

TAŞINMAZ MÜLKİYETİ II. DÖNEM

TAŞINMAZLARLA İLGİLİ İŞLEMLERDE RASTLANAN ÖZEL DURUMLAR	1
MUVAZAA	1
İNANÇLI İŞLEM	1
TAŞINMAZ SATIŞ VAADI	2
TAPUSUZ TAŞINMAZLARDA MÜLKİYET DEVRİ	2
TESCİL DIŞI KAZANIM	3
TAŞINMAZLARDA ZAMANAŞIMI İLE MÜLKİYET KAZANIMI	4
OLAĞAN ZAMANAŞIMI İLE KAZANIM	4
OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI İLE KAZANIM	5
TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAPSAMI	8
HAKSIZ YAPI	8
ARAZİDEKİ YAPININ ARAZİ MÜLKİYETİNE TABİ OLMASI KURALININ İSTİSNALARI	12
DİKİLİ BİTKİLER	14
ARAZİDEKİ KAYNAKLAR	14
TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN SINIRLAMALARI	14
MALİKİN HUKUKİ İŞLEMİNDEN DOĞAN SINIRLAMALAR	15
KANUNLARDAN KAYNAKLANAN KISITLAMALAR	18
TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞU	23
KAT MÜLKİYETİ	23
KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI	26

TAŞINMAZLARLA İLGİLİ İŞLEMLERDE RASTLANAN ÖZEL DURUMLAR

MUVAZAA

Muvazaa bilinçli olarak iç iradedenden farklı bir şeyin dış iradeye yansıtılmasıdır. Muvazaanın olması için öncelikle taraflar arasında **muvaazaa anlaşması** yapılması gerekir. Muvazaa anlaşması tarafların *aslında hiç yapmadıkları işlemi görünüşte yapmış gibi görünmek (adi muvazaa)* ya da *gerçekte yapmak istedikleri işlemden farklı bir işlemi yapmış gibi görünmek (nitelikli muvazaa)* hususunda anlaşmaları ile yapılır.

Kanun tarafların gerçek iradelerine hüküm bağladığı için görünüşteki işlem geçersiz, gizli işlem geçerlidir. Ancak taşınmazlarda devir borcu doğuran sözleşmelerde devir işlemleri resmi şekle bağlıdır ve tapuda yapılır. Bu şekil şartı sadece tapu memurunun imzasını değil, o sözleşmenin diğer unsurlarını da içerir. **Nitelikli muvazaa taşınmazlara ilişkin olduğunda gizli işlem de şekil şartlarını sağlamadığı için geçersiz olacaktır.**



Taşınırlarda şekil şartı olmadığı için eğer bir taşınır muvazaalı olarak bağışlanmış ve satış olarak gösterilmişse bağışlananın geçerli olduğunu söylemek gerekir.

İNANÇLI İŞLEM

İnançlı işlemin iki türü vardır:

1. **Saf inançlı işlem:** Belli bir işin yaptırılması için bir taşınır ya da taşınmazın idari ya da başka bir amaçla bir kişiye devredilmesi ve o amaç gerçekleştiğinde geri alınması
2. **Karma inançlı işlem:** Bir kişiden borç alındığında bunun teminatı olarak rehin hukukunun araçları yerine mülkiyetin kendisini teminat olarak kullanmak

İki türün de konusu taşınmaz, taşınır veya hak (senet vs.) olabilir.

İnançlı işlemin ilk safhası **inanç anlaşması**dır. İnanç anlaşması bir borçlandırıcı işlemdir. İkinci safha ise **taşınmaz devridir**. Taşınmaz devrinin hukuki sebebi inanç anlaşmasıdır.



Taşınmazın iş yapıldıktan veya borç ödendikten sonra iade edilmesi lazımdır. Ancak inanç anlaşması tapuda yapılamamaktadır. Taşınmaz inanç anlaşması çerçevesinde iade edilmezse ne olur?

Yargıtay, 1947 tarihli bir içtihadı birleştirme kararına dayanarak tapuda satış olarak görünüyorsa bile taraflar bu satıştan önce veya aynı gün adi yazılı şekilde yapılmış bir inanç anlaşmasının varlığını belgeleyebilirlerse işlemin inançlı işlem olduğunu ve iade borcu doğduğunu kabul etmektedir.



Sözleşmeye "*borç ödenmediği takdirde taşınmaz alacaklıda kalacaktır*" şeklinde bir hüküm koyulmuşsa bu hüküm geçersizdir (**Lex Commissoria yasağı**). Borç ödenmediği takdirde verilen teminatın alacaklıda kalmasına dair anlaşmalar Roma Hukukundan beri yasaktır. **Teminat mutlaka paraya çevrilecektir**. Sözleşmede böyle bir hükmün bulunması TBK 27/2 uyarınca *kısmi butlana* yol açar. Ancak borcun vadesi geldikten sonra taraflar *ifa yerine edim* anlaşması yapabilirler, buna bir engel yoktur.

Başlangıçta yapılan tüm rayiç anlaşmaları da bu yasağın içine girer ve mutlaka borcun vadesinin geldiği tarihteki rayiç üzerinden hesaplama yapılmalıdır. Aksi *lex commisorio* yasağına aykırıdır.

İnançlı devir, inanç anlaşması çerçevesinde yapılan bir devirdir. İnanç anlaşması bir borçlandırıcı işlemdir ve iade borcu doğurur. Bu anlaşma sözleşme olması itibari ile nisbi etki doğurur. Taşınmazı devralan kişi taşınmazın malikidir ve taşınmaz üzerinde tüm tasarrufları yapabilir. Taşınmazı bir üçüncü kişiye satması durumunda bu satışa engel hiçbir durum yoktur. Ancak inanç anlaşması çerçevesinde taşınmazı devreden kişiye karşı sözleşmeden doğan sorumlulukları devam etmektedir. Taşınmazın yeni malikinin iyiniyetli olup olmamasının bir önemi yoktur, zira burada bir yolsuz tescil yoktur. Yeter ki TBK 49/2 uyarınca kasten zarar vermek için hareket etmiş olmasın.

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ

Taşınmaz satış vaadi bir **ön sözleşme**dir. Ön sözleşmenin ifası, asıl sözleşmenin yapılmasıdır. Bu sözleşmeyle hem alıcı hem de satıcı olan vaatte bulunabileceği gibi taraflardan sadece biri de vaatte bulunabilir. Satış vaaadinin satma ve alma şeklinde tanıdığı hak bir yenilik doğuran haktır. Bu hak kullanıldığında karşı taraf bir borç altına girecektir.

Taşınmazlarda aynı hak devri borcu doğuran bütün sözleşmeler resmi şekle tabidir. Resmi şekli sağlayacak makam tapu memuru veya noterdir.

Taşınmaz satış vaaadinden doğan borç, satışı ve tescili yapma borcudur. Mahkemenin vereceği karar satışın yapılması gerektiğine dair bir hüküm olmalıdır. Bu karardan sonra satıcı tescil yapmaya yanaşmıyor ise tescil için ikinci bir dava açılmalıdır. Burada iki dava açılması meşakatli bir yol olduğu için Yargıtay tek bir dava açılarak hem satışın yapılmasına hem tesciline karar verilir diyor.

Taşınmaz satış vaaadinden doğan hak **şerh edilebilir** bir haktır. Hatta kanun tek taraflı şerh konulması imkanı tanımıştır. Yani bir şerh anlaşmasına gerek duymaksızın satış vaadi sözleşmesinin alıcı veya satıcı tarafı tek başına giderek şerhi sağlayabilir. **Şerhin etkisi 5 yıldır**.

TAPUSUZ TAŞINMAZLARDA MÜLKİYET DEVRİ

Tapusuz taşınmazlarda mülkiyet devri yapılabilmesi için, taşınmazsa mülkiyet hakkının varlığı kanıtlanmış olmalıdır. Tapusuz taşınmazların mülkiyeti Kadastro Kanununa göre 20 yıl boyunca, malik sıfatıyla, çekişmesiz olarak zilyetliği sürdüren kişiye aittir. Bu tescil dışı bir kazanımdır.

Tapusuz taşınmazların devri de MK 706 gereği resmi şekle tabidir. Dolayısıyla devri sağlamak için mutlaka tapuda önce malik adına tescil yapılmalı, sonrasında da devir işlemi gerçekleştirilmelidir.

Uygulamada tapusuz taşınmazlar **harici satım** senedi denilen senetlerle devredilmektedir. Burada mülkiyet devri yoktur, zilyetliğin devri söz konusudur. Tapusuz taşınmazlarda zilyetlik adi yazılı veya resmi bir sözleşme ile devredilebilir.

TESCİL DIŞI KAZANIM

MK 705: (1) Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur.

(2) Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.

MK 705 sicil dışı kazanımı düzenleyen genel hükümdür. MK 705 sınırlayıcı değildir. MK'da görülen diğer haller de sicil dışı kazanım olarak ortaya çıkabilir. MK 705'de öngörülen haller:

- **Miras:** Ölümle birlikte *külli halefiyet* kendiliğinden ortaya çıkmaktadır. Ölenin tüm hak ve borçları ölüm anında mirasçılara geçer. Ölümle birlikte ölenin tüm taşınmazları da sicil dışı olarak mirasçılara geçmektedir.



Bir kişinin mirasçı olarak atanması durumunda ölüm ile birlikte taşınmazlar sicil dışı kazanılacaktır. Ancak *vasiyet alacaklısı* olarak atanması durumunda ölüm ile birlikte taşınmaz kendiliğinden kazanılmaz. Vasiyet alacaklısı kişi ölenin mirasçılara alacak davası açarak taşınmazın kendine devrini talep edecektir. Bu devrin yapılması ile taşınmaz tescil ile kazanılmış olur.

- **Mahkeme kararı:** Bir taşınmazda aynı hak devri borcu doğuran bir sözleşme ifa edilmediği takdirde, mahkemeden mülkiyetin MK 716'ya göre geçirilmesi talep edilebilir. Bu durumda mahkemenin verdiği karar mülkiyeti geçiren yenilik doğuran bir karardır. Bu karardan sonra yapılan tescil açıklayıcıdır.

Tescili isteme hakkı

TMK 716: (1) Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukukî sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir.

(2) Bir taşınmazın mülkiyetini işgal, miras, kamulaştırma, cebrî icra veya mahkeme kararına dayanarak kazanan kişi tescili doğrudan doğruya yaptırabilir.

(3) Bir taşınmazın mülkiyetinde eşler arasındaki mal rejimi dolayısıyla meydana gelen değişiklikler, eşlerden birinin istemiyle tapu kütüğüne doğrudan tescil olunur.

- **Cebri icra:** Haciz, rehnin paraya çevrilmesi veya iflas yoluyla takipte birinin taşınmazı üzerinde haciz işlemi uygulayıp satış yapıldığında ihale bittiği anda ihaleyi kazanan kişi sicil

dışı mülkiyet sahibi olur.

- **İşgal:** İşgal bir yere el atma, orada bir hakimiyet kurmadır. İşgal yolu ile mülkiyet kazanımı tapulu olup mülkiyet hakkı terkin edilmiş bir taşınmaz olmalıdır.



Mülkiyet hakkının terkin edilmiş olması sınırlı aynı hakları etkilemez. İşgal yoluyla mülkiyeti kazanan kişi sınırlı aynı hakları tanımak zorundadır.

- **Kamulaştırma**

TAŞINMAZLARDA ZAMANAŞIMI İLE MÜLKİYET KAZANIMI

OLAĞAN ZAMANAŞIMI İLE KAZANIM

Olağan zamanaşımı

TMK 712: Geçerli bir hukukî sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle ve iyiniyetle sürdürürse, onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilemez.

Şartları:

1. **Tapulu** bir taşınmaz olacak
2. Tapudaki kayıt **yolsuz** olacak
3. Zamanaşımı ile kazandığını iddia eden tapuda **malik olarak** görünecek
4. Taşınmazda **10 yıl** süre ile **malik sıfatıyla** ve **aralıksız** zilyet olacak



Eğer kişi sürenin başında ve sonunda zilyetse karine olarak o süre boyunca da zilyet kabul edilir. Küçük ara vermeler aralıksız olma şartını bozmaz.

5. Bu 10 yıl **davasız** geçecek



Zilyetliğin davasız olma şartı kendisine karşı dava açılmamış olmasıdır. Bu dava kural olarak istihkak davası niteliğinde tapu kaydının düzeltilmesi davasıdır. İstihkak davası niteliğinde olmayan bir dava, davasız olma şartını bozmaz.

6. Kişi **iyiniyetli** olacak



İstihkak davası dışında bir dava davasızlık şartını bozmazsa da iyiniyet durumunu bozabilir. İyiniyet yolsuz kaydın konulmasından 10 yılın dolmasına kadar bütün süreçte bulunması gereken bir şarttır.

Bu şartların varlığı halinde 10 yılın sonunda kanun gereği yolsuz kayıt düzelerek hukuka uygun hale gelir. Artık malik aleyhine tapu kaydının düzeltilmesi davası açılrsa bile bu davanın reddedilmesi gerekir. Kişinin tescilin yolsuz olduğu andan itibaren malik olarak kabul edilmesi gerektiği kabul edilir.

OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI İLE KAZANIM

Olağanüstü zamanaşımı

TMK 713: (1) Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.

(2) Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce (...) (1) hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.

(3) Tescil davası, Hazineye ve ilgili kamu tüzel kişilerine veya varsa tapuda malik gözüken kişinin mirasçılarına karşı açılır.

(4) Davanın konusu, mahkemece gazeteyle bir defa ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla en az üç defa ilân olunur.

(5) Son ilândan başlayarak üç ay içinde yukarıdaki koşulların gerçekleşmediğini ileri sürerek itiraz eden bulunmaz ya da itiraz yerinde görülmez ve davacının iddiası ispatlanmış olursa, hâkim tescile karar verir. Mülkiyet, birinci fıkrada öngörülen koşulların gerçekleştiği anda kazanılmış olur.

(6) Davalılar ve itiraz edenler, aynı davada kendi adlarına tescile karar verilmesini isteyebilirler.

(7) Kararda, tescili istenilen taşınmazın niteliği, yeri, sınırları ve yüzölçümü belirtilir ve karara, uzmanlarca düzenlenen teknik bilgileri içeren krokisi de eklenir.

(8) Özel kanun hükümleri saklıdır.

TAPUSUZ TAŞINMAZLARDA OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI İLE KAZANIM

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tespiti

Kadastro Kanunu 14: (1) Tapuda kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40 ve 100 dönüm dahil) bir veya birden fazla taşınmaz mal, çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla ispat eden zilyedi adına tespit edilir.

(2) Sulu veya kuru arazi ayrımı, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre yapılır.

(3) 4342 sayılı Mera Kanununun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası gereği 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılacak işlemlerde Kadastro Komisyonlarına konu uzmanı Ziraat Mühendisi dâhil edilir.

(4) Taşınmaz malın, yukarıdaki fıkranın kapsamı dışında kalan kısmının zilyedi adına tespit edilebilmesi için, birinci fıkra gereğince delillendirilen zilyetliğin ayrıca aşağıdaki belgelerden birine dayandırılması lazımdır.

- a. 31/12/1981 tarihine veya daha önceki tarihlere ait vergi kayıtları,
- b. Tasdikli irade suretleri ile fermanlar,
- c. Muteber mütevellî, sipahi, mültezim temessük veya senetleri,
- d. Kayıtları bulunmayan tapu veya mülga hazinei hassa senetleri veya muvakkat tasarruf ilmuhaberleri,
- e. Tasdiksiz tapu yoklama kayıtları,
- f. Mülkname, muhasebatı atika kalemi kayıtları,
- g. Mubayaa, istihkam ve ihbar hüccetleri,
- h. Evkaf idarelerinden tapuya devredilmemiş tasarruf kayıtları.

Tapusuz taşınmazlar için MK 713 ve Kadastro Kanunu 14 uygulanır. Hatta MK 713'ün devre dışı kaldığı söylenebilir. Tapusuz taşınmazlar bakımından şartları belirleyen Kadastro Kanunudur ve Kadastro Kanunu yürürlükten kalkana kadar böyle devam edecektir. Bunun kadastro yapılmasıyla ilgisi yoktur. Kadastro yapılmayan yerlerde de Kadastro Kanunu 33 gereği Kadastro Kanunu 14 uygulanır.

Sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan yerler sınırdır. Bir kişi zamanaşımı ile ancak bu kadar kazanabilir. MK 713'te böyle bir sınır yoktur.

20 yıl bir zamanaşımı süresi olduğu için hesaplanması TBK'daki zamanaşımı sürelerinin hesaplanmasına ilişkindir.

Zilyetlik devir yoluyla geçmiş ise ve geçerli bir hukuki sebep varsa zilyetliği devralan kendisine devreden zilyetlik süresinden faydalanabilir.

Davasız olma şartı burada da geçerlidir. Ancak dava dışında zilyetliğin zamanaşımı ile

kazandırmasını engellemez, zira olağanüstü zamanaşımı ile kazanımda iyiniyet şartı yoktur. Kişi taşınmazın başkasına ait olduğunu bilse dahi, tapusuz taşınmaza 20 yıl boyunca davasız zilyet olmuşsa mülkiyeti kazanır.



Taşınmazda 15 yıldır zilyet olan kişi olağanüstü zamanaşımı ile mülkiyeti kazanmış olduğu iddiası ile mahkemeye başvurur ve taşınmazın kendisi adına tescilini isterse dava reddedilecektir. Zira olağanüstü zamanaşımı ile kazanım için gerekli süre 20 yıldır. Bu durumda aynı kişi 5 yıl sonra tekrar dava açabilir mi?

Bu problem 2007 tarihli bir içtihadı birleştirme kararı ile çözülmüştür. Yargıtay, davanın süre şartı dolmadığı için reddi halinde yeni bir 20 yıllık süreye ihtiyaç duyulacağını, sürenin baştan başlayacağını kabul etmiştir.

Kadastro çalışmasında kişi hakkını sulu arazide 40, kuru arazide 100 dönüme kadar bilirkişi ve tanık beyanıyla ispat ettiği takdirde önce tutanağa geçirilir, sonrasında da itiraz edilmezse tutanaklar tapuya dönüştürülür.

Kadastro teknisyeni şartların varlığına ikna olursa tutanağa yazar. Şartların gerçekleşmemişse dava açılır ve mahkeme kararı ile kesin çözüme bağlanır.



Bir kadastro bölgesinde, kadastro kesinleştikten sonra kadastro öncesi bir hukuki sebebe dayanarak dava açılması için 10 yıllık bir hak düşürücü süre tanınmıştır.

Kadastro çalışması dışında, 20 yıl boyunca tapusuz taşınmaza zilyet olmuş kişi taşınmazın kendisine tescili için MK 713 uyarınca dava açmalıdır.



1998 tarihli bir içtihadı birleştirme kararında Yargıtay mahkemenin kararının kurucu olduğunu kabul etmiştir. Doktrinde bu karar çokça eleştirilmiş, 20 yıllık zilyetlik aranan şartlarda dolduğu anda mülkiyetin kazanıldığı savunulmuştur.

Hazine adına tespit

Kadastro Kanunu 18: (1) Yukarıdaki maddelerin hükümleri dışında kalan ve tescile tabi bulunan taşınmaz mallar ile tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler Hazine adına tespit olunur.

(2) Orta malları, hizmet malları, ormanlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmaz mallar, tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez.

Kadastro Kanunu 17: (1) Orman sayılmayan Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen araziden, masraf ve emek sarfı ile imar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirilen taşınmaz mallar 14 üncü maddedeki şartlar mevcut ise imar ve ihya edenler veya halefleri adına, aksi takdirde hazine adına tespit edilir.

(2) İl, ilçe ve kasabaların imar planının kapsadığı alanlarda kalan taşınmaz mallarda bu hüküm uygulanmaz.

TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAPSAMI

Kapsam

MK 718: (1) Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar.

(2) Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer.

Arazi sınırları belirlenmiş yeryüzü parçasıdır. Sınırların belirlenmesi MK 719'da düzenlenmiştir.

Sınırların belirlenmesi

MK 719: (1) Taşınmazın sınırları, tapu plânları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir.

(2) Tapu plânları ile arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa, asıl olan plândaki sınırdır. Bu kural, yetkili makamlarca heyelân bölgesi olduğu belirlenen yörelerde uygulanmaz.

Tapudaki belgeler arasında harita ya da plan denilen krokiler vardır. Bu krokiler taşınmazın sınırını belli eden en önemli belgelerdir. Kural sınırların krokiye göre belirlenmesidir. Eğer krokiye göre belirlenen sınıra bir başkası tecavüz ediyorsa, mülkiyet hakkına dayanan **el atmanın önlenmesi davası** tecavüz önlenir. Eğer tapuda bir yanlışlık varsa, kroki yanlış olduğu için yüzölçümü sınırları tapuya yanlış geçirilmişse o zaman da mülkiyet hakkına dayanan **tapu kaydının düzeltilmesi davası** açılacaktır.

Sınır belirleme yükümlülüğü

MK 720: (1) Her arazi maliki, komşusunun istemi üzerine belli olmayan sınırların belirlenmesi için tapu plânlarının düzeltilmesine veya arz üzerine sınır işaretleri konulmasına katkıda bulunmakla yükümlüdür.

HAKSIZ YAPI

MK 722: (1) Bir kimse kendi arazisindeki yapıda başkasının malzemesini ya da başkasının arazisindeki yapıda kendisinin veya bir başkasının malzemesini kullanırsa, bu malzeme arazinin bütünleyici parçası olur.

(2) Ancak, sahibinin rızası olmaksızın kullanılmış olan malzemenin sökülmesi aşırı zarara yol açmayacaksa, malzeme sahibi, gideri yapıyı yaptıranı ait olmak üzere bunların sökülüp kendisine verilmesini isteyebilir.

(3) Aynı koşullar altında arazinin maliki de, rızası olmaksızın yapılan yapıda kullanılan malzemenin, gideri yapıyı yaptıranı ait olmak üzere sökülüp kaldırılmasını isteyebilir.

Tazminat

MK 723: (1) Malzeme sökülüp alınmazsa arazi maliki, malzeme sahibine uygun bir tazminat ödemekle yükümlüdür. Yapıyı yaptıran arazi maliki iyiniyetli değilse hâkim, malzeme sahibinin uğradığı zararın tamamının tazmin edilmesine karar verebilir.

(2) Yapıyı yaptıran malzeme sahibi iyiniyetli değilse, hâkimin hükmedeceği miktar bu malzemenin arazi maliki için taşıdığı en az değeri geçmeyebilir.

Arazinin mülkiyetinin malzeme sahibine verilmesi

MK 724: (1) Yapının değeri açıkça arazinin değerinden fazlaysa, iyiniyetli taraf uygun bir bedel karşılığında yapının ve arazinin tamamının veya yeterli bir kısmının mülkiyetinin malzeme sahibine verilmesini isteyebilir.

HAKSIZ YAPIYI ARAZİ MALİKİNİN YAPMASI

Arazi malikinin kendi arazisi üzerinde inşa ettiği yapıda başkasına ait malzemeyi haksız olarak kullanması durumudur. Normal şartlarda yapı arazinin bütünleyici parçası olduğu için arazi malikinin olur.

1. MK 722 kapsamında malzemenin sökülerek geri verilmesi için:

- İnşaat malzeme malikinin rızası olmadan yapılmış olmalıdır.
- Malzemenin sökülerek kaldırılması aşırı zarara yol açmamalıdır.

2. MK 723 kapsamında tazminat talep edilebilmesi için:

- Malzemenin sökülerek geri verilmesi talep edilmemiş veya edilse bile reddedilmiş olmalıdır.

Tarafların iyiniyeti tazminat ödeme yükümlülüğünün olup olmaması kapsamında değil, tazminat miktarının takdiri aşamasında önem arz eder. Ödenecek tazminat miktarı tarafların iyiniyetine göre farklılık gösterir.

Arazi malikinin malzemenin başkasına ait olduğunu bilmemesi ve bilmesinin gerekmemesi ya da bunu bilmekle birlikte malzeme malikinin rızasının olduğunu düşünmekte haklı olması durumunda iyiniyetli olduğu kabul edilir.



Arazi maliki iyiniyetli ise uygun bir tazminat ödemekle yükümlüdür. İyiniyetli değilse, hakim malzeme malikinin uğradığı zararın tümünün tazminine hükmedebilir. Ancak tazminat taşınmazın arazi malikine sağladığı objektif değer faydasını aşamaz.

Arazi maliki iyiniyetli ise *sebepsiz zenginleşme*, iyiniyetli değilse *haksız fiil* hükümlerine göre sorumlu olur.

Malzeme sahibi iyiniyetli değilse, malzemenin alındığını, kullanıldığını görmüş ama ses çıkarmamışsa tazminat miktarı, malzemenin arazi maliki için taşıdığı en az değeri geçmeyebilir.

1. MK 724 kapsamında arazi mülkiyetinin malzeme malikine geçirilmesi için:

- Malzeme maliki arazi mülkiyetinin kendisine geçirilmesini talep etmelidir.
- Malzeme maliki iyiniyetli olmalıdır.
- Yapının değeri **açıkça** arazinin değerinden fazla olmalıdır.
- Malzeme maliki MK 722 uyarınca talepte bulunmamış veya bulunmuş olsa bile talebi reddedilmiş olmalıdır.
- Malzeme maliki MK 723 uyarınca tazminat talebinde bulunmamış olmalıdır.

Yukarıdaki şartların varlığı halinde malzeme maliki, yapının ve arazinin mülkiyetinin **uygun bir bedel karşılığında** kendisine verilmesini isteyebilir.

HAKSIZ YAPIYI MALZEME MALİKİNİN YAPMASI

Bir kişinin kendisine ait malzeme ile başkasının taşınmazına haksız yapı yapması durumudur.

1. MK 722/3 uyarınca arazi malikinin malzemenin sökülerek kaldırılmasını talep etmesi için:

- Yapı arazi malikinin rızası olmadan yapılmış olmalıdır.
- Malzemenin sökülerek kaldırılması aşırı zarara yol açmamalıdır.

Arazi malikinin malzemenin sökülerek kaldırılmasını talep etmemiş olması veya bu talebin reddedilmiş olması halinde malzeme maliki arazi malikinden tazminat talep edebilir.

1. MK 723 uyarınca tazminat talep edilebilmesi için:

- Arazi malikinin malzemenin sökülerek kaldırılmasını talep etmemiş olması veya bu talebin reddedilmiş olması gerekir.



Malzeme maliki iyiniyetli ise, yani arazinin başkasına ait olduğunu bilmiyorsa ve bilmesi gerekmiyorsa ya da arazi malikinin rızasının olduğunu düşünmekte haklı ise uygun bir tazminat isteyebilir. Hem malzemenin parasını hem de emeğini isteyebilir.

Malzeme maliki iyiniyetli değilse, arazi malikinin vereceği tazminat bu malzemenin arazi maliki için taşıdığı en az değeri geçemez.

Arazi maliki iyiniyetli değilse malzeme malikinin bütün zararlarının tazminine hükmedebilir.

1. MK 724 uyarınca arazi mülkiyetinin malzeme malikine geçirilmesi talebi:

- Bu talebi hem arazi maliki hem de malzeme maliki yöneltebilir. Talep eden taraf iyiniyetli olmalıdır.
- Arazi malikine uygun bir tazminat verilmelidir.
- Malzemenin sökülerek kaldırılması talep edilmemiş veya reddedilmiş olmalıdır.
- Tazminat talep edilmemiş olmalıdır.
- Yapının değeri açıkça arazinin değerinden fazla olmalıdır.

HAKSIZ YAPIYI ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN YAPMASI

Üçüncü bir kişinin başkasına ait bir malzeme ile bir başka kişinin arazisi üzerinde haksız yapı inşa etmesi durumudur.

1. Arazi malikinin hakları

- Giderleri yapana ait olmak üzere malzemenin sökülüp kaldırılması*
 - Arazi malikinin rızası olmamalıdır.
 - Malzemenin sökülüp kaldırılması aşırı zarara yol açmamalıdır.
- Vekaletsiz iş görme veya haksız fiil kurallarına göre yapandan tazminat talebi*

2. Malzeme malikinin hakları

- Yapı arazi malikinin rızası ile yapılmış ise MK 722 veya 723'ün uygulanması*



Malzeme maliki, arazi malikinden sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre, inşaatı yapandan ise haksız fiil veya sebepsiz zenginleşme kurallarına göre talepte bulunabilir. Zararını bir tarafa tazmin ettirmiş ise artık diğer tarafa başvurması mümkün değildir.

- Malzeme maliki iyiniyetli ise MK 724 uyarınca arazi mülkiyetinin kendisine geçirilmesi*

3. Yapıyı yapanın hakları

Malzeme malikinden bir talepte bulunamaz.

- Arazi malikinin rızası varsa, arazi malikine vekalet hükümleri kapsamında başvurabilir.*
- Arazi malikinin rızası varsa, arazi malikine karşı vekaletsiz iş görme hükümlerinden*

ARAZİDEKİ YAPININ ARAZİ MÜLKİYETİNE TABİ OLMASI KURALININ İSTİSNALARI

TAŞKIN YAPI

Taşkın yapılar

MK 725: (1) Bir yapının başkasına ait araziye taşırılan kısmı, eğer yapıyı yapan malik taşırılan arazi üzerinde bir irtifak hakkına sahip bulunuyorsa, ona ait taşınmazın bütünleyici parçası olur.

(2) Böyle bir irtifak hakkı yoksa, zarar gören malik taşmayı öğrendiği tarihten başlayarak onbeş gün içinde itiraz etmediği, aynı zamanda durum ve koşullar da haklı gösterdiği takdirde, taşkın yapıyı iyiniyetle yapan kimse, uygun bir bedel karşılığında taşan kısım için bir irtifak hakkı kurulmasını veya bu kısmın bulunduğu arazi parçasının mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyebilir.

- *Malik, diğer arazideki yapının kendi arazisine taşmasına izin vermeyi
- taahhüt etmişse (irtifak hakkı varsa)*: Taşma toprağa bağlı bir yapının taşması şeklindeyse bu irtifakın üst hakkı olması lazımdır. Bunun dışındaki irtifaklar taşkın yapı kurumunun işletilmesi için yeterli olmaz. Böyle bir üst hakkı söz konusu ise MK 725/1 gereğince taşan kısım hangi yapıdan taşmışsa o taşınmazın bütünleyici parçası olur.
- **Taraflar arasında irtifak hakkı söz konusu değilse**

Aşağıdaki şartlar söz konusu ise kanun koyucu MK 725/2’de iki ayrı hak tanımıştır:

1. İrtifak hakkı veya irtifak taahhüdü olmamalıdır.
2. İnşaat iyiniyetle yapılmış olmalıdır.
3. Arazi maliki yapının arazisine taşıdığını öğrendiği tarihten itibaren 15 gün içinde itiraz etmemiş olmalıdır.
4. Durum ve koşullar yapının kalmasını haklı göstermelidir.

+ Bu haklar;

1. Uygun bir bedel karşılığında irtifak hakkı tanınması (eşyaya bağlı olmak zorunda)
2. Uygun bir bedel karşılığında mülkiyet hakkı tanınması

ÜST HAKKI

MK 726: (1) Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur.

(2) Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir.

(3) Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

Üst hakkı, bir kişiye başkasına ait bir arazideki yapının maliki olma yetkisi veren bir irtifak hakkıdır.

Üst hakkının sağladığı mülkiyet hakkı, irtifak hakkının sağladığı yetkidir. Yapı üzerindeki mülkiyet hakkı üzerinde yapılacak tasarruf işlemleri irtifak üzerinde tasarruf yolu ile yapılabilecektir.

Kanun koyucu üst hakkı bakımından 100 yıllık bir sınır koymuştur. Bu süre bittiğinde irtifak hakkı sona erecektir. İrtifak hakkın sona ermesiyle arazi üzerindeki yapıların mülkiyeti arazi malikine geçer.

MECRALAR

Mecralar

MK 727: (1) Su, gaz, elektrik ve benzerlerinin mecraları, işletmenin bulunduğu taşınmazın dışında olsalar bile, aksine bir düzenleme olmadıkça o işletmenin eklentisi ve işletme malikinin malı sayılır.

(2) Komşuluk hukukunun gerektirdiği hâller dışında bir taşınmazın böyle bir mecra ile aynı hak olarak yüklenmesi, ancak bir irtifak hakkı kurulması suretiyle olabilir.

(3) İrtifak hakkı, mecra dışarıdan görülmüyorsa tapu kütüğüne tesciliyle, dışarıdan görülmüyorsa noterce düzenlenecek sözleşmeye dayanılarak mecranın yapılmasıyla doğar.

Mecra, doktrinde "*kuvvet ve maddelerin taşıma ve dağıtımına yarayan teknik tesisat*" olarak tanımlanmaktadır.

- Mecra komşuluk hukukuna göre zorunlu olarak kurulabilir.
- İki taraf anlaşarak mecra irtifakı kurabilir.
- Bir taraf mecra irtifakı kurmayı taahhüt etmiş olabilir.
- Bir taraf diğerinin haberi olmadan mecra inşa etmişse haksız yapı kuralları uygulanabilir.



Mecraların mutlaka hizmet ettiği araziye ait olacağına dair emredici bir kural yoktur, aksine düzenleme mümkündür.

DİKİLİ BİTKİLER

Arazinin mülkiyeti o araziye sıkı sıkıya bağlı olan ve topraktan sökülmemesi gereken bitkileri de kapsar. Bitkiler hakkında bir üst hakkı tanınması mümkün değildir.

Uygulamada ağaçların başkasının arazine dikilmiş olması halinde haksız yapı hükümleri kıyasen uygulanır.

Araziye dikilen fidanlar

MK 729: (1) Bir kimse başkasının fidanını kendi arazisine ya da kendisinin veya bir üçüncü kişinin fidanını başkasının arazisine dikerse, başkasının malzemesini kullanarak yapılan yapılara veya taşınır yapılara ilişkin hükümler bunlar hakkında da uygulanır.

(2) Ağaçlar ve ormanlar üst hakkına konu olamaz.

Ağaçların başkasının arazisine taşması durumunda müdahalenin men'i davası açılarak ağacın kaldırılması istenebilir. Kaldırılmazsa taşan dallar kesilebilir.

ARAZİDEKİ KAYNAKLAR

Kaynak, doğal olarak veya insan emeği ile toprak sathına çıkan su olarak tanımlanabilir. MK 748 vd. kaynakların korunmasına ilişkin maddeler vardır. Herkes kaynağına zarar verilmemesini, kirletilmemesini isteme hakkına sahiptir. Eğer bir kişinin kaynağı başkasının fiilinden dolayı zarar görürse bu zararın tazmini istenebilir.

Aynı kaynaktan beslenen kişiler arasında ortak mülkiyet ilişkisi kurulur.

Aynı yataktan beslenen kaynaklar

MK 759: (1) Değişik maliklere ait komşu kaynaklar, ortak bir ana kaynaktan beslenmekte ise maliklerden her biri, bu kaynakların birlikte tutulmasını ve suyun hak sahiplerine o zamana kadarki yararlanmaları oranında dağıtılmasını isteyebilir.

(2) Hak sahipleri, ortak tesis masraflarını yararlanmaları oranında üstlenirler.

(3) Birinin karşı çıkması hâlinde, hak sahiplerinden her biri, diğer kaynaklardaki su azalacak olsa bile, kendi kaynağındaki suyun tutulup akıtılması için gerekli işleri yapabilir ve kendi kaynağına gelen suyun miktarı bu işler sonunda çoğaldığı takdirde, ancak bu çoğalma oranında bir bedel vermekle yükümlü olur.

TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN SINIRLAMALARI

MALİKİN HUKUKİ İŞLEMİNDEN DOĞAN SINIRLAMALAR

ALIM HAKKI

Alım hakkı, hak sahibine tek taraflı bir beyanla taşınmazın alıcısı olabilme hakkı veren, yenilik doğuran bir haktır.

Şekil

TBK 237: (2) Taşınmaz satışı vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz.

Alım hakkı TBK 237/2 uyarınca resmi şekilde düzenlenmelidir. **Noterler bu sözleşmeyi düzenlemeye yetkili değildir.** Taşınmazlara ilişkin resmiyet kazandırma yetkisi tapu memurlarındadır. Noterde düzenlendiği takdirde *tahvil* kurumu uygulanarak taşınmaz satış vaadine çevrilebilir.

Alım hakkı sahibi hakkını kullanınca taşınmaz maliki ile aralarında kendiliğinden bir satış ilişkisi doğar. Böylece taşınmaz malikinin ilgili taşınmazın mülkiyetini tapuda devretme borcu ortaya çıkar. Buna karşılık da alım hakkı sahibi bir semen ödeyecektir.

Malik devir borcunu ifa etmezse alım hakkı sahibi MK 716 uyarınca dava açarak tescili talep edebilir. Hakim mülkiyetin geçirilmesine hükmederse mülkiyet tescil dışı bir şekilde alım hakkı sahibine geçer. Bundan sonra yapılacak tescil açıklayıcıdır.



Taşınmaz satış vaadinde satış sözleşmesi yapma borcu doğar. Alım hakkında ise satış ilişkisi doğar.

Süresi ve şerhi

TBK 238: (1) Önalım, geri alım ve alım hakları en çok on yıllık süre için kararlaştırılabilir ve kanunlarda belirlenen süreyle tapu siciline şerh edilebilir.

Alım hakkı sözleşmesi en fazla 10 yıllık yapılır.

Alım ve geri alım hakları

MK 736: (1) Tapu kütüğüne şerh verilen alım ve geri alım hakları, şerhde belirtilen süre içinde her malike karşı kullanılabilir.

(2) Şerhin etkisi, her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer.

Alım hakkı sözleşmesi şerhedilebilir. Şerhin etkisi 10 yıl boyunca devam eder. Şerh için şerh anlaşması gereklidir.

Şerhin iki etkisi vardır:

1. Taşınmazı devretme borcunu eşyaya bağlı borç haline getirir.
2. Munzam etki ile hakkın kullanılması önündeki engelleri bertaraf eder.

Alım hakkı ancak sözleşmede açık hüküm olması durumunda mümkündür.

Devredilmesi ve miras yoluyla geçmesi

TBK 239: (1) Aksine anlaşma olmadıkça, sözleşmeden doğan önalım, alım ve geri alım hakları devredilemez, ancak miras yoluyla geçer.

(2) Bu hakların devredilebileceği sözleşmeyle kararlaştırılmışsa, devir işlemi hakkın kurulması için öngörülen şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz.

GERİ ALIM HAKKI

Geri alım hakkı, taşınmazını başkasına devretmiş olan kişiye tek taraflı irade beyanıyla taşınmazını geri alabilme yetkisi sağlayan, yenilik doğuran bir haktır.

Bir hakkın geri alım hakkı olarak nitelendirilmesi için en geç taşınmaz mülkiyetinin devri anına kadar kurulması gerekir. Taşınmaz mülkiyetinin devrinden sonra yapılmış sözleşmeler alım sözleşmesi olarak nitelendirilir.

Geri alım hakkı resmi şekilde kurulur (TBK 237/2). Hak kullanıldığında alım hakkındaki gibi bir satış ilişkisi doğar. Semen sözleşmede belirlenmiş ise o değer üzerinden belirlenmemiş ise hakkın kullanıldığı andaki taşınmazın rayiç bedeli üzerinden satış yapılır.

Şerh anlaşması yapılarak şerhi mümkündür (TBK 238, MK 736). Şerhin süresi on yıldır (MK 736/2).

Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devri mümkün değildir (TBK 239).

Geri alım hakkının inançlı işlem ile ilişkisi

Ortak yönleri:

1. Mülkiyet başlangıçta alıcıya geçmektedir.
2. İki kurum da *Lex Commissoria* yasağına aykırılık teşkil etmez.

Farkları:

1. Geri alım hakkında şerh mümkündür.
2. İnanç anlaşması herhangi bir resmi şekle tabi değildir.
3. Geri alım hakkında iade borcu hakkın kullanılması ile doğar. İnanç anlaşmasında ise koşulun gerçekleşmesi ile iade borcu doğar.

HUKUKİ İŞLEMDEN KAYNAKLANAN ÖNALIM HAKKI

Önalım hakkı, taşınmaz malikinin, taşınmazını bir üçüncü kişiye satması halinde hak sahibine tek

tarafı beyanla taşınmaza alıcı olabilme hakkı veren yenilik doğuran haktır.



Önalım hakkının kullanılması şarta bağlıdır. Şart taşınmaz malikinin taşınmazı üçüncü kişiye satmasıdır.

İleri sürülmesi

TBK 240: (1) Önalım hakkı, taşınmazın satışı ya da ekonomik bakımdan satışa eşdeğer her türlü işlemin yapılması hâllerinde kullanılabilir.

(2) Taşınmazın, mirasın paylaşımında mirasçılardan birine özgülenmesi, cebri artırma yoluyla satışı ve kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi ve bunlara benzer amaçlarla edinilmesi hâllerinde önalım hakkı kullanılamaz.

Koşulları ve hükümleri

TBK 241: (1) Satıcı veya alıcı, satış sözleşmesinin yapıldığını ve içeriğini önalım hakkı sahibine noter aracılığıyla bildirmek zorundadır.

(2) Önalım hakkı kullanıldıktan sonra satış sözleşmesi ortadan kaldırılırsa ya da alıcının şahsından kaynaklanan sebeplerle onaylanmazsa, bu durum önalım hakkı sahibine karşı ileri sürülemez.

(3) Önalım hakkını kuran sözleşmede aksi öngörülmemişse, önalım hakkı sahibi taşınmazı, satıcının üçüncü kişiyle kararlaştırdığı satışa ilişkin koşullarla kazanır.

(4) Ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işlemlerde de yukarıdaki hükümler uygulanır.

Önalım sözleşmesi resmi şekle tabi değildir, yazılı yapılması yeterlidir.

Şekil

TBK 237: (3) Önalım sözleşmesinin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.

Önalım hakkının şerhi mümkündür. Şerh 10 yıl süre için geçerlidir.

Önalım hakkı diğerlerinin aksine dava açılarak kullanılmak zorundadır.

Kullanılması ve hükümleri

TBK 242: (1) Sözleşmeden doğan önalım hakkını kullanmak isteyen hak sahibi, bu hak şerhedilmiş ve taşınmazın mülkiyeti alıcı adına tescil edilmişse alıcıya; aksi takdirde satıcıya karşı, satışın veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer başka bir işlemin kendisine bildirildiği tarihten başlayarak üç ay ve her hâlde satışın yapılmasından başlayarak iki yıl içinde dava açmak zorundadır.

Yargıtay önalım hakkı sahibi ne kadar önce bilirse bilsin hak düşürücü sürenin başlangıcı için

noterden yapılan ihtarı kabul etmektedir. Noterden yapılan ihtarla bu sürenin başlaması için, yapılan ihtar da hangi sözleşmenin yapıldığı, alıcının kim olduğu, bedelin ne olduğu yer almalıdır. Aksi takdirde ihtar yapılmamış sayılır.

Taşınmaz mülkiyeti mahkeme kararıyla tescil dışı kazanılır. Ancak hakim önce bedelin yatırılmasını aramaktadır.

- Önalım sözleşmesinde herhangi bir bedel belirlenmemişse, önalım hakkını doğuran satış ilişkisinin bedeli yatırılır.
- Sözleşmede bedel belirlenmişse bu bedel yatırılır.

KANUNLARDAN KAYNAKLANAN KISITLAMALAR

KANUNDAN KAYNAKLANAN ÖNALIM HAKKI

Yasal önalım hakkı paydaşlardan birinin mülkiyet payını satış veya ekonomik olarak satışa eşdeğer bir sözleşme ile üçüncü kişiye geçirmesi halinde kullanılacak bir haktır.

MK 732: (1) Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler.



Bir paylı mülkiyet ilişkisinde yasal önalım hakkı sahibi olmak için paydaş olmak şarttır.

Önalım hakkının muhatabı olan kişi, payı önalım hakkı sahibine devretme yükümlülüğü altına girer. Bunun için hakkın şerh edilmiş olması gerekmez, kanun eşyaya bağlı borç etkisi yaratır.



Sözleşmeden doğan önalım hakkının sadece ilk satıştan sonraki satışlar için de geçerli olup olmayacağı tartışmalıdır. Ancak burada **kanundan doğan bir sınırlama olduğu için yapılan her pay satışında bu hak yeniden doğar.**

Önalım hakkı dava yoluyla kullanılır. Yapılan satışın alıcı veya satıcı tarafından önalım hakkı sahibini noter aracılığıyla bildirilmesinden itibaren 3 ay ve her halükarda 2 yıl içerisinde dava açılmalıdır.

Henüz devir yapılmamışsa satış yapan paydaşa, tescil yapılmış ise alıcıya karşı dava açılır.

Kullanılması

MK 734: (1) Önalım hakkı, alıcıya karşı dava açılarak kullanılır.

(2) Önalım hakkı sahibi, adına payın tesciline karar verilmeden önce, satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerini, hâkim tarafından belirlenen süre içinde hâkimin belirleyeceği yere nakden yatırmakla yükümlüdür.



Hak alıcıya karşı kullanıldıktan sonra alıcının taşınmazı bir üçüncü kişiye satması durumunda hak üçüncü kişiye karşı ileri sürülemez.

Örneğin A malını D'ye satar ve B kanundan doğan önalım hakkını D'ye karşı kullanır. D de taşınmazı E'ye satar ve devreder. Bu durumda B önalım hakkını E'ye karşı ileri süremez. Bunun E'ye karşı da ileri sürülebilmesi için bir kanun hükmüne ihtiyaç vardır. Sözleşmesel önalım hakkında bunu şerh sağlar. E payını F'ye satarsa, bu yeni bir satış olduğu için B hakkını F'ye karşı kullanabilir.

Önalım hakkını birden çok malik kullanırsa pay maliklere payları oranında dağıtılır.

Kullanma yasağı, feragat ve hak düşürücü süre

MK 733: (1) Cebrî artırmayla satışlarda önalım hakkı kullanılamaz.

(2) Önalım hakkından feragatin resmî şekilde yapılması ve tapu kütüğüne şerh verilmesi gerekir. Belirli bir satışta önalım hakkını kullanmaktan vazgeçme, yazılı şekle tâbidir ve satıştan önce veya sonra yapılabilir.

(3) Yapılan satış, alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirilir.

(4) Önalım hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her hâlde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer.

KOMŞULAR LEHİNE KONULMUŞ KISITLAMALAR

TAŞINMAZIN KULLANILMA TARZINA AİT KISITLAMALAR

Kullanma biçimi

MK 737: (1) Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür.

(2) Özellikle, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel âdete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermek yasaktır.

(3) Yerel âdete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan denkleştirmeye ilişkin haklar saklıdır.

Taşkınlığın etkisini hisseden her diğer malik komşu sayılmaktadır. Her komşu taşkınlığa itiraz etme ve durdurma hakkına sahiptir. Taşkınlığa devam eden malik komşuların zararlarını ödemekle yükümlüdür.

KAZI VE YAPILARA İLİŞKİN KISITLAMALAR

MK 738: (1) Malik, kazı ve yapı yaparken komşu taşınmazlara, onların topraklarını sarsmak veya tehlikeye düşürmek ya da üzerlerindeki tesisleri etkilemek suretiyle zarar vermekten kaçınmak zorundadır.

(2) Komşuluk hukuku kurallarına aykırı yapılar hakkında taşkın yapılara ilişkin hükümler uygulanır.

MK 738'a aykırı davranan malik durdurulabilir. Zarar ortaya çıkmışsa da MK 730 çerçevesinde zararın tazmini istenebilir.

Taşınmaz malikinin sorumluluğu

MK 730: (1) Bir taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını bu hakkın yasal kısıtlamalarına aykırı kullanması sonucunda zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan kimse, durumun eski hâline getirilmesini, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesini dava edebilir.

(2) Hâkim, yerel âdete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan zararların uygun bir bedelle denkleştirilmesine karar verebilir.

KOMŞU ARAZİYE AİT AĞAÇLARIN KÖK VE DALLARININ KENDİ ARAZİSİNE GEÇMESİNE KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

MK 740: (1) Komşunun arazisine taşarak zarar veren dal ve kökler, onun istemi üzerine uygun bir süre içinde kaldırılmazsa, komşu bu dal ve kökleri kesip kendi mülkiyetine geçirebilir.

(2) Ekilmiş veya üzerine yapı yapılmış arazisine dalların taşmasına katlanan komşu, bu dallarda yetişen meyvaları toplama hakkına sahip olur.

(3) Komşu ormanlar hakkında bu hükümler uygulanmaz.

SULARIN AKIŞINA ENGEL OLMAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Doğal olarak akan su

MK 742: (1) Taşınmaz maliki, üst taraftaki araziden kendi arazisine doğal olarak akan suların ve özellikle yağmur, kar ve tutulmamış kaynak sularının akışına katlanmak zorundadır.

(2) Komşulardan hiçbiri bu suların akışını diğerinin zararına değiştiremez.

(3) Üstteki arazi maliki, alt taraftaki taşınmaza gerekli olan suyu, ancak kendi taşınmazı için zorunlu olduğu ölçüde tutabilir.

MECRA GEÇİRİLMESİNE KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

MK 744: (1) Her taşınmaz maliki, uğrayacağı zararın tamamının önceden ödenmesi koşuluyla, su yolu, kurutma kanalı, gaz ve benzerlerine ait boruların, elektrik hat ve kablolarının, başka yerden geçirilmesi olanaksız veya aşırı ölçüde masraflı olduğu takdirde, kendi arazisinin altından veya üstünden geçirilmesine katlanmakla yükümlüdür.

(2) Mecra geçirilmesinin kamulaştırma kurallarına bağlı olması hâlinde, bu Kanunun mecralara ilişkin komşuluk hükümleri uygulanmaz.

(3) Mecrayı geçirme hakkı, hak sahibinin istemi üzerine ve giderleri ödemesi koşuluyla tapu kütüğüne tescil edilir.

MK 744'teki şartlar gerçekleştiği anda kanun gereği irtifak hakkı kendiliğinden doğar. Hakkın doğumu için tescile gerek yoktur.

İrtifak hakkının doğumu için aşağıdaki şartların aynı anda gerçekleşmesi gerekir:

1. Mecra geçirecek malikin mecraya gerçek bir ihtiyacı bulunmalıdır.
2. Mecranın başka yerden geçirilmesi imkansız veya aşırı ölçüde masraflı olmalıdır.
3. Mecra geçirecek kişi, yükümlü malikin uğrayacağı zararı tamamen ve peşin olarak ödemelidir.

Yükümlü taşınmaz maliki, kendi menfaatinin hakkaniyete uygun bir şekilde gözetilmesini isteyebilir. Hatta eğer mümkünse mecranın geçirileceği kısmın mülkiyetinin alınmasını talep edebilir.

Yükümlü taşınmaz malikin menfaatinin korunması

MK 745: (1) Yükümlü taşınmaz maliki, kendi menfaatinin hakkaniyete uygun bir biçimde gözetilmesini isteyebilir.

(2) Arazinin üzerinden geçecek mecralarda olağanüstü durumlar varsa malik, bu mecraların üzerinden geçirileceği arazi parçasının uygun bir kısmının, zararını tam olarak karşılayacak bir bedelle satın alınmasını isteyebilir.

Şartların değişmesi halinde yükümlü taşınmaz maliki mecranın yerini değiştirilmesini isteme hakkına sahiptir.

Durumun değişmesi

MK 746: (1) Durum değişirse, yükümlü taşınmaz maliki, mecranın kendi yararına olarak başka bir yere nakledilmesini isteyebilir.

(2) Yer değiştirme giderleri, kural olarak mecra hakkı sahibine aittir.

(3) Özel durumlar haklı gösterdiği takdirde, taşınmaz maliki de giderlerin uygun bir kısmına katılmakla yükümlü tutulabilir.

GEÇİT İRTİFAKI KURMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Zorunlu geçit

MK 747: (1) Taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir.

(2) Bu hak, ilk önce kendisinden bu geçidin istenmesi önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun düşen komşuya karşı ve daha sonra bundan en az zarar görecekt olana karşı kullanılır.

(3) Zorunlu geçit iki tarafın menfaati gözetilerek belirlenir.

Geçit irtifakı mecra irtifakı gibi kendiliğinden doğmaz. Kanun koyucu burada geçit ihtiyacı olan kişiye yenilik doğuran bir hak tanımıştır.

Diğer geçit hakları

MK 748: (1) Taşınmaz malikinin taşınmazını işletme veya iyileştirme ya da taşınmazı üzerinde yapı yapma amacıyla komşu taşınmaza geçici olarak girme hakkı ile tarla yolu, hayvan sulama yolu, kış geçidi, tomruk kaydırma yolu ve oluşu ve bunlara benzer diğer geçitler özel kanun hükümlerine tâbidir.

(2) Özel kanun hükmü yoksa yerel âdet uygulanır.

(3) Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan geçit hakları, tapu kütüğüne tescil edilmeksizin doğar. Ancak, bunlardan sürekli nitelikte olanlar beyanlar sütununda gösterilir.

KAYNAK İRTİFAKI KURMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Zorunlu su

MK 761: (1) Evi, arazisi veya işletmesi için gerekli sudan yoksun olup, bunu aşırı zahmet ve gidere katlanmaksızın başka yoldan sağlayamayan taşınmaz maliki, komşusundan, onun ihtiyacından fazla olan suyu tam bir bedel karşılığında almasını sağlayacak bir irtifak kurulmasını isteyebilir.

(2) Zorunlu su irtifakının kurulmasında öncelikle kaynak sahibinin menfaati gözetilir.

(3) Durum değişirse, kurulmuş irtifak hakkının değiştirilmesi veya kaldırılması istenebilir.

Burada da ihtiyacı olan malike yenilik doğuran bir hak tanınmıştır. Kanundan doğan bir irtifak hakkı değildir.

KOMUŞULUK İÇİN GEREKLİ ŞEYLERE VE MASRAFLARA KATILMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

MK 750: (1) Her taşınmaz maliki, komşuluk hukukundan doğan yetkilerin kullanılması için gerekli işlere ve bunların giderlerine, kendi yararlanması oranında katılmakla yükümlüdür.

TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞU

Taşınmaz malikinin sorumluluğu

MK 730: (1) Bir taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını bu hakkın yasal kısıtlamalarına aykırı kullanması sonucunda zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan kimse, durumun eski hâline getirilmesini, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesini dava edebilir.

(2) Hâkim, yerel âdete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan zararların uygun bir bedelle denkleştirilmesine karar verebilir.

MK 730 hem tazminat hem de fedakarlığın denkleştirilmesi esasını öngören bir hükümdür.

MK 730 ile aşağıdaki davalar tanınmıştır:

- Eski hale getirme davası:** Kısıtlamalara aykırılık teşkil eden sebebin bertaraf edilmesini amaçlar. Taşkınlık devam ettiği sürece açılabilir.
- Tazminat davası:** Taşkınlık sonucu zarar ortaya çıkmışsa açılabilir.
- Tehlikenin giderilmesi davası:** Zarar tehlikesinin ortaya çıkması halinde zarar görme ihtimali doğan kimsenin henüz zarar meydana gelmeden önlem alınmasını talep etmesini sağlar.

taşınmaz malikinin sorumluluğu bir **kusursuz sorumluluktur**. Aşağıdaki şartların varlığı halinde malikin kusuru olmasa dahi sorumluluk doğar:

- Mülkiyetin yasal kısıtlamalara aykırı kullanılması
- Zarar ile taşkınlık arasında illiyet bağının bulunması
- Zarar veya zarar tehlikesi



Zamanaşımı bakımından TBK 72 yani haksız fiil zamanaşımı (2/10 yıl) uygulanır.

MK 730 uyarınca malikin taşkınlığından etkilenen herkes (aynı veya şahsi hak sahipleri) dava açabilir. Davalı olarak öncelikle malik sorumludur. Sınırlı aynı hak sahipleri de sorumlu olabilir ama şahsi hak sahiplerine dava açılmaz. Şahsi hak sahiplerinin kullanımından zarar görenler de davayı malike açar.

KAT MÜLKİYETİ

Kat mülkiyetine konu olabilecek bağımsız bölümlerden bahsedebilmek için ayrı ayrı mülkiyet kurulmak istenen bölümlerin tek başına kullanılmaya elverişli olması gerekir.

KAT MÜLKİYETİ KANUNU 1: (1) Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.

(2) Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.

Arsanın tamamına **ana taşınmaz**, ana taşınmaz üzerindeki yapıya **ana yapı** denir. Ana yapının içinde olup da ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olduğu için üzerinde bağımsız mülkiyet hakkı kurulabilen yerlere ise **bağımsız bölüm** denir. Bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkı **kat mülkiyeti**dir.

Tarifler

KAT MÜLKİYETİ KANUNU 2: (1) Bu Kanuna göre :

- a. Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (Anagayrimenkul); yalnız esas yapı kısmına (Anayapı) anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (Bağımsız bölüm); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (Eklenti); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (Kat mülkiyeti) ve bu hakka sahip olanlara (Kat maliki);
- b. Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarıyan yerlerine (Ortak yerler); kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı bulundukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı);
- c. Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (kat irtifakı); bu hakka sahip olanlara da (kat irtifak sahibi);
- d. Arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (Arsa payı);
- e. Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede (Sözleşme);

Denir.

Kat mülkiyeti sadece bağımsız bölümü değil, arsa paylarını da kapsar. Örneğin taşınmaz üzerinde 5 tane taşınmaz var ise arsanın tamamı 5'e bölünür. Ancak paylar eşit olmak zorunda değildir, paylar kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümün değeri ile orantılı olarak tahsis edilir.

KAT MÜLKİYETİ KANUNU 3: (1) Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.

(2) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır.

(3) Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir.

Kat mülkiyeti aynı zamanda **ortak yerleri** de kapsar. Ortak yerler, ana taşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalıp ortaklaşa kullanılan yerlerdir.

Ortak yerler

KAT MÜLKİYETİ KANUNU 4: (1) Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

- a. Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar,bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,
- b. Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri,
- c. Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri. Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4. maddesindeki yerler kesinlikle ortak yerdir. Taraflar anlaşsa dahi buralar ortak yer olmaktan çıkarılamaz. Ancak bunlar dışındaki yerlerin ortak yer olması kararlaştırılabilir.



Bağımsız bölüm maliki sadece bağımsız bölüm üzerinde tasarruf edebilir, ortak yerler veya arsa payı üzerinde tasarruf kesinlikle mümkün değildir.

Bağımsız bölümün dışında olup da bağımsız bölüme tahsis edilen yerlere **eklentiler** denir. Eklentiler tapu kütüğünde bağımsız bölümlerin beyanlar kısmında gösterilir.

Bağımsız bölümlerle eklentiler ve ortak yerler arasındaki bağlantı

KAT MÜLKİYETİ KANUNU 6: (1) Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur.

(2) Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesine kaydedilir ve bunlardan anayapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir.

(3) Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

(4) Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.

Kat irtifakı

Kat irtifakı bilinen anlamda bir irtifak hakkı değildir. MK 779'a göre irtifak hakkında yapma borcu asli borç olarak öngörülemez. Kat irtifakı o taşınmazın paydaşlarına binayı yapıp, kat mülkiyetine çevirme borcu yükler. Burada eşyaya bağlı borç söz konusudur.

Genel hükümlerin uygulanma alanı

KAT MÜLKİYETİ KANUNU 7: (1) Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır.

KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI

İstenilen her taşınmazda kat mülkiyeti kurulamaz. Öncelikle üzerinde kat mülkiyeti kurulmak istenen bina tamamlanmış olmalıdır. Tamamlanmamışsa ancak kat irtifakı kurulabilir.

Başlı başına kullanılmaya elverişli her bölüm bağımsız bölüm olmak zorunda değildir. Başlı başına kullanılmaya müsait birden fazla bölüm birlikte bir bağımsız bölüm sayılabilir. Bağımsız bölümlerin farklı maliklere ait olması da gerekmez. Ancak her bağımsız bölüme arsa payı tahsis edilmek zorundadır.

Üzerine sınırlı ayni hak veya kişisel hak şerh edilmiş taşınmazların kat mülkiyetine çevrilmesine engel yoktur. Bu haklar ana taşınmazın sayfası katılıp bağımsız bölümler ayrı sayfalara kaydedildiğinde her bir sayfaya kendi değerleri oranında kaydedilir.



Kat mülkiyetine ana taşınmazın tamamını ilgilendiren irtifak hakları geçirilmez.

Kat mülkiyetini kurmak için ya malik veya malikler aralarında anlaşarak tapuda resmi senet düzenleyecektir. Resmi senedin düzenlenmesine dair talep aynı zamanda tescil talebidir.



Yargıtay'a göre ileride kurulmak üzere kat mülkiyeti yapılabilir. Yargıtay bunu satış vaadi sözleşmesi olarak kabul ettiği için bunun noterden yapılması gerekir. Bu satış vaadinde alacaklı malik haline gelmeyeceği için resmi senedin düzenlenmesine katılması gerekmez.

Resmi senette her bir bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı gösterilmelidir.



Bir paylaşma davasında paylı maliklerden birisi paylaşmanın parayla değil de kat mülkiyetine geçirilerek olmasını talep ederse hakim bu tür bir paylaşmaya karar verebilir. **Kanunda karar verebilir dese de Yargıtay karar vermek zorundadır diyor.**