TAŞINMAZIN OLAGANÜSTÜ ZAMANAŞIMI İLE KAZANILMASI

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’na göre taşınmaz mülkiyetinin zamanaşımı ile kazanılması iki yolla mümkündür; bunların ilki olağan kazandırıcı zamanaşımı (Madde 712), ikincisi olağanüstü kazandırıcı zamanaşımıdır (Madde 713). Daha önce yazımızda taşınmaz mülkiyetinin olağan zamanaşımı yoluyla kazanılmasını incelemiştik, bu yazımızda taşınmaz mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmasını inceleyeceğiz.

Taşınmaz mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı ile kazanılması ile ilgili hükümler, 4271 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 713. maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddeye göre: “Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir. Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce (…) hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir. Tescil davası, Hazineye ve ilgili kamu tüzel kişilerine veya varsa tapuda malik gözüken kişinin mirasçılarına karşı açılır. Davanın konusu, mahkemece gazeteyle bir defa ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla en az üç defa ilan olunur. Son ilandan başlayarak üç ay içinde yukarıdaki koşulların gerçekleşmediğini ileri sürerek itiraz eden bulunmaz ya da itiraz yerinde görülmez ve davacının iddiası ispatlanmış olursa, hâkim tescile karar verir. Mülkiyet, birinci fıkrada öngörülen koşulların gerçekleştiği anda kazanılmış olur. Davalılar ve itiraz edenler, aynı davada kendi adlarına tescile karar verilmesini isteyebilirler. Kararda, tescili istenilen taşınmazın niteliği, yeri, sınırları ve yüzölçümü belirtilir ve karara, uzmanlarca düzenlenen teknik bilgileri içeren krokisi de eklenir. Özel kanun hükümleri saklıdır.”

Bu madde incelendiğinde taşınmaz mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı ile kazanılması şartlarını taşınmaza, zilyetliğe, itiraz süresine ilişkin olmak üzere üç ana grupta toplamak mümkündür.

**- Olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı vasıtasıyla mülkiyet kazanımı için taşınmaza ilişkin şartlar:**

Mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı ile kazanımına konu taşınmazın kaydının tapu kütüğüne yapılmış olmaması veya tapu kütüğüne bakıldığında malikin kim olduğunun anlaşılmaması veya malik kişinin yirmi sene evvel ölmüş olması ya da hakkında gaiplik kararı olan bir kimse adına kayıtlı olması gerekmektedir.

Taşınmazın tapu kütüğüne kaydı varsa ve malik açık bir şekilde belli ise olağanüstü kazandırıcı zamanaşımıyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması şartları gerçekleşmiş olmamaktadır.  Aynı zamanda taşınmazın mülkiyetinin olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi için taşınmazın özel mülkiyete konu bir taşınmaz olması gerekir, kamuya ait bir taşınmaz için olağanüstü zamanaşımı ile kazanım söz konusu olmamaktadır.

**- Zilyetliğe ilişkin şartlar:**

Taşınmaz mülkiyetinin olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi için malik sıfatına sahip olarak davasız ve aralıksız yirmi sene boyunca taşınmaza zilyet olunması gerekir.

Genel olarak bir eşyanın üzerindeki fiili hâkimiyet durumuna zilyetlik adı verilir. Eşya üzerinde zilyetlikten bahsedilebilmesi için fiili hâkimiyet unsuruna ek olarak zilyetlik iradesi de olmalıdır.

**- İtiraz süresi içerisinde itiraz yapılmaması:**

Taşınmaz mülkiyetinin olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazandığını iddia eden kişi mülkiyetin kendi adına tescili için tescil davası açmalıdır. Dava, hazineye, ilgili kamu tüzel kişilerine, tapuda malik olarak geçen kişinin mirasçılarına karşı açılmalıdır. Bu açılan davanın konusu ile ilgili ilan yapılmaktadır. Davanın konusu, mahkemece gazeteyle bir defa ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla en az üç defa ilan olunur. Son ilandan başlayarak üç ay içinde yukarıdaki koşulların gerçekleşmediğini ileri sürerek itiraz eden bulunmaz ya da itiraz yerinde görülmez ve davacının iddiası ispatlanmış olursa, hâkim tescile karar verir. Mülkiyet, birinci fıkrada öngörülen koşulların gerçekleştiği anda kazanılmış olur. Davalılar ve itiraz edenler, aynı davada kendi adlarına tescile karar verilmesini isteyebilirler. Kararda, tescili istenilen taşınmazın niteliği, yeri, sınırları ve yüzölçümü belirtilir ve karara, uzmanlarca düzenlenen teknik bilgileri içeren krokisi de eklenir.

Taşınmaz mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı ile kazanılması ile yukarıda üç ana başlık altında incelenen şartların yerine getirilmesi hâlinde mümkün olabilmektedir. Bu şartlardan herhangi birinin sağlanamaması hâlinde taşınmaz mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı ile kazanılması söz konusu olamayacaktır.

**Av. Özlem Kayhan**