

TÜRK HUKUKUNDA MÜRURU ZAMANLA İKTİSAP

*Seldağ Ceylan (Güneş)
Avukat*

I- GAYRİMENKUL MÜLKİYETİNİN ZAMANAŞIMI İLE İKTİSABI

A) ALELADE MÜRURUZAMAN (Adi Zamanaşımı)

Bu müessese MK. md. 638'de düzenlenmiştir. Haklı bir sebep yokken, tapu sicilinde malik sıfatıyla kendi adına kayıtlı bir taşınmazı, nizasız ve fasilasız on sene müddetle ve iyi niyetle elinde bulunduran kimsenin o taşınmaz üzerindeki hakkına itiraz olunamaz. Bu maddeye göre gayrimenkuller için zamanaşımı ile iktisabın şartlarını şöyle sıralayabiliriz:

a) *Taşınmaza İlişkin Şart* : Bir gayrimenkulün mülkiyetinin alelade zaman aşımı ile iktisabının söz konusu olabilmesi için ve bu gayrimenkulün tapuya kaydedilmiş olması şarttır. Tapuda kayıtlı gayrimenkul bir arazi olabileceği gibi bir sayfaya kayıtlı müstakil ve daimi hak da olabilir. Tapusuz gayrimenkulün mülkiyeti ise alelade zamanaşımı ile kazanılamaz. Tapuya kayıtlı gayrimenkullerden de ancak özel mülkiyet iktisabına elverişli bulunanlarda zaman aşımı ile mülkiyet iktisabı söz konusu olur (1)

b) *Şahsa İlişkin Şart* : Bir kimsenin alelade zamanaşımı ile bir gayrimenkulün mülkiyetini iktisap edebilmesi için bu şahsın isminin o gayrimenkule ait sayfanın mülkiyet sütununa yolsuz olarak yazılmış olması gerekir. Ancak tapu sicilinde yolsuz olarak malik gözüken bir kimse MK. md. 638'den yararlanabilir. (2) Taşınmaz, adına kadastroca tesbit ve tescil edilen kişi kötü niyetli ise, yani bu yalnlığı bilse ya da bilmesi gerekse on yıllık süre dolduktan sonra artık ona karşı dava açılmaz ve böyle bir durumda MK. md. 638 uygulanamaz. Zilyetin taşınmazı iyi niyetle elinde bulundurması gerekir. Kendi kusuru ile hukuki işlemdeki noksanlığı bilmeyen kişi kötü niyetli sayılır. Bu noksanlığı bilebilecek durumda ise kusurlu olur.

(1) Karahasan, Mustafa Reşit; Eşya Hukuku, s. 875; Kamu malları özel mülk konusu olamazlar ve zilyetlik sebebine dayanılarak tapuya tescil edilemezler. Böyle bir tescil vukuu bulunmuş ise tapu kayıtları hukuken yokluk ifade ederler. Bir taşınmaz mal kamulaştırılmış olmakla kamu malı niteliği kazanacağı kökleşmiş Yargıtay İçtihatlarıyla kabul edilmiş ve belli bir hukuk kuralı halini almıştır.

(2) Bu yolsuzluğun gayrimenkulün kadastrosu yapılırken meydana gelen bir yalnlıktan doğmuş olması bir fark yaratmaz.

Bir olayı bilmeyen bir kimsenin bilgisizliği onun kendi kusurundan ileri geliyorsa o kimse iyi niyete dayanamaz. Tescilin yolsuz olduğunu bilen ya da bilmesi gereken kimse iyi niyetli sayılamaz. Hakiki hak durumuna uymayan bir tescil yolsuzdur. MK. md. 628 bunu "muhik bir sebep yok iken" yapılan tescil olarak ifade etmiştir.

MK. md. 638'in uygulanabilmesi için başlangıçtan başlayarak on yıl süre içinde yolsuz tescillinin iyi niyetli olması zorunludur. Yani on yıl dolmadan yolsuzluk öğrenilirse artık bu maddeden yararlanılamaz.

c) Tapu kütüğünde yolsuz olarak malik diye tescil edilmiş kimsenin MK. md. 638'e dayanarak mülkiyeti iktisap edebilmesi için o gayrimenkule hüsnüniyetle nizasız ve fasılasız on sene zilyet bulunması gerekir. Burada sözü edilen iyiniyet Mk. md. 3'de yer alan uygun sübjektif iyiniyettir. Kendisinden beklenen ihtimamı göstermiş olmasına rağmen adına düşürülen kaydın yolsuz olduğunu bilmeyen kişi bu maddenin aradığı iyiniyetli kişi sayılır. Bu iyiniyetli durumun bütün zilyetlik süresince mevcut olması şarttır. Tescilin yolsuz olduğunu bilen ve bilmemesi halinde icabına göre gerekli ihtimamı göstermemiş olmasından ileri gelen kimse hüsnüniyetli sayılmaz.⁽³⁾

Bu süre içinde zilyedin zilyetliğinin nizasız ve fasılasız devam etmesi gerekir. Nizadan maksat, asıl malik tarafından açılacak kaydın tashihi davası olduğu kabul edilmektedir. Nizasız zilyetlik davasız zilyetliktir. Dava dışında asıl malikin veya bir üçüncü şahsın gerçek durumu ihtar veya ihbar etmesi hüsnüniyeti ortadan kaldırır. Zilyetlik fasılasız on sene devam etmiş olmalıdır. Yani zilyetliğin zaman aşımı süresince kaybedilmemiş olması gerekir. Kaybedilen zilyetlik tekrar ele geçirilince yeni zaman aşımı işlemeye başlar. Ancak zaman aşımı süresinin başlangıcında ve sonunda gayrimenkule zilyet bulunan kimsenin aradaki sürede zilyetliğinin devam ettiği kabul edilir.⁽⁴⁾ Bu zilyetliğin kaybedildiğini iddia eden, iddiasını isbat etmelidir.

Zilyetliğin fasılasız devam etmesi gereken süre on yıldır. Fakat bu sürenin mutlaka zaman aşımı ile mülkiyeti iktisap edecek şahsın zilyetliğinde geçmesi şart değildir. MK. md. 909'da önceki zilyetin hukuken halefi olan zilyedin, önceki zilyedin zilyetlik süresini kendi zilyetlik süresine katabileceği hükmü yer almaktadır.⁽⁵⁾ Yargıtayın 9/1/1946 gün ve 2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına göre birbiri ardından gelen birçok zilyetliğin birbirine eklenebilmesi için her birinin MK. md. 638'de yer alan koşulları tamamen

(3) Karahasan, Mustafa Reşit; Türk Eşya Hukuku, s. 875.

(4) Seliçi/Oğuzman; Eşya Hukuku

(5) Buna Roma Hukukunda "Accessio Possessionis" veya "Accessio Temporis" denmekteydi.

taşınması gerekir. Ancak bir taşınmazı önceki tescilli zilyetten satın alan kimse iyi niyetli ise, MK. md. 931 gereğince aynı hakkı kazanmış olur. Bu durumda zilyetliğin on yıl devam etmesi gerekmez ve önceki zilyetlik süresinden yararlanma artık sözkonusu olmaz. Şayet sözü edilen kimse mülkiyeti devreden şahsa ait tescilin yolsuzluğunu biliyorsa hüsnüniyetli olmadığı için MK. md. 638'den istifade edemez. On yıllık sürenin başlangıcı yolsuz tescil ve zilyetliğe ilişkin koşulların her ikisinin birleştiği andır. Eğer zilyetliğin kazanılması yolsuz tescilden sonra ise zamanaşımı süresi, zilyetliğin kazanılması gününden; zilyetlik yolsuz tescilden önce kazanılmış ise bu süre tescil gününden itibaren işlemeye başlar.

Zamanaşımının nasıl hesap edileceği, hangi hallerde kesileceği ve hangi hallerde duracağı konusunda MK. md. 640 uyarınca Borçlar Kanununun zamanaşımına ilişkin hükümleri uygulanır.⁽⁶⁾ MK. md. 638'de gösterilen şartlardan birinin kaybı halinde de zamanaşımı kesilir. Mesela zilyetliğin kaybında. Bu zilyetlik yeniden kazanılınca mevcut zamanaşımı yeniden işlemeye başlar. Tescilin yolsuz olduğunu, on yıllık sürenin geçmediğini isbat yükü davacıya düşer. Zilyetliğin devam ettiği normal bir durum sayılır. Bunun için aksini ileri süren bunu kanıtlamak zorundadır.

B) FEVKALADE MÜRURUZAMAN (Olağanüstü Zamanaşımı)

Tapu sicilinde kayıtlı olmayan taşınmaz malı nizasız ve fasılasız yirmi yıl süre ile yed'inde bulunduran kimse o taşınmaz malın kendi mülkü olmak üzere tescilini isteyebilir. Fevkalade müruruzaman MK. md. 639'da düzenlenmiştir. Tapu kütüğüne hiç geçirilmemiş taşınmazlardaki mülkiyet hakkı tapu kütüğü ile açıklanmadığından MK. md. 639/1 uyarınca bu türlü taşınmazların olağanüstü zamanaşımı ile kazanılmaya elverişli olduğu kabul edilmiştir. Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı tapu kütüğünün karşısında değil tersine yanında yeralan, onu tamamlama amacı güden bir kurumdur.

MK. md. 639'un şartlarını şöyle sıralayabiliriz:

a) Taşınmazın niteliği zamanaşımı ile kazanılmaya elverişli olmalıdır. Bu yasa hükmü kural olarak özel mülkiyete konu olabilecek taşınmazları kapsar. Olağanüstü zamanaşımı ile bir taşınmazın kazanılabilmesi için taşınmazın tapu kütüğünde kayıtlı olmaması veya tapu kütüğünden malikin kim olduğunun anlaşılabilmesi veya yirmi yıl önce olmuş ya da gaipliğine karar verilmiş olması gerekir.

(6) BK. md. 130'a göre müddetlerin hesabında müruruzamanın başladığı gün nazarı itibara alınmaz ve müruruzaman ancak müddetin son günü kullanılmaksızın geçtiği surette baki olmuş olur.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan sahipsiz topraklar ancak çıkarılacak özel yasalar gereğince özel mülkiyete geçebileceğinden, bu topraklarda MK. md. 639'daki zamanaşımı ile mülkiyetin kazanılabilmesi mümkün değildir. Aynı şekilde devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler için de MK. md. 639 uygulama alanı bulmaz. Belediye sınırları içinde sahipsiz arazi mahiyetindeki harman yeri, çayır, mera, koruluk ve bataklıklarla belediye marifetiyle deniz, nehir, gölden doldurulmuş olan yerlerin ve yıkılmış kale ve kulelerin, metruk arsalar ve enkazının tasarruf ve idaresi belediyelere devrolunur. Bu yerlerde de MK. md. 639 uygulanmaz. Köy orta malları MK. md. 639'a konu olamaz ve zamanaşımı ile mülkiyet kazanılmaz.

b) Taşınmazın tapuda kayıtlı olmaması gerekir. MK. md. 639/1 uyarınca zamanaşımı ile mülkiyetin kazanılabilmesi için taşınmaz tapuda kayıtlı olmamalıdır. Tapusuz taşınmazlar kazanılmaya elverişli sayılmıştır. Tapuda kayıtlı ancak kütükten malikin kim olduğu anlaşılamayan taşınmazlar da MK. md. 639/2 uyarınca kazanılmaya elverişli sayılmıştır. Mesela, tapu kaydında malik yalnızca Hasan diye tescil edilmiş ama bu taşınmazın hangi Hasan'a ait olduğu kütükten anlaşılamıyor ise durum böyledir.

Tapu kütüğündeki malikin yirmi yıl önce ölmüş ya da gaipliğine karar verilmiş olması halinde bu taşınmaza malik gibi yirmi yıl süre ile aralıksız ve çekişmesiz zilyet olan kişi o taşınmazın mülkiyetini kazanır. Olağanüstü zamanaşımının tamamlanmasından sonra gerçek hak sahiplerinin kendi adlarına tescili yaptırmış olmaları zilyetin zamanaşımı ile kazanmış olduğu hakkını etkilemez, fakat iyi niyetli üçüncü kişilerin kazanmaları MK. md. 931'e göre geçerli kalır.

c) MK. md. 639 uyarınca taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını sağlayacak zilyetliğin en az yirmi yıl süreyle malik sıfatıyla nizasız fasılasız devam etmiş olması gerekir. Malik sıfatıyla zilyet olabilmekte malik gibi hareket etmek iradesinin varlığı aranır.

Nizasız zilyetlik gerçek malikin istihkak davası açmadığı ya da açmış olsa bile nizanın sonuç vermediği zilyetliktir. Yani sadece dava açılması biçiminde ortaya çıkan çekişme gözönünde tutulur. Zamanaşımı tapusuz taşınmazlarda, malik niteliği ile zilyetliğin kazanılması ile işlemeye başlar. Tapu kütüğünde kayıtlı taşınmazlarda ise zamanaşımının başlangıcı taşınmazın zamanaşımı ile kazanılmaya elverişli duruma girmesi ve malik niteliği ile zilyetliğin kazanılması koşullarının birleştiği andır.

II- MENKUL MÜLKİYETİNİN ZAMANAŞIMI İLE İKTİSABI

Menkul mülkiyetinin zamanaşımı ile iktisabı MK. md. 701'de düzenlenmiştir. MK. md. 701'e göre; "Başkasının menkul malını nizasız ve fasılasız mülkümdür diye ve hüsnüniyetle beş sene yed'inde bulunduran kimse o mala müruruzaman sebebiyle malik olur". Bu hükme göre, zamanaşımı ile mülkiyetin iktisabı için aşağıdaki şartlar gerçekleşmelidir:

a) Bir malda zamanaşımı ile mülkiyet iktisabı için birinci şart o mala malik sıfatıyla zilyed olmaktır.

b) Zilyed o malın mülkiyetini başka bir sebeple iktisap etmemiş olmalıdır. Gerçekten şayet evvelki malik malını terkettiği için zilyed mülkiyeti ihraz yolu ile iktisap etmiş ise, (mesela irade fesadı halinde BK. md. 31'deki iptal süresi geçmiş olup, bu yüzden mülkiyet iktisap edilmişse v.s.), artık zamanaşımı ile iktisap söz konusu olamaz.

Buna karşılık mülkiyetin nakli işleminin kesin olarak hükümsüz bulunduğu hallerde diğer şartlar gerçekleşirse zamanaşımı ile iktisap mümkündür.

c) Zilyed hüsnüniyetli olmalı, yani henüz mülkiyeti iktisap etmediğini bilmemeli ve bilecek durumda olmamalıdır. Hüsnüniyet bütün zamanaşımı süresinde devam etmelidir.

d) Zilyedlik nizasız ve fasılasız beş yıl devam etmelidir.

Nizadan maksat, malikin zilyed aleyhine istihkak davası açmasıdır. Fakat, bu dava dışında, malikin veya bir üçüncü şahsın gerçek durumu ihtar veya ihbar etmesi hüsnüniyeti ortadan kaldıracığı cihetle, bunlar zamanaşımı ile iktisaba mani olur.

Zilyedliğin fasılasız devam etmesinden maksat da, zilyedliğin zamanaşımı süresince kaybedilmemiş olmasıdır. Zilyedin fiili hakimiyeti kendi iradesi dışında ortadan kalktığı takdirde, o malı senesi içinde ele geçirmiş veya bu müddet içinde gasıba karşı iade davası açmış ise zamanaşımı kesilmiş sayılmaz (MK. md. 701).

Beş senelik müddetin hesabında, durması ve kesilmesinde de alacak zamanaşımına ait hükümler uygulanacaktır (MK. md. 701/f son). bu hususta gayrimenkul mülkiyetinin zamanaşımı ile iktisabında verdiğimiz izahat burada da nazara alınmalıdır.

Keza burada da, zamanaşımından istifade şartları bulunan her zilyed, aynı şartları haiz olan daha önceki zilyedin zilyedlik süresini kendi süresine ilave etmek salahiyetine haizdir (MK. md. 909). Fakat bunun için önceki zilyeden sonraki zilyede, zilyedlik muteber şekilde intikal etmiş olmalıdır. Şayet sonraki zilyed zilyedliği devren değil de aslen iktisap etmişse, evvelki zilyedin süresinden faydalanamaz.

İşte MK. md. 701'de aranan şartlar gerçekleşince, zilyed herhangi başka bir muameleye lüzum olmaksızın zilyed bulunduğu malın mülkiyetini aslen iktisap eder.