

T.C.
MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI

HARİTA – TAPU- KADASTRO

TAŞINMAZ MÜLKİYETİ
380H00017

Ankara, 2011

- Bu modül, mesleki ve teknik eğitim okul/kurumlarında uygulanan Çerçeve Öğretim Programlarında yer alan yeterlikleri kazandırmaya yönelik olarak öğrencilere rehberlik etmek amacıyla hazırlanmış bireysel öğrenme materyalidir.
- Millî Eğitim Bakanlığınca ücretsiz olarak verilmiştir.
- PARA İLE SATILMAZ.

İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR	iii
GİRİŞ	1
ÖĞRENME FAALİYETİ-1	3
1. GAYRİMENKUL (TAŞINMAZ) MÜLKİYETİ	3
1.1. Arazi.....	3
1.2. Bağımsız ve Sürekli Haklar	3
1.3. Kat Mülkiyetine Kayıtlı Bağımsız Bölümler	3
1.4. Gayrimenkul Mülkiyetinin Kazanılması (İktisabı)	4
1.4.1. Aslen Kazanma.....	4
1.4.2. Devren Kazanma	4
1.5. Gayrimenkul Mülkiyetinin Zaman Aşımıyla Kazanımı.....	9
1.5.1. Olağan Zaman Aşımıyla Kazanımı.....	9
1.5.2. Olağanüstü Zaman Aşımıyla Kazanımı	9
1.6. Gayrimenkul Mülkiyetinin Kapsamı.....	9
1.6.1. Gayrimenkul Mülkiyetinin Yatay Kapsamı.....	10
1.6.2. Gayrimenkul Mülkiyetinin Dikey Kapsamı	10
1.6.3. Gayrimenkul Mülkiyetinin Maddi Kapsamı.....	11
1.7. Gayrimenkul Mülkiyetinin Kısıtlamaları.....	14
1.7.1. Malikin Hukuki Muamelelerinden Doğan Kısıtlamalar	14
1.7.2. Kanuni Kısıtlamalar.....	16
1.8. Gayrimenkul Malikin Sorumluluğu	18
UYGULAMA FAALİYETİ	19
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	21
ÖĞRENME FAALİYETİ-2	23
2. KAT MÜLKİYETİ.....	23
2.1. Kat Mülkiyetinin Tanımı ve Kapsamı.....	23
2.2. Kat Mülkiyetinin Kurulması	25
2.2.1. Kat Mülkiyetinin Hukuki İşleme Kurulması	25
2.2.2. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararıyla Kurulması.....	25
2.2.3. Kat İrtifakına Dayanılarak Kat Mülkiyetinin Kurulması.....	25
2.3. Kat İrtifakı.....	26
2.4. Kat Maliklerinin Hak ve Borçları	27
2.4.1. Kat Maliklerinin Hakları.....	27
2.4.2. Kat Maliklerinin Borçları	27
2.5. Ana Taşınmazın Yönetimi	27
2.6. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi.....	32
2.7. Devre Mülk Hakkı	32
2.7.1. Devre Mülk Hakkının Sona Ermesi.....	33
UYGULAMA FAALİYETİ	34
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	36
ÖĞRENME FAALİYETİ-3	37
3. MENKUL (TAŞINIR) MÜLKİYETİ	37
3.1. Menkul Mülkiyetinin Konusu.....	37
3.2. Menkul Mülkiyetinin Kazanılması	38

3.2.1. Menkul Mülkiyetinin Devren Kazanılması	38
3.2.2. Mülkiyeti Muhafaza Sözleşmesi ve Menkul Mülkiyetinin İntikali	39
3.2.3. Menkul Mülkiyetinin Aslen Kazanılması.....	40
3.3. Menkul Mülkiyetinin Kaybedilmesi	42
UYGULAMA FAALİYETİ	43
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	45
ÖĞRENME FAALİYETİ-4	46
4. SINIRLI AYNİ HAKLAR	46
4.1. Sınırlı Ayni Hakların Tanımı ve Türleri	46
4.2. Sınırlı Ayni Hakların Özellikleri.....	47
4.3. İrtifak Hakları.....	48
4.3.1. İrtifak Hakkının Tanımı	48
4.3.2. İrtifak Hakkının Türleri	48
4.3.3. Eşyaya Bağlı İrtifak Hakları	49
4.3.4. Şahsi İrtifak Hakları.....	51
4.4. Gayrimenkul Mükellefiyeti (Taşınmaz Yükü).....	55
4.4.1. Gayrimenkul Mükellefiyeti Kavramı ve Hukuki Niteliği.....	55
4.4.2. Gayrimenkul Mükellefiyetinin Türleri	56
4.4.3. Gayrimenkul Mükellefiyetinin Kurulması.....	56
4.4.4. Gayrimenkul Mükellefiyetinin Sona Ermesi	57
4.5. Rehin Hakkı	58
4.5.1.Rehin Hakkının Tanımı Türleri ve Özellikleri.....	58
4.5.2. Taşınmaz Rehini	59
4.5.3.Taşınmaz Rehininin Temel İlkeleri	60
4.5.4. Taşınmaz Rehininin Çeşitleri	64
4.5.5. Medeni Kanun'daki Taşınır Rehini ve Tipleri.....	70
UYGULAMA FAALİYETİ	78
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	80
MODÜL DEĞERLENDİRME	82
CEVAP ANAHTARLARI.....	83
KAYNAKÇA	85

AÇIKLAMALAR

KOD	380H00017
ALAN	Harita Tapu Kadastro
DAL/MESLEK	Alan Ortak
MODÜLÜN ADI	Taşınmaz Mülkiyeti
MODÜLÜN TANIMI	Medeni Kanun'a uygun olarak taşınmaz mülkiyetine konu olan davranışları kazandıracak öğrenme materyaldir.
SÜRE	40/24
ÖN KOŞUL	
YETERLİK	Taşınmaz mülkiyetini eşya hukukuna göre yorumlamak
MODÜLÜN AMACI	Genel Amaç Medeni Kanun'a uygun olarak taşınır ve taşınmazlarla ilgili mülkiyet işlemleri yapabileceksiniz. Amaçlar <ol style="list-style-type: none">1. Medeni Kanun'a uygun olarak taşınmaz mülkiyetiyle ilgili hukuki işlemler yapabileceksiniz.2. Medeni Kanun'a uygun olarak mevcut irtifak haklarına göre kat mülkiyeti kurabileceksiniz.3. Medeni Kanun'a uygun olarak taşınır mülkiyetiyle ilgili hukuki işlemler yapabileceksiniz.4. Medeni Kanun'a uygun olarak sınırlı ayni haklar kurabileceksiniz.
EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI	Ortam: Sınıf ortamı, kütüphane, bilgi teknolojileri ortamı Donanım: Medeni Kanun, taşınmaz mülkiyeti ile ilgili düzenlenmiş CD'ler, internet, broşür, gazete, dergi, resimler, kitaplar, yansıtıcı (projeksiyon), örnek olay incelemeleri
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	Modül içinde yer alan her öğrenme faaliyetinden sonra verilen ölçme araçları ile kendinizi değerlendireceksiniz. Öğretmen modül sonunda ölçme aracı (çoktan seçmeli test, doğru-yanlış testi, boşluk doldurma, eşleştirme vb.) kullanarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek sizi değerlendirecektir.

GİRİŞ

Sevgili Öğrenci,

Eşya Hukuku'na ait olan aynı haklar modülünü başardınız. O modülde aynı hak, zilyetlik ve mülkiyet hakkını öğrenmiştiniz. Şimdi ise bu modülde eşya hukukunun vazgeçilmez unsurlarından olan taşınmazlara ve taşınırlara ilişkin birtakım mülkiyet ve hak kavramları üzerinde yoğunlaşacağız. Biliyoruz ki insanlık var olduğu sürece mülkiyet kavramı da olacaktır.

Taşınır ve taşınmazlar yaşamımızın bir parçası hâline gelmiştir. İleride bir arsanız bir villanız ya da bir arabanız olacaktır. Bunların üzerinde söz sahibi olabilmek için haklarınızı bilmeniz ve yapılması gerekenleri yerine getirebilmeniz için bu modüldeki konuları dikkatle takip edeceğinizi umuyorum.

Örneğin, devren ya da aslen kazanmış olduğunuz bir taşınmaz üzerindeki kısıtlamaları veya sınırlı aynı hakları bilmeniz, taşınmazı değerlendirirken size menfaat sağlayacaktır.

Bu modülde, kat mülkiyetinin kat irtifakından nasıl doğduğu, taşınır mülkiyetinin kazanımı ve kaybedilmesi, devre mülk ve taşınmaz mülkiyetiyle ilgili geniş bilgiler bulacaksınız. Modülde konularla ilgili örnekler de mevcuttur. Sıkılmadan ve yorulmadan modülü başarıyla bitireceğinize inanıyor, sizlere başarılar diliyorum.



ÖĞRENME FAALİYETİ-1

AMAÇ

Medeni Kanun'a uygun olarak taşınmaz mülkiyetiyle ilgili hukuki işlemler yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Çevrenizdeki hukuk bürolarından ya da Tapu Sicil Müdürlüğünden taşınmaz mülkiyetinin kazanımı, kapsamı, sınırlamaları ve malikin sorumluluklarıyla ilgili bilgiler araştırınız. Öğrendiklerinizi sınıfınızdaki arkadaşlarınızla paylaşınız.

1. GAYRİMENKUL (TAŞINMAZ) MÜLKİYETİ

Medeni Kanun'a göre taşınmaz mülkiyetinin konusunu;

- Arazi,
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturmaktadır.

1.1. Arazi

Sınırları ayırt edici araçlarla belirlenmiş toprak parçasıdır. Tamamının ya da büyük bir kısmının içinde bulunduğu mahalle ya da köyün kütüğüne yazılır.

1.2. Bağımsız ve Sürekli Haklar

Başkasına devri ve mirasçılara intikali yasak veya izne tabi olmayan, 30 yıldan daha fazla süre için kurulmuş ve tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya bir gayrimenkul gibi tescil edilmiş üst hakkı, kaynak hakkı ve diğer irtifak haklarıdır.

1.3. Kat Mülkiyetine Kayıtlı Bağımsız Bölümler

Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli yerlerdir ve o taşınmazın maliki ya da ortak malikleri tarafından kurulan bağımsız mülkiyete konu oluşturur.

Medeni Kanun'a göre madenler, taşınmaz mülkiyetinin konusu içinde sayılmamaktadır. Çünkü arazi sahibi onun altındaki ve üstündeki şeyleri kanun çerçevesinde kendi iyeliğinde bulundurur.

1.4. Gayrimenkul Mülkiyetinin Kazanılması (İktisabı)

Taşınmaz (gayrimenkul) mülkiyeti “**tescil**” ile taşınır (menkul) mülkiyeti ise “**teslim**” ile kazanılır. Bu kuralın istisnaları olan tescilden önce kazanma hâlleri de vardır ama bu durumlarda malik tasarruf işlerinde bulunabilmek için tescili beklemek zorundadır. Tescil, malikin mülkiyet hakkının tapu kütüğüne kaydedilmesidir. Taşınmaz mülkiyeti, aslen ve devren olmak üzere iki yolla kazanılır.

1.4.1. Aslen Kazanma

Eğer mülkiyet bir başkasının mülkiyetine dayanmaksızın başkasının mülkiyetinden bağımsız olarak kazanılıyorsa bu kazanma aslen kazanmadır.

Aslen kazanmada bazen eşya hiç kimsenin mülkiyetinde değildir. Örneğin, taşınmaz bir malın işgal, taşınır bir malın ise ihraz yoluyla kazanılması bazen aslen kazanmanın gerçekleşmesiyle beraber önceki malikin mal üzerindeki mülkiyet hakkı sona erer ve yeni malik ondan bağımsız olarak mülkiyet hakkı kazanır. İşgal ve olağanüstü zaman aşımı yollarıyla yapılan edinimler buna en güzel örnektir.

1.4.2. Devren Kazanma

Eğer mülkiyet bir kişiden bir başkasına geçiyor ise bu kazanım, devren kazanmadır. Devren kazanmada mülkiyet hakkı önceki malikin mülkiyet hakkına dayanmaktadır. Örneğin; miras, bağış, ölünceye kadar bakma, olağan zaman aşımı ve taşınmazın devri gayesini güden akitler devren kazanımlardır.

1.4.2.1. Tescille Kazanma

Taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı ister aslen isterse devren kazanılsın mülkiyet ya tescille ya da tescilden önce kazanılır. Örneğin, miras yoluyla kazanmada mülkiyet devren kazanılır ancak bu tescilsiz bir kazanmadır.

Medeni Kanun'a göre taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile Kanun'da öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır. Tescil, genel kazanma yolu olup esasen taşınmaz mülkiyetin kurucu unsurudur.

➤ Tescille kazanmada iktisap sebebi

İktisap sebebi olarak da bilinen bu sebep, tescilin yolsuz tescil sayılmaması için haklı bir sebep olmalıdır. Kazanma sebebi genellikle mülkiyeti nakil borcu doğuran bir hukuki işlemdir. Çoğu zaman bir satım, bağışlama vaadi, trampa, ölünceye kadar bakma sözleşmesi

ve hatta bir vekâlet sözleşmesi dahi olabilir. Kullanıldığında taraflar arasında mülkiyeti devir borcu doğuran, alım, ön alım, geri alım gibi yenilik doğurucu bir hakkın kullanılması da kazanma sebebi teşkil edebilir.

Kazandırma sebebi bir sözleşme ise tapu sicil müdürü bu işlemin geçerli olup olmadığını anlayabilmek için sözleşmenin şekil şartına uygun olarak yapılıp yapılmadığına bakar. Eğer sözleşme şekle uygun olarak yapılmışsa kazandırma sebebi belgelenmiş sayılır.

➤ **Mülkiyeti nakil borcu doğuran akitlerde şekil**

Mülkiyeti nakil borcu doğuran akitler resmî şekle tabidir. Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır. Bu akit bir bağışlama vaadi de olsa resmî şekil aranır. Bunun sebebi hem tarafları yeterince düşünmeye sevk etmek, hem de hukuki güveni ve toplum yararını korumaktır.

Mal rejimleri kural olarak mülkiyeti nakil borcu doğurmaz. Mülkiyet değişikliği meydana getirmez. Ancak istisnai olarak mal ortaklığı rejiminde eşlerin ortaklığa giren mallar üzerinde el birliği mülkiyeti doğar ve mülkiyet değişikliği meydana gelir.

➤ **Resmî şeklin kapsamı**

Resmî şekilden maksat, mülkiyeti nakil sonucunu doğuran hukuki işlemlerin oluşması için gerekli irade beyanlarının yetkili bir memur tarafından önceden belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde tespit edilmesidir. Gerekli hukuki muamele bu memur tarafından yapılır. Yapılan işlemde sadece imzaların tasdiki yeterli değildir Taşınmaz alımına ilişkin resmî senetlerin tapu sicil memurları tarafından yapılması gerekir.

Resmî şekilde bulunması gereken esas unsurlar ikiye ayrılır:

- Objektif hususlar (satış bedeli, taşınmazın özellikleri)
- Subjektif hususlar

Resmî şekil, sözleşmenin bütün objektif ve subjektif unsurlarını kapsmalıdır. Dolayısıyla taşınmazın mülkiyetinin devri karşılığında ödenecek satış bedelinin de resmî senette yer alması gerekmektedir. Örneğin, satış bedeli resmî senette olduğundan daha az ya da daha fazla gösterilmiş ise şekil eksikliği sebebiyle bedel anlaşması geçersiz sayılır. Bedel anlaşması geçersiz olduğundan sözleşmenin bütünü de geçersiz olur.

➤ **Resmî şekle uymamanın sonuçları**

Tescil resmî şekle uyulmadan yapılmışsa “yolsuz tescil”dir. Malik her zaman yolsuz tescilin düzeltilmesini talep edebilir. Ancak bunun üç istisnası vardır:

- Taşınmazı yolsuz tescil ile kazanan üçüncü şahıs, iyi niyetli ise onun iyi niyeti korunur.
- Şekil noksanı sebebiyle işlemin geçersizliğinin ileri sürülmesi dürüstlük kuralına aykırı ise sözleşmenin geçersizliği iddiası dikkate alınmaz.

- Yolsuz tescil ile mülkiyeti, kazandırıcı zaman aşımı ile kazanılmışsa bu yolsuz tescilin düzeltilmesi talep edilemez.

Resmî şekil yok, yolsuz tescil de yok ama taşınmazın zilyetliği devredilmiş ise buna haricen satış denir. Akit hükümsüzdür. Ancak, Yargıtay içtihatlarına göre zilyet ödediği bedeli almadıkça taşınmazın zilyetliğini iade etmeyebilir.

Resmî şekli olmayan ve zilyetlik nakledilmemiş olan A, taşınmazını anlaşılan bedel üzerinden B'ye satmaya karar vermiş ise bu durumda B, aldığı parayı sebepsiz zenginleşme davası açarak geri isteyebilir.

Tarafların, aralarında yaptıkları taşınmaz satışının hiç hüküm doğurmaması, görünürdeki akitten başka şartlarla hüküm doğurmasını gizlice kastetmeleri hâlinde yapılan satışlara muvazaalı satış denir. Bunlardan birinciye **basit muvazaa**, ikincisine de **mevsuf muvazaa** denir.

➤ **Gayrimenkul mülkiyetinin naklinde inançlı muameleler (inançlı temlik)**

Sadece kendisine güvenerek bir taşınmazı istediğimiz zaman istediğimiz şekilde bir başkasına devretmemiz ya da kendimize devredilmesi için tescil yolu ile yapılan devretmeye **inançlı temlik** diyoruz.

Örneğin malik B, borcuna karşılık taşınmazını A'ya ipotek etmek yerine, ona inançlı olarak temlik edebilir. B, borcunu ödedikten sonra, A taşınmazını B'ye nakledecektir. Ancak bu arada A, taşınmazı bir başkasına rehin ederse veya satarsa bu işlemler geçerlidir. B'nin kendini güven altına alması, lehine geri alım hakkı tesis ettirmesi ile mümkündür.

Namımüstear, inançlı temlik benzeri bir işlemdir. Asıl malik olması istenen kişi yerine bir başkasına mülkiyet tescil edilir. O kişi, asıl malik adına emanetçi olur. Bu da tamamen güvene dayalı bir iştir.

Örneğin A, B'nin satmak istediği taşınmazı satın almak ister. Ancak aralarındaki küslük nedeniyle B, taşınmazını A'ya satmak istemez. A bir taşınmaz satın aldığı bilinmesini istemez. Bu nedenle A, B'nin taşınmazını satın alması için C ile bir vekâlet sözleşmesi yapar. Yani C, taşınmazı önce kendi adına satın alacak, daha sonra bu taşınmazın mülkiyetini A'ya geçirecektir. C de bu doğrultuda, B'nin taşınmazını kendi adına fakat A'nın hesabına satın almıştır.

Burada C, A'nın hesabına edindiği mülkiyetini devretme borcu altındadır. Şayet C, bu borcunu yerine getirmese A, tescile zorlama davası açabilir ve mülkiyetin kendine ait olduğuna karar verilmesini isteyebilir.

➤ **Gayrimenkul satış vaadi**

Alıcı ve satıcının karşılıklı olarak satıcının taraflarca belirlenen bir bedel karşılığında taşınmazın satışını vermek, alıcının da bu taşınmazını satın almak ve bedelini ödemek konusunda tapu sicil memuru karşısında tarafların vaat ve taahhüt beyanlarını kapsayan ve

noterlerce düzenlenen sözleşme, satış vaadi sözleşmesidir. İleride yapılacak olan asıl satışın yapılmasına dair ön sözleşmedir. "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" düzenlemeye noterler yetkilidir. Noterlerce düzenlenen satış vaadi sözleşmesi geçerlidir.

Tapuya şerh edilmesi şarttır. Ancak alıcı satış vaadi sözleşmesine dayanarak tek taraflı olarak asıl satışın yapılmasını isteyemez. Satıcının da bu işleme katılması gerekir. Aksi hâlde alıcı, mahkeme yoluyla adına tescil isteyebilir.

Tapuya şerh edilen şahsi haklar, üçüncü şahıslara karşı ileri sürülebilir.

Tarafların hak ve borçları açıkça tereddüde meydan vermeyecek şekilde, taşınmazın bedeli ve ödenme şekli sözleşmede belirtilir.

Sözleşmeye tarafların resimlerinin yapıştırılması ve sözleşmenin noter tarafından mühürlenmesi gerekir.

Tarafların istemeleri hâlinde cayma durumunda cezai şart konulabilir. Şerh, beş sene devam edebilir. Beş sene geçtikten sonra hükmü kalmaz ve resen telkin edilebilir.

Ancak taşınmaz mal üzerine işlenen satış vadi şerhi, 5 yıllık süreyi aşmış ve satış vaadi lehtarına satış yapılmamış ise taşınmaz mal malikinin talebi üzerine satış vaadi lehtarının izni aranmaksızın harçların tahsili ile taşınmaz üzerindeki şerh kaldırılır. Terkin edilen şerhin satış vadinin lehtarına bildirilmesi gerekir

1.4.2.2. Tescilsiz Kazanma

Taşınmazlarda mülkiyetin kazanımı için tapu kütüğüne tescil şarttır. Kural olarak aynı haklar tescil ile doğar. Ancak kanunda öngörülen istisnai hâllerde aynı hakların tescilsiz kazanımı da mevcuttur.

➤ Taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanıldığı durumlar

- **Miras:** Miras yoluyla mülkiyetin tescilsiz kazanılması için önce mirasçı olmak gerekir. Kendilerine taşınmaz mülkiyeti vasiyet edilmiş olan kişiler miras bırakanın ölümüyle taşınmazın mülkiyetini ancak tescil ile kazanabilirler. Örneğin, miras bırakanın tek bir mirasçısı varsa o kişi terekede yer alan taşınmazların mülkiyetini tescilden önce kazanır.

Eğer birden çok mirasçı varsa bunlar arasında bir miras şirketi meydana gelir ve bu mirasçılar, el birliği hâlinde yine tescilden önce terekedeki taşınmaz malların mülkiyetini kazanırlar.

- **Mahkeme kararı:** Ortada bir sözleşmeden, alım, ön alım veya geri alım hakkının kullanılmasından ya da kanundan doğan ve bir taşınmazın mülkiyetini devir borcu doğuran geçerli bir borç ilişkisi mevcut olduğu hâlde, taşınmazın mülkiyetini devir borcu altına girmiş olan taraf borcunu ifa etmez, tescil talebinde bulunmaya yanaşmazsa alacaklı, Medeni Kanun'un ilgili maddesine dayanan davayı açabilir. Bu dava ile davacı

taşınmazın mülkiyetinin kendisine ait olduğuna karar verilmesini talep eder. Eğer davalı borçlunun, tescil talebinden kaçınmak hususunda haklı bir sebebi varsa dava reddedilir.

- **Cebri icra:** Hacz edilmiş, rehin edilmiş veya iflas masasına geçmiş bir taşınmazın satılıp paraya çevrilmesi sonucu alıcı, mülkiyeti tescilden önce kazanır.
- **İşgal:** Kişinin maliki olmayan taşınmaza malik olma isteğiyle zilyetlik kurmasıdır. Burada aslen ve tescilden önce bir kazanım söz konusudur. İşgal yoluyla mülkiyetin kazanılması sadece arazi ve kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümler için söz konusu olur. İşgal yoluyla mülkiyetin kazanılması için o anda taşınmaz üzerinde bir mülkiyet hakkının bulunmaması gerekir.
- **Kamulaştırma:** Kamulaştırma, kamu yararı düşüncesiyle devlet veya kamu tüzel kişisinin kamu gücüne dayanarak bedeli peşin olarak ödemek suretiyle, idarenin tek taraflı kararıyla bir taşınmazın mülkiyetinin kazanılmasıdır.

Kamulaştırma ile kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti tescilden önce idareye geçer. Kamulaştırma satın alma usulü yapılmazsa idare mahkemeye başvurur ve kamulaştırma bedelinin tespiti ile bu bedelin idarece ödenmesi karşılığında, idare adına tescile karar verilmesini talep eder. Malik, idari yargıda kamulaştırma işlemine karşı iptal davası açmış ve yürütmenin durdurulması kararı almış ise bunu belgelediği takdirde tescile ilişkin karar verilmesini engeller. Aksi hâlde hâkim, taşınmazın idare adına tesciline karar verir. Burada bu tescil kararı ile yani tescilden önce idare mülkiyeti kazanmış olur. Burada mülkiyet devren değil, aslen kazanılmış olur.

➤ **Kanun'da görülen diğer hâller**

Tüzel kişiliğin sona ermesini düzenleyen Medeni Kanun hükümlerine göre tüzel kişilerin taşınmazlarının kazanılması, vakfa tahsis edilen taşınmazların mülkiyetinin Medeni Kanun'a göre vakfa geçmesi, evlenme sözleşmesi ile mal ortaklığı rejimi, ticaret şirketlerinin birleşmesiyle taşınmazların birleşilen şirkete geçmesi Kanun'da görülen diğer hâllerdir.

Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.

➤ **Yeni arazi oluşumu**

Toprak kayması, birikme, dolma ya da kamuya ait suların yatağının değişmesi gibi nedenlerle oluşan ve yararlanmaya elverişli araziye denir. Aslında bu saydıklarımız devlete aittir. Devletin buradaki kazanımı aslen ve tescilsiz bir kazanımdır.

Ancak devlet, kamusal bir sakınca olmadıkça öncelikle söz konusu olgular nedeniyle meydana gelen araziye, kayba uğrayanlara veya bitişik arazi sahiplerine devredebilir. Bunun

için toprak parçasının kendi arazisinden koptuğunu öğrendikten sonra malik, on yıl içinde istemde bulunmalıdır.

1.5. Gayrimenkul Mülkiyetinin Zaman Aşımıyla Kazanımı

Süre geçmesi suretiyle bir taşınmazın mülkiyetinin edinilmesidir. Taşınmaz mülkiyetinin zaman aşımı ile kazanılması olağan (sicile dayanan) ve olağanüstü (sicil dışı) zaman aşımı yoluyla gerçekleşir.

1.5.1. Olağan Zaman Aşımıyla Kazanımı

Olağan zaman aşımı yoluyla bir taşınmazın mülkiyetinin kazanılması, o taşınmazın tapu kütüğüne yolsuz tescil yapılması hâlinde gündeme gelir. Hukuksal yönden taşınmazın maliki olmadığı hâlde, tapu kütüğünde adına tescil yapılmış iyi niyetli zilyet, taşınmazı ihtilafsız ve aralıksız bir surette, on yıl süreyle elinde bulundurursa bu sürenin sonunda da onun iyeliğini edinir. Bu suretle taşınmazın edinimi aslen olmaktadır.

Tapuya kayıtlı ancak yolsuz tescil kaydedilmiş taşınmazlarda zilyetlik, tescilden itibaren 10 yıl süreyle devam etmişse, zilyetlik davasız ve aralıksız sürmüştü, zilyet malik olduğu inancıyla zilyetlik yapmışsa, yolsuz tescil yapıldığı andan itibaren geçerliymiş gibi hüküm doğurur. Onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilemez.

1.5.2. Olağanüstü Zaman Aşımıyla Kazanımı

Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların zaman aşımı ile kazanılması zilyet olma iradesinin varlığı, zilyetliğin 20 yıl sürmesi, zilyetliğin davasız ve aralıksız sürmesi (Zilyedin iyi niyetli olması aranmaz.), şartlarının bir araya gelmesi ile mümkün olmaktadır.

Tapuya kayıtlı olmakla birlikte, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya 20 yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş birisi adına, tapuya kayıtlı olan taşınmazların mülkiyeti, yukarıda sayılan aynı koşullarda zaman aşımı ile kazanılabilir.

Tescil davası, hazineye ve ilgili kamu tüzel kişilerine veya varsa tapuda malik gözüken kişinin mirasçılara 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 görülmezse ve davacının iddiası ispatlanmış olursa, hâkim tescile karar verir. Mülkiyet, yukarıda 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 yüz ölçümü belirtilir ve karara, uzmanlarca düzenlenen teknik bilgileri içeren krokisi de eklenir.

1.6. Gayrimenkul Mülkiyetinin Kapsamı

Bu mülkiyetin kapsamına yasal sınırlamalar saklı kalmak kaydıyla yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer.

Taşınmaz mülkiyetin kapsamı yatay, dikey, madde olmak üzere üç dalda incelenebilir.

1.6.1. Gayrimenkul Mülkiyetinin Yatay Kapsamı

Arazi üzerindeki mülkiyet, öncelikle o arazinin sınırları içerisinde kalan toprak yüzeyini kapsar. Mülkiyetin kapsamını belirleyebilmek için öncelikle, o mülkiyete konu teşkil eden arazinin sınırlarını belirlemek gerekir. Bu, taşınmaz mülkiyetinin yatay kapsamını ifade eder.

Kadastrosu yapılmış tapulu yerlerde, bir taşınmazın sınırı yetkili memurca düzenlenen kadastro haritaları ve araziye konulmuş işaretlerle belirlenir. Bu konuda üç temel ilke vardır:

Plana göre belirlenmiş sınır ile arazi üzerindeki işaretlerin gösterdiği sınır birbirlerini tutmazsa plandaki sınırın doğruluğu esas alınır. Tapuda belirtilmiş olan sınır ile arazi üzerindeki sınır arasında uyumsuzluk olursa açılacak olan davaya sınır düzeltilmesi (sınır tashihi) davası denir. Plandaki sınır ayrımı davası ile bu birbirine karıştırılmamalıdır. İki komşu taşınmazı birbirinden ayıran çit, parmaklık, duvar her ikisi taşınmazın malikinin paylı mülkiyetindedir.

➤ Tapuda kayıtlı fakat kadastrosu yapılmamış yerler

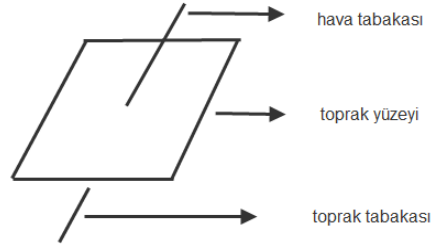
Tapuda kayıtlı olmakla birlikte sınırları ihtilafli olan bir taşınmazın sınırı tapu kaydındaki bilgiye göre tespit edilemiyorsa tapu kaydındaki yüz ölçümü esas alınır. Eğer ihtilafli taşınmazların yüz ölçümlerinden artan bir fazlalık varsa eşit olarak ihtilafli taşınmazlara taksim edilir.

➤ Tapusuz taşınmazlarda sınır

Tapusuz taşınmazlarda sınır tayini, komşu taşınmazlar tapuya kayıtlı ise sorun basittir. Eğer onlar da kayıtlı değilse komşuların aralarında anlaşıp anlaşamadıklarına bakılır. Anlaşamıyorlarsa sınırlar, bilirkişi şahit ve ilgili belgelere dayanılarak tespit edilir.

1.6.2. Gayrimenkul Mülkiyetinin Dikey Kapsamı

Taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamı, toprak yüzeyinin üstündeki hava tabakasını ve altındaki toprak tabakasını ifade etmektedir. Medeni Kanun'a göre arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar.



Şekil 1.1: Taşınmaz mülkiyetin kapsamı

Bir taşınmazın maliki, kendisine faydalı olacak şekilde taşınmazın üstünden ve altından yararlanabilir. Örneğin, taşınmazın üstünden tel, altından boru geçirebilir veya geçirilmesini engelleyebilir. Fayda ölçüsü dürüstlük kuralına göre belirlenir.

1.6.3. Gayrimenkul Mülkiyetinin Maddi Kapsamı

Taşınmaz mülkiyetinin madde kapsamı, taşınmazın yatay ve dikey kapsamı içinde bulunan malların hangilerinin mülkiyete tabi olacağını ifade eder.

Medeni Kanun'a göre yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere, taşınmaz mülkiyetinin kapsamına yapılar, kaynaklar ve bitkiler de dâhildir. Yapılar, kaynaklar ve bitkiler arazinin bütünleyici parçaları kabul edilir.

1.6.3.1. Arazide İnşa Olunan Şeyler (Yapılar)

Taşınmaz mülkiyeti, taşınmazın yatay ve dikey kapsamına giren alanlarla sıkı surette bağlı bulunan şeyleri içine alır. Arazi asıl eşya üzerine yapılan ve dikilen “bütünleyici” parçalardır.

1.6.3.2. Arazi Üzerine Dikilen Şeyler

Arazi üzerine dikilen şeyler, taşkın yapı, üst hakkı ve mecralar şeklinde sıralanmaktadır.

➤ Haksız inşaat

Arazinin maliki, başkasının malzemesi ile bu arazi üzerine inşaat yapmışsa, bir kimse, kendi malzemesiyle başkasının arsasına inşaat yapmışsa veya başkasının malzemesi ile başkasının arsasına inşaat yapmışsa haksız inşaat ortaya çıkar.

Her üç hâlde de inşaat, arazinin mülkiyetine dâhil sayılır. Malzeme sahibi, malzeme üzerindeki mülkiyet hakkını kaybeder.

Haksız inşaatın sonuçları:

Haksız inşaat, arsa maliki tarafından yapılmışsa, inşaat başkasının malzemesini kullanarak yapılmışsa, malzeme sahibinin üç değişik hakkı söz konusudur.

- **İnşaatın kaldırılması:** Eğer aşırı bir zarara yol açmayacaksa malzeme sahibi inşaatın kaldırılmasını isteyebilir.
- **Tazminat istenmesi:** Malzemenin ayrılması mümkün değil veya malzeme sahibi tarafından arzu edilmiyor ise malzeme maliki, tazminat talep edebilir. Bu tazminat, arsa sahibinin iyi niyetli hâlinde malzeme değerinde muhik bir bedeldir. Bu talebin zaman aşımı süresi Borçlar Kanunu'na göre belirlenir. Arsa sahibi kötü niyetli ise karşı tarafın bu yüzden uğradığı tüm zararları tazmin etmekle yükümlü olur. Davranış haksız fiil teşkil ettiğinden zaman aşımı da Borçlar Kanunu'nun ilgili maddesine tabidir.
- **Arsanın mülkiyetinin istenmesi:** Bu talep hakkının doğması için iki olumlu, bir olumsuz şart aranır. Olumlu şartlardan birisi inşaatın değerinin taşınmazın değerini aşması, diğeri de bunu isteyen tarafın inşaatın başlamasından bitimine kadar iyi niyetli olmasıdır. Arsanın veya yeterli bir kısmının yapı ile birlikte malzeme sahibine uygun bir bedel ile verilmesi istenir.
- Haksız inşaat yapan, kendi malzemesi ile başkasının arsasına inşaat yapmışsa kural olarak malzeme, arsanın bütünleyici parçası hâline gelir. Bu durumda, arsa maliki inşaatı kaldırmak istemiyorsa veya kaldırmaya hakkı yoksa iki şeyden birini yapabilir.
- Arsa sahibinin inşaatın yapılmasına açık ya da zımni rızası yoksa arsa sahibi inşaatın kaldırılmasını isteyebilir. Bu durumda inşaatın kaldırılması arsaya ve malzemeye fahiş zarar vermemelidir.
- Eğer malzemenin sökülmesi mümkün değilse arsa sahibi, malzemeler için belli bir bedel öder. Buna karşılık malzeme sahibi de bazı haklara sahiptir. Eğer malzeme sahibi iyi niyetli ise ve inşaatın değeri arsanın değerinden açıkça fazla ise malzeme sahibi muhik bir bedel karşılığı arazinin mülkiyetinin kendisine geçirilmesini talep edebilir. Sorunun böyle çözülmesini, iyi niyetli arsa sahibi de talep edebilir.
- **Başkasının malzemesi ile başkasının arsasına inşaat yapılması:** Genel kurala göre inşaat arsanın bütünleyici parçası hâline gelir. Taraflar arasında özel bir anlaşma yoksa her birine Medeni Kanun'un ilgili maddeleri kıyaslanarak uygulanır. Ayrıca vekâletsiz iş görme ve haksız fiil ve haksız iktisap hükümleri de duruma göre uygulanır.
- **Arsa malikinin hakları:** Burada arsa maliki iyi niyetli ise inşaatın kaldırılmasını isteyebilir. Kaldırma masrafları inşaatı yapana aittir. İnşaat kaldırılmaz ise bu yüzden uğradığı zararların tazminini talep edebilir.
- **Malzeme malikinin hakları:** Malzeme sahibinin hakları ise malzemenin rızası dışı kullanılmış olması hâlinde bakılır. Eğer inşaat, arsa malikinin muvafakati ile yapılmışsa ve kaldırılması aşırı zarara yol açmıyorsa inşaatın kaldırılması istenebilir.

- **İnşaatı yapanın hakları:** İnşaatı yapan, arsa malikine karşı onun inşaata muvafakati varsa vekâlet hükümleri geçerlidir. Yoksa vekâletsiz iş görme hükümlerine dayanabilir.

“İnşaat arsanın bütünleyici parçasıdır.” kuralının taşkın inşaat, üst hakkı, mecralar, menkul yapılar olmak üzere dört istisnası vardır:

➤ **Taşkın Yapı**

Bir arsa üzerinde yapılan inşaatın temeli balkonu çatısı vs. komşu arsaya ve onun havasına tecavüzlü ise Medeni Kanun’a göre inşaat sahibinin taşılan arsa üzerinde bu taşmaya izin veren bir ayni hakkı varsa genel kural geçerli olmaya devam eder. Yani bina arsanın bütünleyici parçası hâline gelir. Eğer böyle bir ayni hak söz konusu değilse tecavüz edilen arsanın sahibi durumu öğrendiği tarihten itibaren 15 gün içinde itiraz ederek taşkın kısmın kaldırılmasını isteyebilir. Bu süre içinde itiraz edilmemiş ise inşaatı yapanın iyi niyetli olması, durum ve koşulların haklı göstermesi, uygun bir bedel ödemesi koşulları ile inşaat sahibi taşınan kısım için lehine bir ittifak hakkı kurulmasını veya o kısmın mülkiyetinin kendisine devredilmesini talep edebilir.

➤ **Üst hakkı**

İnşaat hakkı olarak da bilinir. Başkasına ait bir arazinin altında ya da üstünde sürekli kalmak üzere bir üst irtifakına dayalı olarak inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur.

Üst irtifakı hakkı ya kişiye ya da taşınmaza bağlı olarak kurulur. Bu hak tapu kütüğüne bağımsız (müstakil) hak olarak kaydedilmiş ise tapuda kayıtlı bir taşınmaz gibi işlem görür. Gerektiğinde rehin ve temlik edilebilir.

➤ **Mecralar**

Su, gaz, elektrik ve benzerlerinin mecraları (geçtikleri yer) işletmenin bulunduğu taşınmazın dışında olsalar bile, aksine bir düzenleme yoksa o işletmenin eklentisi (teferruatı) ve işletme malikinin malı sayılır.

Komşuluk hukukunun getirdiği haklar dışında bir taşınmazın böyle bir mecra ile ayni hak olarak yüklenmesi, ancak bir irtifak hakkı kurulması suretiyle olabilir. İrtifak hakkı, dışarıdan görülüyorsa tapu siciline tescille, görünüyorsa noterce düzenlenecek sözleşmeye dayanılarak mecranın yapılmasıyla doğar.

Her taşınmaz maliki uğrayacağı zararın tamamının önceden ödenmesi koşuluyla su, gaz, elektrik vb. şeylerin başka yerden getirilmesinin imkânsız ya da aşırı ölçüde imkânsız olması hâlinde bunların kendi arazisi altından veya üstünden geçirilmesine katlanmakla yükümlüdür.

Mecra geçirme hakkı, hak sahibinin istemi üzerine ve giderleri ödenmesi şartıyla tapu kütüğüne tescil edilir.

➤ **Menkul yapılar**

Kulübe, büfe, çardak, baraka, konteynır (taşımalık), karavan gibi şeylerin, kalıcı olması amaçlanmaksızın başkasının arazisi üzerine konulması hâlinde bunların mülkiyeti arazi sahibinin olmaz. Bunlar, tapu kütüğünde gösterilmeyen menkul mallardan sayılır.

1.6.3.3. Arazide Kaynaklar

Kaynak, kendiliğinden veya insan emeği ile topraktan sürekli olarak çıkan sudur. Medeni Kanun'a göre kaynak, arazinin bütünleyici parçasıdır (mütemmim cüz). Bunların mülkiyeti ancak kaynadıkları arazinin mülkiyeti ile birlikte kazanılabilir.

Ancak yer altı suları, kamu yararına ait sulardır. Araziye malik olmak onun altındaki yer altı suyuna da sahip olmak sonucunu doğurmaz.

Bir başkasının toprağındaki sudan yararlanabilmek ancak bir irtifak hakkı ile mümkündür. Bu irtifak hakkı şahıs veya eşyaya bağlı olarak kurulabilir. Bazen kanun, malike bir kaynak irtifak kurma mükellefiyeti yükleyebilir.

Arazinin bütünleyici parçası olarak kabul edilen bitkiler, temelli kalmak amacıyla dikilen bitkilerdir. Eğer bitkiler taşınır nitelikteyse tıpkı taşınır yapıda olduğu gibi bitkileri diken kişinin mülkiyetine tabi olur.

Örneğin, satılmak üzere yetiştirilen süs ağaçlarının mülkiyeti bunları diken kişiye aittir.

1.7. Gayrimenkul Mülkiyetinin Kısıtlamaları

Mülkiyet, herkese karşı ileri sürülebilir mutlak haklardandır. Bunun mutlak haklar kategorisine dâhil olması, onun hiçbir sınırlandırmaya tabi olmayacağı anlamına gelmez.

Taşınmazlarla ilgili mülkiyet hakkının sınırlandırılması ya kanun tarafından yapılmakta, ya da malikin kendi iradesi ile mülkiyet hakkının kendisine tanıdığı yetkilerden bazısını sınırlandırması yoluyla ortaya çıkmaktadır.

1.7.1. Malikin Hukuki Muamelelerinden Doğan Kısıtlamalar

Hukuki işleme dayanan ön alım, alım ve geri alım haklarıdır. Taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları, tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olur.

Bu kısıtlamaların ortadan kaldırılması veya değiştirilmesi, buna ilişkin sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesine ve tapu kütüğüne şerh verilmesine bağlıdır. Kamu yararı için konulan kısıtlamalar kaldırılamaz ve değiştirilemez.

1.7.1.1. Şerh Edilmiş İştira (Alım) Hakkı

Bir taşınmaz malı belli bir bedelle, belli bir süre içinde malikinden satın alabilme hakkıdır. Bu niteliği ile satış vaadine benzer. Ancak satış vaadinin azami süresi beş yıl olduğu hâlde bu hak şerh tarihinden itibaren on sene süreyle hüküm ve sonuç doğurabilir. İştira sözleşmesinde, satın alma için vade belirlenmiş olabilir ama her durumda bu süre on yılı geçemez. İştira sözleşmesinin noterce düzenlenmiş olması gerekir.

1.7.1.2. Vefa (Geri Alım) Hakkı

Geri alım hakkı satanın, sattığı taşınmaz malı müşteriden geri satın alma hakkını saklı tutmasıdır.

Satış akdi sırasında geri alım hakkı saklı tutuluyorsa resmî senedine yazılarak tesis edilebileceği gibi, satış işleminden sonra noterde düzenlenen sözleşme ile en çok 10 yıl için tesis edilebilir. Tapu kütüğünün şerhler sütununa şerh edilir.

Geri alım hakkı, yeni malikin taşınmaz mal üzerindeki temlik tasarruf yetkilerini kullanmasına engel değildir.

Noterce düzenlenmiş sözleşmenin ibrazı hâlinde malike sözleşmede bu yetki verilmişse geri alım hakkı lehtarının talebi ile şerh edilebilir.

Noter tasdikli sözleşme, talepte bulunan veya temsilcisinin resimli nüfus cüzdanı veya pasaportu ile temsil belgesi istenir. Taşınmaz malın niteliği bina ise deprem sigortası da aranır.

Talepte bulunan, T.C. kimlik numarası ile vergi kimlik numaralarını ve vergi dairesinden alınmış belgeyi gösterir.

1.7.1.3. Şufa (Ön Alım) Hakkı

Bir taşınmaz malın üçüncü bir kişiye satılması hâlinde hak sahibine, tek yanlı irade beyanı ile o eşyanın alıcısı olabilme yetkisi veren bir nispi haktır. Ön alım hakkı, sözleşmeden veya Kanundan doğar.

➤ Sözleşmeden doğan ön alım hakkı

Bir taşınmaz malın maliki ile yapılan sözleşme uyarınca, şufa hakkı tanınması hâlinde, söz konusu taşınmaz bir üçüncü kişiye satılırsa ön alım hakkı sahibi, bu hakkını kullanarak taşınmazı aynı şartlarla satın alma yetkisini elde eder.

Sözleşmeden doğan ön alım hakkı, satım işleminin yapılmasına ve tapuda devrin gerçekleştirilmesi anına kadar sadece malike karşı ileri sürülebilir. Ancak tapuya şerh verilmesi hâlinde bu hakkın etkisi kuvvetlendirilmiş olur ve taşınmazı devralan herkese karşı ileri sürülebilme özelliğine sahiptir. Bu hak, en fazla 10 yıl süreyle verilebilir.

➤ Kanundan doğan ön alım hakkı

Bir taşınmaz mal üzerinde birden fazla kişinin müşterek mülkiyet hakkını haiz olması durumunda paydaşlardan her biri kendi payı üzerinde tasarruf etme yetkisine sahiptir. Bu durumda her bir paydaşın diğerlerine karşı ön alım hakkı mevcuttur.

➤ **Ön alım hakkının kullanılma şartları**

Sadece üçüncü bir kişiye satış hâlinde kullanılabilir. Paydaşlardan birine satışta kullanılamaz. Bağışlama, trampa ve cebri icra yoluyla satışta kullanılamaz. Geçerli bir satım sözleşmesi yapılmış olmalıdır. Satışın yapıldığının öğrenildiği tarihten itibaren 3 ay ve sicile kayıt tarihinden itibaren en geç 3 yıl içerisinde kullanılmalıdır. Ön alım hakkı sahibi, satım sözleşmesinde öngörülen bedeli ödeyerek malın (payın) sahibi olur.

1.7.2. Kanuni Kısıtlamalar

Kanuni sınırlamaların bir kısmı kamu hukuku esaslarına, bir kısmı da özel hukuk kurallarına dayanır. Bu kısıtlamaların özelliği, kanun hükmüne dayandığından şerh verilmeksizin ya da tescil edilmeksizin etki doğurmasıdır.

Kanuni sınırlamaların bazılarında herkes, bazılarında sadece komşular, bazılarında ise sadece paylı mülkiyet paydaşı yararlanabilir.

1.7.2.1. Kamu Hukuku'ndan Doğan Sınırlamalar

Kamu Hukuku'ndan kaynaklanan kısıtlamalar kamu yararı için getirilmiştir. Bu sınırlamalar Maden Kanunu gibi özel kanunlarla getirilmiş sınırlamalardır. Taraflar arasında yapılacak bir anlaşma ile bertaraf edilmeleri mümkün değildir. Hâlbuki özel hukukun getirdiği sınırlamalar, resmî bir senet ve tapuya tescil ile herkese karşı hüküm ifade etmek üzere kaldırılabilir veya değiştirilebilir. Bu değişiklikler tapu kütüğünün irtifaklar sütununa yazılır.

Kamu Hukuku'ndan doğan sınırlamaların bir kısmı İmar Kanunu, Kamulaştırma Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gibi özel kanunlardan doğmakta, bir kısmı ise Medeni Kanun'un yine Kamu Hukuku düzenlemesi getiren kazı ve inşaat yapılırken uyulması gereken yükümlülükler, araziye dikilecek bitkiler hususunda uygulanacak hususlar, sınırlık koyma (duvar, çit vs.), toprağın iyileştirilmesi konularındaki hükümlerden doğmaktadır.

1.7.2.2. Özel Hukuk'tan Doğan Kanuni Sınırlamalar

Özel Hukuk'tan doğan kanuni sınırlamalar, müşterek mülkiyette kanuni ön alım (şufa) hakkı, komşuluk ilişkisinden doğan sınırlamalar ve herkesin yararlanabileceği Özel Hukuk sınırlamaları olmak üzere üç grupta incelenebilir.

➤ **Müşterek mülkiyette kanuni ön alım (şufa) hakkı**

Paydaşlardan biri payını bir üçüncü şahsa satarsa diğer paydaşlardan her birinin aynı şartlarla satılan bu payı satın alma hakkı vardır. Kanundan doğduğu için buna kanuni şufa veya yeni Medeni Kanun'daki ifadesi ile yasal ön alım hakkı diyoruz. Medeni Kanun'da bir

de akdi ön alım hakkı vardır ki bu bir hukuki işlem ile doğar. Herhangi bir şahıs için öngörülür. “Eğer ben bu taşınmazımı birisine satmak istersem öncelikle A`ya satacağım.” şeklinde bir taahhüt içerir.

Yasal ön alım hakkı taşınmazın satışından itibaren 1 ay içinde kullanılmazsa düşer. Ancak 1 aydan sonra o pay yeniden satılırsa 1 aylık yasal ön alım hakkı yeniden doğar. Bu pay sahipliği hakkı ortadan kalkıncaya kadar devam eder.

Paylı mülkiyette paydaşlar aralarında anlaşarak yasal ön alım hakkının kullanılmayacağını kararlaştırabilirler. Tek bir paydaş da tek taraflı olarak yasal ön alım hakkından feragat edebilir.

➤ **Komşuluk ilişkisinden doğan sınırlamalar**

- **Taşınmazın taşkın kullanılması:** Taşınmazı kullanırken komşularımızın çıkarlarını göz önünde bulundurmamak zorundayız. Taşkınlığa meydan vermemeliyiz. Bu hususların tespitinde yerel âdetler dikkate alınır. Hastanenin yanında kurulan çimento fabrikası, o taşınmazın taşkın kullanımına bir örnektir.
- **Komşu arsaya zarar verici kazı ve inşaat:** Taşınmazın maliki, taşınmazına yapacağı kazı ve inşaatı komşu arsaya zarar vermeden yapmalıdır. Öğrendiği tarihten itibaren 15 gün içinde itiraz etmeyen komşu taşkın inşaatla katlanmak zorunda kalır.
- **Zorunlu geçit hakkı:** Taşınmazın maliki, taşınmazından genel yola çıkmak için komşusunun taşınmazından geçmesi zorunlu ise tam bir tazminat karşılığında komşu taşınmazın malikinden bir geçit hakkı tanınmasını isteyebilir. Bu hak, komşulardan önce mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun düşene, sonra da en az zarar görecektir olana karşı karşılıklı menfaatler gözetilerek kullanılır. İnşaat yapmak, hayvan sulamak, tomruk kaydırmak vs. nedenlerle kullanılan geçici geçit hakları özel kanunlarda düzenlenir. Gerek özel kanunlarda gerek Medeni Kanun`da tanımlanan geçit haklarından geçici olanlar, tapu kütüğüne tescil edilmeksizin doğar. Daimi nitelikteki geçit hakları kütüğün beyanlar sütununda gösterilir. Zorunlu geçit ya tarafların anlaşmaları ile ya da hâkim kararı ile tesis ve tescil edilir. Hâkimin kararı ile geçit irtifakı hakkı doğar. Geçit hakkı malik tarafından tesis edilmiş olan tüm sınırlı ayni haklardan önde yer alır. Bu hakkın kullanılması için diğer sınırlı ayni hak sahiplerinin rızasını almak gerekmez. Zorunlu geçit hakkı zaruret derecesini geçen amaçlar gözetilerek kurulamaz ve gözetilemez. Geçit hakkı eşyaya bağlı bir irtifak olarak her iki taşınmazın irtifaklar sütununa da kaydedilir.
- **Zaruri kaynak hakkı:** Kendi taşınmazından su ihtiyacını karşılaması imkânsız ya da aşırı masraflı olan taşınmaz maliki komşu taşınmaz malikinden onun ihtiyaç fazlası su kaynağı üzerinde, tam bir tazminat

ödeyerek kaynak irtifakı kurulması talebinde bulunabilir. Komşusunun kabul etmemesi hâlinde hâkimden buna karar vermesini isteyebilir.

Yukarıda anlattığımız dört maddenin dışında tecavüz eden bitki dal ve köklerine katlanma, suların geçmesine katlanma, zorunlu mecra geçmesine katlanma gibi sınırlamalar da vardır.

Her taşınmaz maliki, Komşuluk Hukuku'ndan doğan yetkilerinin kullanılması için gerekli işlere ve bunların giderlerine yararlandığı oranda katılmakla yükümlüdür.

➤ **Herkesin yararlanabileceği özel hukuk sınırlamaları**

Herkes orman ve meralara girip gezebilir. Mantar, yabani meyve vb. şeylerden yararlanabilir.

Herkes verdiği zararı ödemek şartıyla kaybolan hayvan ya da eşyasını aramak için başkasının taşınmazına girebilir. Kendisini veya başkasını bir zarardan korumak için başkasının arazisine ıstırar hâlinde girebilir. Bu durumda önlediği zarar, verdiği zarardan büyük olmalıdır. Ayrıca zarar veren kişi her hâlde bunu tazmin ile yükümlüdür.

1.8. Gayrimenkul Malikinin Sorumluluğu

Bir taşınmaz maliki mülkiyet hakkının sınırlarını aşarak başkalarına, kusuru oranında da olsa bir zarar verirse verdiği bu zararı tazminle yükümlüdür.

Zarar gören kişi durumun eski hâline getirilmesini, zararın tazminini ve ayrıca zarar tehlikesinin önlenmesini dava yoluyla talep edebilir. Burada komşu kavramına sadece komşu taşınmazların malikleri değil, zilyetleri de dâhildir. Yine bu kusursuz sorumluluğun muhatabı olmak için malik olmak şart değildir. Sınırlı bir ayni hakka dayanarak taşınmazı kullananların da kusursuz sorumluluğu söz konusudur.

UYGULAMA FAALİYETİ

Ali Bey'in kendi adına tapuya kayıtlı, sınırları belirlenmiş, adına yolsuz tescili bulunan ve yaklaşık on iki yıldır elinde bulundurduğu kırk dönümlük bir arazisi vardır. Ali Bey ekili olan kırk dönümlük araziye sulamak için su kaynağı mevcut olan komşu taşınmaz malikine tazminat ödemiş ve komşusuyla kaynak irtifakı kurmuşlardır. Öldükten sonra taşınmazın mülkiyetini miras yoluyla dört çocuğu kazanmıştır.

Yukarıdaki örneği taşınmaz mülkiyeti yönünden inceleyiniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Taşınmaz mülkiyetinin tescilli ya da tescilsiz kazanma olduğunu belirleyiniz.	➤ Yolsuz tescil olup olmadığını değerlendiriniz.
➤ Taşınmaz mülkiyetini miras yönünden irdeleyiniz.	➤ Miras yoluyla kazanmada mülkiyet devren kazanıldığını unutmayınız.
➤ Taşınmaz mülkiyetinin resmî şekle ihtiyaç olup olmadığını tespit ediniz.	➤ Resmi eklin kapsamına (dikey ya da yatay oluşu) bakınız.
➤ Taşınmaz mülkiyetinin olağan ya da olağanüstü zaman aşımı yoluyla kazanıldığını tespit ediniz.	➤ Taşınmazın zilyetliğinin tescilden itibaren 10 yıl süreyle devam ettiğini unutmayınız.
➤ Taşınmaz mülkiyetinin yatay ya da dikey kapsamı olup olmadığına karar veriniz.	➤ Arazi sınırları belirlenmiş mi? Tespit ediniz.
➤ Taşınmaz mülkiyeti üzerinde komşuluk ilişkisinden doğan sınırlama olup olmadığını tespit ediniz.	➤ Kaynak irtifakı kurulmuşsa sınırlama olabileceğini hatırlayınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için Evet, kazanamadığınız beceriler için Hayır kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Sıra	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1	Taşınmaz mülkiyetinin tescilli ya da tescilsiz kazanma olduğunu belirlediniz mi?		
2	Taşınmaz mülkiyetini miras yönünden irdelediniz mi?		
3	Taşınmaz mülkiyetinin resmî şekle ihtiyaç olup olmadığını tespit ettiniz mi?		
4	Taşınmaz mülkiyetinin olağan ya da olağanüstü zaman aşımı yoluyla kazanıldığını tespit ettiniz mi?		
5	Taşınmaz mülkiyetinin yatay ya da dikey kapsamı olup olmadığına karar verdiniz mi?		
6	Taşınmaz mülkiyeti üzerinde komşuluk ilişkisinden doğan sınırlama olup olmadığını tespit ettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınızı “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. ve haklar, başkasına devri ve mirasçılara intikali yasak veya izne tabi olmayan 30 yıldan daha fazla süre için kurulmuş ve tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya bir gayrimenkul gibi tescil edilmiş üst hakkı, kaynak hakkı ve diğer irtifak haklarıdır.
2. Mülkiyet bir başkasının mülkiyetine dayanmaksızın, başkasının mülkiyetinden bağımsız olarak kazanılıyorsa bukazanmadır.
3. Eğer mülkiyet bir kişiden bir başkasına geçiyor ise bu kazanım kazanmadır.
4. Miras yoluyla mülkiyet kazanılır. Ancak bu tescilsiz kazanmadır.
5. Mülkiyeti nakil borcu doğuran akitler tabidirler.
6. Taşınmazın mülkiyetinin devri karşılığında ödenecek'nin de resmî senette yer alması gerekmektedir.
7. Resmî şekil yok, yolsuz tescil yok ama taşınmazın zilyetliği devredilmiş ise buna denir.
8. Kendisine güvenerek bir taşınmazı istediğimiz zaman, istediğimiz şekilde bir başkasına devretmemiz ya da kendimize devredilmesi için tescil yoluyla devretmeye denir.
9. Tapuda kayıtlı fakat kadastrosu yapılmamış yerlerde sınır ihtilafı ise tapu kaydıyla tespit edilemiyorsa tapu kaydındaki esas alınır.
10. Taşınmaz mülkiyetinin, toprak yüzeyinin üstündeki hava tabakasını ve altındaki toprak tabakasını ifade eder.
11. “İnşaat arsanın bütünleyici parçasıdır.” kuralının dört istisnası vardır. Bunlar; taşkın inşaat, üst hakkı, ve menkul yapılardır.
12. Bir taşınmaz malı belli bir bedelle belli bir süre içinde malikinden satın alabilme hakkına denir.
13. Satanın sattığı taşınmaz malı müşteriden geri satın alma hakkını saklı tutmasına denir.
14., kanun hükmüne dayandıklarından şerh verilmeksizin ya da tescil edilmeksizin etki doğurur.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarı ile karşılaştırınız. Doğru cevap sayınızı belirleyerek kendinizi değerlendiriniz. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt yaşadığınız sorularla ilgili konuları faaliyete dönerek tekrar inceleyiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-2

AMAÇ

Medeni Kanun'a uygun olarak mevcut irtifak haklarına göre kat mülkiyeti kurabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Çevrenizdeki hukuk ya da emlak bürolarından yararlanarak kat mülkiyetinin nasıl kurulduğunu öğreniniz, öğrendiğiniz bilgileri sınıfta arkadaşlarımızla paylaşınız.

2. KAT MÜLKİYETİ

2.1. Kat Mülkiyetinin Tanımı ve Kapsamı

Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından kurulan bağımsız mülkiyet hakkına kat mülkiyeti denir.

Yapılmakta olan veya ileride yapılacak olan bir yapının yukarıda yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.



Resim 2.1: Tamamlanmış yapıda kat mülkiyetine geçme

➤ **Bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkı**

Bağımsız bölümler, tamamlanmış bir yapının ayrı ayrı ve müstakil olarak kullanılmaya elverişli olan kısımlarıdır. Bağımsız bölümlerden biri kendisine tahsis edilen müşterek maliklerin bunlar üzerinde bağımsız bir mülkiyet hakkı vardır.

Örneğin, bağımsız bölüm konut olarak kullanılacak ise su tesisatı, tuvalet, banyo vs. olmalıdır. Ancak iş yeri olarak kullanılacak bir bağımsız bölümde bunlar aranmaz.

➤ **Eklentiler üzerindeki mülkiyet hakkı**

Eklentiler, bağımsız bölümlerin dışında kalan ve fakat kullanılması bakımından doğrudan doğruya ve yalnız bağımsız bölümlerden birine tahsis edilen yerlerdir. Bir bağımsız bölüme onun tarafından tek başına kullanılmak üzere tahsis edilen kömürlük, su deposu, garaj gibi yerler kanundan ötürü eklenti sayılır. Burada bağımsız bölüme kim sahip ise o kişi bağımsız bölüme tahsis edilen eklentinin de maliki olur. Nelerin eklenti olduğunun belediyece tasdikli projede belirtilmesi ve ilgili sayfanın beyanlar hanesine kaydedilmesi gerekir.

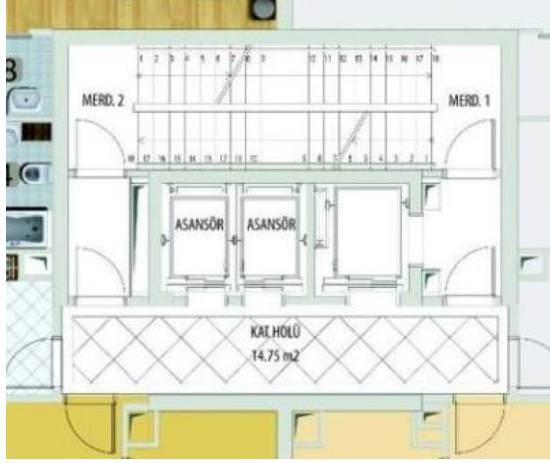
➤ **Arsa payı**

Kat malikleri aynı zamanda, binanın (ana yapının) üzerinde bulunduğu arsanın da müşterek malikleridir. Kat maliklerinin arsa üzerindeki müşterek mülkiyet payına, arsa payı denir.

Arsa payı, Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre arsanın bağımsız bölümlere tahsis edilen müşterek mülkiyet paylarıdır. Arsa payları, kat mülkiyeti tesis edilirken bağımsız bölümlerden her birine, bu bölümün değeri ile orantılı olarak müşterek mülkiyet esaslarına göre tahsis edilir. Yani arsa payları, kat mülkiyetine konu olan binanın (ana yapının) değerinin bağımsız bölümlerin değerine olan oranıyla tayin edilir. Arsa payının müstakil bir varlığı yoktur. Bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkına bağlıdır. Bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkına bağlı olduğundan, ayrıca hukuki muamelelere konu olamaz ve miras yoluyla intikal edemez. Bağımsız bölümler üzerinde yapılan her türlü tasarruf muameleleri kendiliğinden arsa payını da kapsar.

➤ **Ortak yerler üzerindeki hak**

Kat maliklerinin ana gayrimenkulün ortak kısımları üzerinde arsa payları oranında müşterek mülkiyet hakları vardır. Ortak yerler, ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri ve eklentiler dışında kalıp müştereken korunmaya, kullanılmaya ve faydalanmaya elverişli olan kısımlarıdır. Nerelerin ortak yer olacağını kat malikleri, sözleşmelerle serbestçe tayin eder. Bununla beraber dördüncü maddede sayılan temel, ana duvar, tavan ve tabanlar, avlu, merdiven, asansör, kapıcı dairesi ve odaları gibi yerlerle kalorifer daireleri, kuyu vs. gibi tesisat, Kanundan ötürü ortak yer sayılır.



Çizim 2.1: Ortak alanlar

2.2. Kat Mülkiyetinin Kurulması

Kat mülkiyeti; hukuki işlem yoluyla, mahkeme kararıyla, kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi yoluyla kurulur.

2.2.1. Kat Mülkiyetinin Hukuki İşleme Kurulması

Hukuki işlemle kat mülkiyetinin kurulabilmesi için paydaşlar arasında bir resmî senet düzenlenmesi ve tapu kütüğüne tescil gerekir. Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti siciline tescil edilir. Tescil ile her bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz hâline gelir. Her bir bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfa açılır.

2.2.2. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararıyla Kurulması

Medeni Kanun'a göre bir taşınmazdaki ortaklığın giderilmesi davalarında, mirasçılardan veya paylı maliklerden biri talep ettiği takdirde, hâkim kat mülkiyeti kurulmasına karar verebilir. Burada binanın kat mülkiyetine çevirmeye elverişli olması ve taşınmazda her paydaşa birer bağımsız bölüm düşmesi gerekir. Her paydaşa bir bağımsız bölüm düşmesine rağmen bağımsız bölümler değer olarak birbirlerine denk değiller ise değeri az olan bağımsız bölümün değeri bir bedel ilave edilmek suretiyle denkleştirilir.

2.2.3. Kat İrtifakına Dayanılarak Kat Mülkiyetinin Kurulması

Kat irtifakının amacı, kat mülkiyetine elverişli bir bina yapıp daha sonra bunu kat mülkiyetine çevirmektir. Kat mülkiyeti kat irtifakının doğal bir sonucudur. Arsa üzerindeki bina tamamlanınca kat irtifaki sahiplerinden her biri kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesini isteyebilir. Bu konudaki istem yazılı olarak tapu dairesine bildirilir.

2.3. Kat İrtifakı

Bir arsa üzerinde yapılmakta olan veya ileride yapılacak olan bir veya birden çok yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, salon ve depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli bölümleri üzerinde yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, o arsanın maliki veya paydaşları tarafından arsa payına bağlı olarak kurulan irtifak hakkına **kat irtifakı** denir.

➤ **Kat irtifakının kurulması**

Kat irtifakı bir arsanın maliki veya paydaşları lehine arsa payına bağlı olarak kurulur. Arsa payı kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kısıtlanamaz. Arsa payı devredildiği zaman ona bağlı kat irtifakı da kendiliğinden devredilmiş olur.

Kat irtifakının kurulabilmesi için, resmî senet düzenlenmesi ve tapu kütüğüne tescil yapılması gerekir. Kat irtifakı, inşa edilecek binada kat mülkiyetine konu olabilecek bağımsız bölümler için kurulabilir. Kat irtifakının, payların her birinde kurulması gerekir. Her bir paya kat irtifakına ilişkin inşaat yapma borcu yüklenmesi gerekir. İrtifak hakkı sadece paya bağlı olarak kurulabilir.

➤ **Kat irtifakının hükümleri**

- **Binanın yapılması:** Bina yapımı kat irtifakı sahipleri için hem bir hak hem de bir borç niteliği arz eder. Kat irtifakı sahipleri dürüstlük kuralları gereğince birbirlerine karşı binanın inşasını kolaylaştırmakla yükümlüdürler. Borcunu yerine getirmeyen paydaşa dava açılabilir.
- **Ortak masraflara katılma:** Bina yapımına ilişkin bütün masraflara kat irtifakı sahipleri ortak olarak katılmalıdırlar.
- **Kat mülkiyetine çevirtme hakkı:** Kat irtifakı sahipleri, kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesini talep edebilirler. Kat irtifakı sahipleri, binanın tamamlanması için aralarından birini ya da bir kaçını yönetici olarak atayabilirler. Kat irtifakı sahipleri kat mülkiyetine konu olan ana taşınmazın paylaşılmasını, ortaklığın giderilmesini talep edemezler. Kat irtifakı sahiplerinden biri payını üçüncü bir kişiye devrederse diğer kat irtifakı sahiplerinin ön alım hakkı doğmaz. Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde kat irtifakı ile bağdaşmayan, kat irtifakını zorlaştıracak başka irtifak hakları kurulamaz. Örneğin, kat irtifakına konu olan arsa üzerinde üst hakkı kurulamaz.

➤ **Kat irtifakının sona ermesi**

Paylı maliklerin tümünün talebi üzerine kat irtifakının terki ile kat irtifakı sona erer. Taşınmazın tamamen yok olması hâlinde de kat irtifakı sona erer. Taşınmaz üzerinde yapı yapılamayacak durumda ise kat irtifakı sona erer. Kamulaştırma da bir sona erme şeklidir. Kat irtifakı kurulan arsa üzerinde irtifakın kurulması anında beş yıl içinde yapı yapılmazsa

maliklerden birinin talebiyle hâkim kat irtifakının uzatılmasına ya da sona ermesine karar verebilir. Kat mülkiyetine geçilmesiyle de kat irtifakı sona erer.

2.4. Kat Maliklerinin Hak ve Borçları

Kat maliklerinin hakları olduğu gibi bazı borçları da vardır.

2.4.1. Kat Maliklerinin Hakları

Kat malikleri, bağımsız bölüm ve eklentiler üzerinde ve ortak yerler üzerinde birtakım haklara sahiptir. Bu haklar:

- Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan taşınmazlarda ortaklığın giderilmesi talep edilemez.
- Bağımsız bölümlerden her biri bağımsız bir taşınmaz gibi dava ve takip konusu olabilir.
- Kat mülkiyetine tabi bir taşınmazın bağımsız bölümlerinden birinin satılması hâlinde diğer kat maliklerinin ön alım hakları yoktur.
- Her kat maliki ortak yerlerde paylı mülkiyet hakkına sahiptir. Kat malikleri ortak yerlerden kendi payları oranında yararlanırlar. Ancak kat malikleri çatı, asansör gibi ortak yerlerden payları oranında değil, eşit olarak yararlanırlar.
- Bağımsız bölüm maliki, bağımsız bölümünü kiraya vermiş ise kiracı da bu haklardan yararlanır.
- Bir kat maliki, diğer kat malikinin ortak yerlerden yararlanmasını engellerse ona karşı dava açılabilir.

2.4.2. Kat Maliklerinin Borçları

- Ortak giderlere katılma borcu
- Tazminat ödeme borcu
- Yapma yükümlülükleri
- Yapmama yükümlülükleri
- Katlanma yükümlülükleri

Örneğin, bağımsız bölümler arasında apartman giderlerinin nasıl bölüştürüldüğünü irdeleyelim.

Bağımsız bölümler arasında giderlerin nasıl bölüştürüleceği yönetim planından araştırılır. Açık bir hüküm varsa bu uygulanır. Açık hüküm yoksa kapıcı, bahçıvan, bekçi, kaloriferci ücretleri eşit bölüştürülür. Diğer giderler arsa payı oranına göre bölünür. Aynı alana sahip iki dairenin arsa payları farklı olabilir. Çünkü arsa payı rayiç değerler üzerinden hesaplanır. Örneğin, 8 katlı bir apartmanın 3, 4 ve 5'inci katları diğerlerinden daha pahalı olabilir. Buna rağmen arsa paylarının farklı olması şart değildir. Esasen bağımsız bölümün değerine uygun arsa payı verilmesi kanuna uygun olur.

2.5. Ana Taşınmazın Yönetimi

Ana taşınmazla ilgili olarak ortaya çıkacak sorunlar, kat maliklerinin oluşturacakları bir organla çözülebilir. Kat maliklerinin katılımıyla meydana gelen birliğin yönetimi, iki organla gerçekleştirilir: Genel kurul ve yönetici.

➤ **Kat Malikleri Kurulu (Genel Kurul)**

Ana taşınmazındaki tüm kat maliklerinin katılımıyla oluşur. Ana taşınmaz, genel kurulda alınan kurallarla yönetilir. Ana taşınmazın yönetim biçimi, yönetici ve denetçilerin alacakları ücret ve diğer hususlar bir sözleşmeyle düzenlenir. Bu sözleşmeye yönetim planı denir. Bu planı yapmak mecburidir. Kat malikleri kurulunda oy birliğiyle imzalanan yönetim planı ve sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, Tapu Müdürlüğündeki kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

Genel kurulun ne zaman ve nasıl toplanacağı yönetim planında belirtilir. Yasal olarak yılda bir kez toplanır.

Önemli bir kararın alınması gerektiğinde, yöneticinin ya da denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine, genel kurul olağanüstü olarak toplantıya çağırır. Kat maliklerine on beş gün önceden olağanüstü toplantı nedenini bildiren yazının kat maliklerine imza karşılığı teslim edilir veya taahhütlü mektupla gönderilir.

Genel kurulda alınacak karar bir kat malikini doğrudan doğruya ilgilendiriyorsa o kat maliki toplantıya katılabilir fakat oy kullanamaz.

Alınan kararlar, sayfaları noterce tasdik edilmiş bir deftere yazılarak kat maliklerince imzalanır.

➤ **Genel Kurul'un oy birliğiyle karar alması**

- Mesken olarak kullanılan bir bağımsız bölümün eğlence ve toplantı yeri, imalathane, basımevi, dükkân, gıda ve beslenme yeri, galeri ya da çarşı gibi yer hâline dönüştürülmesi,
- Ana taşınmazın bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devredilmesi,
- Ana taşınmazın dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi yönetim işleri,
- Ana taşınmaza yeni bağımsız bölüm ilavesi için genel kurulun oy birliği ile karar alması gerekir.

➤ **Yönetici**

Ana taşınmazın yönetimini sağlayan devamlı bir icra organıdır. Kanuna göre genel kurul tek bir yönetici atayabileceği gibi üç kişiden oluşan yönetim kuruluna da bu işleri gördürebilir.

Yönetici, her yıl genel kurulda bir yıl için seçilir, süresi dolan yönetici isterse tekrar seçilip atanabilir. Yöneticinin görevi, genel kurulda alınan kararları uygulamaktır.

YÖNETİCİ SÖZLEŞMESİ

TARAFLAR:

İŞVEREN : Bağımsız Kat Malikleri / İşyeri Malikleri Adına

ADRESİ : Apartmanı/Sitesi

YÖNETİCİ : Kat malikleri adına seçilen yönetici

ADRESİ :

Tel : Fax:

KONUSU :

.....Kat maliklerinin Tarihli genel kurul toplantısında yöneticinin dışarıdan seçilmesine karar verilmiş ve yönetici seçimi içinyetki verilmiştir. Kat malikleri kurulunun bu karar uyarınca , kat malikleri dışından, ücret karşılığında KMK ve bu sözleşme hükümleri çerçevesinde içerisinde Apartman / Sitesi yöneticiliğini tarafından yapılması, bu sözleşmenin konusunu oluşturmaktadır.

SÖZLEŞME TARİHİ VE SÜRESİ :

İşbu Yöneticilik Sözleşmesi 1 (bir) yıl olup ilgili mevzuat hükümleri uygulanmak üzere .../.../... ile .../.../... tarihleri arasında yönetim dönemini kapsamaktadır.

Bu sözleşme,.....tarihinde aşağıdaki şartlarla üç nüsha olarak tanzim edilen sözleşme taraflarca okunarak kabul edilip imzalanmıştır.

ÜCRET:

Yöneticiye bu görevi nedeniyle her ay YTL (.....) YTL ücret ödeyecek olup, bu bedele noter,posta masrafları ilave edilecektir. Bu bedel kesinleşmiş işletme projesi gereği kat maliklerinin ödeyeceği aidatlara dahil etmek suretiyle her ayın üçüncü gününe kadar nakden tahsil edilecektir.

YÖNETİCİNİN YÜKÜMLÜLÜĞÜ:

1. Bu sözleşmenin imzalanmasına müteakip en geç 1 hafta içinde işletme projesini hazırlayıp kat maliklerine ulaştırmak. (Doğalgaz ücreti, fatura geldikçe toplanacağından bu gider işletme projesine dahil edilmemiştir.) .) Kalorifer kazanı, bahçe bakımı ve havuz arıtma sistemlerinin bakım giderleri işletme projesine dahildir.
2. Doğalgaz faturası geldiğinde, arsa payına göre toplam bedel bölünerek , her daireye ödeyeceği bedelin bildirmesi ve banka hesabına bu bedelin yatırılmasının sağlanması
3. Yönetici,apartman adına olanbankasındaki nolu hesabı denetçiyle birlikte çift imza ile kullanabilecektir. Her ayın ilk 10 (on) günü içerisinde ödenmeyen aidatlarla ilgili olarak, ödemeyen kat maliki veya kiracı hakkında icra takibi yapmaya yetkilidir. Gerek görürse ve sadece bu konu ile ilgili olmak üzere apartman yöneticisi olarak bir avukata vekalet verebilir. Aylık % 10 faizi ile birlikte ödenmeyen aidatlar için icra takibi yapabilir. Ancak bu konu ile ilgili avukatlık ücretlerini ve icra masraflarını, borcunu ödemeyen kat malikine yansıtılır.
4. Apartman kapıcısının ücretinin, sigorta prim ve bildirgesinin, aksatılmadan ödenmesi için ücret bordrolarının tanzimi ve imzalanması.

Çizelge 2.1: Yönetici sözleşmesi sayfasının ön yüzü

5. Apartmana ait gelen ortak yerlerin elektrik , su ve doğalgaz bedelinin bankaya verilecek otomatik ödeme talimatı ile ödenmesini sağlamak.
6. Yapılacak her türlü harcamanın belgeli olması hususuna itina göstermek.
7. Yapılacak harcamalarla ilgili olarak apartman denetçisinin isteği halinde endisine bilgi vermek, denetçinin gerekli gördüğü zamanlarda yapacağı her türlü denetimde apartmanla ilgili hesap ve kayıtları hazır bulundurmak.
8. Denetçinin talep etmesi halinde en geç bir hafta içinde Kat Malikleri Kurulunu olağan üstü olarak toplantıya çağırarak.
9. Apartman görevlisinin/lerinin vazifelerini en iyi şekilde yapması için gerekli önlemleri almak ve bu konudaki aksaklıkları en kısa zamanda denetçiye bildirmek.
10. Yönetim döneminin bitiminde vakit geçirmeden Kat Malikleri Kurulunu Olağan Toplantıya yapmak üzere toplantıya çağırarak.
11. Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan diğer yükümlülükler.

DİĞER

HUSUSLAR

..... yöneticiliği , yöneticilik yapacağı dönem için yetkili olmak üzere,
 tarihli Kat malikleri toplantısında alınan karar gereğidairesi maliki
 denetçi olarak görev yapacaktır.
 Yöneticinin sözleşme şartlarını yerine getirmemesi halinde , kat malikleri kanununun tek tarafı
 olarak sözleşmeyi feshetme yetkisi bulunmaktadır.
 Bu sözleşmede belirtilen adresler tarafların yasal tebligat adresleri olup, değişiklik halinde karşı
 tarafa yazılı olarak bildirilmesi gerekir. Aksi halde bu adreslere yapılan her türlü tebligatın
 gerekli olacağı taraflar kabul etmişlerdir. Bu sözleşmeden doğan ihtilaflar halinde T.C. İstanbul
 ili Mahkeme ve icra daireleri yetkilidir.

..... **KAT MALİKLERİ ADINA**

YÖNETİCİ

Çizelge 2.2: Yönetici sözleşmesi sayfasının arka yüzü

Yönetici ile kat malikleri arasında vekâlet ilişkisi mevcuttur. Vekile tanınan hakları, yönetici de kat maliklerine karşı tanıyabilir.

Yönetici kat maliklerine karşı tıpkı bir vekil gibi sorumludur. Vekilin mesuliyeti, genellikle işçinin sorumluluğuna ait hükümlere tabidir.

Yönetici istifa ile görevini sona erdirebileceği gibi kendini atayan genel kurul tarafından da her zaman azledilebilir. Ancak mahkeme kararıyla atanan yönetici, tayinden itibaren altı ay geçmedikçe ve kat malikleri tarafından haklı bir neden gösterilmedikçe mahkeme tarafından azledilemez.

➤ Denetçi

Yöneticinin denetimine ilişkin işler ile genel kurulca kendisine verilen görevleri yerine getirir. Genellikle parasal işlemlerin usul ve yasalara uygun olarak yapılıp yapılmadığını denetler.

Denetimin ne zaman ve nasıl yapılacağı yönetim planında gösterilmiştir. Gösterilmemişse her üç aylık hesap dönemleri itibarıyla yapılır.

Denetçi, yaptığı işlemleri numaralı sayfaları olan noterin denetiminde deftere, tarih ve sıra numarasıyla yazıp imzalar.

KAT MALİKLERİ DENETİM KURULU RAPORU		
APARTMANI DENETİM KURULU RAPORU		
.....Apartmanı yöneticisinin 01.04.2007-31.12.2008 tarihleri arasındaki bir yıllık döneme ait çalışmalar ve faaliyetleri denetlenmiş aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.		
A-MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME:		
1-Belirtilen döneme ait gelir ve giderlerin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.		
GİDERLER	MİKTARI	
1-Yakıt Gideri		
2-Elektrik Gideri		
3-Su Gideri		
4-Kapıcı Gideri		
5-Bakım Onarım Gideri		
6-Demirbaş Gideri		
7-Temizlik Gideri		
8-Muhtelif Giderler		

TOPLAM		
GELİRLER		
1-Aidat Gelirleri		
2-Faiz Gelirleri		

TOPLAM		
2-Gelir ve gider arasındaki farkın aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.		
GELİR /GİDER FARKI		
GELİRLER-----		
GİDERLER-----		
MEVCUT-----		
3-Gelir ve gider arasındaki farkın(mevcutun) aşağıdaki şekilde bulunduğu tespit edilmiştir.		
MEVCUTLARIN DURUMU		
BANKALARDA-----		
KASADAKİ NAKİT-----		
TOPLAM-----		
B-İDARİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME :		
1-Yönetim kurulu defteri ve diğer defterlerin usulüne uygun olarak tutulduğu,		
2-Harcamalara ait makbuz ve belgelerin harcama konularına göre ayrı ayrı dosyalarda daha düzenli tutulması gerektiği,		
3-Bazı kat maliklerinin aidatlarını devamlı 5-10 gün gecikmeli ödedikleri, bu durumdaki kat maliklerine usulüne uygun uyarı yazısı yazılması gerektiği tespit edilmiştir.		
SONUC: Yöneticinin çalışma ve faaliyetlerinin başarılı olduğu kanunlara ve ilgili mevzuata aykırı bir hususa rastlanmadığı söylenebilir. Yöneticinin İbra edilmesi hususunu Kat malikleri kuruluna arz olunur.(01.2008)		
APARTMAN DENETİM KURULU		
Başkan	Üye	Üye

Çizelge 2.3: Kat malikleri denetim kurulu raporu

2.6. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi

Kat mülkiyeti; kütükteki kaydın terki, ana taşınmazın tamamen yok olması, ana taşınmazın kamulaştırılması, ana taşınmazın harap olması durumlarında sona erer.

2.7. Devre Mülk Hakkı

Devre mülk, mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı ya da bağımsız bölümün ortak maliklerden her biri lehine bu yapı ve bağımsız bölümden, yılın belli dönemlerinde, yararlanma hakkı sağlayan, müşterek mülkiyet payına bağlı hakka denir.



Resim 2.2: Müşterek mülkiyete tabi bir yazlık bina

Devre mülk bir irtifak hakkı olmayıp paylı mülkiyetten yararlanmayı sağlayan bir sözleşmenin tapu kütüğüne tescilinden ibarettir.

Devre mülk hakkı, paylı mülk sahiplerinin tamamı tarafından imzalanan devre mülk sözleşmesinin Tapu Müdürlüğüne götürülüp müdürlükçe hazırlanan resmî senet ve tapu kütüğüne düşülen tescil ile hüküm ifade eder. Hakkın tabi olduğu koşullar sözleşmede belirtilir. Sözleşmede Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki hükümler uygulanır.

Devre mülk sahibi, sözleşmede ve Kanun'da belirtilen esaslar çerçevesinde, mülkiyetinde bulunan taşınmazdan yılın belirli dönemlerinde yararlanır. Bu hakkından doğrudan doğruya kendisi yararlanmayıp bunu bir başkasına ivazlı (karşılıklı) ya da ivazsız (karşılıksız) olarak bırakabilir.

Devre mülk sahibi, sözleşmede öngörülen yükümlülükleri yerine getirmekle sorumlu olup kendisine düşen masraf payını ve diğer harcamaları ödemekle yükümlüdür.

2.7.1. Devre Mülk Hakkının Sona Ermesi

Kat Mülkiyeti Kanunu, devre mülk hakkının ne zaman sona ereceğini düzenlememiştir. Ancak devre mülk sahipleri kendi aralarında anlaşarak her zaman bu haklarını sona erdirebilirler. Tapu Müdürlüğünde düzenlenecek resmî senet ve terkle, iradi olarak devre mülk hakkı sona erdirilebilir. Devre mülk konusu taşınmazın yok olması ya da kamulaştırılması (irade dışı sebepler) suretiyle de bu hak her zaman yitirilebilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Paylı mülkiyete bağlı, resmî senetli ve tescilli arsa üzerinde diğer paydaşlarla birlikte bir bina inşa ettirmeye karar vermişler ve beş katlı bir apartman yaptırmışlardır. Arsanın paydaşlarından olan Ahmet, binada kat mülkiyetine geçilmesini ister. Ancak diğer paydaşlar buna yanaşmaz. Bunun üzerine Ahmet, diğer paydaşlar aleyhine dava açar ve dava sonucunda bina üzerinde kat mülkiyeti kurulur.

Binanın zemin katında, kat mülkiyeti kütüğünde “dükkân” olarak tanımlanmış iki adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bir numaralı bağımsız bölümün iki paydaşından biri olan Ahmet, payını Soner’e devretmiş, diğer paydaş olan Bekir ise devrin kendisine bildirilmesinden bir ay sonra ön alım hakkını kullandığını beyan ederek Soner aleyhine dava açmıştır. Aradan üç yıl geçer ve ana taşınmaz kamulaştırılır.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Kat irtifakının olup olmadığını tespit ediniz.	➤ Kat irtifakının hükümlerine bakınız.
➤ Kat mülkiyetinin nasıl kurulduğunu tespit ediniz.	➤ Kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile de kurulabildiğini unutmayınız.
➤ Kat mülkiyetine tabi bir taşınmazın bağımsız bölümlerinden birinin satılması hâlinde diğer kat maliklerinin ön alım hakkı olup olmadığını irdeleyiniz.	➤ Bağımsız bölümlerden biri kendisine tahsis edilen müşterek maliklerin bunlar üzerinde bağımsız bir mülkiyet hakkı olduğunu göz önünde bulundurunuz.
➤ Kat mülkiyetinin sona erip ermediğini tespit ediniz.	➤ Kat mülkiyetini sona erdiren sebeplerini öğreniniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için Evet, kazanamadığınız beceriler için Hayır kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1	Kat irtifakının olup olmadığını tespit ettiniz mi?		
2	Kat mülkiyetinin nasıl kurulduğunu tespit ettiniz mi?		
3	Kat mülkiyetine tabi bir taşınmazın bağımsız bölümlerinden birinin satılması hâlinde diğer kat maliklerinin ön alım hakkı olup olmadığını irdelediniz mi?		
4	Kat mülkiyeti sona ermiş midir? Tespit ettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. , tamamlanmış bir yapının ayrı ayrı ve müstakil olarak kullanılmaya elverişli olan kısımlarıdır.
2. , bağımsız bölümlerin dışında kalan ve fakat kullanılması bakımından doğrudan doğruya ve yalnız bağımsız bölümlerden birine tahsis edilen yerlerdir.
3. Kat maliklerinin arsa üzerindeki müşterek mülkiyet payına, denir.
4. , kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi yoluyla da kurulur.
5. Her bir bağımsız bölüm için kütüğünde ayrı bir sayfa açılır.
6. Kat mülkiyetine geçilmesiyle sona erer.
7. , ana taşınmazındaki tüm kat maliklerinin katılımıyla oluşur.
8. , ana taşınmazın yönetimini sağlayan devamlı bir icra organıdır.
9. Kat mülkiyeti; kütükteki kaydın terkini, ana taşınmazın tamamen yok olması, ve ana taşınmazın harap olması durumlarında sona erer.
10. , mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı ya da bağımsız bölümün ortak maliklerden her biri lehine bu yapı ve bağımsız bölümden, yılın belli dönemlerinde, yararlanma hakkı sağlayan müşterek mülkiyet payına bağlı hakka denir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-3

AMAÇ

Medeni Kanun'a uygun olarak taşınır mülkiyetiyle ilgili hukuki işlemler yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Çevrenizdeki hukuk bürolarından veya Tapu Sicil Müdürlüğünden taşınır mülkiyetiyle ilgili bir araştırma yaparak öğrendiğiniz bilgileri sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

3. MENKUL (TAŞINIR) MÜLKİYETİ

3.1. Menkul Mülkiyetinin Konusu

Bir yerden bir yere özüne bir zarar vermeden taşınabilen ve maddi varlığı olan menkul eşya ile taşınmaz mülkiyetine dâhil olmayan ve edinilmeye (sahiplenmeye) elverişli olan doğal güçler taşınır mülkiyetin konusudur.

İnsan vücudu, organları, fikir ve sanat eserleri üzerindeki haklar eşya kavramı dışındadır. Bir taşınır veya bir taşınmazın bütünleyici parçası olmuşsa taşınır eşya olmaktan çıkar.

Demek ki taşınır eşya kapsamına, taşınmaya elverişli olan eşyalar ile üzerinde egemenlik kurulabilir nitelikte olan doğal güçler dâhildir.

Örneğin, arazi üzerinde saksı gibi taşınabilir kaplardaki bitkiler veya karavan, konteynır, büfe, baraka gibi yapılar taşınır eşya kavramına dâhildir.



Resim 3.1: Baraka taşınır eşya



Resim 3.2: Konteynır taşınır eşya

Örneğin; elektrik enerjisi, atom enerjisi gibi doğal güçler, kişilerce hâkimiyet altına alınarak bunlardan yararlanılması söz konusu oluyorsa taşınır mülkiyetin konusunu oluşturur.

3.2. Menkul Mülkiyetinin Kazanılması

Taşınır mülkiyeti, kural olarak eşyanın teslimi ile kazanılır. Ancak bu teslim mülkiyeti nakil iradesi ile yapılmalıdır. Teslim alenilik ilkesinin bir tezahürüdür. Aleniliğin saptanması bakımından taşınmaz mallarda tescilin yerini menkullerde teslim almaktadır.

Menkul mülkiyetin kazanılmasında (iktisabında), devren kazanma ve aslen kazanma olmak üzere iki şekil söz konusudur.

3.2.1. Menkul Mülkiyetinin Devren Kazanılması

Devren kazanma, mülkiyetin bir kişiden, bir diğer kişiye geçmesi ile gerçekleşir. Bu, iki şekilde olur.

Taşınır eşya üzerinde bulunan önceki mülkiyete bağlı olarak taşınır eşyanın önceki malikinin iradesi ile kazanmaz. Burada eşya üzerindeki mülkiyet hakkının bir kişiden başka bir kişiye geçmesi ile gerçekleşir. Devren kazanma iki şekilde olur:

➤ Tarafların anlaşması

Taşınır mülkiyetin nakli için zilyetliğin devri gerekir. Bu düzenlemeyle taşınır mülkiyeti, zilyetliğin devri yoluyla gerçekleşir. Zilyetliğin devri, teslim yoluyla gerçekleştirilebileceği gibi teslimsiz olarak da gerçekleşir. Hükmen teslim ve zilyetliğin havalesi eşya teslim edilmeksizin zilyetliğin devrini sağlayan yollardır.

Taşınır mülkiyetinin devredilmesini sağlayan tasarruf işlemi bir aynı sözleşmedir. Rızai sözleşmelerde tarafların iradelerinin uyuşması yeterlidir. Buna karşılık aynı sözleşmelerde tarafların iradelerinin uyuşmasına ek olarak zilyetliğin de devredilmesi gerekmektedir. Belirtildiği üzere taşınır mülkiyetin intikalini sağlayan işlem aynı bir sözleşme olduğundan, tarafların iradelerinin bu intikal doğrultusunda uyuşmuş olması ve eşyanın zilyetliğinin devrine ihtiyaç vardır.



Resim 3.3: Tarafların anlaşması yoluyla menkul mülkiyetin kazanılması

Taşınır mülkiyetinin devren kazanılabilmesi için zilyetliğini devreden kişinin, zilyetliğini devrettiği taşınır eşya üzerinde tasarruf yetkisi olmalıdır. Bu kişi de kural olarak maliktir. Ancak bunun istisnası mevcuttur.

Medeni Kanun'da "Bir taşınırın zilyetliğini iyi niyetle ve malik olmak üzere devralan kimse, devreden mülkiyeti devir yetkisi olmasa bile zilyetlik hükümlerine göre, kazanmanın korunduğu hâllerde o şeyin maliki olur." denilmektedir.

Bu düzenlemeye göre bir taşınır eşyayı emin sıfatıyla zilyetten devralan iyi niyetli kişi, eşyanın mülkiyetini kazanır.

Malik sattığı taşınır eşyasını alıcıya teslim etmekten kaçınıyor ise alıcının, Medeni Kanun'a dayanan davayı açma imkânı yoktur. Bu durum karşısında alıcı ancak bir eda davası açabilir.

Eda davası, davalının bir iş yapmaya, bir ifade bulunmaya veya bir iş yapmamaya, bir ifade bulunmamaya mahkûm edilmesinin istenildiği davadır.

Bu davada hâkimin vereceği karar kurucu değildir, etkisini derhâl doğurmaz. Hâkimin alıcı lehine vereceği karar ancak icra daireleri vasıtasıyla yerine getirilebilecektir. Taşınır eşya bu yolla alıcıya teslim edildiğinde alıcı eşyanın mülkiyetini kazanabilecektir. Hâkimin kararı ile alıcının mülkiyeti kazanması söz konusu değildir.

➤ **Menkul mülkiyetinin kanundan dolayı kazanılması**

Bazen Kanun'da öngördüğü biçimde, örneğin mirasın açılması ile, şirketlerin birleşmesi ile, evlilikteki mal birliği ve ortaklığı rejimi ile zilyetliğin naklinden önce de menkul malların mülkiyeti kazanılır.

Bazen zilyetlik nakledilmeden menkul malın mülkiyeti kazanılabilir. Örneğin açık arttırmada ihaleyi kazanan kişi, ihale konusu olan menkul malın zilyetliğini almadan mülkiyetini kazanır. Ancak pazarlıkla satış hâlinde mülkiyetin geçmesi için zilyetliğin devri şarttır.

Mirasın açılmasıyla birlikte mirasa dâhil olan bütün eşyaların mülkiyeti mirasçılara geçer. Yani miras açıldığı anda zilyetlik mirasçılara geçmemiş olsa dahi mirasçılar, mirasa dâhil taşınır eşyaların maliki olabilmektedir.

3.2.2. Mülkiyeti Muhafaza Sözleşmesi ve Menkul Mülkiyetinin İntikali

Taşınır mülkiyetinin, mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi ile devredilmesi de mümkündür. Mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi gereğince satılan malın mülkiyeti, tarafların aralarında kararlaştırdıkları belli bir şart gerçekleşene kadar satıcıda kalır.

Örneğin, taksitli satımlarda satım bedelinin borçlu tarafından tamamen ödeninceye kadar malın mülkiyetinin satıcıda kalacağı, bedel tamamen ödenince de alıcıya geçeceği kararlaştırılabilir.

Mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi taşınmazlar bakımından uygulanamaz. Bu sözleşme, taşınır mallardan olan hayvanlar için yapılamaz.

Başkasına devredilen bir malın mülkiyetinin saklı tutulması kaydı ancak resmî şekilde yapılacak sözleşmenin devralanın yerleşim yeri noterliğinde özel siciline kaydedilmesiyle geçerli olur.

Buna göre mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi resmî şekilde yapılmalıdır. Alıcının yerleşim yeri noteri bu sözleşmeyi düzenledikten sonra ayrıca bunu, bu konuda tutulan sicile kaydedecektir. Tescilin kurucu bir işlevi vardır.

Mülkiyeti saklı tutma sözleşmesinde, mülkiyetin alıcıya geçmesi hususunda kabul edilen şartın geciktirici bir şart olduğu kabul edilmektedir. Burada mal alıcının eline geçirildiğinde, geciktirici şart gerçekleşinceye kadar alıcı emin sıfatıyla zilyet sayılır. Bu durumda, iyi niyetli üçüncü kişilerin malın mülkiyetini emin sıfatıyla zilyetten kazanmaları mümkündür.

Mülkiyeti saklı tutma sözleşmesindeki geciktirici şart gerçekleşince alıcı, taşınır malın mülkiyetini kazanır. Şart gerçekleşmezse satıcı, alıcı ile aralarında olan satım sözleşmesinden dönebilir ve malı alıcıdan geri alabilir.

3.2.3. Menkul Mülkiyetinin Aslen Kazanılması

Menkul malların mülkiyetinin daha önce var olan bir mülkiyet hakkına dayanılmaksızın kazanılması hâllerine aslen kazanma denir. Sahipsiz bir taşınır malı sahiplenme, kaybolmuş şeyi bulma ve zaman aşımı ile aslen kazanma hâllerinde irade rol oynamaz.

Aslen kazanma iki durumda söz konusu olabilir: Aslen mülkiyeti kazanılacak olan mal daha önceden hiç kimsenin mülkiyetine tabi değildir. Başka birinin mülkiyeti altında olmakla birlikte, o kişinin iradesi olmaksızın bir başkasının mülkiyet hakkını kazanmaktadır.

➤ Aslen kazanma hâlleri

• Sahiplenme (ihraz)

Sahipsiz bir taşınır malı malik olma iradesi ile zilyetliğine geçiren kişi, onun maliki olur. Örneğin, av hayvanlarını avlayıp sahiplenme ve önceki maliki tarafından terk edilmiş, çöpe atılmış bir eşyayı sahiplenmektir.

Sahipsiz eşyanın sahiplenme yoluyla mülkiyetinin kazanılabilmesi için kişinin ayırt etme gücüne sahip olması gerekir.

• Buluntu (lukata)

Kaybedilmiş değerli bir eşyayı bulan kimse; malın sahibine, sahibini bilmiyorsa kolluk kuvvetine, köylerde muhtara bildirmek, araştırmak, gerekirse ilan vererek malın

sahibini aramak zorundadır. Eğer bunları yapmasına rağmen 5 yıl süre ile malın sahibi bulunamamış ise bulan kişi o malın mülkiyetini aslen kazanım (iktisap) suretiyle kazanmış olur. Buradaki beş yıl içinde eşyayı bulan kişi eşyayı özenle koruma yükümlülüğu altındadır. Ancak eşyanın korunması aşırı bir masrafı gerektiriyorsa eşya açık arttırma ile satılarak elde edilen bedelin eşya yerine geçmesi mümkündür.

Eşyanın oturulan bir evde ya da kamu hizmeti görülen bir daire veya müessesede bulunmamış olması gerekir. Zira bu gibi yerlerde bir eşya bulunması durumunda, bu eşyayı bulan kimsenin Medeni Kanun'a göre eşyayı ev sahibine ya da kamu hizmeti görülen yerin denetim ve gözetimi ile yetkili amirine teslim etme yükümlülüğu vardır. Buluntuya ilişkin hükümler hayvanlar için de uygulanır.

- **Define**

Keşfedilmesinden yani bulunmasından çok zaman önce gömülmüş veya saklanmış olduğu ve duruma göre artık malikinin bulunmadığı kesin olarak anlaşılan değerli şeyler define sayılır. Eğer bulunan, bilimsel değer taşıyan türden değilse içinde bulunduğu taşınmaz veya taşınır malın malikine ait olur. Aksi takdirde defineyi bulan ancak onun yarısını aşmayacak kadar ödül isteyebilir.



Resim 3.2.2: Define sandığı

- **İşleme (hukuki tağyir)**

Bir kimse başkasına ait bir şeyi işler veya başka bir şekle sokarsa emeğin değerinin o şeyden fazla olması hâlinde, yeni şey işleyenin olur. Aksi hâlinde malikin olur. Ancak bunun için işleyenin iyi niyetli olması gerekir. Malikin tazminat isteme hakkı ve sebepsiz zenginleşme davası açma hakkı saklıdır.

Ancak işleyen kişi kötü niyetliyse emeğinin değeri, işlenilen eşyanın değerinden fazla olsa bile hâkim işlenmiş eşyanın mülkiyetini diğer tarafa bırakabilir. Mal ister işleyene ister işlenmiş eşya sahibine bırakılmış olsun, malı alamayan kişi karşı taraftan haksız fiil veya sebepsiz zenginleşmeye dayanarak tazminat talep edebilir.

- **Karışma ve birleşme**

Çok önemli masraflar yapılmadıkça birbirinden ayrılması mümkün olmayacak derecede karışmış ve birleşmiş olan menkul malların malikleri ayrı ayrı ise taraflar yeni şey üzerinde, o eşyanın eski değerleri arasında paylı mülkiyete sahip olurlar. Ancak bu eşyalardan birisi diğerinin bütünleyici parçası olacak şekilde birleşir veya karışırsa yeni parçanın maliki ana parçanın maliki olur. Örneğin A'nın bir kutu boyası ile B'nin sandalı boyanmış ise boyanın maliki de B olur. Yine tazminat ve sebepsiz zenginleşmeden doğan haklar saklıdır.

Birbiri ile karışan ve birleşen mallar arasında bir asıl şey bütünleyici parça ilişkisi meydana gelmemiş ise malları birleşmiş ve karışmış kişiler, karışma ve birleşme sonucu oluşan yeni eşya üzerinde paylı mülkiyete sahip olurlar.

- **Kazandırıcı (iktisabi) zaman aşımı**

İyi niyetli bir kimse taşınır bir malın zilyetliğini 5 yıl aralıksız ve davasız malik sıfatı ile elinde tutarsa zaman aşımı yoluyla o malın maliki olur. Zilyetliğin iradesi dışında ve bir yıldan az bir süre ile kaybedildikten sonra yeniden ele geçirilmesi yıllık zaman aşımı süresinde kesinti sayılmaz.

3.3. Menkul Mülkiyetinin Kaybedilmesi

Malik kendi iradesi ile taşınır eşyayı terk ederse başkasına devrederse veya eşyayı tahrip ederse mülkiyet hakkını kaybeder. Aynı şekilde malikin iradesi dışında işleme, zaman aşımı buluntu gibi yollarla bir kimse bir taşınır malın mülkiyetini kazanırsa önceki malik mülkiyet hakkını kaybeder. Bununla beraber, yalnız zilyetliğin yitirilmesiyle mülkiyet sona ermez.

UYGULAMA FAALİYETİ

Kemal, para yatırmaya gittiği bir bankanın önündeki kaldırımda bir el çantası bulur. O anda çantanın sahibini etraftakilere sorar. Fakat sahibini bulamaz. 3 ay sonra çantadaki parayla kendisine ticari bir araç satın alır. Ancak Kemal'in toplam parası aracı satın alacak miktardan az olduğundan aracı satın aldığı kişiyle mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi yapmıştır. Ancak para ödeme borcunu yerine getirememektedir.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Menkul mülkiyeti kazanım yönünden değerlendiriniz.	➤ Devren ya da aslen kazanım olduğunu tespit ediniz.
➤ Olayı cüzdanın bulunduğu yer yönünden değerlendiriniz.	➤ Çantayı, bulunulan yer yönünden irdeleyiniz.
➤ Menkul mülkiyetini intikal yönünden irdeleyiniz.	➤ 'Mülkiyeti saklı tutma sözleşmesindeki geciktirici şart gerçekleşince alıcı, taşınır malın mülkiyetini kazanır.' unutmayınız.
➤ Menkul mülkiyetinin kaybedilmesi yönünden irdeleyiniz.	➤ Malik kendi iradesi ile taşınır eşyayı terk ederse, başkasına devrederse veya eşyayı tahrip ederse mülkiyet hakkını kaybettiğini göz önünde bulundurunuz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için Evet, kazanamadığınız beceriler için Hayır kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

	DEĞERLENDİRME ÖLÇÜTLERİ	Evet	Hayır
1	Menkul mülkiyetini devren kazanım yönünden değerlendirdiniz mi?		
2	Menkul mülkiyetini aslen kazanım yönünden değerlendirdiniz mi?		
3	Menkul mülkiyetini intikal yönünden irdelediniz mi?		
4	Menkul mülkiyetinin kaybedilmesini irdelediniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. , kural olarak eşyanın teslimi ile kazanılır.
2. , mülkiyetin bir kişiden bir diğer kişiye geçmesi ile gerçekleşir.
3. Taşınır mülkiyetinin devredilmesini sağlayan tasarruf işlemi birdir.
4. gereğince satılan malın mülkiyeti, tarafların aralarında kararlaştırdıkları belli bir şart gerçekleşene kadar satıcıda kalır.
5. Mülkiyeti saklı tutma sözleşmesibakımından uygulanamaz.
6. Menkul malların mülkiyetinin daha önce var olan bir mülkiyet hakkına dayanılmaksızın kazanılması hâllerine denir.
7. Malik kendi iradesi ile taşınır eşyayı terk ederse başkasına devrederse veya eşyayı tahrip edersenı kaybeder.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarı ile karşılaştırınız. Doğru cevap sayınızı belirleyerek kendinizi değerlendiriniz. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt yaşadığınız sorularla ilgili konuları faaliyete dönerek tekrar inceleyiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-4

AMAÇ

Medeni Kanun'a uygun olarak sınırlı ayni haklar kurabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

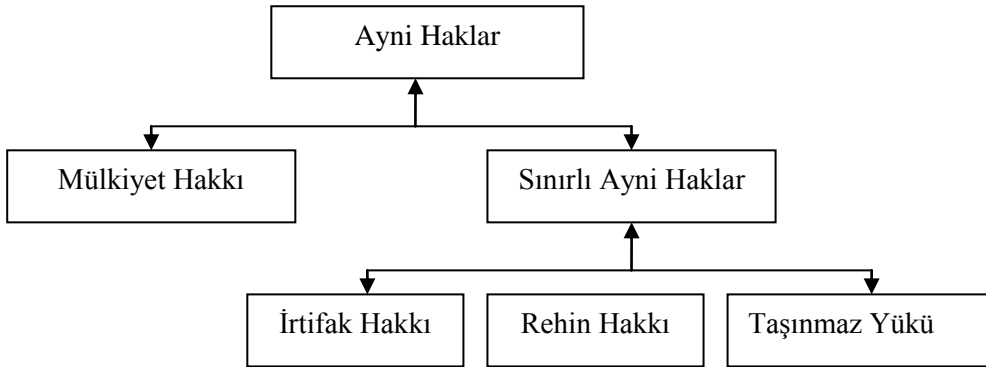
- Çevrenizdeki Tapu Sicil Müdürlüklerinden ya da hukuk bürolarından sınırlı ayni haklarla ilgili bir araştırma yapınız. Bilgilerinizi sınıfta öğretmeninizle paylaşınız.

4. SINIRLI AYNİ HAKLAR

Sınırlı ayni haklar, mülkiyet hakkının sahibine tanıdığı bu yetkilerin tamamını değil, birini veya ikisini içerir.

4.1. Sınırlı Ayni Hakların Tanımı ve Türleri

Ayni haklardan mülkiyet hakkı, daha önce de ifade edildiği gibi, sahibine en geniş yetkiler tanıyan ayni haktır. Bu yetkiler, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkileridir.



Tablo 4.1: Ayni haklar

Sınırlı ayni haklar; yararlanma hakları (irtifak hakları), teminat hakları (rehin hakları), taşınmaz yükü olarak üçe ayrılır.

➤ **İrtifak hakları:**

Bu haklar eşyanın hak sahibi tarafından kullanılması veya malikin yararlanma yetkisinin hak sahibi lehine sınırlanması yoluyla hak sahibine menfaat sağlar.

➤ **Rehin hakları:**

Malın paraya çevrilmesi yetkisi sağlayarak bir alacağı teminat altına alan haklardır. Teminat hakları rehin haklarıdır. Rehin hakları bir alacağı teminat altına alır. Bu nedenle bir rehin hakkından söz edebilmek için öncelikle bir alacak hakkı bulunmalıdır. Rehin hakkı ferî (yan) bir haktır, alacak hakkına bağlıdır.

➤ **Taşınmaz yükü:**

Taşınmaz yükü bir yandan taşınmaz malikini hak sahibine bazı edimlerde bulunma borcu altına sokar bir yandan da hak sahibinin bu alacağını o taşınmaza karşılık olarak kabul edilmek üzere teminat altına alır. Yani taşınmaz yükü ile taşınmaz maliki, bu hakkın sahibine karşı bazı edimleri yerine getirme borcu altına girer. Malik bu borcunu yerine getirmediği takdirde, taşınmazın satılması suretiyle, malikin yerine getirmediği borç temin edilmeye çalışılır. Taşınmaz yükü uygulamada çok fazla örneği olan bir hak değildir.

4.2. Sınırlı Ayni Hakların Özellikleri

- Sınırlı ayni haklar ya muhteva bakımından ya da süre bakımından sınırlanmış bir hâkimiyet sağlar.
- Birisine bir eşya üzerinde sınırlı bir ayni hakkın tanınmış olması malikin mülkiyet hakkını sınırlar ama bölmez. Mülkiyet hakkı sahibini yükümlülük altına sokar. Sınırlı ayni hak sona erdiğinde bu hakkın kullanımına ilişkin yetkiler tekrar malike döner.
- Sınırlı ayni hakların hangi tip, sayı ve türde kurulabileceği Kanun'da açık ve net belirlenmiştir. Taraflar kendi iradeleriyle yeni bir ayni hak türü yaratamazlar. Bunlar irtifak hakları, taşınmaz yükü ve taşınmaz rehini olmak üzere üç tanedir. Bunların dışında sınırlı ayni haklar yoktur. Sınırlı ayni hakların içeriği de önemli ölçüde kanunla belirlenmektedir. Sadece taşınmaz yükünde Medeni Kanun'un ilgili maddelerindeki irtifak haklarında taraflar, sınırlı ayni hakkın içeriğini dilediği gibi belirleyebilmektedir.
- Sınırlı ayni hak, sahibine yasanın öngördüğü biçimde yararlanma ve onu kullanma yetkisi verir. Sınırlı ayni hakkın taşınmazı bir yükümlülük altına sokması ve teminat fonksiyonu görmesi de söz konusudur.
- Sınırlı ayni haklar kendi aralarında sıralanırken önce kurulmuş olan, öncelik alır. Bunun istisnası teminat rehininde görülür. Çünkü taşınmaz rehininde sabit derece sistemi denilen bir sistem geçerlidir. Bu sisteme göre rehin kurulduğu an değil, hangi derece için kurulduğudur. Derecelerden birisi boşaldığında alt derecelerin kendiliğinden üst derecelere ilerlemesi mümkün değildir.
- Sınırlı ayni hak ile mülkiyet hakkı çatışarsa sınırlı ayni hakka öncelik tanınır. Malikin mülkiyet hakkı sona erdiği zaman da sınırlı ayni hak devam eder. Çünkü sınırlı ayni hak mülkiyet hakkından bağımsızdır.
- Malik kendi eşyası üzerinde, kendi lehine bir sınırlı ayni hak kurabilir. Medeni Kanun'a göre malik, kendisine ait iki taşınmazdan biri üzerine, diğerinin lehine irtifak hakkı kurabilir. Sahipleri ayrı olan ve birinin yükümlü diğerinin yararlanan taşınmaz mal olarak birbiri lehine irtifak hakkı ilişkisinde olan

taşınmazlar, aynı kişinin eline geçerse yine malik lehine irtifak hakkından söz edilir.

4.3. İrtifak Hakları

İrtifak hakları sınırlı aynı hakların üç çeşidinden biri olup sahibine eşyayı doğrudan doğruya kullanma veya ondan yararlanma yetkisi verir. Her ikisini de verebilir. Eşyayı yükümlülük altına sokar. İrtifak hakkının özel bir çeşidi olan intifa hakkı dışında tüm irtifak hakları taşınmazlar üzerinde kurulur. İntifa hakkı taşınır mallar üzerinde de kurulabilir.

Yükümlülük altına sokulan taşınmaza yükümlü (hadim), bundan yararlanan taşınmaza ise yararlanan yükümlü taşınmaz denilir. Bazen yükümlü taşınmazın borcu olumsuz bir borç olabilir (manzara kapatmama borcunda olduğu gibi).

4.3.1. İrtifak Hakkının Tanımı

Hak sahibine, kurulduğu eşya üzerinde kullanma ve yararlanma ile ilgili yetkilerin bir bölümünü veya tümünü sağlayan ya da malikin mülkiyetle ilgili yetkilerinin bazılarının kullanılmasını hak sahibi yararına yasaklayan sınırlı bir aynı haktır.

İrtifak hakları, üzerinde kuruldukları taşınmazın malikine üç tür ödev yükler: Katlanma ödevi, kaçınma ödevi, katlanma ve kaçınma ödevi.

➤ **Katlanma ödevi**

Malik, irtifak hakkı sahibinin malı üzerinde sahip olduğu kullanım ve/veya yararlanma yetkisi kapsamındaki hareketlerine, fiillerine katlanmak durumundadır.

Örneğin, taşınmazı üzerinde geçit irtifakı kurulmuş olan malik, bu hakkın sahibinin taşınmazından geçmesine katlanmak zorundadır.

➤ **Kaçınma ödevi**

Malik, irtifak hakkı sahibinin sahip olduğu yetkiler dolayısıyla, birtakım şeyleri yapmaktan kaçınmak durumundadır.

Örneğin, manzara kapatmama irtifakı dolayısıyla malik, bu irtifakın lehine kurulduğu taşınmazın manzarasını kapatacak bina, duvar vb. şeyleri yapmaktan kaçınmak durumundadır.

➤ **Katlanma ve kaçınma ödevi**

İrtifak hakkı üzerinde kurulduğu taşınmazın malikine bir yapma ya da verme borcu yüklemes. Ancak istisnai olarak bir irtifak hakkına ferî olarak bir yapma ödevi bağlanabilir.

Örneğin, geçit irtifakında kural olarak malikin geçidi temizleme, onarma vs. yükümlülüğü yoktur. Ancak geçit irtifakında malike bu tür yükümlülükler yüklenebilir.

4.3.2. İrtifak Hakkının Türleri

İrtifak hakları karşımıza değişik şekillerde ve konumlarda çıkabilir. Bunlar genel olarak şunlardır;

➤ **Kanunundaki ayırma göre**

- Taşınmaza ilişkin irtifak hakkı
- İntifa hakkı
- Sükna hakkı
- Diğer irtifaklar

➤ **Yararlanma yetkisinin kapsamı bakımından**

- Tam yararlanma (intifa hakkı)
- Sınırlı yararlanma
 - Sükna irtifakı
 - Kaynak irtifakı
 - Geçit hakkı

➤ **Yararlanan taşınmaz bakımından**

- Olumlu irtifak (örneğin geçit irtifakı)
- Olumsuz irtifak (örneğin taşınmaz üzerinde benzin istasyonu kurmama vs.)

➤ **Hak sahibinin tayini açısından**

- Şahsa bağlı irtifak
- Eşyaya bağlı irtifak

4.3.3. Eşyaya Bağlı İrtifak Hakları

Eşyaya bağlı irtifak hakları, değişik başlıklar altında incelenebilmektedir.

➤ **Taşınmaz lehine irtifak hakları**

Eşyaya bağlı irtifak haklarında hak sahipliği doğrudan doğruya kişiye değil, bir eşyanın maliki olma olgusuna bağlanmıştır.

Eşyaya bağlı irtifak hakları yalnızca taşınmazlar üzerinde kurulabilir. (İntifa hakkı dışındaki bütün irtifak hakları yalnızca taşınmazlar üzerinde kurulabilir. Bütün sınırlı ayni hakları bakımından ise rehin ve intifa dışındaki tüm sınırlı ayni haklar yalnızca taşınmazlar üzerinde kurulabilir. Rehlin ve intifa hakları hem taşınır hem de taşınmazlar üzerinde kurulabilir.).

Eşyaya bağlı irtifaklarda, irtifakın kurulduğu taşınmaz el değiştirdikçe irtifak hakkı da el değiştirir. İrtifakın kurulduğu taşınmazın maliki olan kimse, irtifak hakkının sahibi de olur.

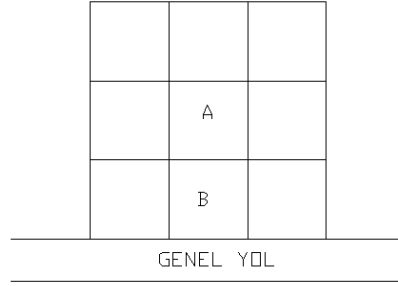
Eşyaya bağlı irtifak hakkı, bağlı olduğu yani üzerinde tesis edildiği eşyadan bağımsız olarak devredilemez.

İntifa ve oturma hakları dışındaki tüm irtifak hakları kişiye bağlı olarak kurulabilecekleri gibi eşyaya bağlı olarak da kurulabilir.

➤ Eşyaya bağlı irtifak hakları

Bir taşınmaz üzerinde, başka bir taşınmaz lehine kurulur. Eşyaya bağlı irtifak hakkında biri yararlanan diğeri ise yüklü olmak üzere iki taşınmaz vardır. Yüklü taşınmaza **hadim taşınmaz**, yararlanan taşınmaza ise **hâkim taşınmaz** denilmektedir.

Örneğin, şekilde A, taşınmazın yola çıkışı olmadığından bunu temin için kurulacak bir geçit irtifakında A yararlanan, B ise yararlanılan konumunda olacaktır.



Şekil 4.1: Geçit hakkı düzenlemeleri

Geçit hakkı resmî senet örneği: “Gölcük Yenimahalle’de ada 121, parsel 10 numarasını teşkil eden 180 m² miktarındaki bahçeli kâgir evin tamamı, Abdil ER adına, 121 ada 11 parsel numaralı 348,80 m² miktarındaki bahçeli kâgir evin tamamı Selma DEMİR adlarında kayıtlı iken; Belediye Encümenininin 7.11.1998 tarih ve 1001 sayılı kararı ile tasdik edilen ve Kadastro Müdürlüğüne kontrol edilen 30.11.1998 tarihli değişiklik beyannamesinde gösterildiği şekilde yol cephesi 1 metre genişliğinde ve 10 m derinliğinde 10 m² miktarındaki kısım üzerinde 1.000 TL bedel karşılığında 121 ada 11 parsel lehine 30 yıl müddetle yaya olarak geçit hakkı tesis ettiklerini, Abdil ER de irtifak hakkı bedelini nakit olarak tamamen ve peşinen Selma DEMİR’den aldığını ve krokili beyannamede gösterildiği şekilde tescilini istediklerini, bu taşınmaz mallar bugüne kadar olan emlak vergilerinin ödenmesinden taraflarının müteselsilen sorumlu olduklarını, birlikte ifade ve beyan ettiler.”

Eşyaya bağlı irtifak haklarında, hak sahibi yararlanan taşınmazın malikidir. Yani yararlanan taşınmazın maliki her kim olursa olsun, eşyaya bağlı irtifak hakkının maliki de odur. Eşyaya bağlı irtifak haklarında hak sahipliği de yük altına girme de taşınmaz mülkiyetine bağlıdır. Taşınmazlar el değiştirirse bile irtifak hakkı varlığını devam ettirecektir. Bu sayede bu haklarda bir süreklilik sağlanmış olacaktır.

➤ Eşyaya bağlı irtifakın konusu

Eşyaya bağlı irtifak hakları ancak taşınmazlar üzerinde kurulabilir. Bu taşınmaz, özel mülkiyete tabi bir taşınmaz olmak zorunda değildir. Sahipsiz taşınmaz veya kamu malı niteliğindeki bir taşınmaz da olabilir. Kamu malları üzerinde mahiyetine uygun düştüğü ölçüde irtifak hakkı tesis edilebilir.

Paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın herhangi bir payı üzerinde eşyaya bağlı irtifak hakkı kurulamaz. Çünkü eşyaya bağlı irtifak hakkı bölünemez bir haktır ve taşınmazın tamamını yük altına sokar. Örneğin, paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın belli bir payı üzerinde kurulacak olan bir geçit irtifakı sadece o payı değil, taşınmazın tümünü, her zerresini yük altına sokar. Bu nedenle bir pay üzerinde geçit irtifakı tesis edilemez.

Eşyaya bağlı irtifak haklarının tek başlarına, lehine tesis edildiği taşınmazdan bağımsız olarak devredilmeleri mümkün değildir.

Kanunda öngörülmuş olan sınırlar dâhilinde taraflar anlaşarak eşyaya bağlı irtifak hakkının içeriğini serbestçe tayin edebilirler. Eşyaya bağlı irtifak hakları katlanma ve kaçınma yükümlülükleri içerir. İşte bu içerik kapsamında taraflar irtifak hakkını tesis edeceklerdir.

Örneğin, bir kaynakla ilgili olarak suyun taşınması hususunda bir irtifak hakkı kurulamaz. Çünkü burada bir kaçınma veya katlanma yükümlülüğü yoktur.

➤ **Eşyaya bağlı irtifak haklarının sona ermesi**

- Terkin ile sona erer. İrtifak hakkına ilişkin tescil terkin edilince irtifak hakkı sona ermiş olur. Terkin, yararlanan taşınmaz maliki tarafından talep edilmelidir. Terkinin geçerli olabilmesi için yazılı bir terkin talebi gerekir. Terkin; bir tescilin çizilerek hükümsüz hâle getirilmesidir.
- Terkin dışı sona erer. Yararlanan veya yüklü taşınmazın tamamen yok olması durumunda, yüklü taşınmazın kamulaştırılması ile sona erer.
- Eşyaya bağlı irtifak hakkının belirli bir süreye bağlı olarak kurulması durumunda, bu sürenin sona ermesiyle irtifak hakkı da sona erer.
- Mecra irtifakı tescilsiz kurulur. Mecraya ilişkin tesislerin ortadan kalkması durumunda mecra irtifakı sona erer.
- Mahkeme kararıyla sona erer.

4.3.4. Şahsi İrtifak Hakları

İrtifak hakları bazen kişiye bağlı olarak kurulur ve sona erdirilir. Şahsi irtifak haklarından intifa hakkı ve sükna hakkı düzenli; kaynak hakkı ve üst hakkı ise düzensiz şahsi irtifak hakları olarak bilinir. Ancak bu ayrımlar geniş anlamda ve esnek ayrımlardır. Kişiye bağlı irtifak hakları iki gruba ayrılır. Bunlar; düzenli şahsi irtifak hakları ve düzenli olmayan şahsi irtifak haklarıdır.

4.3.4.1. Düzenli Şahsi İrtifak Hakları

Düzenli şahsi irtifak hakları aşağıdaki gibi incelenebilmektedir.

➤ **İntifa (yararlanma) hakkı**

İrtifak haklarının en geniş kapsamlısıdır. Hem taşınır hem de taşınmazlar üzerinde kurulabilen tek irtifak hakkı intifa hakkıdır. Bir mal topluluğu üzerinde de intifa hakkı kurulabilir. Sahibine eşyadan tam ve sınırsız yararlanma hakkı verir. Mülkiyet hakkından sonra muhtevası en geniş kapsamlı aynı haktır. İntifa hakkı sahibi, malik gibi komşu haklarından her türlü semerelerden yararlanır. Ancak üzerinde tasarruf edilemez. Taşınmazın tahsis amacını değiştiremez.

İntifa hakkı belirli bir kişiye tanınır. Başkasına devredilemez. Miras yoluyla intikal etmez. Rehin hakkının konusu olamaz. Haczedilemez, iflas masasına girmez. Bu hak;

- Taşınır üzerinde,
- Taşınmazlar üzerinde,
- Alacak hakkı ve
- Eşya topluluğu üzerinde kurulabilir.

Taşınmaz üzerine kurulan intifa hakkı tapu siciline tescil ile doğar ve bütünleyici parçalarla birlikte eklentileri de kapsar.

Taşınır eşya üzerinde kurulan intifa hakkı malikin zilyetliği intifa hakkı sahibine devrettiği anda kurulur. Ancak geçerli bir hukuki sebep şarttır. Alacaklılar üzerinde intifa hakkı alacağın temlikiyle olur.

Mal topluluğunun aktif kısmı üzerinde intifa hakkı kurulması mümkündür. Medeni Kanun'a göre düzenlenen bu intifa hakkı türünde hak sahibi, mamelekin (mal topluluğu) safi gelirinden yararlanır. İlke olarak mamelekin borçlarından da sorumludur. İntifa hakkı da diğer irtifak hakları gibi kurulur. Taşınır mallarda intifa hakkı kurulmasında malın sahibinin olumlu iradesiyle birlikte zilyetliği de devretmesi gerekir.

➤ **İntifa hakkının sona ermesi**

İntifa hakkının sona ermesi, mülkiyet hakkının sona ermesi gibidir.

Bunlar;

- Yazılı terkin talebi sonucu terkin ile,
- Kamulaştırma bedeli üzerinde devam etmek şartıyla kamulaştırma ile,
- Eşyanın yok olması ile,
- Cebri icra yolu ile taşınmaz üzerindeki rehinin paraya çevrilmesi aşamasında bedelin rehini karşılamaması hâlinde,
- Sürenin bitmesi veya intifa hakkı sahibinin ölümü ile,
- Mahkeme kararı ile.

➤ **İntifa hakkı sahibinin hakları**

- Vasıtasız zilyetlik haklarını kullanabilir

- Özüne zarar vermeden onu tüketmemek şartıyla maldan ve semerelerden yararlanır.
- İntifa edilen malın idaresini yapmaya yaptırmaya ve malı kiralamaya yetkilidir.
- Resmî defter tutulmasını talep edebilir.
- Değeri tespit edilerek iktisap edilen intifa hakkı üzerinde tasarruf edebilir.

➤ **İntifa hakkı sahibinin yükümlülükleri**

- Eşyanın bakımı, korunması ve gerekli onarımların yapılması,
- Eşyanın korunması ve vergileri, sigorta primleri gibi işletme masraflarının ödenmesidir.

➤ **Malik hakları**

- Eşya üzerinde tasarruf yetkisi vardır ancak bu intifa hakkını sona erdirmez.
- Objektif tehlike varsa eşya için teminat istenebilir.
- İntifa hakkının hukuka uygun kullanılmasını denetleyebilir.
- Eşya, hukuka aykırı kullanılıyorsa veya istenen teminat verilmemişse malik eşyanın zilyetliğinin intifa hakkına göre kullanılması için bir kayyuma verilmesini isteyebilir.
- İşletmenin idaresine katılmayı isteyebilir.

➤ **Malikin yükümlülükleri**

- Eşyanın öz değerini korumak için gerekli olan olağanüstü tedbirleri almak ya da intifa hakkı sahibi tarafından bu amaçla yapılan masrafları karşılamaktır.
- Eşyanın öz değerini korumak amacıyla yapacağı harcamalar için parası yoksa intifa hakkı sahibinden ödünç para isteyebilir. Vermezse eşyayı sattırabilir. Bu durumda intifa hakkı satış bedeli üzerinde devam eder.

➤ **Sükna hakkı**

Bir evde veya onun bir kısmında oturma hakkıdır. Bir bakımdan daraltılmış bir intifa hakkı niteliğindedir. Kanun'da aksine bir hüküm olmadıkça intifa hakkına ilişkin hükümler sükna hakkına da uygulanır. Sükna hakkı da başkalarına devredilmez. Miras yolu ile intikal etmez.

Sükna hakkının konusu bir taşınmaz olabileceği gibi tapuya kayıtlı olan sürekli ve bağımsız bir hak da olabilir. Sükna hakkı sahibi bir evde yalnız oturma hakkına sahipse münhasıran sükna hakkı, malik birlikte oturma hakkına sahipse müşterek sükna hakkı söz konusu olur. Ancak münhasıran sükna hakkı sahibi eşi ve çocukları ile oturabilir.

Sükna hakkı ölüme bağlı tasarrufla da kurulabilir. Resmî şekle tabidir ve tapu siciline kayıt edilmesi şarttır. Sükna hakkı terkin ile ve taşınmazın yok olması ile sona erer.

➤ **Sükna hakkıyla intifa hakkı arasındaki farklar**

- Sükna hakkı ancak tapudaki niteliği ev (konut, mesken, daire) olan taşınmazlarda kurulabildiği hâlde, intifa hakkı her tür taşınmazda (ev, tarla, iş yeri, daire, arsa vs.) kurulabilir.
- Kanuni intifa hakkı olduğu hâlde Kanun'un öngördüğü sükna hakkı yoktur.
- İntifa hakkının kullanımı (kira gibi) başkasına devredilebildiği hâlde sükna hakkında bu imkân yoktur.

➤ **Sükna hakkıyla kira arasındaki farklar**

- Sükna hakkı aynı bir haktır, bu nedenle irtifak hakları sütununa tescil edilir. Kira ise şahsi bir haktır, bu nedenle tapu kütüğünde şerhler sütununa (talep olursa) şerh edilir.
- Sükna hakkı tesisi için Tapu Sicil Müdürlüğünde resmî senet düzenlenir. Kira için şekil şartı yoktur. Noterde veya taraflar arasında adi yazılı hatta sözlü olarak yapılabilir.
- Sükna hakkı sadece evlerde kurulabilir. Oysa tarla, bağ, bahçe, ev gibi taşınmazların kiraya verilmesi mümkündür.

4.3.4.2. Düzensiz Şahsi İrtifak Hakları

Adından da anlaşılacağı gibi bu haklar şahsi irtifak haklarıdır. Fakat aynı irtifak şeklinde de kurulabilir.

➤ **Kaynak hakkı**

Başkasının arazisinde bulunan su kaynağından su olarak kendi arazisinde kullanmak hakkı veren bir sınırlı aynı haktır.

Kaynak kural olarak taşınmazın bütünleyici parçasıdır. Medeni Kanun'a göre kurulmuş bir kaynak hakkı aksi kararlaştırılmamışsa devredilebilir ve miras yolu ile intikal eder. Kaynak hakkı sahibi kaynağın değil, suyun sahibidir. Kaynak hakkı şahsa bağlı veya eşyaya bağlı bir irtifak şeklinde kurulur. Kaynaktan nasıl yararlanılacağını taraflar serbestçe kararlaştırabilirler.

Kaynak hakkının nasıl sona ereceği Kanun'da düzenlenmiş olmamakla birlikte, genel olarak eşyaya bağlı irtifak haklarını sona erdiren sebepler kaynak hakkı bakımından da geçerli olmalıdır. Kaynak hakkı şahsa bağlı ise kişinin ölümü ile sona erer. Kaynak hakkı sahibi suyu alabilmesi için gerekli olan mecra ve tesisleri yapmak hakkına sahiptir.

➤ **Üst hakkı**

Bir kimsenin arsasının üstünde veya altında inşaat yapmak veya mevcut bir inşaatı yerinde bırakmak hakkı veren sınırlı bir ayni haktır. Bu hak “Bina taşınmazın bütünleyici parçasıdır.” kuralının istisnasıdır. Aksi öngörülmedikçe devredilebilir ve miras yoluyla intikal eder.

Üst hakkı şahsa bağılı olarak kurulabileceği gibi taşınmaza bağılı olarak da kurulabilir. Malik taşınmazı satabilir, rehin edebilir. Fakat üst hakkına dayanılarak yapılan inşaatın mülkiyeti üst hakkı sahibine aittir.

Üst hakkı bağımsız ve sürekli bir hak olarak tapu sicilinin ayrı bir sayfasına kaydedilir. Üst hakkı sona erdiğinde taşınmazın mütemmim cüzü hâline gelir.

➤ Diğer irtifak hakları

Burada kastedilen irtifak hakları intifa hakkı ve sükna hakkı dışında kalan dar anlamdaki düzensiz şahsi irtifaklardır. Kanun bunu bir kişiye veya topluluk lehine atış eğitimi, spor alanı ya da geçit olarak kullanılmak gibi örneklerle zikretmiştir. Şahsi irtifak özelliği ağır basmakla birlikte bu madde de zikredilen diğer irtifak hakları da muhteva bakımından aynı irtifaklara benzer.

Bu tür irtifak hakları şahsa bağılı özellikleri nedeniyle miras yolu ile intikal etmez ancak kuruluşunda bunun aksi kararlaştırılabilir.

4.4. Gayrimenkul Mükellefiyeti (Taşınmaz Yükü)

Taşınmaz yükü (gayrimenkul mükellefiyeti), bir taşınmaz malikinin yalnız o taşınmazı karşılık göstermek suretiyle diğer bir kimse lehine bir şey verme veya yapma zorunluluğu altına girmesidir.

4.4.1. Gayrimenkul Mükellefiyeti Kavramı ve Hukuki Niteliği

Taşınmaz yükü öyle bir borçtur ki bununla borçlu, çift karakterli bir yükümlülük altına girmektedir. Birincisi, başkasına karşı yapma ya da verme edimini yerine getirmek zorundadır. İkincisi, borcuna karşı güvence unsuru olarak taşınmazını ileri sürmekte ve göstermektedir. Dolayısıyla taşınmaz yükü, bu iki borcu birlikte kapsamaktadır.

İkincil yönüyle taşınmaz yükü, hem irtifak hakkına ve hem de taşınmaz rehinine benzemektedir.

İrtifak hakkına benzerliği buradandır. Taşınmaz sahibi, bir başkası lehine taşınmazını karşılık göstermek suretiyle bir şey verme veya yapma yükümü altına girmektedir. Oysa irtifak hakkında yararlanan başka bir taşınmazdır. Yükümlü taşınmaz, bir davranıştan kaçınma ya da bir davranışa tahammül etme yükümlülüğü altındadır.

Taşınmaz rehinine benzer. Zira taşınma yükünün borç edimine karşılık taşınmaz, güvence olarak gösterilmiştir. Ama ondan ayrılır. Çünkü yükümlü taşınmaz borcu karşılama dahi borçlu borcundan kurtulur. Oysa taşınmaz rehininde, merhun (rehin konusu mal) alacaklının alacağını karşılamadığı takdirde, alacaklı, borçlunun diğer mallarına icrai

takibata geçer. Yani merhun paraya çevrilmesi borçluyu borcundan kurtarmaz. Diğer bir söylemle, taşınmaz yükü hiçbir zaman bir alacağın tam teminatı değildir.

4.4.2. Gayrimenkul Mükellefiyetinin Türleri

➤ **Lehtarın (alacaklının) kişi ya da eşya oluşuna göre taşınmaz yükü**

Taşınmaz yükü, lehtarın kişi ya da eşya olması yönünden ikiye ayrılır. Taşınmaz yükü belirli bir gerçek ya da tüzel kişi lehine kurulmuşsa kişi lehine oluşan yüküm söz konusudur. Örneğin, Ahmet, Bursa'daki çiftliğinde üretilen domateslerin 200 tonunu her yıl Vatan Konserve Şirketine teslimi yükümünü yaptığı anlaşma ve tescil gereğince üstlenmişse ve belli bir süre kısıtlaması öngörülmemişse taşınmaz yükü sona erinceye kadar, Ahmet'in taşınmazının bu 200 ton domatesi her yıl karşılama mükellefiyeti devam edecektir.

Diğer bir taşınmaz yükü de taşınmaz lehine kurulmuş olanıdır. Buna göre taşınmaz yükünün lehtarı kişisel olarak belirlenmeyip eşyaya göre belirlenmektedir.

Örneğin, Ahmet'in taşınmazı, kıraç olan Bekir'in taşınmazına her yıl 10 kamyon alüvyonlu toprak sağlama yükümlülüğü altına girmişse belirlenen süre içinde, her yıl 10 kamyon toprağı vermek mecburiyetindedir. Burada lehtar kişisel olmayıp tamamen eşyaya bağlıdır.

Resmî senet örneği: “Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Edremit ilçesi Güre köyünde bulunan pafta 1, parsel 10 numarasını teşkil eden 4000 m² miktarındaki zeytinlik Hasan oğlu Selahattin Avşar adına kayıtlı iken bu kez, 300 adet zeytin ağacını ihtiva eden zeytinliğine karşılık göstermek suretiyle bu zeytinlikten her sene çıkan zeytin mahsulünün tamamını 20 yıl müddetle ve beher sene kendisine 500.00 TL verilmek üzere Özaydın Zeytinyağı Fabrikası namına maliki Metin Özaydın lehine 10.000 TL bedel karşılığında gayrimenkul mükellefiyeti tesis ettiğini, tescilini istediğini; Metin Özaydın da yukarıda yazılı olduğu üzere iş bu gayrimenkul mükellefiyetini aynı şartlarla kabul ettiğini birlikte talep ve beyan ettiler.”

➤ **Özel Hukuk/ Kamu Hukuku taşınmaz yükü**

Taşınmaz yükü, tabi olduğu hukuk dalının niteliğine bağlı olarak da sınıflandırılmaktadır. Genellikle kamu hukukuna tabi olan taşınmaz yükü, tescile gerek kalmadan vücut bulur. Bununla beraber, taşınmaz yükünün kurulması yasal olarak yalnızca talebe bağlanmışsa bu takdirde taşınmaz yükü tescille doğar.

➤ **Taşınmaz yükünün güvence amacıyla kurulması**

Taşınmaz yükünün diğer bir türü de sırf parasal bir alacağın güvence altına alınmasına yönelik olarak kurulmasıdır. Medeni Kanun'da bu amaca hizmet için kurulan taşınmaz yükü hakkında, “İrat senedine ilişkin hükümler uygulanır.” denilmektedir.

4.4.3. Gayrimenkul Mükellefiyetinin Kurulması

Taşınmaz yükünün kurulması, taşınmaz mülkiyetine tabi olup bunun için önce haklı bir neden, sonra resmî senet ve tapu kütüğüne tescil gereklidir. Tapudaki sicilde, taşınmaz yükünün değeri belli bir para miktarı olarak gösterilir. Bununla birlikte yükümlülük, belli zamanlarda bir şey yapmak ve vermekten ibaretse yükümlülüğün değeri her sene için verilecek ya da yapılacak edimlerin yirmi katıdır.

Yükümlülük, genellikle şahsa bağlı olmayıp taşınmaza bağlı olduğundan, taşınmazın yeni malikine kendiliğinden geçer. Ancak verilecek ya da yapılacak şey, istenebilir hâle geldikten sonra üç yıl içinde talep edilmezse bu kişisel borca dönüşür ve taşınmaz artık bu borcun karşılığı olmaktan çıkar.

4.4.4. Gayrimenkul Mükellefiyetinin Sona Ermesi

Taşınmaz yükü muhtelif biçimlerde sona ermektedir. Bunlar; terkin, taşınmazın tamamen yok olması, feragat ve yükten kurtarmadır.

- **Terkin:** Taşınmaz yükü maliki ile hak sahibinin anlaşarak tapuda aleyhine yük tesis edilmiş bulunan kaydın silinmesini istemeleri ve tapu memurunun da bu kaydı usulüne uygun biçimde bertaraf etmesidir.
- **Taşınmazın tamamen yok olması:** Yükümlü taşınmazın tamamen yok olması hâlinde, taşınmaz yükünün tapu sicilindeki kaydının silinmesi için haklı bir neden doğmuş olur.
- **Feragat:** Hak sahibinin, lehine kuruluş bulunan hadim (yükümlü) taşınmaz üzerindeki hakkından, kendi iradesiyle vazgeçmesidir. Bunun geçerli olması için alacaklının yazılı bir beyanla tapu memuruna bildirmesi gerekir. Bu takdirde tapu memuru, bir mülkiyet kısıtlaması olan taşınmaz yükünü terkin etmeye mecburdur.
- **Yükten kurtarma:** Belli koşulların varlığı hâlinde, taşınmaz yükünün belli bir bedel karşılığında satın alınması suretiyle sona erdirilmesidir. Yükten kurtarma, hem hak sahibine (alacaklı-hâkim) ve hem de borçluya (taşınmaz yükü maliki-hadim) tanınmıştır. Bu durumda yükten kurtarma yetkisini iki yönden ele alır:
 - **Alacaklının yetkisiyle taşınmaz yükünün kaldırılması:** Taşınmaz yükü alacaklısı şu durumlarda taşınmazın yükten kurtulmasını isteyebilir;
 - Yüklü taşınmaz, alacaklının haklarını önemli ölçüde tehlikeye düşürecek biçimde bölünmüşse,
 - Malik, yüklü taşınmazın değerini düşürür ve yerine başka bir teminat göstermezse,
 - Malik, birbiri ardına üç yılın edimlerini yerine getirmemişse taşınmazın yükten kurtulmasını isteyebilir.
- **Borçlunun yetkisiyle taşınmaz yükünün kaldırılması:** Hadim taşınmaz sahibi (borçlu) şu koşullarda taşınmaz yükünün sona erdirilmesini talep edebilir;
 - Alacaklı, taşınmaz yükünü kuran sözleşmeye uymuyorsa,

- Satın alınmamak kaydıyla veya otuz yıldan fazla bir süre için kurulmuş olsa bile yükün kurulmasının üzerinden otuz yıl geçmişse taşınmaz yükünün sona erdirilmesini talep edebilir.

Bununda beraber hemen belirtelim ki taşınmaz yükünün kaldırılmasının otuz yıl geçtikten sonra istenebilmesi için borçlunun bunu bir yıl öncesinden alacaklıya bildirilmesi (feshi ihbarda bulunması) gerekir.

Taşınmaz yükü eşya lehine ve sona erdirilmeyen bir biçimde kurulmuşsa borçlu, yukarıdaki koşullar gerçekleşse bile yükün kaldırılmasını isteyemez.

4.4.4.1. Zaman Aşımı

Taşınmaz yükünde zaman aşımı yoktur. Ancak bu yük dolayısıyla yapılacak ya da verilecek şeylerden istenebilir hâle gelenleri, yükümlü taşınmaz malikinin kişisel borçlu olduğu anlaşıldığından itibaren zaman aşımına tabi olurlar ve istenebilir oldukları tarihten başlayarak üç yıl sonra kişisel borca dönüşür.

4.5. Rehin Hakkı

Sözlük anlamı olarak rehin; alacaklıya yapılacak bir edimi sağlama bağlamak üzere borçlu tarafından gösterilen şey (merhun) dir. Belli bir borca karşılık gösterilen maldır.

Rehin hakkı; hak sahibine, borçlunun borcunu ödeyememesi hâlinde, rehin hakkının konusu olan şeyi paraya çevirme yetkisi veren mutlak bir haktır.

4.5.1.Rehin Hakkının Tanımı Türleri ve Özellikleri

Genellikle mallar taşınır ve taşınmaz olarak ikili bir ayırımı tabi olduğundan rehin hakları da bu sınıflamaya uygun olarak incelenir.

Taşınır rehini ile taşınmaz rehini arasındaki temel fark, taşınmaz rehininin, tapu kütüğüne yapılan rehin tescili ile kurulmasına karşın, taşınır rehininin rehin konusu eşyanın zilyetliğinin rehin alana geçirilmesi ile kurulmasıdır. Taşınır rehininde, rehin konusu eşyanın malikin elinden çıkması gerekir. Rehin konusu eşya, rehin alanın zilyetliğine geçirilmelidir. Ancak rehin konusu eşya rehin alan yerine tarafların anlaştığı üçüncü bir kişinin zilyetliğine bırakılabilir. Eğer rehinli eşya özellikle malikin zilyetliğinde kalmaya devam ederse ya da sonradan tekrara malikin zilyetliğine geçerse taşınır rehini geçersizdir.

Eşya üzerinde tesis edilen rehin hakkı aynı bir haktır. Aynı hak sahipleri eşya üzerinde doğrudan bir hâkimiyet sağlarlar. Rehin hakkının sağladığı doğrudan hâkimiyet, hak sahibinin malikin rızasına ya da aracılığına gerek olmaksızın rehin konusu malı paraya çevirme yetkisine sahip olması şeklinde ortaya çıkar.

Rehin hakkı aynı bir hak olması sebebiyle mutlak bir haktır. Yani rehin hakkı herkese karşı ileri sürülebilir.

Üzerinde rehin hakkı kurulmuş bir eşyanın mülkiyeti başkasına devredilebilir. Bu durumda yeni malik eşyanın mülkiyetini rehin hakkı ile yüklü olarak kazanır.

Rehin hakkı alacaklıya alacağını öncelikle elde etme imkânı tanır. Bu özellik rehin hakkını kişisel teminatın üzerine çıkarır. Örneğin, kişisel teminatla (kefalet), borçlu borcunu ödeyemediği takdirde alacaklı kefile müracaat edebilir. Diyelim ki kefil iflas etti. Bu durumda kefile karşı iflas yoluyla takip yapıldığında alacağını kefalet ile teminat altına alan kişinin hiçbir önceliği olmaz. Bu alacaklı ancak diğer alacaklılarla beraber alacağını temin etmeye çalışır. Eğer kefilin borçları iflas masasına geçen mallarının değerinden daha çok ise alacaklılar arasında paylaşırma yapılır.

Ayrıca kefil yalnızca iflas ve haciz yoluyla takip edilebilir. Buna karşılık rehin hakkında haciz ve iflas dışında başka takip yolları da vardır. Rehlin hakkı sahibi hiç haciz ya da iflas yoluna gitmeden rehin konusu eşyayı paraya çevirme imkânına sahiptir. Rehlin konusu eşya paraya çevrildikten ve rehinli alacaklı tatmin edildikten sonra geriye bir miktar kalmış ise diğer alacaklılar tatmin edilir.

Rehin kural olarak borçlu dışında üçüncü bir kişi tarafından da verilebilir. Bu durumda üçüncü kişinin sorumluluğu sadece ve sadece rehin verdiği malın değeri ile sınırlıdır. Rehlin konusu mal paraya çevrildiğinde, alacağın tamamını karşılamıyorsa üçüncü kişi, alacağın karşılanmayan bu kısımdan sorumlu olmaz.

Örneğin, Ahmet'in Bekir'e olan 30.000 TL borcu için Ahmet'in babası Mehmet, taşınmazı üzerinde Bekir lehine rehin hakkı tesis etmiştir. Ahmet'in borcunu ödeyememesi üzerine Mehmet'in taşınmazı paraya çevrilmiş ve 20.000 TL temin edilmiştir. Mehmet yalnızca bu 20.000 TL olarak sorumludur. Borcun kalan kısmından Ahmet sorumludur.

4.5.2. Taşınmaz Rehini

Taşınmaz rehini ancak ipotek, ipotekli borç senedi veya irat senedi şeklinde kurulabilir. Bu sınırlı aynı hak, hak sahibine alacak yerine getirilmediği takdirde rehin edilen taşınmazı paraya çevirterek bundan alacağını tahsil etme hakkı verir. Taşınmazın maliki başta olmak üzere herkese karşı ileri sürülebilir. Alacağa bağlı, sınırlı, ferî (yan) ve mutlak bir aynı haktır.

4.5.2.1. Taşınmaz Rehininin Fonksiyonları

Taşınmaz rehininin iki temel fonksiyonu vardır. Bunlardan birisi alacağı teminat altına alır, diğeri ise arazinin değerini tedavül ettirmelidir.

➤ Alacağı teminat altına alma

Taşınmaz rehini bir alacağı teminat altına almak amacıyla kurulmuşsa asıl alacağın varlığına bağlı ferî bir hak durumundadır. Örneğin, alacak ilişkisi geçersiz ise ipotek de geçersiz olur. Çünkü ipotek alacağın kaderine bağlıdır.

➤ Arazinin değerini tedavül ettirme

Taşınmaz rehini arazinin değerini tedavül ettirmek görevini de yüklenebilir. Bu durumda taşınmazın varsayılan değer parçasını temsilen kıymetli evrak düzenlenebilir. Kıymetli evrakta doğmuş olan alacak hakkı, taşınmazın aynı miktardaki değer parçası ile teminat altına alınmıştır.

4.5.3. Taşınmaz Rehininin Temel İlkeleri

Taşınmaz rehininin belirlilik ilkesi ve kamuya açıklık ilkesi olmak üzere iki ilkesi vardır.

4.5.3.1. Belirlilik İlkesi

Belirlilik ilkesinin iki yönü vardır:

➤ **Rehin yükünün (alacağın) belirli olması**

Her türü alacak rehin ile teminat altına alınabilir. Ancak bu alacağın belirli olması gerekir. Medeni Kanun, alacağın belirliliğini sağlamak üzere taşınmaz rehininin miktarı TL olarak belli bir alacak için kurulabileceğini ifade etmiştir. Kural olarak taşınmaz rehini ile teminat altına alınacak olan alacağın TL olarak gösterilmesi gerekir.

Medeni Kanun'a göre yurt içinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri güvence altına almak için yabancı para üzerinden taşınmaz rehini kurulabilir.

Yine Medeni Kanun'a göre Türk parası ile kurulmuş bir rehine ait derecenin boşalması hâlinde ise yerine tescil edileceği tarihteki karşılığı yabancı para üzerinden rehin kurulabilir.

Eğer rehinin kuruluşu sırasında alacağın tutarı belli ise ve bu tutar tapuya tescil edilmiş ise bu durumda söz konusu olan rehine **anapara rehini** denir.

Örneğin Ahmet, Bekir'den 30.000 TL borç almış ve karşılığında taşınmazı üzerinde 30.000 TL'lik ipotek tesis etmişse bu bir anapara ipoteğidir.

Eğer rehinin kuruluşu sırasında alacağın tutarı belli değilse ya da belli olmasına rağmen bu tutar tapu kütüğünde gösterilmemişse bu durumda bir üst tutar belirlenerek bu tutar gösterilir. Buna üst sınır ipoteği ya da maksimal ipotek adı verilir. Medeni Kanun'a göre alacağın miktarı belli olmaması hâlinde, alacaklının bütün işlemlerini karşılayacak şekilde taşınmazın güvence altına alacağı üst sınır taraflarca belirlenir.

Örneğin, alınan 20.000 TL kredi karşılığında birtakım masrafların çıkma ihtimali göz önüne alınarak 30.000 TL'lik bir kredi tesis edilmesi durumunda bir üst sınır ipoteği söz konusudur.

Bankalar ile müşterileri arasındaki cari hesap sözleşmelerinde, iki tarafın alacak ve borçları yazılır ve dönemin sonunda bu alacak ve borçlar arasında kanundan dolayı bir takas gerçekleştirilir. Cari hesap ilişkisinin mevcut olduğu durumlarda kurulan ipotek türü ise üst sınır ipoteğidir.

Anapara ipoteği alacağın belirli olduğu durumlarda kurulur. Üst sınır ipoteği ise alacağın belirli olmadığı durumlarda kurulabileceği gibi alacağın belirli olduğu durumlarda da kurulabilir. Rehinin kurulduğu sırada alacağın miktarı belirli olmasına rağmen, tapu kütüğünde bir üst sınır belirlenerek alacağın miktarından fazla bir miktar belirtilmişse burada bir üst sınır ipoteği söz konusu olur. Buna karşılık alacağın belirli olduğu durumlarda, bu alacağın tutarı aynen tapu kütüğünde gösterilerek bu tutar üzerinden ipotek kurulmuşsa bu takdirde anapara ipoteği söz konusudur.

Örneğin; 70.000 TL'lik bir alacak için 70.000 TL'lik bir ipotek kurulmuşsa bu bir anapara ipoteğidir. Buna karşılık 70.000 TL alacak için 100.000 TL veya tutarı belli olmayan bir alacak için 100.000 TL'lik ipotek kurulması hâlinde üst sınır ipoteği söz konusu olur.

Yabancı para üzerinden kurulacak ipotekler, alacağın tutarı belli olmadığından ya da belli olsa da paraya çevrilineye kadar bu tutar değişkenlik göstereceğinden yabancı para ile ya da yabancı paraya endeksli ipotekler anapara ipoteği olarak kurulamaz.

Üst sınır ipoteği ile anapara ipoteği arasındaki en önemli fark faiz ve takip giderleri bakımından ortaya çıkar. Faiz, takip giderleri gibi yan alacaklar anapara ipoteğinde ayrıca teminat altına alınmış olunmaktadır. Yan alacaklar, tapuda gösterilen ipotek miktarına ilaveten istenebilir. Bu nedenle alacağın belirli olduğu durumlarda üst sınır ipoteği değil, anapara ipoteği kurulması alacaklının daha lehinedir. Oysa üst sınır ipoteğinde yan alacaklar ancak tapu kütüğünde gösterilen tutara kadar teminat altına alınır.

Taşınmaz rehininin teminat altına alacağı alacak mutlaka bir para alacağı olmak zorunda değildir. Örneğin, bir sözleşme ile eser yapmayı taahhüt eden müteahhidin, iş sahibine verebileceği zararlar için bir ipotek tesis edilebilir. Burada kurulacak olan ipotek, alacak belirli olmadığı için üst sınır ipoteğidir. Uygulamada bu şekilde kurulan ipoteğe **teminat ipoteği** denilmektedir.

Taşınmaz rehini ile teminat altına alınan alacağın kapsamına şunlar dâhildir;

- Anapara,
- Takip giderleri,
- Gecikme faizleri,
- Sözleşme faizleri,
- Zorunlu masraflardır.

➤ **Rehin konusu taşınmazın belirli olması**

Belirlilik ilkesi alacağın belirli olmasının yanında, üzerinde rehin kurulan taşınmazın da belirli olmasını gerektirir.

Medeni Kanun'a göre rehin kurulurken konusu olan taşınmazın belirtilmesi gerekir. Ayrıca, yine Medeni Kanun'a göre paylı mülkiyette paydaş kendi payını rehin edebilir. Buna göre paylı mülkiyete tabi bir taşınmazda, paydaşlardan her biri kendi payını rehin edebilir.

Paylı mülkiyetteki taşınmazın tamamı rehin edildikten sonra paylar üzerinde rehin kurulabilir.

Aynı şekilde el birliği mülkiyetinde ise üzerinde tasarrufta bulunabilecek bir pay olmadığından paylar üzerinde rehin kurulması da mümkün olmaz.

Bir alacak için birden çok taşınmaz üzerinde rehin kurulabilir. Bir tek alacak için birden fazla taşınmaz üzerinde her biri alacağın tamamına teminat teşkil üzere kurulan rehine **toplu rehin** adı verilir. Bir alacak için birden çok taşınmazın rehin edilmesi durumunda bu taşınmazların tamamı tek bir kişiye ait olabileceği gibi değişik kişilere de ait olabilir.

Örneğin Ali, Serdar'a olan 50.000 TL borcu için kendisine ait iki taşınmazın her biri üzerinde ellişer bin TL'lik rehin kurabilir.

Toplu rehin söz konusu olduğu durumlarda alacaklı rehin edilmiş olan tüm taşınmazların paraya çevrilmesini talep edebilir. Ancak icra memuru bazı ölçütleri göz önünde bulundurarak karar verir.

Aynı alacak için birden fazla taşınmazın rehin edildiği durumlar da olabilir. Burada alacaklı rehin edilen taşınmazların tümünün paraya çevrilmesini talep etmelidir. Rehin yükü paylaştırılmış olduğundan icra memuru rehin edilen bütün taşınmazları paraya çevirecektir.

4.5.3.2. Kamuya Açıklık İlkesi

Kamuya açık olma anlamına gelen bu ilke tapu kütüğüne tescil ile sağlanır. Aleniyet, bir anlamda yasallık ve meşruiyet belirtisi ve alameti olarak kullanılır. Tapu kütüğünün aleniyeti asıldır. Bu nedenle hiç kimse tapu kütüğünde tescilli olan bir hususu bilmediğini iddia edemez. Taşınmaz rehini tapuya yolsuz olarak yani geçerli bir hukuki nedene dayanmaksızın tescil edilmiş ise bunun terki her zaman istenebilir. Yine tapuya tescilli bir taşınmaz rehin, yolsuz bir şekilde terk edilmiş ise bu yanlış işlem rehini sona erdirmez.

4.5.3.3. Gayrimenkul Rehininde Sabit Dereceler Sistemi

Medeni Kanun taşınmaz rehininde sabit derece sistemi benimsenmiştir. Bu sisteme göre rehinin kuruluş tarihinin bir önemi yoktur. Hâlbuki diğer sınırlı ayni haklarda kuruluş tarihi itibarıyla ilerleme sistemi geçerlidir. Yine menkul rehininde kuruluş tarihi esasına dayalı ilerleme sistemi geçerlidir.

Aynı taşınmaz üzerinde bir rehin hakkı ile bir başka sınırlı ayni hak kurulmuşsa bu haklar arasındaki sıra rehini derecesinin kuruluş tarihi ile diğer sınırlı ayni hakkın kuruluş sırasına göre belirlenir (Bir taşınmaz üzerinde rehin için derece kurulur, daha sonra da bu derecede bir rehin hakkı kurulursa yani derece doldurulursa bu derecenin doldurulduğu tarih değil, derecenin kurulduğu tarih rehin hakkının kuruluş tarihi olarak kabul edilir.).

Taşınmaz rehininde taşınmazın değeri varsayılan rehin derecelerine bölünür. Bu derecelerden birinci derece en öncelikli derecedir. Alacaklı birinci derece için taşınmaz

rehini kurulması taşınmaz maliki ile anlaşamamış ve bunu sağlayamamış ise birinci önceliği yoktur. Taşınmaz rehininde sıra tarafların iradesi ile tespit edilir.

Konuyu bir örnek ile ele alalım. İş adamı Ali Zengin çeşitli borçlarına teminat olarak 1000 dönümlük tek tapu arazisi üzerinde taşınmaz rehini kurulmasına karar veriyor. Bunun için yapılması gerekenler neler olduğunu irdeleyelim.

Her şeyden önce taşınmazın değeri farazi olarak tespit edilir. Bu değer derecelere bölünür. Örneğin bu arazinin değeri 500.000 TL olsun. Malik bu taşınmazı üç dereceli olarak taşınmaz rehinine konu etmek isterse taşınmazın her bir derecesinin kaç lirayı temsil ettiğini belirler. Örneğin birinci değer 250.000 TL, ikinci derece 150.000 TL, üçüncü derecede 100.000 TL varsayılan değere sahip olsun. Bunu bir cetvelde gösterelim.

Derece	Rehin Alacaklısı	Rehin Değeri	Rehinin Kuruluş Tarihi
1	Hasan	250.000YTL	2007 Mayıs
2	Selçuk	150.000YTL	2006 Mayıs
3	Ahmet	100.000YTL	2005 Mayıs

Çizelge 4.1: Sabit dereceler

Rehin alacaklıları alacaklarını hangi sıraya göre alacaklardır? En önce Ahmet rehin kurdu muştur. Ancak sabit derece sistemi nedeniyle öncelik onun değil 1. derece için rehin hakkı elde eden Hasan'ındır. Örneğin bu taşınmaz 450.000 TL fiyatına açık arttırmada satılıp rehinli alacaklılara alacakları bu paradan verilecek olsun. Bu durumda 1. derecedeki rehin hakkı sahibi Hasan önce satış bedelinden 250.000 TL alır. Geriye 200.000 TL kalıyor. Bu 200.000 TL'den 150.000 TL alacağı olan Selçuk da parasını alır. Geriye kalan 50.000 TL Ahmet'e kalır.

Bir derecedeki rehin hakkı kısmen veya tamamen sona ermiş ise o alt derecede bulunan rehin hakkı sahibi kendiliğinden üst dereceye ilerleyemez. Yukarıdaki örneğimizde taşınmaz maliki eline geçen para ile Selçuk'a olan borcunu ödemiş ve ikinci derece rehin hakkını tapu sicilinden terkin ettirmiş ise Ahmet 2. dereceye kendiliğinden ilerleyemez. Taşınmaz maliki boşalan bu derece için Şaziye lehine yeni bir taşınmaz rehini kurabilir. Hatta daha önceki rehin hakkını teminat miktarını belli ederek tapu kütüğüne tescil ettirmek koşuluyla saklı tutabilir. Buna **saklı derece** denir.

Bir derecenin önceden belirlenmiş farazi değeri aşılmadan bu derece içinde birden fazla rehinli alacak için yan rehin dereceleri kurulabilir. Bu durumda bu derece içindeki yan derece alacakları, alacakları oranında o derecenin haklarını paylaşırlar.

Bir derece içinde bulunan yan derece alacaklıları kendi aralarında bir sıra düzeni de öngörebilir.

Bir rehin derecesinin farazi değerinde bir değişiklik yapmak, alt derecedeki rehlinli alacakların hakkını tehlikeye sokabileceğinden ancak onların muvaffakatı ile mümkündür.

4.5.3.4. Sabit Derece Sisteminin İstisnaları

Taşınmaz maliki ile rehin alacaklısı aralarında anlaşarak rehin alacaklısının boşalan üst dereceye ilerlemesine karar verilebilir. Ancak bu hak sadece bunu kabul eden malike karşı ileri sürülebilir. Taşınmazın el değiştirmesi durumunda yeni malike karşı ileri sürülemez.

Taşınmazı paraya çevirirken boş tutulan veya belirli bir derece içinde kullanılmamış olan farazi değerler dikkate alınmaz.
Satışla birlikte boş dereceye ilerleme yolu açılmış olur.

Yine toprak ıslahı kredisi için konulduğu tapu kütüğüne kaydedilmiş olmak şartıyla kredinin tamamı devlet tarafından verilmiş ise bu takdirde kredinin tamamı rüçhanlı hakka sahip olur ve derecelerin önünde yer alır.ü

(**Rüçhan:** Önceden doğan hak nedeniyle sıralamada öne geçme hakkıdır.)

4.5.4. Taşınmaz Rehininin Çeşitleri

Medeni Kanun'da üç tür taşınmaz rehini düzenlenmiştir.Bunlar; ipotek, ipotekli borç senedi, irat senedir.

4.5.4.1. İpotek

İpotek mevcut olan veya ileride doğması muhtemel ya da muhakkak olan bir alacağı teminat altına almak için kurulur. Şarta bağlı olarak da kurulabilir. Teminat altına alınan alacağın mutlaka bir para alacağı olması şart değildir. Kural olarak teminat miktarının Türk parası olarak gösterilmesi gerekmektedir.



Resim 4.1: İpotekli ev

Üzerine ipotek konulan taşınmazın borçluya ait olması şart değildir. İpotekli borç için hem ipotekli taşınmaz sorumludur hem de borçlu bizzat sorumludur. İpotek, ister üçüncü şahıs tarafından verilsin ister borçlunun kendisi tarafından verilsin, borcun ödenmemesi nedeniyle rehin edilen taşınmazın paraya çevrilmesi hâlinde elde edilecek meblağ alacağı karşılamıyorsa borçlunun alacaklıya karşı şahsi sorumluluğu devam eder.

İpotek mevcut bir alacağı teminat altına almak için kurulmuşsa buna **anapara ipoteği** denir. Eğer ipotek ileride doğması muhtemel veya muhakkak olan bir alacağı teminat altına almak maksadıyla konulmuşsa bu tür ipoteklere de **azami hat ipoteği** denir.

➤ **İpotek kavramı**

Medeni Kanun'a göre ipotek, hâlen mevcut ya da henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya muhtemel herhangi bir alacak için taşınmaz üzerine kurulan ve alacaklı ile ipotek veren arasında gerçekleştirilen sözleşmeden veya kanundan doğan asıl borç ilişkisine bağlı, ferî (yan) nitelikte bir aynı haktır.

İpotek, diğer taşınmaz rehin türlerinden farklı olarak ülkemizde yaygın biçimde uygulanmaktadır. Çünkü piyasada serbestçe dolaşan ve kıymetli evrak niteliğinde olan ipotek borç senedi ile irat senedi, Türkiye'de hukuken var olmakla beraber uygulama ipotek ağırlıklıdır.

➤ **İpoteğin özellikleri**

- Kural olarak ipoteğin doğabilmesi için tapu kütüğüne tescil edilmesi şarttır.
- Bir anapara ipoteğinin kurulabilmesi için mutlaka temelde yatan geçerli bir borç ilişkisinin varlığı şarttır. Bu nedenle eğer bir borç ilişkisi var ama

geçerli değilse buna bağlı olarak yapılacak ipotek tescili de geçersiz olacaktır.

- Bir azami hat ipoteğinin kurulabilmesi için de yine temelde yatan geçerli bir borç ilişkisinin varlığı şarttır. Doğması muhtemel de olsa, muhakkak da olsa, bir borç ilişkisi olmalıdır.
- İpotek alacağa bağlı bir hak olduğundan rehinli alacak temlik edildiğinde, bu temlik geçerli olur. Alacağı temellük eden kişi rehinli bir alacak sahibi olur. Alacağın temlikinin tapu kütüğüne tekrar tescili gerekmez. Bu hususta Borçlar Kanunu'nun alacağın temlikine ilişkin hükümleri uygulanır.
- Alacağın kendisi geçerli bir nedene dayanmıyorsa taşınmaz rehini ile teminat altına alınması onu meşrulaştırmaz. Tapu siciline güven ilkesi sadece rehinin kapsam ve varlığına ilişkindir. Tescil, alacağın varlığını ispat etmez. Mevcut olmayan bir alacağı teminat altına almak, bir ipotek tesisi edilmiş ise ve üçüncü şahıs bu ipoteğe güvenerek bu alacağı temellük etmiş ise tapu kütüğüne güven ilkesinden yararlanamaz.
- Alacak sona erince ipotek kendiliğinden sona ermez. İpotek tapu kütüğünden terkin edilmedikçe sona ermez. Eğer alacaklı kendi kendine harekete geçerek ipoteği iptal ettirmezse ipotekli taşınmazın maliki alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini talep eder. Buna rağmen alacaklı ipoteğin terkinine yanaşmazsa taşınmazın maliki buna karar verilmesi için hâkime başvurabilir. Buna **ipoteğin ferî** denir.

.....SULH HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİNE

DAVACI : (Yönetici Adı Soyadı,Adresi)

DAVALILAR : (Kat Malikinin Adı-Soyadı,Adresi)

KONUSU : Kat maliki bulunan davalımın bağımsız bölümünün..... (çekilmez hal yazılır).....sebebiyle mülkiyet hakkımın devri.

OLAY : Yöneticisi bulunduğum.....ili.....ilçesi
.....mahallesi.....caddesi.....sokaktaada.....parselde
bulunan.....kapı numaralı apartmanım.....nolu bağımsız bölüm maliki olan davalımın,
.....(çekilmez hal yazılır).....sebebiyle,bağımsız bölümümün diğer kat maliklerine
arsa payları oranında mülkiyet hakkımın devredilmesi için işbu dava açılmış bulunmaktadır.
Diğer kat maliklerinin ad ve soyadları ile arsa paylarını gösteren liste ile yönetici olarak bu
davyı açmama yetki veren Kat malikleri kurulunun kararı dilekçe ekinde sunulmuştur.

HUKUKİ DAYANAK: Kat mülkiyeti kanunu Md.25 ve ilgili mevzuat.

DELİLLER : Tapu sicil kaydı,yönetim planı,kat malikleri kurulu kararı,ihtarname ve diğer deliller.

SONUÇ VE İSTEK : Davalı kat malikimin.....nolu bağımsız bölümümün dava tarihindeki değeri kendisine ödenmek kaydıyla,mülkiyetimin diğer kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesini ve yargılama giderlerimin davalıya Ödettirilmesini arz ve talep ederim.(Tarih...../...../.....)

Davacı(Adı-Soyadı,İmza)

EKLER :
1- Kat maliklerinin,adı soyadı ve arsa payları listesi.
2- Yöneticiye dava açma yetkisi veren kat malikleri kurulu kararı

Çizelge 4.2: Mülkiyet hakkının dava dilekçesi

➤ **İpotekte kişisel sorumluluk ve teminata ilişkin özellikler**

İpotekte iki sorumluluk yan yanadır. Bunlardan birisi taşınmazın sorumluluğu diğeri ise borçlunun kişisel sorumluluğudur.

- Taşınmazın sorumluluğu İcra-İflas Kanunu'nda düzenlenmiştir. Bu maddeye göre ipotek ile temin edilmiş bir alacağın borçlusunu borcunu zamanında ödemezse rehinli alacaklı rehinli taşınmazın paraya çevrilmesini talep edebilir. Doğrudan doğruya borçlunun iflasını isteyemez ve başka malları üzerine haciz konulmasını isteyemez. Borçlunun diğer malları ile kişisel sorumluluğu rehinli malın satış bedelinin alacağı karşılamadığı noktada başlar.
- İpotekte borçlu ile ipotek konusu taşınmazın malikinin aynı kişi olması gerekmez. Rehlinli alacağın muaccel olması alacaklının yapacağı bir

muacceliyet ihbarına bağlanmış ise bu ihbarın hem borçluya hem de rehinli taşınmazın malikine yapılması gerekir.

(**Muacceliyet:** Borç alacak ilişkilerinde vadenin dolması ya da şartın gerçekleşmesi gibi sebeplerle borcun borçludan resmen istenebilir hâle gelmesidir.)

- İpotekli taşınmazın el değiştirmesi hâlinde temel borç ilişkisinde bir değişiklik olmaz. Borçlu, borçlu kalmakta devam eder. İpotekli taşınmaz bakımından da ipotek sorumluluğu devam eder. Yeni malik taşınmazın mülkiyetini ipotekli olarak kazanır. Rehlinli taşınmaz icra yolu ile paraya çevrilmesi sonucu elde edilen para ile de hâlâ alacağını alamamış olan alacaklı veya alacaklılar borçluya başvurabilirler. Çünkü borçlunun şahsi sorumluluğu devam etmektedir.

➤ **Kanundan doğan ipotek hakları**

Kanundan doğan ipotek haklarının bir kısmı tescile gerek olmaksızın doğar. Diğer bir kısmı ise tescil ile doğmakla birlikte iktisap (kazanma) sebepleri doğrudan doğruya kanun hükmünün kendisidir.

➤ **Kanundan doğan ipoteklerde tescile tabi olanlar**

Medeni Kanun, Borçlar Kanunu ve Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre doğan ve tescilleri gerekli bulunan ipotekler şunlardır:

- **Satıcı:** Sattığı taşınmaz üzerinde satış bedelini temin için satıcının yasadan doğan ipotek hakkı vardır.
- **Mirasçılar ve paydaşlar:** Önce aralarında paylı ya da el birliği mülkiyeti olan taşınmazın taksimi hâlinde, bu taksimden doğan alacakları temin için mirasçılar ve paydaşlar yasal ipotek hakkına sahiptir.
- **Yapım alacakları:** Taşınmaz üzerinde yapılan inşaatta veya başka yapılarda, malzeme vererek ya da vermeyerek çalışmış olmaları dolayısıyla malik ya da müteahhitler olan alacakları için o taşınmaz üzerinde taşeron, işçiler ve müteahhitlerin yasal ipotek hakları mevcuttur.
- **Ölüncüye kadar bakma alacaklısı:** Malikin ölüncüye dek baktırma koşuluyla taşınmazını birine temlik etmesi durumunda, temlik olunan, kendi haklarını temin için o taşınmaz üzerinde tıpkı bir satıcı gibi kanuni ipotek hakkına haiz olur.
- **Ortak yönetim borcu:** Kat malikinin yönetim borcunu yerine getirmemesi üzerine mahkeme kararıyla saptanan malikin borçları için diğer malikler lehine ve onların istemiyle borçlunun taşınmazına yasal ipotek kurulabilir.

➤ **Kanundan doğan ipoteklerde tescil süresi**

Yukarıda sayılan ipotek haklarının doğumu kanundan kaynaklanmaktadır ve bunların taşınmazın bulunduğu tapu kütüğüne tescilleri zorunludur.

Tescil süresi, satıcı, mirasçı ve paydaşlar ile ölünceye kadar bakma alacaklıları da yasal ipotek haklarının naklinden itibaren en geç üç aydır.

Yapım alacakları için, malikin alacak hakkını tanımış olması ya da mahkemenin bu konuda karar vermesi koşul olup alacaklıların, yüklenilen işin tamamlanmasından başlayarak üç ay içinde tescili yaptırımları gerekir.

➤ **Tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakları**

Medeni Kanun'da öngörülen bu tür ipotekler yine bir ipotekli alacaktan doğar. Şöyle ki ipotekli bir taşınmazın değeri malikin kusuru ile azalmış ise rehinli alacaklı bu değer azalmasına karşı ya kendiliğinden karar vererek ya da hâkim izni ile tedbirler almaya yetkilidir. İşte alacaklının bu tedbirler nedeniyle yapmış olduğu masraflar kendisine, tescile tabi olmaksızın rüçhanlı bir kanuni ipotek hakkı tanır. Bu ipotek hakkı diğer ipotek haklarından öncelikli gelir.

Yine rehinli taşınmazın korunmasına yönelik alacaklının ödediği sigorta primleri için kanun alacaklıya tescile tabi olmaksızın bir ipotek hakkı tanımıştır. Ancak bu ipoteğin öncelik sırası rehinli alacağı ile aynı sıradadır.

Özel kanunda öngörülen kanuni ipotek haklarına örnek olarak da “Bataklıkların Kurutulması ve Bunlardan Elde Edilecek Topraklar Hakkındaki Kanun”a göre bataklığı kurutan kişiye yaptığı masraflar için taşınmaz üzerinde tescile tabi olmaksızın ipotek hakkı tanınmaktadır.

4.5.4.2. İpotekli Borç Senedi

Medeni Kanun'a göre ipotekli borç senedi, taşınmaz rehiniyle sağlanmış kişisel bir alacaktır. Bu da tıpkı ipotek gibi, taşınmaz sahibinin kişisel borcuna güvence oluşturduğundan, taşınmazın satış bedelinin borcu ödemeye yetmemesi hâlinde, borçlunun diğer mallarına müracaat hakkı doğurur. Borcun ödenmemesi durumunda taşınmaz paraya çevrilmekte, paraya çevrilen miktarın alacağı karşılamaması durumunda da borçlunun kişisel sorumluluğu aynen devam etmektedir.

İpotekli borç senedi kıymetli evrak niteliğinde olup güvence ve dolaşım işlevlerini aynı anda gerçekleştirmektedir.

Üçüncü kişilerin zarara uğramalarını önlemek amacıyla, ipotekli borç senedi ihraç edilmezden önce rehin kurulacak taşınmazın değeri tapu yönetimi tarafından bağımsız olarak saptanır ve biçilen değeri aşan miktar için ipotekli borç senedi çıkarılmaz.

İpotekli borç senedindeki alacak faizlerinin ödenmesi gereken tarihte, bu tarihten en az altı ay önce alacaklı veya borçlu tarafından diğer tarafa yapılacak bildirimle istenebilir hâle gelir.

4.5.4.3. İrat Senedi

İrat senedi, bir taşınmaz üzerine taşınmaz yükü olarak kurulan bir alacaktır. Amacı taşınmazın değerini piyasada dolaşıma sokacak olan irat senedi, bu suretle bağımsızlaşır ve bir para borcu şeklinde taşınmaza yüklenir.

İrat senedi kişisel bir borç doğurmaz ve alacağın nedenini de kapsamaz. Yalnız alacağı ve taşınmaz rehinini kapsar. Dolayısıyla senetle sınırlandırılmış olan taşınmazın değeri, bu senetlerdeki borç toplamını karşılamaya yetmezse geri kalan kısım için borçlunun diğer mallarına başvurulmaz. Çünkü burada borçlu, doğrudan doğruya taşınmazdır ve borcu onun değeri karşılar.

4.5.5. Medeni Kanun'daki Taşınır Rehini ve Tipleri

Medeni Kanun, menkul rehinini 5 ayrı düzenleme şekli ile ele almaktadır.

Bunlar; teslim şartlı rehin, hayvan rehini, alacak ve diğer haklar üzerindeki rehin, rehin mukabili ikraz ile meşgul olanlara yapılan rehin, rehinli tahvilattır.

Ancak taşınır rehini tipleri Medeni Kanun'da düzenlenenlerden ibaret değildir. Ayrıca, özel kanunlarda düzenlenen “gemi ipoteği”, “ticari işletme rehini”, “maden cevheri rehini”, “çiftçi malları üzerinde kanuni rehin hakkı”, “umuma açık yerlerin işletilmesinden doğan amme alacakları için bu yerlerdeki eşya üzerindeki rehin”, ile “tarım satış kooperatifleri ve bunların ortaklarının ürünleri, hayvanları ve üretimleriyle ilgili makine ve araçları üzerinde rehin” gibi rehin tipleri de vardır. Şimdi Medeni Kanun'da yer alan rehin tiplerini sırasıyla inceleyelim.

Medeni Kanun'a göre taşınır rehini, bir alacağı teminat altına almak için bir taşınır mal üzerinde kurulur ve rehinli alacaklıya borcun ödenmemesi hâlinde malın paraya çevirttirilmesini talep etme hakkı verir.

Teknik anlamda taşınır rehini iradi olarak teslim şartlı rehin olarak kurulur. Ayrıca hapis hakkı, alacak ve haklar üzerinde rehin adı altında uygulamalar da vardır.

4.5.5.1. Teslim Şartlı Taşınır Rehini

Alacaklıya alacağını teminat altına almak amacıyla bir taşınır eşyanın zilyetliğinin devredilmesi suretiyle kurulur. Eğer borçlu borcunu zamanında ödemezse alacaklının rehin konusu eşyayı İcra-İflas Kanunu hükümleri uyarınca paraya çevirttirip alacağını tahsil etme hakkı vardır.

➤ Teslim şartlı taşınmaz rehininin özellikleri

-
- Rehine edilen eşya üzerinde kurulan bir sınırlı ayni haktır.
- Alacağa bağlı ferî (yan) bir haktır.
- Kural olarak eşyanın alacaklıya teslimi şarttır.

- Borçlu rehin konusu mal alacağı karşılamadığı hâllerde diğer mal varlığı ile de sorumludur.
- Taşınır rehininin konusu ferdileştirilmiş ve paraya çevrilebilen bir menkul maldır.

➤ **Teslim şartlı taşınmaz rehinini idare eden ilkeler**

- **Alacağa bağlılık ilkesi:** Diğer rehinli alacaklarda olduğu gibi teslim şartlı taşınmaz rehini de alacağa bağlı bir ferî (yan) bir hak olup geçerli bir alacağa dayanmayan rehin hakkı geçerli değildir. Ancak şarta bağlı borçlar için de taşınır rehini kurulabilir. Alacak sona erince rehin hakkı da sona erer.
- **Rehinde açıklık ilkesi:** Bir eşya üzerinde rehin kurulduğunun üçüncü şahıslara açıkça gösterilmesidir. Bunun tezahürü olarak menkul mal rehin alacaklısına teslim edilir. Açıklık ilkesinin uygulanması ile malikin rehinli eşya üzerindeki tasarruf hakkının rehinli dönem için ortadan kaldırılması sağlanmış olur. Malın alacaklıya teslim edilmiş olması, malikin iyi niyetli bir ikinci alacaklıya aynı eşyayı rehin vermesi imkânını da ortadan kaldırmış olur.
- **Belirlilik (tahsis) ilkesi:** Toplu hâlde bulunan bir eşya üzerinde rehin kurulmaz. Birden fazla eşya üzerinde rehin kurulacaksa bu eşyalar tek tek tespit edilip alacaklıya teslim edilir. İstisnai bazı durumlar vardır (Örneğin, bir pul koleksiyonu veya bir koyun sürüsünün rehin olarak alacaklıya teslim edilmesi gibi). Rehın konusuna bütünleyici parçalar ve istisna edilmeyen eklentiler de dâhildir.
- **İtimat ilkesi:** Rehınli alacaklı menkul bir malı iyi niyetli olarak kabul etmişse o menkul mal üzerinde borçlunun tasarruf yetkisi olmasa bile rehin hakkını elde eder.
- **Rehin hakkının bölünmezliği ilkesi:** Rehınli alacaklı alacağının tamamını alamadıkça rehini iade etmek zorunda değildir. Borcun kısmen ödenmesi durumunda rehınin iadesi zorunlu değildir. Taşınmaz rehıninde alacak; anapara, sözleşme faizleri, mahkeme masrafları ve gecikme faizlerini kapsar. Rehın bunların tamamını temin eder.

Teslim şartlı taşınmaz rehıninde alacaklının, teslim şartlı taşınmaz rehıninde alacaklının bazı hak ve yükümlülükleri vardır. Bunlar sırayla aşağıda açıklanmaktadır.

➤ **Rehinli alacaklının hakları**

- **Paraya çevirttirme:** Rehınli alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ödememesi hâlinde, rehınli eşyayı İcra-İflas Kanunu hükümleri uyarınca paraya çevirtip alacağını tahsil etme hakkına sahiptir.

- **Zilyet olma:** Rehin konusu mala zilyet olan rehinli alacaklı, aynen malik gibi zilyetliğinde bulunan bu eşyaya yapılan her türlü tecavüze karşı zilyetlikten doğan davaları açma hakkına sahiptir.
- **Masrafları isteme:** Rehinli alacaklı, rehin konusu mal için yaptığı muhafaza masraflarını “**vedia**” hükümlerine göre yaptığı diğer masraflarını da “**vekâletsiz iş görme**” hükümlerine göre talep edebilir.
- (**Vedia:** Kendine korunması, saklanması için eşya verilen kimsenin durumunu gösteren sözleşmedir.)
- **Eşyadan yararlanma:** Kural olarak rehinli alacaklı rehinli malı kullanamaz ve onun semerelerinden yararlanamaz. Ama bunun aksi taraflarca kararlaştırılabilir.

➤ **Rehinli alacaklının yükümlülükleri**

- **Eşyayı muhafaza borcu:** Rehinli alacaklı, rehin olarak elinde bulundurduğu eşyayı dürüstlük kurallarına göre korumak ve gerekli bakımı yapmak ve yaptırmakla yükümlüdür. Elindeki rehinli eşyaya gelen zarardan kusursuz olduğunu ispat edemez ise sorumludur.
- **Eşya üzerinde tasarrufta bulunma:** Rehinli alacaklı, rehinli eşya üzerinde tasarrufta bulunursa, mesela onu satarsa veya üzerinde başka bir sınırlı ayni hak tesis ederse doğan tüm zararları malike ödemekle yükümlüdür.
- **Semerelerin bedelini ödeme:** Alacaklı rehin konusu malı semerelendirmiş ise bunları malike vermek veya tazmin etmekle yükümlüdür.
- **Eşyayı geri verme:** Borçlu borcun tamamını ödemiş ise alacaklı rehin konusu eşyayı borçluya iade etmekle yükümlüdür.

➤ **Teslim şartlı taşınmaz rehinin sona ermesi**

Teslim şartlı rehin alacağa bağlı ferî bir hak olduğu için alacak sona erince sona erer. Ayrıca, aşağıda gösterilen hâllerde alacağa bağlı olmaksızın da sona erer. Bunlar;

- **Rehin hakkından vazgeçme:** Alacaklı tek taraflı bir irade beyanı ile hakkından vazgeçebilir.
- **Malın yok olması:** Rehin konusu mal yok olursa mesela yanarsa rehin hakkı sona erer. Ancak bu durumda alacak borçlunun diğer mal varlığı ile kişisel sorumluluğunda devam eder.
- **Şarta bağlı sona erme:** Rehin hakkı şarta bağlı olarak kurulmuş ve olumsuz şart gerçekleşmiş ise veya süreye bağlı bir rehin hakkı tesis edilmesi hâlinde süre dolmuş ise rehin hakkı sona erer.
- **Rehinin paraya çevrilmesi:** Rehinli taşınmaz cebri icra marifeti ile satılarak paraya çevrilince rehin sona erer.
- **Rehinli malın mülkiyetinin alacaklının eline geçmesi:** Bu durumda da rehin hakkı sona erer.

- **Zilyetliğin kesin olarak kaybedilmesi:** Menkul malın zilyetliği bir üçüncü şahıs tarafından ele geçirilmiş ise rehin hakkı kesin olarak sona erer.

4.5.5.2. Teslim Şartsız Taşınır Rehinleri

Medeni Kanun'unuz, taşınırlar üzerinde rehin hakkı konusunda genellikle teslimi şart koşarken bazıları için bu koşulu aramamıştır. Söz gelimi; çiftçinin gereksinimi ve tarımsal faaliyeti için vazgeçilmez olan çiftlik hayvanları ya da tarım aletleri için kredi verilirken diğer yandan bu krediyle satın aldığı bu hayvanları veya aletleri rehin altında tutmak mantıksal bir uygulama olmayacaktır. Zira kredinin amacıyla bağdaşmamaktadır. Bu yüzden bazı taşınırların rehin edilmesi teslim koşuluna bağlanmaksızın rehin edilebilmektedir.

Teslim şartsız taşınır rehinleri iki ayrı başlık altında incelenebilir:

➤ **Tescili teslim bağlı olmayan taşınır rehini**

Teslimi, teslim bağlı olmayan taşınırlarda rehin konusu eşya, rehin alacaklısına teslim edilmemekte ve fakat tutulan özel sicilde rehin alanın adına tescil edilmektedir. Eşya üzerindeki rehin kural olarak teslim şartlı kurulur. Ancak istisnai olarak teslim şartsız rehin kurulabileceği hâller kanunda öngörülmüştür. Bunlar sıra ile aşağıda sunulmaktadır:

- **Hayvan rehini:** Bunlardan biri tescile tabi bir rehin türü olan **hayvan rehini**dir. Teslim şartı da yoktur. Bu rehin türünde, hayvan sahibi hayvanını elinde tutarak hem hayvanından yararlanmaya devam etmekte, hem de onu teminat göstererek kredi alabilmektedir.
- **Ticari işletme rehini:** Bir ticari işletmeye giren menkul malların ve diğer ticari, sınai hakların ticaret ve esnaf sanatkâr siciline tescili suretiyle teslim şartı aranmaksızın rehin edilmesi mümkündür.
- **Maden rehini:** Madenler, Maden Kanunu uyarınca maden siciline kaydedilmekle rehin edilebilir.
- **Gemi ipoteği:** Gemilerin rehin edilmesi için de teslim şartı aranmaz. Gemi siciline tescil edilmeleri yeterlidir.
- **Hava aracı ipoteği:** Hava ipoteği ile ilgili ipoteğin yazılı olması ve noterden tasdikli olması gerekmektedir. Bu özelliklere uygun sözleşme hava siciline tescil edilince hava taşıtı ipoteği kurulmuş olur.

➤ **Tescilsiz teslim bağlı olmayan taşınır rehinleri**

Bu rehinin türlerinde, hem zilyetlikler teslim edilmemekte hem de rehin edilen şey belli bir sicile kaydedilmemektedir. Bazı kamusal kurum ve kuruluşlar, belli bir alacağa karşılık olmak üzere rehin verenin malları üzerinde öncelikli rehin hakkı tesis edebilirler.

Uygulamada sık görülen örnekler şunlardır:

- **T.C. Ziraat Bankasının çiftçi malları üzerinde rehin hakkı:** Ziraat Bankasının çiftçiye verdiği zirai kredi nedeniyle genellikle kredi alan çiftçinin taşınır malları üzerinde öncelikli bir rehin hakkı vardır. Dolayısıyla rehinli taşınırın paraya çevrilmesi söz konusu olduğunda banka, alacağını öncelikle tahsil eder ve sonra diğer rehinli alacaklılara sıra gelir.
- **Tarım Kredi Kooperatiflerinin rehin hakkı:** Tarım Kredi Kooperatiflerinin alacaklarını temin maksadıyla oluşturdukları, çiftçinin hayvan, taşınır eşya ve tarım aletleri üzerinde de öncelikli rehin hakları mevcuttur.
- **Amme alacakları için öncelikli rehin hakkı:** Hazinesin, halka açık yerlerin işletilmesinden doğan amme alacakları nedeniyle bu yerlerdeki eşya üzerinde, öncelikli olarak tesis edilen ipotek hakkı vardır. Böyle bir önceliğin, kamusal işlevlerin yerindele ve verimlilikle sürdürülmesi amacına yönelik olmasından ileri geldiği kuşkusuzdur.

4.5.5.3. Haklar ve Alacaklar Üzerinde Rehın ve Türleri

Hak ve alacak üzerinde rehının kurulması, rehin alacaklısına aynı hak bahşetmez. Çünkü bunun konusu ya bir alacak ya da parayla ölçülebilen ve devredilebilir nitelikteki haklardır. Taraflar aksini kararlaştırmamışlarsa bu rehin türlerine de teslim bağı rehin hükümleri uygulanır.

- **Kıymetli evrak üzerindeki rehin:** Kıymetli evrak çek, poliçe ve bonodan oluşmaktadır. Rehının kurulması için kıymetli evrakın niteliğine uygun surette teslimi gerekir. Hamiline yazılı senetlerde rehin alacaklısına teslim yeterli iken namına yazılı olanlarda alacağın temlik beyanı ve senedin teslimi; emre yazılı senetler için ise rehin cirosu ile birlikte teslim kâfidir.
- **Adi alacaklar üzerinde rehin:** Medeni Kanun, adi alacaklar üzerindeki rehini senede bağlanmış ve senede bağlanmamış adi alacaklar şeklinde ikiye ayırmıştır.

Senede bağlanmamış adi alacaklarda rehinde, adi alacaklar senede bağı değildir. Rehin, adi alacağın alacaklısı ile borçlusu arasında gerçekleştiren yazılı rehin sözleşmesiyle vücut bulur.

Senede bağlanmış adi alacaklarda rehinde, alacak bir adi senede bağlanmıştır. Alacaklı ile borçlu arasında yapılan yazılı rehin anlaşması ile birlikte borç senedinin alacaklıya teslim edilmesiyle rehin kurulmuş olur.

4.5.5.4. Rehınli Tahvilat

Alacakların teminat gösterilerek rehınli tahvil çıkarılmasıdır. Medeni Kanun'umuza göre taşınmaz rehini karşılığı ödünç verme işiyle uğraşmak üzere izin alanlar, taşınmaz rehiniyle güvence altına alınmış alacakları ile cari işlerden doğan alacaklarını karşılık

göstererek rehinli tahvil çıkarabilmektedirler. Bilindiği gibi tahvil, uzun vadeli borç senedi hükmündedir.

Tahviller hamiline veya nama yazılı olarak çıkarılır, üzerlerinde hamiline yazılı kupon bulunur.

Tahvil çıkaracaklar ile tahvile değin koşullar ve çıkarma iznini vermeye yetkili merciler, özel kanunla düzenlenirler.

4.5.5.5. Genel Hapis Hakkı

Medeni Kanun'umuza göre hapis hakkı; rehin alanın, yasal koşulların gerçekleşmesi hâlinde, zilyetliğinde bulunan taşınırı (mal ya da kıymetli evrak) borçluya teslim etmeyip alacağına bir güvencesi olarak alıkoyma ve paraya çevirme yetkisi veren aynı haktır. Teslime bağlı rehinden farkı, bunun sözleşmeden değil, kanundan kaynaklanmış olmasıdır. Dolayısıyla hapis hakkının doğumu için aynı bir sözleşmeye gerek yoktur. Yasal koşulların gerçekleşmesi hâlinde, rehin kendiliğinden oluşur.

➤ Hapis Hakkının Koşulları

- Borçlunun rızasıyla zilyetlik,
- Mal ile alacak arasında irtibatın varlığı,
- Bu hakkın borçlu tarafından bertaraf edilmemiş olması,
- Muacceliyettir.

(**Muacceliyet:** Borç-alacak ilişkilerinde vadenin dolması ya da şartın gerçekleşmesi gibi sebeplerle borcun borçludan resmen istenebilir hâle gelmesidir.)

Hapis hakkına konu olacak şeyler, parasal değeri olan mal ve senetlerdir. Ekonomik değeri bulunmayan şeylerin (Resim, ispat vasıtası belgeler) hapse konu edilemeyecekleri açıktır. Hapis hakkının kullanılabilmesi için hapsedilecek mal ya da kıymetli evrakın alacak ile bağlantısının bulunması gerekir. Bununla birlikte, borçlunun ödemediği acze düşmesi hâlinde, alacağı muaccel olmasa bile rehin alacaklısı, hapis hakkını kullanabilir.

Borç yerine getirilmezse rehin alan, üzerinde hapis hakkını kullanmadığı şeyi paraya çevirterek alacağını tahsil eder. Nama yazılı kıymetli evrakın paraya tahvili için icra dairesi, borçlu yerine gerekli işlemleri yapmakla görevlidir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Olay 1: Ali, bir zeytinyağı fabrikasıyla yaptığı anlaşmaya ve tescil gereğince yetiştirmekte olduğu zeytinlerden her yıl X zeytinyağı fabrikasına 5 ton zeytin teslim yükümlülüğü altına girmiştir. Arazisinde kullanmak üzere gerekli olan suyu komşu malikiyle su anlaşması yaparak suyu komşusunun arazisinden karşılamaktadır.

Olay 2: Ahmet, Kemal lehine intifa hakkı ile yüklü bulunan taşınmazı üzerinde, doğmuş ve doğacak bütün alacakları için Bekir lehine 1. derecede 80.000 TL'lik, bir yıl sonra da Can'ın Davut'a olan 50.000 TL'lik borcu içinde Davut lehine ikinci derecede 50.000 TL'lik birer ipotek kurmuştur. Bekir'in alacağının tutarı yan alacaklarla birlikte 100.000 TL'yi Davut'un alacağının tutarı da yan alacaklarla birlikte 80.000 TL'yi bulmuştur. İpotek paraya çevrilmiş, taşınmazın satışından 180.000 TL elde edilmiştir.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Olay 1'i sınırlı ayni hakların özellikleri bakımından değerlendiriniz.	➤ Sınırlı ayni hakların özelliklerine bağlı kalınız.
➤ Olay 1'i gayrimenkul mükellefiyetini tür yönünden değerlendiriniz.	➤ Lehdarın kişi ya da eşya oluşuna göre değerlendirme yapınız.
➤ Olay 2'de intifa hakkı ile yüklü bir taşınmaz üzerinde ipotek kurulması durumunda bunların sırasının ne olacağı ve önde gelmenin hukuki önemini ortaya koyunuz.	➤ Gayrimenkul rehininde sabit dereceler sistemini göz önünde bulundurunuz.
➤ Olay 2'de Bekir ve Davut lehine kurulan ipotek türlerini tespit ediniz.	➤ Üst sınır ipoteği ya da anapara ipoteği oluşunu tespit ediniz.
➤ Olay 2'de taşınmazın satışından elde edilen parayı paylaşınız.	➤ Taşınmaz rehininin temel ilkelerine göre hareket ediniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için Evet, kazanamadığınız beceriler için Hayır kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1	Olay 1’i sınırlı aynı hakların özellikleri bakımından değerlendirdiniz mi?		
2	Olay 1’i gayrimenkul mükellefiyetini tür yönünden değerlendirdiniz mi?		
3	Olay 2’de intifa hakkı ile yüklü bir taşınmaz üzerinde ipotek kurulması durumunda bunların sırasının ne olacağını ve önde gelmenin hukuki önemini ortaya koydunuz mu?		
4	Olay 2’de Bekir ve Davut lehine kurulan ipotek türlerini tespit ettiniz mi?		
5	Olay 2’de taşınmazın satışından elde edilen parayı paylaştırdınız mı?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

UYGULAMA FAALİYETİ

Semih, Veli ve Turgut 40 dönümlük bir arazinin eşit paylarla paydaşdırlar. Buna göre paydaşlar arasında aşağıdaki sorulara göre örnek bir olay canlandırınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Komşu taşınmaz malikine geçit hakkı tahsis ediniz.	➤ Komşu taşınmaz malikinin yola ulaşımının sizin taşınmazınızdan olacağını düşününüz.
➤ Paylardan biri üzerinde yabancı paraya endeksli bütün olarak bir ipotek kurunuz.	➤ İpotek ve ipoteğin özelliklerini irdelleyiniz.
➤ Dördüncü kişiye satılan bir pay için yasal ön alım hakkını kullanınız.	➤ Önalım hakkı konusunu inceleyiniz.
➤ Arsa üzerinde bir bina yaptırıp kat mülkiyeti tesis ediniz.	➤ Kat mülkiyeti öğrenme faaliyetine bakınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için Evet, kazanamadığınız beceriler için Hayır kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1	Komşu taşınmaz malikine geçit hakkı tahsis ettiniz mi?		
2	Paylardan biri üzerinde yabancı paraya endeksli bütün olarak bir ipotek kurdunuz mu?		
3	Dördüncü kişiye satılan bir pay için yasal ön alım hakkını kullandınız mı?		
4	Arsa üzerinde bir bina yaptırıp kat mülkiyeti tesis ettiniz mi?		
5	Bağımsız bölümlerden birini kiraya verdiniz mi?		
6	Apartman giderini ödemeyen kiracıya yasal işlem başlattınız mı?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Modül Ölçme Soruları”na geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. , yararlanma (irtifak) hakları, teminat (rehin) hakları, taşınmaz yükü olarak üçe ayrılırlar.
2. , bu haklar eşyanın hak sahibi tarafından kullanılması veya malikin yararlanma yetkisinin hak sahibi lehine sınırlanması yoluyla hak sahibine menfaat sağlar.
3. , malın paraya çevrilmesi yetkisi sağlayarak bir alacağı teminat altına alan haklardır.
4. , taşınmaz yükü bir yandan taşınmaz malikini hak sahibine bazı edimlerde bulunma borcu altına sokar, bir yandan da hak sahibinin bu alacağını o taşınmaza karşılık olarak kabul edilmek üzere teminat altına alır.
5. , hak sahibine, kurulduğu eşya üzerinde kullanma ve yararlanma ile ilgili yetkilerin bir bölümünü veya tümünü sağlayan ya da malikin mülkiyetle ilgili yetkilerinin bazılarının kullanılmasını hak sahibi yararına yasaklayan sınırlı bir ayni haktır.
6. İrtifak haklarının en geniş kapsamlısıdır. Hem taşınır hem de taşınmazlar üzerinde kurulabilen tek irtifak hakkıdır.
7. Kanunda aksine bir hüküm olmadıkça intifa hakkına ilişkin hükümlerna da uygulanır.
8. , başkasının arazisinde bulunan su kaynağından su olarak kendi arazisinde kullanmak hakkı veren bir sınırlı ayni haktır.
9. , bir kimsenin arsasının üstünde veya altında inşaat yapmak veya mevcut bir inşaatı yerinde bırakmak hakkı veren bir sınırlı ayni haktır.
10. , bir taşınmaz malikinin, yalnız o taşınmazı karşılık göstermek suretiyle, diğer bir kimse lehine bir şey verme veya yapma zorunluluğu altına girmesidir.
11. , taşınmaz yükü maliki ile hak sahibinin anlaşarak tapuda aleyhine yük tesis edilmiş bulunan kaydın silinmesini istemeleri ve tapu memurunun da bu kaydı, usulüne uygun biçimde bertaraf etmesidir.
12. , hak sahibinin, lehine kuruluş bulunan hadim (yükümlü) taşınmaz üzerindeki hakkından kendi iradesiyle vazgeçmesidir.
13. , belli koşulların varlığı hâlinde, taşınmaz yükünün belli bir bedel karşılığında satın alınması suretiyle sona erdirilmesidir.
14. , hak sahibine, borçlunun borcunu ödeyememesi hâlinde, rehin hakkının konusu olan şeyi paraya çevirme yetkisi veren mutlak bir haktır.
15. ancak ipotek, ipotekli borç senedi veya irat senedi şeklinde kurulabilir.
16. Eğer rehinin kuruluşu sırasında alacağın tutarı belli ise ve bu tutar tapuya tescil edilmiş ise bu durumda söz konusu olan rehine denir.

17. Eğer rehinin kuruluğu sırasında alacağın tutarı belli değilse ya da belli olmasına rağmen bu tutar tapu kütüğünde gösterilmemiğe bu durumda bir üst tutar belirlenerek bu tutar gösterilir. Buna üst sınır ipoteği ya da adı verilir.
18. Bir tek alacak için birden fazla taşınmaz üzerinde, her biri alacağın tamamına teminat teşkil etmek üzere kurulan rehine adı verilir.
19. , mevcut olan veya ileride doğması muhtemel ya da muhakkak olan bir alacağı teminat altına almak için kurulur.
20., borç alacak ilişkilerinde vadenin dolması ya da şartın gerçekleşmesi gibi sebeplerle borcun borçludan resmen istenebilir hâle gelmesidir.
21. Menkul malın zilyetliği bir üçüncü şahıs tarafından ele geçirilmiş ise kesin olarak sona erer.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki modüle geçmek için öğretmeninize başvurunuz.

MODÜL DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Medeni Kanun'a göre, taşınmaz mülkiyetinin konusu içinde sayılmamaktadır.
2. Taşınmaz (gayrimenkul) mülkiyeti “.....” ile taşınır (menkul) mülkiyeti ise “.....” ile kazanılır.
3. komşuluk ilişkisinden doğan bir sınırlandırmadır.
4. Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından kurulan bağımsız mülkiyet hakkına denir.
5. Bir kat maliki, diğer kat malikinin ortak yerlerden yararlanmasını engellerse ona karşı davası açılabilir.
6. Bir arsa üzerinde yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir veya birden çok yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, salon ve depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli bölümleri üzerinde yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, o arsanın maliki veya paydaşları tarafından arsa payına bağlı olarak kurulan irtifak hakkına denir.
7. Bir yerden bir yere özüne bir zarar vermeden taşınabilen ve maddi varlığı olan menkul eşya ile taşınmaz mülkiyetine dâhil olmayan ve edinilmeye (sahiplenmeye) elverişli olan doğal güçler konusudur.
8., davalının bir iş yapmaya, bir ifade bulunmaya veya bir iş yapmamaya, bir ifade bulunmamaya mahkûm edilmesinin istenildiği davadır.
9. cebri icra marifeti ile satılarak paraya çevrilince rehin sona erer.
10. ancak taşınmazlar üzerinde kurulabilir.
11., Bir evde veya onun bir kısmında oturma hakkıdır.
12. Eşya üzerinde tesis edilen rehin hakkıtır.
13., sınırlı ayni hakların üç çeşidinden biri olup sahibine eşyayı doğrudan doğruya kullanma veya ondan yararlanma yetkisi verir. Her ikisini de verebilir. Eşyayı yükümlülük altına sokar.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki modüle geçmek için öğretmeninize başvurunuz.

CEVAP ANAHTARLARI

ÖĞRENME FAALİYETİ -1'İN CEVAP ANAHTARI

1	Bağımsız ve Sürekli Haklar
2	Aslen
3	Devren
4	Devren
5	Resmî şekle
6	Satış bedeli
7	Haricen satış
8	İnançlı temlik
9	Yüz ölçümü
10	Dikey kapsamı
11	Mecralar
12	Alım hakkı
13	Geri alım hakkı
14	Kanuni kısıtlamalar

ÖĞRENME FAALİYETİ -2'NİN CEVAP ANAHTARI

1	Bağımsız bölümler
2	Eklentiler
3	Arsa payı
4	Kat mülkiyeti
5	Kat mülkiyeti
6	Kat irtifakı
7	Genel kurul
8	Yönetici
9	Kamulaştırılması
10	Devre mülk

ÖĞRENME FAALİYETİ -3'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	Taşınır mülkiyeti
2	Devren kazanma
3	Aynı sözleşme
4	Mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi
5	Taşınmazlar
6	Aslen kazanma
7	Mülkiyet hakkı

ÖĞRENME FAALİYETİ -4'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	Sınırlı ayni haklar
2	İrtifak hakları
3	Rehin hakları
4	Taşınmaz yükü
5	İrtifak Hakkı
6	İntifa hakkı
7	Sükna hakkı
8	Kaynak hakkı
9	Üst hakkı
10	Taşınmaz yükü
11	Terkin
12	Feragat
13	Yükten kurtarma
14	Rehin hakkı
15	Taşınmaz rehini
16	Anapara rehini
17	Maksimal ipotek
18	Toplu rehin
19	İpotek
20	Muacceliyet
21	Rehin hakkı

MODÜL DEĞERLENDİRMENİN CEVAP ANAHTARI

1	Madenler
2	Tescil - teslim
3	Zorunlu geçit hakkı
4	Kat mülkiyeti
5	El atmanın önlenmesi
6	Kat irtifakı
7	Taşınır mülkiyetin
8	Eda davası
9	Rehinli taşınmaz
10	Eşyaya bağlı irtifak hakları
11	Sükna hakkı

KAYNAKÇA

-
- ARSLAN Şehmuz, **Medeni Hukuk**, Yargı Yayınevi, Ankara, 2006.
 - PALAMUT Mehmet, **Medeni Hukuk**, Alfa Yayınevi, İstanbul, 2004.
 - <http://www.tkgm.gov.tr/>