Sirmen, s. 313.

²⁹⁸ Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 427.

²⁹⁹ Sirmen, s. 321; Çetin, s. 83.

durumda TMK m. 1027/III uyarınca tapu müdürlüğü re' sen düzeltme gerçekleştirebilir. Basit yazım hatasını aşan hallerde ise tüm ilgililerin yazılı rızaları bulunması şartıyla memur hatayı düzeltebilir. İlgililerin rızası alınamadığında ise başvurulması gereken yol dava açmaktır. TST m. 75/4 ile basit yazım hatalarına dair “*kayıt düzeltmeleri için müdürlüklere başvuru yapılması zorunludur*” düzenlemesi getirmiştir. Ancak AYM bu düzenlemenin mahkemeye erişim hakkının ihlali olduğuna karar vermiştir³⁰⁰. Dolayısıyla basit yazım hatalarını tapu memuru düzeltebilir ancak önce tapuya başvurma zorunluluğu getirilmemiştir.

c. Tescile Zorlama Davası

Taşınmaz mülkiyeti TMK m. 705/I uyarınca kural olarak tescil ile kazanılır. Ancak Türk Hukuku'nda benimsenen usul mutlak tescil ilkesi değildir³⁰¹. Bununla kastedilen kanunun belirlediği istisnai hallerde taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanıldığıdır. Bu durumda mülkiyet hakkı tescilden önce malike geçmiştir ancak malikin taşınmazı üzerinde tasarrufta bulunabilmesi için taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının tapu siciline tescil edilmesi gerekir³⁰². Bu aynı zamanda tapu sicilinin yolsuz hale gelmesinin engellenerek TMK m. 1023 uyarınca üçüncü kişilerin iyiniyetle taşınmaz üzerinde hak iktisap etmelerinin de önüne geçilmesi için önemlidir³⁰³.

TMK m. 705/II'de sayılan tescilden önce taşınmaz mülkiyetini kazanma halleri şunlardır: “*Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma*”. Maddede ayrıca kanunun öngördüğü diğer hallerde de mülkiyetin tescilden önce kazanılabileceği

³⁰⁰ AYM, BB 2018/23929, T. 10.02.2021 *Ahmet Önder ve diğerleri* (<https://kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/BB/2018/23929>, 22.07.2025).

³⁰¹ Ekrem Kurt, “Tescil İlkesi ve İstisnaları” *UAÜHFD* (2017 S. 9), s. 100.

³⁰² Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku C. II Mülkiyet*, (Ankara: Seçkin, 2016) s. 220.

³⁰³ Eşref Can Gürbüz, “Taşınmaz Mülkiyetinin Tescilden Önce Kazanıldığı Durumlar”, *ABD*, s. 272.

belirtilerek sınırlayıcı olmayan bir sayma yapılmıştır. Çalışma konumuz bakımından mahkeme kararıyla tescilden önce taşınmaz mülkiyetinin kazanılması incelenecektir.

TMK m. 1013'e göre "*Tescil, tasarrufa konu olan taşınmaz malikin yazılı beyanı üzerine yapılır*". Borçlandırıci işlem sonucunda mülkiyetin devri borcunu ifa etmek için malikin yazılı beyanı yeterlidir. Ancak taşınmaz malikin tescil için beyan vermekten kaçınması, mülkiyeti devir borcunu ifa etmemesi durumunda TMK m. 705/II ilk cümlesinde "*mahkeme kararı*" ifadesinde kastedilen TMK m. 716 ile düzenlenmiş tescile zorlama davasına başvurulur. TMK m. 716/I "*Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukukî sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir*" hükmüyle taşınmazın mülkiyetini devretme borcu doğuran bir ilişkide malikin bu borcunu ifadan haksız şekilde kaçınması halinde alacaklının tescile zorlama davası açabileceği düzenlenmiştir³⁰⁴.

Mülkiyetin kazanılmasına sebep olacak hukuki sebep veya mülkiyeti devir borcu doğuran ilişki; satış sözleşmesi, bağışlama, trampa, ölünceye kadar bakma sözleşmesi gibi bir hukuki işlemde veya alım, önalım, geri alım gibi bir yenilik doğuran haktan kaynaklanabilir³⁰⁵. Borçlu bu halde TMK m. 1013/I uyarınca taşınmazın tescili için yazılı beyanda bulunarak borcundan kurtulur.

Böyle bir hukuki sebepten doğan tescil borcu haklı bir sebep olmaksızın ifa edilmediğinde ise tescile zorlama davası açılarak mahkemeden geleceğe etkili, yenilik

³⁰⁴ Sirmen, s. 315, Ayan, s. 222, 407; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 470; Ahmet Arslan, *Mülkiyetin Tescile Zorlama Davası ile Kazanılması*, (Ankara: Yetkin, 2021), 73.

³⁰⁵ Sirmen, s. 498; Ayan, s. 223; Özmen/Gülşah, s. 186 vd.; Gürbüz, s. 277; Mehmet Akçaal, "Yargıtay Kararları Işığında Tapu Sicilini Düzeltme Davasında Husumet", *Yargı Kararları Sempozyumu - I Eşya Hukuku* (ed. Zeynep Ülkü Kahveci, Ece Baş Süzel, Yaman Gürsel) (İstanbul: On İki Levha, 2021), s. 372.

doğuran bir karar alınarak mülkiyet tescilden önce kazanılmış olur³⁰⁶. Mahkeme önünde yapılan sulh ve kabulün de bu niteliği haiz olduğu kabul edilir³⁰⁷.

Tescile zorlama davası hukuki niteliği itibariyle aynı bir dava değil, aynen ifa talepli bir alacak davasıdır³⁰⁸. Bu davanın kabul edilebilmesi için borçlunun tescil talebinde bulunmaktan kaçınmasını haklı kılan sebeplerin var olmaması gerekir. Örneğin borçlunun temerrüde düşmüş olması gerekir veya ifanın mümkün olması gerekir, bir başka ihtimalde davacının varsa kendi edimini yerine getirmiş olması gerekir³⁰⁹. İzah edildiği gibi bu dava aynı bir dava olmadığında, alacak hakkının zaman aşımına uğramış olması da ileri sürülebilecek defilerdendir.

Tescile zorlama davasında dikkat edilmesi gereken bir diğer önemli bir husus, davalının davanın açıldığı tarihteki taşınmaz maliki olmasıdır³¹⁰. Sözleşmelerin nisbiliği sebebiyle taşınmazı devretme borcu borçlandırıncı işlemin tarafı olan malikindir. Bu durumda dava açılmadan önce sicildeki malik taşınmazın mülkiyetini iyiniyetli bir üçüncü kişiye devretmişse yeni malike karşı tescile zorlama davası açılamaz³¹¹. Ancak zararının giderilmesini TBK m. 112 uyarınca talep edebilir³¹².

³⁰⁶ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 502; Sirmen, s. 315; Eren, *Mülkiyet*, s. 252; Gürbüz, s. 276. Bahsi geçen davanın yenilik doğrucu bir dava olmadığı, ifa davası olduğu ancak kurucu etki gösterdiği yönünde bkz. Kurt, s. 115.

³⁰⁷ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 470; Eren, *Mülkiyet*, s. 253; Sirmen, dn. 436. Tahkim yargılamasında hakemin verdiği kararlar için yukarıda yaptığımız açılmayı yinelemekteyiz, bkz. İkinci Bölüm, I. A. 1. Hukuki Niteliği ve Şartları.

³⁰⁸ Özmen /Aydın, *Tapu Sicili*, s. 185; Kılıç, s. 112; Ayan, s. 224; Sirmen, s. 500.

³⁰⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 470;

³¹⁰ Sirmen, s. 484; Oğuzman / Seliçi / Oktay Özdemir, s. 469; Arslan, 74.

³¹¹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 469, 470; Gürbüz, s. 277; Özmen /Aydın, s. 189.

³¹² Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 470; Bilgin Yüce/ Özmen, s. 346

TMK m. 716 uyarınca görülen davada taşınmazın veya üzerindeki sınırlı aynı hakkın devredilmesi mümkündür. Bu durumda dava görülmekte iken de malik ya da iddiaya konu hakkın sahibi değiştiğinde sözleşmenin nisbiliği gereği, tapuya şerh verilmemiş olması ihtimalinde yine davanın yeni hak sahibine karşı ileri sürülememesi gündeme gelecektir³¹³.

Yargılama sırasında hak kayıplarının önlenmesi ve üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarının çürütülmesi için TMK m. 1010/I-1’de düzenlenmiş çekişmeli haklara ilişkin tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhi verilir³¹⁴. Şerh verilmiş olmakla yeni malik taşınmazı bu husustaki çekişme ile devralmış olacak ve tescile zorlama davası kendisine de yöneltebilecektir.

Görüldüğü üzere yukarıda açıklanmış çekişmeli hakların şerhi etkisini tescile zorlama davasında gösterir. Taşınmaz üzerinde aynı veya sınırlı aynı hak değişikliği doğuracak kişisel hak iddiası bulunan kişiler, örneğin taşınmazın mülkiyetini devir borcu doğuran sözleşmenin alacaklısı olan kişiler, bu iddialarını ispat etmek amacıyla aynen ifa davası açar ve yargılama süresince taşınmaz üzerinde hak kaybına uğramalarını önlemek için tasarruf yetkisini kısıtlayan şerh verilmesini talep ederler. İşte bu dava hukuki niteliği itibarıyla tescile zorlama davası olarak kabul edilmektedir. TMK m. 716 uyarınca borçlunun tescil borcunu yerine getirmekten kaçınması hâlinde alacaklı, mahkeme kararıyla tescilin sağlanmasını talep edebilir, hükmün kesinleşmesiyle mülkiyet kazanılmış olur³¹⁵.

³¹³ Özmen ve Aydın, s. 203; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 469;

³¹⁴ Sirmen, s. 315; Özbek, s. 70; Özmen ve Aydın, s. 204; Akipek Öcal, *Davalıdır*, s. 80; Esener/Güven, s. 210.

³¹⁵ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 470;

Burada verilen şerh TMK m. 1010/II uyarınca taşınmaz üzerinde tasarruf etmeyi yasaklamamalıdır³¹⁶. Oysa uygulamada mahkemelerin dava süresince hak kayıplarının önüne geçebilmek için HMK m. 389 uyarınca ihtiyari tedbir kararı verdiği, bu kararın içeriğini ise tasarruf yetkisini yasaklayıcı şekilde belirlediği de görülür³¹⁷. Öyle ki uygulamada bu davalara tapu iptal ve tescil davası dendiği gibi şerhe de ihtiyari tedbir şerhi veya davalıdır şerhi dendiği görülmektedir. Ancak Kanun’a göre mahkemelerce verilmesi gereken karar tapuyu kilitleyen bir ihtiyari tedbir kararı değil, TMK m. 1010/I-1 uyarınca tasarruf yetkisini kısıtlayan bir çekişmeli haklar şerhidir.

d. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davası

TMK m. 1025/I “*Bir aynî hak yolsuz olarak tescil edilmiş veya bir tescil yolsuz olarak terkin olunmuş ya da değiştirilmiş ise, bu yüzden aynî hakkı zedelenen kimse tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir*” hükmüyle, mevcut tescilin yolsuz olduğu, gerçek hak sahibinin kendisi olduğu iddiasıyla sicil düzeltilmesi istemiyle açılacak davayı düzenlemiştir³¹⁸. Buna göre gerçek durumla örtüşmeyen tapu kütüğü sicilinin düzeltilmesi, gerçek hak durumunu yansıtır hale getirilmesi dava yoluyla sağlanabilir. Sicilin düzeltilmesi davasına yalnızca sicildeki tesciller için değil aynı zamanda yolsuz yapılmış terkinler, yolsuz şerhler, düzeltmeler hakkında da başvurulabilir³¹⁹.

³¹⁶ . İkinci Bölüm, I. A. 2. Şerhin Amacı ve Etkisi.

³¹⁷ “*artık kayda verilen şerhten itibaren mülkiyet aktarımına engel teşkil ettikleri gibi, kayıt maliki borcundan ötürü ihtiyati haciz yada icra-i haciz alacaklıları içinde hüküm ifade ederler.*” Yargıtay 14. HD, T. 22.11.2007, E. 2007/11482, K. 2007/14688 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/#> , 07.09.2025).

³¹⁸ Sirmen, s. 235; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 297.

³¹⁹ Sirmen, s. 315, 331; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 298; Ayan, s. 426; Yaren Seçer, *Tapu Sicilinin Düzeltilmesi*, (İstanbul: Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü- Yayınlanmamış Yüksel Lisans Tezi, 2010), s. 83

Tapu sicilinin düzeltilmesi davası, tescile zorlama davasının aksine aynı bir nitelik taşır bu sebeple de bir zamanaşımına tabi değildir³²⁰. Dava sonucunda mahkeme kararıyla yeni bir hukuki durum oluşturulmamakta, sicilin maddi gerçekle örtüşür hale getirilmesine karar verilmektedir. Taşınmazı üzerinde aynı hak sahibi olan davacı dava süresince hak kaybı yaşanması ihtimaline karşı TMK m. 1011/I uyarınca geçici tescil şerhi verilmesini talep edebilir³²¹.

e. Karşılaştırma ve Sonuç

Yukarıda açıklandığı üzere her ne kadar TMK m. 1025 ve TMK m. 716 uyarınca başvurulmuş davalar sebepleri, etkileri, dava süresince verilen şerhler bakımından tamamen farklı özellikler taşısa da uygulamada iki davanın bir arada anıldığını ve “tapu iptal ve tescil davası” olarak kullanıldığı görülmektedir³²². Sicil dışı gerçek hak sahibinin tescile zorlama davası açmış olması ile bir tescilsiz kazanım oluşturulduğu açıklanmıştır. Esasen burada süreci takip eden bir de iptal davası bulunmaz, TST m. 22’ye uygun olarak yazılı istem ve TST m. 20/1-e uyarınca “*kesinleşmiş mahkeme kararı*”nın tapu

³²⁰ Sirmen, s. 317; Seçer, s. 78; Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 430; Özmen ve Aydın, s. 204; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 300, Özmen/Aydın, 210.

³²¹ Sirmen, s. 315;

³²² Melek Bilgin Yüce, “Uygulamada Tapu İptal ve Tescil Davalarının Anlamı ve Sonuçları”, *I. Medeni Hukuk Kongresi*, (ed. Hakan Tokbaş) (İstanbul: 2020), 341 vd.; Özmen / Aydın, s. 179, 180; Akçaal, *Sempozyum*, s. 371; Antalya, *Eşya*, s. 700 vd.; Şebnem Akipek Öcal, “Sicilin Düzeltilmesi Davası ve Uygulamadaki Sorunlar” *Tapu Sicili Sempozyumu*, (ed. Hayrunnisa Özdemir/ İlker Öztas), (Ankara: Seçkin, 2022), s. 22; Arslan, s. 68 vd.; Yargıtay 7. HD, T. 15.09.2021, E. 2021/1225, K. 2021/648 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/7-hukuk-dairesi-e-2021-1225-k-2021-648-t-15-9-2021> , 10.09.2025); Yargıtay 2. HD, T. 23.11.2023, E. 2023/8409, K. 2023/5579 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/2-hukuk-dairesi-e-2023-8409-k-2023-5579-t-23-11-2023>, 10.09.2025).

müdürlüğüne teslim edilmesi yeterlidir³²³. Diğer bir ihtimalde sicilin düzeltilmesi davası sonucunda sicildeki yolsuz tescilin iptal edilmesi suretiyle sicildeki yolsuzluk düzeltilecektir. Bu davayı bir tescile zorlama davası takip etmez. Ancak somut olaya göre davayla birlikte veya sicil düzeltildikten sonra istihkak davası ya da elatmanın önlenmesi davası açılabilir³²⁴.

Gelinen aşama itibariyle “tapu iptal ve tescil davası” adı ile bazen tescile zorlama davası, bazen sicili düzeltme davası, bezen hem sicili düzeltme davası hem tescile zorlama davası³²⁵, somut olayın şartlarına göre bunların yanında bir de istihkak davasının kastedildiği³²⁶, mahkemelerde tüm bu taleplerin yekün olarak karara bağlandığı görülebilmektedir.

B. İcra ve İflas Hukukuna İlişkin Tasarruf Yetkisi Kısıtlanması Şerhi

1. Haciz Şerhi

Haciz, takip hukukunda borçludan alacağını tahsil edememiş olan “*alacaklının para ile tatmin edilmesi*”³²⁷ amacıyla başvuru alan cebri icra yollarından biridir. Buna göre haciz, belli bir para alacağının takibin kesinleşmesi sonucunda borçlu tarafından ödenmemesi halinde borçlunun borca yetecek kadar mal, hak ve alacaklarına hukuken el

³²³ Sirmen, s. 500.

³²⁴ Sirmen, s. 316; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 269; Ayşe Kaya Saydam, *Maddi Hukuk ve Medeni Usul Hukuku Boyutlarıyla Türk Medeni Kanunu’nun 1025. Maddesi Kapsamında Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davası*, (Ankara: Seçkin. 2021), s. 80.

³²⁵ Özmen/Aydın, s. 180; Akipek Öcal, s. 26.

³²⁶ Sirmen, s. 317.

³²⁷ Arslan/ Yılmaz, Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, *İflas*, s. 292.

konmasıdır³²⁸. Takibin farklı aşamalarında, farklı etki ve sonuçları haiz haciz türleri öngörülmüştür. Yukarıda tanıımı yapılan haciz genel anlamda kesin haczin özelliklerini ortaya koymaktadır.

İlamsız icra takibinde, takibe dayanak olan adi senetteki imzaya itiraz edilmesi halinde itirazın geçici kaldırılması yoluna başvurulursa ve icra mahkemesi itirazın geçici kaldırılması kararı verirse bunun üzerine alacaklı geçici haciz konulmasını talep edebilir³²⁹. Rehinle güvence altına alınmamış bir alacak için takip başlamadan veya başlatılan takip henüz kesinleşmeden önce ihtiyati haciz kararı verilebilir³³⁰. Kesin haczin yerine getirilebilmesi için takibin kesinleşmesi ve alacaklının haczi talep etmesi gerekir³³¹. Alacaklı bu talebini ödeme emrinin veya icra emrinin tebliğinden itibaren 1 yıl içinde istemelidir. Aksi halde icra takibi son bulmaz ancak dosya işleminden kaldırılır³³².

Taşınır, taşınmazlar, haklar ve borçlunun üçüncü kişilerden olan alacakları haczin konusunu oluşturabilir. Haczin çalışma konumuza temas eden kısmını taşınmazların haczi oluşturur.

Haciz alacaklı, borçlu ve hatta üçüncü kişileri etkileyen sonuçlar doğurabilir. Buna göre haczin alacaklı üzerindeki etkisi; alacaklının alacağına, haczedilen malın

³²⁸ Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar, s. 150; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, *İflas*, s. 151; Murat Atalı/İbrahim Ermenek/ Ersin Erdoğan, *İcra ve İflas Hukuku* (Ankara: Yetkin, 2024), s. 186.

³²⁹ Atalı/Ermenek/Erdoğan, *İflas*, s. 187; Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar, s. 153.

³³⁰ Atalı/Ermenek/Erdoğan, *İflas*, s. 187; Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar, s. 153.

³³¹ Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, *İflas*, s. 164, Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar, s. 153; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *İflas*, s. 188; Arslan/ Yılmaz, Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, *İflas*, s. 294.

³³² Arslan/ Yılmaz, Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, *İflas*, s. 295; Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar, s. 154; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, *İflas*, s. 164; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *İflas*, s. 189.

mülkiyeti üzerinden değil hacizli malın satılmasından elde edilecek parasal değeri üzerinden kavuşmuş olmasıdır³³³.

Haczin borçlu üzerindeki etkisi ise tasarruf yetkisini kısıtlanmasıdır. Buna karşılık borçlunun mülkiyet hakkı üzerinde bir değişikliğe sebep olmaz³³⁴. İcra İflas Kanunu m. 91'in ilk cümlesi "*Taşınmazın haczi ile tasarruf hakkı Medeni Kanunun 920'nci [1010] maddesi anlamında tahdide uğrar*" hükmüyle taşınmazlar üzerindeki haczin borçlunun tasarruf yetkisini kısıtladığını hükme bağlanmıştır. Bunun sonucunda taşınmazı haczedilmiş borçlunun taşınmazı üzerindeki tasarruf yetkisi kaldırılmış, tapu kütüğü kilitlenmiş değildir. Borçlunun hacizli taşınmaz üzerinde alacaklı veya icra müdürünün izni olmaksızın gerçekleştirdiği devir, sınırlı ayni hak tesisi gibi tasarruf işlemleri geçerlidir³³⁵. Ancak tasarruf yetkisinin kısıtlanmış olmasının bir sonucu olarak yeni hak sahiplerinin tasarruf işlemi ile edindikleri hakları, alacaklının hacizli taşınmazın bedeli üzerindeki hakkından sonra gelir. Haciz kararından sonra kurulmuş olan haklar haciz koyduran alacaklının haklarını etkileyemez³³⁶. Şöyle ki; İİK m. 132/I uyarınca "*Alacak bir taşınmaz ile temin edildikten sonra borçlu o taşınmaz üzerinde alacaklının rızası olmaksızın bir irtifak hakkı yahut bir taşınmaz mükellefiyeti tesis ederse bu tesis alacaklının hakkına tesir etmez ve alacaklı taşınmazın o hak ile birlikte veya o haktan ari*

³³³ Arslan/ Yılmaz, Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, *İflas*, s. 303; Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar, s. 168; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, *İflas*, s. 191; Şanal Görgün, Levent Börü, Mehmet Kodakoğlu, *İcra ve İflas Hukuku* (Ankara: Yetkin, 2024), s. 166.

³³⁴ Görgün/ Börü/Kodakoğlu, s. 166.

³³⁵ Arslan/ Yılmaz, Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, *İflas*, s. 305; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, *İflas*, s. 191; Görgün/ Börü/ Kodakoğlu, s. 169; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *İflas*, s. 243 vd.; Ethem Saba Özmen, "Türk Hukukunda Hacizlerin Şerhile Kazandığı Hukuki Nitelik ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçların İrdelenmesi" *ABD* (1991, C. 48, S. 2), s. 188.

³³⁶ Arslan/ Yılmaz, Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, *İflas*, s. 305; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, *İflas*, s. 191; Görgün/ Börü/ Kodakoğlu, s. 170; Yüksel Orhun, s. 2082.

olarak artırmağa çıkarılmasını isteyebilir”. Bu hükme göre hacizli taşınmaz icra dairesince satılarak alacaklının alacağı karşılanacak, artan miktar olursa borçluya değil yeni malike verilecektir.

Taşınmaz malın haczi İİK m. 102 uyarınca bulundukları yerde yapılır. Taşınmazların haczinin nasıl yapılacağı hakkında Kanun m. 91’e atıf yapar. Buna göre taşınmaz haczi tapuya bildirim suretiyle kaydi haciz usulünde gerçekleştirilebilir. Taşınmazın haczi, hacze konu taşınmazın gelirlerini, menfaatlerini, eklentilerini, bütünüleyici parçalarını da kapsar³³⁷.

Taşınmazın haczi, icra müdürlüğünün haciz kararı ile tamamlanmış olur³³⁸. Taşınmaz haczedildiğinde tapu siciline tasarruf yetkisini kısıtlayan şerh verilir. Burada haciz etkilerini tapuya şerh verilmekle değil, haciz kararı alınmakla etkisini doğurmaya

³³⁷ Arslan/ Yılmaz, Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, *İflas*, s. 313; Görgün/ Börü/Kodakoğlu s. 170, 177; Ermenek.. s. 222. Haczin eklentileri kapsamadığı yönünde bkz. Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar, s. 160.

³³⁸ Aydın Aybay, “Haciz Şerhinin Haksız Terkininden Doğan Sorunlar”, *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 2, Sayı: 1, Haziran 2003, s. 146; Görgün/ Börü/Kodakoğlu, s. 177; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *İflas*, s. 186; Mercan Yüksel Orhun, , “Haczin Tasarruf Yetkisine Etkisi”, *MÜHFAD* (2016: Cevdet Yavuz’a Armağan) s. 2082, 2087; Mert Namlı, *İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi*. (İstanbul: On İki Levha, 2019), s. 235; “(...)Öte yandan, taşınmazın usulüne uygun olarak haczedildiğinin kabulü için icra müdürlüğünce haciz kararı verilmesi yeterli olup, haczin geçerliliği ve tamamlanmış sayılması için ayrıca tapu siciline şerh verilmesi zorunlu değildir. Konuya ilişkin tasarruf yetkisi kısıtlamalarının tapu kütüğüne şerh verilebileceğini hükme bağlayan TMK’nun 1010. maddesi emredici nitelikte olmayıp, aynı maddenin son fıkrası uyarınca haciz şerhi verilmekle, taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir. Tapuya işlenmesi, haczin kurucu unsuru olmayıp bildirici nitelik taşır. Ne var ki 3. kişilere karşı ileri sürülebilmesi için haczin tapu siciline işlenmesi gerekmektedir.” Yargıtay 12. HD T. 10.12.2015, E. 2015/28857, K. 2015/31140 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2015-28857-k-2015-31140-t-10-12-2015,20.11.2025>).

başlar. İİK m. 91 ve TMK m. 1010/I-2’de düzenlenmiş olan şerh kurucu değil açıklayıcı etkiye sahiptir. Şerh verilmekle taşınmaz üzerinde sonradan hak kazanacak üçüncü kişilerin iyiniyeti bertaraf edilmiş olur³³⁹.

Haciz etkisini şerhten önce ve şerhten bağımsız olarak göstermiş olsa da TMK m. 1023 uyarınca iyiniyetli sonraki müktesip olan üçüncü kişilerin aynı hak kazanımları korunacaktır. Şerh verilmekle bu bilmeme hali ortadan kaldırılarak tüm üçüncü kişilerin iyiniyetli dahi olsalar alacaklıya karşı tasarruflarının geçersiz olması sağlanmış olur³⁴⁰.

Şerh şekil itibariyle tapu sicilinde şerhler sütununa işlenen bir kayıttır³⁴¹. Bu yönüyle haciz şerhi de taşınmazın haczedilmiş olduğunu tüm ilgilileri için alenileştirmiş olmaktadır³⁴². Haczi alenileştirmesinin sonucunda haciz, haciz konulduktan sonra hak sahibi olanlara karşı ileri sürülebilir hale gelir. Bu durum, haciz şerhinin sicilde gösterilmekle üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarının bertaraf edilmesine yarar.

Açıklayıcı nitelikte ve üçüncü kişilerin iyiniyetlerini ortadan kaldırma işlevi olan haciz şerhi, yukarıda bahsedildiği gibi, tapu kütüğünü borçlunun işlemlerine kilitlemez³⁴³.

³³⁹ Arslan/ Yılmaz, Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, *İflas*, s. 313; Görgün/ Börü/Kodakoğlu, s. 177; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *İflas*, s. 245; Aşık/ Oruç/ Tok/ Saçar, s. 169; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, *İflas*, s. 181; Aybay, *Haciz*, s.146; Özmen, *Haciz*, 193; “*Haczin tapuya işlenmesi, haczin kurucu unsuru olmayıp bildirici nitelik taşıdığını, ne var ki üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi için haczin tapu siciline işlenmesi gerektiğini göstermektedir*”, Yargıtay, 12. HD, T. 27.02.2024, E. 2024/1051, K. 2024/1803 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2024-1051-k-2024-1803-t-27-2-2024>, 20.11.2025).

³⁴⁰ Arslan/ Yılmaz, Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, *İflas*, s. 305, 313; Görgün/ Börü/Kodakoğlu, s. 169

³⁴¹ Haciz şerhleri de tapu siciline işlenen diğer tüm şerh ve beyanlar gibi 21.05.2015 tarihinden itibaren elektronik ortamda tutulmaya başlanmıştır, bkz. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 2015/4 sayılı Genelge.

³⁴² Gürsoy, s. 398; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 272; Aybay, s. 6 vd.; Yüksel Orhun, s. 2089.

³⁴³ Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, s. 886; Doğan, s. 153 vd, Gürsoy, s. 398; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı 23.06.2025 tarih ve 2015/4 sayılı

Borçlunun malları üzerinde mülkiyet hakkı devam ettiği gibi tasarruf yetkisi de devam etmektedir. Şerh burada yalnızca üçüncü kişinin iyiniyetle hak iktisap etmesini önleyerek alacaklının hacizli malın değeri üzerinden alacağına kavuşabilmesini temin etmiş olur.

Çekişmeli hakların şerhinde olduğu gibi haciz şerhinde de şerhten sonra üçüncü kişinin kazandığı hak, şerh lehtarının hakkını zedelediği sürece geçerliliğini koruyacaktır³⁴⁴. Bununla birlikte takibin haricen tahsille sona ermesi, tarafların sulh olarak takipten feragat etmeleri, haciz alacaklısının hakkının ortadan kalkması ya da süresi içinde satış talep etmemesi sebebiyle haczin kalkması gibi hallerde üçüncü kişinin hak iktisabı geçerli olacaktır³⁴⁵.

Haciz kararı etkisini şerhten önce ve şerhe ihtiyaç duymaksızın doğurduğuna göre, diğer bir ifadeyle haciz şerhi haczin uygulanabilmesi için kurucu değil yalnızca açıklayıcı etkiye sahip olduğuna göre haciz kararından sonra ve fakat şerhten önce hacizli taşınmaz üzerinde yapılan tasarruf işlemlerinin TMK m. 1023 uyarınca geçerliliği üzerinde öğretide görüş birliği bulunmamaktadır.

Bir görüşe göre her ne kadar haciz kararı verilmekle etkilerini doğuracaksa da şerh verilmediği takdirde iyiniyetli üçüncü kişilere karşı hükümsüzlük iddiası ileri sürülemeyecektir. Zira TMK m. 1023 uyarınca haciz kararı ile şerh arasında kalan

Genelge de bu durumu açıklığa kavuşturmuştur, “*Tasarruf hakkını yasaklamayan şerh veya beyan ile takyitli taşınmazın temlik veya bir hakla takyidi için düzenlenecek resmi senet ve tescil istem belgesinde bunları gösterilerek, tarafların işleme konu taşınmazların kayıtlarını incelediklerine, resmi senet veya tescil istem belgesinde belirtilen şerhler ve beyanlar sütununda yer alan tüm takyidat/belirtmeleri bildiklerine kabul ettiklerine ilişkin irade beyanlarının imza altına alınması durumunda istemler karşılanacak olup işlem sonucu ilgili kuruma veya mahkemeye bildirilecektir*”.

³⁴⁴ Gürsoy, Zilyetlik, s. 398;

³⁴⁵ Gürsoy, Zilyetlik, s. 398;

kişilerin sicile güvenleri korunacaktır³⁴⁶. Haczin şerhten önce etki doğurmasının sağladığı tek imkan üçüncü kişinin haczi biliyor veya bilebilecek durumda olması dolayısıyla iyiniyetli olmadığı durumda ortaya çıkacaktır. Hacizli mal üzerinde hak iktisap eden üçüncü kişi iyiniyetli değilse alacaklının haciz ile elde edeceği hak korunur.

Bizim de katıldığımız, öğretide yer alan bir diğer görüşe göre ise haciz şerh verilmesinden önce, icra dairesinin kararı ile, borçlunun tasarruf yetkisini kısıtladığından bunun bir sonucu olarak malik olan borçludan taşınmazı devralan veya taşınmaz üzerinde aynı hak tesis eden kişi iyiniyetli dahi olsa tasarrufu alacaklıya karşı hükümsüz olacaktır. Zira tasarruf kısıtlaması kanundan kaynaklanmaktadır, şerh kurucu değildir. Bu ilişkide iyiniyeti korunan üçüncü kişi tasarruf işlemi doğrudan borçlu ile yapmış olan değil, sonraki müktesiplerdir³⁴⁷. TMK m. 1023'ün koruyuculuğu ise sicildeki yolsuz tescile güvenme halindedir. Haciz kararından sora ancak şerhten önce yapılan işlemlerde yolsuz tescilden bahsetmek mümkün olmadığından TMK m. 1023 uygulama alan bulmayacaktır³⁴⁸.

İhtiyati haciz ise rehinle teminat altın alınmamış para alacakları için öngörölmüş bir geçici hukuki korumadır. Mahkeme kararı ile borçlunun taşınır veya taşınmaz mallarına ihtiyati haciz koyulabilir. Yukarıda tartışıldığı üzere hukuk sistemimizde ihtiyati tedbir nevi şahsına münhasır bir kurumu ifade eder. Sonuç olarak ihtiyati haciz bir geçici hukuki koruma olmakla birlikte ihtiyati tedbirden farklı bir tedbirdir. İhtiyati haczin şerhi ise yine haciz şerhinin hükümlerine tabidir³⁴⁹.

³⁴⁶ Yüksel Orhun, s. 2099; Doğan, s. 153 vd; Arslan/ Yılmaz, Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, *İflas*, s. 305; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 169; Gümüş, s. 13, Namlı, s. 269.

³⁴⁷ Sirmen, s. 294; Barış Özçelik, *Tapu Siciline Güvenin Korunması*, (Ankara: Yetkin, 2016), s. 119, 120. Aile konutu için benzer bir üçüncü kişi tespiti için bkz. Gümüş, s. 53.

³⁴⁸ Sirmen, s. 294; Özçelik, s. 174 vd.

³⁴⁹ Gürsoy, s. 393.

2. İflas Kararı Şerhi

İflasa tabi borçlunun, hakkında başlatılan iflas davasına rağmen borcunu ödememesi halinde borçlunun iflasına karar verilir³⁵⁰. İflasa tabi borçlu hakkında Asliye Ticaret Mahkemesi'nden iflas kararı alınması ile borçlunun haczi kabil tüm malları iflas masasını oluşturur. Borçlu müflis sıfatını alır ve İİK m. 191 uyarınca tüm bu malları üzerinde tasarrufları kısıtlanarak “*masaya ait mallar üzerinde her türlü tasarrufu alacaklılara karşı hükümsüzdür*”. İflas kararı alınmakla etki ve sonuçlarını doğurmaya başlar. İflasın ve sonuçlarının üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi için kararın şerh verilmiş olması gerekmez³⁵¹. Burada şerh açıklayıcı bir etkiye sahiptir. Sonuç olarak iflas açıldıktan sonra ve fakat şerh verilmeden önce müflisin işlem yaptığı üçüncü kişilerin iyiniyeti korunmaz, tasarruf işlemi müflisin alacaklılarına karşı hüküm ifade etmez.

Ancak müflisin işleminin tarafı olan kişiden hak kazanan sonraki müktesipler için iyiniyet iddiası gündeme gelir. Bu durumda işlem tarafı olan kişi adına yapılan tescilin yolsuz tescil olduğu açıktır. Ancak daha sonra sicildeki bu yolsuz tescile güvenerek işlem yapan üçüncü kişilere karşı aleniyet sağlayarak iyiniyet iddialarını bertaraf edecek koruma tapuya verilecek tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhi ile sağlanır³⁵².

İİK m. 166/I ve II'de yer alan düzenlemeye göre “*İflas kararı, iflas dairesine bildirilir.*

Daire, kararı kendiliğinden ve derhal tapuya, ticaret sicil memurluğuna, gümrük ve posta idarelerine, Türkiye Bankalar Birliğine, mahalli ticaret odalarına, sanayi odalarına, taşınır kıymet borsalarına, Sermaye Piyasası Kuruluna ve diğer lazım gelenlere bildirir”.

³⁵⁰ Baki Kuru, *İcra ve İflas Hukuku El Kitabı* (Ankara: Adalet, 2013), s. 1084.

³⁵¹ Kuru, *İflas*, s. 1024; Sirmen, s. 295; Kalkan, s. 58; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *İflas*, s. 555; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/ Özokes, *İflas*, s. 443.

³⁵² Kuru, *İflas*, s. 1131; Sirmen, s. 295; Kalkan, s. 58; Esener/Güven, s. 211.

Görüldüğü üzere iflasa ilişkin şerh re' sen iflas dairesi tarafından tapu müdürlüğüne bildirilerek şerh verilmesi sağlanır.

3. Konkordato ile Verilen Sürenin Şerhi

Vadesi gelen borçların ödenememesi halinde iflasa tabi borçlular için iflas sonuçları çok ağır bir kurumdur. Takip hukukunda iflasa tabi borçların iflastan, iflasa tabi olmayan borçlularında cüzi takip yollarından kaçınabilme imkanı sağlayan alternatif mekanizmadır³⁵³. Buna göre borçlarını ödeyemeyen borçlu İİK m. 285 uyarınca Asliye Ticaret Mahkemesi'nden kendisine vade verilmesi, borçta tenzilat yapılması ile veya karma bir konkordato projesi ile iflastan kaçınarak hakkında konkordato kararı verilmesini talep edebilir³⁵⁴. Konkordato talebi üzerine mahkeme İİK m. 286' da sayılmış belgelerin eksiksiz sunulup sunulmadığını inceler ve İİK m. 287/I hükmüne göre *“belgelerin eksiksiz olarak mevcut olduğunu tespit ettiğinde derhâl geçici mühlet kararı verir ve 297 nci maddenin ikinci fıkrasındaki hâller de dahil olmak üzere, borçlunun malvarlığının muhafazası için gerekli gördüğü bütün tedbirleri alır”*. Geçici mühlet kararı ise iflas kararında olduğu gibi İİK m. 288/II gereği *“ticaret sicili gazetesinde ve Basın-İlan Kurumunun resmî ilân portalında ilân olunur ve derhâl tapu müdürlüğüne, ticaret sicili müdürlüğüne, vergi dairesine, gümrük ve posta idarelerine, Türkiye Bankalar Birliğine, Türkiye Katılım Bankaları Birliğine, mahallî ticaret odalarına, sanayi odalarına, taşınır kıymet borsalarına, Sermaye Piyasası Kuruluna ve diğer لازم gelen yerlere bildirilir”*. Buna göre konkordato ile verilen sürenin şerhi de mahkeme kararı ile hüküm ve sonuçlarını doğuran bir halin sicilde açıklanması etkisini doğurur.

³⁵³ Atalı/Ermenek/Erdoğan, *İflas*, s. 641; Sirmen, s. 295; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/ Özkes, *İflas*, s. 511.

³⁵⁴ Atalı/Ermenek/Erdoğan, *İflas*, s. 646; Sirmen, s. 295; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/ Özkes, *İflas*, s. 514, 516 vd..

Şerh kurucu değil açıklayıcıdır. Borçlu ile işlem yapmış kişiden sonraki müktesip üçüncü kişilerin iyiniyetlerini bertaraf etmeye yarar³⁵⁵.

İİK m. 288/I geçici mühlet ve kesin mühleti aynı sonuçları doğuracağını düzenlemiştir. Konkordato ile geçici veya kesin mühlet verilmesi kural olarak borçlunun tasarruf yetkisini kısıtlamaz³⁵⁶. Ancak bazı hallerde borçlunun malları üzerinde tasarruf yetkisini kullanması mahkemenin iznine bağlanabilir veya tamamen konkordato komiserine bırakılabilir³⁵⁷. İİK m. 297/II borçlunun malları üzerinde tasarruf edemeyeceği halleri düzenlemiştir. Söz konusu tasarruf yasakları geçici mühlet için de geçerli olur. Buna göre “*Borçlu, mahkemenin izni dışında mühlet kararından itibaren rehin tesis edemez, kefil olamaz ve ivazsız tasarruflarda bulunamaz; taşınmazını, işletmenin faaliyetinin devamı için önem arz eden taşınırını ve işletmenin devamlı tesisatını devredemez ve takyit edemez*”. Sayılan bu tasarrufları mahkemenin izni olmaksızın yapması halinde işlemler hükümsüz olur³⁵⁸. Sonuç olarak konkordato mühletine dair verilen şerhin etkisinin TMK m. 1010/II hükmüne göre tasarruf yetkisini daha çok kısıtlayan hatta malikin taşınmazı devredememesi, üzerinde ipotek kuramaması yönüyle tasarruf yetkisini kaldıran bir etkisi olduğu söylenebilir³⁵⁹.

³⁵⁵ Sirmen, s. 296.

³⁵⁶ Atalı/Ermenek/Erdoğan, *İflas*, s. 650, 687. Mühlet içinde borçlunun tasarruf yetkisinin kısıtlandığı yönünde bkz. Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, *İflas*, s. 528.

³⁵⁷ Atalı/ Ermenek/Erdoğan, *İflas*, s. 687, 688; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/ Özekes, *İflas*, s. 528.

³⁵⁸ Kuru, *İflas*, 1467; Atalı/Ermenek/Erdoğan, *İflas*, s. 688; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/ Özekes, *İflas*, s. 529.

³⁵⁹ Kuru, *İflas*, s. 1456.

C. Kanunen Öngörülen İşlemlerin Şerhi

1. Aile Yurdu Kurulması Şerhi

Aile yurdu, Türk Medeni Kanunu m. 386 ile m. 395 arasında düzenlenmiş olmakla birlikte Kanun'da tanımlanmış değildir. TMK m. 387 aile yurdu kurulmasının koşulu olarak *“taşınmazların büyüklüğü, üzerindeki rehin haklarına ve malikin diğer mallarına bakılmaksızın bir ailenin normal geçimine ve barınmasına yetecek ölçü”*yü işaret etmiştir³⁶⁰. TMK m. 386 ise konutun, tarıma veya sanayiye elverişli taşınmazlar ile bunların eklentilerinin aile yurdu haline getirilmeye elverişli olduğu düzenlenmiştir.

Bundan yola çıkarak aile yurdu, kişinin ailesinin barınma ve geçim ihtiyacını temin için taşınmazını özgülemesidir³⁶¹. Kural olarak malik; hayattayken, kendisinin de içinde yaşadığı konutu veya kendisinin işlettiği tarım ya da sanayi tesisini aile yurdu olarak özgüleyebilir.

Aile yurdu TMK m. 390 uyarınca *“ancak izne ilişkin mahkeme kararının o taşınmazın tapu kütüğüne şerh verilmesiyle”* kurulabilir. Buna göre aile yurdu kurulmasını isteyen kişi mahkemeye başvurmalıdır. Mahkeme başvuru üzerine durumu ilan edecektir. Aile yurdu kurulması ile hakkı zedelenebilecek olanlar iki ay içinde itiraz edebilmesi mahkemeye başvurabilir. Süresi içinde itiraz eden alacaklıya olan borcun ödendiği, ibra edildiği veya herhangi bir şekilde ilişkinin kesildiği, varsa rehin veya

³⁶⁰ Kanun lafzının açık ve somut ölçü getirmemiş olmasının taşınmazın büyüklüğünün belirlenmesinde kötünietli yaklaşımlara alan açtığı, ticari hayatta borçlanmasına rağmen değerli taşınmazını aile yurdu olarak özgülemekle haciz ve takip gerçekleştirilmesinden sakınabileceği, bu sebeple konut niteliğindeki taşınmazlar üzerinde aile yurdu kurulmasına izin verilmemesi gerektiği yönünde bkz. Ferhat Erçin, “Aile Yurdu Kurumunda Yapılması Gereken Yasal Değişiklikler”, *İKÜHFD* (2020: C. 9, S. 2)

³⁶¹ Dural/Öğüz/Gümüş, *Aile*, s. 392; Doğan, 77; Turgut Akıntürk/ Derya Ateş, *Aile Hukuku* (Ankara: Beta, 2023), s. 471.

hacizlerin kaldırıldığı ortaya konmadıkça aile yurdu kurulamaz. TMK m. 389’a göre *“yurdun kurulmasına üçüncü kişiler itiraz etmez veya itirazın haksız olduğu anlaşılırsa, mahkeme kuruluşa izin verir”*.

Yukarıda açıklanan şart ve özellikleri taşıyan taşınmazlar üzerinde mahkeme aile yurdu kurulmasına karar verir. Ancak kanunun lafzından anlaşıldığı üzere mahkeme kararının tapuya şerh verilmiş olması da gereklidir. Şerh bu işlem için kurucu bir niteliği haizdir. Böylelikle aile yurdu haline getirilmiş taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisi kısıtlanmış olur. Şu kadar ki TMK m. 391’de şerhin sonuçları düzenlenmiş olup; üzerinde aile yurdu kurulmuş taşınmaz devredilemez, rehnedilemez, kiraya verilemez, cebri icraya başvurulamaz. Görüldüğü üzere kanun koyucu bu şerh için tasarrufu engelleyici bir etki öngörmüştür. Ailenin geçimi, barınması gibi ihtiyaçları için kurulan bir teminat niteliği olduğundan, aile yurdu için verilen şerhin korumasının daha katı ve kısıtlayıcı etkileri olduğu ortaya konmuştur³⁶².

Malikin acze düşmesi halinde ise mahkeme tarafından aile yurdunu yönetmek üzere yönetici atanır. TMK m. 393 uyarınca yönetici aile yurdunu amacına ve alacaklıların menfaatine uygun şekilde yönetecektir. Görüldüğü üzere aciz halinde malikin mülkiyet hakkına son verilmemekte ya da aile yurdu ortadan kaldırılmamakta yalnızca yönetimi için mahkeme tarafından yönetici atanmaktadır³⁶³.

³⁶² Bu aynı zamanda kanun koyucunun diğer tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler ve etkileri için yorum yapılmasında yol göstericidir. Şöyle ki; Kanun genel hükümdeki düzenlemenin yanında özel hükümlerle getirdiği koruma tedbirinin mahiyetini düzenleyebilmektedir. Yukarıda açıklanan çekişmeli hakların şerhinde de kanun koyucunun beklediği etki tapunun kilitlenmesi ve malikin tasarruf yetkisinin tamamen yasaklanması yönünde olsaydı, tıpkı aile yurdu şerhinde lüzum gördüğü gibi açıkça bu düzenlemeyi yapardı. Yukarıdaki açıklamalarımızı tekrarlar, Kanun’un düzenlemesini ve amacını aşarak çekişmeli hakların şerhi için tapuyu kilitleyici bir etki meydana getirmek Kanun’a açık aykırılık oluşturmaktadır.

³⁶³ Doğan, dn. 257.

Aile yurdunun sona ermesi ise Kanun’da iki ihtimalde ayrı ayrı düzenlenmiştir. TMK m. 394’e göre malik öldüğünde taşınmazın mirasçılara geçmesi için bir ölüme bağlı tasarrufu bulunmuyorsa aile yurdu sona erecek ve tapu sicilindeki şerh silinecektir.

Malik sağken aile yurdunu sona erdirmek istediğinde ise sicildeki şerhin silinmesi için mahkemeye yazılı başvuru yapılmalıdır. TMK m. 395 hükmüne göre aile yurdunun kurulmasındaki usule benzer şekilde mahkeme ilan edecek, iki ay içinde itiraz yapılmadığı veya itirazın haksız çıktığı anlaşıldığında ise sicildeki şerhin silinmesine karar verecektir³⁶⁴.

2. Artmirasçı Atanması Şerhi

Miras bırakanın kendine ard arda mirasçı olacak kişileri belirlemesine artmirasçı atama denmektedir³⁶⁵. TMK m. 521/I “*Mirasbırakan, ölüme bağlı tasarrufuyla önmirasçı atadığı kişiyi mirası artmirasçıya devretmekle yükümlü kılabilir*” şeklindeki hükmüyle külli halefiyet için bu kurumun uygulanabileceğini düzenlemiştir. Maddenin üçüncü fıkrası ise vasiyet de yapılabilmesine imkan vermiştir. Mirası ilk sırada devralan ve ardındakine devretmekle yükümlü olan mirasçı önmirasçıdır. Ondan sonra devralan

³⁶⁴ TMK m. 395 lafzında “*tapu kütüğündeki kaydı*” ifadesini kullanmıştır. Çalışmamızın başında aktardığımız gibi kanun koyucu, Kanun’un her maddesinde terim birliğini koruyamamıştır. Özellikle kayıt kavramını daha genel anlamda tercih ederek farklı sicil işlemleri yerine kullanmıştır. Burada kastedilen tapu siciline aile yurdu kurulması için verilmiş olan şerh ve bahsi geçen şerhin terkinidir.

³⁶⁵ Mustafa Dural/ Turgut Öz, *Miras Hukuku* (İstanbul, Filiz, 2020), s. 174; Fikret Eren/ İpek Yücer Aktürk, *Miras Hukuku* (Ankara: Legem, 2024), s. 170; Mehmet Ayan, *Miras Hukuku*, (Ankara: Adalet, 2020), s. 158; A. Dilşad Keskin, / Huriye Reyhan Demircioğlu, *Temel Hukuk Dizisi Medeni Hukuk C. II.* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.), s. 147. .

mirasçı ise artmirasçıdır³⁶⁶. Her ikisi de miras bırakanın mirasçılarıdır, artmirasçı önmirasçının mirasçısı değildir³⁶⁷.

Artmirasçı atanmasında önmirasçı, mirası ileride artmirasçıya devretme yükümlülüğünü üstlenmektedir. Bu yükümlülüğün yerine getirilmesini güvence altına almak amacıyla, önmirasçıya intikal eden taşınmazların tapu sicilindeki kayıtlarına, söz konusu yükümlülüğe ilişkin şerh düşülmektedir³⁶⁸. Artmirasçı, mirasın kendisine geçmesiyle birlikte, kendi hakkı ile bağdaşmayan şerh sonrası kayıtların terkinini mahkeme yoluyla talep edebilmektedir. Ancak önmirasçının tasarruf işleminin muhatabı olan üçüncü kişinin iyiniyetli olması hâlinde, yapılan işlem geçerliliğini korumaktadır³⁶⁹. Önmirasçı tarafından gerçekleştirilen tasarrufların geçerli olduğu durumlarda, terekeden çıkan malın yerine ikame yoluyla elde edilen değerler terekeye dâhil olmakta; örneğin terekedeki bir taşınmazın satılarak başka bir taşınmaz edinilmesi hâlinde, yeni edinilen taşınmazın mülkiyeti artmirasçıya geçmektedir. Şerh burada kurucu niteliktedir³⁷⁰.

TMK m. 522 tasarrufun geçiş anının belirlenmemiş olması hâlinde, mirasın önmirasçının ölümüyle artmirasçıya geçeceği hükme bağlanmıştır. Buna göre artmirasçı, sürenin dolması, şartın gerçekleşmesi veya önmirasçının ölümü ile mirası kazanırken; önmirasçı, bozucu şarta veya süreye bağlı olarak mirası iktisap etmektedir. Artmirasçı, önmirasçının ölümü gerçekleşmeden, belirlenen süre dolmadan veya bozucu şart meydana gelmeden önce önmirasçıya karşı herhangi bir talep ileri sürememektedir. Bu

³⁶⁶ Dural/Öz, *Miras*, s. 174; Doğan, s. 81; Bilge Öztan, *Miras Hukuku*, (Ankara, Yetkin, 2024), s. 308.

³⁶⁷ Doğan, s. 81; Öztan, *Miras*, s. 311; Zahit İmre/ Hasan Erman, *Miras Hukuku*, (İstanbul: Der, 2024), s. 149; Eren/ Yücer Aktürk, s. 171.

³⁶⁸ Ahmet Kılıçoğlu, *Miras Hukuku* (Ankara, Turhan, 2020), s. 147.

³⁶⁹ Öztan, *Miras*, s. 309.

³⁷⁰ Barış Can Öztürk, “Artmirasçı Atamada Güvence Olarak Tapu Kütüğüne Şerh Verilmesi (TMK m. 523/II)” *TAAD* (2024: Y. 15 S. 60), s. 547, 548.

çerçevede önmirasçılık bozucu şarta bağlı bir statü iken, artmirasçılık geciktirici şarta, mirasın geçeceği anda hayatta olma koşuluna, bağlanmış durumdadır³⁷¹.

Belirtilmelidir ki artmirasçının mirası kesin olarak kazanacağı ana kadar, önmirasçı kendisine intikal eden tereke malları üzerinde tasarruf yetkisini kullanabilmektedir³⁷². Bununla birlikte, artmirasçının menfaatlerinin korunması amacıyla TMK m. 523 önmirasçıya geçen tereke hakkında sulh hukuk mahkemesi tarafından defter tutulacağı öngörülmüştür³⁷³. Önmirasçı bakımından defter tutulması, terekenin tespitine yönelik bir işlem olmasının yanı sıra geçici koruma niteliği de taşımaktadır³⁷⁴. Bu sayede önmirasçının kişisel malvarlığı ile miras yoluyla edindiği malvarlığı arasında ayırım yapılması mümkün olmaktadır.

Kanun hükmünün devamında, ölüme bağlı tasarrufta aksi yönde bir düzenleme bulunmadıkça, mirasın önmirasçıya tesliminin güvence gösterilmesi şartına bağlandığı ifade edilmiştir³⁷⁵. Miras bırakanın artmirasçıya özgülediği mallar arasında taşınmaz bulunması hâlinde, artmirasçı bu taşınmazların mülkiyetini şartın gerçekleşmesiyle kendiliğinden kazanmış sayılmamaktadır. TMK m. 523’de öngörülen şerh, önmirasçıya intikal eden taşınmazlar bakımından tasarruf yetkisini sınırlamakta; taşınmazın üçüncü kişilere devredilmesi hâlinde ise, süre dolduktan veya önmirasçının ölümünden sonra artmirasçı tarafından devralanlara karşı alacak hakkı ileri sürülebilmektedir³⁷⁶.

³⁷¹ Doğan, s. 82; Dural/ Öz, s. 177; Eren/ Yücer Aktürk, s. 172, 173; Ayan, *Miras*, s. 159.

³⁷² Dural/ Öz, *Miras*, s. 178; Öztan, *Miras*, s. 309.

³⁷³ Kılıçoğlu, *Miras*, s. 147; Eren/ Yücer Aktürk, Ayan, *Miras*, s. 159.

³⁷⁴ Öztan, *Miras*, s. 310 vd.

³⁷⁵ Doğan, s. 84; Dural/Öz, s. 180; Eren/ Yücer Aktürk, s. 173; Ayan, *Miras*, s. 159.

³⁷⁶ Dural/Öz, s. 182; Öztan, *Miras*, s. 309, 314.

TMK m. 523/II'nin ikinci cümlesinde yer alan, mirası geçirme yükümlülüğünün tapu kütüğüne şerh verilmesiyle güvence altına alınacağına ilişkin düzenleme ile, TMK m. 1010/I-3'te öngörülen, önmirasçının artmirasçıya taşınmazı devretme yükümlülüğünün tasarruf yetkisi kısıtlaması olarak şerh edilebileceğine dair hüküm, aynı hukuki amaca hizmet etmektedir³⁷⁷. Miras bırakan, ölüme bağlı tasarrufuyla önmirasçıyı güvence gösterme yükümlülüğünden muaf tutabileceği gibi, güvence istenmediği durumlarda tapu şerhi yerine kanunda öngörülen diğer güvence türlerinin tercih edilmesi de mümkündür³⁷⁸.

3. Aile Konutunun Şerhi

TMK m. 186/I uyarınca “Eşler oturacakları konutu birlikte seçerler”. Bu maddede tanımlanan evlilik konutu aynı zamanda TMK m. 194'te düzenlenmiş aile konutuna da işaret eder³⁷⁹. Buna göre aile konutu; eşlerin birlikte yaşamak, aile yaşamlarının merkezi haline getirmek, ortak hayatı sürdürmek amaçlarıyla ortak iradeleriyle ve sürekli olarak belirledikleri tek bir konuttur³⁸⁰.

³⁷⁷ Öztan, *Miras*, s. 311; İmre/ Erman, s. 156, 157.

³⁷⁸ Öztan, *Miras*, s. 311.

³⁷⁹ Dural/Öğüz/Gümüş, *Aile*, s. 159; Ahmet Kılıçoğlu, *Medeni Kanun'umuzun Getirdiği Yenilikler*, (Ankara: Turhan, 2014), s. 53.

³⁸⁰ Öztan, s. 199; Gümüş, *Şerh*, s. 20, 21; Akıntürk/Ateş, *Aile*, s. 112 vd; Kılıçoğlu, *Yenilik*, s. 54, 55; Murat Doğan, “Medenî Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu” *AÜEHFD* (2002: C. 4), s. 286; Selin Sert Sütçü, “4721 Sayılı Türk Medeni Kanununa Göre Aile Konutu Şerhi ve Kadının Aile Konutu Şerhi Düzenlemeleri Çerçevesinde Korunması Meselesi”. *II. Uluslararası Kadın ve Hukuk Sempozyumu* (ed. Gökalp Alıca, Süheyla Suzan ve Basa, Necdet), (Ankara: TBB, 2019), s. 409. TMK m. 194 gerekçesinde aile konutu şu şekilde tanımlamıştır “*Aile konutu eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla dolu bir alandır.*”(<https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/gerekceler/turk-medeni-kanunu-madde-gerekceleri/1> , 15.10.2025);

Eşlerin ve varsa çocuklarının birlikte tüm yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri aile konutu, bu niteliğinden dolayı kanun koyucu tarafından eşlerin aile konutu üzerinde tek başlarına işlem yapmalarına karşı ayrıca korunmuştur. TMK m. 194/I uyarınca *“Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz”*. Kanun m. 194/IV’ te ise aile konutunun kira sözleşmesine konu olması halini düzenlemiştir, buna göre *“sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur”*. TBK m. 349 ise aile konutu olarak kullanılan konutun kira sözleşmesine konu olması halinde sözleşmenin tarafı olmayan eşin rızası olmadan kira sözleşmesinin feshedilemeyeceğini, kiraya verene bildirimde bulunarak taraf haline geldi ise fesih ve buna bağlı ödeme sürelerinin kendisine de ayrıca bildirileceğini düzenlemiştir. Her iki madde de aile konutu üzerinde tasarruf etmek için diğer eşin rızasını alamayan eşin hakim müdahalesine başvurabileceğini düzenlemiştir.

Kanun’un getirdiği bu sınırlamalar eşin fiil ehliyetini değil tasarruf yetkisini kısıtlar³⁸¹. Çünkü bir fiil ehliyeti kısıtlaması öncelikle ehliyetli kişinin kendisi için alınan

Tarafların yalnızca Türkiye’ye geldiklerinde kullandıkları konutun aile konutu olmadığı yönünde bkz. *“ tarafların aile konutu olarak kullandığı bir yer olmadığı, kiraya verdikleri bir taşınmaz olduğu ve ...’ın dava konusu yerde kiracı olarak oturduğundan davanın kabulü ile dava konusu taşınmaza konulan aile konutunun terkinine karar verilmiştir.”* Yargıtay 2 HD, T. 02.025.2024, E. 2023/7015, K. 2024/3056 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/2-hukuk-dairesi-e-2023-7015-k-2024-3056-t-2-5-2024> , 01.12.2025)

³⁸¹ Şükran Şıpka, *Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası* (İstanbul : Beta, 2004) s. 47 vd; Gümüş, s. 36; Doğan, s. 94; Doğan, *Aile*, s. 291. Fiil ehliyeti sınırlaması olduğu yönünde bkz. Öztan, s. 206; Sert Sütçü, 413. Aile konutu ile ne fiil ehliyetinin ne de tasarruf yetkisinin kısıtlandığını, sadece evli kişilerin bazı konularda tek başına hareket etme özgürlüğünün sınırlanmasıyla TMK m. 193’te öngörülen özgürlüğe kanuni bir istisna getirildiği yönünde bkz. Kılıçoğlu, *Yenilik*, s. 50. Aile konutunun etkisinin; diğer eşin

bir tedbirdir³⁸². Oysa aile konutu, tasarrufta bulunmak isteyen eşten ziyade ailenin geri kalanını korumak amacıyla düzenlenmiştir. Buna göre rıza almayan eşin borçlandırıci işlemi geçerli olacak ancak tasarruf işlemi geçersiz³⁸³ olacaktır. Bir satış sözleşmesi yapıldıysa rıza almayan eş evin mülkiyetini üçüncü kişiye geçiremeyeceği gibi, üçüncü kişinin TMK m. 716 uyarınca tescile zorlama davası açması da mümkün değildir³⁸⁴. Ancak geçerli bir borçlandırıci işleminden kaynaklanan borcun ifa edilmemesinden dolayı tazminat talepleri yöneltilebilir. Ayrıca diğer eşin açık rızası ile tasarruf yetkisindeki eksiklik giderilmiş olduğundan işlem geçmişe yönelik geçerli hale gelecektir³⁸⁵. Kısıtlamadan kaynaklanan eksikliğin diğer eşin rızası ile giderilebildiği de göz önünde bulundurulduğunda, aile konutundan doğan kısıtlamanın tasarruf yetkisine yönelik olduğu kanaatindeyiz.

Tasarruf işleminin geçersizliğinin iyiniyetli üçüncü kişiye karşı ileri sürülebilmesi için ise ilgili taşınmazın aile konutu olduğunun tapu siciline TMK m. 194/III ve TMK m. 1010 uyarınca şerh verilmiş olması gerekir. Buradaki tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhin

rızası olmaksızın yapılan borçlandırıci işlem veya tasarruf işleminin askıda hükümsüzlük yaptırımına tabi olduğu, diğer eşin rızasının eksikliğin işlem tarafı olan eş için bir tasarruf yetkisi eksikliğine neden olduğu ama bu halin tek başına bir tasarruf yetkisi eksikliği değil hukuki işlemin tamamlayıcı unsurunda bulunma bir eksiklik olduğu görüşü için bkz. Leyla Müjde Kurt, “Aile Konutu Şerhinin Hukuki Etkisi” *Terazi Hukuk Dergisi* (2018) C. 13, S. 146, s. 38.

³⁸² Gümüş, *Şerh*, s. 36; Doğan, *Aile*, s. 293, Şipka; s. 45.

³⁸³ Burada kullanılan geçersizlik yaptırımı, öğretide butlan benzeri kendine özgü bir hükümsüzlük olarak açıklayan görüş için bkz. Gümüş, *Şerh*, s. 36, 43. Rıza alınmadan yapılan işlemlerde yetkisiz temsil hükümlerinin kıyasen uygulama alanı bulacağı, izin verilene kadar askıda geçersiz, izin alınamazsa ise kesin bir kendine özgü hükümsüzlüğe dönüştüğü yönünde bkz. Kılıçoğlu, *Yenilik*, s. 22; Doğan, *Aile*, s. 291.

³⁸⁴ Gümüş, *Şerh*, s. 39; Doğan, s. 93.

³⁸⁵ Gümüş, *Şerh*, s. 44; Doğan, s. 92; Kılıçoğlu, *Yenilik*, s. 63.

etkisi üçüncü kişilerin iyiniyetini ortadan kaldırmaktan ibaret olup, açıklayıcı etkiye sahiptir³⁸⁶. TMK m. 194'te öngörülmüş olan bu koruyucu etkisi doğrudan doğruya kanundan doğmaktadır, şerhin kurucu etkisi yoktur. Bu şerhin verilmesini malik olmayan eş da tapu müdürlüğüne başvurarak isteyebilir. Bunun için malik eşin rızası veya mahkeme kararı aranamaz³⁸⁷.

Konut, şerhten önce ve hatta hiç şerh verilmese dahi Kanun'un düzenlemesi gereği aile konutu niteliğini haiz olduğundan öğretide, malik eşin konut üzerinde yaptığı tasarrufların her halde geçersiz olacağını savunan görüş bulunur. Eş ile işlem yapan tarafın iyiniyet iddiası dinlenmez, çünkü kendisi bu ilişkide üçüncü kişi değil işlem tarafıdır³⁸⁸. Eşin rızasını almadan aile konutu üzerinde işlem yapan eşin borçlandırıci işleminin rıza gerekliliği sebebiyle geçersiz olacağı, bu sebeple işlem yapılan kişinin iyiniyetinin korunmayacağı görüşü de bulunur³⁸⁹.

³⁸⁶ Gümüş, *Şerh*, s. 52, Şipka, s. 151; Doğan, s. 189. Kılıçoğlu, *Yenilik*, s. 66. Aile konutu şerhinin tasarruf yetkisini kısıtlayıcı şerh değil geçici tescil şerhi olduğu yönünde bkz. Can Yalçın Armutoğlu, "Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği" *MÜHF* (2011: C. 17), s. 430; İlknur Serdar, "1756 (2014/4) Sayılı Genelge Kapsamında Aile Konutu Şerhi" *DEÜHF*, 2019, C. 19, S. 2, s. 608.

³⁸⁷ Serdar, s. 586.

³⁸⁸ Gümüş, 54; Sirmen, 297, dn. 519; Yargıtay HGK, T. 06.12.2017, E. 2017/2934, K. 2017/1556 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2017-2934-k-2017-1556-t-6-12-2017>, 28.12.2025); Yargıtay 2. HD, T. 12.05.2025, E. 2025/881, K. 2025/4895 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/2-hd-e-2025-881-k-2025-4895-t-12-5-2025>); Yargıtay 2. HD, T. 20.12.2018, E. 208/2063, K. 2018/15016 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/2-hukuk-dairesi-e-2018-2063-k-2018-15016-t-20-12-2018>, 22.12.2025). İşlem tarafı ve sonraki müktesip üçüncü kişi ayrımı gözetmeksizin aile konutu üzerindeki işlemlerde üçüncü kişinin iyiniyetinin korunmayacağı yönünde bkz. Öztan, s. 203, 206.

³⁸⁹ Şipka, s. 53.

Buna karşın, kanun koyucunun 194/I ile tapu siciline güven ilkesine bir istisna yaratma iradesi olmadığı, nitekim 194/III ile getirilen şerh imkanının da buna işaret ettiğini savunan görüş bulunur³⁹⁰. Bu görüşe göre aile konutu şerh verilmekle üçüncü kişilerin iyiniyeti bertaraf edilebildiğinden ve bu şerhin verilmesini malik olmayan eş de talep edebildiğinden üçüncü kişilerin iyiniyetli aynı hak kazanımlarının engellenebilmesi için şerh verilmelidir. Aksi halde TMK m. 1023 uyarınca sicile güvenerek işlem yapan üçüncü kişilerin iyiniyetleri korunacak ve tasarruf işlemi geçerli sayılacaktır.

Biz malik olan eşle işlem yapan kişinin iyiniyetinin korunmayacağını düşünüyoruz. Burada kendisi üçüncü kişi değil işlem tarafı olmaktadır. Yukarıda izah edildiği gibi iyiniyet iddiasının işlem tarafı üzerinde değil, sonraki müktesipler üzerinde gündeme gelebileceğini savunuyoruz. Aksi halde aile konutu kavramının şerhten bağımsız olarak var olabilmesinin ve kanun koyucunun ailenin korunması üzerine getirdiği yeni düzenleme ve tedbirlerin anlamsız kalacağı kanaatindeyiz.

Aile konutu, eşlerin birlikte ya da sadece birinin mülkiyetinde olan bir konut olabileceği gibi her ikisinin da mülkiyetinde olmayan kira ilişkisi ile de oluşturulmuş olabilir. Ancak aile konutu şerhi verilebilmesi için eşlerden birinin taşınmazın maliki olması, malik olmayan eşin ise tapu müdürlüğünden taşınmaz üzerine sicilde aile konutu şerhi verilmesini istemesi gerekmektedir. Bununla birlikte 1756 (2014/4) numaralı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Genelgesi'ne göre “*malik, malik olmayan eş veya eşlerin her ikisi aile konutu şerhi talebinde bulunabilir*”. Malik olmayan eşin tasarruf yetkisini

³⁹⁰ Kılıçoğlu, *Yenilik*, s. 66 vd.

kısıtlayıcı etkiye sahip aile konutu şerhi verdirebilmesi için ne mahkeme kararı ne şerh anlaşması ne de diğer eşin rızası aranır³⁹¹.

4. Koruyucu Önlem Olarak Hakim Kararıyla Eşlerden Birinin Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh

Hakim evlilik birliğinin korunması amacıyla çeşitli tedbirler alabilir. Evlilik süresi boyunca eşler aile hukukundan doğan yükümlülüklerini yerine getirmelidir. Bunun yanında kanun koyucu bu yükümlülüklerin ihlali halinde diğer eşin talep edebileceği bazı korumalar öngörmüştür³⁹². Bu tedbirlerden biri de TMK m. 199’da “*Ailenin ekonomik varlığının korunması veya evlilik birliğinden doğan malî bir yükümlülüğün yerine getirilmesi gerektirdiği ölçüde, eşlerden birinin istemi üzerine hâkim, belirleyeceği malvarlığı değerleriyle ilgili tasarrufların ancak onun rızasıyla yapılabileceğine karar verebilir*” hükmüyle düzenlemiştir. Buna göre eşlerden birinin Aile Mahkemesi’nden talep etmiş olması şartıyla hakim ailenin korunması adına, belirleyeceği bir malvarlığı değeri üzerinde eşin ancak diğer eşin rızası ile işlem yapabileceğine karar verebilir³⁹³. Kanun koyucu aile konutu ve aile yurduna ilişkin ayrı düzenlemeler ile özel koruma getirmiştir. Aile konutu niteliğinde olmayan diğer taşınmazlar üzerinde kontrolsüz veya

³⁹¹ Gümüş, s. 55, Şipka, s. 153; Doğan, s. 88; Sirmen, s. 298; Yargıtay 2. HD, T. 20.06.2023, E. 2022/11400, K. 2023/3361 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/2-hukuk-dairesi-e-2022-11400-k-2023-3361-t-20-6-2023> , 02.12.2025).

³⁹² Bilge Öztan, *Aile Hukuku*, (Ankara: Turhan, 2004), s. 210; Ahmet Kılıçoğlu, *Aile Hukuku*, (Ankara: Turhan, 2022), s. 208.

³⁹³ Öztan, *Aile*, s. 226; Süleyman Yılmaz/Şükrü Necati Bayramoğlu, “Eşin Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanması” *MÜHFAD* (2016 C. 22, S. 3), s. 3146; Öktem, 325.

ailenin ekonomik geleceğini tehlikeye düşürür nitelikte tasarruflar gerçekleştirmesi halinde bu korumaya başvurulur³⁹⁴.

Malik olan eşin tüm mallarını kapsar nitelikte bir koruma sağlanmaz³⁹⁵. Hakim tarafından belirlenen mal üzerindeki tasarrufa diğer eş rıza göstermelidir aksi takdirde işlem geçerli değildir³⁹⁶. Ancak üçüncü kişi ile yapılan işlem TMK m. 1023 hükümleri uyarınca geçerli olma imkanı bulabilecektir. İşte işlem tarafı üçüncü kişinin iyiniyetini bertaraf edebilmek ve işlem güvenliğini sağlayabilmek adına TMK m. 199/III uyarınca bu durum re' sen tapu kütüğüne şerh edilir. Mahkemeden alınan karar üzerine eşin şerh verilmesi için mahkeme veya tapudan ayrıca talepte bulunması gerekmez. Mahkeme tapu müdürlüğüne yazı yazarak şerhin verilmesini sağlar³⁹⁷. Verilen şerh eşin tasarruf yetkisinin kısıtlanması bakımından açıklayıcı niteliğe sahiptir³⁹⁸. Ancak şerh tapu kütüğünü kilitler³⁹⁹.

³⁹⁴ Öztan, *Aile*, s. 226; Kılıçoğlu, *Aile*, 214 vd.; Yılmaz/Bayramoğlu, 3153; Seda Öktem, “Aile Birliğinde Eşlerin Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanması” *TBB* (2006, S. 67), 322; “*toplanan delillerden, tarafların fiilen ayrı yaşadıkları, davalı erkeğin mal varlığının bir kısmını elden çıkarma yönünde girişimlerde bulunduğu anlaşılmaktadır. Bu hale göre, davalının tasarruf yetkisinin sınırlandırılmasında gereklilik bulunduğu gerçekleşmiş olup, 4721 sayılı Kanun’un 199 uncu maddesi koşulları oluşmuştur*” Yargıtay 2. HD, T. 03.05.2023, E. 2023/505, K. 2023/2098 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/2-hukuk-dairesi-e-2023-505-k-2023-2098-t-3-5-2023> , 11.12.2025)

³⁹⁵ Öztan, *Aile*, s. 227; Kılıçoğlu, *Aile*, 218; s. Yılmaz/Bayramoğlu, 3148.

³⁹⁶ Öztan, *Aile*, s. 227.

³⁹⁷ Kılıçoğlu, *Aile*, s. 221; Yılmaz/Bayramoğlu, 3156; Yargıtay 2. HD, T. 10.03.2016, E. 2015/9087, K. 2017/12499 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/2-hukuk-dairesi-e-2016-21131-k-2017-12499-t-9-11-2017>, 10.11.2025).

³⁹⁸ Sirmen, s. 299; Gümüş, s. 77, 82; Yılmaz/Bayramoğlu, 3158.

³⁹⁹ Gümüş, s. 79 vd.

Burada da yukarıda açıklandığı gibi TMK m. 3 uyarınca iyiniyetin korunabilmesi için kanun koyucunun iyiniyete sonuç bağlamış olması gerekmektedir. Oysaki tıpkı TMK m. 194’ te olduğu gibi TMK m. 199’da da eşin rızasına sonuç bağlanmış olduğundan rıza olmaksızın yapılan işlemlerde iyiniyetin korunması gündeme gelmeyecektir⁴⁰⁰.

D. Şerh Edilemeyecek Tasarruf Yetkisi Kısıtlamaları

1. Genel Olarak

Doğrudan kanundan kaynaklanan tasarruf yetkisi kısıtlamaları kendiliğinden etki ve sonuçlarını doğuracağından bunların şerhi gerekmez. Bu düzenleme TMK m. 731/I’de yer alır. Kanundan doğan bu kısıtlamalara karşı tapu siciline güven ve iyiniyet iddiaları dinlenmez.

Bunun dışında; kanunda öngörülmemiş, tarafların iradelerine dayanan sözleşmelerle tasarruf yetkisi kısıtlaması getirilemeyeceğinden sözleşmeyle kararlaştırılmış tasarruf yetkisi kısıtlamaları da şerh verilemez. Bu sözleşme ancak borçlandırıcı bir etki doğuracaktır⁴⁰¹.

2. Vasiyeti Yerine Getirme Görevlisi Atanması

Vasiyeti yerine getirme görevlisi, TMK m. 552 uyarınca miras bırakanın son arzularını yerine getirmek, terekenin miras bırakanın arzuları doğrultusunda tasfiye edilmesini sağlamak üzere atanır⁴⁰². TMK m. 550’ye göre “*Mirasbırakan, vasiyetnameyle bir veya birden çok vasiyeti yerine getirme görevlisi atayabilir. Vasiyeti yerine getirme*

⁴⁰⁰ Gümüş, s. 87; Oğuzman/ Selici/Oktay-Özdemir, s. 291. Eşle işlem yapan kişinin iyiniyetinin korunacağı yönünde bkz. Yılmaz/Bayramoğlu, 3158.

⁴⁰¹ Doğan, s. 37.

⁴⁰² Doğan, s. 38; Cem Akbıyık, *Vasiyeti Yerine Getirme Görevlisi*, (İstanbul: On İki Levha, 2012), s. 17; İmre/ Erman, s. 166; Öztan, *Miras*, s. 320; Eren/ Yücer Aktürk, s. 176, 185.

görevlisinin, göreve başladığı sırada fiil ehliyetine sahip olması gerekir". Vasiyeti yerine getirme görevlisinin; takiplerde miras ortaklığını temsil ederken açılan davalara müdahil olma, tekenin paylaşılması için plan hazırlama, terekeyi yönetme, zilyetliğin devrini isteme, alacakları tahsil etme ve borçları ödeme gibi görevleri Kanun' da sayılmıştır. Vasiyeti yerine getirme görevlisinin tereke üzerinde ayni tasarruf yetkisi bulunur⁴⁰³.

Vasiyeti yerine getirme görevlisinin atanması mirasçılarının tasarruf yetkisini kısıtlar niteliktedir⁴⁰⁴. Ancak bu konuda bir şerh öngörülmediğinden vasiyeti yerine getirme görevlisinin atanması halinde iyiniyetli üçüncü kişilerin hak kazanımlarından korunabilmek için verilebilecek bir şerh bulunmaz⁴⁰⁵.

TMK m. 553 ise "*Mirasbırakan taahhüt etmiş olmadıkça, terekeye dahil malların, vasiyeti yerine getirme görevlisi tarafından devri veya bunlar üzerinde sınırlı aynî haklar kurulması, sulh hâkiminin yetki vermesine bağlıdır. Hâkim, olanak bulunduğu takdirde mirasçıları dinledikten sonra karar verir. Olağan giderleri karşılayacak ölçüdeki tasarruflar için yetki almaya gerek yoktur*" hükmünü haizdir. Burada kanun tarafından vasiyeti yerine getirme görevlisine çizilmiş bir sınır olduğu görülmektedir. Kanun taşınır veya taşınmaz ayırt etmeksizin, miras bırakan bir taahhütte bulunmamışsa, vasiyeti yerine getirme görevlisinin tasarruf yetkisini sulh hukuk hakimince yetki belgesi verilmesine bağlamıştır⁴⁰⁶. Bu hükme aykırı tasarruf işlemleri şerh verilmeksizin üçüncü kişiye karşı hükümsüz olur. Ancak üçüncü kişiden hak iktisap eden sonraki müktesipler TMK m. 1023 korumasından yararlanabilir⁴⁰⁷.

⁴⁰³ Doğan, s. 38; Akbıyık, s. 105 vd; İmre/Erman, s. 167; Öztan, *Miras*, s. 323; Eren/ Yücer Aktürk, s. 188.

⁴⁰⁴ Doğan, s. 39; Akbıyık, s. 60; Öztan, *Miras*, s. 323; Eren/ Yücer Aktürk, s. 185.

⁴⁰⁵ Doğan, s. 40; Akbıyık, s. 116.

⁴⁰⁶ Akbıyık, s. 111; İmre/Erman, s. 172. Öztan, *Miras*, s. 327.

⁴⁰⁷ Doğan, s. 41.

Öğretide bu konuya ilişkin eleştiriler getirilmiştir. Bir görüş, üçüncü kişinin terekenin vasiyeti yerine getirme görevlisinin yönetiminde olduğunu bilerek mirasçılarla işlem yapanın iyiniyetini ortadan kaldırmaya yetmeyeceğini savunur⁴⁰⁸. Buna göre üçüncü kişilerin iyiniyetlerini bertaraf edebilecek tek yol halin sicile TMK m. 1010 uyarınca şerh verilmesidir. Şerhlerin sınırlı sayı ilkesine tabi olması sebebiyle kıyas yoluyla uygulamada yeni şerhler verilemeyeceğinden yazar TMK m. 1010/I' e dördüncü bent eklenmesi veya TMK m. 553' e vasiyeti yerine getirme görevlisinin tasarruf yetkisinin şerh verilebileceğine dair hüküm eklenerek TMK m. 1010' a yollama yapılması önerilerini getirmiştir⁴⁰⁹.

3. Edinilmiş Mallara Katılma Rejiminde Paylı Mülkiyet Konusu Maldaki Pay Üzerinde Tasarruf

Edinilmiş mallara katılma rejiminde eşlerin paylı mülkiyetine tabi mallar üzerindeki paylara ilişkin tasarruf işlemleri de doğrudan kanundan kaynaklandığından şerh verilemeyecek tasarruf kısıtlamaları kapsamındadır.

Paylı mülkiyette genel kural, her paydaşın kendi payı üzerinde bağımsız biçimde tasarruf edebilmesidir. Bununla birlikte, Türk Medeni Kanunu m. 223/II “*Aksine anlaşma olmadıkça, eşlerden biri diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu maldaki payı üzerinde tasarrufta bulunamaz*” hükmü ile evlilik birliği açısından bu kurala istisna getirilmiş ve paylı mülkiyete konu bir mal üzerinde eşlerden birinin yapacağı tasarruf işlemlerinde, üçüncü kişinin hukuki ilişkiye dâhil olabilmesi diğer eşin rızasına bağlanmıştır. Taraflar arasında aksine bir düzenleme bulunmadıkça, evlilik devam ettiği

⁴⁰⁸ Akbıyık, s. 117.

⁴⁰⁹ Akbıyık, s. 119.

sürece eşlerden biri, paylı mülkiyete tabi bir mala ilişkin payı üzerinde tek başına tasarruf işlemi gerçekleştiremez⁴¹⁰.

Anılan sınırlama, doğrudan kanun hükmünden kaynaklanmakta olup tapu siciline şerh verilmesi suretiyle aleniyet kazanabilecek sınırlamalar arasında yer almamaktadır. Bu nedenle, paylı mülkiyete konu taşınmazlarda pay devrinin gerçekleşmesi hâlinde, devralan üçüncü kişinin kazanımı, iyiniyetli olması koşuluyla TMK m. 1023 uyarınca korunur⁴¹¹. Ancak öğretilde bu kısıtlama doğrudan Kanun' dan kaynaklandığından diğer eşin rızası olmadan yapılan tasarruf işleminin kendiliğinden geçersiz olacağı görüşü de bulunur⁴¹².

Öte yandan, paylı mülkiyete konu mallar üzerinde eşin tasarruf yetkisinin diğer eşin rızasına bağlanması ile yasal önalım hakkına ilişkin düzenlemeler arasında koruma amacı bakımından bir yakınlık bulunmaktadır. Ancak bu iki kurumun kapsamı farklılık göstermektedir. Zira yasal önalım hakkı yalnızca payın satışı hâlinde ve yalnızca taşınmazlar bakımından söz konusu olurken, TMK m. 223/II hükmü paylı mülkiyete tabi mallar üzerinde gerçekleştirilecek tüm tasarruf işlemlerini kapsamakta ve taşınır, taşınmaz ayrımı gözetmemektedir. Bu yönüyle, anılan hükümde öngörülen koruma, yasal önalım hakkına kıyasla daha geniş bir uygulama alanına sahiptir⁴¹³.

⁴¹⁰ Akıntürk/ Ateş, s. 162.

⁴¹¹ Doğan, s. 42.

⁴¹² Şükran Şıpka, Türk Hukukunda Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi ve Uygulamaya İlişkin Sorunlar *Sınırlamalar* (İstanbul: On İki Levha, 2013), s. 137.

⁴¹³ Eylül Can Köse, *Evlilik Birliğinin Eşlerin Tasarruf Yetkisine Getirdiği Sınırlamalar* (İstanbul: On İki Levha, 2017), s. 111; Şıpka, *Edinilmiş*, s. 135.

II. DİĞER MEVZUATTA DÜZENLENEN TASARRUF YETKİSİNİ KISITLAYAN ŞERHLER

A. Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’nda Öngörülen Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh

Organize Sanayi Bölgesi (OSB) Kanun’da⁴¹⁴ “*Sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dâhilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla, sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dâhilinde gerekli ortak kullanım alanları, hizmet ve destek alanları ve teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dâhilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve bu Kanun hükümlerine göre kurulan, planlanan ve işletilen, kaynak kullanımında verimliliği hedefleyen mal ve hizmet üretim bölgeler*” olarak tanımlanmıştır. OSBK m. 5 uyarınca OSB’ler birer özel hukuk tüzel kişisidir. OSB alanlarında yer alan arsaların tahsisi, satışı veya kiralanması mümkündür. Ancak Kanun’da yer alan tanım ve OSB’lerin kuruluş amaçları göz önüne alındığında bu bölgelerin düzeni ve korunması için belirli sınırlamalar getirilmesi gerekmiştir.

Öyle ki OSB Kanunu m. 18/III “*Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir.*” hükmünü haizdir. Benzer bir hüküm OSB Uygulama Yönetmeliği m. 61’de de bulunmaktadır. OSB’lerin özel hukuk tüzel

⁴¹⁴ 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgesi Kanunu (2000), T. C. Resmi Gazete, 18215 15.04.2000.

kişiliği de göz önünde bulundurulduğunda, malikin OSB’lerdeki taşınmazı üzerinde tasarrufunu yasaklayan bu düzenleme ile getirilen şerhin TMK m. 1010/I-3’te öngörülen hallerden olduğu, dolayısıyla OSBK’da öngörülen şerhin tasarruf yetkisini kısıtlayıcı bir şerh olduğu görüşündeyiz.

B. Kamulaştırma Kanunu’na Göre Kamulaştırma Kararıyla Verilen Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh

İdare, yürüteceği işlemler ve yerine getirmekle yükümlü oldukları hizmetler için özel kişilerin mülkiyetlerinde bulunan taşınmazlara ihtiyaç duyabilir. Bu durumda önce genel kurallara göre malikten satın alma yöntemi denenir ancak bu yol sonuç vermezse Anayasal bir yol olan kamulaştırmaya başvurulabilir⁴¹⁵.

Kamulaştırmanın gerçekleşebilmesi için önce yeterli ödenek ayrılır, sonrasında kamu yararı kararı alınır, kamulaştırılacak taşınmaz belirlenir, kamulaştırma kararı alınır, satın alma usulü denenir⁴¹⁶. Kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesi aşamasında Kamulaştırma Kanunu⁴¹⁷ m. 7 “*Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.*

⁴¹⁵ Ender Ethem Atay, *İdare Hukuku*, (Ankara: Turhan, 2021), s. 739; Şeref Gözübüyük/ Turgut Tan, *İdare Hukuku* (Ankara: Turhan, 2021), s. 963.

⁴¹⁶ Atay, s. 753, 754.

⁴¹⁷ 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (1983), T. C. Resmi Gazete, 18215, 08.11.1983.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir” hükmünü düzenlemiştir. Bu düzenlemenin geçici tescil şerhine vücut verdiği görüşü bulunur⁴¹⁸. Hiçbir şerh türüne girmeyeceği, bahsi geçen şerh verilmesi de idarenin kamulaştırmaya devam edebileceği, bu sebeple de üçüncü kişilerin iyiniyetini bertaraf etme işlevi dahi olmadığı yönünde görüş de bulunur⁴¹⁹.

Acele kamulaştırmaya ilişkin m. 27/II’de ise “Mahkemece verilen taşınmaz mala el koyma kararı tapu müdürlüğüne bildirilir. Taşınmaz malın başkasına devir, ferağ veya temlikinin yapılamayacağı hükmü tapu kütüğüne şerh edilir” denmekle tasarrufu yasaklayan bir şerh öngörülmüştür.

Bizce Kamulaştırma kanununda öngörülen işlem tasarruf yetkisini kısıtlamayı ve yasaklamayı amaçladığından ve kanun koyucunun tercih ettiği lafız dikkate alındığında tasarruf yetkisini kısıtlayan şerh niteliğindedir.

⁴¹⁸ Ünal/Başpınar, s. 368; Ercoşkun Şenol, s. 390.

⁴¹⁹ Doğan, s. 117.

C. Türk Ticaret Kanunu'na Göre Verilen Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh

Ticaret şirketlerine sermaye getirme borcu Türk Ticaret Kanunu m. 127 ve devam maddelerinde düzenlenmiştir. TTK m. 127/1-c bendi “*Taşınurlar ve her çeşit taşınmaz*”⁴²⁰ kanunda aksine düzenleme olmadıkça Ticaret şirketlerine sermaye olarak getirilebilecekler arasında saymıştır. Taşınmazın şirkete sermaye olarak getirilebilmesi için taşınmazın mülkiyetini devretme sonucu doğuracak bu işleme dair sözleşmenin TMK’de öngörülen şekil şartlarını taşıması gerekmez. TTK m. 128/1 uyarınca “*Her ortak, usulüne göre düzenlenmiş ve imza edilmiş şirket sözleşmesiyle koymayı taahhüt ettiği sermayeden dolayı şirkete karşı borçludur*” ve TTK m. 128/3 “*Sermaye olarak taşınmaz mülkiyeti veya taşınmaz üzerinde var olan veya kurulacak olan aynı bir hakkın konulması borcunu içeren şirket sözleşmesi hükümleri, resmî şekil aranmaksızın geçerlidir*” hükmünü haizdir. Buna göre yazılı şekilde düzenlenen ve noterde onaylanmış⁴²¹ olan şirket sözleşmeleri usulüne uygun yapılmıştır⁴²¹, bu sözleşmeler ile getirilmesi vaat edilen sermaye taşınmaz ya da kanunda özel sicile tescili öngörülmüş başka bir ayın da olsa sicile tescili ve öngörülen şekil şartı aranmaksızın sermaye koyma borcunu taahhüt etmiş olur⁴²².

Şirket sözleşmesinin imzalanması ile taahhüt aşaması tamamlanmış olmakla birlikte taşınmaz üzerinde tasarruf edebilmek için TTK m. 128/5 uyarınca taşınmazın tapu siciline tescili gerekmektedir. Görülmektedir ki ticaret şirketinin taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı yine tescil ile kurulmaktadır⁴²³. Bu halde tescil ticaret sicil müdürü

⁴²⁰ Şirket sözleşmesi noterde onaylama suretiyle yapılabileceği gibi ticaret sicil müdürü veya sicil müdürünün yetkilendirdiği personel önünde imzalanmakla da geçerli şekilde kurulmuş olur. Bkz. Oruç Hami Şener, *Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku*, (Ankara: Seçkin, 2019), s. 114.

⁴²¹ Bkz. TTK m. 212, TTK m. 305, TTK m. 339, TTK m. 575, Koop K. m. 2/1.

⁴²² Tekinalp, s. 26, 115; Şener, s. 114.

⁴²³ Şener, s. 114, Tekinalp, s. 115.

tarafından re' sen yapılacağı maddenin devam fıkrasında hükme bağlanmıştır. Şirketin tek taraflı olarak tescil isteminde bulunabilme hakkı saklıdır⁴²⁴.

Taşınmazın şirkete sermaye olarak getirilmesinin taahhüt edilmesinden sonra tasarruf işlemi tamamlanarak mülkiyeti şirketi geçene kadar ise şirkete güvence sağlanabilmesi için sicile şerh verilebileceği öngörülmüştür. TTK m. 128/2' “*Şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmede bilirkişi tarafından belirlenen değerleriyle yer alan taşınmazlar tapuya şerh verildiği, fıkri mülkiyet hakları ile diğer değerler, varsa özel sicillerine, bu hüküm uyarınca kaydedildikleri ve taşınurlar güvenilir bir kişiye tevdi edildikleri takdirde aynı sermaye kabul olunur. Özel sicile yapılan kayıt iyiniyeti kaldırır*” hükmüyle ticaret şirketlerinde sermaye getirme borcunun konusu oluşturan para dışındaki değerlerin hangi aşamada aynı sermaye olarak hüküm ifade edeceği düzenlenmiştir. Buna göre taşınmazlar tapu siciline şerh verildikleri anda şirkete getirilen aynı sermaye olarak kabul edilmektedir⁴²⁵. Kanun'un açık düzenlemesi gereği şirket esas sözleşmesinde yazılmış olsa dahi, tapu siciline şerh verilmemiş bir taşınmazın aynı sermaye olarak kabulü mümkün değildir. Aynı şekilde TSY m. 64/1-d kollektif ve komandit şirketler için, TSY m. 69/1-f anonim şirketler için, TSY m. 90/1-f ise limited şirketler için tescil

⁴²⁴ Tapu Kanunu m. 2 “*Hükmi şahısların tapu işlerinde merkez veya şubelerinin bulundukları yerin en büyük mülkiye amirinden nizamnamelerine göre gayrimenkul tasarrufuna izinli olduklarına ve tescil işini yapacak mümessilin salahiyetine dair alınacak belgenin verilmesi mecburidir. Ticaret Şirketleri bu belgeyi ticaret sicil memurundan alırlar.*” Düzenlemesini haizdir. Bu düzenlemeye göre ticaret şirketinin taşınmaz edinebilmesi veya taşınmaz üzerinde tasarruf edebilmesi için şirket sözleşmesinde buna dair hüküm olması gerekmektedir. Ancak Kanun eTTK döneminde kaleme alınmıştır. Yeni 6102 s. TTK ultra vires ilkesini kabul etmediğinden Ticaret şirketleri yetki ve faaliyet alanları ile sınırlı olmadan işlem yapabilme ehliyetine sahiptir, bkz. TTK m. 125. Lex posterior ilkesi gereği sonraki kanunun önceki kanunu ilga edeceği kabul edilerek Tapu Kanunu'ndaki hükmün uygulanamayacağının kabulü gerekir.

⁴²⁵ Ünal Tekinalp, *Ortaklıklar Hukuku C. 1*, (İstanbul: Vedat, 2019), 114, 342; Ünal Tekinalp, *Ortaklıklar Hukuku C. 2*, (İstanbul: Vedat, 2019), s. 82, 241; Şener, s. 115.

başvurusunda Ticaret Sicil Müdürlüğüne teslim edilmesi gereken belgeler arsasında “*Aynı sermaye olarak konulan taşınmaz, fıkri mülkiyet hakları ve diğer değerlerin kayıtlı bulundukları sicillere şerh verildiğini gösteren belge*”yi saymıştır. Dolayısıyla şerh verilmedikçe taşınmazın sermaye olarak getirilmesi ve tescili mümkün değildir.

Fıkranın ikinci cümlesi tapu kütüğüne verilen bu şerhin üçüncü kişilerin iyiniyetlerini kaldırıcı etkisi ortaya koymaktadır. Böylelikle sermaye korunmakta ve güven tesis edilmektedir⁴²⁶. Şerh, şirket sermayesini koruma amacını tapuyu kilitlemekten tasarruf yetkisini kısıtlayıcı bir etki göstererek gerçekleştirir. Şerhin tapuyu kilitlemediği, tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhlerin etkisini düzenleyen TTK m 1010/II ile aynı doğrultuda olan TTK m. 128/2 son cümlesi ile açıklanmıştır. Böylelikle şerh, şirketin taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının şerhten sonra işlem yapan üçüncü kişiler karşı ileri sürülebilir olmasına hizmet eder. Taşınmaz şirkete sermaye olarak gösterildikten sonra üzerinde başka aynı haklar tesis edilmiş olsa dahi şerhin etkisi ile şirkete karşı ileri sürülemez⁴²⁷.

D. Finansal Kiralama, Faktoring Ve Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu’na Göre Verilen Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh

Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu⁴²⁸ m. 3/1-ç finansal kiralamayı “*Bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, bu Kanun veya ilgili mevzuatı uyarınca yetkilendirilen kiralayan tarafından finansman sağlamaya yönelik olarak bir malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi; kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın*

⁴²⁶ Tekinalp, s. 114.

⁴²⁷ Sirmen, s. 224, dn.447; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 249.

⁴²⁸ 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu (2012), T.C. Resmi Gazete, 28496, 13.12.2012.

alma hakkı tanınması; kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü kapsamaması veya finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksanından daha büyük bir değeri oluşturması hâllerinden herhangi birini sağlayan kiralama işlemi” olarak tanımlamaktadır. Finansal kiralama sözleşmeleri ise FFFK m. 18 uyarınca “*kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir*”. Buna göre kiracı, kiralayanın finansmanını ihtiyacı doğrultusunda kullanmaktadır.

Bu sözleşme ile kiracı kendi öz kaynaklarından taşınır veya taşınmaz almak ya da banka kredisi kullanmak yerine bunu satın finansal olarak alabilme gücüne sahip bir finansal kiralama şirketine satın aldırarak ihtiyacını karşılar. Bu yola başvurma birden fazla sebebi ve faydası olabilir. Örneğin kiracı ihtiyacı olan eşyayı satın alacak finansal güce sahip olmayabilir veya o eşyanın maliki olmasında ekonomik faydası bulunmayabilir⁴²⁹. Kiralayan ise sahip olduğu finansmanı sürekli işleterek kazanç elde etmektedir. Finansal kiralama sözleşmesi kiralayan için bir yatırım yöntemidir⁴³⁰. Kiralayan sözleşmeye konu malın zilyetliğini sözleşme süresince kullanması kiracıya bırakır ve karşılığında kira bedeli alır. Kiracı kullanma hakkını kiralayanın halihazırda

⁴²⁹ Ahmet Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Ankara: Turhan, 2019), s. 344; Hacer Demiröz Ayrancı, KBD (2023, C. 1, S.1) “Finansal Kiralama Sözleşmelerinde Kiracının Hak ve Borçları”, s. 226; Cevdet Yavuz/ Faruk Acar/ Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, (İstanbul: Beta, 2024), s. 426, 437.

⁴³⁰ Kılıçoğlu, *Özel*, s. 344.

maliki olduğu taşınır lar veya taşınmazlar üzerinde kullanabileceği gibi ihtiyaç duyduğu, makine, ekipman ve diğ er eşyayı kiralayana satın al dırarak da kullanabilir⁴³¹.

Finansal kiralama sözleşmesi kiracı, kiralayan ve satıcıdan oluş an üç taraflı bir sözleşmedir. Sözleşme kiralayan malı bir üçüncü kişiden satın alarak temin etmesiyle kurulabileceği gibi, kiracının kendi mülkiyetindeki malı kiralayana satıp devretmesi ve sonrasında kiralayandan kiralaması ile de kurulabilir⁴³².

FFFK m. 22/1 “*Finansal kiralama sözleşmesi, yazılı veya uzaktan iletişim araçlarının kullanılması suretiyle mesafeli olarak ya da mesafeli olsun olmasın Kurulun yazılı ş eklin yerine geçebileceğini belirlediği ve bir biliş im veya elektronik haberleş me cihazı üzerinden gerçekleştirilecek ve müşteri kimliğ inin doğrulanmasına imkân verecek yöntemler yoluyla kurulacak ş ekilde düzenlenir ve buna ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından belirlenir. Taş inmaz mallara ilişkin sözleşmeler taş inmazın bulunduğu tapu kütüğ ünün ş erhler hanesine, kendilerine mahsus özel sicili bulunan taş inır mallara dair sözleşmeler bu malların kayıtlı oldukları sicile tescil ve ş erh olunur ve kiralayan tarafından ayrıca Birliğ e bildirilir*” hükmüyle taş inmazlara ilişkin finansal kiralama sözleşmelerinin adi yazılı ş ekilde yapılacağı ve sicile ş erh verileceği düzenlenmiştir. Belirtilen adi yazılı ş ekil geçerlilik şartı olup emredicidir⁴³³. TBK m. 12/II gereği kanunen öngörülen ş ekil şartına uymamanın yaptırımı kesin hükümsüzlüktür⁴³⁴. Bunun yanında kanun koyucu sözleşmenin tescil ve ş erhini de düzenlemiştir. Buna göre finansal

⁴³¹ Kılıçoğlu, s. Özel, 343; Hami Yılmaz, *Finansal Kiralama Sözleşmeleri*, (Ankara: Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2018), s. 11; Sena Gizem Özdemir, *Finansal Kiralama Sözleşmesi*, (Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2018), 9 vd; Demiröz Ayrancı, s. 233; Yavuz/Acar/Özen, s. 436.

⁴³² Kılıçoğlu, Özel, s. 346; Demir Ayrancı, s. 233; Yavuz/Acar/Özen, s. 436.

⁴³³ Murat Topuz, *Finansal Kiralama Sözleşmesi* (Ankara: Seçkin, 2023) s. 273; Eren, Genel, s. 268; Kılıçoğlu, Genel s. 105.

⁴³⁴ Eren, Genel Hükümler, s. 272,289 vd., Topuz, Finansal, s. 255.

kiralamaya konu taşınmazlar taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu kütüğüne şerh verilir. Kanun koyucu şerhin, olması gerektiği gibi, şerhler hanesine verildiğini düzenleyerek eski kanun⁴³⁵ dönemindeki karmaşayı gidermiştir.

Sözleşmenin şekli emredici bir geçerlilik şartı olmakla birlikte tescil ve şerhin niteliği tartışmalıdır. Şöyle ki finansal kiralama sözleşmeleri için tescil ve şerhin kurucu bir unsur olduğunu savunan görüşe göre, ilgili sicile tescil edilmeyen veya şerh verilmeyen sözleşme kurucu unsuru eksik olduğu için finansal kiralama olarak kabul edilmeyecektir⁴³⁶.

Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre tescil veya şerh açıklayıcı niteliktedir⁴³⁷. Sözleşmenin tapuya şerh verilmemesi geçerliliğini etkilemez. Şerhin amacı gerekcede de belirtildiği gibi “*iyiniyetli üçüncü kişilerin malik olmayan kişiden mülkiyet veya diğer sınırlı ayni hakları kazanmalarının engellenmesi*”⁴³⁸dir. Kanun’un gerekçesi, sözleşmeye konu malın zilyetliği ve ekonomik mülkiyetinin kiracıda olduğunu belirtir. Bu sebeple de kanun koyucu malın hukuken maliki olan kiralayanı koruma ihtiyacı duymuş ve FFFK m. 22/5 “*Tescil veya şerhten sonra, üçüncü kişilerin finansal*

⁴³⁵ Mülga 3226 s. Finansal Kiralama Kanunu m. 8 “*Taşınır mala dair sözleşme, kiracının ikametgâhı noterliğinde özel sicile tescil edilir. Taşınmaz mala dair sözleşme ise taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine, gemilere dair sözleşmeler ise gemi siciline şerh edilir*” hükmünü haizdi. Kanunun bu lafzı tapuya işlenecek olan kaydın şerh mi beyan mı olduğu yönünde anlam karmaşasına yol açmaktaydı. Yeni Kanun Tasarı da m. 22’de “*beyanlar hanesine*” ifadesini kullanmaktaydı. Ancak bu ifade TBMM Plan ve Bütçe Komisyonu’nda yerinde bir müdahale ile “*şerhler hanesine*” şeklinde değiştirilerek yasalaştırılmıştır (<https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D24/Y2/T1/WebOnergeMetni/18a82c33-e5a1-4b30-91f0-6b1d905c3ff7.pdf> , 22.09.2025).

⁴³⁶ Sözer, *Mülkiyet Unsuru*,14; Yavuz/Acar/Özen, 453.

⁴³⁷ Kocağa, s. 93; Topuz, *Finansal* s. 269.

⁴³⁸ 6361 s. FFFK Gerekçesi, s. 39 vd. (https://www.fkb.org.tr/sites/1/upload/files/kanunkitapcigi_new-96-1669.pdf , 20.09.2025).

kiralama konusu mal üzerindeki aynı hak iktisapları kiralayana karşı ileri sürülemez” hükmü getirilmiştir. Şerhin amacını düzenleyen bu hüküm de göstermektedir ki şerh bir geçerlilik şartı ya da kurucu unsur değil, tarafları güvenceye almaya yarayan bir tedbirdir.

Kiracının malın zilyedi olması, iyiniyetli üçüncü kişilerin mal üzerinde aynı hak kazanmalarının önünü açmıştır. TMK m. 763 uyarınca taşınır mallarda mülkiyet, zilyetliğin devri ile geçer. Buna göre kanun koyucunun FFFK m. 22/2 uyarınca taşınırlara ilişkin şerh öngörmüş olması kiralayanın adına yerinde bir koruma sağlayacaktır. Ancak taşınmazlar ve özel sicili bulunan için taşınırlar için halihazırda sicilde kayıt tutulduğundan finansal kiralama şirketinin malik olduğu üçüncü kişilerce görülebilmektedir. Dolayısıyla iyiniyetli üçüncü kişiler, finansal kiralama sözleşmesi tapuya şerh verilmemiş olsa dahi sözleşmeye konu taşınmaz üzerinde TMK m. 1023 uyarınca hak iktisap edemezler. Ancak şerh kiracı lehine bir koruma sağlamaktadır. Kiralayan ve kiracı arasındaki “*Sistemin düzenli işleyebilmesi için bu durumun sözleşme süresi içinde bozulmaması gerekmektedir*”⁴³⁹. Bu sebeple söz konusu şerhin kiracıyı koruma etkisinin daha ön plana çıktığı düşünülmektedir⁴⁴⁰. Nitekim FFFK m. 27 hükmü, taraflar sözleşme ile aksini kararlaştırmamışsa kiralayanın malın mülkiyetini bir üçüncü kişiye devretmesini yasaklamıştır. Ancak bu korumanın sicile güvenerek işlem yapan üçüncü kişilere karşı da kiracı tarafından ileri sürülebilmesi için sözleşme şerh edilmiş olmalıdır. Görülmektedir ki kanun kiracıyı ancak tescil ve şerh işlemi ile korumaktadır⁴⁴¹.

Açıklanan şerhin niteliğinin ise kişisel hakların şerhi mi tasarruf yetkisini kısıtlayan şerh mi olduğu noktasında öğretide görüş ayrılığı bulunmaktadır. FFFK m. 22

⁴³⁹ 6361 s. FFFK Gereği, s. 39 (https://www.fkb.org.tr/sites/1/upload/files/kanunkitapcigi_new-96-1669.pdf, 20.09.2025).

⁴⁴⁰ Sirmen, s. 225; Topuz, *Finansal*, s. 72; Murat Develioğlu, *Bankacılık Dışı Finansal Kiralama Sempozyumu* (İstanbul: FKB, 2012), 15.

⁴⁴¹ Topuz, *Finansal*, s. 172.

uyarınca verilen şerhin kişisel hakların şerhi olduğunu savunan görüşe göre, kanun koyucu sınırlı sayma ilkesi gereği kanunda düzenlenmeyen bir kişisel hak şerh verilemeyeceğinden, tarafın sözleşmeden doğan bu kişisel hakkını üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir hale gelmesi adına şerh verilebilmesi için kanunda saymıştır⁴⁴². Bu durumda verilen şerh kişisel hakların şerhidir. Normal şartlarda sicilde gösterilemeyecek bir kişisel hak etkisi güçlendirilerek eşyaya bağlı bir borç etkisi doğurmuş ve üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir hale gelmiştir.

Ancak bizim de katıldığımız görüşe göre, FFFK m. 27’de düzenlenen kiralayanın malın mülkiyetini devretme yasağı ile de beraber değerlendirildiğinde bu kanun kapsamında verilen şerh tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhtir⁴⁴³.

E. Ceza Muhakemesi Kanunu’na Göre Ceza Soruşturması Kapsamında Verilen Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh

Suç veya suç tehlikesinin önlenmesi amacıyla, özellikle delil niteliği taşıyan eşyalar üzerinde zilyedin ya da malikin tasarruf yetkisinin kısıtlanması elkoyma olarak

⁴⁴² Topuz, *Finansal*, s. 271; Kocaağa; s. 103; Yargıtay 19. HD. T. 25.12.2014, E. 2014/13969, K. 2014/18768 (www.yargitaykarararma.gov.tr.tarihi, 09.09.2025).

⁴⁴³ Sirmen, s. 225.

tanımlanır⁴⁴⁴. Elkoyma tedbiri usul hukukundaki ihtiyati tedbirin, takip hukukundaki ihtiyati haczin ceza muhakemesi hukukundaki görünümüdür^{445 446}.

Ceza Muhakemesi Kanunu⁴⁴⁷, Koruma tedbirleri arasında m. 128 ile taşınmazlara, hak ve alacaklara elkoyma tedbirini düzenlemiştir. CMK m. 128/1 uyarınca “*Soruşturma veya kovuşturma konusu suçun işlendiğine ve bu suçlardan elde edildiğine dair somut delillere dayanan kuvvetli şüphe sebebi bulunan hallerde, şüpheli veya sanığa ait; a) Taşınmazlara,*” el konulabilir. Buna göre Kanun’un m. 128/2’de saydığı suçlardan birinin söz konusu olduğu soruşturma veya kovuşturmalarda somut delillere dayanan kuvvetli suç şüphesinin varlığı halinde mülkiyeti şüpheli ya da sanığa ait olan taşınmaza elkonulabilir. Kuvvetli suç şüphesinden kasıt söz konusu suçun işlendiği ve taşınmazın da bu suçtan elde edildiği üzerine kuvvetli şüphedir⁴⁴⁸.

CMK m. 128/3 ise taşınmazlar üzerinde bu tedbirin “*tapu kütüğüne şerh verilmek suretiyle*” icra edileceğini hüküm altına almıştır. Burada verilmesi öngörülen tapu kütüğü şerhi, tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhtir.

⁴⁴⁴ Nevzat Toroslu/ Metin Feyzioğlu, *Ceza Muhakemesi Hukuku*, (Ankara: Savaş, 2020), s. 288; Feridun Yenisey/ Ayşe Nuhoğlu, *Ceza Muhakemesi Hukuku*, (Ankara: Seçkin, 2020), s. 411; Selahattin Samet Bilge, *TBB Dergisi*, (2021), S. 156 “5271 Sayılı Ceza Muhakemesi Kanunu’nda Taşınmaz, Hak ve Alacaklara Elkonulması Koruma Tedbiri (CMK m. 128)” s. 264, Doğan Soyaslan, , *Ceza Muhakemesi Hukuku*, (Ankara: Yetkin, 2018), s. 298;

⁴⁴⁵ Toroslu /Feyzioğlu, s. 288; Yenisey /Nuhoğlu, s. 411.

⁴⁴⁶ Geçici hukuku korumalar (ihtiyati tedbir ve ihtiyati haczin) elkoymadan ayrıldığı ancak her üçünün de ortak yönünün tasarruf yetkisini kısıtlaması olduğu yönünde bkz. Veli Özer Özbek /Koray Doğan /Pınar Bacaksız, *Ceza Muhakemesi Hukuku*, (Ankara: Seçkin, 2024), s. 356.

⁴⁴⁷ 5271 s. Ceza Muhakemesi Kanunu (2004), T.C. Resmi Gazete, 25673, 17.12.2004.

⁴⁴⁸ Yenisey/Nuhoğlu, s. 417;

Elkoymanın tanımı CMK’ da yapılmamış olmakla birlikte Adlî ve Önleme Aramaları Yönetmeliği⁴⁴⁹ m. 4 tanıma yer vermiştir. Yönetmeliğin tanımında kullandığı ifade “*tasarruf yetkisinin kaldırılması*”dır. Öğreti de bu tedbir ve tedbirin uygulanması için verilen şerhin tasarruf yetkisi üzerindeki etkisinin tasarruf yetkisini kaldırmak olduğunu ifade eder⁴⁵⁰. Amaç ceza muhakemesi kapsamında maddi gerçeği ortaya çıkarmak ve suçla mücadele etmektir. Bu doğrultuda şerhin etkisi yönetmeliğin lafzı ve öğretideki hakim görüşe göre tasarruf yetkisini yasaklayan diğer bir ifadeyle tapu sicilini kilitleyen bir etkiye sahiptir. Nitekim doğrudan bir tedbir kararının uygulanması amacını taşır. Elkoyma tedbiri ile malikin tasarruf yetkisi ortadan kaldırılır ancak mülkiyet hakkı el değiştirmez.

Söz konusu şerhin terkin usulü hakkında CMK’de açık bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak bir başka koruma tedbirine ilişkin CMK m. 137/3 “*verilen kararın uygulanması sırasında şüpheli hakkında kovuşturmaya yer olmadığına dair karar verilmesi ya da aynı maddenin birinci fıkrasına göre hâkim onayının alınamaması halinde, bunun uygulanmasına Cumhuriyet savcısı tarafından derhâl son verilir*” hükmünü haizdir. Koruma tedbirlerinin yapısı ve amacı itibarıyla kıyasen bu hükmün uygulanması uygun düşer⁴⁵¹. Elkoyma tedbirinin uygulandığı şüpheli hakkında kovuşturmaya yer olmadığı kararı verildiğinde tedbir dayanaksız kalacaktır. Bu durumda tedbire imkan veren şerhin terkinin gerekir. Ancak öğretide şerhin re’ sen terkin

⁴⁴⁹ 5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanunu’na göre çıkarılmış Adli ve Önleme Aramaları Yönetmeliği (Resmî Gazete, 25832, 01.06.2005).

⁴⁵⁰ Toroslu /Feyzioğlu, s. 288; Yenisey /Nuhoglu, 411;Özbek /Doğan /Bacaksız, s. 355.

⁴⁵¹ Toroslu /Feyzioğlu, s. 288; Bilge, s. 279, 280.

edileceğine dair görüş⁴⁵² olsa da Tapu müdürlüğünün terkin işlemi için ilgilerin yahut Cumhuriyet savcısının talep ya da bildirimini aradığı görülmektedir⁴⁵³.

F. Terörle Mücadele Kanunu’na Göre Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh

Terörle Mücadele Kanunu⁴⁵⁴ m. 20/A/I ilk cümlesi uyarınca sayılı suçlar nedeniyle “*gerçek veya tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarının uğradığı zararların tazmini amacıyla, soruşturma aşamasında Cumhuriyet savcısının talebi üzerine sulh ceza hâkimi, kovuşturma aşamasında mahkeme tarafından, şüpheli veya sanıklara ait taşınmazların (...) devir ve temlikini veya bunlarla ilgili hak tesisini önlemek ya da tasarruf yetkisini kısıtlamak için şerh düşülmesine (...) karar verilebilir*”. Buna göre TCK’da sayılan ve TeMK kapsamında kalan suçların işlenmesi sonucunda nedensellik bağının kurulabildiği her türlü zararın⁴⁵⁵ doğduğuna dair kuvvetli şüphenin varlığı halinde bu zararın tazmini için Sulh Ceza Hakimi yahut kovuşturmayı yürüten mahkeme şüpheli veya sanığın tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına karar verebilir.

Kanunun lafzında geçen “*devir ve temlikini veya bunlarla ilgili hak tesisini önlemek ya da tasarruf yetkisini kısıtlamak için*” ifadesi ile sayılanlar esas itibariyle bütün

⁴⁵² Bilge, s. 280.

⁴⁵³ Bkz. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı, 23294678-010.07.02-E.2257971 sayı ve 13.10.2017 tarihli yazısında TeMK m. 20/A’da öngörölmüş şerh için “*ilgililerin talep etmesi halinde (...) resen terkin edilmesi gerekir*” denmektedir. Burada Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün re’ sen ifadesini “*Kendi başına, kendiliğinden. Bağımsız olarak, kimseye bağlı olmaksızın*” (kelime anlamı için bkz. <https://sozluk.gov.tr/>, 20.08.2025) şeklinde ifade ettiğı anlamıyla kullanmadığı, kendiliğinden harekete geçmediğı, Cumhuriyet Savcılığı veya Ceza Mahkemeleri’nden gelen talimat veya en azından ilgilinin talebi ile harekete geçtiğı anlaşılmaktadır.

⁴⁵⁴ 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu (1991), T.C. Resmi Gazete, 20843 (Mükerrer), 12.04.1991.

⁴⁵⁵ Emel Badur/Gamze Turan Başara *TBB Dergisi* “Terörle Mücadele Kanunu’nda Düzenlenen Yeni Bir Tasarruf Yetkisi Kısıtlaması Şerhi”(2017: 128), s. 292.

olarak tasarruf yetkisi kapsamındadır. Kanun koyucunun tasarrufun görünümünü⁴⁵⁶ ayrı ayrı saymış olması şerh ve kısıtlamanın etkisi bakımından bir farklılığa işaret etmez.

TeMK m. 20/A hükmüne göre bahsi geçen kısıtlama, taşınmazlar için “*ilgili karar tapu kütüğüne (...) şerh verilmek suretiyle*” icra olunur. Burada tasarruf kısıtlaması etkisi ve sonuçlarını tapuya şerh verilmekle değil hakim veya mahkeme kararı ile göstermeye başlayacaktır⁴⁵⁷. Diğer bir ifadeyle TeMK m. 20/A uyarınca verilen tasarruf yetkisini kısıtlama şerhi açıklayıcı etkiye sahiptir.

Bu tedbir yukarıda açıklanmış olan CMK kapsamındaki elkoyma tedbirinden ayrılır. Zira CMK m. 128 uyarınca alınan tedbir kararı hukuk muhakemesindeki ihtiyati tedbirin benzeri ancak ceza muhakemesine özgü bir tedbirken TeMK m. 20/A’nın öngördüğü tedbir ise hukuk muhakemesi tedbiridir⁴⁵⁸. Nitekim ilgili konuda hukuk mahkemesinden de ayrıca ihtiyati haciz veya ihtiyati tedbir kararı alınabilir, TMK m. 1010 uyarınca şerh verilmesi istenebilir⁴⁵⁹. Bu durumda halihazırda tasarruf yetkisini kısıtlayan bir şerh bulunduğundan yeni bir şerh verilmeyecek, ancak TST m. 48 ve m. 49 uyarınca hukuk mahkemesince verilen karar ibraz edildiğinde TeMK m. 20/A’ya göre verilmiş şerhin kendiliğinden terkin edilmesinin önüne geçilmiş olacaktır⁴⁶⁰.

Şerhin veriliş amacı ve Kanun’ un lafzı göz önünde tutulduğunda şerhin etkisinin TMK m. 1010/II düzenlemesinin aksine TST m. 49’da tasnifi yapılmış tasarruf yetkisini yasaklayan, bir başka ifadeyle tapu sicilini kilitleyen, bir etkisi olduğu görülmektedir. Bu

⁴⁵⁶ Ayiter, s. 23 vd.

⁴⁵⁷ Badur /Turan Başara, s. 290.

⁴⁵⁸ Badur /Turan Başara, s. 301.

⁴⁵⁹ AYM, BB. 2016/47214, T. 18.4.2019, *Can Kaya* (<https://kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/BB/2016/47214>, 07.08.2025).

⁴⁶⁰ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı, 23294678-010.07.02-E.2257971 sayı ve 13.10.2017 tarihli yazı; ayrıntılı bilgi için bkz. Badur ve Turan Başara, s. 297.

durumda malikin mülkiyet hakkı etkilenmeyecek⁴⁶¹ ancak şerhe konu taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisi kullanılamayacaktır.

TeMK m. 20/A/I son cümlesi “*Kovuşturmaya yer olmadığına dair kararın kesinleşmesi halinde veya şerhin konulduğu tarihten itibaren iki yıl içinde, şerhin devamı yönünde hukuk mahkemesinden verilmiş ihtiyati haciz veya ihtiyati tedbir kararı ibraz edilmediği takdirde şerh kendiliğinden terkin edilir*” hükmüyle şerhin terkinini düzenlemiştir. Yukarıda açıklandığı gibi, şerhin devamı için hukuk mahkemelerince alınmış bir tedbir kararı olmadıkça şerh ceza hakiminin aldığı karardan itibaren iki yıl geçtiğinde Cumhuriyet savcılıkları veya ceza mahkemeleri ile tekrar bir yazışma gerçekleştirilmeksizin tapu memurunca re’ sen terkin edilecektir. Burada dikkat edilmesi gereken şerh verildiği tarihten değil karardan itibaren iki yıl süre öngörüldüğüdür. Zira yukarıda açıklandığı gibi, bu durum şerhin etkisinin kurucu değil açıklayıcı nitelikte olduğunun göstergesidir.

Ceza muhakemesi içinde CMK m. 268 uyarınca tedbir kararına itiraz yolu öngörülmüş olup CMK m. 269 uyarınca itirazı inceleyen merci tedbirin geri bırakılmasına karar verebilir. Bu durumda da şerh terkin olunur.

G. Arabuluculuk Kanunu’na Göre Taşınmazın Aynına Yönelik Uyuşmazlıklarda Verilen Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerh

1. Arabuluculuk

Alternatif uyuşmazlık çözümü; faydacı bir yaklaşımla, uyuşmazlıkların çözümünde devlet mahkemelerinin yanında, uzmanlık eğitimi almış, tarafsız, bağımsız

⁴⁶¹ AYM, BB. 2016/47214, T. 18.4.2019, Can Kaya (<https://kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/BB/2016/47214>, 07.08.2025).

bir üçüncü kişiye başvurabilme yöntemidir⁴⁶². Bu tanım çok genel olmakla birlikte tüm yöntemleri kapsayıcı değildir. Daha doğru bir ifadeyle alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri; devlet yargılaması dışında kalan, esas itibariyle gönüllülüğe dayalı çözüm yöntemleridir⁴⁶³. Bununla birlikte alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri devletin mutlak yargılama yetkisine bir rakip, yargılama sisteminin ikamesi konumunda değildir. Nitekim bu alternatif yöntemlerin asıl uygulama alanı ve çözüm sahası kamu düzenini ilgilendirmeyen, tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebildiği uyuşmazlıklar olarak gösterilir⁴⁶⁴. Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri içinde en çok başvuru alan yöntemin ise arabuluculuk olduğu görülür. Yargılama sürelerinin uzaması, adalete erişimin gecikmesi, yargılamanın maliyetli oluşu, devlet mahkemelerinin iş yükü gibi sorunlar dünya genelinde yaşanmaktadır ve sonucunda bahsi geçen alternatif yollara yönlendiği görülür. Bu yönde 1996’da yayımlanan Lord Woolf Adalete Erişim Raporu, İngiltere medeni yargılamasının mücadelecisi yapısını ortaya koymuştur⁴⁶⁵. Raporun yargı sistemine dair ortaya koyduğu olumsuzluklar ve adalet sisteminin sağlaması gereken imkanlar

⁴⁶² Mustafa Serdar Özbek, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, (Ankara: Yetkin, 2022), s. 197; Süha Tanrıver, *Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk* (Ankara: Yetkin, 2022), s. 31; Bediray Erdost, *Arabulucunun Hukuki Sorumluluğu* (Ankara: Yetkin, 2022), s. 3.

⁴⁶³ Özbek, *Alternatif*, s. 198; Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 31; Levent Börü ve Şafak Parlak Börü, *Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemi Olarak Arabuluculuk* (Ankara: Yetkin, 2022), s. 17. Bu yöntemler için alternatif uyuşmazlık çözüm yolları yerine dostane çözüm yöntemleri kavramı da kullanılmaktadır, bkz. Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 32; İngiliz Medeni Usul Kanunu, Bölüm 51, Sözlük, Alternative dispute resolution (<https://www.legislation.gov.uk/ukxi/1998/3132/made/data.pdf> , 20.07.2025).

⁴⁶⁴ Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 31, 32, 59; Erdost, s. 4.

⁴⁶⁵ Özbek, *Alternatif*, 381; Lord Woolf, *Access To Justice*, (<https://webarchive.nationalarchives.gov.uk/ukgwa/20060214041256/http://www.dca.gov.uk/civil/final/sec2a.htm#c1> , 16.07.2025); Mustafa Özbek, “Lord Woolf: Adalete Erişim Nihai Rapor”, *MİHDER*, S. 4 (2006), s. 991.

doğrultusunda 1999’da yürürlüğe giren yeni usul kanunu⁴⁶⁶ ve 2009’da yayımlanan Lord Jackson Raporu⁴⁶⁷ ile İngiltere’de alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerine başvuru teşvik edilmiştir. Örneğin Kanada’nın Toronto ve Ottawa eyaletlerinde de 1999’dan bu yana özel hukuka ilişkin tüm uyuşmazlıklar önce arabuluculuğa tabidir⁴⁶⁸.

Arabuluculuk, uyuşmazlığın taraflarına; konuşma, müzakere etme, mahkemenin katı kurallarının dışında birbirlerini anlama ve mümkünse sulh olup arayı bulabilme imkanı sağlamak üzere geliştirilmiş bağımsız, tarafsız, gönüllülük esasıyla yürütülen bir yöntemdir⁴⁶⁹.

Türk Hukuk düzeni içinde hukuk uyuşmazlıklarında arabuluculuğun düzenlendiği esas hükümler Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ile getirilmiştir. HUAK m. 1/2 “*Bu Kanun, yabancılık unsuru taşıyanlar da dâhil olmak üzere, ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarının çözümlenmesinde uygulanır. Şu kadar ki, aile içi şiddet iddiasını içeren uyuşmazlıklar arabuluculuğa elverişli değildir*” hükmüyle arabuluculuk yönteminin kapsam ve sınırını ortaya koymuştur.

⁴⁶⁶ CPR m. 1.4-e

⁴⁶⁷ Lord Jackson, *Review of Civil Litigation Costs: Final Report* (<https://www.judiciary.uk/wp-content/uploads/JCO/Documents/Reports/jackson-final-report-140110.pdf> , 20.07.2025).

⁴⁶⁸ Rules of Civil Procedure Chapters, Disposition without Trial, Rule 24.1 - Mandatory Mediation (https://www.canlii.org/en/commentary/doc/2022CanLIIDocs1007#!fragment/zoupio-_Toc148447064/BQCwhgziBcwMYgK4DsDWszIQewE4BUBTADwBdoAvbRABwEtsBaAfX2zgEYA_WADi64DsABgBsXAJQAaZNIKEIARUSFcAT2gByDZliEwuBEpXqtOvQZABlPKQBC6gEoBRADJO_AagEEAcgGEnkqRgAEbQpOzi4kA , 10.07.2025). Ancak m. 24.1.04/2’de istisnalar sayılmıştır.

⁴⁶⁹ Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 43;

Arabuluculuk kanundaki tanımlardan yola çıkarak; Bakanlık tarafından tutulan sicile kayıtlı, tarafsız, bağımsız, uzman kişiler eliyle sistemli, tarafların birbirlerini anlamalarına ve çözümü kendilerinin üretebilmelerine ortam sağlayan bir yöntemdir.

HUAK m. 3 vd. sayılan ilkeler doğrultusunda arabuluculuk süreci yürütülür. Buna göre dava şartı arabuluculuk hariç olmak üzere sürece başvuru, süreci sürdürmek, sonlandırmak tarafların iradelerine tabidir. Hatta dava şartı arabuluculuk için dahi başvurudan sonraki aşamaların iradi olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır, zira zorunlu arabuluculuğa tabi uyuşmazlıkların da arabulucu marifetiyle çözülmesi değil sadece başvurusu zorunludur⁴⁷⁰. Süreçte taraflar eşittir, tüm süreç boyunca eşit haklara sahiptir.

HUAK m. 4 gizlilik ilkesini “*Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça arabulucu, arabuluculuk faaliyeti çerçevesinde kendisine sunulan veya diğer bir şekilde elde ettiği bilgi ve belgeler ile diğer kayıtları gizli tutmakla yükümlüdür*” şeklinde düzenlemiştir. Bunun doğal bir sonucu olarak ise HUAK m. 5 uyarınca arabuluculuk daveti, taraflardan birinin katılma talebi, süreç içinde verilen teklifler, öneriler ve özellikle de süreç boyunca taraflarca herhangi bir vakıanın iddia veya kabulüne dair beyan ve belgeler delil olarak kullanılamaz, açıklanması mahkeme ya da idare tarafından istenemez. Ancak HUAK m. 5/3 bahsi geçen beyan, bilgi ve şekline bakılmaksızın belgelerin “*kanun hükmü tarafından emredildiği veya arabuluculuk süreci sonunda varılan anlaşmanın uygulanması ve icrası için gerekli olduğu ölçüde*” açıklanabileceğini düzenlemiştir. Diğer bir ifadeyle tarafların aksini kararlaştırmalarıyla ya da kanunun emredici hükmüyle gizliliğe istisna getirilebilir.

Açıklanan ilkeler ışığında görevini ifa edecek olan arabulucunun yetkisinin sınırlarına da değinilecektir. Şöyle ki HUAK m. 15/4 “*Niteliği gereği yargısal bir yetkinin kullanımı olarak sadece hâkim tarafından yapılabilecek işlemler arabulucu tarafından yapılamaz*” hükmüyle arabulucunun bir yargı makamı olmadığını, taraflardan haklı ve haksızı tespit

⁴⁷⁰ Atalı/ Ermenek / Erdoğan, *Usul*, s. 806.

etmekten ziyade, serbestçe tasarruf edebilecekleri uyuşmazlıklar üstünde menfaat dengesi kurulmasına önayak olduğunu gösterir⁴⁷¹.

Arabuluculuk yönteminin kapsamının da ortaya konmasında yarar vardır. HUAK m. 1’de açıklandığı gibi arabuluculuk, özel hukuk uyuşmazlıkları için uygulama alanı bulur. Ancak bunun da ötesinde tarafların üzerinde anlaşabileceği, diğer bir ifadeyle üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği konular üzerinde arabuluculuk alternatif çözüm yöntemine başvurulabilir⁴⁷². Bunun tespiti için, tarafların bir sonuç almak amacıyla mahkeme kararına ihtiyaç duymaksızın kendi iradelerinin yeterli gelip gelmediğine bakılabilir⁴⁷³. Sonuç olarak kamu düzenine ilişkin uyuşmazlıkların arabuluculuğa tabi olmadığı açıktır⁴⁷⁴.

Bu çerçevede taşınmazın aynına ilişkin uyuşmazlıklar, örneğin taşınmazın devri ve tescili tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği işlemlerden kabul edilir⁴⁷⁵. Sonuç olarak taraflar kendi iradeleri ile taşınmaz üzerinde aynı hak değişikliği yapabilirler, bu yönüyle arabuluculuğa uygun olduğunu söylemek mümkündür. Ancak öğretilerdeki bir diğer görüş tasarruf edilemezlik ilkesi neticesinde taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklara ilişkin uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olmadığını savunur⁴⁷⁶.

Aşağıda açıklanacak şerhin niteliği ve etkisinin daha net ortaya konabilmesi için mevzuattaki bu yeni düzenlemenin de kapsamının belirlenmesinde fayda görülmektedir.

⁴⁷¹ Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 53.

⁴⁷² Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 59; Börü /Börü, s. 33 vd.

⁴⁷³ Börü/ Börü, s. 34; Atalı/Ermenek /Erdoğan, *Usul* s. 813.

⁴⁷⁴ Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 59; Börü /Börü, s. 34.

⁴⁷⁵ Atalı/Ermenek/ Erdoğan, *Usul*, s. 812. Taşınmazın aynına ilişkin uyuşmazlıkların tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği ve arabuluculuğa elverişli olmakla birlikte iki tarafın iradesine tabi olmayan bir iş olduğu ayrımı yönündeki görüş için bkz. Börü/ Börü, s. 34.

⁴⁷⁶ Tanrıver, *Arabuluculuk*, s. 61.

Dolayısıyla HUAK m. 17/B-1 uyarınca taşınmazlara ilişkin hangi uyuşmazlıkların ihtiyari arabuluculuğa konu olabileceği incelenmiştir.

Taşınmazların devrine ilişkin uyuşmazlıkların doğrudan taşınmazın aynından kaynaklandığı ve madde kapsamına girdiği şüphesizdir. Taşınmazın devrine yol açan, taşınmaz satışı, taşınmaz bağışı sözleşmeleri, mal rejiminin tasfiyesi, alım, geri alım haklarının kullanılması hallerinden doğan uyuşmazlıklarda arabuluculuğa başvurulabilir⁴⁷⁷.

Taşınmaz üzerinde aynı hakkın yanı sıra HUAK m. 17/B-1 ikinci cümlesinde “*sınırlı aynı hak kurulmasına ilişkin uyuşmazlıklar arabuluculuğa elverişli*” olduğu belirlenmiştir. Ancak bu hükmü sadece yeni kurulacak sınırlı aynı haklar için yorumlamak doğru olmaz. Halihazırda taşınmaz üzerinde bulunan ve tapuya tescil edilmiş devri mümkün sınırlı aynı hakların devrine veya bu hakkın sona erdirilmesine yönelik uyuşmazlıklar da arabuluculuk kapsamında değerlendirilmelidir⁴⁷⁸.

Taşınmazlar hakkında elatmanın önlenmesi davalarının değerlendirilmesi ise öğretide tartışmalıdır. Şöyle ki; elatmanın önlenmesi davasındaki uyuşmazlık taşınmazın aynına ilişkin olup dava, malikin mülkiyet hakkına yapılan haksız müdahaleyi, “elatmayı” önlemek için açılır. Bu durumda davanın HUAK kapsamında arabulucu önünde çözümlenebilir nitelikte olduğu kabul edilir⁴⁷⁹.

⁴⁷⁷ Emel Badur/ Nesibe Kurt Konca, “Arabuluculuk Sürecinde Tapu Siciline Tasarrufu Kısıtlayıcı Şerh Konulması” *AÜHFD* (2023:72/2), 848; Akın Ünal/ Arif Kalkan, “Arabulucunun Talebi Üzerine Tapu Siciline Verilen Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanması Şerhinin Maddi Hukuk Bakımından Değerlendirilmesi”, *AkdHFD* (2025 C. 15 S. 2), s. 984; Nesibe Kurt Konca/ Emel Badur, “Taşınmazın Aynına İlişkin Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk Anlaşma Belgesi ve İcra Edilebilirlik Şerhi”, *TAAD* (2023: Y. 14, S. 56), s. 540.

⁴⁷⁸ Badur/Kurt Konca, s. 848; Ünal/ Kalkan, s. 986.

⁴⁷⁹ Badur/Kurt Konca, s. 849.

Ancak bir diğ er g r     g r     görüş ise taşınmazın aynına ili    kin her t r  l   uyu    mazlık arabuluculuk kapsamına alınmamı  tır⁴⁸⁰. Eklenen HUAK m. 17/B ‘nin lafzından a         ‘‘Taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde sınırlı ayn   hak kurulmasına ili    kin uyu    mazlıklar’’ denmekle taşınmazın aynına ili    kin uyu    mazlıklarda bir sınırlamaya gidilmiştir. Buna g r     taşınmazın devrine ili    kin olmadığından elatmanın önlenmesi davası HUAK m. 17/B kapsamında de  erlendirilemez⁴⁸¹.

Bizce de taşınmazın aynına ili    kin uyu    mazlıklar esasen yukarıda aşılandığı gibi, tarafların üzerinde sebest     tasarruf edebildi     işlemlerden sayılmayıp, tahkime dahi elverişli g r    mezken kanun koyucunun yargılama sürecini hızlandırmaya yönelik bu yeni iradesi kendi belirledi     sınırlardan daha geniş yorumlanmamalıdır. Buna g r     kanunun lafzı taşınmazın devrini merkeze alan bir düzenleme getirdi    inden taşınmaza ili    kin aynı hak sahipliğı uyu    mazlıklarının tümünün bu kapsamda görüşülmemesi yerinde olacaktır. Bu görüşümüzü destekler nitelikte Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Ba    kanlı     29.11.2024 tarih ve 2024/5 sayılı Genelgesi’ nde şerhe dair II/3 maddesi ‘‘*uyu    mazlık konusunun, Kanun’un 17/B maddesi kapsamında taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde sınırlı ayn   hak kurulmasına yönelik olup olmadığına bakılır*’’⁴⁸² düzenlemesini getirmiştir. Göstermektedir ki uyu    mazlı  n kapsamı   erh verilirken de önem arz etmektedir ve incelenirken kanunun lafzı dikkate alınmaktadır.

Bunun yanında TMK m. 1027/1 uyarınca tarafların sicildeki yanlışlığın düzeltilmesi amacıyla tarafların anlaşması halinde konunun arabuluculuğa elverişli olduğu görüşü

⁴⁸⁰ Sirmen, s. 301, 500;   nal/ Kalkan, s. 980.

⁴⁸¹   nal/Kalkan, s. 982.

⁴⁸² Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Ba    kanlı     29.11.2024 tarih ve 2024/5 sayılı Genelgesi (<https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2024-12/Tapu%20Sicilinde%20Arabuluculuk%20Uygulamalar%C4%B1%20Genelgesi.pdf> , 08.08.2025).

bulunur⁴⁸³. Ancak tarafların halihazırda sicildeki yolsuzluğun düzeltilmesi konusunda anlaşmaları halinde ortada bir uyuşmazlık olduğundan söz etmek güçtür⁴⁸⁴. Bu sebeple arabuluculuğa başvurulmaksızın sicildeki yanlışlık TMK m. 1027/I uyarınca memur tarafından düzeltilebilir. Tarafların anlaşamaması halinde ise TMK m. 1027’de öngörülmüş olan “*ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir*” şartının yeni HUAK m. 17/B ile birlikte arabuluculuk tutanağı olarak da yorumlanıp yorumlanamayacağı sorusu düşünülebilir. Bu durumda ise uyuşmazlık yine taşınmazın devrine ilişkin olmadığından HUAK kapsamında değerlendirilmemiştir⁴⁸⁵.

Arabuluculuk faaliyetlerine elverişli uyuşmazlıklar, taşınmazın üzerindeki mülkiyetin devrine veya sınırlı ayni hakların kurulmasına ilişkin olduğundan taşınmazlarda ihtiyari arabuluculuğa tabi uyuşmazlıkların TMK m. 716/I uyarınca incelenen tescile zorlama davası ile örtüştüğü söylenebilir⁴⁸⁶. Diğer bir ifadeyle TMK m. 716/I uyarınca açılacak tescile zorlama davasından önce ihtiyari arabuluculuk yoluna gidilebilir.

2. Şerhin Hukuki Niteliği, Etkisi ve Şartları

HUAK m. 17/1 ile taşınmazın devrine ilişkin uyuşmazlıkların da arabuluculuk kapsamına alınmasıyla birlikte arabuluculuk süresince tarafların iddia ettikleri hakların korunması sorununu aşmak amacıyla HUAK m. 17/B/2 ile “*Birinci fıkra kapsamındaki uyuşmazlıklarda, tarafların yazılı olarak kararlaştırması ve arabulucunun bu kararı tutanak altına alması halinde arabulucunun talebiyle, arabuluculuk süreciyle sınırlı olmak ve konulduğu tarihten itibaren üç ayı geçmemek üzere tasarruf yetkisinin kısıtlandığına dair tapu siciline şerh verilir*” hükmü kabul edilerek tasarruf yetkisini

⁴⁸³ Badur/Kurt Konca, s. 849.

⁴⁸⁴ Ünal/ Kalkan, s. 981.

⁴⁸⁵ Ünal/ Kalkan, s. 981.

⁴⁸⁶ Sirmen, s. 500; Ünal/ Kalkan, s. 982 vd.

kısıtlayıcı bir şerh öngör÷lmüştür. Şerhin tasarruf yetkisini kısıtlayıcı niteliğı kanun koyucu tarafından açıkça gösterilmiş olmakla birlikte şerh, TMK m. 1010/I-1’de düzenlenmiş çekişmeli hakların şerhlerinden mi yoksa TMK m. 1010/I-3’te belirtilmiş “gibi şerh verilmesi kanunen öngör÷len işlemler”den mi sayıldığı noktasında netlik bulunmaz.

HUAK m. 17/B-2’de öngör÷len şerhin en temel etkisi tarafların iddialarını ve taşınmaz üzerinde arabuluculuğa konu bir çekişme olduğunu sicilde alenileştirerek üçüncü kişilerin iyiniyetli iktisaplarının önüne geçmektir⁴⁸⁷. Şerh lehine verilen kişinin taşınmaza ilişkin kişisel hakkını aleni hale getirerek üçüncü kişilere karşı da ileri sür÷lebilmesini sağlar. Şerh verilmesinden sonra üçüncü kişilerin iyiniyet iddiaları dinlenmez. Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhlere dair genel kural TMK m. 1010/II uyarınca bu şerhin de tapuyu kilitlememesi ve malikin tasarruf işlemlerini yasaklamaması gerekir⁴⁸⁸. Arabuluculuk görüşmeleri esansında böyle bir şerhin öngör÷lme sebebi artık arabuluculuk marifetiyle de gör÷lebilecek taşınmazın devri veya sınırlı aynı hak kurulmasına ilişkin uyuşmazlıklarda da sicil dışı iddia sahibinin haklarını koruyarak hukuki işlem güvenliğini sağlamaktır⁴⁸⁹. Bu itibarla HUAK m. 17/B-2 ile hukuk sistemimize girmiş olan şerhin TMK m. 1010/I-1’de düzenlenmiş çekişmeli hakların şerhine benzer olduğu kabul edilir⁴⁹⁰.

Kanun koyucu tercihini açıkça TMK m. 1010/I-1’e yollama yapmaktan yana kullanabilir ve böylece şerhin açıkça çekişmeli hakların şerhi olduğunu ortaya koymuş olurdu. Aşağıda sayılacağı gibi HUAK özelindeki şerhin verilebilmesi için TMK’de

⁴⁸⁷ Tanrıver, *Usul*, s. 309; Badur/ Kurt Konca, s. 869; Ünal/Kalkan, s. 989, 990.

⁴⁸⁸ Tanrıver, *Usul*, s. 309; Badur/ Kurt Konca, s. 867; Ünal/Kalkan, s. 990.

⁴⁸⁹ 2024/5 sayılı Genelge; Ünal/Kalkan, s. 989, 990.

⁴⁹⁰ Badur/ Kurt Konca, s. 853; Ünal/Kalkan, s. 989.

öngörülmemiş pek çok şart aranmaktadır. Bu da çekişmeli hakların şerhi ile ayrıştığı bir noktadır. Ancak kanunlarda öngörülen diğer şerhlerin şahsına özgü şerhler olarak değerlendirilmelerinde niteliklerindeki, etkilerindeki, veriliş ve terkin usullerindeki farklar itibariyle fayda görülmekteydi⁴⁹¹. HUAK kapsamında düzenlenmiş tasarruf yetkisi kısıtlanmasının şerhi ise etkisi ve sebebiyle çekişmeli haklara ilişkin şerhin birebir aynıdır. Verilmesi aşamasında bir mahkeme kararı olmaması ve mahkeme kararı yerine geçebilecek ilam niteliğinde bir belge de olmaması dolayısıyla tarafları koruyucu bazı şartlar getirilmiş olması esasa ilişkin etkisini değiştirmedığından bu şerhi ayrı bir şerh değil, çekişmeli hakların korunmasında dair şerhin arabuluculuktaki görünümü olarak değerlendirmektediriz.

Bu şerhin verilebilmesi için kanunda bazı şartlar sayılmıştır. Buna göre öncelikle arabuluculuk yöntemine uygun bir uyuşmazlık var olmalı ve bu uyuşmazlık için arabuluculuğa başvurulmuş olmalıdır. Arabuluculuk süreci ise başlamış ve devam ediyor olmalıdır⁴⁹².

HUAK m. 13/1 uyarınca taraflar dava açılmadan önce veya dava açılmasından sonra arabuluculuğa başvurmuş olabilir. Bu durum arabuluculuk sürecinin başlangıcının tespiti için önemlidir. HUAK m. 16/1'e göre arabuluculuk süreci "*dava açılmadan önce arabulucuya başvuru hâlinde, tarafların ilk toplantıya davet edilmeleri ve taraflarla arabulucu arasında sürecin devam ettirilmesi konusunda anlaşmaya varılıp bu durumun*

⁴⁹¹ Aile konutu şerhi kurucu etkili değildir. Eşin tasarruf yetkisinin kısıtlanması evlilik birliğinin korunmasına yönelik ayrı bir tedbirdir. Finansal kiralama şerhi yine açıklayıcı niteliktedir, ticari hayatta kiracıyı koruyan bir etkisi vardır. CMK ve terörle mücadele şerhleri esas itibariyle suçla mücadele kapsamında suçtan elde edilen delilleri güvenceye almak amacıyla verilir ve tasarruf yetkisini kaldırır. Görüldüğü üzere diğer şerhlerin çekişmeli hakların şerhi altında incelenmemesi için birçok haklı gerekçe sayılabilir. Bkz. İkinci Bölüm, Malikin Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerhler, Veriliş Usulleri ve Terkinleri.

⁴⁹² Badur/ Kurt Konca, s. 853; Ünal/Kalkan, s. 991

bir tutanakla belgelendirildiği tarihten itibaren işlemeye başlar”. Dava açıldıktan sonra ise “*mahkemenin tarafları arabuluculuğa davetinin taraflarca kabul edilmesi veya tarafların arabulucuya başvurma konusunda anlaşmaya vardıklarını duruşma dışında mahkemeye yazılı olarak beyan ettikleri ya da duruşmada bu beyanlarının tutanağa geçirildiği tarihten itibaren işlemeye başlar”.*

Arabuluculuğa başvurmadan önce dava açılmış olması ve mahkemeden TMK m. 1010/I-1 uyarınca çekişmeli hakların korunmasına dair şerh verilmesi talep edilmiş olması halinde aynı etkiyi sağlan bir hukuki koruma bulunduğundan yeniden HUAK m. 17/B-1 uyarınca şerh verilmesinde hukuki yarar bulunmaz⁴⁹³.

Arabuluculuk görüşmeleri sürerken tarafların taşınmaz üzerinde şerh verilmesi hakkında anlaşmış olmaları gerekir. Kanun koyucu burada yazılı şekil şartı öngörerek şerh sözleşmesi işaret etmiştir. Bu şerh sözleşme adi yazılı şekle tabidir, tarafların arabulucu veya bir başka resmi makam huzurunda anlaşma zorunluluğu yoktur⁴⁹⁴. Taraflar uyuşmazlıktan önce de bu konuda anlaşmış olabilir⁴⁹⁵. Şerh anlaşması taraflarca bizzat yapılabileceği gibi temsilci ile de yapılabilir. Ancak vekilin özel olarak yetkilendirilmiş olması gerekip gerekmeyeceği de öğretilerde tartışılmıştır. Şöyle ki; öğretilerde bir görüş bu sözleşmeyi TBK m. 504’ te düzenlenmiş taşınmazın devri veya üzerine sınırlama getirecek işlemlerde vekilin özel yetkisi aranacağı kuralına göre yorumlar⁴⁹⁶. Vekile tapuda işlem yapma yetkisi verecek vekaletnamenin Noterlik Kanunu m. 89 uyarınca noterde düzenleme şeklinde yapılması gerekmektedir. Vekilin ayrıca ve özel olarak hangi tasarruflara ilişkin yetkili kılındığı gösterilmelidir. Özel yetki satış gibi

⁴⁹³ Badur/ Kurt Konca, s. 854; Ünal/Kalkan, s. 992

⁴⁹⁴ Badur/ Kurt Konca, s. 855; Ünal/Kalkan, s. 995.

⁴⁹⁵ Ünal/ Kalkan, s. 994.

⁴⁹⁶ Badur/Kurt Konca, s. 856.

borç doğuran sözleşmelerde ve tescil talebi yönünden de gereklidir⁴⁹⁷. Şerh sözleşmesi tüm süreçler tamamlandığında tapuya şerh verilmesine sebep olacağından vekilin bu sayılan şartları taşır şekilde özel olarak yetkilendirilmiş olması gerektiği savunulur.

Öğretideki bir diğer görüş ise şerh anlaşmasının bir borçlandırıcı işlem olması sebebiyle doğrudan taşınmaz üzerine bir sınırlama getirmediği bu sebeple de şerh sözleşmesi yapmak için özel yetki aranmayacağını savunur⁴⁹⁸. Tek başına sözleşmenin varlığı veya arabuluculuğa başvurulmuş olması şerhin verilmesi sonucunu doğurmaz⁴⁹⁹. Nitekim şerh sözleşmesi de vekile doğrudan tapuda değişiklik yapma yetkisi vermemiştir. Bu görüşe göre taşınmazı bir hak ile sınırlayan şerh sözleşmesi değil tapu siciline verilen şerhtir⁵⁰⁰.

Şerh anlaşmasının tapuya şerh verilmesine yol açmadığını söylemek mümkün değildir. Arabulucunun bu süreçte talebi değerlendirme ve bir mahkeme gibi davranarak gerekliliklere göre karar vermediği açıktır. Söz gelimi taraflar arasında herhangi bir zaman diliminde yapılmış şerh sözleşmesinin sunulmasıyla talep ileri sürülmüş olacak ve arabulucu bunu tutanak altına alarak tapudan şerh verilmesini talep edecektir. Bizce burada süreç ikinci görüşün savunduğu kadar sözleşmeden uzak ve bağımsız gerçekleşmemektedir. Şerh sözleşmesi tapuda değişiklik talep edilmesi sonucuna doğrudan etki eder nitelikte olduğundan vekilin özel yetkisinin aranacağı kanaatindeyiz.

Taraflar arasında yapılan bu anlaşmanın ise arabulucu tarafından tutanak altına alınması gerekir⁵⁰¹. Bu ara tutanakta “*tarafların kimlik bilgilerine, taşınmazın*

⁴⁹⁷ Fikren Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (Ankara: Yetki, 2021), s. 736.

⁴⁹⁸ Ünal/Kalkan, s. 995, 996.

⁴⁹⁹ Ünal/Kalkan, s. 997.

⁵⁰⁰ Ünal/Kalkan, dn. 82.

⁵⁰¹ Görüldüğü gibi şerh sözleşmesinin adi yazılı şekilde yapılabilmesi ile arabulucu tarafından kayıt altına alınması birbirinden ayrı iki şarttır. Bu şartı göz önünde tutarak yapılacak sözleşmenin de resmi yazılı

tanımlayıcı bilgilerine” ve “uyuşmazlık konusu Kanun’un 17/B maddesi çerçevesinde taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak kurulmasına yönelik olduğu”na açıkça yer verilir⁵⁰². Tutanak arabulucu tarafından tapu müdürlüğüne sunulur⁵⁰³.

Arabulucu son aşamada tapudan yazılı olarak şerh talebinde bulunmalıdır. 2024/5 sayılı Genelge’ye göre bu başvuru elektronik ortamda web-tapu⁵⁰⁴ üzerinden yapılır. Öğretide şerh başvurusunun fiziken de yapılabileceğini savunan görüş bulunur⁵⁰⁵. Ancak 2015/4 (1766) sayılı Genelge ile şerhlerin tamamen elektronik ortamda tutulması usulüne geçildiğinden ve arabuluculuk sürecine dair belgelerin takibi de yine elektronik UYAP sistemi üzerinden sağlandığından şerh başvurularının da elektronik ortamda alınması tarafımızca tutarlı görülmektedir.

Sonuç olarak tasarruf yetkisini kısıtlayan bir şerh olan HUAK m. 17/B-2 şerhi genel hüküm, TMK m. 1010/II uyarınca tapu kütüğünü kilitlemez. Şerhten sonra hak kazananlara karşı ileri sürülebilme imkanı verir⁵⁰⁶.

şekilde yapılması gerektiği söylenemez bkz. Ünal/Kalkan, s. 994, 997; Badur/ Kurt Konca, s. 856; Emel Badur, “Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi,” *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi* 9, no. 18, (2021): s. 64-66 .

⁵⁰² 2024/5 sayılı Genelge m. II/2.

⁵⁰³ Badur/ Kurt Konca, s. 860.

⁵⁰⁴ Web-tapu sistemi malikin kendi taşınmazına dair bilgileri görebildiği, incelemesi için başkasına yetki verebildiği, tapu müdürlüğüne fiziken gitmeden işlem başvurusu yapıp kayıt örnekleri alabildiği bir sistemdir.

Ayrıntılı

bilgi

için

bkz.

<https://www.tkgm.gov.tr/en/node/3355#:~:text=Web%2Dtapu%20sistemi%20ile%3B,ta%20incelenmesi%20i%C3%A7in%20yetki%20verebilir. , 09.12.2025>

⁵⁰⁵ Ünal/ Kalkan, s. 1000.

⁵⁰⁶ Tanrıver, *Usul*, s. 309; Badur/ Kurt Konca, s. 869; Ünal/Kalkan, s. 989.

III. TASARRUF YETKİSİNİ KISITLAYAN ŞERHİN VERİLME USULÜ

A. Genel Olarak

Şerhlerde sınırlı sayı ilkesi geçerlidir. Bunun sonucu olarak kanunlarda öngörülmemiş bir durumda, kanunda düzenlenmemiş bir şerh verilmesi mümkün olmaz⁵⁰⁷. Şerhlere geniş anlamda tescil işlemine dair hükümler uygulanmaktadır⁵⁰⁸

Şerh verilmesine ilişkin TST m. 46 “*Kütüğün şerhler sütununa kişisel haklar, tasarruf yetkisini kısıtlayan veya yasaklayan şerhler, geçici tescil şerhleri ile kanunlarda öngörülen diğer hususlar yazılır*” hükmünü haizdir.

Buna göre şerh verilebilmesi için önce şerh verilmesine dair uygun bir isten veya resmi karar bulunmalı akabinde şerhin sicile işlenmesi aşamasına geçilmelidir⁵⁰⁹.

Şerhler kendi içlerinde farklı etki ve nitelik taşıdığından şerh verilmesine dair istemde bulunmaya yetkili kişi veya makam da farklılık gösterir⁵¹⁰. Şerhler göz önünde bulundurulduğunda genellikle bir resmi makam kararı ile tasarruf yetkisinin kısıtlandığı ve bu karar uyarınca re’ sen şerh verdirildiği görülür⁵¹¹. Aile yurdu kurulması, artmirasçı atanması gibi haller ise bu genellemenin dışındadır. Bu şerhler her ne kadar resmi makam kararına dayanıyor da olsa şerhin verilebilmesi için ilgilinin talebi gerekir⁵¹².

⁵⁰⁷ Doğan, s. 199.

⁵⁰⁸ Kılıçoğlu, *Eşya*, s. 151; Doğan, s. 199. Sebep olarak Kanun’ da “*yazım*” kavramını karşılayacak bir kavram kullanılmamış olası hk. bkz. Kalkan s. 332, 333.

⁵⁰⁹ Ünal /Başpınar, s. 359; Doğan, s. 199

⁵¹⁰ Kalkan, s. 334; Doğan, s. 199

⁵¹¹ Doğan, s. 200.

⁵¹² Doğan, s. 200.

B. Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerhin Tapu Kütüğüne Verilmesi

TST m. 51 ise şerh verilmesi usulünü “(1) Şerhler, kütük sayfasındaki özel sütuna, konusu, süresi, tarih ve yevmiye numarası ile varsa değeri gösterilerek yazılır, terkinin için sonraki ilk satır boş bırakılır. (2) Geçici tescil şerhleri “G.T.Ş.” harfleriyle gösterilir. Kesin tescil, terkin olunacak geçici tescil şerhinin tarih ve yevmiye numarası ile yapılır. (3) Şerhle yükümlü taşınmaz devre konu olursa, varsa şerhler sütunundaki eski malikin adı çizilip, şerhin tarih ve yevmiye numarası değiştirilmeksizin, devir işlemine ilişkin tarih ve yevmiye numarası ile yeni malikin adı yazılır” şeklinde düzenlemiştir.

Klasik usulde⁵¹³, kural olarak kütükte taşınmaza ait sayfanın şerhler sütununa; konusu, tarihi, yevmiye numarası, varsa süresi ve yine varsa değeri ile kaydedilmesi ile şerh verilmiş olur. Şerh etkisini yevmiye defterine geçirildiği tarihten itibaren, geriye etkili şekilde doğurur⁵¹⁴.

12.05.2015 tarihli, 2015/1 (1763) sayılı⁵¹⁵ ve 23.06.2015 tarihli, 2015/4 (1766) sayılı⁵¹⁶ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Genelgeleri ile birlikte “iş yükünün azaltılması ve insan kaynağının daha etkin ve verimli kullanılması, hizmetlerin hızlı ve güvenli şekilde gerçekleştirilerek vatandaş memnuniyetinin sağlanması amacıyla” kütükte gösterilen tüm şerh ve beyanların elektronik ortamda tutulması sistemine

⁵¹³ Fiziksel ortamda tutulan defterler için kullanılan bu kavram hk. bkz. Antalya, *Elektronik*, s. 25.

⁵¹⁴ Ayan, s. 415; Antalya, *Eşya*, s. 689;

⁵¹⁵ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’ nün 12/05/2015 Tarihli ve 2015/1 (1763) Sayılı mülga Genelge (<https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/genelgeler/tapu-ve-kadastro-genel-mudurlugunun-12-05-2015-tarihli-ve-2015-1-1763-sayili-genelgesi-2015-1/2> ,12.12.2025).

⁵¹⁶ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 23/06/2015 Tarihli ve 2015/4 (1766) Sayılı Genelgesi (https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2020-11/2015-41766_sayili_genelge.pdf ,10.11.2025).

geçilmiştir. Buna göre 02.07.2015 tarihinden itibaren tüm şerhler TAKBİS sistemi üzerinde tutularak, fiziki tapu kaydı uygulamasına son verilmiştir⁵¹⁷.

Elektronik sisteme geçilmesinin bir sonucu olarak yevmiye defteri ve tapu kütüğü arasında yaşanabilecek uyumsuzluk ihtimalinin aşılmış olmasıdır. Kayıt yevmiye defterine girildiğinde doğrudan kütük ile de bağlantı sağlanmaktadır. Böylelikle şerhlerin ve diğer tüm kayıtların yevmiye defterine yazıldığı tarih ve sicile işlendiği tarih arasında bütünlük sağlanmış olur⁵¹⁸.

IV. TASARRUF YETKİSİNİ KISITLAYAN ŞERHLERİN TERKİNİ

A. Genel Olarak

Terkin, tapuya kayıtlı bir taşınmaz üzerindeki aynı hakkı sona erdirmek ya da sicili düzeltmek için yapılan işlemidir. Terkin, tapu sicile yapılan bir işlem olarak yukarıda açıklanmıştır⁵¹⁹. TST m. 69 terkin düzenlemiştir. Maddenin birinci ve ikinci fıkrasında yer alan hükümlere göre “*Tapu sicilinde terkin, tescilin kendisine hak sağladığı kimsenin istemine ya da yetkili makam veya mahkeme kararına istinaden yapılır. Kayıtların terkininde, tescil istemleriyle ilgili hükümler uygulanır*”. Bu kuralın yaptığı yollama göz önünde bulundurulduğunda çalışma konumuzu oluşturan tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler için şerh verilmesini talep etmeye yetkili olanın terkinini istemeye de yetkili olduğu kabul edilir⁵²⁰. Şerhin etkisinin kalmadığının kütükten anlaşılabilir olması

⁵¹⁷ TMK ve TST’ nin ilgili maddelerinin de bu yenilik üzere değiştirilmesi gerektiği çünkü bu haliyle Genelge’nin yasal dayanakta yoksun olduğu yönünde bkz. Antalya, *Elektronik*, s. 46.

⁵¹⁸ Antalya, *Elektronik*, s. 68, 70.

⁵¹⁹ Bkz. Birinci Bölüm, I. D. Terkin.

⁵²⁰ Doğan, Şerh, s. 217; Sirmen, s. 260, 332; Gürsoy, s. 476.

halinde şerhin re' sen terkin de gündeme gelebilir⁵²¹. Örneğin şerh bir süre ile sınırlı olarak verilmiş ise, şerh yanlış taşınmaza kaydedilmiş ise re' sen terkin olunabilir.

Terkin; TST m. 70' göre “*Tapu sicili üzerinde yapılacak terkinler, terkin edilecek hakla ilgili kaydın üzerinin kırmızı mürekkepli kalemle çizilmesi ve altındaki satıra yine kırmızı mürekkepli kalemle "terkin edildi" ibaresi ile tarih ve yevmiye numarasının yazılması ve müdürün veya görevlendireceği tapu görevlisinin imzalamasıyla*” gerçekleştirilmiş olur. TST m. 69'da da işaret edildiği üzere tescil ve şerh verilmesi işlemlerinde olduğu gibi terkin işlemleri de yevmiye defterine işlendiği anda hüküm ve sonuç doğurur⁵²².

Terkin işleminin tescilin hükümlerine tabi olduğu yukarıda açıklanmıştır. Buradan anlaşılacağı üzere terkin için de talebin kayıtsız ve şartsız olması gerekir⁵²³. TMK m. 1024 uyarınca ise terkin için de geçerli bir hukuki sebebin var olması gerekir⁵²⁴.

B. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararları Şerhinin Terkini

Çekişmeli haklara ilişkin verilmiş olan şerh, şerh lehtarının yazılı talebi üzerine terkin edilebilir⁵²⁵. Ancak bizim hukuk sistemimizde genel olarak çekişmeli hakların şerhi mahkeme kararıyla verilen bir ihtiyati tedbir olarak kabul edildiğinden terkininin de

⁵²¹ Gürsoy, s. 476; Doğan, s. 217; Sirmen, s. 333; Yıldız Abik, “Tapu Memurunun Re'sen Terkin ve Düzeltme Yetkisi”, II. *Tapu Sicili Hukuku Sempozyumu* (Ed.: İlker Öztaş) (Ankara: Seçkin, 2025), s. 26.

⁵²² Antalya, *Eşya*, s. 676; Akçaal, *Eşya*, s. 365, Sirmen, s. 263.

⁵²³ Gürsoy, s. 477; Sirmen, s. 259 vd.

⁵²⁴ Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 316 vd.

⁵²⁵ Gürsoy, s. 400; Doğan, s. 217.

ihtiyati tedbir usullerine göre olduğu gör÷lür. Söz gelimi, bizce lehine şerh verilmiş olan kişinin talebi ile sicilden terkin edilebilmelidir⁵²⁶.

Çekişmeli hakların şerhini ihtiyati tedbir kabul eden görüşe göre bu şerhin terkinde ihtiyati tedbirin sona ermesinin hükümlerine tabi olmalıdır⁵²⁷. Usul hukukundaki kurallar takip edilerek varılacak sonuçlara göre, esasa ilişkin dava açılmadan önce ihtiyati tedbir niteliğinde şerh kararı alınmış ve fakat tamamlayıcı merasim olarak vaktinde dava açılmamışsa tedbir kendiliğinden kalkacağından⁵²⁸ şerhin de terkinde gerekir⁵²⁹. Aynı şekilde şerh verilmesine sebep olan durum ortadan kalkmışsa mevcut olan şerhin kaldırılması için sicilin düzeltilmesi davasına değil tedbir kararının kaldırılmasının talep edilmesi yoluna başvurulmalıdır⁵³⁰.

Yukarıda⁵³¹ açıklandığı gibi çekişmeli hakların şerhinin, usul hukukunda öngör÷lmüş olan ihtiyati tedbir ile birebir örtüşmediği kanaatindeyiz. Bu sebeple şerhin terkinde için ihtiyati tedbire ilişkin usul ve merasimlerin gerçekleştirilmesinin terkin üzerinde doğrudan bir etkisi olmayacaktır. Benzer şekilde, şerh tapu kütüğü üzerine yapılmış bir kayıt olduğundan ve TST m. 69/2 uyarınca tescile ilişkin hükümler aynen uygulanabileceğinden, sebebinin ortadan kalkması halinde sicilin düzeltilmesi için dava açılabilmesi gerekir. Nitekim şerh yetkili olmayan makamın emri ile verilmiş ise, baştan

⁵²⁶ Gürsoy, s. 400.

⁵²⁷ Gürsoy, s. 400, Gürsoy/ Eren/Cansel, s. 305; Doğan, s. 217.

⁵²⁸ Baki Kuru, *Medeni Usul Hukuku El Kitabı*, (Ankara: Yetkin, 2021), s. 1262, 1272; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, *Usul*, s. 647.

⁵²⁹ Gürsoy, s. 401; Doğan, s. 217.

⁵³⁰ Gürsoy, s. 401.

⁵³¹ Birinci Bölüm, III Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerhin Diğer Şerh ve İşlemlerle Karşılaştırılması.

itibaren yolsuz ise TMK m. 1025 uyarınca tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılarak yolsuz şerhin terkinini sağlanabilir⁵³².

Çekişme; şerh lehtarını lehine sonuçlanmışsa, diğer bir ifade ile görülmesi esnasında çekişmeli hakkın korunmasına ilişkin şerh verilmiş olan davayı lehine şerh verilen taraf kazanmışsa taşınmaz kütükte kendisi üzerine tescil edileceğinden şerh etkisini yitirecektir. Bu halde de şerh terkin edilir⁵³³. Çekişme taşınmazın mülkiyeti üzerinde değil ise, şerh lehtarını davanın sonuçlanması ile taşınmazın mülkiyeti değil bir sınırlı ayni hak kazanmış ise bu durumda malik ilgili şerhin terkinini talep eder⁵³⁴.

Çekişme, davalı lehine sonuçlanmışsa aleyhine şerh verilmiş olan davalı şerhin terkinini mahkeme kararı ile birlikte talep edebilir⁵³⁵. Malikin burada tek başına terkin talebi yeterli görülmemiştir. Maliki olduğu taşınmaz üzerindeki davayı kazandığına dair ilamı da terkin talep ederken sunması gerekir.

C. İcra ve İflas Hukukuna İlişkin Tasarruf Yetkisi Kısıtlanması Şerhinin Terkinini

1. Haciz Şerhinin Terkinini

Yukarıda da ifade edildiği gibi, şerhin sebebinin ortadan kalkması şerhin de terkin edilmesine yol açar. Buna göre haciz şerhine sebep oluşturan taşınmaz üzerindeki haczin kalkması, hükümsüz kalması, haczin düşmesi, takibin sonlanması gibi hallerde şerhin konulmasını emreden makamdan şerhin terkinini talep edilir⁵³⁶. Haciz kalkmış olsa dahi

⁵³² Doğan, s. 218.

⁵³³ Doğan, s. 219.

⁵³⁴ Doğan, s. 219.

⁵³⁵ Doğan, s. 218.

⁵³⁶ Namlı, s. 280; Sirmen, s. 332; Doğan, s. 219; Gürsoy, s. 401; “*Türk Medeni Kanunu’nun 1010. maddesi uyarınca haciz şerhi tapuya yazıldıktan sonra lehtarının talebi ile terkin edilebilir. Borcun ödenmesi, icra takibinin düşmesi veya sona ermesi halinde ya da haciz şerhinin usulsüz kaydı hallerinde ilgisinin terkinine*

sicildeki şerh kendiliğinden hükümsüz olmaz, icra memurunun bu doğrultuda şerhin terkinini talep etmesi gerekmektedir⁵³⁷. Bununla birlikte icra memurunun tapu müdürlüğünden şerhin terkinini talep edebilmesi için alacaklının da icra dairesinden talepte bulunmuş olması aranmaz. Şöyle ki, örneğin süresi içinde satış istememe sebebiyle haciz kalktığında icra dairesi haczin kalkmış olması sebebiyle terkin talebini re' sen tapuya bildirir⁵³⁸. Ancak icra memurunun maddi hukuka ilişkin kendiliğinden değerlendirme yaparak haciz şerhinin re' sen kaldırılmasını talep edebileceği düşünülmemelidir⁵³⁹. Örneğin memur zamanaşımına dair bir değerlendirme yaparak şerhin terkin edilmesine sebep olmuşsa yolsuz bir terkin gerçekleşmiştir. Her halde haczin etkisini sürdürebilmesi için şerh kurucu olmadığından taşınmaz üzerinde haciz devam edecektir⁵⁴⁰. Haczin varlığını sürdürmesine rağmen şerhin terkin edilmiş olmasının yukarıda açıklanmış olan işlem tarafı ile sonraki müktesip üçüncü kişilere karşı sonuçları farklılık gösterecektir. Sonraki müktesip üçüncü kişi terkin edilmiş şerhi bilmemesi sebebiyle iyiniyet karinesinden yararlanabilir hale gelecektir⁵⁴¹.

olur vermemesi durumunda taşınmaz maliki şerhin terkinini dava edebilir. Davanın da şerh nedeniyle hak sahibi olan kişilere karşı yöneltilmesi gereklidir” Yargıtay 7. HD., T. 18.10.2021, E. 2021/2008, K. 2021/2040 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/7-hukuk-dairesi-e-2021-2008-k-2021-2040-t-18-10-2021> , 08.11.2025).

⁵³⁷ Gürsoy, s. 401; Namlı, s. 280.

⁵³⁸ Doğan, s. 219; Namlı, s. 280.

⁵³⁹ Aybay, *Haciz*, s. 146.

⁵⁴⁰ Aybay, *Haciz*, s. 146 vd.

⁵⁴¹ Buradaki iyiniyet aksi ispat edilebilir karine niteliğindedir. Üçüncü kişinin şerhi veya haczi bildiği, bilebilecek durumda olduğu gibi sebeplerle iyiniyetli olmadığı ispat edilebilir. Bu halde de muvazaa davası veya tasarrufun iptali davası açabilir, ayrıntılı bilgi için bkz. Aybay, *Haciz*, s. 147.

2. İflas Kararı Şerhinin Terkini

İflasın açılmasıyla birlikte masa mallarını temsil ve idare yetkisi iflas idaresine geçtiğinden bu mallar üzerinde tasarruf etmeye yetkili olan da iflas idaresidir. İflas süreci kapsamında paraya çevrilen taşınmazların alıcı adına tescil edilmesi ve bu durumun iflas idaresince bildirilmesiyle birlikte, taşınmaz üzerindeki şerh hukuki etkisini yitirmekte ve TMK m. 1026 hükmü kıyasen uygulandığında terkin edilmektedir. Bu kapsamda, şerhin kaldırılması bakımından iflasın kapanmasının beklenmesi gerekmez⁵⁴².

İflasın kaldırılması halinde ise iflasın açılmasına bağlanan sonuçlar külliye ortadan kalkacağından⁵⁴³ şerhin de terkini gerekir⁵⁴⁴. İİK m. 182/I “*Borçlu bütün alacaklılarının taleplerinin geri aldıklarına dair bir beyanname veya tekmil alacakların itfa olduğu hakkında bir vesika gösterir veya akdölünün konkordato tasdik edilirse mahkeme, iflasın kalkmasına ve borçlunun serbestçe tasarrufu için mallarının kendisine iadesine karar verir*” hükmü uyarınca sayılı hallerin gerçekleşmesiyle Asliye Ticaret Mahkemesi iflasın kaldırılması kararı verecek ve bu karar iflas dairesi tarafından ilan olunacaktır. İflas dairesi tapu müdürlüğü gibi ilgili her yere bildirimde bulunur ve iflas şerhinin terkini sağlanır⁵⁴⁵.

⁵⁴² Doğan, s. 220;

⁵⁴³ Atalı/Ermenek/Erdoğan, *İflas*, s. 636.

⁵⁴⁴ Doğan, s. 220. Kuru, *İflas*, s. 1133; Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 401.

⁵⁴⁵ “*davacı tarafın talebinin tapu kayıtlarına icra ve iflas müdürlüğünce işlenen iflas şerhinin kaldırılmasına ilişkin olduğu, talebin şikayet mahiyetinde olduğu, şikayetin icra ve iflas dairelerinin kanuna aykırı olan ve hadiseye uygun bulunmayan işlemlerinin iptali veya düzeltilmesi veya bir hakkın yerine getirilmesi için başvurulmuş bir yol olup, şikayet konusu işlemin iptali taleplerinin söz konusu işlemi yapmış olan icra ve iflas dairesinin tabii bulunduğu icra mahkemesinde inceleneyeceği, değerlendirileceği ve karara bağlanacağı, başka bir deyişle şikayet konusu işlemin incelenmesinde şikayet konusu işlemi yapan icra ve iflas dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesinin görevli olduğu*” Ankara 2. ATM, T.

3. Konkordato ile Verilen Süre Şerhinin Terkini

Konkordato için verilen sürede konkordato anlaşmasının yapılamamış olması veya süreye itiraz edilmesi sebebiyle sürenin kaldırılması halinde konkordato mühleti verilmesine bağlanmış olan sonuçlar ortadan kalkar⁵⁴⁶. Bundan kastedilen, konkordato mühletinin alacaklılar üzerinde doğurduğu sonuçlar ortadan kalktığı gibi borçlunun tasarruf yetkisini kısıtlama yönündeki sonuçlarının da kalktığıdır. Bu durumda icra mahkemesi re' sen tapu müdürlüğüne bildirimde bulunur⁵⁴⁷. Bildirim üzerine konkordato şerhi terkin edilir. Mahkeme bildirimde bulunmamışsa, borçlu mahkemeden bu yönde bir bildirim yapmasını talep edebilir⁵⁴⁸.

D. Kanunen Öngörülen İşlemlerin Şerhinin Terkini

1. Aile Yurdu Kurulması Şerhinin Terkini

TMK m. 394'e göre malikin ölmesi aile yurdu kurumunu sona erdirir. Bu durumda TMK m. 394/II aile yurdu şerhinin silineceğini öngörmüştür. Esasen şerh burada kurucu etkili olduğundan, şerhe sebep kurum sona erdiğinde sicildeki şerh yolsuz hale gelmektedir. Dolayısıyla ilgililerin talebi üzerine şerhin terkin olunabilmesi

07.03.2025, E. 2025/146, K. 2025/163 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/adli-yargi-ilk-derece-mahkemeleri/ankr-2-asliye-ticaret-mahkemesi-e-2025-146-k-2025-163-t-7-3-2025> , 22.12.2025); Ankara BAM 23. HD, T. 24.01.2024, E. 2024/27, K. 2024/170 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/bolge-adliye-mahkemesi/ankara-bam23-hd-e-2024-27-k-2024-170-t-24-1-2024> , 22.12.2025).

⁵⁴⁶ Atalı/Ermenek/Erdoğan, *İflas*, s. 682 vd.; Doğan, s. 221; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, *İflas*, s. 534.

⁵⁴⁷ Kuru, *İflas*, s. 1456

⁵⁴⁸ Doğan, s. 221.

mümkündür⁵⁴⁹. Aile yurdunun ölümle sona ermesi halinde, şerhin terkinini için mahkemeden izin alınması gerekmez.

Malik sağken de aile yurdu sona erdirilebilir. Bu durumda TMK m. 395 uyarınca şerhin silinmesi için mahkemeden yazılı izin alınması gerekir. Yazılı başvurunun ardından mahkeme silinme talebini itirazı olanların bildirebilmesi için ilan eder. Terkinin sağlanabilmesi için ise TMK m. 395/III gereği iki ay beklenir. İtiraz yapılmaz veya yapılan itiraz haksız çıkarsa şerhin terkinine mahkemece izin verilir.

2. Artmirasçı Atanması Şerhinin Terkini

Artmirasçının korunması amacıyla verilen bir şerh olan artmirasçı şerhinde miras artmirasçıya geçtiğinde şerh görevini tamamlamış olmaktadır. Bu durumda artmirasçı, anlamı kalmamış olan şerhin terkinini isteyebilir⁵⁵⁰. Ancak şerh re' sen terkin edilmemektedir. Artmirasçı kendisi bu şerhin sağladığı güvenceden feragat edebilir. Bu durumda muvafakati ile şerh terkin edilebilir⁵⁵¹.

TMK m. 522/III gereği “*Mirasın artmirasçıya geçmesine herhangi bir sebeple olarak kalmadığı anda miras, önmirasçıya; önmirasçı ölmüşse onun mirasçılarına kesin olarak kalır*”. Bu durumda TMK m. 1026 kıyasen uygulanma imkanı bularak mirasçılar veya önmirasçı bu hali belgelemesiyle şerhin terkinini sulh hukuk mahkemesinden isteyebilir.

⁵⁴⁹ Doğan, s. 222; Kalkan, s. 354.

⁵⁵⁰ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 306; Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 401; Reisoğlu, s. 216; Doğan, s. 223.

⁵⁵¹ Gürsoy, *Zilyetlik*, s. 401.

3. Aile Konutunun Şerhinin Terkini

Aile konutu vasfını yitiren taşınmazın üzerindeki şerhin terkini gündeme gelir. Kural olarak aile konutu olma niteliği devam ederken şerh terkin olunmaz⁵⁵². Nitekim Yargıtay pek çok içtihatında tarafların fiilen birlikte yaşamamasını, boşanma davasının görülüyor olması halini dahi aile konutunun terkini için yeterli görmemiştir⁵⁵³. Evlilik birliği devam ederken eşler başka bir taşınmazın aile konutu olarak belirlenmesine karar vermeleri, aile konutu olan taşınmazın yok olması gibi sebeplerle terkin edilebilir. Evlilik birliğinin mahkeme kararıyla sona ermesi, eşlerden birinin ölmesi hallerinde taşınmazın aile konutu niteliği ortadan kalkar. Bu halde sicildeki şerh yolsuz hale gelmiş olacağından ilgililerin talebiyle terkin edilebilir. Kimlerin şerhin terkinini isteyebileceğine dair Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü' nün 11.06.2014 tarihli ve 2014/4 (1756) sayılı Genelge⁵⁵⁴ sinde terkini talep edebilecekler sayılmıştır. Buna göre “a. Şerh malik olmayan eşin talebiyle işlenmiş ise yine malik olmayan eşin talebiyle,

b. Şerh eşlerin birlikte talebiyle işlenmiş ise; her ikisinin veya lehine şerh verilenin talebiyle,

c. Eşlerin birlikte malik olduğu hisseli taşınmaz mallarda şerh eşlerden birinin talebiyle işlenmiş ise; eşlerin ikisinin veya lehine şerh verilenin talebiyle,

⁵⁵² Doğan, s. 224; Serdar, 590.

⁵⁵³ Evlilik birliği devam ederken ayrı yaşamamanın aile konutu vasfını etkilemeyeceği, bu sebeple şerhin terkin talebini reddi yönünde bkz. Yargıtay 2. HD, T. 22.03.2023, E. 2023/206, K. 2023/1233 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/2-hukuk-dairesi-e-2023-206-k-2023-1233-t-22-3-2023> , 10.12.2025).

⁵⁵⁴ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü' nün 11.06.2014 tarihli ve 2014/4 (1756) sayılı Genelgesi (https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2020-11/2014-4_s._aile_konutu-_mal_rejimleri_-_cocuk_mallari_hakinda_genelge.pdf , 24.12.2025).

ç. Malik olan eşin talebiyle şerh verilmiş ise malik olmayan eşin de talep ya da muvafakatiyle,

d. Ölüm halinde sağ kalan eşin tek yanlı talebiyle,

e. Aile konutu şerhinin terkinine ilişkin mahkeme kararının ibrazı ile,

f. Kesinleşmiş boşanma veya evliliğin iptali ilamının ibrazı halinde (kararda aile konutu şerhinin devam etmesine yönelik herhangi bir hükmün bulunmaması koşuluyla) malik olan eşin tek taraflı talebiyle,

g. Yeni bir aile konutu edinildiğinin ve o taşınmaza aile konutu şerhi işlendiğinin kanıtlanması durumunda malik olan eşin talebiyle,

h. Aile konutu şerhi, taşınmaz maliki eşin talebine bağlı işlemlerde, diğer eşin muvafakatini zorunlu kıldığından ve talebe bağlı olmayan mahkeme kararının infazı, cebri satış gibi işlemleri engellemeyeceğinden, ayrıca, aile konutu şerhi talep edilirken diğer şerhler ile ipoteklerin hukuki sonucu kabul edildiğinden, mahkeme ya da icra müdürlüğünün yazısı ile,” aile konutunun terkini mümkündür. Evlilik ölümle sona erdiğinde ölüm belgesinin, mahkeme kararıyla sona erdiğinde ise buna dair kesinleşmiş mahkeme ilamının istemle birlikte sunulması gerekir⁵⁵⁵.

4. Koruyucu Önlem Olarak Hakim Kararıyla Eşlerden Birinin Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerhin Terkini

Evlilik birliğini korumak amacıyla verilmiş şerhin, şartlar değiştiği takdirde bu önlemin de terkini gündeme gelebilir. Şartların eşlerin anlaşması, tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına karar verilmiş eşin güvence göstermesi gibi sebeplerle değiştiği değerlendirilebilir. TMK m. 200 “Koşullar değiştiğinde hâkim, eşlerden birinin istemi üzerine kararında gerekli değişikliği yapar veya sebebi sona ermişse alınan önlemi kaldırır” hükmüyle buna işaret etmiştir. Düzenlemeye göre şerh ancak hakimin kararıyla

⁵⁵⁵ Gümüş, *Şerh*, s. 57 vd.; Doğan, s. 224.

terkin olunabilir, eşin bu konuda feragati mümkün değildir. Eşler şerhin kaldırılması yönündeki yazılı talepleriyle TMK m. 1014 uyarınca terkinin sağlayamazlar⁵⁵⁶. Mahkeme eşin tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına yönelik verdiği tedbirin kaldırılmasına karar verdiği takdirde bunu re' sen tapu müdürlüğüne bildirmelidir⁵⁵⁷. Burada mahkeme, tedbiri kaldırdığı ve fakat tapuya bildirimde bulunmadığı durumda sicildeki şerh yolsuz hale gelecektir. Ancak öğretide TMK m. 1026'ya dayanarak tasarruf yetkisi kısıtlanmış eşin mahkeme kararına dayanarak şerhin terkinini isteyemeyeceği kabul edilir⁵⁵⁸.

Şerh yolsuz olarak terkin edildiğinde ise, mahkeme kararı olmadığından, şerhin etkisi devam eder. Ancak tedbir kararı ile korunan eşin sicil düzeltme davası açmaksızın mahkemeye başvurarak şerhin yeniden sicile işlenmesini talep etme imkanı bulunur⁵⁵⁹.

Şerhin terkinini de verilmesi de eşin talebine bağlıdır. Eş talep etmeksizin mahkeme re' sen tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına karar verir ve bu karar tapuya şerh edilirse bu şerhin durumu tartışmalıdır. Öğretide bir görüşe göre bu şerh en başından hiçbir sonuç doğurmaz ve TMK m. 1026 hükümlerine göre terkin istenebilir⁵⁶⁰.

Diğer bir görüşe göre ise mevcut bir mahkeme ilamına dayanan şerhin geçersizliğini ileri sürmek kabul edilemez. Yasaya aykırı kurulan hükmün kanun yolunda bozulması sağlanarak bu durum aşılabılır. Bunun yanında terkin için kıyasen uygulanabileceği savunulan TMK m. 1026 aynı hakka ilişkin olduğundan olayın özellikleri ile örtüşmemektedir⁵⁶¹.

⁵⁵⁶ Gümüş, s. 91; Doğan, s. 224

⁵⁵⁷ Gümüş, s. 91.

⁵⁵⁸ Gümüş, s. 91; Yılmaz/ Bayramoğlu, s. 3160; Can Köse, s. 105.

⁵⁵⁹ Gümüş, s. 91.

⁵⁶⁰ Gümüş, s. 92.

⁵⁶¹ Doğan, s. 225.

Bizce de Kanun' un kavram kullanımında tutarlı olmayışı dolayısıyla tescil veya kayıt gibi ifadeler yerine göre geniş anlamda kabul edip ilgili hükümler kıyasen şerh ve benzeri kayıtlara uygulanıyorsa da burada asıl sorun şerh ve şerhe dayanak olan belgelerdeki eksiklik değildir. Konunun tapuya bakan yönüyle mevcut bir mahkeme kararı bulunur ve mahkeme şerh bildiriminde bulunmuştur. Tapu memurunun bu aşamada eşten gelen talebi hukuki olarak değerlendirme ve mahkemenin verdiği hükmün mesnetsiz olduğuna karar vererek işlem yapabilmeye yetkili olduğu düşünülmemelidir. Kaldı ki yukarıda mahkeme tedbir kararını kaldırırsa ancak bildirimde bulunmasa dahi eşin TMK m. 1026'ya göre başvuru hakkı olmadığı değerlendirilmiştir. Bu durumda usul ve yasaya aykırı verilmiş mahkeme kararına karşı kanun yoluna başvurularak şerhe dayanak kararın kaldırılması talep edilmelidir.

5. Arabuluculuk Sürecinde Verilen Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan Şerhin Terkini

HUAK m. 17/B/2 son cümlesinde “*Bu şerh, tarafların anlaşamaması veya tarafların şerhin kaldırılması konusunda anlaşması halinde arabulucunun talebiyle, üç aylık sürenin sonunda ise kendiliğinden*” kalkacağı düzenlenmiştir. Buna göre taraflar uyuşmazlık konusu üzerinde anlaşabilirse şerhin işlevi kalmadığından terkinin gerekir⁵⁶².

Şerhin verilmesi tarafların iradesine dayandığından, şerhin kaldırılması da kural olarak tarafların ortak talebi üzerine mümkündür. Taraflar, arabuluculuk sürecinin sona erdiğini veya şerhin devamına gerek kalmadığını açıkça ortaya koyan bir irade beyanı ile tapu siciline başvurabilirler. Bu durumda tapu sicil görevlisi, sunulan belgeleri ve şerhin hukuki dayanağını inceleyerek terkin işlemini gerçekleştirir⁵⁶³.

Arabuluculuk sürecinin herhangi bir sebeple sona ermesi hâlinde, tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhin devamı da hukuki temelini kaybeder. Zira şerh, yalnızca devam

⁵⁶² Badur, s. 706; Ünal/ Kalkan s. 1006, Tanrıver, *Usul*, s. 309.

⁵⁶³ Ünal/ Kalkan, s. 1010.

eden arabuluculuk sürecinde taraflardan birinin kişisel hakkını korumak amacıyla öngörülmüştür⁵⁶⁴.

Bu durumda, şerhin tapu sicilinde tutulması, malik bakımından ölçsüz bir sınırlama niteliği kazanacağından, terkin edilmesi gerekir. Terkin işlemi, arabuluculuk sürecinin sona erdiğini gösteren belge veya tutanakların tapu siciline ibrazı ile gerçekleştirilir.

Bazı hâllerde şerh, herhangi bir terkin talebine gerek olmaksızın hükmünü kendiliğinden yitirebilir. Özellikle şerhin konusunu oluşturan taşınmazın hukuki statüsünde meydana gelen değişiklikler veya şerhin amacının gerçekleşmesi durumlarında, şerhin tapu sicilinde tutulması anlamsız hâle gelir.

Bu tür durumlarda tapu sicil görevlisinin, genel tapu sicili ilkeleri çerçevesinde, şerhin hukuki dayanağının kalmadığını tespit etmesi halinde re' sen terkin yoluna gitmesi öğretide mümkün görülmüştür⁵⁶⁵. Ancak uygulamada, farklı şerhler için de olduğu gibi, tereddüt hallerinde ilgililerden talep veya mahkeme kararı aranması tercih edildiği gözlemlenmiştir. Nitekim re' sen terkin edileceğini savunan yazarlar da tarafın terkin talebi ile tapu müdürlüğüne başvurması halinde sicilden re' sen terkin edileceğini izah eder. Halbuki tapu sicilinin elektronik ortamda tutulmaya başlanması ile re' sen terkin işlemlerinin zahmetsizce gerçekleştirilebilmesi mümkün görünmektedir⁵⁶⁶. Ancak kullanılan sistemlere henüz böyle bir uygulamanın entegre edilmediği ve uygulamada tapu memurlarının şerh için öngörülen sürenin dolması, zamanaşımı, tedbirin kalkması veya mümkün olabilecek herhangi diğer sebeplerle re' sen terkin yolunu işletmediği görülmektedir.

⁵⁶⁴ Ünal/Kalkan, s. 1008.

⁵⁶⁵ Ünal/Kalkan, s. 1011.

⁵⁶⁶ Abik, s. 38.

SONUÇ

Çalışmamızda tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler incelenmiştir. Bu şerhlerin mevzuatta çok dağınık şekilde düzenlendiği ve hemen her hukuk disiplinde bu şerhin sağladığı korumaya ihtiyaç duyulduğu tespit edilmiştir. Şerh bu parçalı yapısı itibariyle farklı hukuki nitelik ve etkiler gösterebilmektedir. Örneğin çekişmeli hakların şerhi kurucu etkiye sahipken iflas şerhi açıklayıcı niteliktedir. Ancak ikisi de aynı maddede peşi sıra bentlerde düzenlenmiştir. Dolayısıyla şerhlerin özellikleri her birinin kanuni düzenlemesi göz önünde bulundurularak incelenmelidir.

Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler bakımından en önemli tartışma bu şerhin tapu sicilini kilitleyip kilitlemediği üzerindedir. Kanunun açık lafzı karşısında şerhin tasarruf yetkisini kaldırmadığı sadece kısıtladığı açıktır. Ancak uygulamada çekişmeli hakların şerhine ihtiyati tedbir olarak bakılmakta, hak sahibinin hak iddiasına tam bir koruma getirmek için de malikin tasarruf yetkisini yasaklar bir yaklaşım benimsenmektedir. Oysaki bu görüşün kanuni bir dayanağı bulunmaz. Şerhler sınırlı sayı ilkesine tabidir ve etkileri de kanunda öngörülmüştür. Hal böyleyken orantısız bir koruma öngörmek maksadıyla çekişmeli hakların şerhinin ferağdan men etkili bir tedbir kararı olduğu görüşü yahut ihtiyati tedbir kararı olduğu ancak tapuyu kilitlemediği görüşü kanunla bağdaşmamaktadır.

Bizce burada şerhin geçici bir hukuki koruma öngördüğü malumdur. Ancak bu korumanın ihtiyati tedbir olarak nitelendirilmesi gerekmez zira özelileri ve şartları bakımından da bu iki kurum uyuşmaz. Dolayısıyla yeni HMK' nin geçici hukuki korumaları bir üst başlık olarak düzenlemiş olması ve diğer başkaca hukuki korumalara alan açması sayesinde çekişmeli hakların şerhinin tapu sicilini kilitlemeyen bir diğer geçici hukuki korumalardan olduğunun kabulü gerekir.

Şerhin en önemli etkisi çekişmeyi, haczi veya her ne şekilde olursa olsun verilmiş amacını alenileştirmesidir. Bu sayede taşınmaz üzerinde işlem yapacak üçüncü kişinin

iyiniyet iddiaları bertaraf edilmiş olur. Öğretide üçüncü kişinin tespiti dair tartışmalar bulunmaktadır. Bizce malikle işlem yapan kişi üçüncü kişi değil, işlem tarafı olarak kabul edilmelidir. Bunun sonucunda şerhin kurucu değil açıklayıcı olduğu hallerde de şerh verilmeksizin kararın alınmasıyla o kurumun etkisini göstereceği kuralı sonuç doğurabilmiş olur. Gerçekten de üçüncü kişi niteliği itibarıyla işlem yapandan sonraki müktesip olmalıdır. İşlem tarafı üçüncü kişi sayılmayacağından iyiniyetinin korunması da gündeme gelemez. Sonraki müktesiplerin ise sicildeki yolsuz tescile duydukları güven korunur.

Sonuç olarak kural tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhin kurucu etkili oluşu ve tapu sicilini kilitlememesidir. Kanunda bazı şerhler özelinde bu hallere istisnalar getirilmiş olduğu görülür. Kanunen yapılan düzenlemenin ötesinde tasarruf yetkisini kaldırır yorumlar getirmek ve mevzuatta olmayan davalıdır şerhi gibi uygulamaları yaygınlaştırmak sadece hukuki belirliliği azaltmakta ve kavramsal karışıklığa sebep olmaktadır. Kanunun öngördüğü şart ve uygulamaların içtihat yoluyla dolanılması hukuka uygun değildir.

KAYNAKÇA

- Abik, Yıldız. “Tapu Memurunun Resen Terkin ve Düzeltme Yetkisi”. *II. Tapu Sicili Hukuku Sempozyumu*, ed. Öztaş İlker, s. 11-43. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2025.
- Akbıyık, Cem. *Vasiyeti Yerine Getirme Görevlisi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2012.
- Akçaal, Mehmet. “Yargıtay Kararları Işığında Tapu Sicilini Düzeltme Davasında Husumet” *Yargı Kararları Sempozyumu - I Eşya Hukuku* ed. Kahveci, Ülkü Zeynep/ Baş Süzel, Ece/ Gürsel, Yaman. s. 370-373. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Akçaal, Mehmet. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2023.
- Akıntürk, Turgut / Ateş Derya. *Aile Hukuku*. Ankara: Beta Yayınları, 2023.
- Akipek Öcal, Şebnem. “Sicilin Düzeltilmesi Davası ve Uygulamadaki Sorunlar”. *Tapu Sicili Sempozyumu* içinde, ed. Özdemir, Hayrunnisa /Öztaş, İlker, s. 13-27. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022.
- Akipek Öcal, Şebnem. “Türk Hukukunda Olmayan Bir Şerh Davalıdır Şerhi”. *II. Tapu Sicili Hukuku Sempozyumu*, ed. Öztaş İlker, 67-80. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2025. (*Davalıdır*)
- Altaş, Hüseyin. “Kadastro Tespit Anında Malik Hanesi Boş Bırakılan Tapulu Taşınmazların Hukuki Durumu” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* (1999: C. 48 (1)). s. 177-185.

Antalya Osman Gökhan / Topuz Murat. *Marmara Hukuk Yorumu Medeni Hukuk C. I Giriş – Temel Kavramlar – Başlangıç Hükümleri*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2024.

Antalya, Osman Gökhan / Topuz, Murat. *Marmara Hukuk Yorumu Medeni Hukuk C. I Giriş – Temel Kavramlar – Başlangıç Hükümleri*. Ankara: Seçkin, 2024.

Antalya, Osman Gökhan. *Elektronik Tapu Sicili Defter (Klasik) Tapu Sicilinden Bilgisayar Destekli Tapu Sicil Sistemine Ve Oradan Da Elektronik Tapu Sicil Sistemine Geçiş Ve Bu Geçiş İlişkin Hukuki Sorunların Mukayeseli Hukuk Kapsamında*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.

Antalya, Osman Gökhan. *Marmara Hukuk Yorumu Eşya Hukuku Cilt: IV/1 Giriş, Temel Kavram Ve İlkeler – Zilyetlik – Tapu Sicili* (Ankara: Seçkin, 2021).

Antalya. Osman Gökhan. *Marmara Hukuku Yorumu Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: V/1,1*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.

Armutoğlu, Can Yalçın. “Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* (2011: C. 17), s. 420-445.

Arnet, Ruth / Yañez, Sonia. “Stop Entry”, *75 Jahre Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung*. (ed. Adrian Mühlematter / Evelyne Seppey /Philipp Adam / Andrea Gautschi). Bern: 2023.

Arslan, Ahmet. *Mülkiyetin Tescile Zorlama Davası ile Kazanılması*. Ankara: Yetkin, 2021.

Arslan, Ramazan /Yılmaz, Ejder /Taşpınar Ayvaz, Sema /Hanağası, Emel. *İcra ve İflas Hukuku*. Ankara: Yetkin, 2024. (*İflas*)

Arslan, Ramazan /Yılmaz, Ejder ve Taşpınar Ayvaz, Sema /Hanağası, Emel. *Medeni Usul Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2024. (*Usul*)

Aşık, İbrahim / Oruç, Yakup / Tok, Ozan / Saçar, Faruk. *İcra ve İflas Hukuku*. Ankara: Seçkin, 2024.

Atalı Murat / Ermenek İbrahim / Erdoğan Ersin. *Medeni Usul Hukuku*. Ankara: Yetkin, 2024. (*Usul*)

Atalı, Murat / Ermenek, İbrahim / Erdoğan, Ersin. *İcra ve İflas Hukuku* .Ankara: Yetkin, 2024. (*İflas*)

Atay, Ender Ethem. *İdare Hukuku*. Ankara: Turhan, 2021.

Ayan, Mehmet. *Eşya Hukuku* C. I. Ankara: Adalet Yayınları, 2020.

Ayan, Mehmet. *Eşya Hukuku* C. II. Ankara: Seçkin Yayınları, 2016. (*Mülkiyet*)

Ayan, Mehmet. *Miras Hukuku*. Ankara: Adalet Yayınları, 2020.

Aybay, Aydın /Hatemi, Hüseyin. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012.

Aybay, Aydın, “Haciz Şerhinin Haksız Terkininden Doğan Sorunlar”, *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 2, Sayı: 1, Haziran 2003, Sayfa: 145-148. (*Haciz*)

Aybay, Aydın. *Tapu Sicilinde Muvakkat Tescil*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1962.

Ayiter, Kudret. *Medeni Hukukta Tasarruf Muameleleri*. Ankara: İstiklal Matbaacılık ve Gazetecilik Kollektif Ortaklığı, 1953.

Badur, Emel / Turan Başara, Gamze. “Terörle Mücadele Kanunu’nda Düzenlenen Yeni Bir Tasarruf Yetkisi Kısıtlaması Şerhi” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* (2017, S. 128). s. 273-306.

Badur, Emel /Kurt Konca, Nesibe. “Arabuluculuk Sürecinde Tapu Siciline Tasarrufu Kısıtlayıcı Şerh Konulması”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 72, S. 2 (2023): 845-879.

Bilgin Yüce, Melek. “Uygulamada Tapu İptal ve Tescil Davalarının Anlamı ve Sonuçları”, I. *Medeni Hukuk Kongresi*, (ed. Hakan Tokbaş) (İstanbul: 2020.

Bilgin Yüce, Melek/ Özmen, Ethem Saba. “Verilen Karar Sonrasında Tapuda Tescil Değişikliği Yaratın Davalarda Verilen (TMK m. 1010/b.1 ve TMK m. 1011/b. 1) Şerhleri ve Sonuçları”. *Ankara Barosu Dergisi* 80, S. 4 (2022): 323-361.

Boog Christopher/Stark-Traber Sonja, in: Berner Kommentar, ZPO, Band III: Art. 353-399 ZPO und Art. 407 ZPO, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band I-III, Bern 2014, Art. 374 / I.-IV. N 25).

Börü, Levent ve Parlak Börü, Şafak. *Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemi Olarak Arabuluculuk*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.

Can Köse, Eylül. *Evlilik Birliğinin Eşlerin Tasarruf Yetkisine Getirdiği Sınırlamalar*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017.

Cansel, Erol ve Özel, Çağlar. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler C-1*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2017.

- Cansel, Erol. Tapu Siciline İtimat Prensibi. Ankara: Ajans Türk Matbaası, 1964.
- Carss-Frisk, Monica. *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1 No'lu Protokolünün 1. Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Kılavuz*. Ankara: Avrupa Konseyi, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2005.
- Courvoisier Maurice/Barth Frédéric, in: Sutter-Somm Thomas/Lötscher Cordula/Leuenberger Christoph/Seiler Benedikt (Hrsg.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), Art. 1–218 ZPO, 4. Aufl., Zürich - Basel - Genf 2025, Art. 354 Schiedsfähigkeit.
- Çetin, Görkem. *Yolsuz Tescil Kavramı ve Türleri*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019.
- Deillon-Schegg Bettina, (Arnet Ruth/Breitschmid Peter/Jungo Alexandra (Hrsg.)), Sachenrecht Art. 641-977 ZGB – Art. 1-61 SchlT ZGB, 4 CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht). Aufl., Zürich - Basel - Genf 2023, Art. 960 N.
- Delipınar, Yusuf Can. *Geçici Tescil Şerhi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022.
- Demiröz Ayrancı, Hacer. “Finansal Kiralama Sözleşmelerinde Kiracının Hak ve Borçları”, *Konya Barosu Dergisi*. (2023, C.1, S.1).
- Doğan, Murat ve Atamulu, İsmail/ Şahan, Gökhan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.
- Doğan, Murat. *Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlamasının Şerhi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2004.
- Duman, Özgür vd. *Mülkiyet Hakkı Karar Özetleri*. Ankara: Anayasa Mahkemesi Yayınları, 2020.

- Dural, Mustafa / Sarı, Suat. *Türk Özel Hukuku C. I.* İstanbul: Filiz Kitapevi, 2016.
(Medeni)
- Dural, Mustafa/ Ögüz ,Tufan. *Türk Özel Hukuku C. II.* İstanbul: Filiz Kitapevi, 2016.
(Kişiler)
- Dural, Mustafa/Ögüz, Tufan/Gümüş, Mustafa Alper, C. III. İstanbul: Filiz Kitapevi, 2016
(Aile)
- Dural, Mustafa/Öz, Turgut. *Türk Özel Hukuku C. IV.* İstanbul: Filiz Kitapevi, 2020.
(Miras)
- Erçin, Ferhat. “Aile Yurdu Kurumunda Yapılması Gereken Yasal Değişiklikler” *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.* 2020, C. 9, S. 2.
- Erdoğan, Belgin. *Roma Eşya Hukuku.* İstanbul: Der Yayınları, 2015.
- Erdost, Bediray. *Arabulucunun Hukuki Sorumluluğu.* Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Eren Fikret / Yücer Aktürk, İpek. *Miras Hukuku.* Ankara: Legem Yayınları, 2024.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler.* Ankara: Yetkin Yayınları, 2017.
(Borçlar)
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler.* Ankara: Yetkin Yayınları, 2014. (Özel)
- Eren, Fikret. *Mülkiyet Hukuku.* Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2023. (Mülkiyet)
- Ergül, Işıl. *Tapu Sicilinde Beyanlar.* Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. İstanbul 2011.
- Ertay Şeref. *Eşya Hukuku.* Ankara: Seçkin, 2006.

- Esener, Turhan ve Güven, Kudret. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2024.
- Evrin Erişir, *Geçici Hukuki Korumanın Temelleri ve İhtiyati Tedbir Türleri*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2013.
- Fedlex The Publication Platform for Federal Law
(https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/en ,
- Furrer, Andreas ve Muller-Chen, Markus ve Çetiner, Bilgehan. Borçlar Hukuku Genel Hükümler. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Görgün, Şanal / Börü, Levent / Kodakoğlu, Mehmet. *İcra ve İflas Hukuku*. Ankara: Seçkin, 2024. (*İflas*)
- Gözler, Kemal. *Hukukun Temel Kavramları*. Bursa: Ekin Basın Yayın Dağıtım, 2017.
- Gözübüyük, Şeref / Tan, Turgut. *İdare Hukuku*. Ankara: Turhan, 2021.
- Gümüş, Mustafa Alper. “Uygulamada Tapu Kütüğünün veya Mülkiyeti Kütüğünün Beyanlar Sütununa Yapılan Ve “Davalıdır Şerhi” Olarak Adlandırılan Kaydın Geçerliliğine İlişkin Bir Değerlendirme” *Uluslararası Eşya Hukuku Sempozyumu*, (Ed: İlknur Serdar/Ayşe Fırat Şimşek). Ankara: Yetkin, 2020. (*Sempozyum*)
- Gümüş, Mustafa Alper. *Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2007.
- Günay, Erhan. “Yargıtay Kararları Eşliğinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Tapuya Şerhi”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Cilt: 11, Sayı: 121, Eylül 2016, s. 71-75.
- Günay, Erhan. *Tapu İptali Ve Tescil Davaları*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.
- Gürsoy, Kemal Tahir ve Eren, Fikret ve Cansel, Erol. *Türk Eşya Hukuku*.

- Gürsoy, Kemal Tahir. Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. 1. Ankara: 1966.
- Gürsoy, Kemal Tahir. *Türk Eşya Hukukunda Zilyetlik ve Tapu Sicili*. Ankara: Sevinç Matbaası, 1970.
- Hami, Yılmaz. *Finansal Kiralama Sözleşmeleri*. Ankara: Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2018.
- İmre, Zahit / Erman, Hasan. *Miras Hukuku*. İstanbul: Der, 2024.
- Kalkan Arif, “Şerh ve Beyan Ayırımında Yaşanan Zorluğun Olması Gereken Hukuk Bakımından Aşılmasına Dair Düşünceler” , *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 20/1 (2025):147-182 (Beyan)
- Kalkan, Arif. *Tapu Sicilinde Yolsuz Yazım ve Düzeltme*. İstanbul: Filiz Kitapevi, 2024. (Tapu)
- Kaplan, İbrahim. *Türk Eşya Hukuku İle Sorulu - Cevaplı TMK. Madde 686 – 1037*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2021.
- Karadeniz Çelebican, Özcan. *Roma Hukuku*, (Ankara: Turhan, 2014).
- Karlı, Abdurrahim. *Medeni Muhakeme Hukuku*, İstanbul: Filiz Kitapevi, 2020.
- Kaya Saydam, Ayşe. *Türk Medeni Kanunu'nun 1025. Maddesi Kapsamında Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davası Maddi Hukuk Ve Medeni Usul Hukuku Boyutuyla*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Keskin, A. Dilşad /Demircioğlu, Huriye Reyhan. *Temel Hukuk Dizisi Medeni Hukuk C. II*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.
- Kılıç, Osman. “Kamulaştırma Davalarında Arsa-Arazi Ayrımı”, *Akdeniz Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi* 24, 1 (2011): 15-18. (Kamulaştırma)

- Kılıç, Yaren. *Tapu Sicilinde Yapılan Tesciller, Şerhler ve Beyanlar*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2017.
- Kılıçoğlu, Ahmet Mithat. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara: Turhan Kitapevi, 2019.(Özel)
- Kılıçoğlu, Ahmet Mithat. *Eşya Hukuku*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2021. (Eşya)
- Kılıçoğlu, Ahmet. *Aile Hukuku*. Ankara: Turhan, 2022. (Aile)
- Kılıçoğlu, Ahmet. *Medeni Kanun’umuzun Getirdiği Yenilikler*. Ankara: Turhan, 2014. (Yenilik)
- Kılıçoğlu, Ahmet. *Miras Hukuku*. Ankara, Turhan, 2020. (Miras)
- Kırca, Çiğdem. “Önalım Hakkı Konusunda Medeni Kanundaki Değişiklikler”. *Prof. Dr. Ömer Teoman’a 55. Yaş Günü Armağanı C. 2*. İstanbul: Beta, 2002.
- Köktürk, Erdal /Köktürk, Erol. “Arsa Düzenlemelerinin Hukuksal Dayanağı”. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* S. 70 (2007): 260-283.
- Kurt Konca, Nesibe ve Badur, Emel. “Taşınmazın Aynına İlişkin Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk Anlaşma Belgesi ve İcra Edilebilirlik Şerhi”. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 14, S. 56 (2023): 539-568.
- Kurt Konca, Nesibe. “İhtiyati Tedbir Kararlarına Konu Olan Tapu Sicili Şerhleri” *Tapu Sicili Sempozyumu*, ed. Öztaş İlker, 147-163. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022.
- Kurt, Ekrem. *Tapu Sicilinin Düzeltilmesi*. İstanbul: Kazancı Kitap, 2004. (Düzeltilmesi)
- Kurt, Leyla Müjde. “Aile Konutu Şerhinin Hukuki Etkisi” *Terazi Hukuk Dergisi*. (2018 C. 13, S. 146) s. 33-44.

Kuru, Baki, *İcra ve İflas Hukuku El Kitabı*. Ankara: Adalet, 2013.

Kuru, Baki. *Medeni Usul Hukuku El Kitabı*. Ankara: Yetkin, 2021.

Lord Jackson, *Review of Civil Litigation Costs: Final Report* (<https://www.judiciary.uk/wp-content/uploads/JCO/Documents/Reports/jackson-final-report-140110.pdf> , 20.07.2025).

Lord Woolf, *Access To Justice* (<https://webarchive.nationalarchives.gov.uk/ukgwa/20060214041256/http://www.w.dca.gov.uk/civil/final/sec2a.htm#c1> , 16.07.2025).

Muşul, Timuçin. *Medeni Usul Hukuku*. Ankara: Adalet, 2012.

Namlı, Mert. *İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019.

Netzle Stephan, in: Sutter-Somm Thomas/Lötscher Cordula/Leuenberger Christoph/Seiler Benedikt (Hrsg.), *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), Art. 1–218 ZPO, 4. Aufl., Zürich - Basel - Genf 2025, Art. 374 Vorsorgliche Massnahmen, Sicherheit und Schadenersatz N 7*.

Nomer, Haluk Nami ve Ergüne, Mehmet Serkan, *Eşya Hukuku*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2023.

Oğuzman, M. Kemal ve Seliçi, Özer/ Oktay Özdemir, Saibe. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2024

Öcal Apaydın, Bahar. “Roma Hukuku ve Türk Hukukunda Taşınmaz Lehine İrtifak Haklarının Özellikleri”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 69, S. 2 (2020): 617-663.

- Öktem, Seda. “Aile Birliğinde Eşlerin Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanması”. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S. 67 (2006): 317-338.
- Özbek, Mustafa Serdar. “Tapu Kütüğüne Şerh Edilen Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin İhtiyatî Tedbir Kararlarının Doğurduğu Tasarruf Kısıtlamaları”. *Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 3, S. 1 (2017): 65-91.
- Özbek, Mustafa Serdar. *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022. (Alternatif)
- Özbek, Mustafa. “Lord Woolf: Adalete Erişim Nihai Rapor”, *Medeni Usul ve İcra – İflas Hukuku Dergisi*, S. 4 (2006). S. 16-48.
- Özbek, Veli Özer / Doğan, Koray / Bacaksız, Pınar. *Ceza Muhakemesi Hukuku*. Ankara: Seçkin, 2024.
- Özçelik, Barış. *Tapu Siciline Güvenin Korunması*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2016.
- Özdemir, Sena Gizem. *Finansal Kiralama Sözleşmesi*, (Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2018.
- Özekes, Muhammet. *Pekcanitez Usul Medeni Usul Medeni Usul Hukuku*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017. (Pekcanitez Usul)
- Özmen, Ethem Saba / Aydın, Gülşah Sinem. “Tapu İptal Davası Olarak Yanlış Adlandırma ile Açılan Davalar (Tescili İsteme Davası/ Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi Davası)”. *İstanbul Barosu Dergisi* 88, S. 6 (2018):179-215. (Tapu İptal)

Özmen, Ethem Saba. “Türk Hukukunda Hacizlerin Şerhle Kazandığı Hukuki Nitelik ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçların İrdelenmesi”. *Ankara Barosu Dergisi* 48, S. 2 (1991):182-212. (Haciz)

Öztan, Bilge. *Miras Hukuku*. Ankara, Yetkin, 2024. (Miras)

Öztekin, Selçuk. “İsviçre Medeni Usul Kanununun İhtiyati Tedbirler Konusundaki Düzenlemesine Genel Bir Bakış” *Prof. Dr. Nur Centel’e Aramağan* (2013).

Öztürk, Barış Can. “Artmıracı Atamada Güvence Olarak Tapu Kütüğüne Şerh Verilmesi (TMK m. 523/II)” *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* (2024: Y. 15 S. 60). s. 537-554.

Pekcanıtez, Hakan / Atalay, Oğuz / Sungurtekin Özkan, Meral / Özekes, Muhammet. *İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2024. (İflas)

Pekcanıtez, Hakan /Atalay, Oğuz /Özekes, Muhammet. “Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı”. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2024. (Usul)

Peksöz, Vildan. “Davalıdır Şerhinin Medenî Usûl Hukuku Bakımından İncelenmesi”. *Türk Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 5, S. 2 (2023): 535-566.

Pfammatter Aron, (Kren Kostkiewicz Jolanta/Wolf Stephan/Amstutz Marc/Fankhauser Roland (Hrsg.)), *Orell Füssli Kommentar ZGB* Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 4. Aufl., Zürich 2021, Art. 960.

Postacıoğlu, İlhan E. / Altay, Sümer. *Medeni Usul Hukuku Dersleri*. İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2024.

Reisoğlu, Safa. *Türk Eşya Hukuku*. Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, 1977.

- Seçer Yaren. *Tapu Sicilinin Düzeltilmesi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2010.
- Selahattin Samet Bilge, “5271 Sayılı Ceza Muhakemesi Kanunu’nda Taşınmaz, Hak ve Alacaklara Elkonulması Koruma Tedbiri (CMK m. 128)” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (2021, S. 156).
- Serdar, İlknur .“1756 (2014/4) Sayılı Genelge Kapsamında Aile Konutu Şerhi ” Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. (2019, C. 19, S. 2) s. 583-628.
- Serozan, Rona / Engin İlkay / Atamer Yeşim M. *Serozan Medeni Hukuk*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2024.
- Sert Sütçü, Selin. “4721 Sayılı Türk Medeni Kanununa Göre Aile Konutu Şerhi ve Kadının Aile Konutu Şerhi Düzenlemeleri Çerçevesinde Korunması Meselesi”. *II. Uluslararası Kadın ve Hukuk Sempozyumu* içinde, ed. Gökalp Alica, Süheyla Suzan ve Basa, Necdet, 407-432. Ankara: Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2019.
- Sirmen, Lale. *Eşya Hukuku*. Ankara: Legem Yayınevi, 2025.
- Soyaslan, Doğan. *Ceza Muhakemesi Hukuku*. Ankara: Yetkin, 2018.
- Şahan, Gökhan. *Tapu Sicilinde Kişisel Hakların Şerhi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020.
- Şahankaya, Sarp. “Eşya Hukuku Kuralları Açısından “Davalıdır Şerhi”nin Değerlendirilmesi” *Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* , (2025: C. 11(2)) s. 449-464.
- Şener, Oruç Hami. *Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku*. Ankara: Seçkin, 2019.
- Şıpka, Şükran. *Türk Hukukunda Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi ve Uygulamaya İlişkin Sorunlar*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2013. (*Edinilmiş*)

Şıpka, Şükran. *Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2004.

Tanrıver, Süha. *Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk*. Ankara: Yetkin Basımevi, 2022.

Tanrıver, Süha. *Medeni Usul Hukuku C. II*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2025.

Tekinalp, Ünal. *Ortaklıklar Hukuku C. 1*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019.

Tekinalp, Ünal. *Ortaklıklar Hukuku C. 2*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019.

Tekinay, Selahattin Sulhi. *Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1988.

Topuz Murat, *Finansal Kiralama Sözleşmesi* (Ankara: Seçkin, 2023).

Topuz, Murat. *Finansal Kiralama Sözleşmesi*. Ankara: Seçkin, 2023.

Topuz, Murat. *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020.

Toroslul, Nevzat / Feyzioğlu, Metin. *Ceza Muhakemesi Hukuku*. Ankara: Savaş, 2020.

Üçer, Abdurrahman. *Tapu Kütüğüne Yapılacak Şerhler ve Hükümleri*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: İstanbul Aydın Üniversitesi, 2020.

Ünal, Akın / Kalkan, Arif, “Arabulucunun Talebi Üzerine Tapu Siciline Verilen Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanması Şerhinin Maddi Hukuk Bakımından Değerlendirilmesi”, *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* (2025 C. 15 S. 2). S. 850-1011.

Ünal, Mehmet ve Başpınar, Veysel. *Şekli Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2012.

Vardar Hamamcıoğlu, Gülşah. *Medeni Hukukta Tasarruf İşlemi Kavramı*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.

Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet /Esmer, Galip. *Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı*. İstanbul: İstanbul Matbaacılık, 1950.

Williams, Ivy.. *The Swiss Civil Code English Version*. Zürih: Remak, 1976.

Yağcıoğlu, Ali Haydar. *Model Bir Kanun Tasarısı Niteliğindeki İsviçre Borçlar Kanununun Genel Hükümleri Hakkındaki 2020 Tasarısı (OR 2020) Hükümlerine İlişkin Açıklamalar*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2021.

Yavuz, Cevdet / Acar, Faruk / Özen, Burak. *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*. İstanbul: Beta, 2024.

Yenisey Feridun / Nuhoglu Ayşe. *Ceza Muhakemesi Hukuku*. Ankara: Seçkin, 2020.

Yılmaz Süleyman/ Çavuşoğlu Gökçe Filiz. “Türk Hukukunda Tahkime Elverişlilik Kavramı ve Taşınmaz Aynına İlişkin Uyuşmazlıkların Tahkimde Görülmesi” *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 10(2): 594-613 (2019),

Yılmaz, Ejder. *Geçici Hukuki Himaye Tedbirleri*. Ankara: Yetkin Basımevi, 2001.
(Himaye)

Yılmaz, Süleyman/ Bayramoğlu, Necati Şükrü. “Eşin Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanması”. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 22, S. 3 (2016): 3144-3162.

Yüksel Orhun, Mercan. “Haczin Tasarruf Yetkisine Etkisi” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 2016: Cevdet Yavuz’a Armağan. s. 2079-2104.

Zaugg Niklaus/Walt Timo, in: Spühler Karl (Hrsg.), Schweizerische Zivilprozessordnung, ZPO annotée/Kurzkomentar, Zürich - Basel - Genf 2023, Art. 354 Schiedsfähigkeit).

ÖZET

Türk Medeni Kanunu m. 1010 hükmünde tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhleri düzenlemiştir. Bu hüküm genel bir hüküm olup tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler sadece bu maddede sayılanlarla sınırlı olmayıp mevzuatta başka hükümlerde de sayılmıştır. Bu çeşitli yapısı sebebiyle her tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhinin ayrı özellikler gösterebildiği görülür. TMK m. 1010 ilk fıkrasında üç bent halinde çekişmeli hakların korunması şerhini, icra ve iflas hukukuna dair haciz, iflas ve konkordato mühleti şerhini ve aile yurdu ve artmırasçı şerhlerini düzenlemiştir. Madde ikinci fıkrasında ise asıl kural şerhin tasarruf yetkisini kaldırmayıp tapuyu kilitlememesidir.

Çalışmamızda tapuya verilen kayıtlar incelenmiş sonrasında her bir tasarruf yetkisini kısıtlayan şerh ve etkileri ortaya konmuştur. Bunu yaparken uygulamada karşılaşılan sorunlar ve diğer kurumlarla benzerlikleri gözetilmiştir. Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhin ihtiyati tedbir olmadığı, davalıdır şerhinin niteliği, tapuyu kilitleyen kayıtlar ve tasarruf kısıtlamasının etkisi karşılaştırmalı olarak açıklanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Tasarruf Yetkisi, Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanması, Şerh,

Tapu Sicilinin Kilitlenmesi, Alenileştirmek

ABSTRACT

Article 1010 of the Turkish Civil Code regulates annotations that restrict the power of disposition. This provision is of a general nature, and annotations limiting the power of disposition are not confined solely to those explicitly listed therein, as similar regulations are also found in other provisions of the legislation. Due to this diversified structure, it is observed that each annotation restricting the power of disposition may display distinct characteristics. In the first paragraph of Article 1010, the legislator regulates, under three subparagraphs, annotations for the protection of disputed rights, annotations arising from enforcement and insolvency law—namely attachment, bankruptcy, and concordat moratorium—and annotations concerning the family residence and subsequent heirs. The second paragraph of the article establishes the fundamental principle that annotations do not, as a rule, eliminate the power of disposition and do not immobilize the land register.

In this study, records entered into the land register are examined, and subsequently, each annotation restricting the power of disposition and its legal effects are analyzed. In doing so, problems encountered in legal practice and similarities with other legal institutions are taken into consideration. The study further explains that annotations restricting the power of disposition do not constitute provisional measures, examines the legal nature of the “defendant annotation,” and comparatively analyzes records that effectively immobilize the land register alongside the effects of restrictions imposed on the power of disposition.

Keywords: Power of Disposition, Restriction of The Power of Disposition, Annotation, Blocking Effect on the Land Registry, Publicity