

Olağanüstü Zamanaşımında Tapulu Taşınmaz Koşuluna İlişkin Anayasa Mahkemesi İptal Hükümünün İrdelenmesi^(*)

Discussion of the Constitutional Court's Annulment Decision Regarding the Condition of Registered Immovable in Extraordinary Acquisitive Prescription

Prof. Dr. Herdem BELEN^(**)
Dr. Nurgül KUTLU DOĞAR^(***)

Öz:

Kural olarak tescille kazanılan taşınmaz mülkiyetinde, istisnalardan birisi zamaşaşımıyla (tescil-siz), bu yolun iki alt başlığından birisi ise olağanüstü zamaşaşımıyla kazanımdır. Hem tapulu hem tapusuz taşınmazların mülkiyeti olağanüstü zamaşaşımıyla kazanılabilmektedir. Anayasa Mahkemesince iptal edilmeden önce, tapulu taşınmazların bir grubunu da "... yirmi yıl önce ölmüş bir kimse adına kayıtlı bulunan"lar oluşturmakta idi. Mahkemenin iptal gerekçelerinden birisi aslında kurumun başlıca düzenlenme temeli/nedeni olan kamu yararadır. Dünyanın durumu dolayısıyla, tapulu taşınmazların olağanüstü zamaşaşımıyla kazanılması her zamankinden daha çok hayata uygundur.

Çalışmada kurumun amacı/tarihçesi/koşulları kısaca açıklanmış, ardından iptal kararının gerekçeleri aslen, zilyetlik, tapu sicilinin açıklığı, hükümün ratio legisi ekseninde eleştirel irdelenmiştir. Yargıyı özetle söyleyelim: Sahibine en geniş yetkileri tanıyan/sunan mülkiyet hakkının, tapulu taşınmazlarda olağanüstü zamaşaşımıyla kazanılması, dahası bazen zamaşaşımıyla kaybedilmesi 'kamu yararı'nın gereğidir.

Anahtar Kelimeler:

Tapulu Taşınmaz, Olağanüstü Kazandırıcı Zamaşaşımı, İptal Hükümü, Kamu Yararı, Zamaşaşımıyla Kayıp.

^(*) Hakem denetiminden geçmiştir.
Makalenin geliş tarihi: 17.01.2023 - Makalenin kabul tarihi: 27.02.2023.

^(**) Kocaeli Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Kocaeli-Türkiye,
E-posta: herdemb@kocaeli.edu.tr,
Orcid ID: <https://orcid.org/0000-0002-1031-3807>.

^(***) Avukat, İstanbul Barosu, İstanbul-Türkiye,
E-posta: nurgulkutlu@gmail.com,
Orcid ID: <https://orcid.org/0000-0002-8444-1799>.

Abstract:

As a rule, in immovable property acquired by registration, one of the exceptions is acquisition with statute of limitations (unregistered), one of the two subheadings of this method is acquisition by means of extraordinary prescription. Property of immovables both registered and unregistered with the Land Registry can be acquired by extraordinary prescription. Before being annulled by the Constitutional Court, a group of registered immovables were consisted of those "... registered in the name of a person who died twenty years ago". One of the grounds for the Court's annulment decision is essentially the public interest, which is the main purpose of regulation of the institution. Due to the state of the world, the acquisition of registered immovables with extraordinary prescription is suitable for life more than ever.

In the study, the purpose/history/conditions of extraordinary acquisitive prescription are briefly explained, and then the reasons for the annulment decision has been critically scrutinized within the context of possession, openness of land registry and ratio legis of the provision. If we state our opinion in summary, it is a requirement of the 'public interest' that acquisition of the property right, which allows its owner the most extensive authority, by means of extraordinary prescription and moreover, sometimes its loss due to the statute of limitations in registered immovables.

Keywords:

Registered Immovables, Extraordinary Acquisitive Prescription, Annulment Decision, Public Interest, Extinctive Prescription.

GİRİŞ

Medeni Kanunda taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında kural, tapu kütüğüne tescildir (m. 705/I). İstisnai bazı durumlarda mülkiyet hakkı tescilden önce kazanılabilmektedir (MK m. 705/II). İstisnalardan biri de olağanüstü zamanaşımıyla kazanımdır. Hem tapulu hem tapusuz taşınmazların mülkiyeti olağanüstü zamanaşımıyla kazanılabilmektedir (MK m. 713/I, II)¹.

Tapulu taşınmazların olağanüstü zamanaşımıyla kazanılabilmesini sağlayan, tescilin gerçeği yansıtmamasıdır. Yürürlükteki hükümler bağlamında tescilin gerçeği yansıtmaması malikin tapu sicilinden anlaşılmasından ya

¹ Olağanüstü zamanaşımıyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını düzenleyen MK m. 713/I tapusuz, 713/II tapulu taşınmazlar hakkındadır. İlk fıkrada kazanım konusu taşınmazlardan ilk grup/tür ile hakkın kazanılma koşulları, ikinci fıkrada 'aynı koşullar altında' sözlerinin devamında, tapulu taşınmazlar ortaya konmuştur. Kazanma koşulları ile (kazanımın konusu) taşınmaz türleri tek fıkrada da kaleme alınabilirdi. Kanun koyucu karışıklığa meydan vermek istemediği için olsa gerek, tapulu ve tapusuz taşınmazları ayırmıştır. Taşınmaz dışındaki (davasızlık, aralıksızlık, zilyetlik) koşulları(nı) tekrar etmeyerek hüküm (söz) ekonomisi gözetmişse, 'belirlilik' ilkesinin gereğinin yerine gelmesine hizmet edecek somutlaştırma sözlerini (taşınmazın tamamı, parçası, payı) bütünüyle tekrar ederken bunu bir yana bırakmıştır. Özen, iki hükmün birbirinin tamamlayıcısı olduğu görüşündedir, (Burak Özen, 'Yirmi Yıl Önce Ölmüş Bir Kişi Adına Tapuda Kayıtlı Olan Taşınmazın Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı Yoluyla Kazanılmaması', Mustafa Dural'a Armağan, İstanbul, 2013, s. 932). Özen'in nitelemesine bütünüyle katılmak güçtür. Hükümlerin birbirinin tamamlayıcısı olduğu yargısı, birlikte/bir arada uygulanabilecekleri anlamına da gelebilecektir. Oysa tapulu ve tapusuz taşınmazların zamanaşımıyla kazanılması hükümleri, iki ayrı hukuki olayı düzenlemektedir.

da hakkında gaiplik kararı verilmesinden kaynaklanmaktadır (MK m. 713/II). İkinci fıkradaki “... yirmi yıl önce ölmüş ...” ibaresinin Anayasaya aykırı olduğu itirazı üzerine, Anayasa Mahkemesi anılan “... ölmüş...” sözcüğünün (ve uygulanma olanağı kalmayan devamındaki “... ya da...” sözcüğünün) iptaline karar vermiştir². Karardan önce, tapuda malik gözüken kişinin ölmüş olması olasılığında da taşınmaz mülkiyeti olağanüstü zamanaşımıyla kazanılabilmekteydi. (Bu durumda da tescil gerçeği yansıtmamaktaydı çünkü!) Çalışmamızda Anayasa Mahkemesinin iptal kararı, dolayısıyla tapuda gözüken malikin ölmüş olması olasılığı irdelenecektir.

Olağanüstü zamanaşımıyla kazanmayı düzenleyen Medeni Kanun hükümünün son fıkrası özel (Kadastro) Kanun(un)a atıf yapmaktadır (m. 713/VIII). Özel Kanunun Uygulanacağı Diğer Haller (KK m. 33) hükmü uyarınca, tapusuz taşınmazların kazanılmasında miktar sınırlaması bulunmaktadır (KK m. 14). Başka deyişle tapusuz taşınmazların zamanaşımıyla kazanılması koşulları iki kanun hükmü birlikte göz önünde tutularak belirlenecektir. (Bir anlamda tapusuz taşınmazların olağanüstü zamanaşımıyla kazanılması koşulları, hükmün son fıkrasında atıf yapılan özel kanun hükümleriyle tamamlanacaktır³.)

İncelememize konu iptal kararı tapulu taşınmazlarla ilgili olup, Medeni Kanun esas alınacaktır. Kadastro Kanunu hükümleri, bazı görüşlerimizin gerekçelerindeki değiniler ölçüsünde irdelememiz kapsamındadır.

Aşağıda önce ana hatlarıyla olağanüstü zamanaşımıyla kazanım hükmünün amacı, uygulanma koşulları açıklanacak, devamında iptal kararının gerekçelerine, öğretilerdeki görüşlere değinilip, görüşümüz ortaya konacaktır.

² RG 23.07.2011, S. 28003.

³ Kadastro Kanunu m. 14 uyarınca, aynı çalışma alanında, bir veya birden fazla tapusuz taşınmaz, sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar (40 ve 100 dönüm dahil), zilyetliğin (sayılan) belgelerle/beyanlarla kanıtlanması devamında olağanüstü zamanaşımıyla kazanılabilir. Bu miktarları aşan taşınmazların kazanımı için hükmün devamında 8 bent halinde sayılan (özel/nitelikli) belgelerle zilyetliğin kanıtlanması gerekir. **Kanımızca bu sınırlamalar 3402 sayılı Kanunun yürürlüğünden önceki kazanımlar açısından da geçerlidir!** Belgesiz zilyetlikteki miktar sınırlamasının kanunun yürürlüğü öncesindeki olaylarda uygulanıp uygulanamayacağına ilişkin (daire/HGK kararlarındaki) içtihat uyumsuzlukları dolayısıyla sorunu inceleyen YIBK, (1950 tarihli 5602 sayılı, 1964 tarihli 509 sayılı, 1966 tarihli 766 sayılı) Tapulama Kanunları ile 1972 tarihli 1617 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Ön Tedbirlere Kanunu ve 1987 tarihli 3402 sayılı Kanunun aynı amaca hizmet ettikleri vurgusuyla, içtihatları birleştirmiştir. Sonuç kısmından aynen aktaralım: 1617 sayılı Yasanın yürürlüğe girdiği 26.7.1972 tarihinden sonra ve o tarih itibarıyla mer’i bulunan yasalara göre belgesizden zilyetlikle kazanılmış taşınmazların, **3402 sayılı Kadastro Kanununun yürürlüğünden sonra açılan davalarda, anılan Yasanın 14. maddesinde öngörülen sınırlamalar bakımından nazara alınması gerektiğine, 23.12.1994 gününde yapılan ilk toplantıda üçte ikiyi geçen çoğunlukla karar verildi.** (İçtihatları Birleştirme BGK E. 1992/2 K. 1994/5).

I. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMIYLA KAZANILMASI DÜZENLEMESİNİN AMACI

Taşınmaz mülkiyetinin tescille kazanılması ilkesinin istisnalarından, olağanüstü zamanaşımıyla kazanım kurumunun amacını SUNGURBEY'in sözleriyle ortaya koyarak başlayalım: "Doğumundan çok sonra ileri sürülen istemlerin ya hiç doğmamış ya da zaten sona ermiş bulunmasının gerçeğe yakın olduğu yolundaki hayat deneylerine uygun olarak, uzun yıllardan beri durumu hukuki görünüşe uygun olan bir kimse, çok eski çağlardan çıkarılan istemler karşısında kendini ayrıca savunmak yükü altına sokulmamalı, hukuki durumu sonsuzluğa dek belirsizlik içerisinde askıda bırakılmamalı ve belli bir süre geçtikten sonra artık tartışılmamalıdır"⁴.

Olağanüstü zamanaşımıyla kazanımı haklı gösteren gerekçe konusunda SUNGURBEY'in tarihleri/bilgileri birleştiren yargılarını anıp devam edelim: Gaius haklıdır; "ne dominia in perpetuum incerta maneat" (mülkiyet sürekli olarak belirsizlik içinde bırakılamaz). Nitekim modern öğreti de kazandırıcı zamanaşımını kabul etmekte kalmıştır. Bu, *Digesta*'daki uzun ve sonsuz mülkiyet davalarının önüne geçme zorunluluğu görüşüyle birleştirildiğinde, kurumun haklı gerekçesi 'bonum publicum'dur (kamu yararındır)⁵.

Kanunlarda olağanüstü zamanaşımı kurumlarına yer verilmesinin kamu yararıyla sıkı bağını, **ülke tarihinden bir bilgiyle tekrar edelim**: Medeni Kanunun yürürlüğe girdiği dönemde (1926) tarım topraklarının büyük bir bölümü devletin elindedir; önemli bir kısmı kadastro görmemiştir; tapulu olmakla birlikte tedavül kayıtları işlenmediğinden yazımlar gerçeği yansıtmamakta, bu tür topraklarda sadece zilyet(lik) sıfatıyla tasarruf edilmektedir⁶. Tarım topraklarının boş kalması arzu edilmemiş, toprağı işleyen zilyetler olağanüstü zamanaşımı düzenlemesiyle korunmuştur. İşlemek toprağı üretime katmaktır, elde edilen ürünlerin piyasaya sürülmesi, genelin yararına, ekonomik kalkınmaya hizmet etmiştir⁷. **Nihayetinde bir kişinin uğraşı toplum yararındır. (Birimiz hepimiz içindir!)**

⁴ İsmet Sungurbey, 'Olağanüstü Kazandırıcı Yıllanma Üstüne Zorunlu Bir Cevap', (Sungurbey, Zorunlu Cevap olarak anılacaktır), İHFM, C. 34, S. 1-4, 1968, s. 299. Zamanaşımı ile edinim, uzun süren itiraza uğramamış fiili durumu hukuki istikrar, hukuk güvenliği nedeniyle hukukileştirir. (Şeref Ertaş / Emre Cumalioğlu / İlnur Serdar, Eşya Hukuku, İzmir, 2015, s. 321). Olağanüstü zamanaşımını istikrar bulmuş fiili durumların bozulmamasına, bir açıdan sosyal barışa hizmet eder, (Özen, s. 939).

⁵ Sungurbey, Zorunlu Cevap, s. 299.

⁶ Türk Medeni Kanunu Ön Tasarısı ve Gerekçesi, Adalet Bakanlığı Yayınları Yeni Seri No: 9, Ankara, 1971, s. 666.

⁷ Orta öğrenimini (en geç) 70'li yıllarda tamamlayan herkes anımsayacaktır, coğrafya derslerindeki kitaplarındaki değişmeyen (**yargısı doğru**) tümcelerden birisi, (**özellikle de tarımda**) Türkiye'nin dünya genelinde kendi kendine yeten dört ülkeden biri olduğu idi.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin (AİHM), Anayasa Mahkemesinin iptal kararından dört yıl önce (**30 Ağustos 2007** tarihli, Birleşik Krallıkla ilgili) zıt yöndeki çarpıcı bir kararını örnek vererek kurumun tanınma amacını farklı bir yönden tekrar edelim⁸. Uyuşmazlık konusu, 23 hektarlık otlak/tarım arazisidir. Tapulu arazi, iki şirket adına tescillidir. Çiftçi bir çift araziyi kiralamış, kira sözleşmesinin süresi dolmak üzereyken (**1983**), malikler arazinin boşaltılmasını istemiştir. Çiftçi aile araziyi terk etmemiş, süre dolduktan sonra kira da ödememiş, otlak olarak kullanmaya devam etmiştir. (Eşya Hukukçasını söyleyelim: Aile, dolaylı zilyedi tanımadığı anda zilyetliği aslen kazanmıştır; o andan itibaren malik sıfatıyla zilyettir⁹!) Zilyet aile **1997**'de zamanaşımıyla kazanım işlemlerini başlatmıştır. Yüksek mahkeme, şirketlerin mülkiyet hakkını kaybettiklerine, çiftin arazinin mülkiyetini kazandığına hükmetmiştir. İstinaf Mahkemesi çiftçinin toprağı alma niyeti bulunmadığı gerekçesiyle kararı bozmuş, Lordlar Kamarası yüksek mahkemenin kararını onamış, çiftçinin mülkiyet hakkını kazandığına hükmedilmiştir. AİHM'e taşınan uyuşmazlıkta, (7'ye karşı 10 oyla) ihlal bulunmadığına hükmedilmiştir. (**Sonuç: Tapulu tarım arazisi çiftçilerindir!**)

Bir kişinin tapuya kayıtlı taşınmazının mülkiyetinin, bir başkası tarafından kazanılmasına olanak tanıyan olağanüstü zamanaşımı kurumu ilk bakışta malik açısından adaletsiz bir sonuç gibi görünebilir¹⁰. Ancak yaşam gerçekleri farklı bir yorumu gerektirmektedir. Yukarıdaki yargıların sonucunu tekrar edelim: Kurumun düzenlenme nedeni, tek tek bireylerin çıkarları ile kamunun çıkarının çatışmasında genelin yararına öncelik verilmesidir/üstünlük tanınmasıdır. **Bir anlamda azın, çoğun içinde yerini bulmasıdır!**

⁸ JA Pye (Oxford) Ltd v United Kingdom, [GC], Appl. No. 44302/02, 30.08.2007. Kararın Türkçe çevirisi için bkz. [http://hudoc.echr.coe.int/eng#{"appno":\["44302/02"\],"itemid":\["001-119504"\]}](http://hudoc.echr.coe.int/eng#{) (erişim: 01.04.2016).

⁹ Zilyetlik türleri, zilyetliğin kazanılması yolları hakkında bilgi için bkz. Kemal Oğuzman / Özer Selçik / Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 2020, s. 57 vd., 66 vd.; Rona Serozan, Eşya Hukuku I, (Serozan, Eşya olarak anılacaktır) İstanbul 2014, s. 108 vd.; 116 vd.; Hüseyin Hatemi / Rona Serozan / Abdülkadir Arpacı, Eşya Hukuku, İstanbul, 1991, s. 248 vd.; 255 vd.; Nuşin Ayiter, Eşya Hukuku, Ankara, 1983, s. 12-13, 14 vd.; Mustafa Dural, Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1981, s. 14 vd.; Safa Reisoğlu, Eşya Hukuku, Ankara, 1984, s. 50 vd.; 55 vd.

¹⁰ Acemoğlu'na göre, olağanüstü zamanaşımıyla mülkiyet hakkının kaybedilmesi malikin ihmali-ne bağlanan bir yaptırımdır, (Kevork Acemoğlu, 'Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı Müessesesi Üzerine Düşünceler', İÜHFİM, Yıl 1967, Cilt 33, Sayı 3-4, s. 250). Serozan'a göre kurum, malikin kendi eşyasına gösterdiği uzun süreli ilgisizliğin cezalandırılıp, o eşyaya bir başkasının gösterdiği yakın ilginin ödüllendirilmesi düşüncesine dayanmaktadır, (Rona Serozan, 'Anayasa Mahkemesi'nin Yeni Medeni Kanun Kurallarına İlişkin Kararlarının Değerlendirilmesi', Anayasa Mahkemesi'nin Medeni Hukuka İlişkin Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumu [21 Mayıs 2012], İstanbul, 2012, s. 160). Sungurbey'e göre ise olağanüstü zamanaşımı iddiasıyla tapuda malik gözükene kişinin mülkiyet hakkını kaybetmesi onun cezalandırılması değil kurumun bir sonucudur, (Zorunlu Cevap, s. 299).

Görüşümüz ayrıntılarıyla son başlıkta ortaya konacak olmakla birlikte, kamu yararı temeliyle bir bağ kuralım: ‘Kamu’ geneli ifade etmekte, kamu yararı esası, ‘hak süjesi’ ‘kişi’lerin asıl alındığını göstermektedir. Süjenin kişi(ler), türler ayrımında (gerçek sözcüğüyle tamlama oluşturan) insan(lar) olduğu gerçeği değişmemiştir. (**Sadeleştirerek söyleyelim: ‘Gerçek kişi’, insandır!**) Ancak incelememiz bağlamında kamu yararının içi doldurulurken, hükmün ratio legisi bugünkü koşullar dikkate alınarak belirlenmelidir. Dahası bu kaçınılmazdır. Bu demektir ki taşınmazın durumu da göz önünde tutulacaktır. Toprak işlendiğinde işlevini yerine getirir/ekmek verir! Dünyanın en büyük sorunu uzun zamandır açlıktır. Karın doyuracak şeylerin kaynağı hâlâ aslen topraktır. (Malum, yetiştirilen ürünler günlük yaşam ifadesiyle karın doyurmaya hizmet etmektedir.) SUNGURBEY’in görüşünü açıkladığı zaman (**1968’de yuvarlak hesapla**) 3,5 milyar olan dünya nüfusu şu anda (**2023 başında, resmi rakamlarla bile**) 8 milyardır¹¹.

II. TAPULU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYETİNİN OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMIYLA KAZANILMA KOŞULLARI

Olağanüstü zamanaşımıyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için taşınmaz, zilyetliğe ve kişiye bağlı bazı koşulların gerçekleşmesi gerekmektedir. Taşınmaz, özel mülkiyete elverişli olmalıdır. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan (kamu malı) taşınmazlar, özel mülkiyete konu olamaz (MK m. 715/II) olağanüstü zamanaşımıyla (kural olarak) kazanılamazlar (KK m. 18/II)¹².

(Kurum olarak) zilyetliğe ilişkin koşul, davasız ve aralıksız, 20 yıl süreyle ve malik sıfatıyla sürmesidir. Davasızlık, zilyede, kazanma arzusunda olduğu hakkın (mülkiyetin) ileri sürüldüğü/iddia edildiği bir dava açılmamış olmasını anlatır. (Zilyede istihkak davası açılmamış olmalıdır.) Aralıksızlık, zilyetliğin kesintisiz sürmesini anlatır. Zamanaşımının hesabında, durmasında, kesilmesinde (zamanaşımı) kurumun(un) ait olduğu Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır (MK m. 714 atfıyla, BK m. 151 vd.). Zilyetlik kaybedilip, koruma hükümlerine başvuruyla eşyaya yeniden kavuşulmuşsa, bu ‘geçici kesilme’dir; aralıksızlığa halel getirmez!¹³ Malik sıfatıyla zilyetlik,

¹¹ Dünyada her gün 25.000, yılda 35 milyon insan açlıktan ölüyor, toprağın yaşaması/yaşatılması gerekir. Bir yönüyle bu gereği karşılayan imar-ihyada zilyet ekmeğini taştan çıkarmaktadır!

¹² Aşağıda, IV. GENEL DEĞERLENDİRME başlığında alanlararası geçiş sağlayan ‘olağan dışı’ yol ‘ihya’ya değinilecektir.

¹³ Eşya Hukukunda, elden rıza dışı çıkan (MK m. 989/I) taşınırın mülkiyetinin zamanaşımıyla kazanılması düzenlemesindeki geçici kesilme (MK m. 777/II) hükmünün aynısı/benzeri taşınmaz mülkiyetinin zamanaşımıyla kazanılması maddelerinde yoktur. Zilyetliğin korunması yolları iki eşya türü için de ortak/geçerlidir (MK m. 981-983). Hak düşürücü süreler iki eşya türü hakkında da uygulanacaktır (MK m. 984). Tıpkı kazandırıcı zamanaşımında sürelerin eklenmesi (MK m.

başkasının üstün hakkını kabul etmemek suretiyle taşınmazda malik gibi hareket etmektir; kişinin iyiniyetli olması gerekmez¹⁴. (**Malik olma niyeti yeter!**) En çarpıcı örneklerden birisini analım: Hırsız da malik sıfatıyla zilyettir. (**Malik sıfatıyla zilyetlik > malik sıfatı!**)

Tapulu taşınmazların mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımıyla kazanılmasında kişi koşulunun iki farklı hukuki konumdaki süjeyle ilgisi, iki anlamı bulunmaktadır. **Kişilerden ilki**, tapuya kayıtlı taşınmazın **şeklen malikidir (sivilde tescilli kişidir)** [MK m. 1015/II]. **İkincisi** taşınmazı fiili hâkimiyetinde bulduran (**dolaylı veya dolaysız**) **zilyettir** (MK m. 973-975). Şeklen malikle ilgili kısım da iki anlam taşımaktadır. İlk olasılıkta tapudaki mülkiyet hanesinde bir tescil vardır, ancak malikin kimliğinin/kim olduğunun tespitine yetmemektedir. (Örneğin, soyadsız ad yazmaktadır!¹⁵) İkinci olasılıkta malik hanesinde adı yazan kişi hakkında 20 yıl önce gaiplik kararı verilmiştir. Başkaca bir işlem yapılmamıştır. (Örneğin, hakları ölüme bağlı olanlar ortaya çıkmamış [MK m. 35/I], hiçbir işlem yapmamıştır! [MK m. 584, 587])¹⁶. Anayasa Mahkemesince iptal edilmeden önce tapuda malik gözükken kişinin 20 yıl önce ölmüş olması hali de şeklen malikle ilgili anlama dahildi. İptal kararından sonra durum değişmiştir¹⁷.

Kişiye ilişkin koşulun zilyet(lik)le bağına gelince: Tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete elverişli bir taşınmazı, davasız ve aralıksız, yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir

996) hükmü gibi, geçici kesilme hükmü de taşınmazlarda yoktur (unutulmuştur, kanımızca) taşınır mülkiyeti düzenlemeleriyle telifisi uygundur. Taşınmaz mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımıyla kazanımında MK m. 996'nın uygulanabileceği yönünde bkz. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 514, N. 1642; Hatemi / Serozan / Arpacı, s. 599.

¹⁴ İsmet Sungurbey, Türk Hukukuna Göre İktisabi Müruruzaman, (Sungurbey, Müruruzaman olarak anılacaktır), İstanbul, 1956, s. 29 vd.

¹⁵ Anımsayalım, 1934'ten önce ülkemizde kimsenin soyadı yoktu!

¹⁶ Gaiplik kararı(nın) verilmesi ile kararın hükümlerini doğurması aynı zamanı anlatmaz/aynı şey değildir. Gaiplik kararı belirli süreler sonrasında yürütülen prosedür devamında verilir (MK m. 32-33). **Karar hükümlerini, ölüm tehlikesinin gerçekleştiği veya gaipten son haberin alındığı günden başlayarak (geriye etkili) doğurur.** (MK m. 35/II [**Gaiplik kararı, makale şamildir!**]) Zamanaşımıyla kazanım düzenlemesinde (MK m. 713/II), gaipliğin hüküm doğurduğu tarihe ilişkin hükümle (MK m. 35/II) bağ kurulmamıştır. (Bu ikilikse ayrı bir değerlendirmenin konusudur.)

¹⁷ Anayasa Mahkemesi kararında, hükmün "... hakkında gaiplik kararı verilmiş..." ifadesini de ilgilendirdiği belirtilmiş, fakat iptal başvurusunun sadece "... yirmi yıl önce ölmüş..." şeklindeki ibare için yapıldığı, gaiplik konusunda bir talep olmadığı, bu nedenle incelemenin sadece hükmün "ölmüş..." ibaresi ile sınırlandırıldığı açıklanmıştır. Haliyle iptal kararından sonra, ölmüş bir kimsenin mirasçıları aleyhine olağanüstü zamanaşımı uygulanamazken, gaip bir kimsenin mirasçıları aleyhine olağanüstü zamanaşımı hâlâ uygulanabilmektedir. Aynı kurum açısından aynı durumdaki kişiler arasında eşitlikle bağdaşmayan bir sonuçtur bu. Durumu garabet olarak niteleyen Ertaş'a göre Anayasa'ya aykırılık nedeniyle iptal kararı verilecekse öncelikle gaip adına kayıtlı taşınmazlar hakkında verilmelidir çünkü gaipliğine karar verilmiş kimsenin tekrar ortaya çıkması ihtimali vardır, (s. 322).

payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir (MK m. 713/I). Mülkiyet hakkı bu koşulların tamamlanmasıyla kazanılmaktadır (MK m. 713/V). Yukarıda andığımız 2/5 sayılı YİBK'den bir yargı aktaralım: Malik sıfatıyla zilyedin olağanüstü zamanaşımından yararlanabilmesi için kanundaki koşullara ek olarak, taşınmazda ekonomik yarar sağlaması, onu kullanmayı mümkün kılacak şekilde fiili egemenlik kurması gerekir. Süreç devam ederken hukuki konumun adı/niteliği (malik sıfatıyla da olsa) zilyetlikken, süreç tamamlandığında zilyetliğin içi malik kavramıyla dolmaktadır¹⁸. (Malik sıfatıyla zilyetlikte, zilyedin üstünde sadece sıfat varken, kazanma gerçekleştiğinde altına mülkiyet yerleşmektedir¹⁹.)

III. ANAYASA MAHKEMESİNİN İPTAL KARARININ GEREKÇELERİ VE KARAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞLER

Anayasa Mahkemesine iptal başvurusunda bulunan mahkeme, Medeni Kanunun 713. maddesinin "... yirmi yıl önce ölmüş..." şeklindeki ifadesinin Anayasanın 2., 10., 13., 35. ve 36. maddelerine aykırı olduğunu iddia etmiştir²⁰. Anayasa Mahkemesi itiraz konusunu yalnızca Anayasanın 2. ve 35. maddelerine aykırı bularak iptal etmiş, başvurudaki diğer hükümlere aykırılık iddialarını değerlendirmemiştir.

A. Anayasa m. 35 Hükmüne Aykırılığın Gerekçesi ve Görüşler

İptal talebinde bulunan mahkeme, Medeni Kanunun malike mülkiyet hakkına yönelik saldırıları önleme ve temin etme hakkı sağladığını, önleme davalarının hiçbir süreye tabi olmadığını, Anayasa (m. 35) uyarınca mülkiyet

¹⁸ Zilyetlik sürelerinin eklenmesine ilişkin MK m. 996 hükmü burada da uygulanacaktır. Muntazam zilyet silsilesi aranacak, süre dolduğu zaman koşulu sağlayan zilyet kazanacaktır mülkiyet hakkını.

¹⁹ Zilyetlik kurumuyla ilgili temel bir bilgiyi anımsayalım. Kişiye zilyet derken, zilyetliğin türleri belirlenirken, zilyetlik korunurken, altında bir hak olup olmadığına bakılmaz. Lakin (taşınırlarda) çoğu zaman zilyetliğin altında bir hak vardır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Ayiter, s. 19, 23; Serozan, Eşya, s. 98, 105, 113, 139; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 45, N. 281, 88, N. 408.

²⁰ Anayasanın **Cumhuriyetin Nitelikleri** başlıklı m. 2 hükmüne göre: "Türkiye Cumhuriyeti, toplumun huzuru, milli dayanışma ve adalet anlayışı içinde, insan haklarına saygılı, Atatürk milliyetçiliğine bağlı, başlangıçta belirtilen temel ilkelere dayanan, demokratik, laik ve sosyal bir hukuk Devletidir"; **Kanun Önünde Eşitlik** başlıklı m. 10/I'e göre: "Herkes, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir"; **Temel Hak ve Hürriyetlerin Sınırlanması** başlıklı m. 13'e göre: "Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve laik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz"; **Mülkiyet Hakkı** başlıklı m. 35'e göre: "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz"; **Hak Arama Hürriyeti** başlıklı m. 36'ya göre: Herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma ile adil yargılanma hakkına sahiptir. Hiçbir mahkeme, görev ve yetkisi içindeki davaya bakmaktan kaçınamaz".

hakkının sınırlanabileceğini fakat tamamen ortadan kaldırmayacağını, 20 yıllık sürenin geçmesiyle mülkiyet hakkının sona erdirilmesinin anılan hükme aykırı olduğunu iddia etmiştir.

Anayasa Mahkemesi (m. 35'e) aykırılık iddiasını incelerken aşağıdaki tespitlerde bulunmuştur:

- Medeni Kanun m. 992/I hükmü tapuya kayıtlı taşınmazların olağanüstü zamaşımıyla kazanılmasını önlemektedir.
- Hukukun genel ilkelerinden birisi mülkiyet hakkının 'zaman ötesi' niteliği, başka deyişle mülkiyet hakkının zamaşımına uğramamasıdır. Bu nedenle Medeni Kanun tarafından bir taşınmaz malikinin mirasçılara tanınmış hakların, hak sahiplerince yirmi yıl boyunca kullanılmaması, o kimselerin taşınmazla aralarındaki ilişkiyi fiilen kestiğini göstermiş olsa bile, hukuken ilişkinin sona erdiği anlamına gelmez. Mirasçılardan devam eden mülkiyet hakkı, taşınmazı fiilen kullanma hakkını içerdiği gibi kullanmama hakkını da içerir.
- Mülkiyet hakkının mutlaklığı ve tapu sicilinin aleniyeti karşısında, itiraz konusu sözcük uyarınca, zilyedin mirasçılara ait olan mülkiyet hakkını tanımayarak, tek yanlı ortadan kaldırmasına olanak tanınması, kazanılmış hak ve hukuk güvenliği ilkelerini ihlal etmektedir.

Mahkeme tespitler devamında, itiraz konusu "... ölmüş..." sözcüğünün Anayasanın 2. ve 35. maddelerine aykırı olduğuna ve iptaline karar vermiştir. İptal kararını bir çok yazar haklı olarak eleştirmiştir²¹.

Anayasa Mahkemesinin MK m. 992/I' in tapuya kayıtlı taşınmazların olağanüstü zamaşımıyla kazanılmasını önlediği yönündeki yargısına katılmak olanaksızdır. Hükümün kanun sistematikteki yerini tekrar edip görüşümüzü açıklayalım: Anılan madde (992), Eşya Hukuku kitabının, Zilyetlik adlı (Birinci) Bölümünde, (C harf başlıklı), Zilyetliğin Korunmasında, (II) Zilyetlik Dolayısıyla Hakkın Korunması başlığının 5. (alt) başlığıdır: **Taşınmazlarda karine**. Sistematik anlattığı, bütün Eşya Hukuku kitaplarında da tekrar edilen bilgi, taşınmazda kişi-eşya bağımlı kamuya anlatan tapu sicilinin (taşınmazlardaki zilyetliğin işlevini yerine getirdiği), zilyetliğin korunması yoluna başvurmada ilk gidilecek yer olduğudur²². Tapudaki yazımın da (adı başlıkta)

²¹ Serozan, s. 159-161; Ertuş / Cumaloğlu / Serdar, s. 321; İlhan Helvacı, 'Anayasa Mahkemesi'nin Medeni Kanunumuzun 713. Maddesi ve Kanundan Doğan Önalım Hakkı ile İlgili Kararları Üzerine', Anayasa Mahkemesinin Medeni Hukuka İlişkin Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumu (21 Mayıs 2012), İstanbul, 2013, s. 27-37; Özen, s. 932-954.

²² Temel eserlerden bazılarında atıfla yetinelim: Ayiter, s. 49; Hatemi / Serozan / Arpacı, s. 393, 395; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 150, N. 593.

hak sahipliğine karine oluşturduğudur. (**Karineler aksi kanıtlanabilen kabullerdir**²³.)

Bu saptamaları m. 992/I'ın sözüyle birleştirdiğimizde düzenleme, mülkiyet hakkı tescil edilmediği sürece malikin hak karinesinden yararlanamayacağını ve zilyetliğe dayanan davaları açamayacağını anlatır. Bu hükmü tamamlar nitelikteki m. 713/II de açıklayıcı tescil yapılmadığı sürece taşınmazın olağanüstü zamanaşımıyla kazanılmaya uygun olduğunu (açıklayıcı tescil ihmal edilirse, mülkiyetin elden gitme tehlikesi bulunduğunu) anlatır. Son yargıyı tersiyle söyleyelim: Tapu sicili asıl işlevi olan aleniliği yerine getirdiği sürece, tapuya kayıtlı bir taşınmaz olağanüstü zamanaşımıyla kazanılamaz. Hâsılı iki hüküm maliki açıklayıcı tescili yaptırmaya zorlar²⁴.

Anayasa Mahkemesinin, mülkiyet hakkının olağanüstü zamanaşımıyla kazanılmasının, aynı hakların hak düşürücü süre ve zamanaşımına tabi olamayacağı ilkesine aykırı olduğu sonucuna vardığı açıktır²⁵. Mutlak nitelikteki mülkiyet hakkı zamanaşımına uğramaz, kullanılmamakla düşmez evet²⁶. Zamanaşımıyla kazanım türlerinden olağanüstü yolda da malik, yirmi yıl ya da daha uzun süre kullanmadığı için kaybetmez mülkiyet hakkını. SUNGURBEY'in yargısıyla pekiştirelim: Tapu sicili gerçek maliki gösterdiği takdirde malikin başka yerde oturması, taşınmazla hiç ilgilenmemesi veya taşınmazın bulunduğu yerde kendisini tanıyan kimsenin olmaması halinde olağanüstü zamanaşımıyla mülkiyetin kaybedilmesi tehlikesi yoktur²⁷.

Zamanaşımıyla kazanım kurumu, aranan bir dizi koşulun gerçekleşmesiyle mülkiyet bahşeder zilyede. Malikler ortada olmadığı, mülkiyet hakkının tanıdığı fiili tasarruf yetkisini uzun süre kullanmadığı, öte yandan (malik sıfatıyla) zilyet fiili hâkimiyeti kurup sürdürerek taşınmazı hayata kattığı için kazanmaktadır hakkı²⁸. Zilyet kazandığında, malikin mülkiyet hakkından söz

²³ Belen / Köksal, s. 284. Kavramın Fransız Medeni Kanunu m. 1349'daki tanımını analım: "Karineler, malum bir hadiseden, meçhul bir hadise lehine olarak kanun veya hâkim tarafından çıkarılan neticelerdir", (Andreas Schwarz, B. Medeni Hukuka Giriş, [Çev. Hıfzı Velde], İstanbul, 1946, s. 181. Karine kavramı hakkında bilgi için bkz. Schwarz, s. 181 vd.; Oğuzman, s. 198-201; Mustafa Dural / Suat Sarı, Türk Özel Hukuku Cilt I, Temel Kavramlar ve Medeni Kanununun Başlangıç Hükmeleri, İstanbul, 2022, s. 209-210; Belen / Köksal, s. 282 vd.

²⁴ Aynı yönde Özen, s. 949.

²⁵ Bu yargının vardığı yer aslında zamanaşımıyla kazanımın toptan reddidir! Mahkemenin, hani ne-redeyse, gaiplikle ilgili kısım da itiraz konusu olsa, onu da iptal ederdim edalı ifadeleri bu yargıyı doğrulamaktadır, (bkz. dn. 17'deki alıntı).

²⁶ Mülkiyet hakkını veya mülkiyetten doğan yetkilerin kullanılmasını zamansal sınırlamaya tabi tutan bir yasa kuralı olsaydı da, mülkiyetin özünü ortadan kaldırmazdı ve Anayasa'ya aykırı olmazdı, (Özen, s. 941 vd.).

²⁷ Sungurbey, Müruruzaman, s. 16 dn. 72.

²⁸ Aynı yönde Oğuzman / Selici / Oktay-Özdemir, s. 36, N. 130; Sirmen Lale, Eşya Hukuku, Ankara 2022, s. 404; Helvacı, s. 34; Özen, s. 934, 936.

edilemez olur. Kayıp, kazanım madalyonunun öbür yüzüdür; kazanımın olağan sonucudur.

Öte yandan mülkiyet hakkının sınırlanmasına yol açabilecek her bir olgunun Anayasa’da tek tek sayılması beklenemez. Anayasanın 35. maddesinde belirtilen ‘kamu yararı’ bir sınırlama sebebi olarak kabul edilmelidir, Medeni Kanunun 713/II hükmündeki sonuç da kamu yararının gereğidir²⁹. Karar metninden nasıl böyle bir yargıya varıldığı anlaşılacakla birlikte, mahkemeye göre olağanüstü zamanaşımı kurumunun kabul edilmesi kamu yararına aykırıdır. **Kanımızca tam tersine, olağanüstü zamanaşımı koşullarıyla mülkiyet hakkının kaybedilmesinde kamu yararı vardır!**

Tapulu taşınmazlarda hak sahipliğinin hem maddi hem şekli anlamda değer taşınması gereği, ikisinin birlikteliğiyle (ikisi de aynı kişiyi işaret ettiğinde) yerine gelir. Zamanaşımıyla (ölmüş kişinin taşınmazını) kazanımda, şekli anlamdaki belirsizlik (aslında boşluk), maddi anlamda hak sahipliği noktasında da duraksama/belirsizlik/boşluk yaratmaktadır. Öte yandan kamuya açıklık uyarınca, sadece şeklen malikten (tapuda adı yazandan) kazanımda üçüncü kişilerin iyiniyetinin korunmasındaki temelle, malik sıfatıyla zilyetlikle taşınmazı bir anlamda işleyen, işlevi uyarınca hayata katan kişinin zamanaşımıyla kazanımla ödüllendirilmesi arasında fark yoktur. Anayasa Mahkemesi “ölmüş” sözcüğünü iptal etmekle, tapu sicilinin aleniliğini sağlamada Medeni Kanunun kabul ettiği tedbirlerden çok önemli birini ortadan kaldırmıştır³⁰. **(Temellerden biri hak ile yeksan olmuştur!)**

Anayasa Mahkemesinin iptal kararından sonra, 6302 sayılı değişiklik kanunuyla (m. 3) Tapu Kanununa bir madde eklenmiştir³¹. Aynen aktaralım: “Ölüm tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde tapu sicilinde miras intikalinin gerçekleşmemesi halinde tapu müdürlüğü, mirasçılık belgesi düzenlenmesi için yargıya başvurabilir. Tapu müdürlüğü mirasçılık belgesine göre tapu sicili kayıtlarını elbirliği mülkiyeti şeklinde tescil ederek güncelleştirir. Tapu müdürlüğünün bu yetki kapsamındaki başvuruları her türlü gider, vergi, resim veya harçtan muaftır”³². Kavramların yanlış kullanımı, mirasçının tek kişi olması olasılığının göz ardı edilmesi, takdir yetkisi verir sözler (hepsi eleştiri konusu) ifadeler bir yana, tapu müdürlüğünün (deyim yerindeyse) mirasçıla-

²⁹ Özen, s. 938.

³⁰ Özen, s. 952.

³¹ 6302 Sayılı, Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, (RG 18.05.2012, S. 28296). Kanunun m. 4 hükmü ile de 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 13/1/B/c alt bendindeki “... ölmüş veya...” ibaresi hükümden çıkarılmıştır.

³² Helvacı, anılan hükmün lafzının özensiz kaleme alındığı, maddede geçen “miras intikalinin gerçekleşmemesi” ifadesi yerine “mirasçı veya mirasçılar adına açıklayıcı tescilin yapılmaması halinde” ifadesinin daha isabetli olacağı görüşündedir (s. 36).

rın bekçisi kılınmasını anlamak güçtür³³. Absürdlüğü saptamakla yetinelim: Tapu memurlarının yapacağı işlemin, zamanaşımıyla kazanımın temelini oluşturan, taşınmazla ilgilenen bulunmadığı gerçeğini **tescil etmekten** başka anlamı yoktur!

B. Anayasa m. 2 Hükmüne Aykırılığın Gerekçesi ve Görüşler

İptal başvurusunda bulunan mahkeme, Anayasa’da temel haklar arasında sayılan mülkiyet ve mirasın, sırf tapuda intikal yapılmadı diye belirli bir süre geçtiğinde sona erdiğinin kabul edilmesinin Anayasanın 2. maddesinde belirtilen hukuk devleti ilkesi ile bağdaşmadığını iddia etmiştir.

Anayasa Mahkemesi, itiraz konusu “... ölmüş...” sözcüğünün Anayasanın 2. maddesine aykırı olduğuna karar vermiştir. İptal kararının gerekçesinde hukuk devletinin tanımı yapılmış, kazanılmış haklara saygı ilkesinin de hukukun genel ilkeleri ve hukuk devleti kavramının içerisinde yer aldığı belirtilmiştir. İptal edilen sözcüğün, neden m. 2’ye aykırı olduğu açıklanmamıştır. Başka deyişle kararda Anayasa m. 2’ye aykırılık nitelemesinin gerekçesi yoktur. **Gerekçesi yazılmamış bir yargıyı eleştirme olanağı da yoktur!**

Ancak aykırılık itirazında bulunan alt mahkeme iddiasına birkaç tümce ile yanıt vermek iyi olur: Bir kere intikal sözcüğü baştan aşağı yanlıştır. İntikal, ölüm olayı/kanun hükmü ile geçiştir/tescilsiz kazanımdır (MK m. 599/I). Hiç kimse hiçbir eylem/işlem yapmadan gerçekleşir. Bunun için mirasın açılması (MK m. 575), bir gerçek kişinin mirasbırakan adını alması (ölmesi) gerekir/yeter. Tapuya tescil, intikali ifşa eder (açıklar). Mirasçılar taşınmazda fiili hâkimiyeti sürdürüyor olsalar, hem malik hem malik sıfatıyla zilyet olsalar, hakkın kaybedilmesi tehlikesi yoktur. Mahkemenin yargısını devralalım: Sırf açıklayıcı tescil yapılmadığı için zamanaşımıyla kazanım hükmü verilebilseydi, düzenleme baştan aşağı aykırılık (hukuksuzluk) taşıyor/saçıyor olurdu. Aksine açıklayıcı tescilin yapılmamış olması, zamanaşımıyla kazanım yolundaki ilk taşdır. Ardı sıra döşenen taşlarla (davasız, aralıksız, malik sıfatıyla 20 yıl boyunca zilyetliği sürdürmek, süre dolduğunda tescil için mahkemeye başvurmak...) yol bittiğinde, adı zamanaşımıyla kazanımdır.

³³ Ayrıntılar başka bir çalışmanın konusu olmakla birlikte birer/ikişer tümce ile yazalım: ‘İntikal’, ölümlerle gerçekleşir (MK m. 599/I). Tapulu taşınmazın mülkiyet hanesine malik adının yazımı ‘tescil’dir (MK m. 705/I, 1022/I) (‘Kayıt’, taşınmaza tapuda sayfa açılmasıdır, [MK m. 998]). Tek mirasçı varsa münhasır hak sahipliği vardır, elbirliğinden söz edilemez. Birden fazla (yasal ve/veya atanmış) mirasçı varsa (ancak) ölümler aralarında miras ortaklığı, elbirliğiyle hak sahipliği doğar (MK m. 640 vd.).

IV. GENEL DEĞERLENDİRME

İptal kararını kadim kurumun tarihçesiyle değerlendiren SEROZAN'a katılmamak mümkün değildir: Mülkiyet hakkını en üst düzeyde kutsayan üretim ve mülk edinme sistemlerinde (köleci Roma İmparatorluğu döneminden beri) yüzyıllardır kabul edilmiş bir olanağın ('usucapio'nun) birden bire mülkiyet hakkının özüyle bağdaşmaz bulunması, anlaşılacak gibi değildir. Mülkiyet hakkının sosyal yüküm boyutunu gözden kaçırmaması bir yana, hakkı kapitalizm öncesi feodal ve kölece üretim biçimlerinde yapıldığından da fazla kutsayan bir karardır Anayasa Mahkemesinin verdiği³⁴.

Malik sıfatıyla, davasız aralıksız devam eden zilyetliğe, iyiniyet de aranmadan mülkiyet bahşedilmesi dolayısıyla, olağanüstü zamanaşımında aslo-lan deyim yerindeyse **taşınmazın** malike kavuşması, '**sahiplendirilmesi**'dir. Anımsayalım, kanunu özüyle ve sözüyle uygulaması gereken hâkim, sözün anlamını belirlerken, hükmün getirilme amacını da ('ratio legis') araştırarak, '**yorum**' yapacaktır. Yorumun türleri/yöntemleri muhtelifdir. İnceleme konumuz bağlamında, '**amaç**' ve '**zaman**' yorumun türünü/yöntemini belirlemede önemlidir. Olağanüstü zamanaşımıyla taşınmaz mülkiyeti kazanılmasında, özellikle de tapulu taşınmaz koşulu irdelenirken, **zamana göre objektif tarihi yorum** anımsanmalıdır/**asıl alınmalıdır**.

Önerdiğimiz yorumu kısaca açıklayıp görüşü somutlaştıralım: Kanunlar, sorunlara çözüm sunan yaşayan metinlerdir. Süreklilik için hükmün yürürlük süresince yaşamdaki değişikliklerle bağdaştırılması, uyumlu kılınması gerekir. Kanunu koyan irade, (bu)günün ihtiyaçlarıyla genişletilerek devam ettirilmelidir. Zamana göre objektif tarihi yorum, kanunu dinamik, ihtiyaçlar uyarınca esnek kılarken, kanun koyucuyla arasına mesafe koymakla birlikte belli ölçüde **subjektif ve objektif tarihi yoruma da başvurulduğu üzere** uygun türdür/yöntemdir³⁵.

İptal edilen hükümdeki olasılıkla ilgili kısa bir açıklamanın ardından görüşümüzün ayrıntısına/gerekçelerine dönelim: Mirasçılar, mirasbırakanın aynı haklarını, alacaklarını ve diğer malvarlığı haklarını, ölümle/kanun hükmüyle/kendiliğinden kazanırlar (MK m. 599)³⁶. Terekenin aktifinde taşınmaz-

³⁴ Serozan, s. 159.

³⁵ Kanunun uygulanmasında yorum, yorum türleri konusunda bilgi için bkz. Kemal Oğuzman, Medeni Hukuk Dersleri, Giriş-Kaynaklar-Temel Kavramlar, İstanbul, 1985, s. 50 vd.; Dural / Sarı, Temel Kavramlar, s. 65 vd.; Belen / Köksal, s. 56 vd.

³⁶ Miras Hukukunda mirasın kazanılması ilkesi konusunda bilgi için bkz. Herdem Belen, Miras Hukuku Şema Kitap, İstanbul, 2021, s. 8(-9). Temel Kavramlarda hakların kazanılması başlığında mirasın kazanılmasının özelliği hakkında bkz. Belen / Köksal, (Medeni) Hukukun Temel Kavramları Şema Kitap, İstanbul 2020, s. 144, 149.

da mülkiyet hakkı da varsa, mirasçılar açısından bu, tescilsiz kazanımdır (MK m. 705/II tümce 1). Mülkiyet hakkı hukuki olay ölümle mirasçılara intikal etse de, tasarruf işlemi yapabilmek için açıklayıcı tescil gerekmektedir (MK m. 705/II tümce 2). Tapuda ölmüş bir kişi adına bulunan tescil, mirasçılar tarafından taşınmaz kendi adlarına tescile dönüştürülmedikçe **(maddi) gerçeği yansıtmamaktadır**. Tescil yapılmadığında gerçek hak durumunu göstermeyen bir tapu sayfası var demektir³⁷. (Başka deyişle **sadece şekil var demektir, bu da bir tür yolsuz tescildir** [MK m. 1024/II].)

İptal edilen sözcük öncesi durumu bilgilerle birleştirelim: Mülkiyet hanesinde yazan adın sahibi ölmüştür, taşınmaz ölmüş kişi adına tescillidir, birileri (en az) yirmi yıl boyunca malik sıfatıyla fiili hâkimiyet sürdürmüş, taşınmazı ekmiş/biçmiş, hâsılı ürün yetiştirmiştir³⁸. Tescile gerek olmadan, ölümle te-rekeyi, bu arada taşınmazların mülkiyet hakkını da kazanmış mirasçılar ortalıkta yoktur (MK m. 599/II). Tasarruf işlemi yapabilmek açıklayıcı tescile bağlı olup, mirasçılar talepte bulunmamış, **mülkiyet hakkının karakteristik yetkilerinden hukuki tasarrufta bulunmamışlardır** (MK m. 705/II). **Başka bir kişi, karakteristik yetkinin diğer başlığının, fiili tasarrufun içini doldurmaktadır**. (2/5 sayılı YİBK'teki sözleri tekrar edelim: Zilyet, şey üzerinde ekonomik yarar sağlamış, onu kullanmayı mümkün kılacak biçimde fiili egemenliğini sürdürmüştür.)

HELVACI'nın katıldığımız yargısıyla, kanun koyucu ilgililerin çıkarlarını tarttığına, açıklayıcı tescili bile ihmal eden mirasçılar karşısında, taşınmazı 20 yıl davası aralıksız fiili hâkimiyetinde bulunduran zilyedi ön planda tutarken, Anayasa Mahkemesi bu çıkarlar dengesini gözden kaçırmış görünmektedir³⁹. Yargıyı biraz daha farklı bir boyuta taşıyalım: Bugün ön planda tutulması gereken, **önce işlenen toprak, ardından insandır/zilyettir**.

Kurumun amacı açıklamalarında değindiğimiz, çiftçilerin, öncesinde kiracıları buldukları taşınmazın mülkiyetini zamanaşımıyla kazanmaları kararında ihlal bulunmadığına hükmeden AİHM'e taşınmış vakadaki bazı yargıları aktararak/yorumlayarak devam edelim:

³⁷ Özen, s. 936.

³⁸ Tapuya kayıtlı taşınmaz arazi, bağımsız ve sürekli (üst, kaynak veya diğer) irtifak haklarından birisi veya kat mülkiyetine kayıtlı bağımsız bölüm olabilecektir (MK m. 998). Zamanaşımıyla kazanım uygulamaları/örnekleri çoğunlukla **hukuki niteliği de taşınmaz olan araziler** hakkındadır. Arazide malik sıfatıyla zilyetlik, aslen ekip/biçme, ürün elde etme fiilleriyle yürütülmektedir. Ne olmadığını söyleyelim, araziye sadece çitle çevirmek malik sıfatıyla zilyetlik olarak değerlendirilemeyecektir/değerlendirilmemelidir. Taşınmaz kavramı/niteliği/içeriği hakkında karşılaştırmalı kısa bilgi için bkz. Herdem Belen, 'Ana Hatlarıyla Taşınmazda Kullanma Yararlanma Hakları ve Birbirleriyle İlişkileri (I)', İstanbul Barosu Aylık Bülteni, (Kasım-Aralık) 2016, Sayı: 136, s. 44-45.

³⁹ Helvacı, s. 34-35.

Tescilli malik şirketler, kazandırıcı zamaşımı kesme olanağına sahipken hiçbir şey yapmamıştır. On iki yıl boyunca herhangi bir bedel talep etmemiş, mülkiyet haklarının onanması davası açmamışlardır. Malik adına tescille, uzun süreli ve çekişmesiz zilyetlik karşılaştırıldığında, ikincisi yeğdir. Aslanan şirketlerin ‘mallarından mahrum olması’ değil arazinin ‘kullanımının düzenlenmesi’dir.

Mülkiyet hakkının onanması davaları için öngörülen on iki yıllık zamaşımı süresi başlı başına **kamu yararı** meşru amacına yöneliktir (**Geldisi: Olağanüstü zamaşımıyla kazanımda kamu yararı vardır!**) Devletler bu konuda çok geniş takdir yetkisine sahiptir, aslanan ekonomik ve sosyal politikalarıdır. (**Gittisi: [Bazen] mülkiyet hakkının zamaşımına uğramasında kamu yararı vardır!**)

Kararın son kısmında tekrar edilen bir bilgi de şudur: 23 hektarlık arazi, tahminen birkaç milyon sterlidir, ancak değer/miktarın davanın sonucuyla ilgisi yoktur.

Özetle uyumsuzlukta bir anlamda kazandırıcı zamaşımı (kurumu da) tartışılmış, uzun süreli çekişmesiz zilyetlik üstün görülmüş, mülkiyetin kazanıldığına, malikin mülkiyet hakkının ihlalinden söz edilemeyeceğine hükmedilmiştir. (**Dahası AİHM kararı, zamaşımıyla kazanımın yanına zamaşımıyla kayıp nitelemesini taşımıştır.**)

Görüşümüzün gerekçelerinden bir başkası için olağanüstü kazandırıcı zamaşımı hükmünün son fıkrasında atıf yapılan özel kanundaki bir kuruma değinelim. Öncesinde temel bir bilgiyi tekrar edelim. Eşya Hukuku hükümleri, özel hukuka/mülkiyete konu/elverişli taşınmazlarla ilgilidir. Kamu malı taşınmazların, Eşya Hukukuyla ilgisi yoktur (MK m. 999). Onlara ilişkin haklar/yetkiler Medeni Hukuk kurumlarının kavramlarıyla anlatılmaz/anlaşılmaz. Kurallar böyle olmakla birlikte, Kadastro Kanununda alanlararası geçişe hükmedilen bir kurum düzenlenmiştir: **İhya** (m. 17).

Konumuzla doğrudan ilgisi bulunmamakla birlikte, kamu malları hakkında kısa alan bilgisi aktarıp devam edelim: İdare Hukukunda taşınmazlar, kamusal mallar ve özel mallar ikili ayrımıyla irdelenir⁴⁰. Kamusal mal ise kamu tüzel kişilerine ait olanlardan, kamunun doğrudan kullanımına sunulanlar ile özel bir düzenleme ile kamu hizmetine tahsis edilenleri anlatır. Kamusal mallar da sa-

⁴⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. Aydın Gülan, Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tabi Olduğu Hukuki Rejim, İstanbul, 1999, s. 32 vd.; Sezer Çabri, İmar Kanunu Uyarınca Kamulaştırma, İstanbul, 2005, s. 17 vd.; Fatma Ayhan, İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi, İstanbul, 2012, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s. 52-81.

hipsiz mallar, hizmet malları⁴¹ ve orta malları⁴² olarak üç gruptur. Üçlü ayrıma girmeyen, kamu tüzel kişilerine ait olan (fakat) kamusal olmayan mallar, kamunun özel malı niteliğindedir; kamu yararından öte, gelir getirme amacı taşırlar; özel hukuka tabidirler ve uyuşmazlıkları adli yargıda çözümlenir^{43,44}.

Orta malları, hizmet malları, ormanlar ve kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmazlar, kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez (KK m. 18/II). Sahipsiz mallar ise kimsenin mülkü olmayan, doğal nitelikleri gereği, doğrudan doğruya herkesin ortak yararlanmasına açık olan mallardır⁴⁵. Deniz, göl nehir gibi yararı kamuya ait sular, kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar sahipsizdir (MK m. 715, KK m. 16/C)⁴⁶. Sahipsiz yerler ve yararı kamuya ait mallar, (kural olarak) devletin hüküm ve tasarrufundadır (TMK m. 715/I). İstisnaen özel mülkiyete konu olabilirler. İhya işte bu istisnalardandır⁴⁷.

Özetle içeriğini/koşullarını analım: (1) Tarıma elverişli olmayan kamu arazileri (ama dikkat, ormanlar olmaz, hizmet malları olmaz, il/ilçe/kasaba-

⁴¹ Hizmet malları kamu hizmetinde kullanılan resmi bina ve tesislerdir: Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar, bahçeler, boşluklar ve benzeri hizmet malı olarak sayılmıştır (KK m. 16/A). Ayrıntılı bilgi için bkz. Gülan, s. 38 vd.; Çabri, s. 22; İlhami Söyler, 'Kamu Malları Teorisi Açısından Devletin Hüküm ve Tasarrufundaki Yerler', Sayıştay Dergisi, Yıl 2014, Sayı: 83, s. 61.

⁴² Hiç kimsenin önceden izin almaksızın serbestçe ücretli veya ücretsiz yararlanabileceği mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri, yol, meydan, köprü gibi yerler orta malıdır (KK m. 16/B). Orta malları hakkında bilgi için bkz. Gülan, s. 32, 34; Çabri s. 21; Söyler, s. 60.

⁴³ Çabri, s. 23-24.

⁴⁴ Ama dikkat, idare özel mallarında da özel hukuk kişileri gibi özgürce tasarrufta bulunamaz. Malum, kamu tüzel kişilerinin sözleşmelerinde/hukuki işlemlerinde kişisel çıkarlar değil, kamu yararı/parası esastır. Anayasa Mahkemesinin bir kararından farka ilişkin ifadeleri aktaralım: "(...) Kamu taşınmazlarının bir bölümü, kamu hizmetine özgülenmeden gelir getirmek amacıyla kiraya verilmektedir. Kamu hizmetine özgülenen taşınmazlar, kamu hukuku ilişkisi içerisinde ve idare hukuku kurallarına göre yönetilmesine karşın kiraya verilen diğer taşınmazlar ise üçüncü kişiler yönünden özel hukuk kurallarına bağlıdır. Ancak kamu idaresi ile taşınmazı arasındaki ilişki özel hukuktaki malik-taşınmaz arasındaki mülkiyet ilişkisinden farklıdır. Özel hukukta malik, taşınmazı üzerinde dilediği biçimde tasarruf yetkisine sahip iken, kamu idareleri, sahip oldukları taşınmazlarının kiralınmasında, satılmasında belli kurallara uymak ve elde ettikleri gelirleri kamu hizmetine ayırmak zorundadırlar. Diğer yandan bunlardan elde edilen gelirin, kamu idaresinin yapmakla yükümlü olduğu hizmete harcanması da, bu taşınmazların kamu hizmetine dolaylı olarak özgülenmesi anlamındadır. Böylece taşınmazı kiraya veren kamu idareleriyle, kiralayan gerçek ve özel tüzel kişiler ayrı hukuki konumdadırlar", (T. 18.07.1994, E. 1994/44 K. 1994/56 sayılı [RG 01.08.1996, S. 22714]).

⁴⁵ Gülan, s. 41 vd.; Söyler, s. 60.

⁴⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. Gülan, s. 43; Çabri, s. 20-21; Mehmet Şengül, Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Kamulaştırılması, İstanbul, 2004, s. 105 vd.

⁴⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz. Şengül, s. 221 vd.; Çabri, s. 20. Kamu malları hakkında şematik bilgi için bkz., Gülşah Vardar Hamamcioğlu / Gülşah Sinem Aydın, Eşya Hukuku Pratik Çalışmaları, İstanbul 2017, s. 238.

larda imar planı kapsamındaki taşınmazlar olmaz), (2) masraf ve emek sarfı ile imar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirildiğinde (3) aynı çalışma alanında sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar (4) olağanüstü zamanlaşımı koşullarının varlığıyla (20 yıl süreyle, davasız aralıksız malik sıfatıyla zilyetlik, belgelerle/beyanlarla, bu miktarların üzerinde ise hükümde sayılan özel belgelerle kanıtlanarak), imar-ihya edenler/halefleri veya hazine adına tespit edilir. **İmar-ihyada kamu malı taşınmazlar tarıma elverişli hale getirildiğinde, bir anlamda özel mülkiyete elverişli hale de gelmekte, böylece alan değişikliğiyle özel hukuka taşınmakta, Eşya Hukuku hükümlerinin uygulama alanına girmektedir.**

İhyada anahtar sözcük ‘tarım’dır diyebiliriz. Toprağın işlenmesi, işlevini yerine getirir duruma gelmesi, ürün vermesi, özetle insanlığa yarar sunmasıdır. Toprağın hakkını vermek alan değişikliğine bile götürürken, işlevsiz/boş bırakılmış/bir kıyıya itilmiş toprağı hayata döndüren, işlevi uyarınca değerlendiren kişilerin mülkü kılacak seçenekleri, anlaşılmaz/içer sinmeyen gerekçelerle budamak kabul edilir şey değildir. Hâsılı kamu malı özel mülk kılınabiliyorken, mirasçıların en az yirmi yıl boyunca ilgilenmediği araziye maliki gibi sahip çıkan kişinin mülkiyeti kazanmasına hükmedilememesi olacak şey değildir!

Bir başka gerekçe için amacı olmasa da hükümleri tartışılır bir özel kanunu analım: Anayasa Mahkemesinin iptal kararından altı yıl (AİHM kararından iki yıl) önce yürürlüğe giren 5403 sayılı kanunla (m. 8/İ), sınırdaş komşu taşınmaz maliklerine önalım hakkı tanınmıştır⁴⁸. Eşya Hukukunun temel ilkelerini zorlayan hakkın tanındığı kanunun amaç, kapsam, tanım hükümleri (m. 1, 2, 3) birlikte değerlendirildiğinde, mülkiyet hakkının en geniş yetki tanıyan hak olduğu ifadeyle pek bağdaşmadığı söylenebilecek (!) düzenlemenin hedefinin münhasır mülkiyet olduğu görülecektir. Anılan maddelerdeki bazı ifadelere atıfla yargımızı pekiştirelim: ‘Toprağın korunması, geliştirilmesi’, ‘asgari tarımsal arazi’, ‘arazi büyüklüğünün belirlenmesi ve bölünmelerin önlenmesi’, ‘amaç dışı yanlış kullanımların önlenmesi’, ‘korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulması’, ‘tarımsal arazide elde edilen verimliliğin, arazinin küçülmesi halinde elde edilemeyeceği’⁴⁹.

⁴⁸ Aslında önalım hakkı, birlikte (toplu) mülkiyet türlerinden paylı mülkiyete konu taşınmazlarda (tek cüzde), payın üçüncü kişiye satışında, diğer paydaşlara tanınmıştır (MK m. 688 vd.; 732). Mülkiyetin kanundan doğan sınırlamalarındandır (MK m. 731). Hakkın yükümlüsü/muhatabı, payını üçüncü kişiye satan/satmak isteyen paydaş; hak sahipleri diğer paydaşlardır. Hakkın tanınma nedeni, ihtilafların anası paylı mülkiyet ilişkisine, halihazır paydaşlar dışında birinin gelmesini önlemektir. Amaç genel değişim aracı/değeri para olduğunda, kanun koyucu, paydaş sayısının eksilmesini artmasına tercih etmiştir!

⁴⁹ 5403 sayılı, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, (RG 19.7.2005, S. 25880). İlgili m. 8/İ hükümü, 28.10.2020 Tarihli, 7255 sayılı, Gıda, Tarım ve Orman Alanında Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında Kanununun 20. Maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır, (RG 4.11.2020, S. 31294). Hükümün hem yürürlüğü hem yürürlükten kaldırılması hayli/haklı eleştirilmiştir; konumuzla bağı ölçüsünde anılıp, ayrıntıya girilmemiştir.

Özel kanunla, bağımsız taşınmazlarda, sınırdaş taşınmaz maliklerine tanınan önalım hakkında, bir anlamda birden fazla taşınmazın birleştirilmesi, küçülen arazilerle azalan/azalma tehlikesi taşıyan verimliliğin artırılması, tarımsal faaliyetlerin desteklenmesi, aslında kamu yararının gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır. Günün/zamanın/hayatın ihtiyaçları, kanun koyucuları akla hayale gelmeyecek/aslında duraksatıcı yollara sevk etmekte, kadim kurumları farklı noktalara taşımaktadır. Şöyle söyleyebiliriz: Sınırdaş komşu parsel taşınmazların maliklerine önalım hakkı tanınan bir zamanda, sahibi ölünce sahipsiz/ortada kalmış taşınmazların zamanaşımıyla kazanımı hükmünün iptal edilmesindeki mantığı anlamak güçtür!

Son sözler olarak ekleyelim: Taşınmazın malikinin bulunması, eşyanın kamunun yararını da gerçekleştirdiği gerçeğini değiştirmemektedir. Özel mülkiyete konu taşınmazı işleyen, atıl kalmasını önleyen zilyedin çıkarlarının korunmasında da kamu yararı vardır. (Başka deyişle mülkiyet hakkı, sadece sahibinin/sahiplerinin çıkarına hizmet etmez.) Mülkiyet hakkının gözden kaçırılmaması gereken ekonomik ve sosyal bir boyutu vardır. Kanunlarda olağanüstü zamanaşımı kurumuna yer verilmesinin bir nedeni de budur. Fiili hâkimiyeti terk edilen taşınmazın bir kıyıda durması/kalması yerine amacına/işlevine (eşyanın tabiatına) uygun kullanılması ve/veya işlenmesi, sadece zilyedin değil toplumun da yararınadır. Devletlerin taşınmazın kullanımıyla ilgili düzenlemeler yapmaları olağandır. Kaldı ki bu istisnai yol, (diğer koşullar bir yana) en az yirmi yıllık bir sahip çıkmanın ödülüdür⁵⁰.

⁵⁰ Serozan'a atıfla (Eşya, s. 100) hoş özdeyişle bitirelim: Beatus possidens (: Ne mutlu zilyedim diyene!)

KAYNAKÇA

- ACEMOĞLU, Kevork, ‘Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı Müessesesi Üzerine Bazı Düşünceler’, İÜHFİM, C. 33, S. 3-4, 1967/3, s. 248-256.
- AYHAN, Fatma, İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi, İstanbul, 2012, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- AYİTER, Nuşin, Eşya Hukuku, Ankara, 1983.
- BELEN, Herdem, ‘Ana Hatlarıyla Taşınmazda Kullanma Yararlanma Hakları ve Birbirleriyle İlişkileri (I)’, İstanbul Barosu Aylık Bülteni, (Kasım-Aralık) 2016, Sayı: 136, s. 44-48.
- BELEN, Herdem / KÖKSAL, Mehmet, (Medeni) Hukukun Temel Kavramları, Şema Kitap, İstanbul 2020.
- BELEN, Herdem, Miras Hukuku Şema Kitap, İstanbul, 2021.
- ÇABRİ, Sezer, İmar Kanunu Uyarınca Kamulaştırma, İstanbul, 2005.
- DURAL, Mustafa, Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1981.
- DURAL, Mustafa / SARI, Suat, Türk Özel Hukuku Cilt I, Temel Kavramlar ve Medeni Kanununun Başlangıç Hükümleri, İstanbul, 2022.
- ERTAŞ, Şeref / CUMALIOĞLU, Emre / SERDAR, İlknur, Eşya Hukuku, İzmir, 2015.
- GÜLAN, Aydın, Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tabi Olduğu Hukuki Rejim, İstanbul, 1999.
- HATEMİ, Hüseyin / SEROZAN, Rona / ARPACI, Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul, 1991.
- HELVACI, İlhan, ‘Anayasa Mahkemesi’nin Medeni Kanunumuzun 713. Maddesi ve Kanundan Doğan Önalım Hakkı ile İlgili Kararları Üzerine’, Anayasa Mahkemesinin Medeni Hukuka İlişkin Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumu (21 Mayıs 2012), İstanbul, 2013, s. 27-46.
- OĞUZMAN, Kemal, Medeni Hukuk Dersleri, Giriş-Kaynaklar-Temel Kavramlar, İstanbul, 1985.
- OĞUZMAN, Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 2020.
- ÖZEN, Burak, ‘Yirmi Yıl Önce Ölmüş Bir Kişi Adına Tapuda Kayıtlı Olan Taşınmazın Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı Yoluyla Kazanılamaması’, Mustafa Dural’a Armağan, İstanbul, 2013, s. 932-954.
- REİSOĞLU, Safa, Eşya Hukuku, Ankara, 1984.
- SCHWARZ, Andreas, B. Medeni Hukuka Giriş, (Çev. Hıfzı Veldet), İstanbul, 1946.
- SEROZAN, Rona, ‘Anayasa Mahkemesi’nin Yeni Medeni Kanun Kurallarına İlişkin Kararlarının Değerlendirilmesi’, Anayasa Mahkemesi’nin Medeni Hukuka İlişkin Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumu, İstanbul (21 Mayıs 2012), s. 137-165.

- SEROZAN, Rona, Eşya Hukuku I, İstanbul, 2014.
- SÖYLER, İlhami, ‘Kamu Malları Teorisi Açısından Devletin Hüküm ve Tasarrufundaki Yerler’, Sayıştay Dergisi, Yıl 2014, Sayı: 83, s. 57-68.
- SİRMEN, Lale, Eşya Hukuku, Ankara, 2022.
- SUNGURBEY, İsmet, Türk Hukukuna göre İktisabi Müruruzaman, İstanbul, 1956.
- SUNGURBEY, İsmet, ‘Olağanüstü Kazandırıcı Yıllanma Üstüne Zorunlu Bir Cevap’, İHFM, C. 34, S. 1-4, 1968, s. 294-321.
- ŞENGÜL, Mehmet, Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Kamulaştırılması, İstanbul, 2004.
- VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah / AYDIN, Gülşah Sinem, Eşya Hukuku Pratik Çalışmaları, İstanbul, 2017.
- Türk Medeni Kanunu Ön Tasarısı ve Gerekçesi, Adalet Bakanlığı Yayınları, Yeni Seri No: 9, Ankara, 1971.
- www.kazanci.com.tr