

Tapu Kütüğüne Şerh Edilen Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin İhtiyatî Tedbir Kararlarının Doğurduğu Tasarruf Kısıtlamaları

Constraints on the Power of Dispositions Born from Interim Measures which about Protection of Contested Rights Annotated to Land Registry

*Prof. Dr. Mustafa Serdar ÖZBEK**

Özet

Tapu kütüğünde malikin tasarruf yetkisinin sınırlanmasına ilişkin şerhler kural olarak Türk Medeni Kanununda düzenlenmektedir. Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin ihtiyatî tedbir kararları tapu kütüğüne şerh edilir ve bunlar malikin tasarruf yetkisi sınırlar. Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları, niteliği itibarıyla teminat amaçlı ihtiyatî tedbir kararlarıdır. Çünkü mahkemeler, tedbire konu olan mal veya hakkın muhafaza altına alınması veya bir yediemine tevdi ya da bir şeyin yapılması veya yapılmaması gibi, sakıncayı ortadan kaldıracak veya zararı engelleyecek her türlü tedbire karar verebilir.

Anahtar Kelimeler

Geçici Hukukî Koruma Tedbirleri, Teminat Amaçlı İhtiyatî Tedbirler, Tapu Sicili, Şerh, Tasarruf Yetkisi Sınırlaması.

Abstract

Annotations of constraint on the power of disposition of land owner in land registry are regulated through Turkish Civil Law as a rule. Court decisions for protection of contested rights annotate to land registry and constraint of the power of dispositions of land owners. Court decisions for protection of contested rights are conservatory interim measures due to the character of them. Because the courts may decide for any kind of provisional measure that may remove the inconvenience or prevent damages, like putting the thing or the right that is the subject of the measure under protection, or surrendering it to a trustee or ordering performance or avoidance form doing something.

Keywords

Provisional and Protective Measures, Conservatory Interim Measures, Land Registry, Annotation, Constraint on the Power of Disposition.

* Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Özel Hukuk (Medeni Usul ve İcra İflâs Hukuku) Anabilim Dalı Öğretim Üyesi (mozbek@baskent.edu.tr).

GİRİŞ

Tapu iptali ve tescil davalarına bakmakla görevli asliye hukuk mahkemelerinin, taşınmaz üzerinde aynî hak değişikliği gerektirecek uyuşmazlık konusu şahsî hak sahiplerinin, malikin tasarruflarına karşı korunması (tasarruf kısıtlaması) amacıyla verdikleri çekişmeli hakların korunmasına ilişkin kararlar tapu kütüğüne şerh edildikten sonra, bu kararların hukukî etkileri üzerinde taraflar ile ilgili kamu kurum ve kuruluşları (örneğin yerel yönetimler ve Tapu Müdürlükleri) arasında tartışmalar yaşandığı görülmektedir.

Uygulamada ve Yargıtay kararlarında “davalıdır şerhi” olarak bilinen çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararlarının kuvvetlendirilmiş şahsî hak niteliğinde olup olmadığı, hukukî temeli, kısıtladığı tasarrufların neler olduğu, dava konusu taşınmazın vasfının yapı ruhsatı vermek sûretiyle Belediye, Kat irtifakı kurmak suretiyle Tapu Müdürlüğü tarafından değiştirilmesi veya tevhit, ifraz, cins tashihi işlemleriyle tapu kaydının kapatılmasının mümkün olup olmadığı tartışılmaktadır. Bilhassa deprem kuşağında kalan ve arazi rantının azami düzeyde olduğu günümüzde, kentsel dönüşümün hızlandığı büyük şehirlerde, derdest davalar yapılaşmanın getirdiği ihtiyaçların gerisinde kaldığından, tapu kütüğüne şerh edilmiş çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları inşaat sektöründe yeni uyuşmazlıklar ve belirsizliklerin doğmasına neden olmakta, bu belirsizliklerin aşılması amacıyla davalara taraf olmayan yerel yönetimler ve Tapu Müdürlükleri gibi farklı kamu kurumları, olası hukukî sorumluluk ve tazminat davlarından kurtulmak amacıyla, derdest davalara bakan mahkemelerden görüş sorarak çıkış yolu aramaktadırlar.

Bu kapsamda, Belediye ve Tapu Müdürlüklerince, görüş bildirilmesi talebini havi dilekçelerle mahkemelere yöneltilen sorular içinde göze çarpanı, yargılamaya konu taşınmazın tapu kaydının kapatılması; yâni dava konusunun ortadan kaldırılması veya mahkemenin vereceği muhtemel kararlardan bir kısmının ifasının imkânsız hâle getirilmesi veya ifasının zorlaştırılması sonucu doğurabileceğinden, çekişmeli haklar (davalıdır) şerhinin yapı ruhsatı verilmesine ve kat irtifakı kurulmasına engel olup olmadığı noktasında toplanmaktadır.

Konunun mülkiyet hakkının özünü etkileyecek nitelikte olması, hassasiyetini daha da arttırmaktadır. Mülkiyet hakkı, Türkiye'nin taraf olduğu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin yanı sıra, Anayasa'nın 35. maddesiyle¹ de güvence altına alınmış bir temel haktır².

¹ “Anayasa'nın 35. maddesinde herkesin, mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu, bu hakların ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabileceği, mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı hükme bağlanmıştır. Mülkiyet hakkı, kişiye başkasının hakkına zarar vermemek ve yasaların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla, **sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, ürünlerinden yararlanma ve tasarruf olanağı veren bir haktır. Bu bağlamda alacak hakkı da mülkiyet hakkı kapsamındadır**” (Anayasa Mahkemesi 06.11.2011, 19/4: RG 12.04.2011, Sa. 27903).

² **Başpınar**, Veysel: Mülkiyet Hakkını İhlâl Eden Müdâhaleler, Ankara 2009, s. 190 vd.; **Doğru**, Osman/**Nalbant**, Atilla: İnsan Hakları Avrupa Sözleşmesi, Açıklama ve Önemli Kararlar, Council

I. UYGULAMADA ÇEKİŞMELİ HAKLAR ŞERHİNİN ÖNEMİNİ ORTAYA KOYAN SORUNLAR

Uygulamada, 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun bakımından hak iddia eden davacıların ikame ettikleri davalarda davacılar, bu arazileri satan Hazine ve satın alanlara karşı tapu iptali ve tescil davası açmaktadırlar. Yargılamanın konusu olan taşınmaz üzerinde hak iddia eden üçüncü kişiler de yargılamanın taraflarına karşı aynı mahkemede dava açmakta ve asıl yargılama ile birlikte aslî müdahale davası da yürütülmektedir (HMK m. 65).

Dava devam ederken, dava konusu taşınmazlarda yapılan kadastro işlemi ile dava konusu taşınmaz çok sayıda parselde ifraz edilmekte ve mahkemeler, dava konusu taşınmazın ifrazı ile oluşan ve yeni dava konusu hâline binlerce parselin tapu kaydına, çekişmeli haklar şerhi konulmasına karar vermektedirler.

Dava devam ederken, davalı sıfatını taşıyan Maliye Hazinesi, çekişmeli haklar şerhine rağmen, kadastro sonucu oluşan parselleri, kadastro işleminde taşınmazda işgalci sıfatında tespit edilen kişilere satmaktadır.

Mahkemeler, gerek davacılar gerek aslî müdahiller açısından, dava konusu taşınmazların tapu kaydı hakkında ayrı ayrı çekişmeli hakların korunmasına ilişkin kararlar vermekte ve bu kararlar tapu kütüğüne (tasarruf yetkisi kısıtlaması olarak) şerh verilmektedir.

Diğer yandan tapu müdürlüğü, dava konusu taşınmaz sınırları içinde kalan bazı dava konusu parselleri, dava dışı parsellerle tevhit etmekte, dava konusu taşınmazların tapu kaydını sicilden silmekte, Belediye tarafından verilen yapı ruhsatını müstenit alarak, bu parseller üzerinde kat irtifakı kurmakta ve kat irtifak tapuları da satışa sunulmaktadır. İşte bu noktada, üzerinde çekişmeli haklar şerhi bulunan dava konusu parsellerin tapu kaydının kapatılarak, dava dışı parseller ile tevhidini sonucu tapu müdürlüğüne oluşturulan yeni parsellere taşınan çekişmeli haklar şerhinin hukukî niteliği ve sonuçları, kayıt malikinin ve Tapu Müdürlüğü'nün tasarruf yetkisini kısıtlayıp kısıtlamadığı ve bu kapsamda yapı ruhsatı verilmesine engel olup olmadığı konusunda ciddi uyuşmazlıklar doğmaktadır.

II. ÇEKİŞMELİ HAKLAR ŞERHİNİN MEVZUATTAKİ DAYANAKLARI

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda (TMK), tapu siciline (TMK m. 997-1027) tescil edilmesi düzenlenen şerhlerden (TMK m. 1009-1011) birisi de, çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararlarının tapu kütüğüne şerh

of Europe/T.C. Yargıtay Başkanlığı, Ankara C. 1, 2012, C. 2, 2013, s. 651; **Eren**, Fikret: Mülkiyet Hukuku, Ankara 2011, s. 29-30; **Sarı**, H. Gürbüz: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Ek 1. Protokole Göre Malvarlığı Haklarının Korunması, İstanbul 2010, s. 10-11.

edilmesidir. TMK m. 1010, 1/1'de söz konusu olan, bir taşınmazın mülkiyeti veya onun üzerinde iktisap edilecek sınırlı bir aynî hak veya içeriği taşınmaza ilişkin bir şahsî hak ile ilgili şerh talepleridir³.

Tasarruf yetkisinin kısıtlanması şerhlerini düzenleyen TMK m. 1010'a göre, bu maddede sayılan sebeplere dayanan tasarruf yetkisi kısıtlamaları, tapu kütüğüne şerh verilebilir. Kanunda sayılan tasarruf yetkisi kısıtlamaları arasında "çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları" da yer almıştır (TMK m. 1010, 1/1). Böylece çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları, tasarruf yetkisi kısıtlamaları kapsamında tapu kütüğüne şerh verilebilmektedir⁴.

TMK m. 1010, 1/1'de öngörülen çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararlarının şerhinde, aynî hak değişikliğine sebep olabilecek bir şahsî hakkın, malikin tasarruflarına karşı korunmasının sağlanması amacıyla, bir tasarruf yetkisi kısıtlamasının şerhi öngörülmüştür. Bu yapıyla çekişmeli haklar şerhi, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 389 vd. maddeleri uyarınca alınan ihtiyatî tedbir niteliğindeki mahkeme kararına dayalı olarak gerçekleştirilmektedir.

Eşya hukukunda, *tapu sicilini kilitlemediği için sicilde işlem yapılmasını engellemeyen* çekişmeli haklar şerhi (TMK m. 1010, 1/1) ile geçici tescil şerhinin (TMK m. 1011) kanunî dayanağı esas itibarıyla TMK olsa da, bu şerhlerin dayandığı mahkeme kararlarının medenî usûl hukukunda da yansımaları vardır. Her iki şerhin amaçları itibarıyla HMK'daki dayanağı, tedbire konu olan mal veya hakkın muhafaza altına alınması için mahkemece her türlü tedbire karar verebileceğini öngören HMK m. 391'in birinci fıkrası hükmüdür⁵.

³ **Gürsoy**, Kemal Tahir: Türk Eşya Hukukunda Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 1970, s. 388.

⁴ TMK m. 1010 gerekçesi şu şekildedir:

"Madde 1010 - Yürürlükteki kanunun 920'nci maddesini karşılamaktadır.

Yürürlükteki maddenin, birinci fıkrasının (1) numaralı bendindeki, hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararlarından başka, şerh verilebileceği ifade edilen 'icrai iddia zımında müttehaz resmî kararlar'ın, bu bentte, yer almasının anlamı bulunmadığı öğretide açıklanmış bulunmaktadır. Bu açıklamalar dikkate alınarak maddede '**çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları**' ifadesine yer verilmiştir."

⁵ **Alangoya**, Yavuz/**Yıldırım**, M. Kâmil/**Deren-Yıldırım**, Nevhis: Medenî Usul Hukuku Esasları, İstanbul 2009, s. 408; **Ansay**, Sabri Şakir: Hukuk Yargılama Usulleri, Ankara 1960, s. 196; **Arslan**, Ramazan/**Yılmaz**, Ejder/**Taşpınar Ayyavaz**, Sema: Medenî Usul Hukuku, Ankara 2016, s. 566; **Berki**, Şakir: Hukuk Muhakemeleri Usulü, Ankara 1959, s. 31; **Bilge**, Necip/**Önen**, Ergun: Medenî Yargılama Hukuku, Ankara 1978, s. 370; **Doğan**, Murat: Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlamasının Şerhi, Ankara 2004, s. 47; **Erişir**, Evrim: Geçici Hukukî Korumanın Temelleri ve İhtiyatî Tedbir Türleri, Ankara 2013, s. 357; **Gürsoy** s. 386, 391; **Gürsoy**, Kemal Tahir/**Eren**, Fikret/**Cansel**, Erol: Türk Eşya Hukuku, Ankara 1984, s. 281; **Kuru**, Baki: İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku, Ankara 2016, s. 634; **Oğuzman**, M. Kemal/**Seliçi**, Özer/**Oktay-Özdemir**, Saibe: Eşya Hukuku, İstanbul 2012, s. 220, dn. 680; **Pekcanitez**, Hakan/**Atalay**, Oğuz/**Özkeses**, Muhammet: Medenî Usûl Hukuku, Ankara 2013, s. 1019, 1035; **Sirmen**, A. Lale: Eşya Hukuku,

Çekişmeli haklar şerhi kanun yanında, Tapu Sicili Tüzüğünde (TST) de düzenlenmiştir. Tapu Sicili Tüzüğü'nün, "Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler için aranacak belgeler" başlıklı 48. maddesinde, tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler için; çekişmeli hakların korunmasına ilişkin hâllerde mahkeme kararının aranacağı hükme bağlanmıştır (TST m. 48, 1/c).

III. ÇEKİŞMELİ HAKLAR ŞERHİNİN ŞAHSİ HAKLARI GÜÇLENDİRMESİ

Şerh, borçlar hukuku alanına giren ve hukuk düzeninin sınırlı şekilde öngördüğü bir ilişkinin, kanunun tayin ettiği sınırlar içerisinde, başkalarına karşı da ileri sürülebilme üzere tapu kütüğü'nün şerhler sütununa yazılmasıdır⁶. İlgili hak sahiplerinin veya yetkili resmî merci ya da makamların başvurusu ile tapu kütüğüne işlenen şerhler, bazı şahsî hakları kuvvetlendirmeye, malikin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisini sınırlamaya ve kazanılmış ya da kazanılmak üzere olan aynî hakların korunmasını sağlamaya yararlar. Şerhten amaçlanan husus, bulunduğu hukukî durumu üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir hâle getirmek, hukukî duruma aleniyet kazandırmaktır. Bu yönü ile şerh, aynî bir etki özelliğini göstermektedir. Bir hususun tapu kütüğüne şerh edilebilmesi için, mutlaka açık kanun hükmü gerekir ve kanunî dayanağı kalmadığında ise yolsuz şerhin tapu kütüğünden terkinin⁷ istenilebilir⁸.

Taşınmazlar bakımından alenî tutulan tapu siciline işlenen şerhlerin çeşitli faydaları vardır. Her şeyden önce şerhler, daha önce taşınmazı satın alan veya taşınmaz üzerinde aynî ya da şahsî hak kazanan kişiyi uyarır ve taşınmaz üzerindeki takyidatlar hakkında onu bilgilendirir. Diğer yandan şerhler, taşınmaz üzerindeki kısıtlamaya rağmen taşınmazın mülkiyetinin nakline imkân tanır. Mülkiyetin devrine karşın, şerhin yüklediği kısıtlama veya takyidat sona ermez ve taşınmazı devralan kişiye geçer. Taşınmazı devralan veya taşınmaz üzerinde irtifak, rehin gibi sınırlı aynî hak veya kira, önalım hakkı (TMK m. 1009, 1; TBK m. 238) gibi şahsî hak kazanan kişiler de, taşınmazın tapu sicilindeki bu şerhlerle yüklü olduğunu bilerek taşınmazı devraldıkları için, bunlardan sorumlu olurlar.

Ankara, 2013, s. 236; **Sungurtekin Özkan**, Meral: Türk Medeni Yargılama Hukuku, İzmir 2013, s. 401; **Üstündağ**, Saim: İhtiyatî Tedbirler, Geçici Hukukî Himaye (Koruma) Önlemleri, İstanbul 1981, s. 18, 24; **Üstündağ**, Saim: Medeni Yargılama Hukuku, C. 1-2, İstanbul 2000, s. 583; Karş. **Yılmaz**, Ejder: Geçici Hukukî Himaye Tedbirleri, C. 1, 2, Ankara 2001, s. 269 **Yılmaz**, Ejder: Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Ankara 2013, s. 1669.

⁶ **Akipek**, Jale G.: Türk Eşya Hukuku, I. Kitap: Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 1972, s. 387 **Gürsoy** s. 318; **Gürsoy/Eren/Cansel** s. 272.

⁷ 14. HD 05.12.2012, 11856/14168 (KBİBB).

⁸ **Gürsoy** s. 318; **Sungurbey**, İsmet: Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul 1963, s. 4; **Tekinay**, Selahattin Sülhi/**Akman**, Sermet/**Burcuoğlu**, Haluk/**Altıp**, Atilla: Eşya Hukuku, C. 1, Zilyetlik-Tapu Sicili- Mülkiyet, İstanbul 1989, s. 378.

Şerhler 4721 sayılı Türk Medenî Kanununda, şahsî hakları güçlendirici şerhler (TMK m. 1009), tasarruf yetkisini kısıtlayıcı şerhler (TMK m. 1010, 1) ve geçici tescil şerhleri (TMK m. 1011) olmak üzere üç başlık altında toplanmıştır.

TMK m. 10, 1/1'de sözü edilen çekişmeli haklardan, aynî haklara ilişkin çekişmeler anlaşılmalıdır. Çünkü aynî haklar hakkındaki anlaşmazlıklar, TMK m. 1011, 1/1'de "*İddia edilen bir aynî hakkın güvence altına alınması*" olarak ayrıca düzenlenmiştir. Bu sebeple çekişmeli haklar şerhinde, *geçici tescil şerhi söz konusu değildir*. TMK m. 1010, 1/1'de düzenlenen "*çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları*", gelecekte aynî hak değişikliğine yol açacak olan şahsî haklarla ilgili çekişmeli hakların⁹ korunmasını düzenlemektedir¹⁰.

Çekişmeli haklar şerhi, taşınmaz devredilse dahi şahsî talep hakkının üçüncü kişiye karşı ileri sürülmesine imkân sağladığından, dayandığı şahsî talep hakkı, şerhin tapu siciline işlenmesiyle kuvvetlendirilmiş ve bu sayede üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir hâle gelmiş olmaktadır¹¹. İşte uygulamada bu sebeple, Maliye Hazinesi aleyhinde ikame edilen tapu iptali ve tescil davalarında davacılar ve aslî müdahiller, tapuda hâlen malik görünen davalıların, şerhin etkisi sayesinde, dava devam ederken taşınmazı başkasına devretmelerini önlemek istemektedirler. Böylece, ikame ettikleri aynen ifa davasının sonuçsuz kalmamasını temin etmek için (TMK m. 716), asliye hukuk mahkemesinden çekişmeli hakların korunmasına ilişkin tedbir kararı mahiyetinde bir mahkeme kararı almakta ve bu kararı tapu kütüğüne şerh ettirmektedirler.

Satım sözleşmesine dayalı olarak açılan tapu iptali ve tescil davalarında davacılar, dava konusu taşınmaz üzerinde bir aynî hakka sahip olduklarını iddia etmemekte, sâdece temlik borcunun ifasını istemektedirler. İsviçre Federal Mahkemesi de, TMK m. 1010, 1/1'de düzenlenen çekişmeli hakların korunmasına

⁹ Mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi m. 920'de, "Temlik Hakkının Tahditleri" başlığı altında, "Aşağıdaki sebeplerle gayrimenkulleri temlik hakkına karşı yapılan tahditler tapu siciline şerh verilebilir" hükmüne yer verildikten sonra, maddenin birinci bendinde "**Münaziünfih hakların muhafazası veya icrai iddia zımında müttehaz resmi kararlar**" denilerek, TMK m. 10, 1/1 ile aynı şekilde "çekişmeli haklar" kavramına yer verilmiştir.

¹⁰ "Türk Medeni Kanunu'nun 1009, 1010 ve 1011. maddelerinde tapu kütüğüne şerh verilecek haklara ilişkin düzenlemeler yapılmış, ancak bazı özel kanunlarda da aynı konuda hükümler getirilmiştir. Şerhler, **genellikle kütüğe kişisel hakların kuvvetlendirilmesi, malikin temlik hakkının kısıtlanması, temlik hakkının yasaklanması veya geçici şerhin tapu kütüğüne yazılması şeklinde işlem görür**. Somut olayda; davalı Belediye Başkanlığı'nca Tapu Sicil Müdürlüğünden istenmesi üzerine konulan şerhin amacı kayıt maliki olan davacının temlik hakkını yasaklamaktır. Eğer bir şerhin tapu kütüğüne işlenmesi hakkında yasa hak sahibine doğrudan işlem yapma yetkisi tanınamışsa, şerhin yapılabilmesi için taraflar arasında ayrıca bir şerh anlaşmasının varlığı gerekir. Yoksa taraflardan birinin talebi üzerine, özellikle Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesinde malike tanınan yetkileri kısıtlayıcı sonuç doğuracak biçimde tapu kütüğüne şerh düşülemez" (14. HD 28.06.2006, 6272/7643: www.e-uyar.com).

¹¹ **Erişir** s. 369; **von Tuhr**, Andreas: Borçlar Hukunun Umumi Kısımı, C. 1, 2 (Çev. Cevat Edege), Ankara 1983, s. 219.

ilişkin mahkeme kararlarının, sonunda aynî hakların kazanılmasını sağlayan şahsî hakkın şerhine yönelik talep haklarını kapsadığı görüşündedir¹². Bu sebeple, TMK m. 1010, 1/1’de düzenlenen çekişmeli haklar şerhi, taşınmaz malikinin tasarruf yetkisini kaldırmamakta, sâdece kısıtlamaktadır. Bu nedenle, çekişmeli haklar şerhinin varlığına rağmen dava konusu taşınmaz üzerinde sonradan bir aynî hak kazanmak mümkündür. Ancak bu yolla kazanılan aynî hak, şerhten faydalanan kişiye karşı ileri sürülemez.

Çekişmeli haklar şerhi bu yapısıyla, aynî sonuçlarının gerçekleşmesi itibariyle güncel, fakat ispat güçlükleri ile kitlenmiş borç doğurucu hakları teminat altına alan şerhlere aittir. Mahkeme kararına istinaden tapu siciline işlenen çekişmeli haklar şerhi, dava konusu taşınmaz üzerinde mülkiyet iktisap etmek isteyen üçüncü kişilerin iyi niyetini yıkıcı, tahrip edici bir işlev ifa eder ve tapu kütüğünü iyi niyetli kazanımlara kapatır (TMK m. 1010, 1/1). Üçüncü kişinin iyi niyetini kaldıran çekişmeli haklar şerhi, “beyanlardaki” gibi bir işlev gördüğü için, İsviçre doktrininde “gerçek olmayan şerhler”, “mecazi şerhler” şeklinde adlandırılmıştır¹³.

Mahkeme kararına istinaden verilen çekişmeli haklar şerhi tapu siciline tescil edilmezse, davacı tapu iptali ve tescil talepli davada aynî hak ileri sürmediği için, dava devam ederken taşınmaz devredilirse, derdest dava konusuz kalır. Oysa çekişmeli haklar şerhinin tapu siciline tescili sayesinde, dava sürerken taşınmaz devredilse dahi davacının şahsî talep hakkı, taşınmaz üzerinde şerh tarihinden sonra hak kazanan üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir¹⁴ (TMK m. 1010, 1/2).

IV. ÇEKİŞMELİ HAKLAR ŞERHİNİN SINIRLADIĞI TASARRUFLAR

Tasarruf yetkisi, bir hakkı doğrudan etkileyebilmek, başkasına devretmek, sınırlandırmak, hakkın içeriğini değiştirmek veya sona erdirmek üzere, tasarruf işlemine konu yapabilmek için sahip olunması gereken hukukî yetkidir. Tasarruf yetkisi bir hakkın esaslı unsuru olup kural olarak hakkın içeriğine dâhil olduğundan, bir hak üzerinde kural olarak hak sahibi tasarruf yetkisine sahiptir. İstisnâ bâzı hâllerde mevzuat, hak sahibinin tasarruf yetkisini kısmen veya tamamen kısıtlamış olabileceği gibi, bazı hâllerde de hak sahibi olmayan bir kişiye başkasının hakkı üzerinde tasarruf etme yetkisi tanınmış olabilir (örneğin bkz. TMK m. 592; 632; İİK m. 86; 91; 94; 245).

Bir hakkı tasarruf işlemine konu yapabilme, devretme, değiştirme, sınırlandırma veya ondan vazgeçme yetkisini ifâde eden tasarruf yetkisinin, hukuk

¹² **Ünal**, Mehmet/**Başpınar**, Veysel: Şekilî Eşya Hukuku, Ankara 2016, s. 358-359.

¹³ **Gümüş**, Mustafa Alper: Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, İstanbul 2007, s. 5.

¹⁴ **Erişir** s. 359; **Gümüş** s. 13; **Postacıoğlu**, İlhan E./**Altay**, Sümer: İcra Hukuku Esasları, İstanbul 2010, s. 1003.

düzenince tamamen veya kısmen sınırlandırılmasına tasarruf yetkisi kısıtlaması denilir. Tasarruf yetkisinin kısıtlanması, hak sahibinin değil, hak sahibinin hukukî durumu sebebiyle yapacağı hukukî işlemlerden zarar görebilecek olan kişileri korumak amacıyla getirilmiştir. Tasarruf yetkisi kısıtlamasının sonucu, hak sahibinin yapacağı tasarruf işlemlerinin kural olarak geçerli olmamasıdır¹⁵.

TMK m. 1010, 1/1'de öngörülen çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararlarının şerhi, gerçek (dar ve teknik) anlamda bir tasarruf sınırlaması şerhidir. TMK'nun 1010, 2. maddesine göre, bu kısıtlamaların tapu kütüğüne şerh edilmesi, onların taşınmaz üzerinde şerhten sonra hak kazanmış olan herkese karşı ileri sürülebilmesini sağlar. Söz konusu hüküm, şerhin kural olarak tapu kütüğünü kilitlediğine işaret etmektedir. Gerçekten kanun koyucu, şerh verilmekle tasarruf yetkisi kısıtlamasının sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebileceğini öngördüğüne göre, şerhe rağmen malik üçüncü kişilerle tasarruf işlemi yapabilmeli ki, bu işlemle hak kazananlara karşı şerh lehdarı kendi hakkını ileri sürebilsin. Bu husus doktrinde şu şekilde açıklanmıştır:

“Tasarruf tahdidine aykırı olarak yapılmış olan bir işlemin tapuya yazılması yasak edilirse buna ‘kütüğün kapanması’ denir. Bu takdirde, tapu memuru, belli bir gayrimenkule ilişkin kütük de bazı veya bütün tescilleri yapmaktan men edilmiştir. Böylelikle tasarruf yasağının cari olduğu süre içerisinde, o gayrimenkul herhangi bir tedavül veya tasarruf konusu olamaz. Bir de, böyle olacak yerde, sınırlama sadece maddi hukuk yönünden olur. Bu son halde, tapu memuru yapılacak tasarruflardan men edilmiş değildir. Sadece hak sahibinin hakkı üzerindeki yetkisi daraltılmıştır. Kütük, hak sahibinin yetkisini aşsa da onun tarafından yapılacak tasarruflar için kapatılmış değildir”¹⁶.

Bu yapısıyla çekişmeli haklar şerhi de geçici tescil şerhi de, TMK m. 1010, 2 uyarınca dava konusu olan şahsî talep hakkına aynî bir nitelik vermez; sâdece aynî bir etki doğurur (hakka aynî etkinlik kazandırır) ve bu şerhler dava konusu taşınmazın devrine engel olmaz¹⁷. Her iki şerh de tapu sicilin-

¹⁵ **Akipek**, Jale G./**Akıntürk**, Turgut: Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s. 321; **Antalya**, O. Gökhan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, İstanbul 2012, s. 85-86; **Ayiter**, Kudret: Medeni Hukukta Tasarruf Muameleleri, Ankara 1953, s. 1117; **Badur**, Emel/**Turan Başara**, Gamze: Terörle Mücadele Kanunu'nda Düzenlenen Yeni Bir Tasarruf Yetkisi Kısıtlaması Şerhi (TBBD 2017/128, s. 273-306), s. 276; **Doğan** s. 26; **Dural**, Mustafa/**Öğüz**, Tufan: Türk Özel Hukuku C. II Kişiler Hukuku, İstanbul 2011, s. 47; **Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2016, s. 175; **Oğuzman**, M. Kemal/**Barlas**, Nami: Medeni Hukuk, Giriş-Kaynaklar-Temel Kavramlar, İstanbul 2013, s. 203; **Tekinay**, Selahattin Sülhi/**Akman**, Sermet/**Burcuoğlu**, Haluk/**Altıp**, Atilla: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 1993, s. 46-47; **Hatemi**, Hüseyin/**Serozan**, Rona/**Arpacı**, Abdülkadir: Eşya Hukuku, İstanbul 1991, s. 543; **von Tuhr** s. 210-212, 218.

¹⁶ **Gürsoy** s. 385.

¹⁷ **Sungurbey** s. 102-118.

de yer alsada, sicilde malik olarak görünen kişi, taşınmazı geçerli şekilde devredebilir, Her iki şerh de bu özelliğinden dolayı, hak sahibinin menfaatlerini tam olarak koruyamadığından, hukuk yargılama usulünde “ferağdan men” şeklindeki teminat tedbirleri geliştirilmiştir. Uygulamada hâkim, tedbir kararında tasarruf yetkisi kısıtlamasını ve buna ilişkin şerhi yeterli koruma tedbiri olarak görmediğinden, davanın sonuçlanmasına kadar malikin o taşınmaz üzerinde her türlü tasarrufta bulunmasını yasaklayan (ferağdan men) ve böylece tapu kütüğünün tüm işlemlere kapatan (TST m. 49, 1/a) bir ihtiyatî tedbir kararı verebilmektedir¹⁸.

Bu itibarla TMK'nun 1010, 2. maddesinden hareketle, şerhin kural olarak tapu kütüğünü kitlemediği; şerhe rağmen malikin üçüncü kişilerle tasarruf işlemleri yapabileceği, ancak bu işlemlerle kazanılan hakların, şerh lehtarının hakları ile bağdaşmadığı ölçüde ona karşı ileri sürülemeyeceği sonucuna varmak mümkündür¹⁹. Doktrinde bu husus şu şekilde açıklanmıştır:

“...yapılan bir şerhle, kütük kapatılmış ve bundan sonra kütükte herhangi bir işlemin yapılması yasaklanmış değildir. Şerhe rağmen, yapılan hukuki işlem ve tescil, tamamiyle geçersiz de değildir; sadece, şerh lehtarının hakkıyla çatıştığı takdirde ve bu ölçüde geçersizdir; O halde, bir sınırlama şerhinin mevcut olması -Medeni Kanunun sistemine göre- artık kütüğün kapanması, o taşınmaz üzerinde hiç bir tasarruf (tescil) yapılamaz demek değildir. Eğer şerhten sonra yapılan bir tescil, şerh lehtarının herhangi bir ölçüde hakkını ihlal etmiyorsa, örneğin, daha sonra, şerh lehtarının hakkı ortadan kalkmış ise, şerhten sonra yapılmış olan bir işlem ve tescil, geçerli ve kazandırıcı olacaktır”²⁰.

Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararlarının şerhi tapu kütüğünü kitlemediği ve şerhe rağmen malik üçüncü kişilerle tasarruf işlemleri yapabileceğinden, tapu iptali ve tescil davalarında kayıt maliki dava konusu taşınmazı satabilir, temlik edebilir, taşınmaz satış vaadine konu ederek bu satış vaadi senedini tapuya tescil ettirebilir, üzerinde ipotek tesis ettirebilir, kiraya verebilir, kira sözleşmesini tapu siciline şerh ettirebilir. Bu işlemlerin hiçbirisi için ne mahkemeden ne de şerh lehtarından (davacı veya aslı müdahilden) onay almak zorundadır.

¹⁸ Bilge/Önen s. 370; Doğan s. 145; Erişir s. 328, 364 vd.; Ertas s. 173; Kuru-Medenî Usul Hukuku s. 633; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir s. 256; Sirmen s. 237; Üstündağ-Medenî Yargılama Hukuku s. 584-585.

¹⁹ Akipek/Akıntürk s. 322, 325; Ayan, Mehmet: Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, Konya 2012, s. 353-354; Badur/Turan Başara s. 279; Doğan s. 131-132; Esener, Turhan/Güven, Kudret: Eşya Hukuku, Ankara 2012, s. 158; Özmen, Ethem Saba: Türk Hukukunda Hacizlerin Şerhle Kazandığı Hukuki Nitelik ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçların İrdelenmesi (ABD 1991/2, s. 182-212), s. 190; Ünal/Başpınar s. 410-411.

²⁰ Gürsoy/Eren/Cansel s. 282.

Bununla birlikte TMK'nun 1010. maddesinin her bir bendinde, amacı ve talepte bulunacak kişiler bakımından farklılık arz eden *tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhlerine* yer verilmiştir. TMK m. 1010, 1/1'de öngörülen çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararlarının şerhinde, aynı hak değişikliğine sebep olabilecek bir şahsî hakkın, malikin tasarruflarına karşı korunmasının sağlanması amacıyla, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 389 vd. maddeleri uyarınca alınacak *ihtiyatî tedbir niteliğindeki* mahkeme kararına dayalı olarak gerçekleşecek bir tasarruf yetkisi kısıtlamasının şerhi öngörülmüştür²¹. Tasarruf yetkisi kısıtlaması, mahkeme kararıyla birlikte değil, şerhin yapılmasıyla etkisini göstereceğinden, şerh kurucu niteliktedir²².

TMK m. 1010, 1/1'de çekişmeli olan hak aynı değil, şahsî nitelikte bir haktır. Zîrâ kanun koyucu, aynı hak iddiasının güvence altına alınması gerekiyorsa, bunun geçici tescilin şerhi yoluyla sağlanacağını TMK m. 1011, 1/1'de düzenlemiştir. Birbirini takip eden iki ayrı maddede aynı haklara ilişkin şerh düzenlenmiş olmayacağına göre, 1010, 1/1'de çekişmeli hakkın şahsî hak olduğu sonucuna varılabilir²³. Diğer taraftan TMK'nun 1010, 1/1'e karşılık gelen mehzaz İsviçre Medeni Kanunu'nun 960/1. maddesinde kullanılan "*alacak hakları*" ifâdesi de buradaki hakkın şahsî hak olduğuna işaret etmektedir.

İşte TMK m. 1010, 1/1'de, ihtiyatî tedbir niteliğindeki mahkeme kararına dayanan bir tasarruf yetkisi kısıtlamasının şerhi düzenlenmiştir. Örneğin, sözleşmeden doğan ve şerh verilmemiş bir alım hakkını kullanmış olan kimse, aralarındaki sözleşmeye dayanarak malikten taşınmazın mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyebilir. Bunun üzerine malik mülkiyeti devir borcunu yerine getirmekten kaçınırsa, alım hakkı sahibi TMK m. 716 uyarınca açılan davada, mülkiyetin kendisine intikaline karar verilmesini mahkemeden talep edebilir. Bu durumda mülkiyetin alıcıya geçmiş olduğuna karar verilinceye kadar alıcı, malikin tasarruflarına karşı hakkını güvence altına almak için mahkemeden bir karar alıp bunu TMK'nun m. 1010, 1/1 hükmüne dayanarak tapuya şerh ettirebilir²⁴.

Bir taşınmaz üzerinde aynı hak değişikliğini gerektirecek uyuşmazlık konusu şahsî hakkın, malikin tasarruflarına karşı korunması için mahkemeden alınacak bir ihtiyatî tedbir kararına dayanarak gerçekleşecek bu şerh, kural olarak tasarruf yetkisi kısıtlamasına ilişkin olup malikin tasarruf yet-

²¹ Doğan s. 43, 47; Ertaş, Şeref: Eşya Hukuku, İzmir 2015, s. 172; Esener/Güven s. 158; Gümüş s. 12; Gürsoy/Eren/Cansel s. 284; Hatemi/Serozan/Arpacı s. 429; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir s. 220; Sirmen s. 236; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop s. 390; Ünal/Başpınar s. 361.

²² Ünal/Başpınar s. 411.

²³ Doğan s. 46.

²⁴ Badur/Turan Başşara s. 279-280; Doğan s. 54; Hatemi/Serozan/Arpacı s. 429; Sirmen s. 236.

kisini kaldırmaz ve o taşınmaz için tapu kütüğünü tasarruflara kapatmaz. Şerhe rağmen malikin taşınmaz üzerinde tasarruf işlemleri yapması ve bunlardan doğan hakları, şerhle bağdaşmasa dahi, tapu kütüğüne tescil ettirmesi mümkündür.

Nitekim Tapu Sicili Tüzüğünde açıkça “Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler” ile (Tapu Sicili Tüzüğü m. 48) “Tasarruf hakkını yasaklayan şerhler” (Tapu Sicili Tüzüğü m. 49) arasında bir ayırım yapılmış ve her ikisi farklı maddelerde düzenlenmiştir. Tapu Sicili Tüzüğü m. 48’de, çekişmeli hakların korunmasına ilişkin hâllerde mahkeme kararı açıkça, *tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler* arasında sayılmıştır.

Çekişmeli şahsî hakkın korunmasına ilişkin mahkeme kararının şerh edilmesi, bu şerhten yararlanan kişinin şahsî hakkının borçlusuna karşı ileri sürebileceği talepleri, şerhten sonra o taşınmaz üzerinde hak sahibi olanlara karşı da yöneltilmesini mümkün hâle getirir²⁵ (TMK m. 1010, 2).

Şerhten yararlanan kişi, şahsî hakkına dayanarak açtığı davanın lehine sonuçlanması halinde, lehine verilen kararın kesinleşmesiyle birlikte kendi adına mülkiyet hakkının veya diğer sınırlı aynî hakların tescilini talep edebilir. Bu durumda şerhe rağmen taşınmaz üzerinde sonradan hak sahibi olan kişiler, şerh lehdarının hakkını elde etmesine katlanmak zorunda olup tasarruf yetkisi kısıtlamasını bilmediklerini ileri sürerek iyi niyet iddiasında bulunamazlar²⁶.

Tapu iptali ve tescil davalarında, Asliye Hukuk Mahkemelerinin, çekişmeli hakların korunmasına ilişkin kararları tapu kütüğüne şerh ettirildiğinden, şerhin tasarruf yetkisini kısıtlaması etkisinin bir sonucu olarak, Belediyelerce müstenit evrak sağlanmak suretiyle, Tapu Müdürlüğü tarafından dava konusu taşınmazlara tevhit işlemi yapılmakta, bunun sonucunda da yeni bir parsel numarası verilmekte ve taşınmaz âdetâ dava dışına taşınmaktadır. Hâlbuki çekişmeli haklar şerhinin doğurduğu tasarruf yetkisi kısıtlaması karşısında bu mümkün olmamalıdır.

Çekişmeli haklar şerhinin sahip olduğu tasarruf yetkisi kısıtlaması etkisine kıyas yapılabilecek bir durum, taşınmazın haczedilmesinin doğurduğu tasarruf kısıtlamasıdır. Örneğin mahcuz taşınmaz maliki de hacizli taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunabilmekte, taşınmazı devredebilmekte veya ipotek edebilmekte yahut bağışlayabilmekte; fakat taşınmaz üzerindeki haciz kalkmadığı müddetçe

²⁵ Ayan s. 354; Badur/Turan Başara s. 281; Doğan s. 142 vd.; Ertaş s. 173; Gümüş s. 13; Hate-mi/Serozan/Arpacı s. 438; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir s. 256; Sirmen s. 237; Tekinay/Akman/Burçuoğlu/Altop s. 382; Ünal/Başpınar s. 410-411.

²⁶ Doğan s. 143; Gümüş s. 13; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir s. 256; Sirmen s. 236-237; Hate-mi/Serozan/Arpacı s. 437-438; Ünal/Başpınar s. 411.

(İİK m. 106; 110) tasarruf yetkisi²⁷ TMK m. 1010 anlamında kısıtlanmış²⁸ olduğundan²⁹ (İİK m. 91; TST m. 48, 1/a), bu taşınmazın vasfını değiştiren tasarruflar yapamamaktadır. Bu bağlamda borçlunun mahcuz taşınmaz üzerinde sâdece hukukî işlem ile üçüncü kişiler yararına hak tesis etmesi değil; borçlunun fiilî dahi olsa her türlü tasarrufu (malın istihlâki, tahribi gibi) buraya (tasarruf yetkisi kısıtlamasının kapsamına) girmektedir. Dolayısıyla borçlunun, tasarruf yetkisini kısıtlayan haciz şerhi tapu kütüğünde işlenmiş olan mahcuz taşınmazı üzerinde bina inşa etmesi, İİK m. 91 anlamında bir tasarruf sayılır ve yasaktır³⁰. Nitekim Yargıtay da bu yorumla, borçlunun haciz edilen arsa üzerine, arsanın haczinden sonra inşa edilen bina hakkında meskeniyet iddiasında bulunmayacağına karar vermiştir³¹.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün "Birleştirme ve hakların taşınması" başlıklı 66. maddesinin birinci fıkrasında, aynı veya değişik maliklere ait birbirine bitişik taşınmazların birleştirilmesi mümkündür denildikten sonra, aynı maddenin ikinci fıkrasında açıkça şu amir hükme yer verilmiştir:

²⁷ "Az yukarıda sözü edildiği üzere İİK m. 91'e dayanılarak icra müdürlüğünün emri ile **taşınmaz mal kaydı üzerine konulan haciz şerhi eşyayı borca bağımlı kıldığından Türk Medeni Kanunu m. 1010 hükmünce malikin tasarruf hakkını kısıtlar.**

Bu hak kişisel hak sahibince ileride **mülkiyetin el değiştirilmesi halinde de ileri sürülebileceğinden eldeki davanın taşınmazın aynı etkiler bir dava olduğunu kabul etmek gerekir**" (14. HD 16.01.2007, 12595/162: <http://app.e-uyar.com>).

²⁸ "İİK'nin hacizli taşınmazlara ilişkin düzenleme getiren 91. maddesinde, taşınmazın haczi ile tasarruf hakkının TMK'nın 1010. (MK'nın 920.) maddesi anlamında tahdide uğrayacağı hükme bağlanmıştır. Bu maddede yollama yapılan TMK'nın 1010. (MK'nın 920.) maddesi hükmüne göre, **taşınmaz üzerindeki haciz işlemi, taşınmazın tasarruf yetkisi kısıtlamaları arasında yer alıp, bu maddenin son fıkrasına göre ise, bu nevi tasarruf kısıtlamalarının tapu siciline şerh verilmeyle taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebileceği açık bir şekilde düzenlenmiş bulunmaktadır.**

Yukarıda da değinildiği gibi, kooperatif alacaklısı tarafından ve taşınmaz henüz kooperatif adına tescilli iken üzerine haciz tatbik edilmiş bulunmaktadır. İİK'nin 91. ve onun yollamada bulunduğu TMK'nın 1010. maddeleri hükümleri uyarınca haczedilen taşınmazda sonradan hak iktisap edenlerin taşınmazda bulunan haczin sonuçlarına katlanmaları zorunludur. **Hacizden sonra tapuda meydana gelen değişiklik ilama dayansa bile haciz koydurmuş olan alacaklıların durumunu etkilemez.** Borç taşınmaza bağlandığı için taşınmazı iktisap edenin kooperatif ortağı olması bu sonucu bertaraf edemez" (23. HD. 30.11.2012, 5900/7074: <http://app.e-uyar.com>).

²⁹ **Karslı**, Abdurrahim: İcra ve İflas Hukuku, İstanbul 2014, s. 299; **Kuru**, Baki: İcra ve İflas Hukuku, C. 1, İstanbul 1988, s. 657-660; **Kuru**, Baki: İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, Ankara 2013, s. 438; **Muşul**, Timuçin: İcra ve İflas Hukuku, C. 1, 2, Ankara 2013, s. 525-526; **Oskay**, Mustafa/**Koçak**, Coşkun/**Deynekli**, Adnan/**Doğan**, Ayhan: İİK Şerhi, C. 2, Ankara 2007, s. 2754; **Pekcanitez**, Hakan/**Atalay**, Oğuz/**Sungurtekin Özkan**, Meral/**Özekes**, Muhammet: İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2013, s. 319; **Postacıoğlu/Altay** s. 396, 403; **Uyar**, Talih/**Uyar**, Alper/**Uyar**, Cüneyt: İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C. 1, 2, 3, Ankara 2014, s. 1803; **Uyar**, Talih/**Uyar**, Alper/**Uyar**, Cüneyt: İcra Hukukunda Haciz, Ankara 2016, s. 237-240; **Yıldırım**, Mehmet Kâmil/**Derin-Yıldırım**, Nevhis: İcra ve İflas Hukuku, İstanbul 2016, s. 165.

³⁰ **Postacıoğlu/Altay** s. 404; **Üstündağ**, Saim: İcra Hukukunun Esasları, İstanbul 2004, s. 164.

³¹ İİD 31.5.1955, 1540/1496 (<http://app.e-uyar.com>; **Üstündağ**-İcra s. 164, dn. 485).

“Birleştirilecek taşınmazların üzerinde sınırlı aynî haklar ile şerhedilmiş kişisel haklar var ise, bütün hak sahiplerinin onayı alınır” (TST m. 66, 2).

Tapu iptali ve tescil davalarında, tapu kütüğünde çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları şerh edilmiş olan taşınmazlarda bu mahkeme kararları, TMK m. 1010, 2’ye göre bir *tasarruf yetkisi kısıtlaması* olarak tapu kütüğüne şerh verildiğinden, taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir. Tapu Sicili Tüzüğü’nün 66. maddesine göre, birleştirilecek dava konusu taşınmazın üzerinde şerhedilmiş kişisel hak mevcut olduğunda, davacı veya aslî müdahilin onayının alınması zorunludur. Mevzuattaki bu hükümler çerçevesinde, çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararlarının şerhinin, tapu kayıt malikinin, dava konusu taşınmazın vasfını değiştirme (tevhit, ifraz, tapu kaydının kapatılması, cins tashihi, kat irtifakı kurulması gibi) yönündeki *tasarruflarını kısıtladığı* sonucuna varmak yanlış olmayacaktır.

Bu bağlamda TMK m. 1010, 1/1’de düzenlenen ve tapu kütüğünü kapatmayan çekişmeli haklar şerhi, gerçek anlamda bir tasarruf sınırlaması şerhi olduğundan, mülkiyetin intikalini yasaklamayan, üzerinde şerh olan (dava konusu) taşınmazın vasfının değişmesini kısıtlayan ve Tapu Sicil Yönetmeliği m. 66, 2 gereğince, ancak bütün hak sahiplerinin (bu kapsamda şerh lehdarı davacı veya aslî müdahillerin) onay vermesi hâlinde söz konusu tasarruf kısıtlamasının ortadan kaldırılabileceği bir şerhtir³².

Aksi bir yorumun kabulü, tapu iptali ve tescil davasının davacı veya aslî müdahiller lehine karara bağlanması (kabulü) hâlinde, tevhitle dava dışına taşınan dava konusu parseller açısından mahkeme kararının icrasını imkânsız hâle getirir. Çünkü bu şekilde oluşan taşınmazlarda, dava konusu taşınmaz dava dışı başka bir taşınmazla birleştirilmekte, dava konusu taşınmaza ait tapu kaydı kapatılmakta, taşınmaz üzerinde bina yapılmakta, kat irtifakı kurulmakta ve hattâ kat irtifaklı tapular üçüncü kişilere satılmaktadır.

Sonuçta mahkemenin, davaya konu olan, ancak dava dışı parsel ile birleştirilerek tapu kaydı kapatılan parsel hakkında, davacı veya aslî müdahiller lehine bir karar vermesi hâlinde, bu parselin üzerinde yapılan bina nedeniyle, tekrar yeni oluşturulan parselden ifraz edilerek davacı veya aslî müdahiller adına tescil edilmesi hukuken ve fiilen imkânsız olmaktadır. Bunun gibi mahkemenin, dava

³² Nitekim uygulamada taşınmaz satış vaadi sözleşmesi (TMK m. 1009, 1; Tapu Kanunu m. 26, 7), taşınmaza ilişkin şahsî hak niteliğinde bir sözleşme olarak kabul edilmekte, satış vaadinin taraflarca veya aksine bir düzenleme yoksa taraflardan birisince tapu siciline şerh edilmesi hâlinde taşınmaz satış vaadi senedi kuvvetlendirilmiş şahsî hakka dönüşmektedir (**Kocayusufpaşaoğlu**, Necip: Türk Medenî Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, İstanbul 1959, s. 193). Sonuçta Tapu Sicil Tüzüğü m. 66, 2 hükmü kapsamında taşınmaz satış vaadi senedi alacaklısından, taşınmazın bir başka taşınmazla tevhidî için onay alınmaktadır.

konusu parselle tevhit edilerek yeni parsel numarası alan parselin tamamını, davacı veya aslı müdahiller lehine karara bağlanmasına da imkân kalmamaktadır. Çünkü bu yeni parselin bir kısmı tamamen dava konusu dışında olmaktadır. Dolayısıyla, sonuçta telafisi güç ve imkânsız zararların doğacağı sarihtir. Bu zararlar da, Belediye tarafından, dava konusu taşınmazlara yapı ruhsatı verilmesi ve bu yapı ruhsatına istinaden tapu müdürlüğünce dava konusu taşınmazlarda kat irtifakı kurulması ile illiyet bağı içerisinde olduğundan, Maliye Hazinesi aleyhine tazminat davaları açılmasına yol açabilecektir. Bu noktada gerek TMK m. 1007 gerek 6292 sayılı Kanun çerçevesinde Devletin, tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan kusursuz sorumlu olduğu unutulmamalıdır³³.

Tapu iptali ve tescili davalarında dava konusu taşınmazlar, yapılan kadastro işlemi ile parçalanmaktadır. Mahkemenin, bedelsiz iade konusunda davacı veya aslı müdahiller lehine karar vermesi hâlinde, bu parsellerin tevhit edilerek tapunun tek parça hâline getirilmesi hukuken mümkünse de, ifraz edilen parsellerin bir kısmının üzerinde çekişmeli haklar şerhine rağmen kat irtifakları kurulması nedeniyle tevhit işlemi imkânsız hâle gelmektedir. Bunun sonucunda, dava konusu taşınmazın aynen iadesi mümkün olamamaktadır. Bu sûretle, Tapu Müdürlüğünün filleriyle hükmün aynen icrası imkânı ortadan kalkacağından, davacının mülkiyet hakkı zedelenecek ve Maliye Hazinesi, lüzumsuz tazminat davalarıyla karşılaşacaktır.

Tapu Müdürlüğü tarafından yapılacak işlemin, Maliye Hazinesinin olası tazminat davalarıyla karşılaşmasına yol açmaması ve bu işlemde dönülmesi için, yeni dava ve nizaların ortaya çıkmasının önlenmesi gerekir. Bu sebeple Tapu Müdürlükleri, tapu kütüğündeki çekişmeli haklar şerhinin, dava konusu taşınmazların vasfının değiştirilmesine engel olduğunu dikkate alarak, taşınmazın vasfını değiştiren (tevhit, kat irtifakı kurulması ve cins değişikliğine ilişkin) tasarruflardan imtina etmelidir.

³³ "Mahkemece, davacılar Kemal ile davalı arasındaki şufa davası (2009/436 esas) nedeniyle zaten tedbir konulduğu ve yeniden tedbir konulmasına gerek bulunmadığı gerekçesi ile tedbir talebinin şimdilik reddine karar verilmişse de, dosya kapsamına göre, şufa davasının redle sonuçlandırıldığı, Yargıtay incelemesi sırasında da yalnızca vekalet ücreti yönünden bozulduğu anlaşılmaktadır. Bu kararın kesinleşmesi ile HMK'nun 397/2 bendi gereğince bu **dosya üzerine konulan "davalıdır" şerhinin bir hükmünün kalmayacağı gibi, bu şerhin taşınmazın devir ve temlikini önleyici bir fonksiyonunun da olmayacağı açıktır.**

Doğaldır ki, davacının iddiasında haklı olup olmadığı yargılama sonunda tüm deliller toplandıktan ve incelendikten sonra ortaya çıkacaktır. Ancak, davaya konu **taşınmaz payının başkalarına devri durumunda mahkemece verilecek hükmün infaz kabiliyetinin de ortadan kalkabileceği de açıktır. Bu durum ileride telafisi güç ya da imkansız durumlar ortaya çıkarabilecektir.** Öyleyse, yerel mahkemece gerektiğinde davalının muhtemel zararlarının karşılanması amacıyla uygun bir miktarda teminat da alınarak ihtiyati tedbir talebinin kabulüne karar verilmesi gerekli iken, reddine ilişkin olarak verilen kararının doğru ve yasal olduğu söylenemez" (1. HD. 29.02.2012, 2886/2157: www.e-uyar.com).

Netice itibarıyla tapu kütüğünde, çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararı şerh edilmiş olan tapu iptali ve tescil davası konusu taşınmazlar hakkında, *şerhten yararlanan davacı veya aslı müdahilin onayı olmadan*, yukarıda sayılan işlemlerin yapılmasına izin verilmesinin, TMK m. 1010, 2 ve TST m. 66 hükümlerine aykırı olacağına duraksama yoktur.

V. TAPU KÜTÜĞÜNDE ÇEKİŞMELİ HAKLAR ŞERHİ BULUNAN TAŞINMAZIN VASFININ DEĞİŞTİRİLMESİ VE TAPU KAYDININ KAPATILMASI

Üzerinde çekişmeli haklar şerhi bulunan taşınmazın vasfının değiştirilmesi ve tapu kaydının kapatılması, dava konusunun ortadan kaldırılması veya hükmün ifasının güç ya da imkânsız hâle getirilmesi sonucunu doğuracağından, çekişmeli haklar şerhinin ihtiyatî tedbir niteliğine aykırıdır. Yukarıda mevzuattaki dayanaklarıyla birlikte izah edildiği üzere, TMK m. 1010, 1/1'de, ihtiyatî tedbir niteliğindeki (HMK m. 391) mahkeme kararına dayanan bir tasarruf yetkisi kısıtlamasının şerhi düzenlenmiştir³⁴. Bu nedenle tapu kütüğünde, çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararı şerh edilmiş dava konusu taşınmaz hakkında Belediyenin ve Tapu Müdürlüğünün, şerhle bağdaşmayan işlemler tesis etmesi ve bunu yaparken şerh lehtarının onayını almaması, söz konusu şerhin tasarruf sınırlamasına ilişkin hukukî sonuçlarına açıkça aykırıdır. Çekişmeli haklar şerhinin, TMK m. 1010, 2 gereğince, taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilmesi bunu gerektirir.

Üzerinde çekişmeli haklar şerhi bulunan taşınmazın malikinin yapacağı tasarruflar, taşınmazda çekişmeli haklar şerhi olmasaydı ortaya çıkaracağı sonuçları doğurmuyorsa, bu durumda aleyhinde şerh verilmiş olan malikin tasarruf yetkisi kısıtlanmış demektir³⁵. İşte çekişmeli haklar şerhinin doğurduğu tasarruf kısıtlamasının kapsamı ve içeriği tayin edilirken, bu formülden hareket edilmeli ve taşınmazın malikinin yapacağı tasarruflar, çekişmeli haklar şerhi sebebiyle, bu şerh olmasaydı doğuracağı tüm hukukî sonuçları aynen doğurmamalıdır. Ancak bu şekilde, çekişmeli haklar şerhinin sebep olduğu tasarruf kısıtlamasının bir anlamı ve değeri olabilir.

Çekişmeli haklar şerhi her ne kadar taşınmaz malikinin tasarruf yetkisini etkilemez ve tapu kütüğünü kilitlemese de, bunun hukukî sonucu ve anlamı, üçüncü kişilerin şerhten sonraki mülkiyet, sınırlı aynî hak ve şerh konusu şahsî hakların iktisaplarının geçerli olmasıdır. Ancak bu durum, üzerinde çekişmeli haklar şerhi bulunan taşınmazın vasfının, yapı ruhsatı vererek Belediye veya tev-

³⁴ Doğan s. 47; Ertaş s. 173; Gürsoy/Eren/Cansel s. 284; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir s. 220; Sirmen s. 236; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop s. 284.

³⁵ von Tuhr s. 220.

hit, ifraz, cins tashihi, kat irtifakı tesis ederek yahut tapu kaydı kapatılarak Tapu Müdürlüğünce değiştirilmesine izin vermez. Çünkü çekişmeli haklar şerhinden yararlanan kişi, uyuşmazlığın lehine çözümlenmesinden sonra, kendi adına mülkiyet hakkının (veya diğer sınırlı aynî hakkın) tescilini talep edebilir. Verilen mahkeme hükmü yenilik doğurucu etkiyi haiz olduğundan, yapılacak tescil de kurucu değil “açıklayıcı” niteliktedir. Buna rağmen şerh lehdarı (örneğin davacı veya aslî müdahil), şerhin verilme tarihinden sonra, kararın kesinleşmesine kadar geçen sürede, kütüğünde çekişmeli haklar şerhi bulunan taşınmaz üzerinde mülkiyet veya sınırlı aynî hak kazanmış üçüncü kişilere karşı tapu sicilinin tashihi davası açarak yolsuz tescilin terkinini (TMK m. 1025) dava edebilir. Çekişmeli haklar şerhinin tapu kütüğüne işlenmesinden sonra taşınmaz üzerinde aynî hak kazanan kişiler, şerh lehdarının hakkını elde etmesine katlanmak zorundadırlar³⁶. Bu nedenle, üzerinde çekişmeli haklar şerhi bulunan taşınmaz hakkında tevhit, ifraz, cins tashihi yapılması, taşınmazın vasfının değiştirilmesi ve hattâ tapu kaydının kapatılarak ortadan kaldırılması, kaydı kapatılan parselden sonra tevhitte oluşan yeni tapu kaydına konu taşınmaza yapı ruhsatı verilmesi ardından taşınmazda kat irtifakı tesis edilmesi, çekişmeli haklar şerhiyle doğan tasarruf sınırlanmasına aykırı olur.

Malikin tasarruf sınırlanmasına aykırı olan bu tür tasarruflar, sonuçta cebrî tescil davasını (TMK m. 716) kazanan davacının, hükmü aynen icra ettirmesini imkânsız hâle getirir. Bu sebeple çekişmeli haklar şerhinin doğurduğu tasarruf sınırlaması, dava konusunun ortadan kaldırılmasına engel olarak, bu yönüyle kesinleşen hükmün aynen icra edilmesine de imkân tanımaktadır.

Borcun aynen ifâsı mümkün olduğu (ifâ imkânsız olmadığı) sürece alacaklı; verme (*dare*), yapma (*facere*) ve yapmama (*non facere*) borçlarında, borçludan yine aynen ifâ (ve gecikme sebebiyle tazminat) talebinde bulunabilir³⁷ (TBK m. 125, 1). Hukukumuzda muaccel ve yerine getirilmesi mümkün olan (imkânsız olmayan) her türü edimin (verme, yapma ve yapmama borçlarının) aynen ifâsı talebiyle dava (ifâ veya edâ davası) açılabilir³⁸ (TBK m. 125, 1; HMK m. 105). Verme ve yapma borçlarında aynen ifânın cebrî icra kanalıyla sağlanması müm-

³⁶ **Gümüş** s. 13.

³⁷ Alacaklının aynen ifâyı talep hakkı, ifâsı mümkün her edim bakımından mevcut olup, kanun koyucu tarafından doğal kabul edildiği için TBK’da ayrıca düzenlenmeye gerek görülmemiştir (**Aydıncık**, Şirin: Yapma Borçlarının İfa Edilmemesi ve Hukuki Sonuçları, Özellikle TBK m. 113/I Kapsamında Nama İfa, İstanbul 2013, s. 60, dn. 181).

³⁸ **Aydıncık** s. 41-42; **Başoğlu**, Başak: Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta Aynen İfa Talebi, İstanbul 2012 s. 71-72; **Dural** s. 20-21; **Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2016, s. 104, 1029; **Postacıoğlu**, İlhan E.: Dâva Teorisinde Bazı Mülâhazalar (Makaleler ve Karar İncelemeleri, İstanbul 2011, s. 49-66), s. 53; **Yazıcı Tıktık**, Çiğdem: Bir İşin Yapılmasına veya Yapılmamasına İlişkin İlamların İcrası (DEÜHFD, Prof. Dr. Hakan Pekcanitez’e Armağan, 2014/Özel Sayı, C. 3, İzmir 2015, s. 2735-2776), s. 2740.

kündür. Hem sözleşmeden doğan borçlarda hem de sözleşme dışı ilişkilerden doğan borçlarda, borçlunun borcu, bir işin yapılmaması veya bir işin yapılmasına katlanılmasından ibaretse, borcun aynen ifâsı (aynî icra, *specific performance of a contract*) alacaklının menfaatine daha uygundur³⁹. Olumsuz edime (yapma ve katlanma edimlerine) aykırılık durumunda borcun tazminata dönüşmesi, alacaklı için çoğu zaman tatmin edici olmaz ve bu tür davalarda zararın tazmini, yalnızca tâli bir işlev görür⁴⁰. Bu sebeple doktrinde, müspet edimli borçlarda olduğu gibi sözleşmeden doğan yapmama borçlarında da, borcun konusunun imkânsızlaşmamış olması ve alacaklının korunmaya değer bir menfaatinin bulunması şartıyla, borçluya karşı aynen ifâ davası açılabilmesi savunulmaktadır⁴¹. Tapu iptali ve tescil davalarında da durum davacı ve aslî müdahiller yönünden farklı değildir. Mahkeme kararına istinaden tapu kütüğüne işlenen çekişmeli haklar şerhi, her ne kadar dava konusu taşınmazın devrini engellemese de, ortadan kaldırılmasına izin vermeyerek davanın kabulü hâlinde verilecek hükmün aynen icrasını sağlamaya da matuftur.

Tapu iptali ve tescil davalarında olduğu gibi, konusu aynî hak değişikliği olan şahsî talep haklarına yönelik davalar süresince çekişmeli haklar şerhi konulmamış dahi olsa, davacının davacı veya aslî müdahil lehine sonuçlanması ile birlikte mahkeme, ilâmı tapu dairesine bildirmeli ve tapu dairesi de tapu siciline bunu şerh etmelidir. İcra ve İflas Kanunu'nun 28. maddesinde yer alan "*Taşınmaz davalarında davacının lehine hüküm verildiği takdirde mahkeme davacının talebine hacet kalmaksızın hükmün tefhimi ile beraber hulasasını tapu sicili dairesine bildirir. İlgili daire bu ciheti hükmolunan taşınmazın kaydına şerh verir. Bu şerh, Türk Medeni Kanununun 1010'uncu maddesinin ikinci fıkrası hükmüne tâbidir*" hükmü bunu emretmektedir. İİK m. 28, 1' de zikredilen bu şerh de niteliği itibarıyla, malikin tasarruf yetkisini kısıtlayan (fakat kullanmasını engellemeyen) bir çekişmeli haklar şerhidir. İlk derece mahkemesi hükmünün kesinleşmesinden önce ve fakat kararın şerhinden sonra tapu malikince yapılacak tasarruflara karşı şerhin kuvvetlendirilmiş şahsî hak (munzam) etkisi devreye girer ve şerhten sonra taşınmaz üzerinde hak kazanan kişilere de (iyiniyetle kazanımı engellediğinden) dermeyan edilmekle kalmayıp, aynı zamanda kesinleşen

³⁹ Fry, Edward: A Treatise on the Specific Performance of Contracts, New Delhi 1997, § 62 vd.

⁴⁰ Cura, Aykut: Aynen Tazmin ve Aynî Tazminat (Prof. Dr. Ramazan Arslan'a Armağan, C. 1, Ankara 2015, s. 515-538), s. 518; Karslı, Abdurrahim: İcra ve İflas Hukuku, İstanbul 2014, s. 3; Özbek, Mustafa S.: Avrupa Birliği ve Türk Hukukunda İlâmlı İcranın Etkinliği, Ankara 2016, s. 652-653; Postacıoğlu/Altay s. 3, 821; Umar, Bilge: İcra ve İflâs Hukukunun Tarihi Gelişmesi ve Genel Teorisi, İzmir 1973, s. 4-5; von Tuhr s. 551-553.

⁴¹ Dural, Mustafa: Akitten Doğan Yapmama Borçları (MHAD 1970/6, s. 7-22), s. 20-21. Karş. Baçoğlu s. 95-103; Oğuzman, M. Kemal/Öz, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, İstanbul 2012, s. 500.

hükümün onlara karşı aynen icra edilebilmesi imkânını da bahşeder⁴². Çünkü İİK m. 29, 1’de, “*Hükümün tapu sicili dairesine bildirilmesinden sonraki tebeddül-lerin icra muamelelerine tesiri olmaz. Hükümde gösterilen şey kimin elinde ise ondan alınıp alacaklıya teslim olunur*” hükmüne yer verilmiştir.

Çekişmeli haklar şerhinin doğurduğu tasarruf sınırlaması, dava konusu (şerhli) taşınmaz üzerindeki çekişmeli şahsî hakların, tapuda kayıtlı malikin (aynî hak değişikliğine yol açan) tasarruflarından korunmasını sağladığı ve taşınmazın tapu kaydının ortadan kaldırılmasına engel olduğundan, HMK m. 391 uyarınca verilen bir ihtiyatî tedbir kararına dayanır. Mahkemenin, TMK m. 101, 1/1’de dayanağını bulan çekişmeli hakların korunmasına ilişkin kararı, teminat amaçlı ihtiyatî tedbir olup HMK m. 391’e göre verilir⁴³. Teminat amaçlı ihtiyatî tedbir-leri yasal dayanağı olan HMK m. 391’e göre “*Mahkeme, tedbire konu olan mal veya hakkın muhafaza altına alınması veya bir yediemine tevdiî ya da bir şeyin yapılması veya yapılmaması gibi, sakıncayı ortadan kaldıracak veya zararı engelleyecek her türlü tedbire karar verebilir*”.

Uygulamada çok kullanılan geçici hukukî koruma tedbirlerinden olan teminat amaçlı ihtiyatî tedbirlere, para alacağı dışında kalan taleplerin güvence altına alınması için başvurulmakta ve uyuşmazlık konusu mal veya hakkın gelecekte icrası güvence altına alınmaktadır. Tedbir talep edenin hakkının gerçekleşmesinin engellenmesi tehlikesi varsa, teminat amaçlı tedbirlere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu sayede, korunan uyuşmazlık konusu hakka, esas hakkındaki dava sonunda lehe verilen ilâmın icrası yoluyla kavuşulması mümkün olur. Örneğin alıcı, satıncının kendisine sattığı bir malı üçüncü kişiye temlik etmesi yönünde gerçek bir tehlike varsa, teminat amaçlı tedbirle bu malın mülkiyetinin devrini önleyebilir ve hakkının icrasını güvence altına alabilir.

Teminat amaçlı tedbir talebinin konusu, alacaklının para alacağı dışında talep etme yetkisi olduğu herhangi bir hak olabilir. Bunlara örnek olarak bir malın teslimi, taşınmazın tescili, muayene amacıyla bir malın tedariki veya imali, alacağın devri ve belirli bir fiilin yapılması veya yapılmamasına ilişkin talepler gösterilebilir.

Teminat amaçlı tedbir talebinin sebebi, mevcut durumdaki değişiklik neticesinde taraflardan birinin hakkını elde etmesinin imkânsızlaşacak veya önemli ölçüde güçleşecek olmasıdır (HMK m. 391, 1; ZPO § 935). Üçüncü kişinin iyi

⁴² Arar, Kemal: İcra ve İflâs Hükümleri, C. I İcra, Ankara 1944, s. 76-77; Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder/Taşpınar Ayvaz, Sema: İcra ve İflâs Hukuku, Ankara 2016, s. 398; Erişir s. 359; Gürdoğan, Burhan: İcra Hukuku Dersleri, Ankara 1970, s. 158; Kuru-El Kitabı s. 969; Kuru, Baki: İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflâs Hukuku, Ankara 2016, s. 417; Uyar/Uyar/Uyar-Şerh s. 566; Üstündağ-İcra s. 374; Yılmaz, Ejder: İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, Ankara 2016, s. 146.

⁴³ Erişir s. 351-353.

niyete dayanarak mülkiyet hakkı kazanma tehlikesinin olduğu durumlarda teminat amaçlı tedbir, tapu siciline yapılacak bir tescil veya düşülecek şerhle hakkı güvenceye alır. Borçlu, mahkemenin vereceği teminat amaçlı tedbirle, hukukî veya fiilî olarak bağlayıcı tasarruflardan ya da üzerine tedbir koyulan malın *de facto* satımından men edilebilir. Bunun gibi borçlunun, malvarlığı üzerinde tasarruf etmesi, bir hakkı devretmesi veya alacaklının hakkına zarar verecek başka bir tasarrufta bulunması ya da bir mal iktisap etmesi yasaklanabilir⁴⁴.

Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları, bir tasarruf sınırlaması şerhi olarak, dava konusu taşınmaz üzerindeki tasarrufları sınırlamak sûretiyle mevcut dava konusunu muhafaza etmeyi ve sonuçta davada verilecek hükmün icrasını mümkün kılmayı amaçlamaktadır. Bu yapıyla söz konusu mahkeme kararları, teminat amaçlı ihtiyatî tedbirdir. Bu teminat amaçlı ihtiyatî tedbir olmasa, davacı veya aslî müdahillerin hakkının zarar göreceği, icrası güç veya imkânsız hâle geleceği açıktır. Söz konusu teminat amaçlı ihtiyatî tedbir olmadan, hükmün ilâmlı icra yoluyla icrası, davayı kazandıkları takdirde davacı veya aslî müdahillerin tatmini sonucunu doğurmayacaktır. Emsal Yargıtay kararları da aynı yöndedir⁴⁵.

⁴⁴ **Alangoya/Yıldırım/Deren-Yıldırım** s. 405; **Albayrak**, Hakan: Medeni Usul ve İcra İflas Hukukunda Yaklaşık İspat, Ankara 2013, s. 75-80; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz** s. 566; **Deren-Yıldırım**, Nevhis: Medeni Usul Hukuku'nun Evrenselleşmesi Yolunda İhtiyatî Tedbir Alanında Yabancı Hukukun Etkileri (Çev. Hamide **Özden Özkaya**) (Prof. Dr. Ergun Önen'e Armağan, İstanbul 2003, s. 305-317), s. 308; **Deren-Yıldırım**, Nevhis: Haksız Rekabet Hukuku ile Fikri ve Sınai Mülkiyet Hukuku'nda İhtiyatî Tedbirler, İstanbul 2002, s. 81; **Erişir** s. 351-353; **Göksu**, Mustafa: Civil Litigation and Dispute Resolution in Turkey, Ankara 2016, s. 171-172; **Konuralp**, Cengiz Serhat: İcra ve İflas Hukukunda İhtiyatî Tedbirler, İstanbul 2013, s. 40-41; **Özbek** s. 864; **Özbek Hadimoğlu**, Nimet: Milletlerarası Usûl Hukukunda Geçici Hukukî Koruma, Ankara 2013, s. 29-31; **Rauh**, Theo: Germany (Methods of Execution of Orders and Judgments in Europe, Chichester 1996, s. 111-132), s. 127; **Tunç-Yücel**, Müjgan: Haksız Rekabet Hukukunda Teminat Amaçlı İhtiyatî Tedbirler (Prof. Dr. Ergun Önen'e Armağan, İstanbul 2003, s. 417-429), s. 423-424; **Üstündağ**-İhtiyatî Tedbirler s. 13.

⁴⁵ "Dava, arsa malikleri tarafından açılan, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi istemine ilişkindir. Davacılar vekili ve müdahil Tufan Nebioğlu vekili, mahkemenin 18.01.2013 ve 05.02.2013 tarihli kararlarını temyiz ettiklerini belirtmişlerdir. Mahkemenin, 18.01.2013 tarihli gerekçeli kararını ile 1081 ada 6 ve 2 no.lu parsellerin **üçüncü kişilere devrinin önlenmesi için tedbir kararı verilmiş, 05.02.2013 tarihli ara karar ile ise 1081 ada 6 no.lu parsel kaydına "davalıdır" şerhi konulmasına hükmedilmiştir.**

HMK'nın 398/1. maddesinde "Mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından ya da tamamen imkânsız hâle geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi hâllerinde, uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyatî tedbir kararı verilebilir" hükmü düzenlenmiştir. İhtiyatî tedbirin şartlarını düzenleyen bu madde hükmü uyarınca, kural olarak tedbir, kendisi çekişmeli olan, bir diğer ifade ile üzerinde aynı hak iddia edilen malların üçüncü kişilere devrinin engellenmesi amacını güder. Somut olayda, 1081 ada 7 ve 10 no.lu parseller için yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi talep edilmiş olup, temyize konu edilen 18.01.2013 tarihli kararda devri ve satışı engellenen 1081 ada 6 ve 1085 ada 2 no.lu parsellerin ayınlarda çekişme bulunmamaktadır. Bu durumda **mahkemece, bu parseller üzerinde tedbir kararı konulması doğru olmamış, bozmayı gerektirmiştir**" (23. HD 08.05.2013, 2766/3014: www.e-uyar.com).

Asliye hukuk mahkemelerinin teminat amaçlı ihtiyatî tedbir kararlarına istinaden, dava konusu taşınmazların tapu kütüğüne, çekişmeli hakların korunmasına ilişkin kararlar şerh edilmektedir. Bu ihtiyatî tedbir kararı ve buna istinaden tapu kütüğünde çekişmeli hakların korunmasına ilişkin söz konusu mahkeme kararlarının şerh verilmesi sonucunda; HMK m. 391 ve TMK m. 1010, 2 ile Tapu Sicili Tüzüğü m. 48 ve 66'nın amir hükümleri gereğince, dava konusu taşınmaz hakkında yapı ruhsatı vererek, tevhit, ifraz, cins tashihi, kat irtifakı tesisi işlemleri yapılarak, tapu kaydı kapatılarak ve taşınmazın vasfı değiştirilerek dava konusunun ortadan kaldırılması, tahrip edilmesi, değerinin azaltılması veya yok edilmesi sonucunu doğuracak tasarruflar yapılamaz. Çünkü HMK m. 391'in birinci fıkrasına dayalı olarak verilen ihtiyatî tedbir kararı niteliğindeki "davalıdır" şerhleriyle (çekişmeli haklar şerhi), dava konusu taşınmaz hukuken muhafaza altına alınmış, tapuda kayıtlı malikin tasarrufları sınırlanarak taşınmaz, tapuda kayıtlı malikin tasarruflarına karşı korunmuştur.

Yukarıda ifâde edildiği üzere, davada talep sahibinin şahsî hak iddia etmesi durumunda TMK m. 1010'da çekişmeli haklar şerhi; aynî hak iddia etmesi durumunda TMK m. 1011'de geçici tescil şerhi öngörülmüştür. Hem çekişmeli haklar şerhi hem de geçici tescil şerhinin teminat amaçlı geçici hukukî koruma tedbiri olduğu konusunda doktrinde tereddüt yoktur⁴⁶. Çekişmeli haklar şerhi ile geçici tescil şerhinin HMK'daki dayanağı da, tedbire konu olan mal veya hakkın muhafaza altına alınması için mahkemece her türlü tedbire karar verebileceğini öngören HMK m. 391'in birinci fıkrası hükmüdür.

Mahkeme, çekişmeli haklar şerhine karar verdiği takdirde, üzerinde çekişmeli haklar şerhi bulunan taşınmazın vasfının değiştirilmesi ve tapu kaydının kapatılması sûretiyle dava konusunun ortadan kaldırılması veya hükmün icrasının güç ya da imkânsız hâle getirilmesi, Anayasanın 138. maddesine de aykırı olacaktır. Zira AY m. 138, 4 uyarınca "*Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez*". Aynı şekilde HMK m. 398'de de ihtiyatî tedbir kararının uygulanmasına ilişkin emre uymayan veya tedbir kararına aykırı davranan kimse hakkında disiplin hapsi cezası öngörülmüştür.

Bir mahkeme kararı olan (ihtiyatî tedbir kararı niteliğindeki) çekişmeli haklar şerhine idarelerin uyması gerektiği açıktır. İdareler, çekişmeli haklar şerhine ilişkin mahkeme kararlarının uygulanmasına engel olacak her türlü davranıştan kaçınmalıdır. İhtiyatî tedbir kararı niteliğindeki çekişmeli haklar şerhi, içinde zor kullanma yetkisini barındıran bir mahkeme emridir. Bu emrin gereğinin sağlan-

⁴⁶ Bkz. Erişir s. 357, dn. 36'daki yazarlar.

ması ve mahkeme kararlarına saygının korunması, AY m. 138 ile bu hususta özel yaptırım içeren HMK m. 398'in amir hükmüdür.

VI. MAHKEMENİN, ÇEKİŞMELİ HAKLAR ŞERHİNİN YAPI RUHSATI VERİLMESİ VE KAT İRTİFAKI KURULMASINA ENGEL OLMADIĞI YÖNÜNDE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE GÖRÜŞ BİLDİRMESİNİN İHSÂS-I REY TEŞKİL ETMESİ

Yargı yetkisi Türk Milleti adına bağımsız mahkemelerce kullanılır (AY m. 9). Hâkimler görevlerinde bağımsızdır. Anayasaya, yasaya ve hukuka uygun olarak vicdani kanaatlerine göre hüküm verirler. Bu nedenle, hâkimler önüne gelen uyuşmazlıkları, kanun çerçevesinde çözmek zorundadır. Bu işlemi yaparken; hâkim, bir olayla ilgili kuracağı hükümle, tarafların adalet duygusunu zayıflatacağını değil, güçlendireceğini düşünüp, hedefleyerek çalışmalı, yasalardan aldığı güçle hareket etmelidir⁴⁷.

Uygulamada, *derdest davada taraf olmayan* Belediye Başkanlıkları ve Tapu Müdürlükleri veya dava dışı (tevhit edilen) parsel maliklerinin, asliye hukuk mahkemelerine dilekçeyle başvurarak mahkemelerden, çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararlarının, şerhli taşınmaz hakkında yapı ruhsatı verilmesi ve kat irtifakı kurulmasına engel olup olmadığı yönünde açıklama içeren bir görüş bildirmesini istedikleri görülmektedir. Hâlbuki mahkemelerin görüşü, verecekleri kararlarda vücut bulur. Mahkemelerin vereceği ara kararlar ile nihaî kararlar⁴⁸ ise kanunlarda gösterilmiş olup, mahkemelerin görüş açıklamak ve mütalâa vermek gibi bir vazifesi yoktur. Ayrıca, HMK m. 297 ve 298 uyarınca hükümde (gerekçeli nihaî kararda), tarafların iddia ve savunmalarının özeti, anlaştıkları ve anlaşamadıkları hususlar, çekişmeli vakıalar hakkında toplanan deliller, delillerin tartışılması ve değerlendirilmesi, sabit görülen vakıalarla bunlardan çıkarılan sonuç ve hukukî sebeplerin gerekçesiyle birlikte gösterilmesi, ret veya kabul kararlarının sebeplerinin açıkça yazılması, varsa karşı oya da yer verilmesi yasal zorunluluktur.

⁴⁷ 20. HD 17.07.2009, 10368/12083 (KBİBB).

⁴⁸ **Alangoya/Yıldırım/Deren-Yıldırım** s. 435; **Boran Güneysu**, Nilüfer: Medenî Usûl Hukukunda Karar, Ankara 2014, s. 147-148; **Karlı**, Abdurrahim: Medenî Muhakeme Hukuku, İstanbul s. 357-358; **Koch**, Harald: Germany (Recourse against judgments in the European Union, Civil Procedure in Europe, Vol. 2, The Hague 1999, s. 155-173), s. 158; **Koch**, Harald/**Diedrich**, Frank: Civil Procedure in Germany, München 1998, s. 87; **Koch**, Harald/**Diedrich**, Frank: Germany (International Encyclopedia of Laws Civil Procedure, Vol. 2, Alphen aan den Rijn 2006), s. 91; **Kuru**-Usul 3 s. 2898-2999; **Muşul**, Timuçin: Medenî Usul Hukukunda Ara Kararları (İcra ve İflâs Hukuku ile İlgili Makaleler-Hukukî Mütalâalar ve Bilirkişi Raporları, Ankara 2010, s. 63-91), s. 67; **Şavata Tanverdi**, Ayşe Banu: Medeni Usul Hukukunda Kazanılmış Haklar ve Özellikle Usuli Kazanılmış Haklar (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 1994, s. 97-100; **Tanrıver**, Süha: İlâmlı İcra Takibinin Dayanakları ve İcranın İadesi, Ankara 1996, s. 42; **Tutumlu**, Mehmet Akif: Hukuk Yargılamasında Hüküm ve Gerekçe, Ankara 2014, s. 18.

Bu sebeple mahkemelerin, derdest davalarda dava dışı kişi ve kurumlar tarafından talep edildiği şekilde, çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararının yapı ruhsatı verilmesi ve kat irtifakı kurulmasına engel olup olmadığı yönünde görüş açıklaması, kanunda dayanağı olmayan bir görüş beyan edilmesi anlamına gelecektir. Hâkimin baktığı dava, davanın tarafları ve konusu ya da verdiği bir ara kararıyla ilgili olarak, kanunî bir zorunluluk bulunmadan iki taraftan birine veya üçüncü kişiye yorum yapması, yargıda bulunması, oy ve görüş beyan etmesi, ihsâs-ı rey niteliğindedir⁴⁹. HMK m. 36, 1/b'de, "*Davada, iki taraftan birine veya üçüncü kişiye kanunen gerekmediği hâlde görüşünü açıklamış olması*" (ihsâs-ı rey), hâkimin tarafsızlığından şüphely gerektiren sebepler arasında sayılarak hâkimin reddi sebebi olarak düzenlenmiştir.

Dikkat edilirse HMK m. 36, 1/b'de yer alan bu ret sebebinde hâkimin, davada, *iki taraftan birine veya üçüncü kişiye görüş açıklaması* arasında bir ayırım yapılmamıştır. Bu sebeple taraflar, müdahiller veya dava dışı kişi ve kurumların (örneğin Belediye Başkanlığı veya Tapu Müdürlüğünün) mahkemeye yönelttiği talepler usûlsüz ve kanuna aykırı olup hâkimin reddi tehlikesini mündemiçtir.

Ayrıca aynı maddede, hâkimin *kanunen gerekmediği hâlde görüşünü açıklamış olması* da ret sebebinin ikinci unsuru olarak yazılmıştır. Mahkemelelerin vermiş olduğu, çekişmeli hakların korunmasına ilişkin kararlarının, yapı ruhsatı verilmesi ve kat irtifakı kurulmasına engel olup olmadığı hususu da dâhil olmak üzere, hukukî sonuçları hakkında görüş açıklaması ve kararı yorumlamasını gerektiren bir kanun hükmü (kanunî zorunluluk) mevcut olmadığından, böyle bir karar veya açıklama, doğrudan *mahkemenin kanunen gerekmediği hâlde görüşünü açıklamış olması* anlamına gelecek ve açıklamanın içeriği ret sebebi oluşturabilecektir⁵⁰.

Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin kararın maddî hukuk ve usûl hukuku sonuçları hakkında bilgi edinmek isteyen dava dışı üçüncü kişiler, ilgili mevzuat hükümlerini okuyabilecekleri gibi, bunların yorumlanması konusunda da gerek emsal Yargıtay kararlarına gerek bu konuda yazılmış eserlere ve zengin doktrin görüşlerine bakmakta muhtardır. Derdest bir davada mahkemeyi bu hususta karar vermeye zorlamak, HMK m. 36, 1/b'de düzenlenen, iki taraftan birine veya bir üçüncü kişiye kanunen gerekmediği hâlde, görüşünü açıklamak (ihsâs-ı reyde bulunmak) olarak değerlendirilir.

⁴⁹ **Berki** s. 107; **Çon**, Ömer: 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na Göre Hakimin Davaya Bakmaktan Yasaklılığı ve Reddi, Ankara 2013, s. 58; **Kuru**, Baki: Hukuk Muhakemeleri Usulü, C. 1, İstanbul 2001, s. 88; **Kuru-Medenî Usul Hukuku** s. 72; **Pekcanitez/Atalay/Özekes** s. 233; **Tanrıver**, Sûha: Medenî Usûl Hukuku, C. 1, Temel Kavramlar ve İlk Derece Yargılaması, Ankara 2016, s. 274.

⁵⁰ **Çon** s. 59. Ayrıca bkz. 4. HD 29.01.1981, 1060/694 (**Kuru-Usul** 1, s. 88).

SONUÇ

Asliye Hukuk Mahkemelerinin, çekişmeli hakların korunmasına ilişkin kararlarının tapu kütüğüne şerh ettirilmesi sonucunda, tapuda malik olan kişinin tasarruf yetkisi kısıtlanır. Tapu kütüğünde, çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararı şerh edilmiş dava konusu taşınmaz hakkında, *şerhten yararlanan* davacı veya *aslî müdahilin onayı olmadan* tevhit, ifraz, tapu kaydının kapatılması, cins tashihi, kat irtifakı kurulması gibi işlemlerle, dava konusu taşınmazın vasfının değiştirilmesi, dava konusu taşınmaza yeni bir parsel numarası verilmesi veya dava dışına taşınması, TMK m. 1010, 2 ve Tapu Sicili Tüzüğü m. 66 hükümlerine aykırı olur. Çekişmeli haklar şerhinin doğurduğu tasarruf sınırlaması, şerhli taşınmaz üzerinde aynı hak değişikliğine yol açacak nitelikteki çekişmeli şahsî hakların, tapuda kayıtlı malikin tasarruflarından korunmasını sağlar ve taşınmazın tapu kaydının ortadan kaldırılmasına engel olur. Şerhin dayanağı olan çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararlarının, HMK m. 391 uyarınca verilen teminat amaçlı ihtiyatî tedbir kararı niteliğinde olması bunu gerektirir.

Tapu kütüğündeki çekişmeli haklar şerhi sebebiyle; HMK m. 391 ve TMK m. 1010, 2 ile Tapu Sicili Tüzüğü m. 48 ve 66'nın amir hükümleri gereğince, tapu iptali ve tescil davasının konusu olan şerhli taşınmazlar hakkında yapı ruhsatı vererek, tevhit, ifraz, cins tashihi, kat irtifakı tesisi işlemleri yapmak, sonuçta tapu kaydı kapatılarak ve taşınmazın vasfı değiştirilerek dava konusunu ortadan kaldırmak, tahrip etmek, değerini azaltmak veya yok etmek, çekişmeli haklar şerhinin niteliğiyle bağdaşmaz. Tapu malikinin, çekişmeli haklar şerhine rağmen şerhli taşınmaz üzerinde bu sonuçları doğuracak tasarruflar yapmasına izin verilmesi, gerçek anlamda bir tasarruf kısıtlaması şerhi olan ve teminat amaçlı ihtiyatî tedbir niteliğinde bulunan, çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararlarını ihlâl edeceğinden, hem AY m. 138 hem HMK m. 391 hükmüne aykırı olur.

Çekişmeli haklar şerhi, dava konusu taşınmazın vasfını değiştirme konusunda tapu malikinin tasarruf yetkisini sınırladığından, bu tasarrufu yapabilmek için, Tapu Sicil Tüzüğü m. 66 uyarınca şerhedilmiş şahsî hak sahibi olan davacı veya aslî müdahilden onay alınması gerekir. Çekişmeli haklar şerhine rağmen şerhedilmiş şahsî hak sahibinin onayı alınmadan Belediyeler tarafından dava konu taşınmazlara yapı ruhsatı verilmesi ve tapu müdürlüğüne kat irtifakı kurulması işlemleri, mahkemenin bedelsiz iade konusunda davacı veya aslî müdahiller lehine karar vermesi hâlinde, dava konusu tapunun iptaliyle yeni kurulan kat irtifakları nedeniyle, müteakip bir tevhit işlemi imkânsız kılar.

Çekişmeli haklar şerhine rağmen yapılan bu işlemler, sonuçta mahkemeye verilecek hükmün icra kabiliyetini ortadan kaldırabileceği, bu durum ileride telâfisi güç ya da imkânsız zararlar doğurabileceği ve bu zararlara Tapu Müdürlüğünün kat irtifakı kurması işlemi yol açtığından, fiille illiyet bağı içinde olan zararların tazmini amacıyla, tapu sicilinin tutulmasında Devletin sorumluluğu hükümleri işletilerek Maliye Hazinesi aleyhine dava açılabilceği, hattâ zararın ilgili kamu görevlilerine rücu edilebileceği (TMK m. 1007) gözden uzak tutulmamalıdır.

Mahkemelerin vermiş olduğu çekişmeli hakların korunmasına ilişkin kararların, yapı ruhsatı verilmesi ve kat irtifakı kurulmasına engel olup olmadığı gibi hukukî sonuçları hakkında görüş açıklaması ve kararını yorumlamasına izin veren bir kanun hükmü mevcut olmadığından, böyle bir kararın sonuçlarının izahı, HMK m. 36, 1/b'de düzenlendiği şekilde mahkemenin iki taraftan birine veya bir üçüncü kişiye kanunen gerekmediği hâlde görüşünü açıklaması (ihsâs-ı rey) olarak değerlendirilme tehlikesini taşımaktadır.

KISALTMALAR

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
AD	: Adalet Dergisi
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AY	: Anayasa
Bkz	: Bakınız
C.	: Cilt
Çev.	: Çeviren
DEÜHFD	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn.	: dipnot
HD	: Yargıtay Hukuk Dairesi
HGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
İİD	: Yargıtay İcra İflâs Dairesi
İİK	: 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu
KBİBB	: Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası
m.	: madde
MİHDER	: LEGAL Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukuku Dergisi
RG	: Resmî Gazete
s.	: sayfa
Sa.	: Sayı
s.K.	: sayılı Kanun
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu
TST	: Tapu Sicili Tüzüğü
UYAP	: Adalet Bakanlığı Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi
vd.	: ve devamı
Vol.	: Volume (Cilt)
YD	: Yargıtay Dergisi
ZPO	: Zivilprozessordnung (Alman Medenî Usul Kanunu)

KAYNAKÇA⁵¹

- Akipek**, Jale G.: Türk Eşya Hukuku, I. Kitap: Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 1972.
- Alangoya**, Yavuz/**Yıldırım**, M. Kâmil/**Deren-Yıldırım**, Nevhis: Medenî Usul Hukuku Esasları, İstanbul 2009.
- Ansay**, Sabri Şakir: Hukuk Yargılama Usulleri, Ankara 1960.
- Arslan**, Ramazan/**Yılmaz**, Ejder/**Taşpınar Ayvaz**, Sema: Medenî Usul Hukuku, Ankara 2016.
- Badur**, Emel/**Turan Başara**, Gamze: Terörle Mücadele Kanunu'nda Düzenlenen Yeni Bir Tasarruf Yetkisi Kısıtlaması Şerhi (TBBD 2017/128, s. 273-306).
- Berki**, Şakir: Hukuk Muhakemeleri Usulü, Ankara 1959.
- Bilge**, Necip/**Önen**, Ergun: Medenî Yargılama Hukuku, Ankara 1978.
- Çon**, Ömer: 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na Göre Hakimın Davaya Bakmaktan Yasaklılığı ve Reddi, Ankara 2013.
- Doğan**, Murat: Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlamasının Şerhi, Ankara 2004.
- Dural**, Mustafa/**Öğüz**, Tufan: Türk Özel Hukuku C. II Kişiler Hukuku, İstanbul 2011.
- Erişir**, Evrim: Geçici Hukukî Korumanın Temelleri ve İhtiyatî Tedbir Türleri, Ankara 2013.
- Esener**, Turhan/**Güven**, Kudret: Eşya Hukuku, Ankara 2012.
- Gümüş**, Mustafa Alper: Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, İstanbul 2007.
- Gürsoy**, Kemal Tahir: Türk Eşya Hukukunda Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 1970.
- Gürsoy**, Kemal Tahir/**Eren**, Fikret/**Cansel**, Erol: Türk Eşya Hukuku, Ankara 1984.
- Kuru**, Baki: Hukuk Muhakemeleri Usulü, C. 1, 2, 3, 4, 5, 6, İstanbul 2001.
- Kuru**, Baki: İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı, Ankara 2013 (**Kuru**- El Kitabı)
- Kuru**, Baki: İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku, Ankara 2016 (**Kuru**- Medenî Usul Hukuku).
- Oğuzman**, M. Kemal/**Barlas**, Nami: Medeni Hukuk, Giriş-Kaynaklar-Temel Kavramlar, İstanbul 2013.
- Oğuzman**, M. Kemal/**Seliçi**, Özer/**Oktay-Özdemir**, Saibe: Eşya Hukuku, İstanbul 2012.
- Özbek**, Mustafa S.: Avrupa Birliği ve Türk Hukukunda İlämlî İcranın Etkinliği, Ankara 2016.

⁵¹ Dipnotlardaki atıflar, yazarların soyadına göre alfabetik sırayla yapılmıştır. Bibliyografyada kısaltılmış şekilleri ayrıca gösterilmeyen eserler, metinde, yazarların soyadı ile belirtilmiştir. Aynı yazarın birden fazla eserine yollama yapılmışsa, kullanılan kısaltmalar, parantez içinde ayrıca gösterilmiştir. Metinde, ilgili olduğu konu hakkında okuyucuya kaynak göstermek amacıyla atf yapılan eserler ile kendisine tek atf yapılan eserler bibliyografyaya alınmamıştır.

- Pekcanitez, Hakan/Atalay, Oğuz/Özekes, Muhammet:** Medenî Usûl Hukuku, Ankara 2013.
- Pekcanitez, Hakan/Atalay, Oğuz/Sungurtekin Özkan, Meral/Özekes, Muhammet:** İcra ve İflâs Hukuku, Ankara 2013.
- Postacioğlu, İlhan E./Altay, Sümer:** İcra Hukuku Esasları, İstanbul 2010.
- Sirmen, A. Lale:** Eşya Hukuku, Ankara, 2013.
- Sungurbey, İsmet:** Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul 1963.
- Sungurtekin Özkan, Meral:** Türk Medeni Yargılama Hukuku, İzmir 2013.
- Tekinay, Selahattin Sülhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla:** Eşya Hukuku, C. I, Zilyetlik-Tapu Sicili- Mülkiyet, İstanbul 1989.
- Tekinay, Selahattin Sülhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 1993.
- Uyar, Talih/Uyar, Alper/Uyar, Cüneyt:** İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, C. 1, 2, 3, Ankara 2014 (Uyar/Uyar/Uyar-Şerh).
- Uyar, Talih/Uyar, Alper/Uyar, Cüneyt:** İcra Hukukunda Haciz, Ankara 2016.
- Ünal, Mehmet/Başpınar, Veysel:** Şekî Eşya Hukuku, Ankara 2016.
- Üstündağ, Saim:** İhtiyatî Tedbirler, Geçici Hukukî Himaye (Koruma) Önlemleri, İstanbul 1981 (Üstündağ-İhtiyatî Tedbirler).
- Üstündağ, Saim:** Medenî Yargılama Hukuku, C. 1-2, İstanbul 2000 (Üstündağ-Medenî Yargılama Hukuku).
- Üstündağ, Saim:** İcra Hukukunun Esasları, İstanbul 2004 (Üstündağ-İcra).
- von Tuhr, Andreas:** Borçlar Hukukunun Umumi Kısım, C. 1, 2 (Çev. Cevat Edege), Ankara 1983.
- Yılmaz, Ejder:** Geçici Hukukî Himaye Tedbirleri, C. 1, 2, Ankara 2001.
- Yılmaz, Ejder:** Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Ankara 2013.