

3402 SAYILI KADASTRO KANUNU'NUN 12'NCİ MADDESİNİN ÜÇÜNCÜ FIKRASINDA ÖNGÖRÜLEN ON YILLIK HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜRENİN UYGULAMA ALANI*

*The Implementation Area of the Ten-Year Preclusive Period Provided for
in the Third Paragraph of Article 12 of Cadastral Law No. 3402*

Kemal ERDOĞAN**

Özet

Kadastro tutanaklarının kadastro mahkemesinde dava açılmadan kesinleşmesi ve buna istinaden tapu sicilinde gerçek hak durumuna aykırı olarak tescil işleminin gerçekleştirilmesi, maddi hak sahiplerini olumsuz yönde etkilemez. Bu durumda gerçek hak sahipleri, somut olayın özelliklerine göre başta tapu sicilinin düzeltilmesi davası (TMK m. 1025/f.1) olmak üzere çeşitli davalar açabilirler. Bu davalar, genel mahkemelerde (asliye hukuk mahkemesi) görülmektedir. Ne var ki, Kadastro Kanunu'nun (KK) 12'nci maddesinin üçüncü fıkrasında, bu tür uyuşmazlıklara ilişkin olarak on yıllık bir hak düşürücü süre öngörülmüştür. Bu hükmün uygulama alanı, kadastro hukukunun temel tartışma konularından biri olup hem yargı kararlarında hem de öğretide anılan hükmün kapsamına ilişkin farklı yorumlar yapılmaktadır. On yıllık hak düşürücü sürenin uygulanabilmesi için, öncelikle dava konusu edilen hakların kadastro tutanaklarında belirtilmiş olması ve davanın kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak açılmış olması gerekmektedir. Bu şartlar gerçekleşmediği takdirde, on yıllık sürenin sınırlayıcı etkisinden söz edilemez. Çalışmamızda KK m. 12/f.3'te öngörülen on yıllık hak düşürücü sürenin uygulandığı ve uygulanmadığı durumlar ele alınacak ve olması gereken hukuk açısından önerilerde bulunulacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kadastro, tapulama, KK m. 12/f.3, on yıllık hak düşürücü süre, tapu sicilini düzeltme davası

Abstract

The finalisation of the cadastral minutes without initiating a lawsuit in the cadastral court and subsequent registration in the land registry in violation of existing real rights does not adversely affect the holders of those rights. In this case, the real right holders may file various lawsuits, primarily a lawsuit for correction of the land registry (Art. 1025, Sub-Art. 1 of the Turkish Civil Code, TCC), depending on the characteristics of the concrete case. These lawsuits shall be filed in general courts (civil court of first instance). However, the third paragraph of Article 12 of the

➤ Bu makale Etik Kurul iznine tabi değildir/This article is not subject to Ethics Committee permission.

➤ Makale Geliş Tarihi/Article Received Date: 16.6.2025

➤ Yayın Kurulu Kabul Tarihi/Editorial Board Acceptance Date: 30.10.2025

* Bu çalışma, V. Uluslararası Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Kongresi'nde "3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 12'nci Maddesinin Üçüncü Fıkrasında Öngörülen On Yıllık Hak Düşürücü Sürenin Uygulama Alanı" başlığıyla sunulan ve özet metni yayınlanan bildirinin genişletilerek makale hâline getirilmiş hâlidir.

** Dr. Öğr. Üyesi, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Sakarya/Türkiye, E-posta: kemalerdoganhukuk@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0001-8648-1623>.



Cadastral Law (CL) stipulates a ten-year preclusive period for such disputes. The implementation area of the ten-year preclusive period is one of the main topics of discussion in cadastral law. Various interpretations are made both in judicial decisions and in the doctrine regarding the scope of the relevant provision. In order for the aforementioned limitation period to apply, first of all, the rights subject to the lawsuit must be specified in the cadastral minutes and the lawsuit must have been filed based on legal grounds prior to the cadastral survey. If these conditions are not met, the limiting effect of the ten-year period cannot be mentioned. In this study, it is aimed to examine cases where the ten-year preclusive period stipulated in the third paragraph of Article 12 of the CL is applied and cases where it is not applied, and to offer recommendations from a legal perspective.

Keywords: Cadastre, land registry, Art. 12 sub-art. 1 of the CL, ten-year preclusive period, land registry correction case

GİRİŞ

Türk Medeni Kanunu'nun (TMK)¹ 1004'üncü maddesine göre, “*Taşınmazlar, bulundukları bölgenin tapu siciline kaydedilir*”. Taşınmazların tapu siciline kaydedilmesi, niteliği bakımından taşınmaz olan şeylere eşya hukuku bakımından taşınmaz niteliğini kazandırmaktadır². Ne var ki, tapu siciline yapılan kaydın kendisinden beklenen fonksiyonları tam anlamıyla icra edebilmesi için, taşınmazın tüm özelliklerinin (biçimi, yüzölçümü ve sınırları gibi) doğru bir şekilde belirlenmesi gerekmektedir. Bu amaçla, kadastro kurumu kabul edilmiştir³. Kadastro, taşınmazın geometrik ve hukuki durumun bilimsel kurallara uygun olarak yetkili kişiler tarafından mevzuatta öngörülen usul ve esaslar çerçevesinde plânlar içinde gösterilmesidir⁴. Kadastro'nun farklı türleri olup, bu çalışmanın konusu, 3402 sayılı Kadastro Kanunu (KK)⁵ uyarınca yürütülen “arazi kadastro” ile

¹ 22.11.2001 kabul tarihli 4721 sayılı Kanun için bkz. 08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmi Gazete.

² Mehmet Akçaal, *Eşya Hukuku* (2. Baskı, Yetkin Yayınları 2022) 215; O. Gökhan Antalya ve Murat Topuz, *Marmara Hukuk Yorumu, Cilt: IV/1, Giriş, Temel Kavram ve İlkeler, Zilyetlik, Tapu Sicili* (4. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2021) N. 2466, 2542; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku, Cilt I, Zilyetlik ve Tapu Sicili* (14. Baskı, Adalet Yayınevi 2020) 287; Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı, *Eşya Hukuku* (Filiz Kitabevi 1991) 372-373; Mehmet Ünal ve Veysel Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku* (12. Baskı, Savaş Yayınevi 2021) 312-313.

³ Jale Akipek, Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, *Eşya Hukuku* (Beta 2018) 230-231; Hüseyin Altaş, ‘Kadastro Tespiti Anında Malik Hanesi Boş Bırakılan Tapulu Taşınmazların Hukuki Durumu’ (1999) 48(1) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 177; Antalya ve Topuz (n 2) N. 2535, 2554; A. Lâle Sirmen, *Eşya Hukuku* (9. Baskı, Yetkin Yayınları 2021) 156; Selâhattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Halûk Burcuoğlu ve Atillâ Altop, *Tekinay Eşya Hukuku, Cilt I, Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet* (5. Baskı, Filiz Kitabevi 1989) 266-267.

⁴ Kadastro kavramının çeşitli tanımları için bkz. Akçaal (n 2) 225; Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 3) 230; Altaş (n 3) 177-178; Antalya ve Topuz (n 2) N. 2535, 2554; Ayan (n 2) 295; Okay Durman, *Yargıtay Kararları Işığında Kadastro Mahkemelerinde Yargılama* (Beta 2002) 3-4; Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku* (16. Baskı, Barış Yayınları 2021) N. 526; Sirmen (n 3) 155; Hayriye Şen Doğramacı, ‘Kadastro Kanunu’nun Taksim ve Kısmi İktisap Başlıklı 15. Maddesinin Belirli İlkesi Çerçevesinde Değerlendirilmesi’ (2023) 55 Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 436-437, 449; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 3) 271; Ünal ve Başpınar (n 2) 311, 326.

⁵ 21.06.1987 kabul tarihli 3402 sayılı Kanun için bkz. 09.07.1987 tarihli ve 19512 sayılı Resmi Gazete.

sınırlı tutulmuştur. Buna karşılık, 6831 sayılı Orman Kanunu⁶ uyarınca orman sınırlarının tespiti için gerçekleştirilen “orman kadastro”, 4342 sayılı Mera Kanunu⁷ uyarınca mera komisyonları tarafından meraların tespiti için yapılan “mera kadastro” ve son olarak 3194 sayılı İmar Kanunu⁸ uyarınca imar sahasında imar parselleri oluşturmak amacıyla yapılan “imar kadastro”, her biri ayrı bir inceleme konusu olabilecek muhtevaya sahip olduğundan bu çalışmanın kapsamına alınmamıştır⁹. Çalışmada geçen kadastro terimleriyle, 3402 sayılı Kadastro Kanunu uyarınca gerçekleştirilen arazi kadastro kastedilmektedir.

Kadastro çalışmaları kapsamında tespit ve sınırlandırmanın yapılması, belirli bir prosedür içerisinde gerçekleştirilir. Kadastro sürecini, hatalı kadastro tespitlerine karşı hak sahiplerinin başvurabileceği hukuki yollar açısından üç aşamaya ayırmak mümkündür. Bunlardan ilki, hatalı kadastro tutanağının düzenlenmesinden kadastro ekibinin çalışma alanındaki işlerini bitirinceye kadar ki süreçtir. Bu aşamada hak sahibi, kadastro tutanağında yer alan tespitler için kadastro teknisyenliğine veya kadastro müdürlüğüne itiraz¹⁰ edilebilir. İkinci aşama, kadastro müdürü tarafından kadastro tutanaklarına göre yapılan tespitlere dayanılarak düzenlenen askı cetvellerinin ilânda kaldığı otuz günlük süreçtir. Bu aşamada, hakkında dava açılmayan kadastro tutanaklarına ait sınırlandırma ve tespitler otuz günlük askı ilan süresinin bitimini takip eden gün itibarıyla kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleştirilir (KK m. 12/f.1)¹¹, kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleşen tutanaklar kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç üç ay içinde tapu kütüklerine kaydedilir (KK m. 12/f.1). Buna karşılık, otuz günlük askı ilân süresi içinde hak sahibi tarafından dava açılması da mümkündür. Bu süre içinde açılan davalar kadastro

⁶ 31.08.1956 kabul tarihli 6831 sayılı Kanun için bkz. 08.09.1956 tarihli ve 9402 sayılı Resmî Gazete.

⁷ 25.02.1998 kabul tarihli 4342 sayılı Kanun için bkz. 28.02.1998 tarihli ve 23272 sayılı Resmî Gazete.

⁸ 03.05.1985 kabul tarihli 3194 sayılı Kanun için bkz. 09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete.

⁹ Kadastro türleri hakkında bkz. Ertaş (n 4) N. 529-530.

¹⁰ Kadastro tespitine itiraz hakkında detaylı bilgi için bkz. Akçaal (n 2) 236-240; Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 3) 266; Antalya ve Topuz (n 2) N. 2637-2643; Durman (n 4) 29-32; Fikret Eren ve Veysel Başpınar, *Toprak Hukuku* (Yetkin Yayınları 2014) 286; Ertaş (n 4) N. 640-647; M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku* (25. Baskı, Filiz Kitabevi 2023) N. 786-788; Sirmen (n 3) 174; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 3) 281-283; Ünal ve Başpınar (n 2) 332.

¹¹ Kadastro tutanaklarının kesinleşmesinden sonra, teknik hataların düzeltilmesi hariç (KK m. 41) artık müdürlük veya kadastro komisyonu tarafından değişiklik yapılması mümkün değildir. Bkz. Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 3) 267; Ayan (n 2) 387; Ertaş (n 4) N. 652, dn. 102; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 801, dn. 558; Ünal ve Başpınar (n 2) 333. Tapu memurunun da artık düzeltme işlemi yapamayacağı yönünde bkz. Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 801, dn. 558.



mahkemesi tarafından yürütülmekte ve karara bağlanmaktadır¹². Kadastro mahkemesinde dava açılması, ilgili kadastro tutanağının kesinleşmesine engel olmaktadır¹³. Bu ihtimalde kesinleşme, mahkeme tarafından verilen kararın kesin hüküm kuvvetini kazandığı anda gerçekleşmekte ve tapu kütüğünde taşınmazın tescil tarihi olarak bu tarih belirtilmektedir¹⁴.

Üçüncü aşama, kadastro tutanağının kesinleşmesinden itibaren başlamaktadır. Kadastro tutanaklarının kadastro mahkemesinde dava açılmadan kesinleşmesi ve buna istinaden tapu sicilinde gerçek hak durumuna uygun olmayan tescil işlemlerinin yapılması maddi hak sahipliğini olumsuz yönde etkilemez. Kadastro tutanağının kesinleşmesi ve buna istinaden tapuda tescilin yapılması, aksi ispat edilebilen bir hak karinesini meydana getirmektedir¹⁵. Bu nedenle, gerçek hak sahipleri, genel hükümler uyarınca dava açarak gerçek hak durumuna uymayan sınırlandırma ve tespitlere itiraz edebilirler¹⁶. Bu itirazı içerecek davanın hukuki niteliği hakkında mevzuatta bir düzenleme bulunmamaktadır. Yargıtay, itirazın ileri sürüleceği davayı sadece tapu sicilini düzeltme davasıyla (TMK m. 1025/f.1)¹⁷ sınırlandırmamış ve sicilde yer alan hakkın doğru olmadığı anlamına gelen davaların da açılabilmesine hükmetmiştir¹⁸. O hâlde gerçek hak sahipleri, aynı haklarının ihlâl edildiği gerekçesiyle tapu sicilinin düzeltilmesi davası (TMK m. 1025/f.1) yanında somut olayın özelliklerine göre el atmanın önlenmesi (TMK m. 683/f.2) veya istihkak davası açabilecektir. Hatta buna ek olarak, kişisel bir hakkın kesinleşen kadastro tutanağı nedeniyle ihlâl edildiği gerekçesiyle de dava açılması mümkündür¹⁹. Nitekim, hükümde geçen “sebe” kelimesiyle, “hak” kastedilmekte olup, davacı kadastronun gösterdiği mülkiyet veya sınırlı aynı hak yanında şerh veya beyanlar hanesinde gösterilen bir hakka da dayanabilir²⁰. Kadastro tutanağının kesinleşmesinden sonra açılan bu davalar

¹² Ertaş (n 4) N. 635.

¹³ Ertaş (n 4) N. 659. Askı ilan süresi içerisinde herhangi bir kişi tarafından açılan davanın herkes açısından tutanağın kesinleşmesini engellediği hakkında bkz. Durman (n 4) 32.

¹⁴ Akçaal (n 2) 241; Ayan (n 2) 386; Durman (n 4) 35.

¹⁵ Akçaal (n 2) 241; Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 3) 267; Veysel Başpınar, *Türk Toprak Hukukunda İhya* (Nobel 1999) 157; Eren ve Başpınar (n 10) 289; Ertaş (n 4) N. 896; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 802; Sirmen (n 3) 177; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 3) 284-285; Ünal ve Başpınar (n 2) 333.

¹⁶ Sirmen (n 3) 177; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 3) 284-285.

¹⁷ Kesinleşen kadastro tutanaklarına karşı, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılabilceği hakkında bkz. Akçaal (n 2) 241; Başpınar (n 15) 157; Eren ve Başpınar (n 10) 289, 291; Sirmen (n 3) 177; Şen Doğramacı (n 4) 453; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 3) 285.

¹⁸ Akçaal (n 2) 243; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 802. Yargıtay 1. HD. 30.11.1998, E. 1998/13046, K. 1998/13543, (Akçaal (n 2) 243, dn. 212).

¹⁹ Durman (n 4) 89; Eren ve Başpınar (n 10) 291.

²⁰ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 3) 285. Öğretide, on yıllık hak düşürücü süre geçtikten sonra kadastrodan önceki sebeplere dayalı olarak kişisel bir hakkın da ileri sürülemeyeceği kabul edilmektedir. Meselâ, taşınmaz üzerinde kadastro tutanağının düzenlenmesinden önce meydana

bakımından, genel mahkemeler (asliye hukuk mahkemesi) görevlidir²¹. Diğer bir deyişle, kesinleşmiş tespitlere karşı kadastro mahkemesinde artık dava açılmaz²².

Kanun koyucu KK m. 12/f.3'te bu konuda bir hak düşürücü süre öngörmüştür. Hükme göre, *"Bu tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz"*. O hâlde, genel mahkemelerde açılacak olan bazı davaların kadastro tutanağının kesinleştiği tarihten itibaren on yıl içinde açılması gerekmektedir. Bu süre hak düşürücü nitelikte olduğundan²³, kesilmesi veya durması söz konusu olmaz²⁴. Ayrıca, bu sürenin hâkim tarafından yargılamanın her aşamasında re'sen dikkate alınması gerekmektedir²⁵. On yıllık hak düşürücü sürenin içerisinde dava açılmaması hâ-

getirilen muhdesata ilişkin olarak ileri sürülecek talepler açısından da on yıllık hak düşürücü süre uygulama alanı bulmaktadır. Bkz. Bkz. Akçaal (n 2) 242; Durman (n 4) 89; Eren ve Başpınar (n 10) 291. Ertaş bu hususu şu şekilde ifade etmektedir: *"Buna göre, sadece oluşan tapu sicilinde gösterilen yolsuz aynı haklara karşı değil, bu sicillere yolsuz olarak şerh edilmiş, beyanlar hanesinde gösterilmiş diğer hususlara karşı da, tapulamanın tamamlanmasından (tescil tarihinden) itibaren on yıl geçmiştire, artık bunların iptali için 12. m. göre dava açılmayacaktır"* bkz. naklen Ertaş (n 4) N. 902.

²¹ Akçaal (n 2) 241; Antalya ve Topuz (n 2) N. 2659; Durman (n 4) 35, 85; Eren ve Başpınar (n 10) 289, 291; Ertaş (n 4) N. 657, 897; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 802, dn. 561; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 3) 283, 286.

²² Akçaal (n 2) 241; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 790, dn. 544, N. 793, dn. 547.

²³ Bkz. Akçaal (n 2) 242; Antalya ve Topuz (n 2) N. 2659; Aydın Aybay ve Hüseyin Hatemi, *Eşya Hukuku* (Vedat Kitapçılık 2014) § 10, N. 39; Başpınar (n 15) 158; Durman (n 4) 85; Eren ve Başpınar (n 10) 290; Ertaş (n 4) N. 658; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 802; Burak Özen, 'Yirmi Yıl Önce Ölmüş Bir Kişi Adına Tapuda Kayıtlı Olan Taşınmazın Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı Yoluyla Kazanılabilmesi' in *Makaleler-Tebliğler (2001-2020)* (On İki Levha Yayıncılık 2021) 392; Cüneyt Pekmez, 'Yargıtay Kararları Işığında Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Arazilerde (2/B) Kullanım Kadastro Tutanağının Düzeltilmesi' (2022) 7(13) İstanbul Medeniyet Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 557; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 3) 292; Ünal ve Başpınar (n 2) 333. Yargıtay 1. HD. 21.05.2024, E. 2023/1256, K. 2024/3687, "3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12/3 üncü maddesine göre; "bu tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz." Zamanın geçmesiyle bir hak ortadan kalkıyorsa buna hak düşürücü süre (sükut-u hak süresi) denir. Yasada öngörülen 10 yıllık sürenin hak düşürücü süre olduğu tartışmasızdır. Bu süreler kamu düzenine ilişkin olup zamanaşımı def'inden farklı olarak hâkimin, dava şartı olan hak düşürücü süreyi kendiliğinden dikkate alması zorunludur", (Lexpera).

²⁴ Başpınar (n 15) 158. Yargıtay 8. HD. 29.06.2010, E. 2010/752, K. 2010/3567, "3402 sayılı Kadastro Kanununun 12/3.maddesi hükmüne göre; tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz. Anılan maddedeki 10 yıllık süre hak düşürücü nitelikte olup, olumsuz dava koşuludur. Hak düşürücü sürenin gerçekleşmesi, işin esasının incelenmesini önler. Hak düşürücü süre tüm def'i ve itirazlardan önce nazara alınır. Bu nedenle; yargılama bitinceye kadar hak düşürücü sürenin geçtiği taraflarca ileri sürülebileceği gibi, görevden ötürü hakim tarafından kendiliğinden de göz önünde tutulur" (Lexpera); ayrıca bkz. Yargıtay HGK, 26.06.1996, E. 1996/8-374, K. 1996/524, (LegalBank).

²⁵ Ayan (n 2) 395; Başpınar (n 15) 159; Durman (n 4) 85; Eren ve Başpınar (n 10) 290; Oğuzman,



linde, artık kadastrodan önceki sebeplere dayanılarak genel mahkemelerde dava açma hakkı kaybedilir²⁶.

KK m. 12/f.3'te öngörülen hak düşürücü sürenin uygulama alanı, oldukça önem taşımaktadır. Nitekim mahkemeler tarafından, bu sürenin uygulama alanına ilişkin farklı kararlar verilmektedir. Özellikle kamu malları bakımından bu sürenin uygulanıp uygulanmayacağı hususu, oldukça tartışmalıdır. Bu çalışmada yargı kararları ışığında Kadastro Kanunu'nda yer alan on yıllık hak düşürücü sürenin uygulama alanı incelenmekte ve olması gereken hukuk bakımından konuya ilişkin değerlendirmeler yapılmaktadır.

I. KK M. 12/F.3'TE ÖNGÖRÜLEN HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜRENİN UYGULAMA ALANI BULMASININ ŞARTLARI

KK m. 12/f.3'te düzenlenen on yıllık hak düşürücü sürenin bir davada uygulama alanı bulabilmesi için, iki şartın kümülatif olarak gerçekleşmesi aranmaktadır. Bu şartlar, dava konusu edilen hakların kadastro tutanaklarında belirtilmiş ve davanın kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak açılmış olmasıdır. Bu iki şart gerçekleşmediği takdirde, on yıllık sürenin sınırlayıcı etkisinden söz edilemez.

Buna karşılık, on yıllık hak düşürücü sürenin uygulanması açısından, taşınmazın adına tespit edildiği kişinin kötüniyetli olması önem taşımaz. Taşınmazın

Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 802, dn. 562; Pekmez (n 23) 557. Yargıtay 1. HD. 05.02.2024, E. 2023/4873, K. 2024/762, "Somut olayda; Bölge Adliye Mahkemesince hak düşürücü süre nedeniyle davanın reddine karar verilmiş olması doğru ise de özellikle işin esasına girilmek suretiyle iddia ve savunma doğrultusunda araştırma yapıp davanın hak düşürücü süre içerisinde açılıp açılmadığı tespit edildiğine göre Bölge Adliye Mahkemesince dava şartı yokluğu nedeniyle davanın usulden reddine karar verilmesi doğru değildir. Zira hak düşürücü süre yargılamanın her aşamasında dikkate alınması gereken bir olgu olup esasa ilişkindir" (LegalBank); Yargıtay 8. HD. 09.06.2011, E. 2010/7013, K. 2011/3299, "3402 sayılı Kadastro Kanununun 12/3.maddesi hükmüne göre; tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz. İncelenmekte olan bu dava ise, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 12/3.maddesinde belirtilen 10 yıllık hak düşürücü sürenin kaçırılmasından sonra 25.5.2009 tarihinde açılmıştır. Anılan maddedeki 10 yıllık hak düşürücü süre olumsuz dava koşulu olup, tüm def'i ve itirazlardan önce nazara alınır. Anılan maddedeki 10 yıllık süre hak düşürücü nitelikte olup, olumsuz dava koşuludur. Hak düşürücü sürenin gerçekleşmesi, işin esasının incelenmesini önler. Bu nedenle; yargılama bitinceye dek hak düşürücü sürenin geçtiği taraflarca ileri sürülebileceği gibi, görevden ötürü hakim tarafından kendiliğinden de gözönünde tutulur. Tutanağın kesinleşmesinden sonra genel mahkemelerde açılan hiç bir dava tutanağın kesinleşmesini etkileyemeyeceğinden, 10 yıllık hak düşümü süresini de kesmez. Dolayısıyla, davanın hak düşürücü sürenin geçmiş olması nedeniyle reddine karar verilmesi gerekirken olumsuz dava koşulu olan bu yönün göz ardı edilmesi sonucunda işin esasına girilerek değişik gerekçe ile davanın reddine karar verilmiş olması doğru değil ise de, hüküm redde ilişkin olup sonucu itibarıyla doğru olmaktadır" (Lexpera); aynı yönde bkz. Yargıtay 8. HD. 17.07.2008, E. 2008/3301, K. 2008/3988, (Lexpera); Yargıtay 8. HD. 05.06.2008, E. 2008/2558, K. 2008/3029, (Lexpera).

²⁶ Antalya ve Topuz (n 2) N. 2659; Yusuf Can Delipınar, *Geçici Tescil Şerhi* (On İki Levha Yayıncılık 2022) 73; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 3) 289, 292; Sendi Yakuppur, *Tapu Kütüğüne Güven İlkesi* (On İki Levha Yayıncılık 2016) 47, dn. 150.

adına tespit edildiği kişi kötünietli olsa bile, kadastro tutanağının kesinleşmesinden itibaren on yıllık hak düşürücü süre geçmişse, artık bu kişiye karşı tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmaz²⁷. Diğer bir deyişle, KK m. 12/f.3 hükmüyle, istisnai olarak kazandırıcı zamanaşımının (TMK m. 712) şartları aranmaksızın tapu sicilinin düzeltilmesi davası hak düşürücü süreye tabi tutulmuştur²⁸. Aşağıda, söz konusu hak düşürücü sürenin bir davada uygulanabilmesi için gereken şartlar ele alınmıştır.

A. Birinci Şart: Davanın Kadastro Tutanağında Belirtilen Haklara İlişkin Olması

KK m. 12/f.3 hükmünde geçen “*Bu tutanaklarda belirtilen haklara, ...*” ifadesinden, on yıllık hak düşürücü sürenin ancak kadastro tutanağında yer verilen haklar açısından etkili olduğu sonucu çıkmaktadır. Dolayısıyla, kadastro tutanağında hiç belirtilmemiş olan haklara yönelik olarak açılan davalar, hükmün kapsamına girmemekte olup, bu tür davaların TMK m. 1025 uyarınca herhangi bir hak düşürücü veya zamanaşımı süresine tabi olmaksızın her zaman açılması mümkündür²⁹. Yargıtay da haklı olarak tapulama dışı bırakılan yerler hakkında açılan davaların on yıllık hak düşürücü süreye tabi olmadığına karar vermektedir³⁰. Zira tapulama dışı bırakılan yerler hakkında açılan davalarda talep konusu, kadastro tutanağında belirtilen bir hakla ilişkin değildir.

Kadastro tutanağının Kadastro Kanunu’nun hangi maddesine dayanılarak gerçekleştirilen kadastro çalışmaları kapsamında düzenlendiği hususu, on yıllık hak düşürücü sürenin uygulanmasında belirleyici bir rol oynamaktadır. Diğer bir deyişle, KK m. 12/f.3’te geçen “tutanak” kelimesi, her türlü kadastro tutanağını kapsamamakta, bilakis bazı kadastro türleri kapsamında düzenlenen tutanaklar açısından on yıllık hak düşümü süresi uygulama alanı bulmamaktadır. Meselâ, Kadastro Kanunu’nun 22’nci maddesi uyarınca yapılan yenileme kadastrusu

²⁷ Akçaal (n 2) 242; Durman (n 4) 87; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 3) 292. Bu konuda yapılan eleştiriler için bkz. Ertaş (n 4) N. 916 vd..

²⁸ Ertaş (n 4) N. 902; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 802; Sirmen (n 3) 177; Yakuppur (n 26) 47, dn. 150.

²⁹ Ayan (n 2) 393.

³⁰ Yargıtay 8. HD, 06.05.1991, E. 1990/13569, K. 1991/6305, “Mahkemece, nizalı yerin tapulama dışı bırakılmış bir yer olduğu görüşünden hareketle 10 yıllık hak düşürücü sürenin geçtiği gözönünde tutularak davanın reddine karar verilmiştir. Bir yerin tapulama dışı bırakılması, tapulama işlemi sayılmakla birlikte tapuya tescil anlamına gelmez. 766 sayılı Tapulama Kanununun 31. maddesinin amacı kadastro yoluyla oluşmuş sicillerin ikide bir bozulmasını önlemek ve bunu bir süreye bağlamaktan ibarettir. Bu yolla tapuya tescil edilmiş olan bir taşınmaz için açılacak davanın 10 yıllık hak düşürücü süreye tabi olduğu hükme bağlanmıştır. Oysa, olayımızda tapuya tescil söz konusu olmayıp taşınmaz niteliği itibariyle tapulamaca tescile tabi olmayan bir yer şeklinde mütalaa edilmek suretiyle tapulama dışı bırakılmıştır, tutanak dahi düzenlenmemiştir. Bu hallerde ne mülga Tapulama Kanununun 31. maddesi, ne de 3402 sayılı Kanunun 12. maddesi uygulanamaz” (Lexpera).

kapsamında düzenlenen tutanaklara karşı mülkiyet iddiasına dayalı olarak açılan davalar, on yıllık hak düşümü süresine tabi değildir³¹. Buna karşılık, “tesis kadastro”³², “KK ek m. 4 uyarınca yapılan kullanım kadastro”³³ ve “KK geçici m. 8 kapsamında yapılan kadastro”³⁴ faaliyetleri kapsamında tutulan kadastro tutanaklarında belirtilen haklar açısından on yıllık hak düşürücü süre söz konusudur.

³¹ Detaylı bilgi için bkz. aşağıda II, G.

³² Taşınmaz malların ilk kez sınırlandırıldığı ve üzerindeki hak sahipliklerinin tespit edildiği kadastroya, “tesis kadastro” denilmektedir. Bkz. Sirmen (n 3) 157, dn. 322. Kavramın geçtiği bir yargı kararı için bkz. Yargıtay 16. HD. 19.10.2015, E. 2015/9923, K. 2015/11965, (Lexpera).

³³ KK ek m. 4/f.1 hükmüne göre, “6831 sayılı Orman Kanununun 20/6/1973 tarihli ve 1744 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesi ile 23/9/1983 tarihli ve 2896 sayılı, 5/6/1986 tarihli ve 3302 sayılı kanunlarla değişik 2 nci maddesinin (B) bendine göre orman kadastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler, fiili kullanım durumları dikkate alınmak ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle, bu Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen askı ilanı hariç diğer ilanlar yapılmaksızın öncelikle kadastro yapılarak Hazine adına tescil edilir”. Görüldüğü üzere, bu kadastro türünde taşınmazın fiili kullanım durumları dikkate alınmakta ve taşınmaz üzerinde mevcut bulunan muhdesatın kime ait olduğu ve ne zamandan beri kimler tarafından kullanıldığı tutanağın beyanlar hanesinde gösterilmektedir. Uygulamada KK ek m. 4 hükmü uyarınca yapılan bu kadastro faaliyetine, “kullanım kadastro” denilmektedir. Bkz. Sirmen (n 3) 157, dn. 322. Kullanım kadastro hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Pekmez (n 23) 541-564; Yusuf Güneş, *Orman Hukuku* (On İki Levha Yayıncılık 2019) 209-211. Kullanım kadastro kapsamında yapılan tespitlere karşı askı ilan süresi geçtikten sonra genel mahkemelerde dava açılıp açılmayacağı hususunda uygulamada bazı tereddütler yaşanmıştır. Ne var ki, Yargıtay hak arama hürriyetinin görünüm biçimlerinden birisinin dava açma hakkı olduğunu ve askı ilan süresi dolduktan sonra genel mahkemelerde dava açılmasını kısıtlayan bir kanun hükmünün bulunmadığını gerekçe göstererek kullanım kadastro kapsamında yapılan tespitlere ilişkin olarak genel mahkemelerde dava açılabilmesine karar vermiştir. Bkz. Yargıtay 16. HD. E. 2014/6776, K. 2014/4436, T. 14.04.2014, (LegalBank). İşte genel mahkemelerde açılan bu davalar açısından, şartları varsa KK m. 12/f.3'te öngörülen hak düşürücü süre uygulama alanı bulmaktadır. Bkz. Pekmez (n 23) 558. Yargıtay 16. HD. E. 2012/5642, K. 2012/10662, T. 11.12.2012, “Kullanım kadastroya itiraza ilişkin davalar, 3402 sayılı Yasanın 11. maddesinde sözü edilen askı ilan süresi içinde kadastro mahkemesine açılabilmesi gibi, askı ilan süresi içinde itiraz edilmeyen tutanakların kesinleşmesi halinde, aynı yasanın 12/3. maddesinde öngörülen 10 yıllık hak düşürücü süre içinde genel mahkemelerde de açılabilir. Kullanım kadastro, 3402 sayılı Yasa uyarınca yapılmakta olup anılan yasada kullanım kadastroya karşı askı ilan süresinden sonra dava açılmayacağına; başka bir anlatımla, 3402 sayılı Yasanın 12/3. maddesinin uygulanmayacağına ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Hal böyle olunca, mahkemece, kullanım kadastroya ilişkin talebin askı ilanı süresi içerisinde kadastro mahkemesinde ileri sürülebileceği, genel mahkemelerde dava açılmayacağı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesinde isabet bulunmamaktadır” (LegalBank); Yargıtay 16. HD. E. 2015/13581, K. 2015/13958, T. 24.11.2015, “...mahkemece; 21.09.1998 tarihinde kesinleşen kullanım kadastro tutanağı esas alınarak, kadastro tespitinin kesinleştiği tarih ile dava tarihi arasında 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12/3. maddesinde yazılı 10 yıllık hak düşürücü sürenin geçmiş bulunduğu göz önünde bulundurularak, davanın hak düşürücü süre nedeni ile reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması isabetsiz olup, temyiz itirazları açıklanan nedenlerle yerinde görüldüğünden kabulü ile hükmün BOZULMASINA, ...” (LegalBank).

³⁴ Mülga 766 sayılı Tapulama Kanunu'nda tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler, sahipsiz kayalar, tepeler, dağlar ve Orman Kanunu uyarınca orman sayılan yerler tapulamaya tabi tutulmamıştı. O dönemde yapılan kadastro çalışmalarında bu yerler tapulama dışı bırakılmaktaydı. Ne var ki, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun ek 5'inci maddesine göre, “Kadastro veya tapulaması tamamlanan

Öte yandan, on yıllık hak düşümü süresinin uygulanabilmesi için, kadaströ tutanağında belirtilen hakların tapu siciline tescilinin şart olup olmadığı da önem arz etmektedir. Öncelikle belirtilmelidir ki, KK m. 12/f.3'e göre, on yıllık hak düşürücü sürenin başlangıç anı, kadaströ tutanaklarının kesinleştiği tarihtir. O hâlde on yıllık sürenin hesaplanmasında taşınmazın tapuya fiilen tescil edildiği tarih değil, kadaströ tutanaklarının kesinleştiği tarih esas alınmalıdır³⁵. Hatta taşınmaz tapuya fiilen tescil edilmemiş olsa bile, on yıllık hak düşürücü sürenin başlangıç anı, kadaströ tutanağının kesinleştiği tarihtir³⁶. Dolayısıyla, olan hukuk (de lege lata) açısından on yıllık hak düşürücü sürenin uygulanması bakımından kadaströ tutanağında belirtilen hakların tapu siciline tescil edilmiş olması şart değildir. Ne var ki, öğretide³⁷ on yıllık hak düşürücü sürenin fiilen tescilin gerçekleştirildiği tarihten itibaren başlatılması, olması gereken hukuk (de lege ferenda) açısından hakkaniyete daha uygun görülmektedir. Diğer bir deyişle, bu görüşe göre, on yıllık hak düşürücü sürenin uygulama alanı bulabilmesi için, sadece kadaströ tutanağının kesinleşmesi yeterli görülmemeli, aynı zamanda kesinleşen tutanakta belirtilen hakların tapu sicile tescil edilmiş olması da şart olarak aranmalıdır. Bu görüşün ortaya çıkmasında, uygulamada karşılaşılan sorunlar etkili olmuştur. Şöyle ki, her ne kadar Kadaströ Kanunu'nda üç aylık bir süre öngörülmüş olsa da (KK m. 12/f.2), uygulamada adına tespit yapılan idare fiilen tescilin yapılmasını geciktirebilmekte ve on yıllık hak düşürücü sürenin dolmasından sonra tapuya tescil gerçekleştirilmektedir³⁸. Tapuda yapılan tescille birlikte durumdan haberdar olan gerçek hak sahibinin başvurabileceği hukuki imkân da böylelikle çoktan ortadan kalkmış olmaktadır.

çalışma alanlarında, orman kadaströsu ya da tahdidi yapılmamış ormanlar; 4 üncü ve 39 uncu maddelerde yer alan esaslar çerçevesinde kadaströya tabi tutulur". Kadaströ Kanunu'nun geçici 8'inci maddesiyle bu Kanun'un yayımı tarihi olan 9 Temmuz 1987 tarihinden önce gerçekleştirilen tapulama veya kadaströ çalışmalarında tespit dışı bırakılan tapuya kayıtlı taşınmazlar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan yerlerde ve çalışma alanı içinde orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra kesinleşen orman kadaströsu sonucunda orman sınırı dışında kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların kadaströsunun yapılmasına olanak tanınmıştır. KK geçici m. 8 hükmüne göre, bu kadaströ çalışmaları 3402 sayılı Kanun hükümleri gereğince yapılmaktadır. O hâlde, geçici 8'inci madde çerçevesinde yapılan kadaströ çalışmaları kapsamında tutulan tutanaklara karşı askı ilan süresi geçtikten sonra açılan davaların KK m. 12/f.3'te yer alan on yıllık hak düşürücü süreye tabi olduğu ifade edilebilir.

³⁵ Akçaal (n 2) 242; Aybay ve Hatemi (n 23) § 10, N. 38; Başpınar (n 15) 158; Durman (n 4) 85-86; Eren ve Başpınar (n 10) 290; Ertaş (n 4) N. 658, 923; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 802; Özen (n 23) 394; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 3) 289, 291-292.

³⁶ Akçaal (n 2) 242; Eren ve Başpınar (n 10) 290.

³⁷ Ertaş da kadaströ tutanakları ile tapu sicili arasında bağlantının olmadığı durumlarda KK m. 12/f.3'ün uygulanmaması gerektiği görüşündedir. Yazara göre, sicile haksız olarak kaydedilmemiş haklara ilişkin davalar, KK m. 12/f.3'e değil, TMK m. 1025'e tabi olmalıdır. Bkz. Ertaş (n 4) N. 898-901, N. 926.

³⁸ Zira üç aylık süreye uyulmasının özel hukuk açısından önemli bir sonucu bulunmamaktadır. Bu süreye riayet edilmemesi hâlinde görevini ihmâl eden memur hakkında idare hukuku mevzuatında öngörülen disiplin cezaları uygulanacaktır. Bkz. Ertaş (n 4) N. 652.

B. İkinci Şart: Davanın Kadastrodan Önceki Bir Hukuki Sebebe Dayalı Olarak Açılması

Kadastro tutanağında belirtilen haklara yönelik olarak açılan bir davanın on yıllık hak düşürücü süreye tabi olması için ikinci olarak, bu davanın kadastrodan önceki sebeplere istinaden açılması gerekmektedir³⁹. Nitekim bu şart, KK m. 12/f.3 hükmünde "...kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak ..." denilmek suretiyle açık bir şekilde ifade edilmiştir. O hâlde kadastrodan önceki sebeplerin konu edildiği davalar, kadastro tutanaklarının kesinleşmesinden itibaren on yıl içerisinde açılmalıdır⁴⁰.

Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin bir kararında⁴¹, kadastro tespitinden sonraki ancak tutanağın kesinleşmesinden önceki haricen satış, kadastrodan sonraki sebep olarak görülmüş ve buna ilişkin olarak açılan davada on yıllık hak düşürücü süre uygulanmamıştır. Diğer bir deyişle, Yargıtay bir sebebin kadastrodan önce veya sonra olması bakımından tespitin yapıldığı tarihi esas almıştır. Buna gerekçe olarak, kadastro mahkemesinin görev alanına girmeyen davalarda KK m. 12/f.3'ün uygulanmasının mümkün olmadığı, KK m. 25/f.3'te ise, kadastro tutanağının düzenlenmesi gününden ve tutanak sonradan tamamlanmış ve düzeltilmiş ise, o günden sonra doğan haklara dair isteklerin kadastro mahkemesinin görevi dışında tutulduğu, dolayısıyla kadastro tutanaklarının düzenlendiği tarihin esas alınması gerektiği ileri sürülebilir. Ne var ki, öğretide⁴², "*kadastrodan önceki hukuki sebep*" ifadesinden, kadastro tutanaklarının kesinleşmesinden önceki hak

³⁹ Ayan (n 2) 394; Ertaş (n 4) N. 658; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 3) 285-286.

⁴⁰ Yargıtay 8. HD. 18.02.2016, E. 2014/17637, K. 2016/2614, "Toplanan delillerden davacı ve davalılar adına el birliği mülkiyet hükümlerine göre tapuya kayıtlı ve ortaklığın giderilmesi davasına konu olduğu belirlenen 176 ve 94 parsel sayılı taşınmazların "findık bahçesi ve tarla" niteliği ile kayıtlı olduğu ve taşınmazın kadastro tespitinin 23.10.1989 tarihinde kesinleştiği anlaşılmaktadır. Şu halde, dava konusu findık ağaçlarının kadastro tespit gününden önce meydana getirildiğinin belirlenmesi halinde davanın hak düşürücü süre nedeniyle reddine karar verileceği tartışmasızdır. Ne var ki Mahkemece bu doğrultuda yeterince araştırma yapılmadığı için davaya konu edilen muhdesatlar ile tapu kaydında gösterilen muhdesatların aynı olup olmadığı anlaşılamamaktadır" (LegalBank); Yargıtay 1. HD. 04.02.2025, E. 2024/4662, K. 2025/321, "Kadastro sonucu; İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Karabağlar Mahallesi çalışma alanında bulunan 14.132,00 metrekare yüz ölçümüne sahip arsa vasıfı 38661 ada 1 parsel sayılı taşınmazın kadastro kesinleşme tarihinin 04.02.1961 olduğu, davanın ise Kadastro Kanunu'nun 12/3. hükmünde düzenlenen 10 yıllık hak düşürücü süre geçtikten sonra, 20.10.2017 tarihinde açıldığı anlaşılmıştır" (Lexpera); Yargıtay 1. HD. 06.02.2025, E. 2024/5652, K. 2025/445, (Lexpera); Yargıtay 1. HD. 03.02.2025, E. 2024/4638, K. 2025/276, (Lexpera); Yargıtay 1. HD. 30.05.2022, E. 2021/4585, K. 2022/4289, (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

⁴¹ Yargıtay 8. HD. 19.10.1982, E. 1982/9485, K. 1982/9886, "Nizalı 345 parsel sayılı taşınmaza ilişkin tapulama tesbitinin 16.9.1965 tarihinde yapıldığı ve 21.4.1970 tarihinde kesinleştiği tutanak örneğinde açıklanmıştır. Davacı bu taşınmazı 25.11.1968 tarihli senetle haricen satın aldığı öne sürmüştür. Bu durumda davacının öne sürdüğü sebep tapulama tesbitinden sonraya taalluk etmektedir. O halde olayda bahsi geçen 31/2. maddenin uygulama yer ve olanağının varlığından bahsedilemez" (Lexpera).

⁴² Ertaş (n 4) N. 905-910; Sirmen (n 3) 177.

durumunun kastedildiği ileri sürülmektedir. Olması gereken hukuk açısından, kadastro tutanaklarının kesinleştiği veya tapu sicil işlemlerinin yapıldığı tarihin esas alınması önerilmektedir⁴³.

II. KK M. 12/F.3'TE ÖNGÖRÜLEN HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜRENİN UYGULAMA ALANI BULMADIĞI DAVALAR

A. Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Davalar

Kadaastro faaliyetleri kapsamında taşınmaz sınırlandırılmakta, sınırların ölçümü gerçekleştirilmekte, tespit edilen ölçü değerlerine göre tersimat ve hesaplamalar gerçekleştirilmektedir. Bazı durumlarda orijinal ölçü değerlerine rağmen, taşınmazın çapı yanlış oluşturulabilmektedir. Yapılan bu hata nedeniyle hakkı ihlal edilen kişiler, KK m. 41 uyarınca hatanın düzeltilmesini talep edebilirler. KK m. 41/f.3'te açıkça belirtildiği üzere, bu konuda 12'nci maddede belirtilen hak düşürücü süre uygulama alanı bulmamaktadır⁴⁴.

Yargıtay da orijinal ölçü değerlerine aykırı çap düzenlenmesi nedeniyle açılan davaların, on yıllık hak düşürücü süreye tabi olmadığına hükmetmektedir. Zira Yüksek Mahkemeye göre, ölçü ve çapın düzenlenmesine yönelik işlemler, kadastro öncesi bir sebepten kaynaklanmamaktadır⁴⁵.

B. Kadastradan Sonraki Sebeplere Dayanan Davalar

Kadastradan sonraki sebeplere dayalı olarak açılan davalar, genel hükümlere istinaden açılmalı ve karara bağlanmalıdır⁴⁶. Diğer bir deyişle, kadastradan sonraki sebeplere dayanan davalar bakımından on yıllık hak düşürücü süre uygulama alanı bulmamaktadır. Dolayısıyla, bu nitelikteki davaların her zaman açılması

⁴³ Bkz. Ertaş (n 4) N. 910.

⁴⁴ Bkz. Antalya ve Topuz (n 2) N. 2668; Ertaş (n 4) N. 888; Şeref Ertaş, 'Kadaastro Kanununun 12. Maddesindeki Artım Süreci' in *Prof. Dr. M. İlhan Uluhan'a Armağan*, Cilt III (Seçkin Yayıncılık 2016) 288; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 802, dn. 571; Ünal ve Başpınar (n 2) 328.

⁴⁵ Yargıtay 1. HD. 13.12.1991, E. 1991/14363, K. 1991/14585, "Bilindiği üzere, aslolan paftanın orijinal ölçüm değerlerine uygun olarak düzenlenmesidir. Başka bir anlatımla, paftaya tersimatın doğru şekilde yapılmasıdır. Aksi takdirde, bunun (yanılgılı tersimatın) düzeltilmesi zarureti ve ilgililerine de düzeltmenin yapılmasını isteyebilme hakkı doğar. Nitekim, daha evvel yargısal kararlara konu olan düzeltme istekleri yönünden, sonradan yürürlüğe giren 3402 sayılı Kadaastro Yasasının 41. maddesinde yeni bir düzenleme getirilmiştir. Hemen belirtmek gerekir ki, orijinal ölçüm değerlerine ve krokisine aykırı düşecek şekilde çap ve sicil oluşturulması işlemi, kadastro öncesi bir sebepten kaynaklanmadığı için, buna yönelik düzeltme istekleri hak düşürücü süreye tabi tutulamaz ve değinilen Yasanın 12/3. maddesinde yazılı on yıllık hak düşürücü süre uygulama yeri bulamaz", (LegalBank).

⁴⁶ Ayan (n 2) 392; Ertaş (n 4) N. 904; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 3) 285-286. Yargıtay 1. HD. 19.09.1989, E. 1989/5408, K. 1989/9939.



mümkündür⁴⁷. Gerçekten, Konya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi de bir kararında dayanak satışın tespit sonrası tescil öncesi bir tarihe karşılık gelmesi nedeniyle, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12/f.3'te yer alan hak düşürücü süresinin uygulama alanı bulmayacağına hükmetmiştir. Mahkemeye göre, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar taşınır mal niteliğindedir. TMK m. 763 uyarınca bu gibi malların mülkiyetinin devri, zilyetliğin karşı tarafa teslimi ile gerçekleşeceğinden, satış ve devirlerin her türlü delille kanıtlanması da mümkündür⁴⁸.

Benzer şekilde, kadastro tespiti sırasında adına kadastro tutanağı düzenlenen kişi, askı ilanı süresi dolmadan ölmüş olabilir. Yapılan bu tespite karşı, askı ilanı süresi dolmadan kadastro mahkemesinde dava açılması mümkündür. Yargıtay 16. Hukuk Dairesi'nin kararına konu olan bir olayda da kadastro mahkemesinde açılan davada mirasbırakanın tüm mirasçıları davalı olarak gösterilmemiş, sadece bazı mirasçılar davalı olarak gösterilmiştir. Kadastro mahkemesi açılan bu davayı reddetmiş, ancak tescil hükmünü kurarken sadece davalı olarak gösterilen mirasçılar adına tescile karar vermiştir. Davalı olarak gösterilmeyen ve taşınmaz adlarına tescil edilmeyen mirasçılar, sonradan yolsuz tescilin düzeltilmesi amacıyla dava açmışlardır. İlk derece mahkemesi, KK m. 12/f.3'te düzenlenen on yıllık hak düşürücü sürenin geçtiği gerekçesiyle açılan davayı reddetmiştir. Ne var ki Yargıtay, davanın kastrodan önceki sebeplere dayanmadığına ve bu nedenle Kadastro Kanunu'nun 12/f.3 hükmünde öngörülen hak düşürücü sürenin bu davada uygulanamayacağına karar vermiştir⁴⁹. Nitekim adına kadastro tutanağı düzenlenen kişinin ölümü, kadastro tespitinden sonra gerçekleşmiştir.

Öte yandan, kadastro tespiti sırasında mirasbırakanın tapuya kayıtlı olan taşınmazını, mirasçılarından mal kaçırmak amacıyla bir mirasçısına veya üçüncü kişi adına tespit ettirmesi ya da kadastro tespitinin daha önce tapuda gerçekleştirilen muvazaalı işleme dayalı olarak yapılması mümkündür. Mirasçılar henüz mirasbırakan ölmeden muris muvazaası temeline dayanan bir dava açamazlar.

⁴⁷ Akcaal (n 2) 242-243; Başpınar (n 15) 157-158; Ertaş (n 4) N. 660; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 802, dn. 565; Sirmen (n 3) 177.

⁴⁸ Konya BAM 1. HD. 02.04.2019, E. 2019/242, K. 2019/252, (Lexpera). Yargıtay 8. HD. 15.02.2007, E. 2006/8099, K. 2007/753, "3402 sayılı Kadastro Kanununun 12/3 maddesinde aynen "tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren 10 yıl geçtikten sonra, kastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz" denmektedir. Madde metninden açıkça anlaşılacağı üzere sözü edilen hak düşümü süresi sadece tespitten önceki haklara dayanılarak açılan davalar bakımından geçerlidir. Somut olayda davacı tarafından öncesinin tapusuz olduğu anlaşılan taşınmaza yönelik olarak tespitten sonra ve fakat kesinleşmeden önceki hakka dayanılarak dava açılmış olup, bu durumda da hak düşürücü sürenin uygulanma olanağı bulunmamaktadır. Satışın yapıldığı iddia edilen tarihte taşınmaz tapusuz bulunduğu, satış ve zilyetliğin devri ile mülkiyet alıcısına geçecek olmasına göre, şartları varsa edinim mümkündür. Açıklanan bu nedenlerle mahkemece, iddia ve savunma çerçevesinde taraf delilleri toplanarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçelerle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir" (Lexpera).

⁴⁹ Yargıtay 16. HD. 28.11.2017, E. 2015/12421, K. 2017/8170, (LegalBank).

Ne var ki, mirasbırakanın ölüm tarihi itibarıyla KK m. 12/f.3'te öngörülen on yıllık hak düşürücü sürenin geçmiş olması muhtemeldir. Bu durumda, mirasçılardan muris muvazaası temeline dayanarak açtıkları davanın, kadastro tutanağının kesinleşmesinin üzerinden on yıl süre geçtiği gerekçe gösterilerek reddedilmesi yerinde olmaz. Zira mirasçıların dava açma hakkı, kadastro tutanağının düzenlenmesinden önce doğmuş bir hak olmayıp, mirasbırakanın ölüm tarihi itibarıyla doğmuş ve varlık kazanmıştır. Doğmayan bir hakkın, düşmesi de mümkün değildir. Yargıtay da mirasçılar tarafından muris muvazaası temeline dayalı olarak açılan davanın kadastro tutanağının düzenlenmesinden sonra doğan bir hakka dayandığını gerekçe göstererek, bu tür davalarda hak düşürücü sürenin uygulama yerinin olmadığına hükmetmiştir⁵⁰. Buna karşılık, kadastro tespiti mirasbırakanın ölümünden sonra gerçekleştirilmişse, muris muvazaası temeline dayanan tapu sicilinin düzeltilmesi davasının KK m. 12/f.3'te yer alan hak düşürücü süre içerisinde açılması gerekir. Zira bu ihtimalde, mirasbırakan kadastro tespitinden önce öldüğünden, mirasçıların dava açma hakkı kadastrodan önce doğmuştur⁵¹.

C. İmar ve İhya Nedeniyle Açılan Davalar

Kadaastro Kanunu'nun "*İhya edilen taşınmaz mallar*" başlıklı 17'nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca orman sayılmayan Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen araziden, masraf ve emek sarfı ile imar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirilen taşınmaz mallar 14'üncü maddedeki şartlar mevcut ise, imar ve ihya edenler veya halefleri adına; aksi takdirde hazine adına tespit edilir. Görüldüğü üzere devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan bir taşınmazın imar ve ihya yoluyla tespiti bakımından KK m. 14'te yer alan şartlar aranmaktadır. Dolayısıyla, zilyetliğin ispatı bakımından imar ve ihya fiillerinin tamamlanmasından itibaren söz konusu taşınmaza malik sıfatıyla, çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl süreyle zilyet olmak gerekmektedir⁵².

⁵⁰ Yargıtay 1. HD. 19.02.2018, E. 2015/7568, K. 2018/1003, "Hemen belirtilmelidir ki, mirasbırakanın terekesi ölüm ile intikal edeceğinden ve terekenin açılmasıyla mirasçılar tereke üzerinde hak sahibi olacaklarından, bu tür isteklerde dava hakkı mirasbırakanın ölümüyle ortaya çıkar. 3402 sayılı Kadaastro Kanunu'nun 12/3. maddesi hükmünde öngörülen hak düşürücü sürenin uygulanmasında da mirasbırakanın ölüm tarihi büyük önem taşır. Değinilen yasal düzenlemede, kadastro tespit tutanağında belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren 10 yıl geçtikten sonra kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak itiraz edilemeyeceği ve dava açılmayacağı hükmüne bağlanmıştır. Başka bir ifadeyle, dayanılan hakkın kadastro tespit tutanağının tanzim tarihinden önce doğması halinde anılan sürenin uygulama imkanına kavuşacağı açıktır. Ancak, tutanağın tanziminden sonra doğan haklara ilişkin açılan davalarda hak düşürücü sürenin uygulama yeri yoktur" (LegalBank). Aksi görüşte bkz. Ertaş (n 4) N. 912. Bu konuda ayrıca bkz. ve krş. Esra Eviz, *Muris Muvazaası* (On İki Levha Yayıncılık 2019) 31.

⁵¹ Bkz. Yargıtay 1. HD. 27.03.2025, E. 2025/1345, K. 2025/1713, (LegalBank).

⁵² İmar ve ihya nedeniyle taşınmazın zilyet adına tespiti hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Akçaal (n 2) 250-252; Veysel Başpınar, *Türk Toprak Hukukunda İhya* (Nobel 1999); Durman (n 4) 49-50; Ertaş (n 4) N. 611-612; Sirmen (n 3) 170-171; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 3) 310-312.



Yargıtay, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 17'nci maddesi ile imar ve ihyaya dayanılması halinde on yıllık hak düşürücü sürenin uygulanmayacağı görüşündedir. Yüksek Mahkemeye göre, davada imar ve ihyaya nedeniyle tespiti dayanılmışsa ve taşınmaz imar ve ihyaya konu olan bir yerse, on yıllık hak düşürücü süre uygulanmaz. Dolayısıyla görülmekte olan davanın dayanağı imar ve ihyaya olarak değiştirilmişse, dava bütünüyle ıslah edilmiş olacağından, mahkemece imar ve ihyanın şartlarının geçekleşip gerçekleşmediği araştırılmalıdır. Ne var ki, ıslah edilen davada imar ve ihyanın şartları gerçekleşmemişse, davanın hak düşürücü süre yönünden reddi gerekecektir⁵³.

D. Tespit Dışı Bırakılan Taşınmazlar Hakkında Açılan Tescil Davaları

Kadastro çalışmaları sırasında, bazı taşınmazların tespit dışı bırakılması mümkündür. Tespit dışı bırakma işlemi bir kadastro işlemi olmasına karşın, hak ve sı-
nırlara dair bir tespit işlemi değildir. Diğer bir deyişle, tespit dışı bırakılan yerler hakkında kadastro tutanağı düzenlenmemektedir⁵⁴.

Hak sahipleri tarafından tespit dışı bırakılan taşınmazlar hakkında açılan davalar, KK m. 12/f.3'te düzenlenen hak düşürücü süreye tabi değildir⁵⁵. Zira bu durumda davanın temelini kadastro tutanağında belirtilen bir hak oluşturmamaktadır⁵⁶. Yargıtay kararlarında⁵⁷

⁵³ Yargıtay 8. HD. 27.09.1988, E. 1988/13261, K. 1988/12281, "Nizalı taşınmaz tapulamaca 3.6.1964 tarihinde 20 dönümü geçmiş olması ve vergi kaydı ibraz edilmemiş bulunması nedeniyle Hazine adına 1852 parsel olarak tesbit edilmiş ve tutanak 8.8.1964 tarihinde kesinleşmiştir. Hükümde belirtildiği gibi tapulamadan önceki sebebe dayanılmış ve tesbitin kesinleşmesinden evvel 766 sayılı Tapulama Kanununun 31/2 ve 3402 sayılı Kanunun 12. maddesinde sözü edilen 10 yıllık hak düşürücü süre geçmiş bulunmaktadır. Gerekçe bu yönden doğrudur. Ne var ki, 3402 sayılı Yasanın 17. maddesi ile imar ve ihyaya dayanılması halinde iktisap mümkün olabilecektir. ... Mahkemece yapılacak iş: yerinde keşif yapmak, taşınmazın niteliğini yerel bilirkişi ve uzman bilirkişi aracılığı ile saptamak, imar ve ihyaya konu olan yerlerden olup olmadığını tesbit etmek ve sonucuna göre bir karar vermekten ibarettir. Taşınmaz imar ihyaya konu olan yerlerden değilse şüphesiz o durumda geçici maddeden davacının yararlanması mümkün olamayacak ve dava hak düşürücü süre yönünden reddedilecektir" (Lexpera).

⁵⁴ Ayan (n 2) 399.

⁵⁵ Akçaal (n 2) 243; Durman (n 4) 87-88; Eren ve Başpınar (n 10) 294; Ertaş (n 4) N. 891, 898; Ertaş (n 43) 289; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 802, dn. 565.

⁵⁶ Ayan (n 2) 399.

⁵⁷ 17.04.2017, E. 2015/7741, K. 2017/2488, "Mahkemece, tescile konu taşınmazın bulunduğu yerde kadastro tespitlerinin06.2007 tarihinde kesinleştiği, kesinleşme tarihi ile dava tarihi arasında zilyetlikle taşınmaz edinmek için gerekli ... yıllık sürenin dolmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş ise de; varılan sonuç yasal düzenlemelere uygun bulunmamaktadır. Davacı, irsen intikal ve kazandırıcı zamanasımı zilyetliği hukuki nedenlerine dayanarak hem tespitten önceki hem de tespitten sonraki sebeplere dayalı olarak dava açmıştır. Taşınmazın tespit sırasında kadastro tespit tutanağının düzenlenmemiş olması, öncesinde var olan zilyetliği kesmez. Kanunlarımızda tescil harici bırakılan yerler hakkında kadastro öncesi sebeplere dayanarak dava açma hakkını sınırlayan bir süre de öngörülmediğine göre mahkemece işin esası hakkında karar verilmesi gerekir. Hal böyle olunca; öncelikle taşınmazın hangi nedenle tescil harici bırakıldığı sorulup saptanmalı, bundan sonra iddia ve savunmalar doğrultusunda yöntemince araştırma yapılarak sonucuna göre bir karar verilmelidir" (LegalBank). Yargıtay 8. HD. 18.02.1994, E. 1992/1232, K. 1994/2243, "Mahkemece; 3402 sayılı Kadastro Kanununun 12/3. maddesinde belirtilen 10

ve öğretide⁵⁸, hakkında kadastro tutanağı düzenlenmeyen taşınmazlar hakkında açılan davaların, on yıllık hak düşürücü süreye tabi olmadığı belirtilmektedir.

E. Usulsüz Kesinleştirilen Tutanaklara Karşı Açılacak Davalar

Kadastro işlemleri için Kadastro Kanunu'nda belirli bir prosedür öngörül-
müştür. Tutanağın kadastro teknisyenleri tarafından tutulmasından kesinleşmesi
anına kadar, tutanakta yer alan tespiti karşı ilgililere tanınan bazı hukuki im-
kanlar bulunmaktadır. İşte askı ilanının yapılmaması ya da tebliğ gibi duyurma
işlemleri yapılmayarak, ilgililere hak arama olanağı tanımadan kadastro tutanak-
larının kesinleştirilmesi muhtemeldir. Bu durum, “usulsüz kesinleştirme” olarak
adlandırılmaktadır⁵⁹.

Usulsüz kesinleştirme hâlinde ilgililerin süresi içinde hak arama özgürlükleri
engellenmiştir. Dolayısıyla, usulsüz kesinleştirme işlemine istinaden tapuda ger-
çekleştirilen tescil işlemine karşı açılan davalar, on yıllık hak düşürücü süreye
tabi tutulmamaktadır⁶⁰.

F. Tapu Kütüğüne Kadastro Tutanakları Kesinleşmeden Tescilin Yapılması Hâlinde Açılacak Davalar

Kadastro tutanakları henüz kesinleşmeden tapuda tescil işleminin yapılması
ihtimal dahilindedir. Bu durumda tapuda hak sahibi görünenlere veya bunların
haleflerine karşı dava açılması mümkündür. Açılacak davalar, KK m. 12/f.3'te
düzenlenen on yıllık hak düşürücü süreye değil, KK m. 12/f.5'te yirmi yıllık hak
düşürücü süreye tabi tutulmuştur. Gerçekten ilgili hükme göre, “*Kesinleşmemiş
tutanaklar herhangi bir nedenle tapuya tescil edilmişse, iddia ve taşınmazın ni-
teliğine bakılmaksızın, taşınmazı tescil tarihinden itibaren 20 yıl müddetle malik
sıfatıyla zilyetliğinde bulunduranlar ile bunların akdi ve kanuni halefleri açılmış
ve açılacak olan davalarda medeni kanunun tapuya itimat prensibinden yararla-*

yıllık hak düşürücü sürenin geçmiş olduğundan hareketle, davanın reddine karar verilmiştir.
Uyuşmazlık konusu 766 parselde ait tapu kaydında taşınmazın ihdasen Hazine adına tescil edildiği
açıklanmıştır. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 12/3. maddesinde; kadastro yoluyla oluşturulan
kayıtlara karşı tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren 10 yıl geçtikten sonra kadastrodan önceki
sebebe dayanılarak itiraz olunamayacağı ve dava açılmıyacağı belirtilmiştir. Az önce açıklandığı
üzere uyuşmazlık konusu parselde ait tapu kaydı kadastro yoluyla oluşturulmadığı için dava bu
maddede belirtilen hak düşürücü süreye tabi değildir. Eş bir anlatımla, ihdasen oluşturulan bir
kayda karşı süreye bağlı olmaksızın her zaman dava açılabilir. Mahkemece bu yön göz önünde
tutulmayarak hak düşürücü sürenin geçmiş olması nedeniyle davanın reddine karar verilmiş olması
yasaya aykırıdır” (LegalBank); Yargıtay 16. HD.

⁵⁸ Durman (n 4) 88; Ertaş (n 4) N. 891, 928.

⁵⁹ Ayan (n 2) 400.

⁶⁰ Ayan (n 2) 399-400; Ertaş (n 4) N. 935. Yargıtay 1. HD. 27.11.2000, E. 2000/14515, K. 2000/14812,
“... askı ilanı yapılmaksızın ve kadastro tutanağı usulünce kesinleştirilmeksizin tapu kütüğündeki
tescile yönelik açılan eldeki davada, 3402 sayılı Kanunun 12/3. maddesinde yazılı on yıllık hak
düşürücü sürenin gerçekleştiğini kabul etmek olanağı yoktur. Kanundaki süre, askı ilanı yapıldığının
belgelenmesi halinde uygulama yeri bulur. Öyle ise, işin esası hakkında soruşturma yapılması ve
gerçek hak sahibi yada sahiplerinin saptanması için hüküm bozulmalıdır” (LegalBank).



nırlar”⁶¹. Öğretide⁶², bu düzenlemenin tapu siciline güven ilkesiyle bir ilişkisinin olmadığı ve hükmün külli halefler ve kötüniyetli cüzi halefler açısından önem arz ettiği ileri sürülmektedir.

G. Kadastro Kanunu’nun 22’nci Maddesi Uyarınca Yapılan Yenileme Kadastro Kapsamında Mülkiyet İddiasına Dayalı Olarak Açılan Davalar

Kadastro hukukunda daha önceden tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılan yerlerin yeniden kadastro sunun yapılması kural olarak mümkün değildir. Bu gibi yerler ikinci kez kadastro çalışmasına konu yapılmışsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılmaktadır (KK m. 22/f.1). İkinci kadastro yasağına aykırılık nedeniyle (mutlak olarak) hükümsüz sayılma bakımından, KK m. 12/f.3’te yer alan on yıllık hak düşürücü süre uygulama alanı bulmaz⁶³. Ne var ki, Kadastro Kanunu’nun 22’nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, bazı durumlarda birinci fıkranın uygulanmayacağı, yani daha önceden kadastro çalışmasına konu edilen yerlerin ikinci bir kadastro çalışması-na tabi tutulabileceği hüküm altına alınmıştır.

İkinci kadastro çalışması (yenileme kadastro)⁶⁴ süreci devam ederken askı ilan süresi içinde kadastro mahkemesinde kadastro öncesi mülkiyet iddiasına dayalı olarak dava açılabilir. Kadastro mahkemeleri bu davaları, haklı olarak görevsizlik nedeniyle usulden reddetmekte ve davanın genel mahkemede görülmesi gerektiğine karar verilmektedir. Yargıtay, bu davaların KK m. 12/f.3 uyarınca on yıllık hak düşürücü süreye tabi olduğunu ve dava kadastral mülkiyet iddiasına dayandığından tesis kadastro kapsamında hazırlanan kadastro tutanağının kesinleşme tarihinin dikkate alınması gerektiği yönünde karar vermektedir. Gerçekten Yargıtay, bir kararında tesis kadastro kapsamında tutulan kadastro tutanağının 10.07.1990 tarihinde kesinleştiğini ve KK m. 22/a uyarınca yapılan kadastro çalışmaları kapsamında 2021 yılında askı ilan süresi içerisinde dava açılmış olsa bile davanın hak düşürücü sürenin dolması nedeniyle reddini yerinde görmüştür⁶⁵.

H. Vakıf Şerhinin İşletilmesine Yönelik Olarak Vakıflar Genel Müdürlüğü Tarafından Açılan Davalar

Tapu kayıtlarında mukataalı veya icareteynli vakıf şerhi bulunan, ancak gerçek veya tüzel kişilerin mülkiyetinde ya da tasarrufunda bulunan taşınmazlar, taviz

⁶¹ Konu hakkında bkz. Ertaş (n 4) N. 661, 934-941; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 804.

⁶² Sirmen (n 3) 178.

⁶³ Ertaş (n 4) N. 890; Ertaş (n 44) 289.

⁶⁴ Uygulamada KK m. 22/f.2 uyarınca yapılan kadastro çalışmaları için “yenileme kadastro” terimi kullanılmaktadır. Bkz. Sirmen (n 3) 157, dn. 322.

⁶⁵ Yargıtay 1. HD. 13.02.2025, E. 2024/4657, K. 2025/597, (Lexpera).

bedeli alınarak serbest tasarrufa terk edilebilmektedir. Bu tür taşınmazlar, kadaströ çalışmalarında taşınmazın tapu kaydı esas alınarak mutasarrıfı adına tespit edilmekte; ancak kadaströ tutanağının şerhler bölümüne bu taşınmaz “*vakıf malıdır*” veya “... *vakfına aittir*” gibi bir kayıt düşölmektedir. Uygulamada bu şerh düşölmeden kadaströ tutanağı düzenlenebilmekte ve mutasarrıf adına tapu oluşabilmektedir. Vakıf şerhinin işlenmemesi hâlinde Vakıflar Genel Müdürlüğü, 2762 sayılı Vakıflar Kanunu’nun 8’nci maddesi ve ayrıca özel hükümler gereğince doğrudan doğruya Tapu Sicil Müdürlükleri’ne idari yoldan başvurarak vakıf şerhini işletebilmektedir.

Burada önem taşıyan husus, Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün vakıf şerhini işletme talebinin KK m. 12/f.3’te belirtilen on yıllık hak düşöürücü süreye tabi olup olmadığıdır. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu, 02.04.2004 tarihli ve 2003/1 Esas ile 2004/1 Karar sayılı kararında vakıf şerhinin tapu sicilinden silinmesi ya da tapu siciline yazılmasına ilişkin istemlerde 3402 sayılı Kadaströ Kanunu 12/f.3’te yer alan on yıllık hak düşöürücü sürenin uygulanması gerektiğine hükmetmişti⁶⁶. Dolayısıyla, kadaströ tutanağının kesinleşmesinden itibaren on yıllık hak düşöürücü süre dolduktan sonra Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından tapu kaydına işlettirilen vakıf şerhi hukuki sonuç doğurmamaktaydı. Hâl böyle olunca, Yargıtay hak düşöürücü süre dolduktan sonra konulan vakıf şerhinin yok hükümde olduğuna ve malikten haksız şekilde alınan taviz bedelinin iadesine karar vermektedir⁶⁷.

Kanun koyucu, 22.02.2005 tarihli ve 5304 sayılı Kanun’un 11’inci maddesiyle Kadaströ Kanunu’na eklenen ek 1’inci maddenin ikinci fıkrasıyla anılan İçtihadı Birleştirme Kararı’nın aksine bir düzenleme yapmıştır⁶⁸. Buna göre, “*Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12 nci maddenin 3 üncü fıkrâ hükümleri uygulanmaz*”. Kadaströ Kanunu’na eklenen bu hüküm, 03.03.2005 tarihinde yürörlüğe girmiştir. Yar-

⁶⁶ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 802, dn. 569.

⁶⁷ Yargıtay 3. HD. 14.01.2008, E. 2007/18188, K. 2008/135, “Mahkemece yapılacak iş; kök tapu kaydı ve belgeleri getirtilip vakfiye örneğı dosyaya alınmalı, 10 yıllık hak düşöümü süresinin geçip geçmediğı tespit edilmeli, hak düşöümü süresi geçmiş ise şerh yok hükümünde olduğundan taviz bedelinin iadesine karar verilmelidir. Aksi halde şerhe konu vakfın sahih, gayri sahih vakıflardan olup olmadığı hususunda uzman bilirkişilerden rapor alınmalı, şayet vakıf sahih nitelikte ise taviz bedeline tabi bulunduğu gözetilip davanın reddine karar verilmeli, gayri sahih vakıflardan olduğu anlaşılırsa taviz bedeli istenemeyeceğı gerekçesiyle ödenen taviz bedelinin iadesine karar verilmelidir”, (Lexpera); aynı yönde bkz. Yargıtay 3. HD. 14.01.2008, E. 2007/18187, K. 2008/134, (Lexpera).

⁶⁸ 20.02.2008 kabul tarihli ve 5737 sayılı Vakıflar Kanunu’nun (RG. 27.02.2008, S. 26800) 18’inci maddesinin dördüncü fıkrasında, “*Vakıf şerhleri ile ilgili olarak, diğör kanunlarda yer alan zamanasımı ve hak düşöürücü sürelerle ilişkin hükümler uygulanmaz.*” ve geçici 5’inci maddesinde de “*Vakıf şerhleri ile ilgili devam etmekte olan davalarda; diğör kanunlarda yer alan zamanasımı ve hak düşöürücü sürelerle ilişkin hükümler bu Kanun açısından uygulanmaz.*” şeklinde bir düzenleme yapılmıştır.



gıyay, bu tarihten önce açılan davalarda 02.04.2004 tarih ve 1/1 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararının uygulanmasına, bu tarihten sonra açılan davalarda ise, KK ek m. 1/f.2 hükmünün uygulanmasına karar vermektedir⁶⁹. O hâlde vakıf şerhinin işletilmesine yönelik olarak 03.03.2005 tarihinden sonra açılan davalarda, on yıllık hak düşürücü süre uygulanmamaktadır⁷⁰. Diğer bir deyişle, KK ek m. 1/f.2 hükmünün yürürlüğe girmesiyle birlikte, anılan İçtihadı Birleştirme Kararı artık etkisiz kalmıştır⁷¹.

I. Mahkemeden Yenilik Doğurucu Hüküm Almayı Gerektiren Kişisel Haklardan Kaynaklanan Davalar

KK m. 25/f.3'te bazı dava türleri, kadastro mahkemesinin görev alanı dışına çıkarılmıştır. Bunlardan birisi de “mahkemeden yenilik doğurucu hüküm almayı gerektiren dava”lardır. Meselâ, kesinleşen kadastro tutanağına istinaden tapuda malik olarak gözüken kişiye karşı TMK m. 716 hükmüne istinaden açılacak olan tescile zorlama davası yahut TMK m. 724 hükmüne dayanılarak malzeme sahibi tarafından mülkiyetin kendisine geçirilmesine yönelik olarak açılacak davalar, kişisel bir hakka dayanmakta olup, dava sonucunda tapu kütüğünde aynı hak değişikliği gündeme gelebilmektedir.

Kişisel haklardan kaynaklanan bu davalar, tespit davası niteliğinde olmayıp, yenilik doğurucu davalardır. Öğretide⁷², bu nitelikteki davaların KK m. 12/f.3'teki on yıllık hak düşürücü süreye tabi olmadığı, zamanaşımı süresinin genel esaslara göre belirlenmesi gerektiği ifade edilmektedir.

⁶⁹ Yargıtay 14. HD. E. 2005/6743, K. 2005/10739, T. 01.12.2005, “Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 2.4.2004 tarih ve 2003/1-2004/1 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca vakıf şerhinin tapu sicilinden silinmesi ya da tapu siciline yazılmasına ilişkin istemleri içeren davalarda 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12/3. maddesinde öngörülen 10 yıllık hakedüşürücü sürenin uygulanması gerekir. Ne var ki, Yargıtay İçtihatları Birleştirme kararından sonra 3402 Sayılı Kadastro Kanununa 5304 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle ek 1. madde eklenmiş ve bu maddenin 2. fıkrası ile “Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12. maddenin 3. fıkrası hükümleri uygulanmaz” hükmü getirilmiştir. 5304 sayılı Kanun 3.3.2005 günlü Resmi Gazetede yayımlanarak, yayımına ilişkin 15. maddesi hükmü uyarınca aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. ...5304 sayılı yasa 3.3.2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Eldeki dava ise 5.10.2004 tarihinde açıldığından burada 5304 sayılı Kanunla 3402 sayılı Kadastro Kanununda yapılan değişiklik hükmü değil, 2.4.2004 tarih ve 1/1 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararının uygulanması gerekir” (LegalBank). Ayrıca bkz. Yargıtay 14. HD. E. 2006/3124, K. 2006/4077, T. 06.04.2006, (LegalBank).

⁷⁰ Bkz. Akçaal (n 2) 243; Antalya ve Topuz (n 2) N. 2660-2661; Sirmen (n 3) 178.

⁷¹ Ertaş (n 44) 289-290; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 802, dn. 569.

⁷² Ertaş (n 4) N. 903. Aksi görüşte, bkz. İsmet Sungurbey, ‘766 Sayılı Tapulama Kanununun 31. Maddesinin II. Fıkrası ile 2613 Sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanununun 22. Maddesinin H Bendindeki Artım Süreci Yoluyla Hak Düşümünün Sınırları’ (1981) 45(1-4) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası 459-461.

J. Davalının/Davahların Kabul Ettiği Davalar

Davalının, davacının talep sonucuna kısmen veya tamamen muvafakat etmesi-ne, “*davayı kabul*” denilmektedir (HMK m. 308/f.1). Davanın şartları dahilinde kabul edilmesi, kesin hüküm gibi sonuç doğurmaktadır (HMK m. 311/f.1-c.1). Davanın kabulüyle birlikte, davalı davayı kaybetmiş olmakta ve dava sona ermektedir. Kabul edilen dava, aynı taraflar arasında aynı sebebe dayanılarak yeniden açılacak olursa, kesin hüküm nedeniyle usulden reddedilecektir⁷³.

On yıllık hak düşürücü süre geçtikten sonra açılan davanın davalı tarafından kabul edilmesi hâlinde, hak düşürücü süreye mi yoksa davanın kabulüne mi öncelik tanınması gerektiği problemi ortaya çıkmaktadır. Yargıtay⁷⁴ bu gibi durumlarda, davanın kabulünün KK m. 12/f.3’te öngörülen hak düşürücü süreden daha önce geldiğini kabul etmekte ve böylelikle hak düşürücü sürenin geçtiğini gerekçe göstererek davanın reddine karar verilmesini yerinde görmemektedir.

K. Kamu Mallarına İlişkin Olarak Açılan Davalar

KK m. 12/f.3’te düzenlenen on yıllık hak düşürücü sürenin kamu malları⁷⁵ bakımından uygulanıp uygulanmayacağı tartışmalıdır. KK m. 12/f.3 hükmünde 5841 sayılı Kanun’la⁷⁶ değişiklik yapılmadan önce, kamu malları bakımından on yıllık hak düşürücü sürenin uygulanmayacağı kabul edilmekteydi⁷⁷. Ancak

⁷³ Murat Atalı, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan, *Medenî Usûl Hukuku* (5. Baskı, Yetkin Yayınları 2022) 579-584.

⁷⁴ Yargıtay 8. HD., 28.06.2021, E. 2021/2801, K. 2021/5568, “... kesinleşme tarihiyle davanın açıldığı 27.08.2012 tarihi gözetildiğinde 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 12/3.fıkrasında yer alan on yıllık hak düşürücü süre geçmiştir. Mahkemenin bu yöne ilişkin görüşü biçimsel olarak doğru bulunmaktadır. Ne var ki, az yukarıda izah edilen kabul beyanları nazara alındığında, malik ...’in davalı gösterilen tüm mirasçılarının usulüne uygun kabul beyanı bulunup bulunmadığı dosya kapsamından anlaşılamamaktadır. Açıklanan nedenle, tüm mirasçıların kabul beyanları olup olmadığı yeterince araştırılmadan, var ise (hepsinin kabulü halinde) kabul beyanlarına üstünlük tanınmak suretiyle dosya kapsamında uygun bir karar verilmesi gerekirken doğrudan hak düşürücü süreden davanın reddine karar verilmesi yerinde değildir” (LegalBank).

⁷⁵ Bazı durumlarda kamulaştırma işlemi, tapuya intikal etmemiş olabilir. Kadastro çalışmaları sırasında bu taşınmazın, tapuda malik olarak gözüken kayıt maliki adına tespit edilmesi muhtemeldir. Kadastro tutanaklarının kesinleşmesinden itibaren on yıl geçtikten sonra, dava açılıp açılmayacağı akla gelmektedir. Yargıtay, bu taşınmazlara ilişkin tapu tespitlerinin sadece bir tespitten ibaret olduğunu belirtmekte ve KK m. 12/f.3 hükmünün dışında tutmaktadır. Bkz. Ertaş (n 4) N. 887 ve dn. 223’te belirtilen Yargıtay kararları. Ayrıca bkz. Ertaş (n 44) 288.

⁷⁶ 14.03.2009 kabul tarihli 5841 sayılı Kanun için bkz. 14.03.2009 tarihli ve 27169 Sayılı Resmî Gazete.

⁷⁷ Ertaş (n 4) N. 885; Etem Saba Özmen ve Nurgül Kutlu ‘Son Değişiklik Çerçevesinde Kadastro Tespitinden Önceki Aynı Hak İddialarında Hazinesin Kusursuz Sorumluluğuna İlişkin Düşünceler’, <https://www.sabaozmen.av.tr/tr/modul/makaleler> (Erişim Tarihi: 06.06.2025), s. 1. Yargıtay HGK, 23.11.1988, E. 1988/1-825, K. 1988/964, (LegalBank); Yargıtay 5. HD. 25.09.2003, E. 2003/8383, K. 2003/10493, “Mahkemece yapılan inceleme sonucunda; dava konusu yerin daha önce kesinleşmiş kamulaştırma sahasında kaldığı anlaşılmış olup, kamulaştırma sonrası geçen kadastro çalışmaları sonucu davalı adına tapuya tescil edilmiş ise de; kamuya ait yollar sonradan 3. kişi adına tapuya



bu durum hakkaniyet ve eşitlik ilkelerine aykırı olarak değerlendirilmekteydi. Zira vatandaş tarafından Hazine aleyhine açılan davalar hak düşürücü süreye tabi tutulurken; Hazinesin vatandaşlar aleyhine her zaman dava açabileceği kabul edilmekteydi. On yıllık hak düşürücü sürenin ya her iki taraf bakımından uygulanması⁷⁸ ya da her iki taraf bakımından uygulanmaması en doğru çözüm şekli olarak görülmekteydi⁷⁹.

Bu eleştirileri dikkate alan kanun koyucu, KK m. 12/f.3 hükmüne, 25.02.2009 tarihli ve 5841 sayılı Kanun'la bir cümle ekleyerek taraflar arasında eşitliği sağlamayı amaçlamıştır. Bu hüküm, *"Bu hüküm, iddia ve taşınmazın niteliğine yahut Devlet veya diğer kamu tüzel kişileri dahil, tarafların sıfatına bakılmaksızın uygulanır"* şeklinde idi. Ayrıca 5841 sayılı Kanun'la 3402 sayılı Kanun'a eklenen Geçici 10'uncu maddeye göre ise, *"Bu Kanunun 12 nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu iddiası ile yürürlük tarihinden önce açılmış ve henüz kesin hükme bağlanmamış olan davalarda dahi uygulanır"*dı. Ne var ki, her iki hüküm, Anayasa Mahkemesi'nin 12.05.2011 tarihli ve E. 2009/31, K. 2011/77 sayılı Kararı⁸⁰ ile iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi, bu kararını, anılan hükmün kamu mallarının özel mülkiyete dönüşmesine yol açabileceği ve bu durumun kamu mallarının korunması ilkesine ters düştüğü şeklinde gerekçelendirmiştir. Anılan iptal kararından sonra Yargıtay, KK m. 12/f.3'te öngörülen on yıllık hak düşürücü sürenin kamu malları bakımından uygulanmayacağı; buna karşılık, sadece özel mülkiyete tabi mallar bakımından uygulama alanı bulacağı yönünde içtihat geliştirmiştir.

Kanaatimizce, nasıl ki Hazine vatandaş aleyhine her zaman tapu kaydının düzeltilmesi amacıyla dava açabiliyorsa, vatandaş da Hazine adına tespit edilen taşınmazının tapu kaydının düzeltilmesi amacıyla dava açabilmelidir. Zira gücü itibarıyla devletin, vatandaşların taşınmazlarını sahiplenmeye ihtiyacı bulunmamaktadır. On yıllık hak düşürücü süre, eşitler arasında uygulama alanı bulma-

tescil edilse bile, burada 3402 sayılı Kanununun 12/3 maddesinin uygulama olanağı bulunmadığından davanın kabulüne karar verilmesinde ve yargılama giderlerinin davalıya yükletilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir" (LegalBank); Yargıtay 20. HD. 15.11.2007, E. 2007/14620, K. 2007/14504, "HGK'nın 21.02.1990 gün 1989/1-700-101 ve 18.10.1989 gün 1-419/528 sayılı kararlarında kabul edildiği gibi 3402 sayılı Kadastro Yasası'nın 12/3. maddesinde anılan 10 yıllık hak düşürücü süre uygulanamayacağı gözönünde bulundurularak Orman Yönetimi'nin davasının kabulü ile tapu kaydının iptaline ve orman niteliği ile Hazine adına tesciline karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmadığına göre, ..." (LegalBank).

⁷⁸ Durman (n 4) 91.

⁷⁹ Yargıtay HGK 23.11.1988, E. 1988/1-825, K. 1988/964, (Akçaal (n 2) 244, dn. 217). Ayrıca bkz. Sermet Akman, *3402 sayılı Kadastro Kanununun İncelenmesi ve Eleştirisi* (Filiz Kitabevi 1990) 82-83; Ertaş (n 4) N. 885; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 802, dn. 571. Aksi yöndeki görüşe göre, KK m. 12/f.3 hükmünde kamu malı ve özel mülkiyete konu olan taşınmaz ayrımı yapılmamıştır. Dolayısıyla kamu malı için de dava açılmayacaktır. Bkz. Başpınar (n 15) 159; Eren ve Başpınar (n 10) 293-294.

⁸⁰ 23.07.2011 tarihli ve 28003 sayılı Resmî Gazete

lıdır⁸¹. Ne var ki, vatandaşın açtığı davaların on yıllık hak düşürücü süreye tabi olduğu yönünde kararlar verilmektedir. Meselâ, vatandaşın mera hakkında açtığı davada on yıllık hak düşürücü sürenin uygulama alanı bulacağı kabul edilmektedir⁸². Benzer şekilde, vatandaşın 3402 sayılı Kanun'un 5304 sayılı Kanun ile değişik 4. maddesi uyarınca yapılan orman kadastrolarına itiraz amacıyla açtığı davalar bakımından da KK m. 12/f.3'te yer alan on yıllık hak düşürücü süre göz önünde tutulmaktadır⁸³.

Öte yandan, Anayasa Mahkemesi, oldukça güncel bir bireysel başvuru kararında⁸⁴, vatandaşın Hazine'ye karşı açtığı davanın KK m. 12/f.3'te düzenlenen on yıllık hak düşürücü sürenin dolduğu gerekçe gösterilerek reddedilmesini, mülkiyet hakkının ihlâli olarak değerlendirmiştir. Kanaatimizce KK m. 12/f.3'te düzenlenen hak düşürücü süre, eşitler arasında (vatandaş ile vatandaş arasında ortaya çıkan uyuşmazlıklarda) da birçok problem doğurmaktadır. Bu nedenle, meselenin geniş bir perspektifle ele alınarak uygulamada hak ihlâllerine sebebiyet vermemek amacıyla KK m. 12/f.3'te düzenlenen on yıllık hak düşürücü sürenin tümden yürürlükten kaldırılması gerekmektedir⁸⁵.

SONUÇ

Otuz günlük askı ilan süresi içinde açılan davalar kadastro mahkemesi tarafından yürütülmekte ve karara bağlanmaktadır. Kadastro mahkemesinde dava

⁸¹ Aynı yönde bkz. Ayan (n 2) 398.

⁸² Yargıtay 8. HD. 28.12.2023, E. 2021/7771, K. 2023/6889, "İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile dava konusu taşınmazların 02.12.2003 kesinleşme tarihli kadastro tutanakları ile mera vasfı tescil edildiğini, davanın 21.12.2012 tarihinde 10 yıllık hak düşürücü süresi geçmeden açıldığını, dava konusu taşınmazlarda eskiden beri hayvan otlatıldığı, ... Köyünün merası olduğu, taşınmazların bitki örtüsü ve toprak yapısı itibarıyla mera özellikli ve orman sayılmayan yerlerden olduğu, hava fotoğraflarından orman varlığının bulunmadığının tespit edildiği, taşınmazların eskiden beri mera olarak kullanıldığı, baskın karakterinin mera olduğunu, orman niteliğinin taşımadığı açıklanarak davanın reddine dair karar verilmiştir" (Lexpera).

⁸³ Yargıtay 20. 30.06.2015, E. 2014/8675, K. 2015/6698, "Kanun koyucu 3402 sayılı Kanunun 4. maddesine göre yapılan kadastro işlemi ile bir yerin niteliğinin orman ya da kültür arazisi olarak belirlenmesi durumunda sonuçlarının ilânı ve hak düşürücü süreler ve bu sürelerde yapılacak itirazlar bakımından hiç bir fark öngörmemiştir. Yine arazi kadastro komisyonlarınca yapılan genel arazi kadastro tespitleri sırasında bir yerin niteliğinin orman, mera veya yayla olarak tespit edilmesi ile kültür arazisi olarak tespit edilmesi arasında uygulanması gereken usûl ve ilân süresi ile hak düşürücü süreler yönünden bir fark bulunmadığı ortadadır. Kadastro tespit işlemi gerek 4. maddeye, gerekse takip eden diğer maddelere göre yapılıns her halükarda uygulanacak olan kanun 3402 sayılı Kadastro Kanunudur. ... Oysa ki, olayımızda tamamen 3402 sayılı Kadastro Kanunundaki usûl ve esasları ile ilân süreleri dikkate alınarak yapılan bir tespit bulunmaktadır. Bu durumda da 3402 sayılı Kadastro Kanununun 12/3. maddesinde yer alan hak düşürücü sürenin uygulanması gerekir. 3402 sayılı Kanunda bu hususu düzenleyen açık bir hüküm bulunması nedeniyle aynı kanunun bir maddesinin aynı olaya uygulanması ve diğer bir maddenin gözardı edilip uygulanmaması düşünülemez. " (LegalBank).

⁸⁴ AYM, 25.09.2019, Başvuru No: 2016/12574, bkz. 24.10.2019 tarihli ve 30928 sayılı Resmî Gazete.

⁸⁵ Hak düşürücü süre, öğretide de eleştirilmektedir. Bkz. Akman (n 79) 71, dn. 18; Hatemi, Serozan ve Arpacı (n 2) 411-412.



açılması, ilgili kadastro tutanağının kesinleşmesine engel olmaktadır. Bu ihtimalde kadastro mahkemesi tarafından verilen kararın kesin hüküm kuvvetini kazandığı anda kesinleşme gerçekleşmekte ve taşınmazın tescil tarihi olarak, bu tarih belirtilmektedir. Kadastro tutanaklarının kadastro mahkemesine dava açılmadan kesinleşmesi ve buna istinaden tapu sicilinde gerçek hak durumuna uygun olmayan tescil işlemlerinin yapılması, maddi hak sahipliğini olumsuz yönde etkilememektedir. Bu nedenle, gerçek hak sahipleri, genel hükümlere göre asliye hukuk mahkemesinde dava açarak gerçek hak durumuna uymayan sınırlandırma ve tespitlerin düzeltilmesini sağlayabilirler. Ancak kanun koyucu KK m. 12/f.3'te bu konuda bir hak düşürücü süre öngörmüştür. Hükme göre, *"Bu tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz"*. KK m. 12/f.3'te düzenlenen on yıllık hak düşürücü sürenin bir davada uygulama alanı bulabilmesi için, dava konusu edilen hakların kadastro tutanaklarında belirtilmesi ve davanın kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak açılmış olması gerekmektedir. Bu şartlar, gerçekleşmediği takdirde, on yıllık sürenin sınırlayıcı etkisi meydana gelmemektedir. Diğer taraftan, on yıllık hak düşürücü süre sadece tesis kadastrounda değil, aynı zamanda kullanım kadastro (KK ek m. 4) ve KK geçici m. 8 hükmü uyarınca yapılan kadastro çalışmalarında da uygulama alanı bulmaktadır.

KK m. 12/f.3'ün mefhumu muhalifinden on yıllık hak düşürücü sürenin, kadastrodan sonraki sebeplere dayanan davalar ile tespit dışı bırakılan taşınmazlar hakkında açılan davalarda uygulanmayacağı sonucu çıkmaktadır. Bununla birlikte kanun koyucu, orijinal ölçü değerlerine aykırı çap ve sicilin düzeltilmesini konu edinen davalar (KK m. 41/f.3) ile Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün vakıf şerhinin işlenmesi yönündeki talepleri (KK ek m. 1/f.2) açısından KK m. 12/f.3'te belirtilen hak düşürücü süresinin aranmayacağını öngörmüştür. Ayrıca yargı içtihatlarında, on yıllık hak düşürücü sürenin bazı durumlarda uygulama alanı bulmadığına karar verilmektedir.

Uygulamada özellikle köyünden kente göç eden veya yabancı bir ülkede yaşamaya başlayan kişiler, hak sahibi oldukları taşınmazın kadastro çalışma alanı içinde kaldığına ilişkin bilgi edinememektedir. Zira Kadastro Kanunu'nda öngörülen ilan sistemi, gerçek hak sahiplerinin yapılan kadastro çalışmalarından veya tutulan kadastro tutanaklarının içeriklerinden haberdar olmaları için yeterli değildir. Kanun koyucu tarafından kabul edilen ilan biçimi mahalli kalmakta ve taşınmazın bulunduğu bölgeden uzakta yaşayan kişilerin bu çalışmalardan her hâlükârda haberdar olmaları mümkün olamamaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan kişiler bazı saiklerle taşınmazı kadastro tutanağı tutulurken başka kişilerin adına tespit ettirebilmektedir. Otuz günlük askı ilanından da haberdar olmayan hak sahipleri, taşınmazın tapuda bir başkası adına gözüktüğünü uzun bir zaman sonra öğrenebilmektedir. KK m. 11/son'da yer alan, *"Bu Kanun gereğince*

yapılan ilanlar, ilgili gerçek kişilere, kamu ve özel hukuk tüzelkişilerine şahsen tebliğ edilmiş sayılır” şeklindeki düzenleme karşısında gerçek hak sahiplerinin savunması dinlenilmeyecek olsa da bu kişilerin (özellikle tapuya kayıtlı olan taşınmazları üzerindeki) mülkiyet hakkını kaybetmeleri rahatsız edici bir sonuçtur.

Kanaatimizce, KK m. 12/f.3’te yer alan on yıllık hak düşürücü süre uygulamada birçok problem doğurmaktadır. Tapu kayıtlarının uzun süreler geçtikten sonra bozulmasının engellenmesi ve böylelikle kamu düzenin sağlanması amacıyla getirilen bu süre, fiiliyatta getiriliş amacından saparak tam aksine bireylerin temel haklarından birisi olan mülkiyet hakkını ihlâl eder hâle gelmiştir. Mülkiyet hakkı, kutsaldır ve tabiri caizse idari bir işlemle kişilerin mülkiyet hakkına el atılarak, belirli bir süre içerisinde dava açılmaması hâlinde üçüncü kişileri malik olarak tanımak, hukuki güvenlik ilkesiyle ve evrensel insan haklarıyla bağdaşmaz. O hâlde sonuç olarak, Anayasa’nın 35’inci maddesinde düzenlenen mülkiyet hakkını ihlâl eden KK m. 12/f.3 hükmü, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmelidir⁸⁶. Hüküm Anayasa Mahkemesi’nin önüne iptal talebiyle gelmezse veya gelse dahi mahkeme tarafından iptal kararı verilmezse, kanun koyucu yasal bir düzenleme yaparak bu hükmü yürürlükten kaldırmalıdır⁸⁷. Aksinin kabulü hâlinde taşınmaza zilyet dahi olmayan yolsuz tescil sahibinin salt on yıllık hak düşürücü sürenin geçmesiyle maddi anlamda malik hâline gelmesi gibi kabul edilemez bir sonuç ortaya çıkmaktadır.

Kadastro Kanunu, bir tasfiye (arıtım) kanunu olarak nitelendirilmekte⁸⁸ ve kadastro tutanaklarının kesinleşmesinden sonra kadastrodan önceki sebeplerin uzun bir süre sonra ileri sürülerek tapu kayıtlarının iptal edilmesi engellenmek istenmektedir. Burada amaç, tapu kayıtlarının uzun süreler sonra iptal edilmesi nedeniyle kamu düzeninin bozulması endişesidir⁸⁹. On yıllık hak düşürücü sürenin kaldırılması, kamu düzenini sarsacak şekilde tapu kayıtlarının uzun süre sonra bozulmasına sebebiyet vermez. Zira iyiniyetli üçüncü kişiler, yolsuz tescile güvenerek taşınmaz üzerinde aynı hak kazanmışlarsa zaten korunacaklardır (TMK m. 1023)⁹⁰. Bu durumda tapu kayıtları bozulmayacak ve mevcut durumuyla

⁸⁶ KK m. 12/f.3 hükmü, daha önce Anayasa Mahkemesi’nin önüne gelmiş ancak yapılan düzenlemenin demokratik toplum kurallarına ve hukukun genel ilkelerine ters düşmediği ve kamu yararını amaçladığından hukuk devleti kavramına da aykırı olmadığı gerekçe gösterilerek iptal edilmemiştir. Bkz. AYM, 08.10.1991, E. 1991/9, K. 1991/36, bkz. 09.05.1992 tarihli ve 21223 sayılı Resmî Gazete. Ne var ki, yukarıda (bkz. IV, K) da ifade edildiği üzere, Anayasa Mahkemesi bireysel başvuru kararlarında bu katı tutumunu yumuşatmış görülmektedir. Bu bağlamda, Anayasa Mahkemesi’nin yakın bir gelecekte KK m. 12/f.3’ü iptal etmesi, muhtemel görünmektedir.

⁸⁷ Aksi yönde bkz. Durman (n 4) 86.

⁸⁸ Bkz. Eren ve Başpınar (n 10) 292; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 802; Özen (n 23) 392-393; Sirmen (n 3) 177; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 3) 269; Ünal ve Başpınar (n 2) 332.

⁸⁹ Kanun koyucunun bu sürenin konulmasındaki amacı hakkında bkz. Durman (n 4) 85.

⁹⁰ Bu konuda bkz. Akçaal (n 2) 242; Ertaş (n 4) N. 919; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10)



varlığını devam ettirecektir. Gerçek hak sahibi, şartları dahilinde ilk kez adına tescil gerçekleşen kişiden genel hükümlere göre talepte bulunabilecektir. Taşınmazın hâlâ ilk kez adına tespit edildiği kişinin mülkiyetinde bulunması hâlinde ise, tapu kaydının bozulması kamu düzenini ve hukuki güvenliği⁹¹ sarsmayıp, bilakis gerçek hak durumunun tesisine hizmet etmektedir.

KAYNAKLAR

- Akçaal M, *Eşya Hukuku* (2. Baskı, Yetkin Yayınları 2022).
- Akipek J, Akıntürk T ve Ateş D, *Eşya Hukuku* (Beta 2018).
- Akman S, *3402 sayılı Kadastro Kanununun İncelenmesi ve Eleştirisi* (Filiz Kitabevi 1990).
- Altaş H, 'Kadastro Tespiti Anında Malik Hanesi Boş Bırakılan Tapulu Taşınmazların Hukuki Durumu' (1999) 48(1) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 177-185.
- Antalya OG ve Topuz M, *Marmara Hukuk Yorumu, Cilt: IV/I, Giriş, Temel Kavram ve İlkeler, Zilyetlik, Tapu Sicili* (4. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2021).
- Atalı M, Ermenek İ ve Erdoğan E, *Medenî Usûl Hukuku* (5. Baskı, Yetkin Yayınları 2022).
- Ayan M, *Eşya Hukuku, Cilt I, Zilyetlik ve Tapu Sicili* (14. Baskı, Adalet Yayınevi, 2020).
- Aybay A ve Hatemi H, *Eşya Hukuku* (Vedat Kitapçılık 2014).
- Başpınar V, *Türk Toprak Hukukunda İhya* (Nobel 1999).
- Delipınar YC, *Geçici Tescil Şerhi* (On İki Levha Yayıncılık 2022).
- Durman O, *Yargıtay Kararları Işığında Kadastro Mahkemelerinde Yargılama* (Beta 2002).
- Eren F ve Başpınar V, *Toprak Hukuku* (Yetkin Yayınları 2014).
- Ertaş Ş, 'Kadastro Kanununun 12. Maddesindeki Arıtım Süreci' in *Prof. Dr. M. İlhan Uluhan'a Armağan, Cilt III* (Seçkin Yayıncılık 2016) 263-304.
- Ertaş Ş, *Eşya Hukuku* (16. Baskı, Barış Yayınları 2021).
- Eviz E, *Muris Muvazaası* (On İki Levha Yayıncılık 2019).
- Güneş Y, *Orman Hukuku* (On İki Levha Yayıncılık 2019).

N. 803; Sirmen (n 3) 177; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 3) 292; Ünal ve Başpınar (n 2) 334.

⁹¹ KK m. 12/f.3'te yer alan on yıllık hak düşürücü sürenin kabulüyle hukuki güvenliğin sağlanmasının amaçlandığı hakkında bkz. Durman (n 4) 85.

- Hatemi H, Serozan R ve Arpacı A, *Eşya Hukuku* (Filiz Kitabevi 1991).
- Oğuzman MK, Seliçi Ö ve Oktay-Özdemir S, *Eşya Hukuku* (25. Baskı, Filiz Kitabevi 2023).
- Özen B, ‘Yirmi Yıl Önce Ölmüş Bir Kişi Adına Tapuda Kayıtlı Olan Taşınmazın Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı Yoluyla Kazanılamaması’ in *Makaleler-Tebliğler (2001-2020)* (On İki Levha Yayıncılık 2021) 379-381.
- Özmen ES ve Kutlu N, ‘Son Değişiklik Çerçevesinde Kadastro Tespitinden Önceki Aynı Hak İddialarında Hazinesinin Kusursuz Sorumluluğuna İlişkin Düşünceler’, <https://www.sabaozmen.av.tr/tr/modul/makaleler> (Erişim Tarihi: 06.06.2025).
- Pekmez C, ‘Yargıtay Kararları Işığında Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Arazilerde (2/B) Kullanım Kadastro Tutanağının Düzeltilmesi’ (2022) 7(13) İstanbul Medeniyet Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 541-564.
- Sirmen AL, *Eşya Hukuku* (9. Baskı, Yetkin Yayınları 2021).
- Sungurbey İ, ‘766 Sayılı Tapulama Kanununun 31. Maddesinin II. Fıkrası ile 2613 Sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanununun 22. Maddesinin H Bendindeki Arıtım Süreci Yoluyla Hak Düşümünün Sınırları’ (1981) 45(1) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası 431-475.
- Şen Doğramacı H, ‘Kadastro Kanunu’nun Taksim ve Kısmi İktisap Başlıklı 15. Maddesinin Belirlilik İlkesi Çerçevesinde Değerlendirilmesi’ (2023) (55) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 435-462.
- Tekinay SS, Akman S, Burcuoğlu H ve Altop A, *Tekinay Eşya Hukuku, Cilt I, Zilyedlik, Tapu Sicili, Mülkiyet* (5. Baskı, Filiz Kitabevi 1989).
- Ünal M ve Başpınar V, *Şeklî Eşya Hukuku* (12. Baskı, Savaş Yayınevi 2021).
- Yakuppur S, *Tapu Kütüğüne Güven İlkesi* (On İki Levha Yayıncılık 2016).

