

Yrd. Doç. Dr. SENDİ YAKUPPUR

TAPU KÜTÜĞÜNE GÜVEN İLKESİ

onikilevha
IIII II IIIIIII II IIII IIIIIII IIII IIII II

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	VII
İÇİNDEKİLER	IX
KISALTMALAR	XV
GİRİŞ	1

Birinci Bölüm

TAPU KÜTÜĞÜNE GÜVEN İLKESİ

I. GENEL OLARAK	3
II. İLKENİN TAPU SİCİLİNE HAKİM OLAN DİĞER İLKELERLE İLİŞKİSİ	10
A. Aleniyet İlkesi ile	10
B. Aynı Sistem İlkesi ile	14
C. Tescille İktisap İlkesi ile	14
D. Devletin Sorumluluğu İlkesi ile	16
E. Sebebe Bağlılık İlkesi ile	19
III. İLKENİN UYGULAMA ALANI	20
A. Defterler Bakımından	20
B. Haklar Bakımından	25
C. Kayıtlar Bakımından	29
D. Kişiler Bakımından	34

1. Genel Olarak	34
2. Üçüncü Kişi Sayılmayan Şahıslar	36
a. Külli Halefler	36
b. Elbirliği Mülkiyetinde	37
c. Temsilci yoluyla yapılan işlemlerde	38
d. Malikin alacaklıları	38
E. Kazanım Türleri Bakımından	39

İkinci Bölüm

TAPU KÜTÜĞÜNE GÜVEN İLKESİNİN UYGULANMA ŞARTLARI

I. GENEL OLARAK.....	43
II. TESCİLİN YOLSUZ OLMASI	44
A. Yolsuz Tescil	44
B. Yolsuz Doğan Tesciller.....	46
1. Tasarruf İşlemindeki Sakatlıklardan Kaynaklanan Yolsuz Tescil	48
a. Tescil Talebindeki Sakatlıklardan Kaynaklanan.....	48
(1) Talebin şekli	48
(2) Tescil talebinin hukuki niteliği ve talepteki sakatlıkların iktisap üzerindeki etkisi.....	49
b. Tasarruf Yetkisi Eksikliğinden Kaynaklanan	53
(1) Tasarruf yetkisinin hiç olmaması.....	54
i. Adaştan iktisapta.....	55
ii. Temsilci aracılığı ile yapılan işlemde.....	56
iii. Mirasçılık belgesine dayanılarak yapılan tescillerde	62
iv. Tasarruf yetkisi eksikliğinin hükümleri.....	64
(2) Tasarruf Yetkisinin Kısıtlı Olması.....	66
i. Şerhin kurucu olması	68
(a) Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararının şerhi	68

	(b) Aile yurdu şerhi	70
ii.	Şerhin açıklayıcı olması.....	70
	(a) Ailenin ekonomik varlığını korumak amacıyla yapılan şerhler.....	72
	(b) Haciz, iflas ve konkordato halinde.....	75
	(c) Aile konutu	81
	(d) Art mirasçı atanması	89
iii.	Şerhin mümkün olmaması	92
	(a) Edinilmiş mallara katılma rejiminden doğan.....	93
	(b) Vasiyeti yerine getirme görevlisinin atandığı veya terekenin resmen yönetildiği hallerde mevcut olan kısıtlama	95
	(c) Mal ortaklığı rejiminden doğan	96
2.	Borçlandırıcı İşlemdaki Sakatlıktan Kaynaklanan Yolsuz Tescil.....	98
	a. Sebebin mevcut olmaması	98
	b. Sebebin kesin hükümsüz olması.....	99
	c. Hukuki sebebin ortadan kalkması.....	100
C.	Sonradan, Sicil Dışında Yolsuz Hale Gelen Tesciller	102
1.	Aynı Hakkın Sicil Dışında Başkasına Geçmiş Olması.....	103
	a. İşgal	104
	b. Miras	106
	c. Cebri İcra	107
	d. Mahkeme Kararı	108
	e. Kamulaştırma	112
	f. Yeni Arazi Oluşması	113
	g. Mal Rejimi Sözleşmesi.....	113
	h. Tüzel Kişiliğin Sona Ermesi.....	114
	i. Bir Vakfa Tahsis.....	115
	j. Ticaret Şirketlerinin Birleşmesi.....	116
	k. Ticari İşletmenin Devri.....	117
	l. Şirkete Aynı Sermaye Olarak Taşınmaz Konulması...	120

m. Mecra Hakkının Doğumu	121
2. Aynı Hakkın Sicil Dışında Sona Ermesi.....	122
III. HAKKI İKTİSAP EDENİN İYİ NİYETLİ OLMASI.....	122
A. İyi Niyet Kavramı	122
B. İyi Niyetin Bulunması Gereken An	133
C. İyi Niyetli Olması Gereken Şahıs.....	135
1. İyi Niyetli Üçüncü Kişi Kavramı.....	135
2. İyi Niyetin Bulunacağı Kişiyeye İlişkin Bazı Özel Haller ...	136
a. Temsil İlişkisinde	136
(1) İradî temsilde	136
(2) Kanunî temsilde	136
b. Tüzel Kişide	137
c. Elbirliği Mülkiyetinde	137
d. Paylı Mülkiyette	138
D. İyi Niyet Karinesine Dayanamayacak Üçüncü Kişiler	139
1. İyi Niyet Karinesi	139
2. İlan Yoluyla Kamuya Bildirim Zorunlu Olduğu Hallerde	140
3. Süreye Bağlı Haklarda Sürenin Dolması İhtimalinde	141
4. Başka Aleni Bir Sicilde Konuya İlişkin Bilgi Olduğu Halde.....	142
5. Tapu Kütüğünde Tasarruf Yetkisi Kısıtlamasına Dair Açıklayıcı Şerhin Mevcut Olduğu Haller.....	144
6. Tescilsiz İktisap Edilen Mecra Haklarında.....	145
IV. ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN AYNI HAK KAZANMASI İÇİN GEREKLİ DİĞER KURUCU UNSURLARIN BULUNMASI	146
A. Genel Olarak.....	146
B. Tescille İktisapta	147
1. Fiil Ehliyeti Bulunmalı	147
a. Akitlerden birinin tam ehliyetsiz olması.....	147
b. Akitlerden birinin sınırlı ehliyetsiz olması	151

c. Sözleşme taraflarından birinin sınırlı ehliyetli olması.....	153
2. Şekle uygun olmalı	154
a. Resmi şekil şartı	154
b. İstisnaları	160
3. Hukuki işlem muvazaalı olmamalı	165
4. Hukuki işlem emredici hukuk kurallarına, ahlaka veya hukuka aykırılığı sebebiyle hükümsüz olmamalı	173
5. İrade sakatlıkları olmamalı.....	174
6. Aşırı yararlanma (Gabin) bulunmamalı.....	175
C. Tescilsiz Kazanımlarda.....	177
1. İşgal	177
2. Külli İntikal Prensibi Uyarınca Tescilden Önce Kazanılan Ayni Haklarda.....	179
3. Cebri İcra	180
4. Mahkeme Kararı ve Kamulaştırma	182
5. Ticari İşletmenin devrinde	183

Üçüncü Bölüm

TAPU KÜTÜĞÜNE GÜVEN İLKESİNİN UYGULANMADIĞI HALLER

I. GENEL OLARAK.....	185
II. MEVCUT OLMAYAN BİR ALACAĞA BAĞLANMIŞ İPOTEK HAKKININ VARLIĞI HALİNDE.....	185
III. TAŞINMAZIN ÖZEL MÜLKİYETE TÂBİ OLMAMASI	188
IV. ARSA PAYI KARŞILIĞI KAT YAPIM SÖZLEŞMELERİNDE	190
V. ÇİFT TAPU HALİ	195
VI. TAŞINMAZIN YOK OLMASI İHTİMALİNDE.....	198
VII. TESCİLLE DOĞAN KANUNİ İPOTEK HAKKI	199

VIII. TESCİLSİZ DOĞAN KANUNİ İPOTEK HAKLARINDA	203
IX. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAKLARDA.....	204
X. TAŞINMAZ OLARAK KAYDEDİLEN BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ HAKLARDA.....	206
XI. ŞAHISLA KAİM İRTİFAK HAKKININ HAK SAHİBİNİN ÖLMESİYLE SONA ERMESİ HALİNDE	207
SONUÇ	209
KAYNAKÇA	217