YARGITAY DERGİSİ
JOURNAL OF THE COURT OF CASSATION
YD, CİLT/VOLUME: 48, SAYI/ISSUE: 1, OCAK/JANUARY 2022
SS./PP. 249-290

MİRAS SEBEBİYLE DEVLETE İNTİKAL EDEN TAŞINMAZLAR, BAŞKA KİMSELER ADINA OLUŞTURULAN TESCİLE İYİNİYETLE DAYANILARAK KAZANILIR MI?

ARE THE REAL ESTATE TRANSFERRED TO THE STATE BY INHERITANCE ACQUIRED BY BONA FIDE RELYING ON THE ENTRY IN THE LAND REGISTRATION THAT IS CREATED IN THE NAME OF OTHER PEOPLE?

Süleyman SAPANOĞLU*

ÖZ

Hukuk sistemimizde, bir kimse iki şekilde mirasçı olabilir. Ya kanunun belirlediği esaslara ya da mirasbırakanın ölüme bağlı bir tasarrufu ile mirasçılığı kazanır. Açıklanan mirasçılığa kazanma şekillerine göre, mirasçılar yasal/kanuni mirasçılar ve mirasbırakan tarafından alınan bir ölüme bağlı tasarrufla iradi/atanan/mansup mirasçılar olmak üzere iki grupta toplanmaktadır. Kanunun belirlediği esaslara göre mirasçılık sıfatını kazananlara yasal/kanuni mirasçılar, mirasbırakanın ölüme bağlı bir tasarrufu ile mirasçılığı kazananlara da iradi/atanmış/mansup mirasçı denilmektedir.

Devlet tüzel kişiliği de açıklanan iki yoldan mirasçılık sıfatını kazanır. Mirasçısız ölen bir kimsenin, Türk Medeni Kanunun 494–500. maddelerinde belirtilen, hiçbir yasal ve atanmış mirasçının bulunmaması halinde, anılan Kanununu 501. maddesi uyarınca Devlete intikal eder. Devlet yasal mirasçı sıfatı ile mirası kazanır. Mirasın,

Makalenin Geliş Tarihi : 22/11/2021
Makalenin Kabul Tarihi : 09/02/2022

* Yargıtay 8. Hukuk Dairesi Onursal Başkanı,
e-mail: ssapanoglu@gmail.com.
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-5488-0072

Devlete intikali, mirasçılığının türüne göre de değişik olmaktadır. Yasal mirasçı Devlete intikal eden tapulu ve tapusuz taşınmazlar 3402 sayılı Kadastro Kanununun 18/2. maddesine göre, olağanüstü zamanaşımı ile kazanılamazlar. Çalışmamızın konusu, açıklanan şekilde mirasçı bırakmaksızın ölen kişinin, Türk Medeni Kanunun 501. maddesi uyarınca yasal mirasçı Devlete intikal eden taşınmazlarının, başka kimseler adına oluşturulan yolsuz tescile iyiniyetle dayanarak kazanımda bulunan üçüncü kişinin kazanımının korunup, korunmayacağına ilişkindir. Kısaca belirlenen bu konu ile sınırlı olmak üzere, mirasçı bırakmadan ölen kişinin Devlete intikal eden taşınmazlarının tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak kazanılmasını inceleyeceğiz.

Anahtar Kelimeler: Mirasçı, Mirasbırakan, Miras, Devlet, İntikal, Tescil, İyiniyet, Kazanım.

ABSTRACT

In our legal system, a person can be a heir in two ways. He or she acquires inheritance either by way of the provisions provided by law or the testamentary disposition of testator. According to the mentioned ways of acquiring inheritance, heirs are separated into two groups as legal/lawful heirs or voluntary/appointed/testamentary heirs by way of testamentary disposition made by the testator. The people who acquire the title of heir in line with the provisions provided by law are called legal/lawful heirs, and the people who acquire inheritance by way of the testamentary disposition of the testator are called voluntary/appointed/testamentary heirs.

Public entity also acquires the title of heir by means of the two ways explained above. In case a person who dies without a heir does not have any legal or appointed heir who is stated in the Articles 494-500 of the Turkish Civil Code, his or her inheritance shall be transferred to the State in accordance with the Article 501 of the Code. The State acquires the inheritance with the title of heir. Transfer of inheritance to the State varies according to the type of heirship. Real estate with or without deed that are transferred to the State cannot be acquired by extraordinary prescription according to the Article 18/2 of the Cadastre

Law No. 3402. The subject of our study is whether the acquisition of a third party which is transferred to the State i.e. the legal heir in accordance with the Article 510 of the Turkish Civil Code, by bona fide relying on the entry in the illegal land registration that is created in the name of other people will be protected. Limited to this subject which is explained briefly, we will look into the acquisition of the real estate that belong to the person who dies without a heir by bona fide relying on the entry in the land registration.

Keywords: Heir, Testator, Inheritance, State, Transfer, Registration, Bona Fide, Acquisition.

1- Konunun takdimi:

Mirasın kazanılması başlığını taşıyan Türk Medeni Kanunun 599/1. maddesine göre mirasçılar, mirasbırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kazanırlar. Miras, mirasbırakanın ölümü ile miras hem mirasçılara intikal eder hem de mirasçılar tarafından kazanılır. Aynı Kanunun 501. maddesinde *"Mirasçı bırakmaksızın ölen kimsenin mirası Devlete geçer."* denilmiş, 594. maddede de mirasbırakanın, mirasçısının bulunup bulunmadığı veya mirasçıların tamamı bilinmiyorsa sulh hâkimi tarafından yapılan ilanlar ve verilen süreler sonunda hiç kimse başvurmazsa ve hiçbir mirasçı tespit edilmemiş ise, miras sebebi ile istihkak davası açma hakkı saklı kalmak üzere miras Devlete intikal eder. Sözü edilen hükümler uyarınca, mirasın, mirasçılara intikali kanunu gereği gerçekleşmektedir. Bu şekilde Devlete intikal eden mirasın arasında yer alan tapulu ve tapusuz taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamayacağı da 09.10.1987 tarihinde yürürlüğe giren 3402 sayılı Kadastro Kanununun 18/2. maddesinde hüküm altına alınmıştır. Bu maddenin gerekçesinde de belirtildiği üzere, miras sebebiyle Devlete intikal eden taşınmazlar kanunlar uyarınca Devlete kalan taşınmazlardır.[1] Bu hükümler karşısında, mirasçı bırak-

1 "… Bu maddede yer alan kanunlar uyarınca Devlete kalan gayrimenkuller kampı içinde, Yargıtay Genel Kurulunun da benimsediği gibi Medeni Kanunun 448. maddesinin de (TMK md. 501) bulunduğunu açıklamasında yarar görülmüştür."

madan ölen kişinin mirasının Devlete intikalinin kanun gereği olduğu hususunda duraksamamak gerekir. Bu açıklamalar göre, mirasçı bırakmadan ölen bir insanın (gerçek kişinin), TMK'nun 501. maddesi uyarınca Devlete intikal eden mirası arasında yer alan tapulu ve tapusuz taşınmazların, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 18/2. maddesi uyarınca olağanüstü zamanaşımı ile kazanılmaları olanaksızdır. Kısaca açıklandığı üzere, mirasçısız tereke arasında yer alan taşınmazların Devlete intikali, Medeni Kanunumuzun miras hukuku bölümünde, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamayacaklarına ilişkin yasak da 3402 sayılı Kadastro Kanunun da hüküm altına alınmıştır.

Çalışmamız, mirasçı bırakmaksızın ölen kişinin, Türk Medeni Kanunun 501 ve 594. maddeleri uyarınca yasal mirasçı Devlete intikal eden taşınmazlarının, Devletin herhangi bir devir ve temliki olmadan başka kimseler adına oluşturulan yolsuz tescile iyiniyetle dayanarak kazanımda bulunan üçüncü kişinin kazanımının korunup, korunmayacağına ilişkindir. Kural olarak, Türk Medeni Kanunun 1023. maddesinde de hüküm altına alındığı üzere, tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya başka bir ayni hak kazanan üçüncü kişinin kazanımı korunur. Çalışmamızın konusu olan, miras sebebi ile kanun gereği Devlete intikal eden taşınmazların, başka kimseler adına oluşturulan tapu kütüğündeki yolsuz tescile iyiniyetle dayanarak kazanımında Türk Medeni Kanunun 1023 maddesin düzenlene bu kural geçerli olacak mı?

Çalışmamızın konusunu oluşturan bu sorununun anlatılması bakımından bir örnekle somutlaştırılması: Yasal ve atanmış mirasçı bırakmadan ölen (A) nın, Devlete intikal eden terekesi arasında bulunan tapulu ve tapusuz taşınmazlarını geçerli bir hukuki sebep olmaksızın herhangi bir şekilde adına yolsuz olarak tescil eden kayıt sahibi (B) den tapu kütüğündeki tescile dayanarak iyiniyetle satın ve devralan üçüncü kişi konumunda bulunan (C), TMK'nun 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanacak mı? Verilen örnekte geçen kişilerden, (A) mirasçı bırakmadan ölen ve mirası yasal mirasçı Devlete intikal eden, (B) miras yolu ile Devlete intikal eden taşınmazı/taşınmazları yolsuz olarak adına tescil eden, (C) de tapu kütüğündeki tescile iyini-

yetle dayanarak mülkiyet veya bir başka ayni hak kazanan kişidir. Bu hukuki ilişkide yolsuz tescil sahibi (B) ilk el, taşınmazı/taşınmazları tapu kütüğündeki tescile dayanarak iyiniyetle satın ve devralan üçüncü kişi (C) de ikinci el durumundadır.

Uygulamada ilk el olarak nitelendirilen, yolsuz tescil sahibinin kazanımı TMK'nun 1023. maddesinin koruyuculuğu altında değildir. Tapu kütüğündeki tescile dayanarak iyiniyetle kazanımda bulunan ikinci el ve daha sonra kazanımda bulunan kişilerin kazanımının korunup korunmayacağını karşılayacağız.

Hukukî sorun, Türk Medeni Kanununun 501. maddesi uyarınca, kanun gereği Devlete intikal eden taşınmazların, 3402 sayılı KK'nun 18/2. maddesinde öngörülen olağanüstü zamanaşımı ile kazanılamayacağına ilişkin yasaktan kaynaklanmaktadır. Eş bir ifade ile kanunun gereği Devlete intikal eden ve bu nedenle olağanüstü zamanaşımı ile kazanılması yasaklanan taşınmazların geçerli bir sebep olmaksızın, oluşturulan tapu kütüğündeki tescile dayanarak iyiniyetle kazanımda bulunan kişi Türk Medeni Kanunun 1023. maddesinde öngörülen iyiniyetle kazanma kuralından yararlanacak mı, yoksa kazanma yasağı nedeniyle anılan maddenin korumasından yararlanmayacak mı? Tekrar belirtelim, sorun, kazanma yasağı ile tapu siciline güven ilkesinin karşı karşıya gelmesinden kaynaklanmaktadır.

Olağanüstü zamanaşımı ile kazanılma yasağı, Devletin mirasçı olarak atanması, yani iradi mirasçılığı halinde intikal edecek taşınmazları kapsamaz. Atanmış mirasçı Devlete intikal eden taşınmazlar, kanunlar uyarınca Devlete geçen taşınmazlar değildir. Bu şekilde Devlete geçen taşınmazların, koşulları oluştuğu takdirde olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmaları mümkündür. İleride yeri geldikçe temas edileceği üzere, Devletin iradi mirasçılığı konumuz dışındadır.

Ayrıca, mirasçı bırakmadan ölen veya gaipliğine karar verilmiş gaibin, Türk Medeni Kanununu 501. maddesi uyarınca Devlete intikal eden taşınmazlarının Hazinenin satış, takas, tahsis ve benzeri bir hukuki işlemi olmaksızın başkaları adına yolsuz olarak tescili ve yolsuz tescil sahibinden iyiniyetli kişilerin edinimleri her zaman görülecek işlemlerdir.

Çalışmamızda takip edeceğimiz plana göre, öncelikle Devletin yasal mirasçılığı, mirasçı bırakmadan ölen kişinin mirasının yasal mirasçı Devlete intikali, tereke arasında yer alan tapulu ve tapusuz taşınmazların başka kimseler adına oluşturulan yolsuz tescili, ondan sonra da, iyiniyetle kazanma koşullarını irdelenmek suretiyle iyiniyetli üçüncü kişinin kazanımını inceleyeceğiz.

2- Devletin yasal mirasçılığı:

Hukuk sistemimizde bir kimse iki şekilde mirasçı olabilir. Ya kanunun belirlediği esaslara ya da mirasbırakanın ölüme bağlı bir tasarrufu ile mirasçılığı kazanır. Açıklanan mirasçılığa kazanma şekillerine göre, mirasçılar yasal/kanuni mirasçılar ve mirasbırakan tarafından alınan bir ölüme bağlı tasarrufla atanan/iradi/mansup mirasçılar olmak üzere iki türlüdür. Yasal mirasçılar, iradi/atanmış/mansup mirasçıların aksine mirasçılık sıfatını mirasbırakanın bir ölüme bağlı tasarrufundan değil, doğrudan doğruya yasa hükmünden alır.[2]

Devlet tüzel kişiliği de, açıklanan iki yoldan mirasçılık sıfatını kazanır. Mirasçısız ölen bir kimsenin, Türk Medeni Kanunun 495–500. maddelerinde belirtilen hiçbir yasal ve atanmış mirasçının bulunmaması halinde, mirası, anılan Kanununu 501. maddesi uyarınca Devlete intikal eder ve Devlet yasal mirasçı sıfatı ile mirası kazanır.

Mirasbırakanın, yasal ve atanmış mirasçısının olması halinde Devletin yasal mirasçılığı söz konusu olamaz. Devlet, kendisinden önce gelen yasal mirasçılardan hiç birinin ve atanmış mirasçıların bulunmaması halinde tek başına yasal mirasçıdır. Bu nedenle Devletin mirasçılığı tali (ikincil) mahiyettedir. Devletin yasal mirasçılığının tali olması ile Devletin yasal mirasçı olabilmesi için diğer yasal mirasçıların bulunmaması ve mirasbırakanın ölüme bağlı bir tasarrufla, yani vasiyetname veya miras sözleşmesi ile mirasçı atamamış olması ifade edilmektedir.

Hukuk sistemimizde gerek özel hukuk gerekse kamu tüzel kişilerinden sadece Devlet yasal mirasçıdır. Özel hukuk tüzel kişileri ve

2 Oğuzman, M. Kemal: Miras Hukuku Dersleri, İstanbul 1978, s. 28; İmre, Zahit: Türk Miras Hukuku, İstanbul 1960, s. 51.

kamu tüzel kişileri, yasal mirasçı olamazlar. Fakat atanmış mirasçı olabilirler. Devletin yasal mirasçılığını İmre, *"...Bunların yanında, Devlete bir hak tanınmıştır. Yukarıda zikredilen kanuni mirasçılardan biri mevcut değilse ve ayrıca murisin bir başka türlü tasarrufu bulunmadığı hallerde, Devlet kanuni mirasçı olur"*[3] şeklinde ifade etmiştir. Tekraren belirtelim, Devletten başka, diğer tüzel kişilerin yasal mirasçı olmaları mümkün değildir. Ancak, sözü edilen tüzel kişiler mirasbırakanın ölüme bağlı bir tasarrufu ile mirasçı olarak atanırlar.

Yasal mirasçılar da saklı pay sahibi mirasçılar, saklı pay sahibi olmayan mirasçılar olmak üzere kendi aralarında ikiye ayrılmaktadırlar.[4] Devlet, saklı pay sahibi yasal mirasçılardan değildir. Devlet hariç diğer yasal mirasçılar kanunda belirtilen oranlarda saklı pay sahibidirler. Mirasbırakanın, yasal mirasçısı ve atanmış mirasçısının bulunmaması halinde, Devlet yasal mirasçı olarak tüm terekenin sahibidir.

Yasal mirasçılar, Türk Medeni Kanunu 495-501. maddelerinde belirtilmişlerdir. Türk Medeni Kanunumuz, yasal mirasçılığı, mirasbırakanın bazı kan hısımlarına (altsoy, ana ve baba, büyük ana ve büyük baba, evlilik dışı hısımlar) sağ kalan eş, evlatlık ve Devlete tanımıştır.

Anılan maddelere göre, yasal mirasçılarda iki türlüdür. Yasal mirasçıların bir bölümü mirastan, herhalde pay almalarını kanun emretmiştir. Bu mirasçılar, saklı pay sahibi olanlardır. Mirasbırakanın iradesi ile yani mirasbırakanın alacağı bir ölüme bağlı tasarrufla bunların mirasçılıkları bertaraf edilemez. Ancak belli sebeplerin gerçekleşmesi halinde, mirastan ıskat edilirler. Bunların yasal mirasçılığı aile bağlarına, sözleşmeye ve mahkeme kararına dayanan mirasçılardır. Aile ilişkileri, dar manada kan münasebeti olarak tanımlanmaktadır. İkinci tür yasal mirasçılık, vatandaşlık bağına (uyrukluluk bağı) dayanmaktadır. Devletin yasal mirasçılığı bu yoldan hükme bağlanmıştır.[5]

3 İmre, s. 56.

4 Eren, Fikret/Yücer Aktürk, İpek: Türk Miras Hukuku, Ankara 2020, s. 22.

5 Ayiter, Nuşin/Kılıçoğlu, Mustafa: Miras Hukuku, Ankara 1989, s. 43; Kılıçoğlu, A. Mustafa: Miras Hukuku, Ankara 2009, s. 38; Gençcan, Ö. Uğur: Miras Hukuku, Ankara 2016, s. 280.

Medeni Kanunumuza göre yasal mirasçılar beş gruptur. Sınırlı sayıda olan yasal hısımlar/mirasçılardan, kan hısımları, alt soy (md. 495), ana ve baba (md. 495), büyük ana ve büyük baba (md. 496), evlilik dışı hısımlar (md. 497), sağ kalan eş (md 499), evlatlık (md. 500) ve Devlet (md. 501). Hukukumuzda, sayılan yasal mirasçılardan başka yasal mirasçı bulunmamaktadır. Medeni Kanunumuzun düzenlenmesinden de görüldüğü üzere, yasal mirasçılığın belirlenmesinde; *"kanda en yakın, malda en yakındır"*[6] özdeyişi gözetilerek kan hısımları, alt soy, ana ve baba, büyük ana ve büyük baba ve evlilik dışı hısımlar ile sağ kalan eş ve evlatlık yasal mirasçıdır. Yukarıda sayılan yasal mirasçılardan hiç biri mevcut değilse ve ayrıca mirasbırakan ölüme bağlı bir tasarrufla mirasçı atamamış, yani mirasbırakanın yasal mirasçısı ve atanmış/iradi mirasçı yok ise Devlet, yasal mirasçı olur.[7]

Mirasbırakanın, yasal mirasçıları ve atanmış olduğu başka mirasçılarla birlikte ve yanında Devleti mirasçı olarak atamış olabilir. Bu durumda, Devletin yasal mirasçılığından söz edilemez. Mirasçı olarak atanmış Devlete isabet eden miras, kanunlar uyarınca Devlete intikal eden miras değildir. Bu şekilde Devlete intikal eden tereke arasında yer alan tapulu ve tapusuz taşınmazların, Türk Medeni Kanunun 713 ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 14. maddelerinde öngörülen koşullar altında kazanılması mümkün olabilir.

Yasal mirasçılık ile atanmış mirasçılığın önceliği hakkında hukukumuzda bir hüküm bulunmamaktadır. Çoğu kez her iki tür mirasçılık aynı miras hadisesinde bir araya gelebilir. Yasal mirasçılar ile atanmış mirasçılar arasındaki öncelik ve üstünlük meselesini, Eren/Yücer'den aktardığımız alıntı ile sürdürelim: "Tartışmalı olmakla beraber, mirasçılar arasında saklı pay sahibi mirasçı varsa veya mirasbırakan ölüme bağlı tasarrufla mirasçı atamamış ise yasal mirasçılık kural, atanmış mirasçılık ise istisnaidir. Bu husus her şeyden önce, TMK'nun da yasal mirasçılığın atanmış (iradi) mirasçılıktan önce düzenlenmiş olmasından

6 Alıntı yapılan özdeyiş, İmre, Zahit/Erman, Hasan: Miras Hukuku, İstanbul 2013, s. 17 de alınmıştır.

7 İmre/Erman, s. 55-56; Ayiter/Kılıçoğlu, s. 43.

ve saklı pay mirasçılarının miras paylarının bir kısmını oluşturan saklı paylar oranında mirasbırakanın tasarruf yetkisi emredici hukuk kurallarıyla kısıtlanmış olmasından anlaşılmaktadır. Dolayısı ile bu gibi durumlarda kanun koyucu değerler hiyerarşisinde yasal mirasçılığa, iradi mirasçılığa oranla öncelik ve üstünlük tanımış bulunmaktadır."[8-9]

Bu açıklamalar, Devletin yasal mirasçılığının söz konusu olması halinde doğrudur. Ancak, Devletten önce yer verilen yasal mirasçılar varsa, öncelik yasal mirasçılık ön planda yer alır. Devletten başka yasal mirasçı bulunmuyorsa ve mirasbırakan mirasçı atamış ise bu durumda atanmış mirasçılık öncelik alır. Devletin mirasçılığı söz konusu olamaz.

Doktrinde bu konuda, *"...yasal mirasçılığın bir türü olan saklı pay mirasçılıkla, geçerli olmayan atanmış mirasçılık karşısında yasal mirasçılığın kural olduğunu, buna karşılık geçerli bir atanmış mirasçılık varsa, atanmış mirasçılığın kural, yasal mirasçılığın istisna olduğu"* belirtilmektedir."[10] Yasal ve atanmış mirasçılık arasındaki öncelik şu şekilde bağlanabilir. Yukarıda da kısaca açıklandığı üzere, atanmış mirasçı varsa, Devletin yasal mirasçılığı söz konusu olamayacağından, iradi mirasçılık esas olur, şayet mirasbırakanın atadığı mirasçı yok ise o durumda kanun gereği Devletin yasal mirasçılığı öne çıkar. Kanımızca, bu ihtimaller göz önünde tutulmaksızın, yasal mirasçılığın veya iradi mirasçılığın kural olduğunu söylemek doğru olamaz.

Türk Medeni Kanununun 501. maddesi uyarınca Devlete intikal eden taşınmazlar, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 18/2. maddesinde öngörüldüğü üzere, olağanüstü zamanaşımı ile kazanılmazlar. İşte, yasal mirasçı Devlete kanun gereği geçen tereke arasında yer alan tapulu veya tapusuz taşınmazların, geçerli bir sebep olmaksızın başka kimseler adına oluşturulan yolsuz tescil kaydına dayanarak iyiniyetle kazanımda bulunan üçüncü kişinin kazanımının, korunup veya korunmayacağı sorununu burada karşılamaya çalışacağız.

8 Eren/Yücer Aktürk, s. 21.

9 İmre/Erman, s.13.

10 Eren/Yücer Aktürk, s. 21, dip no 49.

3- Mirasın açılması ve intikali:

Çalışma konumuz dikkate alınarak, mirasçısız ölen kişinin mirasın açılması ve mirası miras hukukuna hakim külli halefiyet ilkesi uyarınca Devlete intikali ile sınırlı olmak üzere açıklamalar yapılacaktır. Esasen, mirasın açılması ve intikali bakımından, yasal mirasçı Devlet ile diğer yasal mirasçılar ve atanmış mirasçılar arasında herhangi bir farklılık da bulunmamaktadır.

Türk Medeni Kanunun 575. maddenin ilk cümlesinde, *"Miras, mirasbırakanın ölümüyle açılır…"* denilmiş, aynı Kanunun 599/1. maddesinde de *"Mirasçılar, mirasbırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kazanırlar…"* vurgusu yapılmıştır. Anılan maddede, miras hukuku bakımından önemli olan iki husus, mirasın açılması ve mirasın kazanılmasına yer verilmiştir. Anılan hükümler karşısında, ayrıntılara girmeden, mirasın açılması ve intikalin ayrı ayrı bölüm başlıkları altında incelenmesi:

3/a- Mirasın açılması:

Türk Medeni Kanunun 575. maddenin ilk cümlesinde, *"Miras, mirasbırakanın ölümüyle açılır…"* denilmiştir. Mirasbırakanın ölümü, mirasın açılması ve miras hukukuna ilişkin hükümlerin uygulanması bakımından bir başlangıçtır. Mirasın açılması için mirasbırakanın ölüm olgusunun gerçekleşmesi veya gaipliğine kara verilmiş olması gerekir. Bu iki olgu ile miras açılır. Gaiplik kararı kesinleşince, gaibin mirası açılır.[11]

Mirasın açılması için herhangi bir işlem yapmaya gerek yoktur. Mirasbırakanın ölüm olgusunun veya mirasçıların belirlenmesine gerek olmaksızın ölüm veya gaibin, gaipliğine karar verilmiş olması ile miras açılır. Bu belirleme, Türk Medeni Kanunun 575. maddesinde, *"Miras, mirasbırakanın ölümüyle açılır…"* denilmiş, aynı Kanunun 576/1. maddesinde de *"Miras, malvarlığının tamamı için mirasbırakanın yerleşim yerinde açılır"* şeklinde hükme bağlanmıştır. Mirasbırakan ölmeden veya gaipliğine karar verilmeden, miras açılmaz.

11 Oğuzman, s. 320; Ayiter/Kılıçoğlu, s. 206; Eren/Yücer Aktürk, s. 399.

Miras, açılmadan önce de mirasçılara intikal etmez. Mirasın açılması ile miras, mirasçılara intikal eder. Mirasbırakanın, hiç mirasçısı olmasa bile, Devlet yasal mirasçı olduğundan miras Devlete kalır.

3/aa- Mirasın açıldığı an:

Mirasın açıldığı anı, mirasbırakanın ölümü ve gaibin, gaipliğine karar verildiği duruma göre belirlemek gerekir. Miras hukukunda, gaibin gaipliğine karar verilmiş olması ölüm olgusunu ifade eder. Ancak, gerçek kişinin ölüm tarihi ile gaibin, gaipliğine karar verilme tarihleri birbirinden farklıdır.

Mirasbırakanın mirasının açıldığı an:

Daha önce açıklandığı üzere, Türk Medeni Kanunun 575. maddenin ilk cümlesinde; *"Miras, mirasbırakanın ölümüyle açılır…"* şeklinde ifade edilmiştir. Mirasın, mirasbırakanın ölümü ile açıldığı TMK'nun 599. maddesinde de tekrar edilmiştir. Hemen belirtelim ki, gerek Devletin yasal mirasçılığı gerekse atanma mirasçılığında miras, mirasbırakanın ölüm anında açılır. Benzer bir ifade ile mirasın açılması anı ile mirasçılara intikali bakımından Devlet ile diğer yasal ve atanmış mirasçılar arasında herhangi bir ayırım bulunmamaktadır. Tüm mirasçılar için miras, mirasbırakanın ölüm anında açılır.

Mirasın açılması ve kazanılmasında, mirasın açıldığı an bir çok bakımlardan önem arz eder. Oğuzman'dan alıntı yapmak suretiyle mirasın açıldığı anın önemi; *"Kimlerin intikale nail olacağı bu ana göre tayin edileceği gibi, gerek tasarruf nisabının hesabı için terekede yer alan haklar ve borçlar, gerek terekeye ilave edilecek ve çıkarılacak unsurlar intikal anındaki değerleri ile nazara alınır…"*[12]

Mirasın açıldığı an, yani mirasbırakanın ölüm tarihinin tespiti TMK'nun 28 ve devamı maddeleri ile 1587 sayılı Nüfus Kanununun hükümleri uyarınca belirlenmesi gerekir. Tüzel kişiler, mirasbırakan olmadıklarından, onların ölüm anı da söz konusu olamaz.

12 Oğuzman, s. 304-305.

Gaibin mirasının açıldığı an:

Gaibin mirası, gaiplik kararının kesinleşmesi ile açılır.[13] Gaibin mirasının açılması, TMK'nun 31. maddesine göre, bir kimse, ölümüne kesin gözle bakılmayı gerektiren durumlar içinde kayıp olursa, cesedi bulunmamış olsa bile gerçekten ölmüş sayılır. Bu maddede ölüm karinesine yer verilmiştir. Anılan maddede hüküm altına alındığı üzere, ölüm karinesi içinde kayıp olan kimse ölmüş sayılır ve mirası açılır. Aynı Kanunun 35. maddesine göre gaiplik kararı kesinleşince, aynen gaibin ölümü ispatlanmış gibi kullanılır. Bu hükümle ifade edilmek istenilen husus, gaiplik kararı ile gaibin mirası açılır. Ancak, gaiplik kararı geçmişe etkili hukuki sonuç doğuran bir karardır. Sözü edilen maddenin ikinci fıkrasında da gaiplik kararı, ölüm tehlikesinin gerçekleştiği veya son haberin alındığı günden başlayarak hüküm doğurur. TMK'nun 35. maddesine göre, gaibin mirası, ölüm tehlikesinin gerçekleştiği veya son haber alınma gününde açılmış sayılır. Gerçek kişinin ölüm anı ile gaibin ölümüne ilişkin kararın hüküm doğurduğu an, dolayısı ile gaibin ölüm anı birbirinden farklı olmaktadır. Tekrar belirtelim, gaibin mirasının açılması anı, ölüm tehlikesinin gerçekleştiği veya son haber alma gününde açılmış sayılır. Açıklandığı gibi, gaiplik kararının verilmesini gerektiren sebeplere göre de gaibin mirasın açıldığı an değişik olmaktadır. Kimlerin mirasta hak sahibi olacakları, bu tarihlere göre belirlenir.[14]

3/bb- Mirasın açıldığı yer:

Mirasın açıldığı yer, mirasbırakanın yerleşim yerdir. Türk Medeni Kanununun *"Açılma yeri ve yetkili mahkeme"* başlıklı 576/1 maddesinde mirasın açılma yeri, aynı maddenin ikinci fıkrasında da, mirasa ilişkin davalara bakacak mahkemenin yetkisi hüküm altına alınmıştır. Bu madde şöyledir; "*Miras, malvarlığının tamamı için mirasbırakanın yerleşim yerinde açılır.- Mirasbırakanın tasarruflarının iptali veya tenkisi, mirasın paylaştırılması ve miras sebebiyle istihka-*

13 Oğuzman, s. 320.

14 Oğuzman, s. 320.

ka davaları bu yerleşim yeri mahkemesinde görülür." Hemen belirtelim ki, bu maddede geçen *"yerleşim yeri"* tabiri, yürürlükten kaldırılan ÖMK'nun 19. maddesinde geçen *"ikametgah"* sözcüğünü karşılamaktadır. Yerleşim yeri, Türk Medeni Kanunun 19-22 maddelerinde düzenlenmiştir.

3/b- Mirasın Devlete intikali:

Mirasın intikaline ilişkin Türk Medeni Kanununun 599/1. maddesine göre, mirasbırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak kanun gereği doğrudan doğruya mirasçılara intikal eder. Gaibin, gaipliğine karar verilmesi de ölüm gibi hukuki sonuç doğurur. Devletin yasal mirasçı olması halinde de mirasçısız ölen kişinin veya mirasçısız gaibin, gaiplik kararının kesinleşmesi ile mirası Devlete intikal eder. Ancak mirasın yasal mirasçı Devlete intikalinde ortaya çıkan sorun, mirasçı bırakmadan ölen veya gaipliğine karar verilmiş kişini yasal mirasçı Devlete geçen taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanma yasağına rağmen, bu taşınmazların herhangi bir yoldan başka kimseler adına yolsuz olarak oluşturulan tapu kaydına dayanarak iyiniyetle kazanımda bulunan üçüncü kişinin, kazanımının korunup korunamayacağı sorunudur. Sorunu bu bağlamda değerlendirmek gerekir.

Yukarıda da temas edildiği üzere, çalışma konumuz dikkate alınarak, mirasçısız ölen kişinin mirasının, miras hukukuna hakim külli halefiyet ilkesi uyarınca, mirasın Devlete intikali ile sınırlı olmak üzere açıklamalar yapılacaktır.

Devlet, mirası kanun gereğince doğrudan doğruya kazanır. Mirasın açılması ile herhangi bir işlem yapılmasına gerek olmaksızın Devlet, mirası, kendiliğinden ve doğrudan doğruya kazanır. Açıklanan şekilde, TMK'nun 599. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, mirasçılar, mirasbırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanundan öngörülen ayrık durumlar saklı kalmak üzere mirasçılar, mirasbırakanın ayni haklarını, alacaklarını, diğer malvarlığı haklarını, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetliklerini doğrudan doğruya kazanırlar. Anılan maddede açıkça hüküm altına alındığı üzere, mirasın açılması ile mirasbırakanın malvarlığı (terekesi) bütün aktif ve pasifi ile Devlete geçer. Konumuz bakı-

mından da, mirasın açılması ile mirasçısız ölen kişinin mirası da aktif ve pasifi ile yasal mirasçı Devlete intikal eder. Ancak, Devlet mirasçısız ölen kişinin borçlarından sorumluluğu sınırlıdır. TMK'nun 631/2. maddesine göre. Devlet, sulh hâkimince deftere yazılan borçlardan sadece miras yoluyla edindiği değerler ölçüsünde sorumludur.

Hukuk sistemimizde tescil ilkesi benimsenmiştir. Tescil yapılmadan ayni bir hak varlık kazanmaz ve başkasına devredilmez. Tescil ilkesinin bu şekline, mutlak tescil ilkesi denilmektedir. Sağlar arasındaki devir ve temlik işlemlerinde, kural olarak tapulu taşınmazların mülkiyetinin Türk Medeni Kanunun 705. maddesi uyarınca tescil ile taşınır mallar ile satış ve mülkiyetin devri bakımından taşınır sayılan tapusuz taşınmazların, mülkiyetinin devri/intikalinde de aynı Kanunun 763. maddesi uyarınca satış ve zilyetliğinin devri ile geçeceği hüküm altına alınmıştır. Ancak, miras hukukunda, mirasın intikali değişiklik göstermektedir. Miras hukukunda geçerli olan külli halefiyet ilkesi gereğince, mirasın açılması ile taşınırlar teslim, tapulu taşınmazlar da tescil edilmeden mülkiyetleri mirasçılar tarafından kazanılır. Çalışmamız yönünden, taşınır mallar yasal mirasçı Devlete teslim edilmeden, tapulu taşınmazlar da tescil edilmeden mülkiyeti yasal mirasçı Devlete intikal eder. Tescilsiz kazanma hali, mirasın intikalinde görülmektedir Doktrinde, tescilsiz kazanma halleri nedeniyle, tescil ilkesinin mutlak olmayıp, nispi nitelikte olduğu ifade edilmiştir.[15]

Tapulu taşınmazların, tescilsiz kazanma ilkesi, TMK'nun 705/2. maddesinde de tekrar edilmiştir. İşte, miras sebebi ile Devlete intikal eden, tapusuz taşınmazlar teslim edilmeden, tapulu taşınmazlarında tapuda intikali yapılmadan ve 3402 sayılı Kadastro Kanunun 18/2. maddesinde öngörülen kazanma yasağı dikkate alınmadan, başka kimseler tarafından tapusuz taşınmazlar tescil, tapulu taşınmazların da tapu kayıtlarının iptali ile yolsuz olarak tapu kütüğüne tescili ve ondandan sonra da devir ve temlikleri yapılmaktadır. Cevabını aradığımız sorun da bu şekilde ortaya çıkmaktadır.

15 Oğuzman, Kemal/Seliçi, Özer/Oktay Özdemir, Sabiha: Eşya Hukuku, İstanbul 2006, s. 133; Ertaş, Şeref: Eşya Hukuku, Ankara 2008, s. 134.

Gerçek kişinin ölüm anı ile gaibin ölümüne ilişkin gaiplik kararının hüküm doğurduğu an, dolaysı ile gaibin ölüm anı, mirasın açıldığı tarih ile gerçek kişinin ölüm anı, mirasın açıldığı tarihler birbirinden farklıdır. Bu nedenle mirasçısız terekenin Devlete intikal tarihini, gerçek kişi ve gaipliğine karar verilen kişi bakımından ayrı ayrı incelenmelidir.

Gerçek kişinin (insanın) mirasının Devlete intikali:

Ölüm, gerçek kişiler (insanlar) içindir. Türk Medeni Kanunun 575. maddenin ilk cümlesinde, mirasın açılması; *"Miras, mirasbırakanın ölümüyle açılır…"* denilmiş, aynı Kanunun 599/1. maddesinde de, *"Mirasçılar, mirasbırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kazanırlar.- Kanundan öngörülen ayrık durumlar saklı kalmak üzere mirasçılar, mirasbırakanın ayni haklarını, alacaklarını, diğer malvarlığı haklarını, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetliklerini doğrudan doğruya kazanırlar ve mirasbırakanın borçlarından kişisel olarak sorumlu olurlar…"* vurgusu yapılmıştır. Anılan maddeler dikkate alındığında, hiçbir açıklamayı gerektirmeyecek şekilde ayrıntılı olarak belirtildiği üzere, mirasbırakana ait ayni haklar, alacaklar, diğer malvarlığı hakları, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetlik ve borçları mirasçılarına, intikal eder. Sözü edilen maddede, mirasbırakanın mirasçılara intikal eden malvarlıkları genel olarak belirtilmiştir.

Mirasın açılması ve kazanılması bakımından yasal mirasçı ve iradi/atanma yoluyla mirasçılık sıfatını kazanan Devlet ile diğer yasal mirasçılar ve iradi mirasçılar arasında her hangi bir fark bulunmamaktadır.

Gaibin mirasının Devlete intikali:

Yukarıda açıklandığı üzere, kural olarak miras, mirasbırakanın ölümü ile açılır ve intikal eder. Gaiplik kararı da ölüm olgusu gibi, gerçek kişiliğe sona erdiren sebeplerden birisidir[16]. Mirasın, ölümle açılması ve intikali kuralının istisnası, Türk Medeni Kanunun 584-588. maddelerinde düzenlenen, bir kimsenin gaipliği hakkında mahkeme tarafından karar verilmiş olmasıdır.[17]

16 Eren/Yücer Aktürk, s. 401.

17 İmre, s. 47; Oğuzman, s. 319.

Gaipliğine karar verilen kişi/gaip, ölmüş sayılarak mirasbırakan durumuna düşer. Gaipliğine karar verilmekle, gaibin mal varlığı ölmüş gibi mirasçılarına intikal eder.[18] TMK'nun 35. maddesine göre gaiplik kararı kesinleşince, aynen gaibin ölümü ispatlanmış gibi kullanılır. Bu hükümle ifade edilmek istenilen husus, gaiplik kararı ile gaibin mirası açılır. Ancak, gaiplik kararı geçmişe etkili hukuki sonuç doğuran bir karardır. Sözü edilen maddenin ikinci fıkrasında gaiplik kararı, ölüm tehlikesinin gerçekleştiği veya son haberin alındığı günden başlayarak hüküm doğurur. Yani gaibin mirası, ölüm tehlikesinin gerçekleştiği veya son haber alınma gününde açılmış sayılır. Gerçek kişinin ölüm anı ile gaibin ölümüne ilişkin kararın hüküm doğurduğu an, dolayısı ile gaibin ölüm anı birbirinden farklıdır. Gaibin mirasının açılması anı, ölüm tehlikesinin gerçekleştiği veya son haber alma gününde açılmış sayılır. Kimlerin mirasta hak sahibi olacakları, bu tarihe göre belirlenir.[19]

Gaibin, yasal ve atanmış mirasçısı yok ise mirası, son yasal mirasçı olan Devlete intikal eder. Devletin mirasçılığı bakımından da gaiplik, ölüm ile aynı sonucu doğurur.

Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkındaki Kanununda Yer Alan Düzenleme:

Mirasçı bırakmadan Türkiye'de ölen yabancının mirasının intikali sorunu, Devletler Hususi Hukukuna ilişkin bir sorundur. Türkiye'de, mirasçı bırakmadan ölen yabancı kişinin mirasının intikalin, 12.12.2007 tarihinde yürürlüğe giren 5718 sayılı Milletler Arası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkındaki Kanununda yer verilmiştir. Anılan Kanunun kapsam başlıklı 1. maddesinde, *"Yabancılık unsuru taşıyan özel hukuka ilişkin işlem ve ilişkilerde uygulanacak hukuk….bu kanununla düzenlenmiştir…"* denilmiştir. Bir kişinin ölümü ile ortaya çıkan sorunlar da özel hukuk ilişkileri olduğun göre, yabancı kişinin mirasçı bırakmadan ölümü halinde mirasına ilişkin sorunların Türk Hukukuna göre çözümlenmesi gerekir. Sözü edilen maddede öngörül-

18 İmre, s.47.

19 Oğuzman, s. 320.

düğü üzere, Türkiye'de ölen, mirası açılan bir yabancının mirasından kaynaklanan uyuşmazlıklara Türk Hukuku uygulanacaktır. Ayrıca belirtelim ki, yabancı hukukun uygulanmasında gözetilecek kurallar, aynı Kanunun 2. maddesinde hüküm altına alınmışlardır.

Hukuk sistemimizde, mirasçı bırakmadan ölen kişinin mallarının Devlete geçişini düzenleyen TMK'nun 501. maddesindeki kuralın bir benzeri, yürürlükten kaldırılan, 2675 sayılı Milletler Arası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkındaki Kanunun 22. maddesinin 3. fıkrasında ve bu Kanunun yerine yürürlüğe konulan aynı ismi taşıyan 5718 sayılı Kanunun 20/3 maddesinde de tekrar edilmiştir. Anılan maddenin 1. fıkrasında: *"Miras, ölenin milli hukukuna tabidir. Türkiye'de bulunan taşınmazlar hakkında Türk hukuk uygulanır"* denilmiş, mirasçı bırakmadan ölen yabancının mirasının Devlete geçişi de aynı Kanunun 20/3 maddesinde hüküm altına alınmıştır. Bu madde, *"...Türkiye'de bulunan mirasçısız tereke, Devlete kalır"* şeklindedir. Anılan maddedeki terekeden kasıt, ölen kimsenin mal varlığını, yani malları, hak, alacak ve borçları anlaşılır. Terekeye, mirasçısız ölen yabancının ölen kimsenin mal varlığını, yani malları, hak, alacak ve borçları anlaşılır. Ölen kimsenin mal varlığını, yani malları, hak, alacak ve borçları anlaşılır. Taşınmaz malları da buna dahildir. Her iki maddeden açıkça anlaşıldığı üzere, mirasçı bırakmadan Türkiye'de ölen yabancı kişinin Türkiye'deki mirası Türk Devletine intikal eder. Bu nitelikteki bir mirasın/terekenin Devlete geçiş şekli kanun gereği olmaktadır.

Mirasçı bırakmaksızın ölen kişinin mirasının Devlete intikal edeceği kuralının istisnasına 27.5.1983 tarih ve 2828 sayılı Sosyal Hizmetler Ve Çocuk Esirgeme Kurumu Kanunun 28. maddesinde yer verilmiştir.[20] Anılan maddeye göre, Sosyal Hizmetler Kurumuna bağlı kuruluşlarda bakılmakta iken mirasçı bırakmaksızın ölen kimselerin mirasının Kuruma geçeceği hüküm altına alınmıştır. Mirasın, kuruma

20 Madde 28. "Kuruma bağlı kuruluşlarda bakılmakta iken mirasçı bırakmaksızın ölen kimselerin mirası Kuruma geçer. Kurum terekenin borcundan ancak kendisine geçen mallar ölçüsünde sorumlu olur."

geçişi ve tereke borçlarından sorumluk bakımından sözü edilen bu hüküm, Türk Medeni Kanununun bu konulara ilişkin hükümlerin tekrarı niteliğindedir. Mirasçı bırakmaksızın Sosyal Hizmetler Kurumuna bağlı kuruluşlarda ölen kişinin terekesi kanun gereği Kuruma intikal eder. Mirasın, kuruma intikali külli halefiyet ilkesi uyarınca kendiliğinde gerçekleşir. Kurum, terekenin borcundan kendisine geçen mallar ölçüsünde sorumludur.

Mirasın, diğer yasal ve atanmış mirasçılara intikalinde olduğu gibi, yasal mirasçı Devlete intikalinde de külli halefiyet ilkesi intikal sonucu gerçekleşmektedir.[21] Miras hukukundaki önemi nedeniyle:

Külli halefiyet ilkesi:

Halefiyet, külli ve cüz'i olmak üzere iki türlüdür. Mirasın intikalinde külli halefiyet asıldır, kuraldır. Cüz'i intikal, hayatta olanlar arasında yapılan bir muamelelerde söz konusu olur. Bu nedenle, mirasın gerek yasal gerek atanmış mirasçılara intikalinde cüz'i halefiyet olmaz. Külli halefiyet ile cüz'i halefiyet birbirinden farklıdır.

Külli halefiyet ilkesine kavram olarak Türk Medeni Kanununda açıkça yer verilmemiştir. Türk Medeni Kanunun 559/1. maddesinde, *"Mirasçılar, mirasbırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak kanun gereğince kazanırlar."* Sözü edilen maddede ifade edildiği gibi, mirasın açılması ile mirasbırakana ait malvarlığı aktif ve pasifi ile bir bütün olarak mirasçılara intikal eder. Mirasbırakana ait bütün mallar, gerek eşya, alacak ve haklar gerek borçlar mirasbırakanın ölümü ile mirasçılara/yasal mirasçı Devlete geçer. Yasal veya atanmış mirasçı Devlet, külli haleftir.

Yukarıda kısaca temas edildiği üzere, mirasın intikalinde, tapulu taşınmazlar tapuya tescil, taşınırlar teslim edilmeden, alacaklar da temlik edilmeden mirasbırakanın ölümü ile mirasçılara geçer. Halbuki TMK'nun 705/1. maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescil ile olur Mülkiyet hakkının tescilsiz kazanılmasına ilişkin aynı

21 Eren/Yücer Aktürk, s. 440.

maddenin ikinci fıkrasında da *"miras"* halinde mülkiyet tescilden önce kazanılır. Taşınır mülkiyetinin kazanılmasına ilişkin 763. maddede de taşınır mülkiyetinin zilyetliğinin devri ile geçekleşeceği hüküm altına alınmıştır.

Mirasın intikalinde asıl olan külli halefiyettir. Hem yasal hem de atanmış mirasçılar için geçerli olan külli halefiyet ilkesidir. Devlet yasal veya atanmış mirasçı olduğu hallerde külli haleftir. Medeni Kanunumuz mirasın, mirasçılara geçişinde, "külli halefiyet/intikal ilkesini" kabul etmiştir. Mirasın açıldığı anda her hangi bir işlem yapmaya gerek kalmaksızın tereke aktifi ve pasifi ile bir bütün olarak kanunun gereği kendiliğinden mirasçılara intikal eder. Atanmış mirasçılarda, mirasbırakanın ölümü ile mirası kazanırlar. Genellikle tereke, yasal mirasçıların fiili hakimiyetinde bulunduğu için[22] TMK'nun 699/3. maddesi uyarınca, atanmış mirasçılara düşen mirası yasal mirasçılar onlara (atanmış mirasçılara) zilyetlik hükümleri uyarınca teslim etmekle yükümlüdürler. Bu hükmün yazılışından, atanmış mirasçıya mirasın teslimi, mirasın kazanılması şeklinde anlaşılmamalıdır.

Külli halefiyette terekenin tümünün aktif ve pasifi ile intikali söz konusudur. Mirasbırakanın, tüm malvarlığı ile borçları mirasçılara intikal eder.[23] Ancak, Devletin diğer mirasçılardan farkı, Türk Medeni Kanununu 631/2. maddesi uyarınca mirasbırakanın borçlarından deftere yazılan borçlarından sadece intikal eden tereke mallarının değerleri ölçüsünde sorumlu olmasıdır. Halbuki, diğer yasal mirasçılar kendi kişisel varlıkları ile de sorumludurlar.

Açıklamaya çalışıldığı üzere, külli halefiyet ilkesi, mirasın intikalinde/kazanılmasında görülen bir ilkedir. Aşağıdaki açıklamalarımızda inceleme konumuz Devletin yasal mirasçılığı dikkate alınarak, "mirasçı" sözcüğü yerine, yasal mirasçı "Devlet" sözcüğü kullanılmıştır. Bu ilkeye göre:

22 Oğuzman, s. 337, dipnot 84.

23 Ayiter/Kılıçoğlu, s. 40.

Devlet, mirası bir bütün olarak, kanun gereği kazanır:

Mirasın kazanılması başlığını taşıyan TMK'nun 599/1. maddesinde iki ilke hüküm altına alınmıştır. Sözü edilen fıkra hükmü: *"Mirasçılar, mirasbırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kazanırlar…"* Bu fıkrada iki ilkeye yer verilmiştir. Öngörülen ilkelerden biri, mirasçılar mirası bir bütün olarak kazanmalarına ilişkindir. Mirasın bir bütün olarak kazanılması ve kapsamı TMK'nun 599 maddenin ikinci fıkrasında hüküm altına alınmıştır. Mirasın açılması ile mirasbırakana ait mal varlığı bütün aktif ve pasifi ile mirasçılara intikal eder. Mirasın intikalinde, külli halefiyet ilkesi hakimdir. Devletin, yasal veya atanmış mirasçı olması hallerinde de mirasbırakanın ölümü veya gaipliğine karar verilmesi hallerinde, mirası sözü edilen ilke uyarınca Devlete intikal eder.

Devlet, mirası doğrudan doğruya kazanır:

TMK'nun 599. maddesinin ikinci fıkrasında, kanundan öngörülen ayrık durumlar saklı kalmak üzere mirasçılar, mirasbırakanın ayni haklarını, alacaklarını, diğer malvarlığı haklarını, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetliklerini doğrudan doğruya kazanırlar. Sözü edilen madde; *"…Kanundan öngörülen ayrık durumlar saklı kalmak üzere mirasçılar, mirasbırakanın ayni haklarını, alacaklarını, diğer malvarlığı haklarını, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetliklerini doğrudan doğruya kazanırlar ve mirasbırakanın borçlarından kişisel olarak sorumlu olurlar…"* Anılan maddede açıkça hüküm altına alındığı üzere, mirasın açılması ile mirasbırakanın malvarlığı (terekesi) bütün aktif ve pasifi ile mirasçılarına geçer. Mirasın, mirasçılara geçişi doktrinde de anılan maddede hüküm altına alındığı üzere ifade edilmiştir. "Mirasın intikali ile müteveffaya ait mamelekin, bunun ölümü ile külli halef mirasçılarına geçmesi, bunlar tarafından iktisap edilmesi anlaşılır. Burada külli bir intikal vardır. Tereke bir bütün olarak, tekmil aktif ve pasifi ile birlikte mirasçılara intikal eder. Bunun yanında, daha evvel de belirtmiş olduğumuz gibi, lehine muayyen mal vasiyet edilen şahıslar (musalehler) hakkında cereyan eden cüz'i intikal veya münfe-

rit intikal vardır".[24] Anılan hüküm uyarınca, mirasın açılması ile mirasbırakana ait mal varlığı bütün aktif ve pasifi ile mirasçılara intikal eder. Mirasın bu şekilde mirasçılara intikali külli halefiyet esasına dayanan bir intikaldir. Bu hükümle, mirasbırakana ait taşınır, taşınmaz, alacaklar ve diğer mal varlıkları ifade edilmiştir. Mirasçıların, mirası bir bütün olarak kazanmaları, bütünlük kuralının gereğidir. Mirası reddetmeyen mirasçı, terekeyi aktif ve pasifi ile yani alacak ve borçları ile kazanır. Halefiyet, mirasbırakanın, şahsına sıkı sıkıya bağlı olan haklar dışında sahip olduğu malvarlığının aktif ve pasifi ile mirasçılarına intikal etmesidir.

Eşya hukukunun, sağlar arasındaki devir ve temlik işlemleri, kural olarak taşınır mallar ile satış ve mülkiyetin devri bakımından taşınır sayılan tapusuz taşınmazların da mülkiyetinin devri/intikali TMK'nun 763. maddesi uyarınca satış ve zilyetliğinin devri ile tapulu taşınmazların da mülkiyetinin aynı Kanunun 705. maddesi uyarınca tescil ile geçeceği hüküm altına alınmıştır. Miras hukukunda geçerli olan külli halefiyet ilkesi gereğince. Taşınırların zilyetliğinin devrine, tapulu taşınmazlarında tescili yapılmadan mirasın açılması ile taşınırlar teslim edilmeden, tapulu taşınmazlar da tescil edilmeden mülkiyetleri mirasçılar tarafından kazanılır. Tapulu taşınmazların, tescilsiz kazanma ilkesi, TMK'nun 705/2. maddesinde de tekrar edilmiştir.

Atanmış mirasçılar da mirasbırakanın ölümü ile mirası kazanırlar. Ancak, TMK'nun 599 maddenin üçüncü fıkrasına göre, yasal mirasçılar, atanmış mirasçılara düşen mirası onlara zilyetlik hükümleri uyarınca teslim etmekle yükümlüdürler.

Devlet, mirasbırakanın borçlarından sorumluluğu, sınırlı bir sorumluluktur.

Türk Medeni Kanunun 631. Maddesine göre, Devlet, mirasbırakanın deftere yazılan borçlarından sadece miras yoluyla edindiği değerler ölçüsünde sorumludur. Halbuki, mirasçılar, mirasbırakanın borçlarından kişisel olarak ve müteselsilen sorumludurlar: Mirasçılar,

24 İmre, s. 454.

mirasbırakanın borçlarından müteselsilen ve kişisel olarak sorumlu olmaları TMK'nun 599/2, 641 ve 681/1. maddelerinde hükme bağlanmıştır. Külli halefiyet ilkesini içeren TMK'nun 599/1. maddesinde, *"Kanununda öngörülen ayrık durumlar saklı kalmak üzere mirasçılar…mirasbırakanın, borçlarından kişisel olarak sorumlu olurlar."* Denilmiş 641/2. maddesinde de, mirasçıların müteselsil sorumluluğu tekrar edilmiştir. Müteselsil sorumluğun gereği olarak da tereke alacaklısı, istemini, ister bir mirasçıya ister tüm mirasçılara karşı ileri sürerek, alacağını elde edebilir.[25]

Yasal mirasçı Devlet, tereke malları üzerinde, tek kişi mülkiyetine sahiptir:

Devletin yasal mirasçı olması halinde, elbirliği mülkiyetinde söz edilemez. Elbirliği mülkiyetinde, TMK'nun 701 ve devamı maddelerinde belirtildiği üzere, birden ziyade ortağın/mirasçının bulunması gerekir. Devlete birlikte, yasal veya atanmış mirasçının olması halinde Devletin yasal mirasçılığı bahis konusu olamaz.

Halbuki, mirasçılar, tereke malları üzerinde elbirliği mülkiyet şeklinde malik olurlar. Elbirliği mülkiyetini tanımlayan TMK'nın 701. maddesinde; *"Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısı ile mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir.-Elbirliği mülkiyetinde ortakları belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır."* denilmiştir. Sözü edilen hüküm karşısında, mirasçıların tereke/miras malları üzerindeki mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir.

Elbirliği mülkiyet ilkesi terekenin pasifinde söz konusu değildir. Mirasçılar, mirasbırakanın borçlarından müteselsilen ve kişisel olarak sorumlu olurlar.

4- İyiniyetle kazanma sorunu:

Çalışmamızın konusu olması nedeniyle sorunu tekrar ederek açıklamalarımızı devam ettirelim. Miras sebebi ile yasal mirasçı Dev-

25 Eren/Yücer Aktürk, s. 444.

lete intikal eden taşınmazların başka kimseler adına oluşturulan tapu kaydına dayanarak iyiniyetle kazanımda bulunan kişinin, kazanımı korunacak mı?

Türk Medeni Kanununu 50. maddesi uyarınca Devlete intikal eden taşınmazların, başka kimseler adına herhangi bir yoldan oluşturulan yolsuz tapu kaydına dayanarak iyiniyetli kişinin kazanımın korunacağı veya korunamayacağı hakkında bir hüküm bulunmamaktadır.

Doktrinde, tapu kütüğündeki tescile dayanarak iyiniyetle hak sahibi olanların korunup korunamayacaklarının tartışmalı olduğu ileri sürülmüştür.[26] Eren/Yücer Aktürk; "…iptal edilen mirasçılık belgesine dayanarak taşınmaz üzerinde iyiniyetle hak sahibi olan kişinin, bu hakkının TMK'nun m. 1023 gereği korunması gerektiği kabul edilmelidir. Taşınırlarda ise, bu durumda TMK'nun m. 998'in şartları mevcutsa, iyiniyetle kişinin hakkı korunmalıdır"[27] şeklinde açıklamada bulunmuşlardır.

Uygulamaya gelince; kanunlar uyarınca Devlete intikal eden taşınmazların üçüncü kişiler adına oluşan tapu sicilindeki yolsuz tescile dayanarak iyiniyetle mülkiyet hakkını kazanan kişinin, kazanımının TMK'nun 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanıp yararlanmayacağı ilişkin Yargıtay kararlarına ulaşılmamıştır. Çalışmamızın konusu olan, kanunlar uyarınca Devlete intikal eden taşınmazların üçüncü kişiler adına oluşan tapu sicilindeki yolsuz tescile dayanarak iyiniyetle mülkiyet hakkının kazanımı özel bir durumdur. Bu nedenle TMK'nun 1023. maddesinin genel olarak uygulamasına ilişkin kararlar, konumuz bakımından örnek ve emsal kararlar niteliğinde olamazlar. Çalışmamızın dışında kalan, özel mülkiyet konusu taşınmazların tapu kaydına dayanılarak iyiniyetli kimsenin kazanımının korunacağı hususunda duraksamamak gerekir. Bu sorunun iyiniyetle kazanmanın koşullarını irdelemek suretiyle cevaplandırmak gerekir.

26 Oğuzman, s. 335, dip not 75a.

27 Eren/Yücer Aktürk, s. 439-440.

4/a- İyiniyetle kazanmanın koşulları:

Yukarıda değişik vesilelerle ifade edildiği üzere, mirasçısız ölen bir kişinin, Devlete intikal eden tapusuz ve tapulu taşınmazların, geçerli bir hukuki sebep olmaksızın herhangi bir yoldan hak sahibi olmayan üçüncü bir kişi (ilk el) adına tescili, yolsuz tescil olup, oluşturulan tapu kaydı hukuken geçersizdir. Ancak, yolsuz olarak oluşturulan tapu kütüğündeki tescile dayanarak iyiniyetle kazanımda bulun üçüncü kişi Türk Medeni Kanunun 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanacak mı?

TMK'nun 1023. maddesinde, tapu kütüğüne dayanarak iyiniyetle ayni hak kazanılması için gerek taşınmazın niteliği gerekse sicilin oluşması bakımından herhangi bir açıklık bulunmamaktadır. 3402 sayılı KK'nun 18/2. maddesi sadece kazanma yasağını öngörmüştür. Anılan maddeye göre, kamu mallarının, kanunen takyitli taşınmazlardan olan vakıf taşınmazları, kültür ve tabiat varlıklarını koruma alanları, askeri yasak ve güvenlik bölgeleri kapsamında olan taşınmazlar ile kanunlar uyarınca kaçak ve yitik kişilerden, Mübadil Rumlardan, Osmanlı Hanedanından kalan taşınmazlar ile batıya nakledilen kişilere ait taşınmazların ve miras sebebi ile Devlete kalan taşınmazların olağanüstü zamanaşımı ile kazanılamazlar.

Tapu sicilinin açıklık/aleniyet ilkesi ve güven ilkesi nedeniyle, tapu sicilindeki kayda dayanarak kazanımda bulunan kişinin sicilin oluşumuna ilişkin önceki tesis ve tedavül kayıtlarını ve dayanaklarını tetkik etmek zorunluluğu da bulunmamaktadır.

Özel mülkiyet konusu tapusuz ve tapulu taşınmazların, TMK'nun 713. maddesinin bir ve ikinci fıkraları ile 3402 sayılı KK'nun 14. maddesinde yazılı koşullar altında tasarruf edilmeleri halinde kazanılmaları mümkündür. Miras sebebi ile Devlete intikal eden gerek tapulu gerekse tapusuz taşınmazlar da öncesi itibarı ile özel mülkiyet konusu ve kazanılmaya elverişli yerlerdir. Ancak, 3402 sayılı Kadastro Kanunun 18/2. maddesinde öngörülen kazanma yasağı nedeniyle bu taşınmazlar olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamazlar. Mirasçısız kişinin ölümü ile tapulu, tapusuz taşınmazları ka-

nunu icabı kendiliğinden Devlete intikal edeceğinden, üçüncü kişilerin bu taşınmazlar üzerinde sürdürdükleri kazanmayı sağlayan zilyetlik kesilir. O tarihten sonra sürdürülen zilyetlik kazanma bakımından hukuken bir değer taşımaz. Ancak, mirasçısı olmayan bir kişinin tapusuz veya tapulu taşınmazını, mirasının açıldığı ve mirasının Devlete intikal ettiği tarihe kadar koşullarına uygun olarak tasarruf edilen ve üzerinde mülkiyet hakkı gerçekleşmiş olan bu taşınmazlar, kazanma yasağı kapsamına girmezler. Kazanılmış mülkiyet hakkının tanınması ve korunması gerekir.

Daha önce de açıklandığı üzere, miras sebebi ile Devlete intikal eden bu taşınmalar geçerli olmayan bir şekilde başka kimseler adına tescil edilmek sureti ile sicil oluşturmakta ve bu sicil üzerinden temlik işlemleri yapılmaktadır. Devlete miras sebebi ile intikal eden taşınmazların geçerli bir sebep olmaksızın herhangi bir yoldan başkası adına tescili, yolsuz tescildir. Yolsuz bir tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan kişinin kazanımının TMK'nun 1023. maddesi uyarınca korunması için öngörülen koşullar bulunmalıdır.

TMK'nun 1023. maddesinde; *"Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka ayni hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur"* şeklinde hükme bağlanmış, aynı ilke tamamlayıcı niteliğindeki *1024*. madde de, *"Bir ayni hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz"* vurgusu yapılmıştır. Anılan maddelerinin ortak düzenlemesine göre, iyiniyetle kazanma koşulları; yolsuz bir tescilin, üçüncü kişinin iyiniyetli olması ve mülkiyet veya başka bir ayni hakkın kazanılmış olmasıdır. Bu koşullardan herhangi birisinin olmaması halinde, kazanımda bulunan üçüncü kişi TMK'nun 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanamaz.

a- Yolsuz bir tescilin bulunması:

Hukuk sistemimizde, taşınmazlar üzerindeki ayni hakların kurulması ve sona erdirilmesinde tescil ilkesi benimsenmiştir. Kural olarak ayni haklar tescil ile doğarlar ve sıralarını alırlar. Tescilin olumlu

hükmü olarak adlandırılan bu ilke, TMK'nun 705. maddesinde, *"Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescile olur."* şeklinde ifade edilmiş ve aynı Kanunun 1022. maddesinde de, *"Ayni haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini de sicile göre alır."* vurgusu yapılmıştır. Tapu kütüğünde mevcut olan bir tescil, maddi hukuk bakımından geçerli bir ayni hakkın varlığını gösterir. Tapu kütüğündeki tescilin gösterdiği bir ayni hak, kütükteki hak sahibi olarak gözüken kişiden iyiniyetle devralan üçüncü kişinin kazanımı korunur. Bu kişilere karşı tescilin geçerli olmadığı, yolsuz bir tescil olduğu ileri sürülemez. Tapu kütüğünden doğan hak karinesi bu kişiler bakımından kesin karine mahiyetindedir; çürütülmesi yoluna gidilemez.[28]

Mülkiyet hakkının tescil kazanılır ilkesini iki istisnası var. Her iki istisna da çalışmamızla ilgilidirler.

Bu istisnalardan biri; tescilsiz kazanma hallerini düzenleyen TMK'nun 705. maddesinin ikinci fıkrasında yer verilmiştir. Anılan maddeye göre, *"Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescile olur."* denilmiş, ikinci fıkrasında da tescilsiz kazanma halleri belirtilmiştir. Bu hallerden biri de miras yolu ile intikal halidir. Aynı Kanunun 1022. maddesinde de *"Ayni haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini de sicile göre alır."* vurgusu yapılmıştır. Anılan hükümler uyarınca mirasın, mirasçılara intikali, tapu sicilindeki tescilden önce kanunun gereği olmaktadır. Bu nedenle, mirasın, mirasçılar tarafından tescilsiz kazanılması, tescil ilkesin istisnai hallerinden biridir.

Tescilsiz kazanma hallerinde, tescilden önce kazanılan haklar açısından tescil tarihi değil, hakkın doğduğu tarih esas alınır.[29] Mirasın intikaline ilişkin aynı Kanunun 599/1. maddesinde de mirasbırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak kanun gereği doğrudan doğruya mirasçılara intikal eder. Devletin yasal mirasçı olması halinde de mirasın açılması ile miras Devlete intikal eder.

28 Akipek, Jale/Akıntürk/Turgut Akıntürk: Eşya Hukuku, Ankara 2009, s. 313.

29 Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 194.

Mirasçısız ölen bir kişinin, kanunları (Bu kanunlardan biri de TMK. md. 501) uyarınca Devlete intikal eden tapusuz hazine tarafından el konulmadan ve tapulu taşınmazların da tapuda tescilleri yapılmadan, geçerli bir hukuki sebep olmaksızın, herhangi bir yoldan hak sahibi olmayan üçüncü bir kişi adına yolsuz olarak tescili, bu evrede yapılmaktadır.

Tescilsiz kazanma ilkesinin diğer bir istisnası da çalışmamızın konusu olan tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya başka bir ayni hak kazanan üçüncü kişiler yönünden TMK'nun 1023. maddesinde düzenlenen iyiniyet sahibi üçüncü kişilerin kazanımının korunmasıdır.[30] Tapu kütüğündeki tescilin gösterdiği bir ayni hak, kütükteki hak sahibi olarak gözüken kişiden iyiniyetle devralan üçüncü kişinin kazanımı korunur. Ancak, üçüncü kişinin, tapu kütüğündeki tescile dayanarak iyiniyetle mülkiyet veya başka bir ayni hakkı kazanması için hukuki bir engelin bulunmaması gerekir. Aksi halde, iyiniyetli kişi, TMK'nun 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanamaz.[31]

Tescil ilkesi ile bağlantılı olan tapu siciline hakim olan diğer bir ilke de sebebe bağlılık ilkesidir. Sözü edilen ilkeye göre, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması sebebe bağlı bir işlemdir. Başka bir anlatımla, geçerli bir hukuki sebep aynı zamanda kazanma sebebidir.[32] Tapu siciline yapılacak her tescilin bir sebebe dayanması gerekir. TMK, taşınmaz üzerinde ayni bir hakkın kurulabilmesi için tescili yeterli görmemiş, tescilin geçerli bir hukuki sebebe dayanmasını da koşul olarak öngörmüştür.[33]

30 "…Taşınmaz malın tescili, sebepli bir hukuki işleme dayanır. Haklı sebep olmaksızın yapılan tescil ayni bir sonuç doğurmaz. Bununun istisnası (ayrıcası), iyiniyet sahibi üçüncü kişiler yönünden MK'nun 931. Maddesi ile konulmuş kurala bağlanan durumdur…" Y. 1. HD. 5.3.1987 T. 18/1762 E/K. (Tekinay, Selahattin/Akman, Servet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla: Eşya Hukuku, İstanbul 1989, s. 348).

31 Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 357.

32 Akipek/Akıntürk, s. 353- 354; Sirmen, s. 71-72.

33 Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 324-325.

Tescilin bir hukuki sebebe dayanması kuralı, TMK'nın 1024. maddesinin ikinci fıkrasında, *"Bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur."* biçiminde tanımlanmıştır. Haklı ve geçerli bir sebep olmaksızın yapılan tescil yolsuz olup, ayni bir sonuç doğurmaz. Tescilin geçerli bir sebebe bağlı olmasına, sebebe bağlılık ilkesi denilmektedir.

Kural olarak, tescilin bir hukuki sebebe dayanması gerekir. Türk Medeni Kanunun 1024. maddesinde ifade edildiği üzere, geçerli bir sebebe dayanmayan tescil, yolsuz bir tescildir. Kısa ve yalın bir anlatımla yolsuz tescil, gerçek hak durumunu göstermeyen tescildir. Yolsuz tescilde, gerçek hak sahibi ile tapu kütüğü arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. Tescil sadece şeklen gözükmektedir. Yerleşik yargı kararları da bu istikamettedir.[34-35]

Hukuki sebep, satış, bağış, gibi hukuki işlemler veya mahkeme ilamı, kamulaştırma, cebri icra tutanağı, miras intikali gibi maddi ol-

34 "…Tapuda kayıtlı bir taşınmazın diğer bir kimse adına tescil olunabilmesi için geçerli bir hukuki sebebin varlığı gerekir. Resmi şekilde yapılmamış bulunan temlik taahhütleri geçerli sayılmaz. Davacı iddiasını belgeye dayandırmamıştır…" YHGK. 25.10.1985 t. 1984/14-429 k. 1985/850 K.

35 "…Medeni Kanun mülkiyet hakkının doğumunu sebebe (illete) bağlı bir hukuki işlem olarak kabul etmiştir. Medeni Kanununun sitemine göre, tescilin geçerli olabilmesi ve mülkiyet hakkının doğması için geçerli bir hukuki sebebe dayanması zorunludur. Geçerli bir hukuki sebebe dayanmayan tescil işlemi yolsuz tescil niteliği taşır ve her zaman iptali istenebilir. Yolsuz tescilin tek istisnası Medeni Kanunun 931. maddesinde hükme bağlanan iyiniyet kuralıdır. Söz konusu madde hükmüne göre, tapu sicilindeki kayda iyiniyetle dayanarak (istinat ederek) mülkiyet veya diğer bir ayni hakkı iktisap eden kimsenin iktisabı muteber olur. Bu maddenin uygulanabilmesi için geçerli bir hukuki muamelenin bulunmaması, geçerli olmayan bu muameleye dayanılarak tapuda bir intikal işleminin yapılması, ikinci el konumunda olan kişinin yolsuz olarak tescil edilen tapu kaydının doğru olduğuna güvenerek iktisapta bulunması gerekir. Yukarıda değinilen ilke ve olgulara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere göre, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır…" YHGK'nın 30. 05. 2001 gün, 1/464- 470 E/K

gulardır. Hukuksal olaylardan olan işgal, miras yolu ile kazanmalar tescile esas teşkil ederler. Kesinleşmiş mahkeme ilamları, cebri ihale tutanağı de tescile esas olan sebepleri oluştururlar.[36]

Tescile esas teşkil eden geçerli bir hukuki sebep yok ise, tapu kütüğüne düşürülen kayda rağmen ayni hak meydana gelmez. Tescil, tek başına ayni hakların doğumunu sağlamaz. Hukuken geçerli bir sonucun doğması için, tescilin geçerli bir sebebe/işleme dayanması gerekir. Tekrar belirtelim, geçerli bir sebebe dayanmayan tescil, yolsuz bir tescildir. Bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun tescil yolsuz, geçerli değildir. Böyle bir tescil Devlet organlarınca tutulan kayıtlara karşı güvensizlik yaratır. İşte sebebe bağlılık ilkesine uymamanın doğuracağı sakıncaları hafifletmek için güven ilkesi kabul edilmiştir.

Tapu kütüğüne yapılan işlemlerin dayandığı hukuki sebep, tapu kütüğünün bir cüz'ünü oluşturur. Bu nedenle, tapu sicili işleminin devamı süresince varlığını ve geçerliliğini sürdürmelidir. Hukuki sebebin sonradan varlığını veya geçerliliğini yitirmesi halinde, sicil de geçerliliğini yitirir.[37]

Hukuki sebebin varlığı ve geçerliliğinin bulunmaması veya sonrada ortadan kalkmış olması, tapu sicilinde hemen gözükmeyebilir. Geçerli hukuki sebebin bulunmaması halinde, gerçek durum ile fiili durum biri birini doğrulamaz. Geçerli sebebin bulunmaması nedeniyle ayni hak meydana gelmez.

Tapu kütüğündeki kayda dayanarak kazanımda bulunan kişi iyiniyetli değilse, TMK'nun 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanamaz. Eş bir anlatımla, tapu sicilindeki kayıt sahibinin, gerçek hak sahibi olmadığını biliyor veya bu konuda beklenen özeni göstermesi halinde tapudaki sakatlığı/yolsuzluğu bilebilecek durumda olan kişi iyi niyetli sayılmaz.

36 Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 330.

37 Akipek/Akıntürk, s. 418.

4/bb- Mülkiyet veya başka bir ayni hakkın kazanılması:

Bu koşul, TMK'nun 1023. maddesinde, "…mülkiyet veya bir başka ayni hak …" şeklinde ifade edilmiştir. Bu haklar Türk Medeni Kanununun, Eşya Hukuku kısmında düzenlenen, tapu kütüğüne tescil edilen haklardır. Tapu kütüğüne kaydedilecek taşınmazlar Türk Medeni Kanunun 998. maddesinde, kaydedilmeyecek taşınmazlar da 999. maddesinde, tapu kütüğüne tescil edilecek haklarda aynı Kanunun 1000.maddsind hüküm altına alınmışlardır. 1023. maddenin uygulamasında sözü edilen hükümlerinde dikkate alınması gerekir. Türk Medeni Kanunun 1023. maddesinin uygulanabilmesi için, tapu kütüğüne tescil edilmiş mülkiyet veya başka bir aynı hakkın olması gerekir.

Tapu kütüğünde gösterilen kişisel haklar, anılan maddenin koruması kapsamına girmezler.[38] Benzer bir ifade ile tapu kütüğündeki tescile dayanarak iyiniyetle kişisel hak kazanılması, Türk Medeni Kanunun 1023. maddesinin koruyuculuğu altında değildir. Tapu kütüğüne yazılan kişisel haklar, "şerhler" ve "beyanlardır." Tapu kütüğünde, şerhler ve beyanlar için ayrı ayrı özel sütunlar ayrılmıştır.

Türk Medeni Kanunun 1009. maddesinde hangi kişisel hakların şerh edilmesi gösterilmiştir. Sınırlı sayıdaki kişisel hakların, tapu kütüğüne şerh edilmesi, o kişisel hakka şerh süresince ayni bir etki kazandırır.

Beyanlar sütununu, tapu kütüğüne kayıtlı taşınmazlarla ilgili bazı hukuki ve fiili durumlara ilişkin bilgileri içerir. Bu bilgiler, taşınmaz üzerindeki hak sahipliliğine etki etmeyen unsurların açık hale getirilmesini ifade ederler. Şerhlerin aksine, beyanlar özel sütununda gösterilen kişisel hakka, ayni bir etki kazandırmazlar.

Gerek şerhler gerekse beyanlar, tapu sicilinin açıklık ilkesinden yararlanırlar. Ancak Türk Medeni Kanunun 1023. maddesinde öngörülen güven ilkesinde yararlanamazlar.[39]

38 Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 357.

39 Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 404.

Taşınmaz, niteliği itibariyle, Türk Medeni Kanunun 999. maddesi uyarınca tapu siciline tescil edilmeyecek veya bu nedenle sicilden çıkarılacak yerlerden ise böyle bir taşınmazın tapu kütüğündeki kaydına iyiniyetle dayanılarak kazanılması olanaksızdır.

4/cc- Kazanımda bulunan üçüncü kişi iyiniyetli olmalıdır:

Hukukumuzda, kişilerin satın aldığı şeylerin ileride kendilerinden geri alınabileceği endişesi taşımamaları, dolayısıyla toplum düzeninin sağlanması ve işlem güvenliği düşüncesiyle, kazanımda bulunan iyiniyetli üçüncü kişiler korunmuştur. Tapu kütüğündeki tescile güvenerek hak kazanış olan üçüncü kişilerin korunması, tapu kütüğünün güven ilkesini oluşturur. Bu ilke, TMK'nın 1023 ve 1024. maddelerinin ortak anlamından ortaya çıkmaktadır. TMK'nın 1023. maddesine göre, tapu kütüğündeki kayda/tescile iyiniyetle dayanarak ayni hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur. Ayni haklar taşınmazlarda tapu sicilindeki kayıtla açıklık kazanırlar. TMK. md. 992/f-1 *"Tapu kütüğüne kayıtlı taşınmazlarda, hak karinesinde….yalınız adına tescil bulunan kimseler yararlanır."* Üçüncü kişilerin iyiniyetini koruyan güven ilkesi sayesinde, tapu kütüğündeki kayıt yolsuz olsa dahi bu kayda dayanarak ayni hak kazanan üçüncü kişiler korunur. Bu sebepledir ki, güven ilkesinden ancak tapu siciline dayanarak ayni hak kazanan iyiniyetli üçüncü kişiler yaralanır.[40] Değişik bir ifade ile tapu sicilindeki kayda dayanarak iyiniyetle kazanımda bulunan ikinci el konumundaki kişinin kazanımı korunur.

Üçüncü kişi: İyiniyetle ayni hak kazanmaya ilişkin TMK'nun 1023. ve 1024. maddelerinde üçüncü kişilerden söz etmiştir. Anılan maddeler, iyiniyetle kazanma bakımından, ayni hakkı edinen kişi esas alınmıştır. Kanun koyucu, tapu kütüğüne güven ilkesi bakımından alıcıyı esas almış ve korumuştur.

Tapu kütüğünün güven ilkesinden yararlanan üçüncü kişi ile gerçek hak sahibi olmayan kişiden, taşınmazı iyiniyetle alan alıcı amaçlanmıştır. Yolsuz tescilin tarafı olmayan, tapu kütüğündeki yol-

40 Akipek/Akıntürk, s. 358.

suz tescile iyiniyetle dayanarak ayni hak kazanan kişi ve külli halefleri, mirasçıları, bu maddelerde de yer verilen üçüncü kişilerdir. Tapu kütüğündeki kayda dayanan kişi dışındaki herkes, TMK'nın 1023. maddesinin uygulaması bakımından üçüncü kişi sayılmazlar.

Üçüncü kişi, özel hukuk tüzel kişisi veya kamu tüzel kişisi de olabilir. Tüzel kişilerin tapudaki edinimlerinde iyi veya kötü niyetli olabilirler. Tüzel kişiyi temsile kişi veya organlarının iyi ve kötü niyet aranacaktır.[41]

Kazanımda bulunan üçüncü kişinin iyiniyetli olması koşulu bakımından söz konusu edilen iyiniyet, TMK'nun 3. maddesinde yer alan sübjektif iyiniyettir. Anılan maddeye göre, *"Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya başka ayni hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur."* Kural olarak, anılan madde hükmüne göre, iyiniyetin varlığı asıldır Genel kural uyarınca, tapu kütüğündeki kayda dayanarak iyiniyetle ayni hak kazanının üçüncü kişi lehine karine getirilmiştir. Bu karine uyarınca, tapu kütüğündeki kayda dayanarak ayni hak kazanan kişinin iyiniyetli olduğu kabul edilir. Bu nedenle, tapu kütüğündeki kayda dayanarak iyiniyetle kazanımda bulunan üçüncü kişi korunmuştur. Tapu kütüğündeki tescile dayanarak mülkiyet veya başka bir ayni hak kazanan üçüncü kişi, da-

41 "….Davalı şirket taşınmazı tapuda satın alan ikinci el durumundadır. Az öncede açıklandığı üzere satıcıların üzerindeki kayıt yolsuz olarak oluşturulmuştur. MK'nın 931. maddesine göre, tapu kütüğündeki tescile iyi niyete dayanarak mülkiyet hakkı kazanan kişinin bu kazanımı korunur. Yolsuz tescile, yani gerçekten hak sahibi olmayan kimse üzerindeki tescile dayanarak mülkiyet hakkı kazanan, ancak iyi niyetli olmak koşulu ile MK'nın 931. maddesinden yararlanabilir. MK. 932. maddesi iyi niyetli olmayan üçüncü şahısların kazanımını hükümsüz saymıştır. Bu açıklamalar karşısında davalı şirketin iyi niyetli olup olmadığının incelenmesi gerekmektedir…" Y. 8. HD. 03.06.2003 T. 2003/2898 E. 2003/4067 K.-YHGK 06.10.2004 T. 2004/8-504 esas ve 2004/478 sayılı kararı.

"…Dava konusu parselin Hazineden davalı idareye (İl özel İdaresi) geçişi bir kanun hükmü gereği olmayıp, tapudaki satış işlemi sonucu gerçekleştiğine göre, davalı idarenin ediniminde kötüniyetli olduğu iddia ve ispat olunabilir. Bu tür durumlarda taşınmazı satın alan tüzel işinin yetkili organlarının iyi ya da kötüniyetli bulunmalarına göre sonuca varılacaktır. Tüzel kişilerin de gerçek kişiler gibi, tapu kütüğündeki tescil işlemlerinde önceki durumu bilmeleri halinde, iyiniyetli olmadıkları ortaya çıkabilir…" Y. 8. HD. 17.3.2005 T. 2005/1375 E. 2005/2100 K.

yandığı tescilin yolsuzluğunu, hükümsüzlüğünü bilmiyorsa veya bilmesi gerekmiyorsa iyiniyetli sayılır. Olumsuz bir anlatımla, kazanımda bulunan üçüncü kişi tescilin yolsuzluğunu biliyorsa veya kendisinden beklenen dikkati gösteren kişi yolsuzluğu bilecek durumda olan iyiniyetli değil, kötü niyetli kabul edilir.

Tapu sicilindeki tescile dayanarak kazanımda bulunan kişi, işlemin geçerliği için o kaydın tesis, tedavül ve dayanaklarını incelemek zorunda değildir. Gerek Türk Medeni Kanununda gerekse Tapu Sicil Tüzüğüne göre alıcının bu belgeleri inceleme zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazın öncesi itibarı ile aidiyeti ve yapılan işlemleri öğrenmemiş olması, ediniminde kötüniyetli olduğu şeklinde yorumlanmaz.[42]

Genel kural uyarınca, iyiniyetin varlığı asıldır. TMK, tapu kütüğündeki kayda dayanarak iyiniyetle ayni hak kazanımı yönünden, üçüncü kişi lehine bir karine getirmiştir. Sözü edilen karineye göre, tapu kütüğündeki kayda dayanarak ayni hak edinen kişinin iyiniyetli olduğu kabul edilir. Ancak, üçüncü kişi, tasarrufa konu taşınmazın kaydının yolsuzluğunu biliyor veya bilmesi gerekiyorsa ediniminde iyiniyetli sayılmaz. Değişik bir ifade ile tapu sicilinde hak sahibi görünen kişinin, gerçek hak sahibi olduğunu bilmeyen veya kendisinden beklenen tüm özeni göstermesine rağmen, kayıt sahibinin gerçek hak sahibi olmadığını ve tapu sicilinin tutulmasında yolsuzluk bulunduğunu bilmesi imkânsız olan kişinin kazanımı, Türk Medeni Kanununu uyarınca geçerlidir. Uygulamada ilk el olarak nitelendirilen, yolsuz tescil sahibinin kazanımı TMK'nun 1023. maddesinin koruyuculuğu altında değildir.

42 -Tapu sicilinin aleniyeti ve güven ilkesini düzenleyen Eski Medeni Kanunun 931 ve yeni MK'nın 1023 maddelerine ilişkin yerleşik bilimsel ve yargısal görüşler doğrultusunda, kayden iktisap edenin tapu sicilinin dayanağını oluşturan evrakı inceleme yükümlülüğünün bulunmadığı tartışmasızdır. Bu bağlamda davacının genel kadastro ile başlayıp tedavül kayıtları ve dayanakları ile nihai kaydı oluşturan tapu sicil işlem aşamalarını oluşturan evrakı tetkik etme zorunluluğu yoktur.…" YHGK. 19.04.2006 T. 2006/4-113 E. 2006/205 K.

Aynı Kanunun 1025. maddesinde de "*Bir ayni hak yolsuz olarak tescil edilmiş veya bir tescil yolsuz olarak terkin olunmuş ya da değiştirilmiş ise, bu yüzden ayni hakkı zedelenen kimse tapı sicilinin düzeltilmesini dava edebilir."* Mirasçı bırakmadan ölen bir kişin Devlete intikal eden taşınmazların herhangi bir yoldan başka kimseler adına tescil edilmesi halinde Devlet sözü edilen madde uyarınca düzeltim/tapu iptali ve tescil davası açabilir.

Ayni hakkın kazanılması yönünden TMK'nun 1024/1. maddesinde, sübjektif iyi niyet kuralı tekrar edilmiş, *"Bir ayni hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz"* denilmiştir. Konumuz bakımından, tescilin yolsuzluğunu bilen veya bilmesi gereken kimse iyi niyetli sayılmaz ve tapu kütüğünün güven ilkesinden yararlanamaz. Özet olarak, üçüncü kişinin iyiniyeti, tapu kütüğündeki yolsuz kaydın doğruluğuna ilişkin olmalıdır.

TMK'nun 1023. maddesine göre, *"Tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya ayni bir hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı geçerli olur."* Bu ilke ile iyi niyetli üçüncü kişiler korunmuş, tapu kütüğündeki kayda iyi niyetle dayanarak ayni hak kazanımlarına geçerlilik tanınmıştır. Bu ilkenin sağladığı koruma ile taşınmazlar üzerindeki ayni hakların, hak sahibi olmayan bir kimseden kazanılması mümkün olabilmektedir. Güven ilkesi, tapu kütüğünün iyi niyetli üçüncü kişilere karşı fiili durumu, maddi hukuk bakımından ayni bir hak durumunu tam olarak yansıttığını ve doğru olduğunun kanun tarafından kesin bir karine olarak kabul edildiğini gösterir.[43] Tapu kütüğündeki kayda dayanan kişi, o kazanmaya hukuken engel olması gereken önceki bir olayı bilmiyor ya da bilmesi gerekmiyor ise, o kişi iyiniyetli sayılır. Kişinin kazanımında iyiniyetli olduğunu kanıtlaması gerekmez. İyiniyet olgusu, usul hukuku bakımından defi olmayıp, itiraz niteliğindedir. İyiniyetin varlığı ya da yokluğu görevden ötürü hâkim tarafından kendiliğinden göz önünde tutulur. Bunun tersini, yani kazanımında kötü niyetli olduğunu, kazanmaya engel hukuki olayları biliyor veya bilmesi gerekiyor ise, o kişi kazanımında iyi niyetli kabul edilemez.

43 Akipek/Akıntürk, s. 358.

TMK'nun 1023. maddesinin uygulanmasında, tapu kütüğündeki tescile güvenerek hak kazanmış olan üçüncü kişilerin korunması, tapu kütüğünün güven ilkesini oluşturur. Üçüncü kişilerin iyiniyetini koruyan güven ilkesi sayesinde, tapu kütüğündeki kayıt yolsuz olsa dahi bu kayda dayanarak ayni hak kazanan üçüncü kişiler korunmuştur. Bu sebepledir ki, güven ilkesinden ancak tapu siciline dayanarak ayni hak kazanan iyiniyetli üçüncü kişiler yaralanır.[44]

Satıcının, iyiniyetli veya kötüniyetli olmasının hiçbir önemi yoktur. Yeter ki, tasarrufa konu tapu kaydının oluşmasında alıcı konumunda olan üçüncü kişi ile birlikte hareket etmiş olmasın. Satıcının yolsuz kaydın oluşmasında kötüniyetli olması, iyiniyetli üçüncü kişi konumundaki alıcının kazanmasını etkilemez.

Tapu kütüğündeki tescile dayanarak iyiniyetle kazanımda kişiler dışındaki üçüncü kişiler, yani tapuda ayni hak kazanmamış olanlar güven ilkesinden yararlanamazlar. Satıcının iyiniyetli olması, Türk Medeni Kanunun 1023. maddesinin koruması kapsamında değildir. Yolsuz tescil sahibinin iyi veya kötüniyet sahibi olması, kazanımda bulunan iyiniyetli üçüncü kişiyi etkilemez.

Bu açıklamalar göre, Türk Medeni Kanunun 1023. ve 1024 maddelerinin yasal dayanağı, olan güven ilkesinin amacı, tapu kütüğüne iyiniyetle dayanarak ayni kazananları korumak, tapuda yapılan işlemlerin ve sicillerin güvenliğinin sağlanmasıdır. Türk Medeni Kanununun 1023. maddesinin gerekçesinde belirtildiği üzere, iyiniyetin rolü, yalnız hakların doğumuna indirgenmiş, kanunun hukuki sonuç bağladığı durumlara teşmil edilmiş ve tapu sicilindeki kayda dayanarak iyiniyetle kazanımda bulunan ikinci el konumunda bulunan kişinin kazanımı korunur.

5- İyiniyetin bulunması gereken zaman:

İyiniyetin, hakkın kazanılması sırasında bulunması yeterlidir. Hakkın kazanılmasından sonraki öğrenmeler sonuca etkili değildir. Ta-

44 Akipek/Akıntürk, s. 358.

pu sicilindeki kayda dayanarak kazanımda bulunan kişi iyiniyetli değilse, TMK'nun 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanamaz.

Ancak, tapu kütüğündeki tescile dayanarak iyiniyetle kazanımda bulunan üçüncü kişi, mülkiyet veya başka bir ayni hakkı ne zaman kazanmış olur? Doktrinde, bu soru "Üçüncü şahsın iyi niyetli mi yoksa kötü niyetli mi olduğu acaba hangi ana göre tayin edilecektir. Bu hususta iki ihtimal düşünülebilir: ya üçüncü şahıs lehine yapılan tescil talebi sicil memuru tarafından yevmiye defterine kaydedildiği an ve yahut da doğrudan doğruya tescil anı esas tutulacaktır. Medeni Kanunun 930. maddesi göz önünde tutularak yevmiye defterine kayıt anına kadar tescilin yolsuzluğunu bilmeyen üçüncü kişi iyiniyetli sayılır".[45]

6- İyiniyetle kazanmanın hüküm ve sonuçları:

İyiniyetli üçüncü kişi, mülkiyet hakkını tescilden anlaşılan kapsam, içeriği ve sırasıyla kazanır. İyiniyetli üçüncü kişi, kazandığı hakkı, tapu siciline tescil edilmemiş bütün haklardan arınmış olarak kazanır. İyi niyetli kişinin kazanımı karşısında, gerçek hak sahibi de hakkını kaybeder.

Bu sonucu tekrar etmek gerekirse, tapu kütüğündeki kayda dayanarak ayni bir hak kazanan kişinin bu kazanımı geçerli olur. İyiniyetle kazanımda bulunan kişi, TMK'nun 1024. maddesi uyarınca ayni hakkı kazanmasıyla, gerçek hak sahibi hakkını yitirmiş olur. Artık, TMK. 992/2. maddesinde de, *"Tapu kütüğüne kayıtlı taşınmazlarda, hak karinesinde….yalnız adına tescil bulunan kimseler yararlanır."* İyiniyetle kazanımda bulunan kişi yararlanır."

İyiniyetle kazanma karşısında, gerçek hak sahibi, hakkını kayıp edeceğinden tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açamaz.

7- Sonuç:

Çalışmamızın konusu, mirasçı bırakmadan ölen veya gaipliğine karar verilmiş gaibin, Türk Medeni Kanunun 501. maddesi uyarınca yasal mirasçısı Devlete geçen taşınmazlarının, 3402 sayılı Kadastro

45 Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 363.

Kanununun 18/2. maddesinde öngörülen olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanma yasağına rağmen, Hazinenin devir, temlik ve benzeri bir hukuki işlemi olmaksızın, herhangi bir yoldan başka kimseler adına yolsuz olarak oluşturulan tapu kaydına dayanarak iyiniyetle kazanımda bulunan üçüncü kişinin, kazanımının korunup korunamayacağı sorunudur. Sorunu bu bağlamda değerlendirmek gerekir.

3402 sayılı Kadastro Kanunun 18/2. maddesinde öngörülen kazanma yasağına rağmen, mirasçısız ölen bir kişinin, TMK'nun 501. maddesi uyarınca Devlete intikal eden tapusuz veya tapulu taşınmazların herhangi bir yoldan hak sahibi olmayan üçüncü bir kişi adına tescili, yolsuz tescil olup, oluşturulan tapu kaydı hukuken geçersizdir. Yasa hükmü haline getirilen, 3402 sayılı KK'nun 18/2. maddesinde öngörülen yasak karşısında üçüncü kişinin (ilk el konumunda bulunan yolsuz tescil sahibi) kazanımı hukuken bir değer taşımaz. 3402 sayılı Kadastro Kanununu bu hükmü emredici niteliktedir. Anılan hükme göre kanunlar uyarınca Devlete intikal eden taşınmazların olağanüstü zamanaşımı ile kazanılması emredici nitelikte olup, bu hüküm karşısında, miras sebebi ile Devlete intikal eden tapulu veya tapusuz taşınmazların da olağanüstü zamanaşımı yolu ile ilk el olarak nitelendirilen kişi tarafından kazanılması mümkün değildir. Bu konuda herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Ancak, kanunlar uyarınca Devlete intikal eden taşınmazlara ilişkin kazanma yasağı devam edecek mi, yoksa, tapu kütüğündeki yolsuz tescile dayanarak iyiniyetle kazanımda bulunan iyiniyetli üçüncü kişinin (ikinci el konumunda olan kişinin) kazanımı korunacak mıdır?

Genel kural uyarınca, iyi niyetin varlığı asıldır. TMK'nun, tapu kütüğündeki kayda dayanarak iyi niyetle ayni hak kazanımı yönünden, üçüncü kişi lehine bir karine getirmiştir. Tapu kütüğündeki kayda dayanarak ayni hak edinen kişinin iyi niyetli olduğu kabul edilir. Taşınmaz mülkiyetinin edinilmesinde, açıklık ilkesi, güven ilkesinin bir koşulu olarak görülür. Ancak, üçüncü kişi dayandığı tasarrufa konu taşınmazın kaydının yolsuzluğunu biliyor veya bilmesi gerekiyorsa ediniminde iyi niyetli sayılmaz. Tapu sicilinde hak sahibi görünen kişinin, gerçek hak sahibi olduğunu bilmeyen veya kendisinden bek-

lenen tüm özeni göstermesine rağmen, kayıt sahibinin gerçek hak sahibi olmadığını ve tapu sicilinin tutulmasında yolsuzluk bulunduğunu bilmesi imkânsız olan kişinin kazanımı geçerlidir.

Hukukumuzda, kişilerin satın aldığı taşınmazların ileride kendilerinden geri alınabileceği endişesi taşımamaları, dolayısıyla toplum düzeninin sağlanması düşüncesiyle, satın alan iyiniyetli üçüncü kişiler korunmuştur. Daha önce de açıklandığı üzere, TMK'nun 1023. maddesiyle tapu kütüğündeki tescile dayanarak iyiniyetle *ayni hak kazanan kişi lehine bir karine* getirilmiştir. TMK'nun 3. maddesine göre, iyiniyetin varlığı da asıldır. Tapu kütüğündeki kayda dayanan kişi, o kazanmaya hukuken engel olması gereken önceki bir olayı bilmiyor ya da bilmesi gerekmiyor ise, o kişi iyiniyetli sayılır. Kişinin kazanımında iyiniyetli olduğunu kanıtlaması gerekmez. İyiniyet olgusu, usul hukuku bakımından def'i olmayıp, itiraz niteliğindedir. İyiniyetin varlığı ya da yokluğu görevden ötürü hâkim tarafından kendiliğinden göz önünde tutulur. Bunun tersini, yani kazanımı bulunan kişi, kazanmaya engel hukuki olayları biliyor veya bilmesi gerekiyor ise, o kişi kazanımında iyi niyetli kabul edilemez.

Türk Medeni Kanunun 1023. ve 1024 maddelerinde ifade edilen güven ilkesi ile iyi niyetli üçüncü kişiler korunmuş, tapu kütüğündeki kayda iyi niyetle dayanarak ayni hak kazanımlarına geçerlilik tanınmıştır. Bu ilkenin sağladığı koruma ile taşınmazlar üzerindeki ayni hakların, hak sahibi olmayan bir kimseden kazanılması mümkün olabilmektedir. İşte sebebe bağlılık ilkesine uymamanın doğuracağı sakıncaları hafifletmek için güven ilkesi kabul edilmiştir. Aksi halde, yolsuz bir tescil, Devlet organlarınca tutulan kayıtlara karşı güvensizlik yaratır. Güven ilkesinin amacı ayrıca, tapu kütüğüne iyiniyetle dayanarak ayni hak kazananları korumak, tapuda yapılan işlemlerin ve sicillerin güvenliğinin korunmasıdır.

Güven ilkesi, tapu kütüğünün iyi niyetli üçüncü kişilere karşı fiili durumu, maddi hukuk bakımından ayni bir hak durumunu tam olarak yansıttığını ve doğru olduğunun kanun tarafından kesin bir karine

olarak kabul edildiğini gösterir.[46] Daha önce açıklandığı üzere, tapu kütüğündeki tescile güvenerek hak kazanış olan üçüncü kişilerin korunması, tapu kütüğünün güven ilkesini oluşturur. Üçüncü kişilerin iyiniyetini koruyan güven ilkesi sayesinde, tapu kütüğündeki kayıt yolsuz olsa dahi bu kayda dayanarak ayni hak kazanan üçüncü kişiler korunmuştur. Bu sebepledir ki, güven ilkesinden ancak tapu siciline dayanarak ayni hak kazanan iyiniyetli üçüncü kişiler yaralanır.[47] TMK. 992/2. maddesinde de "*Tapu kütüğüne kayıtlı taşınmazlarda, hak karinesinde….yalnız adına tescil bulunan kimseler yararlanır."*

Yukarıda açıklandığı üzere, tapu kütüğünde mevcut olan bir tescil, maddi hukuk bakımından geçerli bir ayni hakkın varlığını gösterir. Tapu kütüğündeki tescilin gösterdiği bir ayni hakkı, kütükteki hak sahibi olarak gözüken kişiden iyiniyetle devralan üçüncü kişinin kazanımı korunur. Bu kişilere karşı tescilin geçerli olmadığı, yolsuz bir tescil olduğu ileri sürülemez. Tapu kütüğünden doğan hak karinesi bu kişiler bakımından kesin karine mahiyetindedir; çürütülmesi yoluna gidilemez.[48]

Türk Medeni Kanunun 1023. maddesi, özel mülkiyet konusu alanda uygulanır. Kanunlar uyarınca miras sebebi ile Devlete intikal eden taşınmazlar da özel mülkiyet konusu yerlerdir. İşte, yukarıdan bu yana yapılan açıklamalar karşısında, mirasçı bırakmaksızın ölen veya gaipliğine karar verilmiş kişinin, Türk Medeni Kanunun 501. maddesi uyarınca Devlete intikal eden taşınmazlarının geçerli bir hukuki sebep olmaksızın başkası adına oluşturulan yolsuz tescile dayanarak iyiniyetle kazanımda bulunan kişinin kazanımı, TMK'nun 1023. maddesi uyarınca korunmalıdır.

46 Akipek/Akıntürk, s. 358.

47 Akipek/Akıntürk, s. 358.

48 Akipek/Akıntürk, s. 313.

KISALTMALAR

AYMK	: Anayasa Mahkemesi Kararı
BK.	: Borçlar Kanunu
Bkz.	: Bakınız
E.	: Esas
F.	: Fıkra
HB.	: Hukuk bölümü
HD	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
K.	: Karar
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KK.	: Kadastro Kanunu
Md.	: Madde
TMK.	: Türk Medeni Kanun
MÖUUHHK	: Milletlerarası Özel Hukuk Ve Usul Hukuku Hakkında Kanunu
s.	: Sayfa
ÖMK	: Önceki Medeni Kanun
T.	: Tarih
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TBK.	: Türk Borçlar Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TVK.	: Türk Vatandaşlık Kanunu
TK.	: Tapu Kanunu
TTRÖK	: Toprak ve Tarım Reformu Öntedbirler Kanunu
Tüzük	: Türk Medeni Kanunun Velayet, Vesayet Ve Miras Hükümlerinin Uygulanmasına Dair Tüzük
Y.	: Yargıtay
YİBK.	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
YD	: Yargıtay Dergisi
YKD.	: Yargıtay kararlar Dergisi
Yuk.	: Yukarıda

KAYNAKÇA

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

Ayiter, Nuşin/Kılıçoğlu, Mustafa: Miras Hukuku, Ankara 1989.

Düzceer, Ali Rıza: Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı, Ankara 1994.

Eren, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2012.

Eren, Fikret/Yücer Aktürk, İpek: Türk Miras Hukuku, Ankara 2020.

Ertaş, Şeref: Eşya Hukuku, Ankara 2008.

Gençcan, Ö. Uğur: Miras Hukuku, Ankara 2016.

Göğer, Erdoğan: Devletler Hususi Hukuku, Ankara 1975.

İmre, Zahit: Türk Miras Hukuku, İstanbul 1960.

İmre, Zahit/Erman, Hasan: Miras Hukuku, İstanbul 2013.

Kılıçoğlu, A. Mustafa: Miras Hukuku, Ankara 2009.

Kocayusufpaşaoğlu; Necip: Miras Hukuku, İstanbul 1992.

Kuru, Baki: İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, İstanbul 2016.

Oğuzman, M. Kemal: Miras Hukuku Dersleri, İstanbul 1978.

Oğuzman, Kemal/Seliçi, Özer/Oktay Özdemir, Sabiha: Eşya Hukuku, İstanbul 2006.

Ozanalp, A. Nusret: Tapulama Kanunu Şerhi, Ankara 1976.

Özdemir, Şükrü: Gayrimenkul Miras Davaları ve Yabancıların Mülk Edinmeleri, Ankara 1986.

Özuğur, A. İhsan: Türk Miras Hukuku, Ankara 2001.

Pekcanıtez, Hakan/Atalay, Oğuz/Özekes, Muammer: Medeni Usul Hukuku, Ankara 2001.

Sapanoğlu, Süleyman: Kanunlar Uyarınca Devlete Kalan Taşınmazlar, Ankara 2020.

Sungurbey, İsmet: Medeni Hukuk Sorunları, C. 5, s. 421 ve dv. İstanbul 1984.

Şener, Esat: Miras Hukuku, Ankara 1977.

Tekinay, Selahattin/Akman, Servet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla: Eşya Hukuku, İstanbul 1989.