

TAPU İPTAL VE TESCİL DAVALARI

TARİH : 10/08/2022
YAZAR : Av. Hanefi CİN

Bir taşınmazın mülkiyeti nasıl kazanılır ya da kaybedilir? Tapu iptali ne demektir? Tescili ne anlama gelir? Yolsuz tescil neye denir ve bu durumda ne yapılması gerekir? Taraflar arasında taşınmaz devriyle alakalı uyuşmazlık hasıl olursa hangi yola başvurulmalıdır? Bu anlamda Tapu İptal ve Tescil davası nedir? Hangi süreçleri barındırır? Mahkemece hangi kararlar verilir? Tapu iptal davası nasıl ilerler?

Taşınmazların üzerindeki mülkiyet iddiaları günümüzde hukuken büyük bir önem taşımaktadır. Çünkü buna bağlı olarak birtakım davaların açılması, hak ve alacak talepleri, hukuki sorumluluk vs. birçok durum söz konusu olmaktadır. Bu yazımızda mevzuatımızda yer alan hükümlerden hareketle yukarıda belirttiğimiz sorulara yanıt arayacağız.

Devlet, Anayasa ile koruma altına almış olduğu konut ve mülkiyet hakkını sağlama alma ve herkesçe bilinir olması adına aleniyet kazandırmak için her mülki idari birimde Tapu Müdürlüğü (İl) veya şefliği (ilçe) kurmuş, bu birimlerde buldukları yerin tapu kayıtlarının tutulmasına yarar tapu sicillerini oluşturmuştur. Taşınmaz mal varlıklarının (Arsa, arazi, tarla, bağ, bahçe, ev, dükkân) bu kayda işlenmesine tescil denirken bu tescil ve tescile dayanak evraklara ise bütün halinde tapu kütüğü adı verilmektedir.

Bir taşınmazın mülkiyetinin olağan şekilde kazanılabilmesi için taşınmazın tapuda tescil işlemlerinin yapılması ve devir işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir. Bunun yolu ise örneğin bir satış sözleşmesinde satıcı ve alıcının beraber tapu müdürlüğüne giderek memur önünde resmi senet düzenlenmesinden geçer. Tapuda gerçekleştirilecek tescil için geçerli bir hukuki sebep (mesela satış sözleşmesi) ve taşınmaz malikin (saticının) tescil talebinin bulunması gerekmektedir. Hukuki sebep olarak taşınmazın satışı, bağışlanması, kat karşılığı veya ölünceye kadar bakma/irat gibi sebepler ile sık karşılaşmaktayız. Fakat taşınmaz mülkiyetinin kazanımında kural her ne kadar bu şekilde işlemin taraflarınca iradi olarak kazanım olsa da tarafların arasında geçerli bir hukuki sebep olmasına rağmen malik tarafından devir işleminin yapılmasına yanaşmaması halinde mahkemenin vereceği kararla Tapu Müdürü taşınmazın devrini gerçekleştirmektedir. Bundan başka miras, cebri icra, işgal ve kamulaştırma hallerinde de taşınmazın başka biri adına tescili tarafların iradesi doğrultusunda değil başka makamların talimatıyla cereyan etmektedir.

Tapu İptal ve Tescil Davaları

Tapu İptali ve tescili davasını temelinde kısaca ilgili tapu kayıtlarının gerçeği yansıtmadığı durumlarda açılan ve tapudaki kayıtların gerçek hak sahibi lehine düzeltilmesini sağlayan bir dava türü olarak tanımlayabiliriz. Bu şekilde tapudaki tescil hükmü mahkeme kararı ile değiştirilmekte ve taşınmazın mülkiyeti de mahkeme kararı ile kazanılmaktadır. Taraflar arasında taşınmazın devrini gerektiren hukuki sebep bulunmasına rağmen bu sebebe uygun olarak tescilin gerçekleştirilmemiş olması durumunda hukuken “Yolsuz Tescil” ile karşı karşıya gelinir. Tapudaki şekli hak sahipliği ile gerçek anlamda hak sahipliğinin uyumsuzluğu demek olan yolsuz tescilin düzeltilebilmesi için, tapu iptal ve tescil davası açılmalı; tescilin hukuki sebebe uygun olarak düzeltilmesine yönelik mahkeme kararı alınmalıdır.

Taşınmazların devri için çok farklı ve çeşitli hukuki sebep bulunmakta olup sayıları 100'ün üzerindedir. Örnek olarak; muris muvazaası hukuksal nedenine dayalı, ehliyetsizlik ve iradeyi sakatlayan hallere dayalı, aile konutu niteliğine dayalı, sahte belgeye dayalı, vekâlet görevinin kötüye kullanılmasına dayalı, önalım hakkına dayalı, inançlı işlem nedenine dayalı, harici satım sözleşmesine dayalı, mer'a iddiasına dayalı, kamulaştırılan taşınmazın geri alınması nedenine dayalı, ölünceye kadar bakma sözleşmesine dayalı, sahtecilik nedenine dayalı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı, zilyetliğe ve zamanaşımına dayalı tapu iptal ve tescil davaları olarak örnek verebiliriz. En nihayetinde ortada salt bir yolsuz tescil halinin ve bu nedenle davacının taşınmazın mülkiyetinin devrini talep hakkının bulunması yeterlidir.

(5N 1 K) “Tapu İptal ve Tescil Davaları” Kim Tarafından ve Kime karşı, Nerede, Ne Zaman, Nasıl açılır?

Tapudaki kayıtlar alenidir. İlgili herkes inceleyebilmektedir. Bir tapu kaydı usule ve kanuna aykırı olarak oluşmuş ise, o kaydın iptalinde kendisinin bir menfaati olan herkes tapu iptal davası açabilecektir. Davacı taraf, hukuken tapunun kendi adına devrini talep etme ve bu davayı açmada menfaati bulunan kişiyi ifade etmektedir. Buna göre tapu iptal ve tescil davalarında davacı, hukuki sebep satış sözleşmesi ise alıcı, bağış sözleşmesi ise lehine bağışlama yapılan kişi olacaktır. Davalı ise tapu kütüğünde yolsuz olarak malik gözüken kişidir. Dolayısıyla bir kişiye karşı tapu iptal ve tescil davası açılabilmesi için o kişinin tapuda kayden malik görünmesi zorunludur. Hukuki sebep (mesela satış sözleşmesi) gereği hak sahibi kim ise onun davacı veya davalı olması gerekse de bu kişinin reşit olmaması halinde velisi, kısıtlı olması halinde vasisi davayı açabilecektir. Ayrıca vasi vesayet makamı olan Sulh Hukuk Mahkemesinden husumet için izin almak suretiyle bu davayı açabilir.

Yolsuz tescilin düzeltilmesine yönelik taşınmazın aynına (mülkiyet, ipotek, geçit hakkı gibi) dayanan talepler için zamanaşımı veya hak düşürücü öngörülmemiştir. Fakat tapu iptal ve tescil davası yolsuz tescile değil de herhangi bir borçlandırıcı işleme dayanıyorsa bu durumda sözleşmeden kaynaklı on yıllık zamanaşımı süresi geçerli olacaktır.

Yolsuz tescilin düzeltilmesine yönelik tapu iptal ve tescil davalarında görevli mahkeme Asliye Hukuk Mahkemesidir. Taşınmaz hangi mülki idare sınırları içerisinde bulunuyorsa dava da o yerdeki Asliye Hukuk Mahkemesinde açılmalıdır. İstisnaları da yine yetkili makamlarca belirlenmektedir. Örneğin Bozüyük ilçesinin sınırları dahilindeki Yeni mahallede bulunan bir taşınmazla ilgili tapu iptal ve tescil davası ancak ve ancak Bozüyük Asliye Hukuk Mahkemesinde açılır, Eskişehir’de veya Bozüyük’ün bağlı bulunduğu il olan Bilecik’te açılmaz. Bununla beraber nüfusu küçük olduğundan adliyesi kapatılan Pazaryeri ilçesinde bulunan bir taşınmaz için açılacak tapu iptal davası yine ancak ve ancak Bozüyük mahkemelerinde görülür. Bu bakanlıkça alınan istisnai bir karar olup bununla aynı paralelde Eskişehir’in İnönü ilçesi gösterilebilir. İnönü idari anlamda Eskişehir’e bağlı olmasına rağmen Bozüyük’e çok yakın bir konumda (8 km) olduğundan adli yönden Bozüyük’e bağlanmış olup İnönü’de bulunan bir taşınmaza dair tapu iptal ve tescil davası da Eskişehir’de değil Bozüyük mahkemelerinde açılacaktır.

Tapu iptal ve tescil davası diğer davalar gibi mahkemeye bir dilekçe verilmek suretiyle açılır. Mahkemece dava sürerken taşınmazın başkalarına devrini engellemek adına davacı tarafça ileri sürülen ihtiyati tedbir talebi öncelikle değerlendirilerek tedbir kararı verilebilir. Ardından mahkemece diğer ilk ara kararlar alınarak dava dilekçesi davalı tarafa tebliğ edilir. Davalı davaya cevap verirse bundan sonra hem davacı hem de davalı iddia ve savunmalarının temelini

oluşturan olayları anlatan 2. dilekçelerini verebilirler. Ayrıca mahkeme taşınmazın geçirmiş olduğu tüm işlemleri gösterir takyidatlı tapu kaydını getirtirerek diğer delillerle beraber değerlendirmeye tabi tutar. Tarafların gösterdiği deliller toplanır. Duruşma günü tayin edilir. Eğer gerek görülürse taşınmazın başında keşif yapılarak mahkeme heyeti ve bilirkişilerle yerinde incelemeler yapılır. Alanında uzman bilirkişilerden bilimsel rapor alınır. Tüm deliller toplandıktan ve taraflarca talep edilmişse taraf tanıkları dinlendikten sonra mahkemece uyuşmazlığı çözen nihai bir karar verilir.

Yukarıda özetle anlattığımız hususlardan da anlaşılacağı üzere; taşınmaz devrinde hukuki sebeplerin çokluğu, çeşitliliği, uyuşmazlığın tespiti ve çözüm usulünün belirlenmesi, tapu iptal ve tescil davalarının fazlaca teknik ve usulü işlemlerden oluşması, uzun dava süreçlerini barındırması, neticesi itibariyle de malvarlığında önemli değişiklikler meydana getirmesi, hak kayıplarına yol açmasının mümkün olması gibi nedenlerle süreç yönetimi yüksek önem ve hassasiyet gerektirmektedir.

Burada siz değerli okuyucularımızı tapu iptal ve tescil davaları ile ilgili aydınlatmak ve yüzeysel olarak bilgi edindirmek adına kaleme aldığımız bu yazı, amacı dışında bir kullanıma esas alınmamalı, bu tarz bir davanın açılmasında referans kabul edilerek kişi kendi başına tapu iptal ve tescil davası açmamalıdır. Hak kaybına uğramamanız açısından, iş işten geçtikten sonra değil henüz işin başında iken bir avukat yardımından faydalanmanız gerektiğini belirterek nasıl bir doktora gitmeden kendimizi tedavi etmeye çalışmıyorsak işin uzmanından yardım almadan da dava açmamanız gerektiğini önemle belirtiriz.

Geçmişte olduğu kadar bugün de siz kıymetli okuyucularımızın özellikle her türlü taşınmaz uyuşmazlıkları, tapu iptal ve tescil davaları, tapudaki aynı haklarınız ile ilgili tüm süreçlerinizin yakından takipçisi olmak adına buradayız. Randevu talepleriniz için (0228) 314 00 99 numaralı telefonu arayarak en yakın tarihe randevu alabilir, dilerseniz sitemizde yer alan “Randevu Al” butonu üzerinden (<https://www.kahveci-hukuk.com/randevu-al.html>) dilediğiniz tarih ve saat için randevu oluşturabilirsiniz.