

MEDENİ KANUN

1. GİRİŞ

1.1. Hak Kavramı: Hak, hukuk tarafından tanınan ve korunmasını isteme hususunda ferдин yetkili sayıldığı menfaattir.

- a. **Nisbi Hak:** Herkese karşı değil, belirli kişilere karşı ileri sürülebilen haklardır.
- b. **Mutlak Hak:** Sahibine maddi ve maddi olmayan bütün mallar ile kişiler üzerinde en geniş yetkiler veren ve herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. İki çeşit mutlak hak bulunmaktadır:
 - Şahıslar üzerindeki mutlak haklar
 - Mallar üzerindeki mutlak haklar
 - i. Gayrimaddi (Maddi olmayan) mallar üzerindeki mallar.
 - ii. Maddi mallar üzerindeki mutlak haklar: Maddi mallar yani eşyalar üzerindeki mutlak haklara **ayni hak** denilmektedir.

1.2. Ayni Hak

Ayni haklar hak sahibine eşya üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen haklardır.

Unsurları:

- Ayni Hak Eşya Üzerinde Kurulur
- Ayni Hak Eşya Üzerinde Doğrudan Doğruya Hâkimiyet Sağlar
- Ayni Hak Herkese Karşı İleri Sürülebilir

2. EŞYA TÜRLERİ

2.1. Taşınır (Menkul) / Taşınmazlar (Gayrimenkul)

Taşınır eşya, bir yerden başka yere taşınabilen ve taşınmazlar dışında kalan tüm eşyadır. Edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyeti kapsamına girmeyen elektrik, doğal gaz gibi doğal güçleri de taşınır hükümlerine bağlı tutmuştur. Menkuller üzerindeki mülkiyet hakkı, bu konu üzerinde bir sicil bulunmadığı için zilyetlik karinesi ile ispat edilirler.

Taşınmaz, bir yerden başka yere özünde değişiklik olmaksızın taşınması mümkün olmayan şeylerdir. Bunlar:

- **Arazi:** Araziyi Tapu Sicili Tüzüğü “sınırları hukukî ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçası” olarak tanımlamaktadır.
- **Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar:** Bağımsız ve sürekli hakların kaydedilmesi için gerekli koşullar ve usul tüzükle belirlenir. Süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın *süresiz veya en az otuz yıl süreli* olması gerekir. Tapu kütüğüne taşınmaz olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devredilebilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü aynî veya kişisel hak kurulabilir.
- **Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler:** Ana taşınmazın bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı sayfalarına kaydedilir. Buna göre tamamlanmış bir yapının kat, daire, dükkan vs gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde kurulan bağımsız bir irtifak hakkıdır. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıt ile irtifak hakkı taşınmaz niteliğini kazanır.

2.2. Misli Eşya – Misli Olmayan Eşya

Misli eşya, sayma tartma gibi yöntemlerle belirlenen eşyadır. Örneğin 5 Kg Fındık, 5 metre kumaş gibi. Misli olmayan eşya ise, ferdan belirlenmesi gereken, özel nitelikleri ile tayin edilen, yerine başka bir şeyin geçirilmesi mümkün olmayan eşyadır. Tablolar ve taşınmazlar böyledir.

2.3. Basit Eşya-Birleşik Eşya-Eşya Birliği

Basit eşya başlı başına bir varlığı bulunan ve diğer şeylere bağlı olmadan kullanılan şeylerdir; kitap ve tarla gibi.

Birleşik eşya ise kullanılış itibariyle kendilerinden beklenen amacın gerçekleşmesinde diğer bir şeye bağlı bulunan eşyadır. Birleşik eşya ikiye ayrılır:

- **Bütünleyici Parça:** Yerel adetlere göre o şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak olmayan parçadır. Örneğin otomobili meydana getiren motor, aks gibi otomobilin bütünleyici parçalarıdır. Aynı hak eşyanın bütününe kapsar; yani asıl şey üzerinde kurulmuş bir ayni hak varsa bu ayni hak bütünleyici parçayı da kapsar. Örneğin bir binanın maliki, bu binanın bütünleyici parçası olan pencerelerin ve kalorifer tesisatının da malikidir.
- **Eklenti:** Kullanım bakımından başka bir eşyaya bağlı bulunmasına rağmen ondan kolayca ayrılabilen menkul şeylerdir; gözlük kabı gözlüğün, makineler fabrikanın eklentisidir. Eklenti, asıl şeyin kullanımında, işletilmesinde ve korunmasında yardımcı olur. Bir şeyin satımında, rehnedilmesinde veya kiralanmasında asıl şeye bütünleyici parça da dâhil olur. Halbuki eklenti taraflar bu yönde anlaşılırsa asıl şeyin satımında, ipotek altına alınmasında veya kiralanmasında dışarıda bırakılabilir.

Eşya birliği, ekonomik bir bütünlüğü olan ve bağımsızlıklarını kaybetmeksizin birden çok eşyanın meydana getirdiği eşya topluluğudur. Eşya birliğindeki şeyler, birbirlerine göre eşit önemdedirler; örneğin bir çift ayakkabı, yemek takımı gibi. Şayet eşya birliğindeki şeylerden biri asli bir fonksiyonsa sahipse ve diğeri buna tâbi ise; yani bir altlık-üstlük ilişkisi mevcutsa eşya birliğinden değil “asli şey-eklenti”den bahsedilir.

2.4. Sahipli Eşya – Sahipsiz Eşya

Sahipli eşya üzerinde mülkiyet hakkı bulunan eşyadır. Sahipsiz eşya, üzerinde henüz mülkiyet hakkı kurulmamış (av hayvanları, kır çiçekleri vb.) veya kurulmuş ancak sona ermiş (çöpe atılmış bir eşya, tapu sicilinden terkin edilmiş bir taşınmaz vb.) eşyadır.

2.5. Özel Mülkiyete Tabi Eşya – Kamu Malı

Kamu Malı,

- Doğrudan doğruya kamunun yararlanmasına tahsis edilen mallar (orta malları)
- Kamu hizmeti görülmesine tahsis edilen mallar (hizmet malları)
- Tarıma elverişli olmayan araziler, dağlar, tepeler, buzullar, ormanlar gibi mallar (Sahipsiz yerler)

dır. Ayrıca devlet veya kamu tüzel kişilerine ait olmakla birlikte, kamu hizmetine tahis edilmemiş kamu malları da bulunmaktadır.

3. AYNİ HAKLARA HÂKİM OLAN İLKELER

3.1. Belirlilik İlkesi

Ayni haklar ancak ferdan belirlenmiş olan mevcut şeyler üzerinde kurulabilir. Yani üzerinde mülkiyet, rehin, irtifak hakkı veya taşınmaz yükü kurulacak olan eşya üzerindeki tasarruf işleminin tek tek yapılması gerekir.

3.2. Aleniyet (Açıklık) İlkesi

Aynı hak, herkese karşı ileri sürülebilen mutlak haklardan olduğu için bu hakkın aleni olması yani herkes tarafından bilinebilir olması gerekir. Taşınır mallar üzerindeki aynı hakkı aleni kılan vasıta **zilyetliktir**; taşınmaz mallarda ise **tapu siciline yapılan tescildir**.

3.3. Hak Düşürücü Süre veya Zamanaşımına Bağlı Olmama İlkesi

Aynı haklar bakımından kazandırıcı zamanaşımı söz konusu değildir. Yani malik aynı hakkından fiilen yararlanmasa da örneğin otomobilini hiç kullanmasa da eşya üzerindeki aynı hakkı kaybolmaz.

3.4. Sınırlı Sayı İlkesi

4721 Sayılı Kanunda aynı hak türleri tek tek sayılmıştır; bunlar, mülkiyet, irtifak hakkı, taşınmaz yükü ve rehin hakkıdır. Tarafların aralarında yaptıkları sözleşme ile yeni bir aynı hak yaratması mümkün değildir

3.5. Kıdeme Öncelik İlkesi

Bir eşya üzerinde birden fazla aynı hakkın varlığı halinde, kuruluş tarihi itibarı ile ilk önce kurulan aynı hakkın sonra kurulana tercih edilmesi gerekir.

Bir taşınmaz üzerinde birden fazla rehin hakkı kurulması halinde bu ilke işlemez. Rehin hakkında tarih olarak önce gelen değil, derece olarak önce gelen tercih edilir.

Örnek Soru: Aşağıdakilerden hangisi aynı haklara hakim olan ilkelere biri değildir? (Çıkmış sınav sorusu)

- A. Belirlilik İlkesi
- B. Açıklık İlkesi
- C. Nisbilik İlkesi
- D. Sınırlı Sayı İlkesi
- E. Kıdeme Öncelik İlkesi

Cevap: C

4. AYNİ HAK TÜRLERİ

4.1 MÜLKİYET HAKKI

Mülkiyet hakkı, eşya üzerinde sahibine dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma hakkı tanıyan aynı haktır.

4.1.1. Çeşitleri

4.1.1.1. Menkul (Taşınır) Mülkiyeti

Taşınır eşya, bir yerden başka yere taşınabilen ve taşınmazlar dışında kalan tüm eşyadır. Edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyeti kapsamına girmeyen elektrik, doğal gaz gibi doğal güçleri de taşınır hükümlerine bağlı tutmuştur. Menkuller üzerindeki mülkiyet hakkı, bu konu üzerinde bir sicil bulunmadığı için zilyetlik karinesi ile ispat edilirler.

4.1.1.2. Gayrimenkul (Taşınmaz) Mülkiyeti

Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu

- Arazi
 - Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli irtifak hakları (üst ve kaynak hakları)
 - Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız ve sürekli bölümler
- **Arazi:** Araziyi Tapu Sicili Tüzüğü “sınırları hukukî ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçası” olarak tanımlamaktadır.
- **Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar:** Bağımsız ve sürekli hakların kaydedilmesi için gerekli koşullar ve usul tüzükle belirlenir. Süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın *süresiz veya en az otuz yıl süreli* olması gerekir. Tapu kütüğüne taşınmaz olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devredilebilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü aynî veya kişisel hak kurulabilir.
- **Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler:** Ana taşınmazın bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı sayfalarına kaydedilir. Buna göre tamamlanmış bir yapının kat, daire, dükkan vs gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde kurulan bağımsız bir irtifak hakkıdır. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıt ile irtifak hakkı taşınmaz niteliğini kazanır.

4.1.1.3. Birlikte Mülkiyet

Mülkiyet hakkının birden fazla kişiye ait olmasıdır. Paylı ve paysız olmak üzere ikiye ayrılır.

- a. **Paylı (Müşterek) Mülkiyet:** Bir eşya üzerindeki mülkiyet hakkının paylı olarak ve maddi olarak paylaşmaksızın birden fazla kişiye ait olmasıdır. Aksi belirtilmedikçe paylar eşit sayılır.
- **Yönetim:** Esas olan tarafların iradeleridir. Oybirliği ile anlaşarak kanun hükümlerinden farklı düzenlemeler yapabilirler. Yönetim konusunda paydaşların yapacağı anlaşmalar imzaların noterce onaylanması koşuluyla paydaşların birisinin yapacağı başvuruyla tapu kütüğüne şerh verilebilir. Aralarında anlaşamazlar ise birlikte idare ederler. Birlikte idare yapılan işlerin önemine göre değişmektedir.
 - Olağan Yönetim İşleri:** Küçük bakım, onarım veya tarımsal işler. Her bir paydaş tek başına yapabileceği gibi birlikte de yapabilirler.
 - Önemli Yönetim İşleri:** Eşya üzerindeki işletme usulünün değiştirilmesi, kira sözleşmesi, basit tamirati aşan onarımlar, toprağın ıslahı gibi. **Pay ve Paydaş çoğunluğu** gerekir
 - Olağanüstü Yönetim İşleri:** Binanın yararlanma şeklinin değiştirilmesi, malın tamamı üzerinde tasarruf işlerinin yapılması. **Oybirliği** gerekir.
 - **Tasarruf:** Her paydaş kendi payını serbest bir şekilde satabilir veya üzerine rehin hakkı tesis edebilir.
 - **Yararlanma:** Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir. Uyuşmazlık halinde yararlanma ve kullanma şeklini hakim belirler.
- Paylı mülkiyetten doğan veya paylı malı ilgilendiren Yönetim giderleri, vergi ve diğer yükümlülükler pay oranında paydaşlara aittir.

- **Paydaşıktan Çıkarma:** Paydaşlara karşı olan yükümlülüklerini ağır bir şekilde ihlal eden ve bu yüzden paydaşlık ilişkisini çekilmez hale getiren ortak mahkeme kararı ile paydaşıktan çıkarılabilir.
- **Paylı Mülkiyetin Sona ermesi:** Ortaklar malın paylaşılmasını isteyerek ortaklığa “ortaklığın giderilmesi” (izaleyi şuyuu davası) ile son verebilirler. Paylaşmayı isteme hakkı hukuki bir işlemle en fazla 10 yıllık süre ile sınırlandırılabilir. (İdamei şuyuu sözleşmesi). Paylaşma, malın aynen bölüşülmesi veya pazarlık yada açık artırmayla satılarak bedelin bölüşülmesi biçiminde gerçekleştirilir.

Örnek Soru: Paylı mülkiyet ile ilgili aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?

- A. Olağan yönetim işlerinin yapılması, küçük onarımların yaptırılması ve tarımsal işlerin yürütülmesi paydaşların oybirliği ile kabulüne bağlıdır.
- B. Başka türlü belirlenmedikçe paylar eşit sayılır.
- C. Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerle sahip olur.
- D. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir.
- E. Birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.

Cevap: A

- b. Paysız (Elbirliği) Mülkiyet (İştirak Halinde Mülkiyet):** Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan toplulukların bir mala birlikte ve paysız olarak sahip olmalarıdır. Ortakların hakları ve yükümlülükleri topluluğu doğuran kanun veya sözleşme hükümlerince belirlenir. Kanunda sınırlı sayıda belirtilmişlerdir.
- Adi ortaklık
 - Aile şirket emvali
 - Miras şirketi
 - Karı koca mal ortaklığı
 - **Yönetim ve Tasarruf:** Kanunda aksine bir düzenleme bulunmadıkça oybirliği sağlamak zorundadırlar.
 - **Sona ermesi:** Malın devri, topluluğun dağılması veya paylı mülkiyete geçilmesi ile sona erer. Paylaşırma paylı mülkiyet esaslarına göre yapılır.

4.1.2. Gayrimenkul Mülkiyetinin Kazanılması

- **Tescilli Kazanım:** Tapuda yapılacak resmi sözleşme ve tapu kütüğüne tescille mülkiyet kazanılır. Muvazaalı işlem halinde kazanım geçersizdir.
- **Tescilsiz Kazanım:** Aşağıdaki hallerde tescil anından önce kazanılmış olur.
 - i. Miras
 - ii. Cebri icra yolu ile satış
 - iii. Kamulaştırma
 - iv. Mahkeme kararı
 - v. Yeni arazi oluşumu
 - vi. Ticari ortaklıkların birleşmesi

- vii. İşgal
- viii. Karı koca arasındaki mal ortaklığı rejiminin kabulü
- ix. Vakıfların tüzel kişilik kazanması
- x. Tüzel kişiliği sona eren kurumların malları
- xi. Kazandırıcı zamanaşımı ile kazanım

Olağan zamanaşımı: Tapuya kayıtlı bulunan taşınmazlar üzerinde geçerli bir hukuki sebep olmaksızın malik olarak yazılan kişi, zilyetliği davasız ve arasız **10 yıl** iyi niyetli sürdürürse mülkiyeti kazanır.

Olağanüstü zamanaşımı: Kayıtlı bulunmayan taşınmazı **20 yıl** zilyetliğinde bulunduran kişi mülkiyeti kazanır. İyi niyet aranmaz.

Örnek Soru: Aşağıdaki durumların hangisinde, mülkiyet, tescilden önce kazanılmaz?

- A. Miras
- B. Cebri İcra
- C. Mahkeme Kararı
- D. Satış
- E. Kamulaştırma

Cevap: D

4.1.3. Gayrimenkul Mülkiyetinin Kapsamı

- **Genel Bilgiler:** Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını da kapsar. bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer. Taşınmazın sınırları, tapu planları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir. tapu planları ile arz üzerindeki bu işaretler birbirini tutmazsa, asıl olan plandaki sınırdır. Bu kural yetkili makamlarca heyelan bölgesi olduğu belirlenen yörelerde uygulanmaz. İki taşınmazı birbirinden ayırmaya yarayan duvar, parmaklık, çit gibi sınırlıklar aksi ispat edilmedikçe, her iki komşunun paylı malı sayılır.
- **Haksız inşaat:** Bir kimse kendi arazisindeki yapıda başkasını malzemesini ya da başkasının arazisindeki yapıda kendisinin veya bir başkasının malzemesini kullanırsa, bu malzeme arazinin bütünleyici parçası olur. Sahibinin rızası olmadan kullanılmış olan malzemenin sökülmesi aşırı bir zarara yol açmayacaksa, malzeme sahibi veya arazinin malikinin istemiyle ve gideri yapıyı yaptıranı ait olmak üzere sökülüp kaldırılmasını isteyebilir. Malzeme sökülüp alınmazsa arazi maliki, malzeme sahibine uygun bir tazminat ödemekle yükümlüdür. Yapıyı yaptıran arazi maliki iyi niyetli değilse hakim, malzeme sahibinin uğradığı zararın tamamının tazmin edilmesine karar verebilir. Yapıyı yaptıran malzeme sahibi iyi niyetli değilse, hakimin hükmedeceği miktar bu malzemenin arazi maliki için taşıdığı en az değeri geçmeyebilir. Yapının değeri açıkça arazinin değerinden fazlaysa, iyi niyetli taraf uygun bir bedel karşılığında yapının ve arazinin tamamının veya yeterli bir kısmının mülkiyetinin malzeme sahibine verilmesini isteyebilir.
- **Araziye dikilen fidanlar:** 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.

- **Kaynaklar:** Kaynak kendiliğinden veya insan emeği ile topraktan çıkan sudur. Arzın maliki araziden çıkan kaynağı dilediği gibi kullanma hakkına sahiptir.

Yapının arzın mülkiyetine dahil olduğu kuralının istisnaları:

- **Taşkın Yapı:** 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. bu tür yapılar medeni kanunda taşkın yapı olarak tanımlanmıştır. Böyle bir irtifak hakkı yoksa, zarar gören malik taşmayı öğrendiği tarihten başlayarak 15 gün içinde itiraz etmediği, aynı zamanda durum ve koşullar da haklı gösterdiği takdirde, taşkın yapıyı iyi niyetle yapan kimse, uygun bir bedel karşılığında taşan kısım için bir irtifak hakkı kurulmasını veya bu kısmın bulunduğu arazi parçasının mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyebilir.
- **Üst Hakkı:** Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, kat mülkiyeti kanununa tabidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz. Ağaçlar ve ormanlar üst hakkına konu olamaz.
- **Mecra Hakkı:** Su, gaz, elektrik vb. mecraları işletmenin bulunduğu taşınmazın dışında olsalar bile, aksine bir düzenleme olmadıkça o işletmenin eklentisi ve işletme malikinin malı sayılır. komşuluk hukukunun gerektirdiği haller dışında bir taşınmazın böyle bir mecra ile aynı hak olarak yüklenmesi, ancak bir irtifak hakkı kurulması suretiyle olabilir. İrtifak hakkı, mecra dışarıdan görülmüyorsa tapu kütüğüne tesciliyle, dışarıdan görölüyorsa noterce düzenlenecek sözleşmeye dayanılarak mecranın yapılmasıyla doğar.
- **Taşınır Yapılar:** Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka vb. hafif yapılar, bunların malikine aittir. Bu tür yapılar, taşınır mal hükümlerine tabi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez.

4.1.4. Gayrimenkul Mülkiyetinin Kısıtlamaları

- **Hukuki işlemle getirilen kısıtlamalar:**
 - i. **Şufa (ön alım) hakkı:** Taşınmazın üçüncü bir kişiye satılması halinde ön alım hakkı sahibine tek taraflı ve yenilik doğurucu bir beyanla, o gayri menkulün alıcısı olabilme hakkı sağlayan hakka denir. Ön alım hakkı alıcıya karşı dava açılarak kullanılır. Bu hak satışın hak sahibine bildirildiği tarihten itibaren üç ay ve her halde satışın yapıldığı tarihten itibaren iki yıl içinde kullanılmalıdır.
 - ii. **Vefa (geri alım) hakkı:** Gayrimenkulü bir başkasına devretmiş olan kişiye, o taşınmazı tek taraflı irade beyanı ile geri alma hakkını sağlayan haktır.
 - iii. **İştira (alım) hakkı:** Hak sahibine tek taraflı irade beyanı ile taşınmazın alıcısı olabilme yetkisini veren haktır.

- **Yasa ile getirilen kısıtlamalar:**
 - i. Paylı mülkiyette diğer paydaşların yasal ön alım hakkı
 - ii. Zorunlu mecra irtifakı
 - iii. Zorunlu geçit hakkı
 - iv. Zorunlu kaynak hakkı

Örnek Soru: Önalm hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihten, üzerinden kaç ay ve her halde satışın üzerinden kaç yıl geçmekle düşer?

- A. 1 Ay ve 1 yıl
- B. 2 Ay ve 2 yıl
- C. 3 Ay ve 3 yıl
- D. 3 Ay ve 1 yıl
- E. 3 Ay ve 2 yıl

Cevap: E

4.2. SINIRLI AYNİ HAKLAR

Sahibine eşya üzerinde mülkiyet hakkının tanıdığı yetkilerden daha sınırlı ama doğrudan hakimiyet sağlayan haklardır.

4.2.1. İrtifak Hakları

Malik tarafından üçüncü kişilere tanınan ve hak sahibine bir maldan yararlanma ve kullanma yetkisi veren veya malike mülkiyet hakkının kendisine sağladığı yetkilerden çekinme borcu yükleyen haklara denir. Şahsa bağlı (intifa hakkı, sükna hakkı) ve eşyaya bağlı (üst hakkı, kaynak hakkı) olmak üzere çeşitleri bulunmaktadır.

4.2.1.1. İntifa (Kullanma) Hakkı: Hak sahibine eşya üzerinde tam olarak yararlanma ve kullanma yetkisi veren hakka denir. Başkalarına devri mümkün değildir. Taşınırlarda zilyetliğin devri, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulur.

4.2.1.2. Sükna (Oturma) Hakkı: Hak sahibine bir binadan veya onun bağımsız bölümlerinden konut olarak yararlanma yetkisi veren hakka denir.

4.2.1.3. Üst Hakkı: Üçüncü kişi lehine bir taşınmaz malikinin arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek etkisi veren irtifak hakkına denir. Tapuda yapılacak resmi sözleşme ve tescille kurulur. Devredilebilir ve süreklidir.

4.2.1.4. Kaynak Hakkı: Başkasının arazisi üzerinde bulunan kaynak üzerindeki irtifak hakkı, arazi malikini, suyu alınması veya suyun kendi arazisi üzerinden akıtılmasına katlanmasını yükümlü tutan haktır.

4.2.2. Taşınmaz Yükü (Gayrimenkul Mükellefiyeti)

Taşınmaz yükü, bir taşınmazın malikini yalnız o taşınmazla sorumlu olmak üzere diğer bir kimseye bir şey vermek veya yapmakla yükümlü kılar. Hak sahibi olarak, bir başka taşınmazın maliki de gösterilebilir. İrat senedi ve kamu hukukuna ilişkin taşınmaz yükleri saklı kalmak kaydıyla, taşınmaz yükünün konusu ancak yüklü taşınmazın ekonomik niteliğinden doğan veya yararlanan taşınmazın ekonomik ihtiyaçlarını karşılayan bir edim olabilir.

4.2.3.Rehin Hakları

Alacaklıya borcun ifa edilmemesi halinde rehin konusu eşyayı icra marifetiyle paraya çevirterek alacağını satım bedelinden tahsil yetkisi veren aynı haktır.

Borç henüz muaccel hale gelmeden önce borç ödenmezse rehin konusu eşyanın mülkiyetinin rehin alacaklısına geçeceğine dair anlaşma kanunumuzda yasaklanmıştır.

Taşınır ve Taşınmaz Rehni olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

Taşınmaz rehni, miktarı Türk parası ile gösterilebilen belli bir alacak için kurulabilir. İstisnası: 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 rehin kurulabilir. Hangi yabancı para üzerinden olacağı Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenir.

Ana para ipoteği ve Üst sınır ipoteği olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

Taşınmazın paraya çevrilmesinden elde edilen paradan rehinli alacaklının isteyebileceği kalemler:

- Anapara
- Gecikme faizi
- Takip giderleri
- İflasın açıldığı veya rehni paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işleyen faiz
- Taşınmazın devamı için alacaklı tarafından yapılmış olan zorunlu giderler
- Alacaklının ödediği sigorta primleri

Taşınmaz rehni kendi içinde üç gruba ayrılmaktadır: **İpotek, ipotekli borç ve irat senedi**. Uygulamada en çok kullanılan taşınmaz rehni türü ipotek olup, diğer iki rehin türü neredeyse kullanılmamaktadır.

Halen varolan veya henüz doğmamış ancak doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak ipotekle güvence altına alınabilir. Borçlu kendi taşınmazı üzerinde alacaklı lehine ipotek kurabileceği gibi, ipoteye konu taşınmazın borçlunun mülkiyetinde bulunması gerekmeyip, 3. bir kişi de başkası lehine taşınmazını ipotek verebilir.

Alacak sona erince, lehine ipotek kurulmuş olan alacaklının ipoteği terkin ettirmesi gerekir.

İpotekli taşınmazın devri mümkündür, ancak taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkını elde edecek yeni malik taşınmazı ipotekle yüklü olarak alacaktır.

İpotekli borç senedi ve irat senedi ise kıymetli evrak niteliğini taşır. Bu nedenle kurulmaları için tapu kütüğüne yapılacak tescilin yanı sıra rehin senedi de düzenlenmesi gerekir.

İrat senedi sadece taşınmazın değerini tedavül ettirme amacı güder. Oysa ipotekli borç senedi hem ipotek hem irat senedi fonksiyonlarını bir arada bünyesinde barındırır.

5. TAPU SİCİLİ

Tapu sicili, taşınmaz mal ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere devletin sorumluluğu altında tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicildir. **Amaç**, MK'un öngördüğü tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını sağlamaktır.

Her ilçenin idari sınırları bir **tapu sicil bölgesidir**.

5.1. Tapu Sicilinin Oluşumu

a. Ana Siciller:

- i. Tapu kütüğü
- ii. Kat mülkiyeti kütüğü
- iii. Yevmiye defteri
- iv. Resmi belgeler (resmi senet, mahkeme kararı ve diğerleri)
- v. Planlar

b. Yardımcı Siciller

- i. Tapu Envanter Defteri
- ii. Aziller sicili
- iii. Düzeltmeler sicili
- iv. Kamu orta malları sicili

5.2. Tapu Siciline Hakim olan İlkeler

a. Tapu sicilinin açıklığı (aleniliği) ilkesi: Tapu sicili herkese açıktır. İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.

b. Taşınmaz üzerinde aynı hakkın kazanılması için tescilin gerekliliği ilkesi: Kurulması kanunen tescile tabi aynı haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz. Aynı haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır. Tescilin etkisi, kanunen öngörülen belgeler isteme eklenmiş veya geçici tescil halinde belgelerin uygun zamanda tamamlanmış olması koşuluyla yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlar.

c. Her taşınmaza ayrı bir kütük sayfası açılması ilkesi (Aynı Sistem): Her taşınmaz için ayrı bir kütük sayfası açılması aynı sisteminin getirdiği bir özelliktir.

d. Tescilin sebebe bağlılığı ilkesi: Tapu kütüğüne yapılan her tescilin kural olarak hukuki bir sebebi vardır. Eğer hukuki sebep geçersiz ise yolsuz tescil söz konusu olur. Bu durumda hakkı ihlal edilen kimse yolsuz tescilin düzeltilmesi davası açabilir.

Yolsuz tescil: Bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur. Böyle bir tescil yüzünden aynı hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz olduğunu iyi niyetli olmayan üçüncü kişilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir. Bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş veya bir tescil yolsuz olarak terkin olunmuş ya da değiştirilmiş ise, bu yüzden aynı hakkı zedelenen kimse tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir. İyi niyetli üçüncü kişilerin bu tescile dayanarak kazandıkları aynı haklar ve her türlü tazminat istemi saklıdır.

e. Tapu siciline güven ilkesi: Tapu siciline güvenerek hak kazanan kişilerin bu hakları korunur. İyi niyetli üçüncü kişiler: Tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur. İyi niyetli olmayan üçüncü kişilere karşı: Bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz. Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur. Tapu sicili, tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü ile bunları tamamlayan yevmiye defteri ve belgeler ile planlardan oluşur. Sicilin örneği, nasıl tutulacağı ve yardımcı siciller tüzükle belirlenir.

Örnek Soru: Tapuda her taşınmaza ayrı bir sayfa açılması esasına dayanan ilke aşağıdakilerden hangisidir? (Çıkmış sınav sorusu)

- A. Aynı sistem ilkesi
- B. Tescil ilkesi
- C. Aleniyet ilkesi
- D. Tapu siciline güven ilkesi
- E. Tescilin sebebe bağlılığı ilkesi

Cevap: A

5.3. Tapu Siciline Yapılan İşlemler

- a. Tescil:** İstem, yevmiye defterine kaydedildikten sonra, aynı tarih ve yevmiye numarası ile kütüğe tescil edilir. Mülkiyet hakları, taşınmaz mükellefiyeti, rehin hakları, irtifak hakları tapu siciline tescil edilirler.
- b. Şerhler:** Kütüğün şerhler sütununa kişisel haklar, temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan şerhler, tescille ilgili geçici şerhler ile kanunların öngördüğü hususlar yazılır. Şerh süresi, Önalım, alım ve geri alım haklarında en çok 10 yıl, taşınmaz satış vaadinde ise 5 yıldır. Bu sürelerin bitiminde tapu memuru şerhi kendiliğinden siler.
- c. Beyanlar:** Kütüğün beyanlar sütununa, mevzuatın yazılmasını öngördüğü hususlar tarih ve yevmiye numarası belirtilerek yazılır.
- d. Terkin:** Tapu sicilinde terkin, hak sahibinin veya yetkili makamın istemine yada mahkeme kararına dayalı olarak yapılır.
- e. Tadil (Düzeltilme):** Kütük üzerinde belgelere aykırı tescil veya yazımın düzeltilebilmesi için ilgililerin yazılı olurunun alınması ve yevmiye defterine kaydedilmesidir.

Örnek Soru: Bağımsız bölüm eklentileri nereye yazılır? (Çıkmış Sınav Sorusu)

- A. Şerhler
- B. Beyanlar
- C. Kat Mülkiyeti Kütüğü
- D. Yevmiye Defteri
- E. Aziller Sicili

Cevap: B

5.4. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi

Alıcı ve satıcının karşılıklı olarak, satıcının taraflarca belirlenen bir bedel karşılığında taşınmazın satışını vermek, alıcının da bu taşınmazı satın almak ve bedelini ödemek konusunda tapu sicil memuru karşısında tarafların vaat ve taahhüt beyanlarını kapsayan ve noterlerce düzenlenen sözleşmeye denir. Tapuya şerh edilmesi şarttır. Şerhten itibaren 5 yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse, tapu sicil muhafızı veya memuru tarafından resen terkin olunur.

Medeni Kanun ile İlgili Sorular

1. Aşağıdakilerden hangisi taşınmaz rehininin alacaklıya sağladığı güvencenin kapsamına girmez?

- A) Sözleşme faizi
- B) Takip giderleri ve gecikme faizi
- C) Taşınmazın korunması için yapılan zorunlu masraflar
- D) İflasın açıldığı veya rehnin paraya çevrilmesinin istendiği tarihten itibaren muaccel olmuş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işleyen faiz

2. Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişinin, o taşınmazın üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini istemesine ne ad verilir?

- A) İşgal
- B) Ön alım hakkı
- C) Olağan zaman aşımı
- D) Olağanüstü zaman aşımı

3.

I. Arazi

II. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar

III. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

Türk Medeni Kanunu'na göre taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturan yukarıdaki hususlardan hangileri doğrudur?

- A) Yalnız I
- B) Yalnız II
- C) I ve III
- D) II ve III
- E) I, II ve III

4. Türk Medeni Kanunu uyarınca, geçerli bir hukukî sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişinin, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle ve iyi niyetle sürdürmesi halinde, onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilememesine ne ad verilir?

- A) Taşınmaz mülkiyetinin olağanüstü zamanaşımı ile kazanılması
- B) Taşınmaz mülkiyetinin işgal ile kazanılması
- C) Taşınmaz mülkiyetinin arazi kayması ile kazanılması
- D) Taşınmaz mülkiyetinin olağan zamanaşımı ile kazanılması
- E) Taşınmaz mülkiyetinin hukuki işlem ile kazanılması

5. Aşağıdaki olayların hangisinde gayrimenkul mülkiyeti tescille kazanılır ?

- A) Ahmet'in Taşınmazı Cemil'e satması
- B) Karayollarının Mehmet'e ait taşınmazı kamulaştırması
- C) Borcundan dolayı Nazmi'ye ait arsanın icra müdürlüğüne satılması
- D) Tereke içinde bulunan taşınmazların mirasçılara geçmesi
- E) Alacaklıdan mal kaçırmak amacıyla yapılan taşınmaz satışının mahkeme tarafından iptal edilmesi

6. Ahmet, Veli, İsmail ve Hikmet bir taşınmaz üzerinde hisse sahibidir. İsmail ve Hikmet'e paylar miras yolu ile kalmıştır. Bu kişiler arasındaki hukuki ilişki aşağıdakilerden hangisinde doğru verilmiştir?

- A) Ahmet, Veli, İsmail ve Hikmet arasında paylı mülkiyet ilişkisi vardır
- B) Ahmet ile İsmail arasında elbirliği mülkiyeti ilişkisi vardır
- C) Veli ve İsmail Arasında elbirliği mülkiyeti Ahmet ile Veli arasında paylı mülkiyet ilişkisi vardır
- D) Ahmet ile Veli arasında paylı mülkiyet İsmail ile Hikmet arasında elbirliği mülkiyeti vardır**
- E) İsmail ile Hikmet arasında paylı mülkiyet ilişkisi vardır

7. Müteahhitlik yapan Hikmet; çocukları olmayan ve bakıma muhtaç olan teyzesine, sahip olduğu dairelerinden birinde ölünceye kadar oturma hakkı verir. Bu hakkın adı aşağıdakilerden hangisinde doğru verilmiştir?

- A) İntifa hakkı
- B) Sükna hakkı**
- C) Önalım hakkı
- D) Üst hakkı
- E) Vefa hakkı

8. Aşağıdakilerden hangisi, Medeni Kanuna göre yapının arzın mülkiyetine tabi olması kuralının istisnalarından değildir?

- A) Taşkın Yapı
- B) Üst hakkı
- C) Mecra
- D) Haksız yapı**
- E) Taşınır Yapı

9. Paylı Mülkiyetten doğan Önalım Hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden ne kadar süre geçince düşer?

- A) Üç ay ve her halde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer.**
- B) Üç ay ve her halde satışın üzerinden beş yıl geçmekle düşer.
- C) Altı ay ve her halde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer.
- D) Altı ay ve her halde satışın üzerinden beş yıl geçmekle düşer
- E) İki ay ve her halde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer.

10. Tapuya şerh edilen sözleşmeden doğan ön alım hakkı, azami hangi süre içinde ileri sürülebilir?

- A) 3 yıl
- B) 5 yıl
- C) 10 yıl**
- D) Süre yoktur, şerh silinene kadar ön alım hakkı devam eder.