DERS NOTLARI

PROF. DR. TAHSİN YOMRALIOĞLU

TAŞINMAZ MAL HUKUKU

V.2021-12

İTÜ GEOMATİK MÜHENDİSLİĞİ

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ 1773

www.tahsinhoca.net

<Kapak arka sayfası>

İÇİNDEKİLER

"GEO209- TAŞINMAZ MAL HUKUKU" 6

1 GİRİŞ 9

1.1 Eğer…? 9
1.2 Hukuk Nedir? 10
1.3 Hukukun Kökenleri 11
1.4 Hukukun Amaçları 11
1.5 Yasal sistemler 13
1.5.1 Medeni hukuk sistemi 14
1.5.2 Anglosakson hukuk sistemi 14
1.5.3 Din esaslı hukuk sistemi 15
1.5.4 Sosyalist hukuk sistemi 17
1.6 Hukukun kaynakları 17
1.7 Normlar hiyerarşisi 18
1.7.1 Anayasa 20
1.7.2 Milletlerarası Antlaşmalar 20
1.7.3 Kanunlar 20
1.7.4 Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri 21
1.7.5 Yönetmelikler 21
1.7.6 Adsız Düzenleyici İşlemler 21
1.8 Kurallar ve Yaptırımlar 22
1.8.1 Kurallar 22
1.8.2 Yaptırımlar 23
1.9 Kamu ve Özel Hukuk Arasındaki Farklar 24
1.9.1 Kamusal hukuk çeşitleri 25
1.9.2 Özel hukuk çeşitleri 26

2 HUKUKTA HAKLAR 30

2.1 Haklar 30
2.2 Mutlak ve Nisbi Hak 31
2.2.1 Maddi mallar üzerindeki mutlak haklar 32
2.2.2 Tam ayni (mülkiyet) hakları 32
2.2.3 Sınırlı ayni haklar 34
2.3 Hakkın Kazanılması 40
2.4 Hakkın Korunması 40
2.5 Hakkın Kullanılması 41
2.6 Hakkın Kaybedilmesi 41
2.7 Gerçek Kişi ve Tüzel Kişi nedir? 42

3 MÜLKİYETE GENEL BAKIŞ 44

3.1 Mülkiyet kavramı 44
3.2 Mülkiyet hakkının tarihsel gelişimi 45
3.3 Özel mülkiyet anlayışı 46
3.4 Kamu yararı ve mülkiyeti 48
3.5 Mülkiyette "3S" Kuralı 50
3.6 Mülkiyet Hakkının İçeriği 52
3.7 Mülkiyet Hakkının Çeşitleri 52
3.7.1 Bireysel mülkiyet (Individual ownership) 53
3.7.2 Birlikte mülkiyet (Common ownership) 53

3.8 Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu ... 55
3.9 Taşınmaz Mülkiyetinin Edinilmesi ... 56
3.9.1 Taşınmaz mülkiyetinin devren edinme şekilleri ... 56
3.9.2 Taşınmaz mülkiyetinin aslen edinme şekilleri ... 59
3.9.3 Taşınmaz mülkiyetinin diğer edinme şekilleri ... 60
3.9.4 Zilyetlik ... 61
3.9.5 Taşınmaz mülkiyetinde özel durumlar ... 64
3.10 Mülkiyete dair mevzuat altyapısı ... 65

4 ARAZİ KAYIT SİSTEMLERİ ... 67
4.1 Dünya'da Arazi Kayıt Sistemleri ... 68
4.2 Dünya'da Arazi Hakları Kayıt Sistemleri ... 69
4.3 Kadastro ... 70
4.4 Kadastronun Amacı ve Kapsamı ... 72
4.5 Kadastronun Bileşenleri ... 72
4.6 Tapu Sicili ... 78
4.6.1 Tapu Sicilinin Görevleri ... 80
4.6.2 Tapu Siciline Hâkim Olan İlkeler ... 80
4.6.3 Tapu Sicillerinin Bölümleri ... 81
4.6.4 Tapu Kütüğü Üzerinde Yapılan İşlemler ... 83

5 KAT MÜLKİYETİ MEVZUATI ... 85
5.1 Kat Mülkiyetine Giriş ... 85
5.2 Kat Mülkiyeti Kanunu ... 86
5.3 Kat Mülkiyetine Dair Temel Tanımlar ... 88
5.4 Kat Mülkiyetinin Kurulması Şartları ... 89
5.5 Kat Mülkiyeti İçin Gerekli Belgeler ... 89

6 MİRAS HUKUKU ... 94
6.1 Türk Miras Hukuku ... 94
6.2 Miras Hukuku'nun Temel Kavramları ... 96
6.3 Miras Sistemleri ... 97
6.4 Mirasta Zümre Sistemi ... 97
6.5 Kanuni Mirasçılar ... 101
6.5.1 Kan hısımları (Ebeveynler) ... 101
6.5.2 Sağ Kalan Eş ... 102
6.5.3 Evlatlık ... 103
6.5.4 Devletin mirasçılığı ... 103
6.6 Murisin İradesine Dayanan Mirasçılık ... 104
6.6.1 Vasiyet ... 105
6.6.2 Miras Sözleşmesi ... 106
6.6.3 Vasiyet ve Miras sözleşmesi karşılaştırması ... 106
6.6.4 Ölüme bağlı tasarrufların iptal nedenleri ... 107
6.6.5 Ölüme bağlı tasarrufla vakıf kurma ... 107
6.7 Mirasta tasarruf hürriyeti ve kısıtlamalar ... 107
6.7.1 Mahfuz hisse ... 107
6.7.2 Tasarruf nisabı ... 109
6.7.3 Tenkis Davası ... 109
6.8 Murisin Gaipliği ... 109
6.9 Mirasın Açılması ve İntikali ... 110
6.9.1 Mirasın Bölünmesi ve Dağıtılması ... 110
6.9.2 Taşınmaz varlıkların transferi ... 111

6.9.3 Mirasçılıktan çıkarma 112
6.9.4 Veraset intikali ve vergileri 112
6.9.5 Mirasın tapuya tescil 112
6.10 Tarım Arazilerinde Miras Hususu 113
6.11 Dijital Mirasçılık 115
7 KAYNAKLAR 118

"GEO209- TAŞINMAZ MAL HUKUKU"

İTÜ
DERS KATALOG FORMU
(COURSE CATALOGUE FORM)

Dersin Adı	Course Name
GEO 209 Taşınmaz Hukuku	Real Estate's Law

Kodu (Code)	Yarıyılı (Semester)	Kredisi (Local Credits)	AKTS Kredisi (ECTS Credits)	Ders Uygulaması, Saat/Hafta (Course Implementation, Hours/Week)		
				Ders (Theoretical)	Uygulama (Tutorial)	Laboratuar (Laboratory)
GEO 209	3	2	2	2	-	-

Bölüm / Program (Department/Program)	Geomatik Mühendisliği **(Geomatics Engineering)**		
Dersin Türü (Course Type)	Zorunlu ITB **(Compulsory SHS)**	Dersin Dili **(Course Language)**	Türkçe **(Turkish)**
Derse Önkoşul olan dersler (Course Prerequisites)	-		
Dersin önkoşul olduğu dersler (prerequisited courses)	GEO 303 Kadastro Bilgisi		

Dersin mesleki bileşene katkısı, % (Course Category by Content, %)	Temel Bilim (Basic Sciences)	Temel Mühendislik (Engineering Science)	Mühendislik Tasarım (Engineering Design)	İnsan ve Toplum Bilim (General Education)
				100

Dersin Kısa Tanımı (içeriği) **(Course Description)**	Medeni Hukuk Sistemi, Medeni Hukukun Taşınmaz Mal Kavramına Yaklaşımı, Kişi Kavramı ve Kişi Türleri, Mülkiyet Hakkı ve Taşınmaz Mal Mülkiyeti, Zilyetlik, Tapu Sicili ve Sicil Sistemi, Taşınmaz Mal Yükümlülüğü, Taşınmaz Mal Rehini, Kat Mülkiyeti, Miras, Mirasçılık ve Mirasın İntikali konularını içeren bir hukuk dersidir.
	A law course which includes the Civil Law System, Approach to Civil Law of the Real Estate Property Concept, Owner Concept and Types of Persons, Property Rights and Real Estate Property Ownership, Possession, Land Registry and Registry System, Real Estate Property Requirement, Condominium Ownership, Heritage, Inheritance issues.
Dersin Amacı (Course Goal or Aim)	Bu derste, öğrencilere Medeni Hukuk sistemi hakkında temel bilgiler ve medeni hukukun taşınmaz mal kavramına yaklaşımı edindirilecektir. Ayrıca birlikte mülkiyet hakkı ve taşınmaz mal mülkiyeti kavramları açıklanarak, taşınmaz mal yükümlülüğü, rehini, kat mülkiyeti, miras, mirasçılık ve mirasın intikali konularında öğrenci taşınmaz mal mevzuatına hâkim olacak ve tapu sicil sistemi ve bu hususta temel uygulamaları gerçekleştirebilecektir.
	In this course, students will gain basic civil law system and the approach to the concept of civil law on real estate property. In addition, students will dominate the real property legislation and land registration system and can perform basic applications with the rights to property and real estate property of the concepts, property ownership and the inheritance related topics.

Dersin Öğrenme Çıktıları

Bu dersi başarıyla tamamlayan öğrenciler;

	DÖÇ
1	Hukuk kavramı ile sosyal hayatı düzenleyen kurallar arasındaki ilişkiyi açıklar.
2	Eşya hukuku konusunu oluşturan ayni (nesnel) haklar ve şahsi hakları açıklar.
3	Mülkiyet ve zilyetlik kavramları arasındaki ilişkiyi kurar.
4	Mülkiyet hakkının edinme şekilleri, kullanımı ve kısıtlama kurallarına hakim olur.
5	Tapu kayıtları ve tapu sicili ilkelerini açıklar. Yapılan işlemleri yorumlar, idari ya da teknik mevzuata uygunluğu anlamında değerlendirir.
6	Kat mülkiyeti mevzuatını açıklar. Kat mülkiyeti kurulmasını planlar ve tescilini uygular.
7	Miras hukukuna ilişkin mevzuatı anlamıştır. Miras paylarının hesabını, intikal ve iktisap işlemlerini yapar.

(Course Learning Outcomes)

Students who completes this course successfully;

	CLO (Course Learning Outcomes)
1	Describes the law concept and relationship between the rules governing social life.
2	Explain the personal rights for goods forming the subject of the objective rights laws.
3	Establishes the relationship between the concepts of ownership and possession.
4	Dominates the manner of acquisition of property rights, and by the use of rules and restrictions.
5	Explain the land registry and land registry principles. Interpret the transactions and evaluate in terms of compliance with administrative or technical regulations.
6	Explain the condominium legislation. Establish and implement the registration of condominium plans.
7	Understand the legislation relating to the law of inheritance. Makes the transition acquisition and heritage sharing accounts.

Ders Kitabı (Textbook)	• Karagöz, M., "Haritacılıkta Taşınmaz Hukuku", TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2010.
Diğer Kaynaklar (Other References)	• Türk Medeni Kanunu (K.No : 4721, RG: 01.12.2001, 24600). • Tapu Sicil Tüzüğü (RG:17.08.2013,28738). • Oğuzman, K., Barlas, N., "Medeni Hukuk: Giriş-Kaynaklar- Temel Kavramlar",Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013 • Oğuzman, K., Seliçi, Ö.,Özdemir, S.O., "Eşya Hukuku" Filiz Kitabevi, İstanbul 2013 • Hukuk Bilgisi, Savaş Taşkent, İ.T.Ü. yayınları, sayı:1275,1984 • Medeni Kanun, Turgut Akıntürk, S yayınları, 1986. • Eşya Hukuku, Nuşin Ayiter, Savaş Yayınları, 1987. • Miras Hukuku, Nuşin Ayiter ve Ahmet Kılıçoğlu, Savaş Y. 1991. • Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu, Apdülkadir Arpacı, İ.Ü. Hukuk Fakültesi, 1987.

(Other Activities)			
Başarı Değerlendirme Sistemi **(Grading Schema)**	**Faaliyetler (Activities)**	**Adedi (Quantity)**	**Değerlendirmedeki Katkısı, % (Effects on Grading, %)**
	Yıl İçi Sınavları (Midterm Exams)	**2**	**50% (Each 25 %)***
	Final Sınavı (Final Exam)	**1**	**50%**

DERS PLANI

Hafta	Konular	İlgili DÖÇ
1	Ders ve içeriğinin tanıtımı, taşınmaz mal kavramı, hukukun gerekliliği.	1
2	Türk Medeni Kanunu'na göre kişilik, kişi türleri, gerçek kişiler, tüzel kişiler	2
3	Nesnel haklar, nesnel hakların sınıflandırılması, mülkiyet hakkı, mülkiyetten başka nesnel haklar	2,3,4
4	Mülkiyet hakkının esasları	3,4
5	Mülkiyet hakkının kısıtlanması	4
6	Mülkiyetten başka nesnel haklar, irtifak hakları, taşınmaz yükümlülüğü	2
7	Taşınmaz rehini, ipotek, zilyetlik esasları	2,3
8	Yıl içi sınavı 1	
9	Türk tapu sicil sistemi	5
10	Tapu sicilinde yapılan işlemler	5
11	Tapu sicilinde yapılan işlemlere ait örneklerin incelenmesi	5
12	Yıl içi sınavı 2	
13	Kat mülkiyeti	6
14	Miras ve mirasın intikali	7

COURSE PLAN

Weeks	Topics	Related Course Outcomes
1	The introduction of the course and content of the concept of real estate property, the needs of the law.	1
2	According to the Turkish Civil Code, people, personal rights, individual person, legal person	2
3	Objective rights, classification of objects, rights, property rights, other objective rights other than property	2,3,4
4	Principles of real estate property rights	3,4
5	The restriction of real estate property rights	4
6	Other objective rights other than real estate property rights, easements, liability	2
7	Real estate pledge, mortgage, tenure principles	2,3
8	Midterm Exam 1	
9	Turkish land registry system	5
10	Transactions in the land registry	5
11	Examination of samples of transactions in the land registry system	5
12	Midterm Exam 2	
13	Condominium	6
14	Transition of legacy and heritage	7

1 GİRİŞ

1.1 Eğer…?

Eğer insanlar ne ZAMAN ne istiyorlarsa, NEREDE ve NASIL istediklerini yapabilselerdi? Toplum nasıl görünürdü? Muhtemelen, toplum kaotik ve düzensiz bir yapıda görünürdü. Neden? İnsanlar birbirinden farklıdır ve kendilerine istediklerini yapma fırsatı verilse, her biri sadece kendi arzularına göre hareket eder ve başkalarının arzularını veya görüşlerini dikkate almaz. Vatandaşlarının bu tür düzensiz davranışları üzerine kurulmuş bir toplum, tam bir düzensizlik veya anarşi gibi görünecektir. Anarşi, bir toplumda hükümet otoritesinin eksikliğinden kaynaklanan bir düzensizlik durumudur. Bir anarşi sisteminde hiçbir kişi veya mülk tamamen güvenli değildir.

Öte yandan, kabul edilebilir bir davranış yapısı kurarak toplumda barış ve düzeni korumak için yasalar vardır. Bu yapı sayesinde kanunlar insanları, mülkiyeti ve insan haklarını korumak için tasarlanmıştır.

Kurallar ve Yasalar

İnsan davranışını yöneten tüm yönergelerin yasa olmadığını anlamak önemlidir. Örneğin, kurallar kanun değildir. Bir futbol oyununda kurallar olabilir ve bir okulda da kurallar olabilir; ama bunlar kanun değildir. Kanunlar bir toplumdaki herkes için geçerlidir, oysa futbol veya okuldaki kurallar sadece futbol maçına katılan veya okuldaki öğrenciler için geçerlidir. Kurallar ve yasalar arasındaki bir diğer önemli fark, yasaların mahkemeler tarafından uygulanması, ancak kuralların uygulanmamasıdır. Esasen, tüm yasalar kuraldır; ama her kural kanun değildir.

Hukuk ve Ahlak

Hukuk ve ahlak birbirine bağlıdır. Ahlak, iyi ve kötü davranışların yanı sıra doğru ve yanlış kavramlarını ana hatlarıyla belirleyen bir değerler sistemidir. Her toplum kendi yasalarını tasarlar ve uygular. Bu yasalar, toplumun vatandaşlarının değer verdiği ahlak standartlarını yansıtma eğilimindedir. Dolayısıyla, bu şekilde, yasaların büyük ölçüde o zamanki toplumun ahlaki standartlarını yansıttığı söylenebilir.

Toplum-Hukuk İlişkisi

İnsan ve toplum birbirini tamamlayan iki gerçeklik olduklarından insanla ilgili bütün düzenlemeler insan ve toplum doğasını göz önüne almak zorundadır. Çünkü tarihin her döneminde insanlar toplum halinde yasamışlardır. Gelecekte de muhtemelen toplum halinde yaşamaya devam edeceklerdir.

Toplum; insanların farklı düzeylerde birçok hareket ve ilişkilerinin birbirine bağlandığı, ortak bir kültürün paylaşıldığı, insan davranışlarını düzenleyerek, varlığını devam ettiren, çok değişik güç ilişkilerinin cereyan ettiği belli bir fiziksel konuma sahip bir bütün olarak tanımlanır. Ayrıca toplum; ortak bir teşkilatlanma ve çıkarlara sahip olan ve aynı kanunlara bağlı olarak hayatlarını devam ettiren insanlar topluluğu olarak da ifade edilir.

Sistem ve sistem bütünlüğüne sahip olmak var olmanın ve varlığı sürdürmenin temel şartlarındandır. Çünkü sistemi olmayan bir varlığın/yapının hayatiyetini devam ettirmesi çok zordur. Toplum söz konusu olduğunda "sistem" kavramı genellikle toplum veya hukuk düzeni olarak ifade edilir. Hukuk düzeni ise büyük ölçüde insan davranışlarının disipline edilmesini ve bir ölçüye bağlanmasını gerektirir. Bunun için bazı sosyal kontrol araçlarına ihtiyaç vardır. Bu anlamda örf, ahlak ve hukuk kuralları etkin araçlardır. Ancak sosyal gelişmeye ve değişmeye bağlı olarak örf-adet kurallarının yetersiz kalması, ahlak kurallarının da daha çok sübjektif bir karakter taşıması nedeniyle -özellikle günümüzde- hukuk kuralları, toplumsal düzeni sağlama açısından daha baskın sosyal kontrol araçları konumuna yükselmiştir.

1.2 Hukuk Nedir?

Peki, o zaman tam olarak hukuk nedir? Hukuk birkaç farklı şekilde tanımlanabilir. Hukuk, toplumdaki yaşamın akıl ve adalet ilkelerine dayalı olarak düzenlenmesidir. Kanunlar sonsuza kadar aynı kalmaz. Bunun yerine, yasa sürekli değişir. Hukuk hem nüfus artışını hem de modern toplumların karmaşıklığındaki artışı yansıtacak şekilde evrilir.

Hukuk, "*bir kontrol makamı tarafından belirlenen ve bağlayıcı yasal güce sahip bir eylem veya davranış kuralları bütünü olarak tanımlanmıştır. Yaptırımlara veya hukuki sonuçlara maruz kalan vatandaşların uyması gereken şey kanundur*."

"Temel Hukuki Terimler Sözlüğü" ne göre hukuk, "*böyle bir toplumda siyasi olarak örgütlenmiş toplumun gücünün sistematik olarak uygulanması veya zorla desteklenen sosyal baskı yoluyla insan faaliyetlerini ve ilişkilerini düzenleyen rejimdir*". Kanunun bu tanımı, doğru olmakla birlikte, ihtiyaçlarımız için çok soyut ve uzundur. Bu nedenle hukuku daha temel terimlerle, kişiler, kuruluşlar ve hükümetler arasındaki ve arasındaki eylemleri ve ilişkileri yöneten ve yönlendiren kurallar olarak düşünmeliyiz. Bu, kullanacağımız kısa ve kolay anlaşılır tanımdır.

Kanun, kesin tanımıyla uzun süredir tartışılan bir konu olmakla birlikte, davranışı düzenlemek için sosyal veya hükümet kurumları aracılığıyla oluşturulan ve uygulanan mevzuattır.

Hukuk, siyaseti, ekonomiyi, tarihi ve toplumu çeşitli şekillerde şekillendirir ve insanlar arasındaki ilişkilerde bir aracı görevi görür.

Hukukun kapsamı iki alana ayrılabilir. ***Kamu hukuku***, anayasa hukuku, idare hukuku ve ceza hukuku dahil olmak üzere hükümeti ve toplumu ilgilendirmektedir. ***Özel hukuk***, sözleşmeler, mülkiyet, haksız fiiller/suçlar ve ticaret hukuku gibi alanlarda bireyler ve/veya kuruluşlar arasındaki hukuki uyuşmazlıklarla ilgilenir. Bu ayrım medeni hukuk ülkelerinde, özellikle ayrı bir idari mahkeme sistemine sahip ülkelerde daha güçlüdür; aksine, kamu-özel hukuk ayrımı, örf ve âdet hukuku yargı alanlarında daha az belirgindir.

1.3 Hukukun Kökenleri

Yazılı yasalar fikri, İncil'in yazılmasından önce Yunanlıların veya Romalıların uygarlıklarından çok önce gelişen eski Mezopotamya kültürüne kadar uzanır. Aslında, bir yasal kodun bilinen en eski kanıtı, Suriye'deki antik Ebla kentine ait tabletlerdir. Bu tabletler MÖ 2400 yılına kadar uzanmaktadır. Bununla birlikte, çoğu bilim adamı Hammurabi Kanunlarını yazılı kanunların kaynağı ve resmi bir hukuk sistemi olarak kabul eder. Bir taş sütun üzerine yazılmış 282 kanundan oluşan Hammurabi Kanunları, günümüz hukuk sisteminde bilinen temel hukuk kavramlarının birçoğunu içermektedir. Aslında Hammurabi'nin kanun yapma mantığı, mevcut hukuk sistemimizin mantığından çok da uzak değildir. Hammurabi önsözünde bu kanunları şöyle ifade eder: "*Ülkede adalet yönetimi kanunlarla sağlanır. Güçlüler zayıflara zarar vermesin diye kötüler yok edilir.*"

1.4 Hukukun Amaçları

Bir toplumda hukuk, gündelik hayatı çok çeşitli şekillerde bilgilendirir ve çok sayıda hukuk dalına yansır. Örneğin, sözleşme hukuku mal, hizmet veya değerli başka herhangi bir şeyin değiş tokuşuna ilişkin anlaşmaları düzenler, bu nedenle bir otobüs bileti satın almaktan türev piyasadaki ticaret seçeneklerine kadar her şeyi içerir.

Eşya hukuku (*Property law*), kişilerin taşınmazlar (*arazi veya bina gibi taşınmazlar*) ve diğer mülkiyetleri (yani kişisel mallar, örneğin elbise, kitap, araç ve vb) ve banka hesapları ve hisse senetleri gibi maddi olmayan varlıklar ile ilgilenir.

Haksız fiil hukuku (*Tort law*), ister trafik kazası ister karakterine hakaret yoluyla bir kimsenin veya malının zarar görmesi halinde tazminat ödenmesini sağlar. Bunlar, bireyler arasındaki anlaşmazlıkları ele alan *medeni hukuk* alanlarıdır. Bir kamu, ülke veya yerel topluluğa karşı işlenen suçlar, hükümetin suçluyu cezalandırmasını sağlayan ceza hukukunun konusudur.

Haksız fiil, hukuk kurallarına aykırı bir şekilde diğer bir kişinin malvarlığı veya şahıs varlığında zarar meydana gelmesine neden olan eylemdir. Bir haksız fiilden bahsedilebilmesi için zarara sebep olan fiilin öncelikle hukuka aykırı olması gerekir. Hukuka aykırı fiil maddi ya da manevi bir zarara neden olmalıdır. Zarara sebep olan kişi fiilinden dolayı kusurlu olmalı ve zararla zarara uğratan fiil arasında neden sonuç ilişkisi olarak da ifade edilebilecek bir illiyet bağı bulunmalıdır.

Hukuk birçok amaca hizmet eder. Bunlar; standartlar oluşturmak, düzeni sağlamak, anlaşmazlıkları çözmek ve özgürlükleri ve hakları korumaktır.

Standartların Oluşturulması

Kanun, toplumda asgari düzeyde kabul edilebilir davranış için bir rehberdir. Örneğin bazı faaliyetler suçtur, çünkü toplum (bir yasama organı aracılığıyla) kişilere veya mülklerine zarar veren veya zarar veren bazı davranışlara müsamaha etmeyeceğini belirlemiştir. Örneğin, tipik bir ülke yasasına göre, gerekçe göstermeden başka bir kişiye fiziksel zarar vermek suçtur- bunu yapmak genellikle saldırı suçunu oluşturur.

Düzeni Korumak

Bu, standartları oluşturmanın bir dalıdır. Bir sivil toplumda bir tür düzen gereklidir ve bu nedenle hukukta yansıtılır. Yasa - *uygulandığında* - toplumun yönergeleriyle tutarlı bir düzen sağlar. Örneğin, yaban hayatı yönetimi yasaları, ilk olarak, on dokuzuncu yüzyılda neredeyse yok olma tehlikesiyle karşı karşıya olan av hayvanlarını koruma çabasıyla kabul edildi. Bu tür yasalar, toplumun gelecek nesillerin keyfini çıkarması için vahşi yaşamı korumaya verdiği değeri yansıtır.

Anlaşmazlıkları çözmek

Farklı ihtiyaç, istek, değer ve görüşlere sahip kişilerden oluşan bir toplumda anlaşmazlıklar kaçınılmazdır. Hukuk, anlaşmazlıkları çözmek için resmi bir araç sağlar- en etkin araç örneğin mahkeme sistemidir.

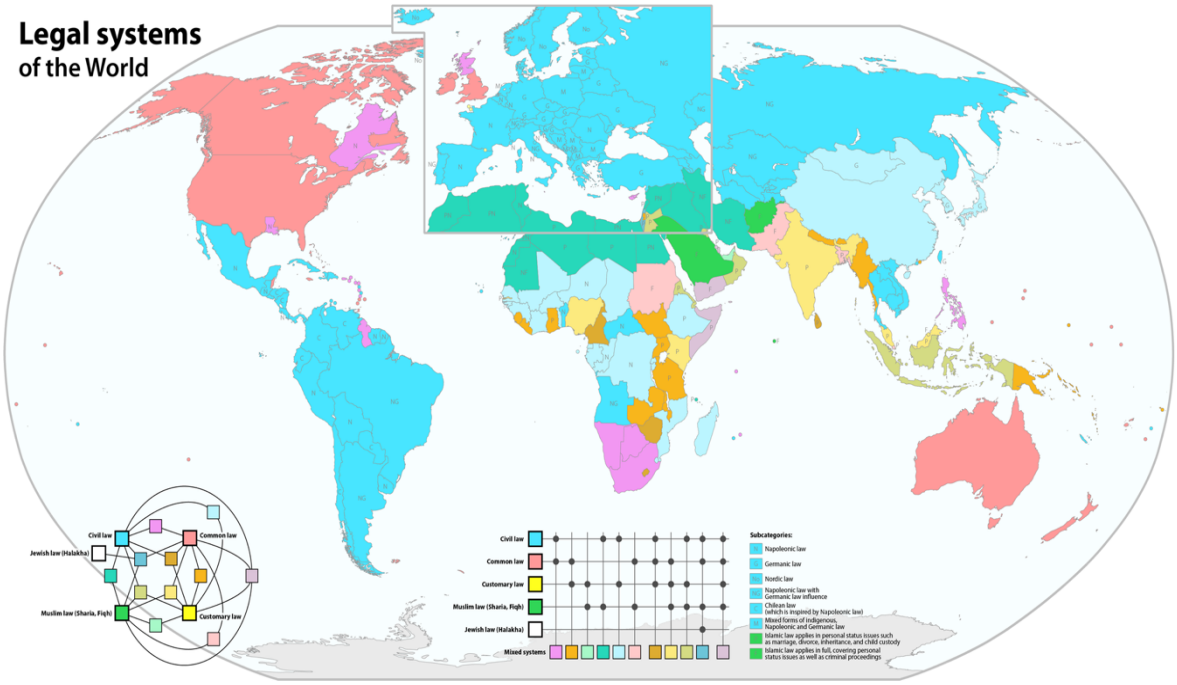
Özgürlüklerin ve Hakların Korunması

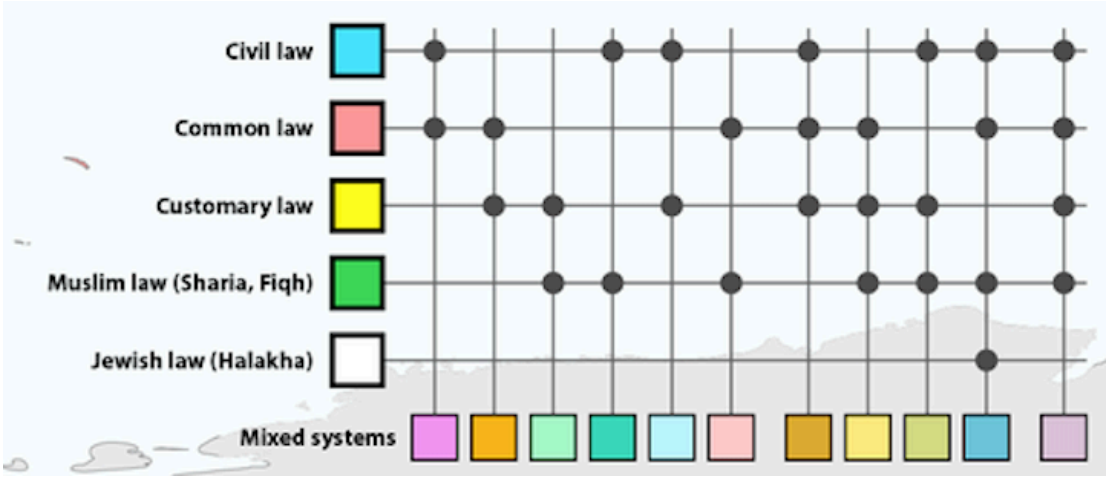
Hukukun bir işlevi, bu çeşitli özgürlükleri ve hakları kişilerin, kuruluşların veya hükümetin ihlallerinden veya makul olmayan müdahalelerinden korumaktır. Örneğin Anayasa, hükümetin ifade özgürlüğünü yasaklayan bir yasa yapmasını yasaklıyor. İfade özgürlüğünün hükümet tarafından yasaklandığına inanan biri, mahkemede dava açarak çare bulabilir.

1.5 Yasal sistemler

Dünyada dört ana yasal sistem olduğu kabul edilmektedir. Bunlar Kıta Avrupası ***Medeni hukuk sistemi*** (Roma-Germen), Anglo-Sakson ***Ortak hukuk sistemi*** (Common Law), ***İslami hukuk sistemi*** ve ***Sosyalist hukuk sistemidir***.

Hukuk sistemleri, karşılaştırmalı hukukta analiz edilen farklılıkları ile ülkeler arasında farklılık gösterir. Medeni hukuk yargı alanlarında, bir yasama organı veya başka bir merkezi organ, kanunu kodlar ve birleştirir. Örf ve adet hukuku sistemlerinde, yargıçlar emsal yoluyla bağlayıcı içtihat hukuku oluştururlar, ancak bazen bu daha yüksek bir mahkeme veya yasama organı tarafından bozulabilir. Tarihsel olarak, dini hukuk laik meseleleri etkiledi ve hala bazı dini topluluklarda kullanılmaktadır. İslami ilkelere dayalı şeriat hukuku, İran ve Suudi Arabistan da dahil olmak üzere birçok ülkede birincil hukuk sistemi olarak kullanılmaktadır.





1.5.1 Medeni hukuk sistemi

Medeni hukuk, Roma hukukuna dayanmaktadır. Kıta Avrupası olarak adlandırılan Britanya Adaları (İngiltere) dışındaki Avrupa kıtasında uygulanmaktadır. İngilizler bu hukuk sistemine Medeni Hukuk (Civil Law) sistemi adını vermektedir. Medeni hukuk, bugün dünyanın birçok ülkesinde kullanılan hukuk sistemidir. Medeni hukukta yetkili olarak kabul edilen kaynaklar, öncelikle mevzuat – özellikle anayasalardaki veya hükümet tarafından kabul edilen tüzüklerdeki kodlamalar – ve geleneklerdir.

İlk örneklerden biri Babil Kodeksi Hammurabi'dir. Modern medeni hukuk sistemleri, esas olarak, Bizans İmparatoru I. Justinian tarafından 6. yüzyılda çıkarılan ve 11. yüzyıl İtalya'sı tarafından yeniden keşfedilen yasal kodlardan türemiştir. Roma Cumhuriyeti ve İmparatorluğu günlerinde Roma hukuku, ağır bir şekilde prosedürle ve profesyonel bir hukuk sınıfından yoksundu. Roma hukukuna sıkı sıkıya dayanan medeni hukuk düzenlemeleri, fıkıh gibi dini kanunların bazı etkilerinin yanı sıra, Aydınlanma Dönemi'ne kadar Avrupa'da yayılmaya devam etti. Daha sonra 19. yüzyılda hem Fransa hem de Almanya yasal kodlarını modernize ettiler. Bu kodların her ikisi de yalnızca Kıta Avrupası'ndaki ülkelerin hukuk sistemlerini değil, aynı zamanda Japon ve Kore hukuk geleneklerini de büyük ölçüde etkilemiştir. Bugün medeni hukuk sistemlerine sahip ülkeler, Rusya ve Türkiye'den Orta ve Latin Amerika'nın çoğuna kadar uzanmaktadır.

Yazılı olmayan hukuk kuralları zamanla yazılı hale getirilmiştir. Zaman içinde yasama organları, yasayı yapan otoriteler olarak kuralları yazılı hale getirmişlerdir. Yasama organları tarafından yapılan yasalar, hukukun ana kaynağını oluşturur. Bu hukuk sistemi, özel hukuk ve kamu hukuku ayrımını benimsemiştir. Özel hukuktan kaynaklanan uyuşmazlıklar ile kamu hukukundan kaynaklanan uyuşmazlıklar ayrı mahkemelerde ele alınır ve bu mahkemelerin kararları ayrı yüksek yargı mercilerinde temyiz edilir. Türkiye dahil bu hukuk sisteminin önde gelen örnekleri Fransa ve Almanya'dır.

1.5.2 Anglosakson hukuk sistemi

Roma hukuku Avrupa'da temel hukuk olarak kabul edilmeye başlanırken, İngiltere'de hukuk farklı şekilde gelişmiştir. İngilizler, Roma hukukunun bazı kavramlarını benimsemelerine rağmen, kanunlarını Roma hukukuna dayandırmamışlardır. Bunun sonucunda "***Anglosakson- Ortak hukuku (Common Law)***" adı verilen farklı bir hukuk sistemi ortaya çıktı.

Ortak hukuk İngiltere'den çıkmıştır ve bir zamanlar Britanya İmparatorluğu'na bağlı olan hemen hemen her sömürge ülkesi tarafından miras alınmıştır. Bir "ortak hukuk" kavramı, 12. yüzyılın sonlarında II. Henry'nin saltanatı sırasında, Henry'nin ülkede "ortak" kurumsallaşmış ve birleşik bir hukuk sistemi yaratma

yetkisine sahip yargıçlar atadığı zaman gelişti. Örf ve âdet hukukunun evrimindeki bir sonraki büyük adım, Kral John'un baronları tarafından yasaları geçirme yetkisini sınırlayan bir belgeyi imzalamaya zorlanmasıyla geldi. Bu "büyük tüzük" veya 1215 tarihli "*Magna Carta*", aynı zamanda, Kral'ın yargıçlardan oluşan maiyetinin, ülke hakkında öngörülemeyen yerlerde otokrat adalet dağıtmak yerine mahkemelerini ve kararlarını "belirli bir yerde" tutmasını gerektiriyordu. Yoğunlaşmış ve seçkin bir yargıç grubu, bu sistem altında yasa yapmada baskın bir rol üstlendi ve Avrupa'daki muadillerine kıyasla İngiliz yargısı oldukça merkezi hale geldi.

Anglo-Amerikan Hukuku veya Ortak Hukuk olarak da adlandırılan bu hukuk sistemi, gezgin hakimler tarafından verilen kararlar (içtihat) üzerine inşa edilmiştir. Hâkimler tarafından verilen kararların kaynağı örf ve âdet hukukudur. Ayrıca hakkaniyet bir hukuk kaynağı olarak kabul edilmiştir. Hâkimlerin somut davalarda verdikleri kararlar içtihat olarak gösterilmekte ve benzer davalarda karar verme durumunda olan sonraki mahkemeleri bağlamaktadır. Zamanla mevzuatın gelişmesiyle birlikte meclis tarafından yapılan kanunlar bir hukuk kaynağı olarak ortaya çıkmıştır.

Anglo-Amerikan hukuku, ana kaynak olarak örf ve âdet kurallarını kabul eder. Örf ve âdet hukuku yazılmamıştır. Örf ve âdet hukukunun ne olduğu mahkeme kararlarında ortaya konmakta ve daha önceki mahkeme kararlarının öğrenilmesi zorunludur. ***Bu hukuk sisteminde özel hukuk ile kamu hukuku arasında bir ayrım yoktur. Bireyler arasındaki ve bireyler ile devlet arasındaki anlaşmazlıklar aynı yargı mercileri tarafından çözülür***. Bu mahkemelerin kararlarına karşı aynı yüksek mahkemeye itiraz edilebilir. Bu hukuk sistemi, İngiltere ve Amerika dışında Avustralya, Kanada, Yeni Zelanda gibi İngilizce konuşulan ülkelerde ve eski bir İngiliz kolonisi olan Hindistan'da uygulanmaktadır.

1.5.3 Din esaslı hukuk sistemi

Dini hukuk açıkça dini kaidelere dayanmaktadır. Örnekler, her ikisi de "izlenecek yol" olarak tercüme edilen Yahudi Halakha ve İslami Şeriat'ı içerirken, bazı kilise topluluklarında Hıristiyan "kanon" hukuku da varlığını sürdürür. Çoğu zaman dinin hukuk için anlamı değişmezliktir, çünkü Tanrı'nın sözü yargıçlar veya hükümetler tarafından değiştirilemez veya yasaya aykırı hale getirilemez. Bununla birlikte, kapsamlı ve ayrıntılı bir hukuk sistemi genellikle insan detaylandırmasını gerektirir. Örneğin, Kuran'ın bazı kanunları vardır ve yorum, kıyas (benzetme yoluyla akıl yürütme), icma (fikir birliği) ve emsal yoluyla daha ileri kanunların kaynağı olarak hareket eder. Bu esas olarak, sırasıyla Şeriat ve Fqih olarak bilinen bir hukuk ve içtihat bütününde bulunur. Başka bir örnek, Musa'nın Tevrat veya Eski Ahit'idir. Bu, bazı İsrail topluluklarının kullanmayı tercih ettiği Yahudi hukukunun temel kurallarını içerir. Canon kanunu yalnızca Katolik Kilisesi, Doğu Ortodoks Kilisesi ve Anglikan Cemaati üyeleri tarafından kullanılmaktadır.

İslami hukuk

İslam hukuku, ***Şeriat*** hukuku olarak da adlandırılmaktadır. Kaynağını Kuran'dan almaktadır. Kuran hükümleri dışında sünnet, icmal ve kıyas da İslam Hukukunun kaynakları arasındadır. Hz. Muhammed'in sözleri (*hadis*) ve uygulamaları *sünnet* olarak adlandırılmaktadır. *İcmal* Hz. Muhammed'in vefatından sonra İslam bilginlerinin Kuran ve sünneti esas alarak üzerinde ittifak ettikleri kurallardır. Kıyas, içtihattır ve yukarıda anılan kaynaklardaki hükümlerin somut olaylarda nasıl uygulanacağını gösterir. Bu hükümlerle çelişmeyen geleneklerin de İslam hukukunu benimseyen ülkelerde uygulanması söz konusu olabilmektedir.

18. yüzyıla kadar, Şeriat hukuku, Müslüman dünyasında kodlanmamış bir biçimde uygulandı; 19. yüzyılda Osmanlı İmparatorluğu'nun ***Mecelle*** kodu, Şeriat hukukunun öğelerini kodlamaya yönelik ilk girişimdi. Osmanlıda esas itibariyle İslam hukuku etkili olmuş ancak örfi hukuk da önemli bir yer tutmuştur. Kuran ve sünnette (hadis), özel hukuk ilişkilerinin kamu hukuku ilişkilerinden daha fazla yer tuttuğu görülmektedir. Kamu hukuku alanındaki boşlukların, örneğin idare ve vergi hukukuna ilişkin boşlukların, daha çok örf ve âdet ve maslahat (kamu yararı) gibi kaynaklarla doldurulduğu söylenebilir. Bunlara, İslam hukukunun yardımcı kaynakları denir .

Günümüzde İslam hukukunun Suriye, İran, Mısır, Tunus Pakistan, Yemen gibi bazı ülkelerde uygulandığı görülmektedir. Ancak İslam hukukunun bu ülkelerde mutlak bir biçimde uygulandığı söylenemez. İslam hukukunun etkili olduğu ülkelerde, toplumsal kuralların da hukuk kurallarını etkilediği görülmektedir.

Kanon hukuku

Kanon (Canon) kanunu (Yunanca kanoon'dan, 'düz bir ölçüm çubuğu, cetvel'), bir Hıristiyan örgütü veya kilisesi ve üyeleri için dini otorite (Kilise liderliği) tarafından yapılan bir dizi tüzük ve düzenlemedir. Katolik Kilisesi'ni (hem Latin Kilisesi'ni hem de Doğu Katolik Kiliselerini), Doğu Ortodoks ve Doğu Ortodoks kiliselerini ve Anglikan Cemaati içindeki bireysel ulusal kiliseleri yöneten iç dini yasadır. Bu tür kilise kanunlarının yasama, yorumlanma ve zaman zaman karara bağlanma şekli, bu üç kilise organı arasında büyük farklılıklar gösterir. Her üç gelenekte de bir kanon başlangıçta bir kilise konseyi tarafından kabul edilen bir kuraldı; bu kanunlar, kanon hukukunun temelini oluşturdu.

1.5.4 Sosyalist hukuk sistemi

Sosyalizme göre hukuk, iktisadi koşullara ve Marksist-Leninst öğretide yer alan iktisadi düzene dayanır. Toplumun değiştirilerek yeni bir toplumsal düzene geçmeyi hedefler. Bu sisteme özgünlüğünü sınıfsız bir toplum, sosyal adalet, kaynakların adil dağılımı, dayanışma, bireyciliğe karşı mücadele, kişisel çıkarlardan çok toplumsal çıkarları savunmak verir. Marksist kuramda, sosyalizm, bir geçiş dönemidir. Bu dönemde proletarya (işçi) diktatörlüğü tüm toplum üzerinde devletin arabuluculuğunu takibiyle gerçekleşir. 1917 yılında Rusya'da gerçekleşen Bolşevik (Ekim) Devriminden sonra, önce Sovyetler Birliğinde daha sonra Doğu Bloku (Varşova Paktı)'na dâhil olan ve olmayan, ülkelerde uygulanmaya başlanmıştır. Bu hukuk sisteminde, genel olarak, kişilerin mülkiyet hakkı tanınmamıştır. Bunun bir sonucu olarak bu sistemde özel hukuktan ziyade, kamu hukuku gelişmiştir. Bu da birey çıkarının değil de kamu çıkarının önde tutulmasının bir sonucudur. Sosyalist sistemde hukuk, geçici bir kurumdur, sınıflı toplumun bir ürünüdür. İlke, komünist aşamaya geçildiğinde hukuka gerek kalmayacaktır.

Doğu Blokunun dağılmasından sonra bu hukuk sistemi başta Rusya olmak üzere diğer Doğu Bloku ülkelerinde uygulanmaz olmuştur. Günümüzde bu hukuk sisteminin, Çin, Kuzey Kore, Küba gibi sosyalist yönetimlere sahip kimi ülkelerde farklı biçimlerde uygulandığı görülmektedir.

1.6 Hukukun kaynakları

Kaynak türleri, hukukun temel (birincil) kaynakları ve yardımcı (ikincil) kaynaklar olmak üzere iki gruba ayrılabilir.

Hukukun temel (birincil) kaynakları, yazılı ve yazılı olmayan hukuk kaynakları olmak üzere iki farklı alt kaynaktan oluşur.

Hukukun yardımcı (ikincil) kaynakları da iki alt kaynaktan oluşur: doktrin ve yargı kararları «içtihat»

Gelenekler, toplum tarafından sürekli uygulanarak bir hukuk kuralı olarak benimsenen davranış biçimleridir.

Doktrin, hukuk alanında çalışan bilim adamlarının görüş ve kanaatleridir. Doktrin bağlayıcı değildir.

Hâkim/Mahkeme Kararı: Hukuki bir kuralın önündeki medeni hukuk davasına uymadığı durumlarda, bir Türk hâkimi, üst mahkemelerin kararlarına göre karar vermeye yetkilidir. Birbirine benzeyen davalarda mahkemelerce verilen aynı içerikteki kararlar da uygulanabilmektedir.

İçtihat: Kanunda veya örf ve âdet hukukunda uygulanacak kuralın açıkça ve tereddütsüz olarak bulunmadığı konularda, yargıcın veya hukukçunun düşüncelerinden doğan sonuç.

HUKUKUN KAYNAKLARI			
Primary sources of law Birincil (Asli) kaynaklar		**Auxiliary sources of law İkincil (Yardımcı) kaynaklar**	
Written sources of law • *Constitution (Anayasa)* • *Law/Code/Statute (Kanun)* • *Statutory decrees (KHK)* • *International treaties (Uluslararası Antlaşmalar)* • *Regulations (Tüzükler)* • *By-Laws (Yönetmelikler)*	**Unwritten sources of law** • *Customary law (Örf ve adetler)*	**Doctrine** (Bilimsel görüşler)	**Judicial Decisions** (Mahkeme kararları)

1.7 Normlar hiyerarşisi

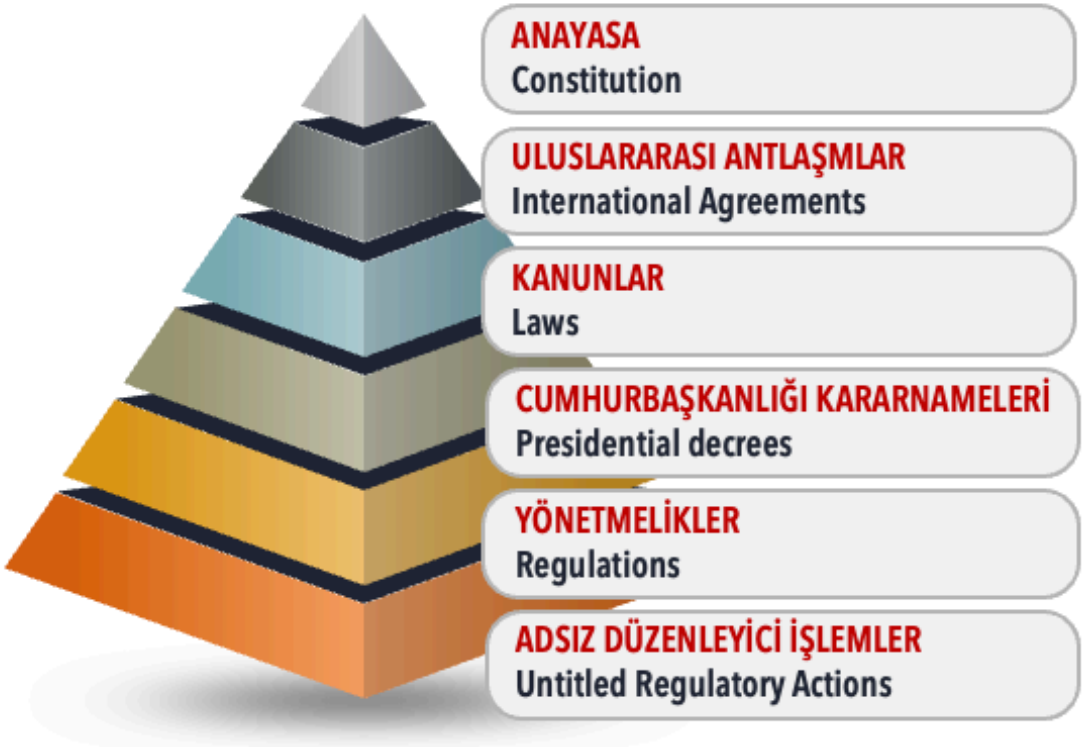
Normlar hiyerarşisi, bir hukuk sisteminin temel ilkesidir ve aynı zamanda hukukun üstünlüğünün de önemli bir unsurudur. Normlar hiyerarşisi, hukuk kurallarının hiyerarşik düzeninin altındaki kuralın, üstündeki kurala aykırı olmamasıdır.

Temel normlar hiyerarşisinin yapısı bir piramit yapısına benzer ve piramidin tepesinde anayasa ve kuralları bulunur. Bunlar doğrudan piramidin ikinci seviyesinde tüzük/kodlarla takip edilir. Üçüncüsü, kanun hükmünde kararnameleri görülür. Bunu uluslararası anlaşmalar olan dördüncü derece takip eder. Anayasa'ya göre, uluslararası antlaşmalar, iç hukuk kuralları veya daha doğrusu iç tüzükler/kanunlar gibi değerlendirilir. Beşinci düzeyde ise normlar hiyerarşisi ilkesinde düzenlemeler yer almaktadır. Yönetmelikler tüzük/kodlar için önemlidir.

Türkiye, 9 Temmuz 2018 tarihinde uygulanmaya başlanan yeni sistem ile Cumhurbaşkanlığı hükümet sistemine geçmiştir. Türkiye'de normlar hiyerarşisi sıralaması yeni sisteme geçilmesi ile birlikte birtakım değişikliklere uğramıştır. Yeni düzenleme ile Kanun Hükmünde Kararname (KHK)'ların yerini Cumhurbaşkanlığı kararnameleri alırken tüzük kaldırılmıştır.

Normlar hiyerarşisi, hukuk normlarının derece ve kuvvetini belirlemekte ve bir hukuk düzeninde var olan normların çokluğu anlamına gelmektedir. Hukuk düzeni bir piramide benzetilecek olursa bu piramit anayasa, kanun, tüzük, yönetmelik ve adsız düzenleyici işlemlerden oluşan birden çok normun varlığını ifade etmektedir.

Bu normlar farklı kademelerde yer almakta, normlar arasında altlık ve üstlük ilişkisi söz konusu olmakta ve her norm geçerliliğini bir üst hukuk normundan almaktadır. Anayasalar ülkelerin temel hukuki metinleri olarak ele alınmakta, buna istinaden kanunlar, kanun hükmünde kararnameler, tüzükler, yönetmelikler ve benzeri isimler altında hukuki metinler çıkarılmaktadır.



Şekil x. Hukukta normlar hiyerarşisi

Normlar hiyerarşisi bu şekilde sıralanmakla birlikte, hukuken aynı statüdeki hukuk normları arasında aynı olayda farklı düzenlemeler yapılmış olması durumunda somut olayda uygulanacak hukuk normunun tespitinde sorunlar yaşanabilmektedir. Bu tür durumlarda, söz konusu sıralamanın yanında doktrin ve yargı içtihatları ile belirlenen hiyerarşi de ortaya çıkmaktadır. Aynı zamanda aynı olayı düzenleyen eşit hukuki statüdeki iki norm birbiriyle çeliştiği takdirde, genel hüküm ve özel hüküm ilişkisi veya önceki düzenleme ve sonraki düzenleme ilişkilerine bakılmak suretiyle söz konusu olaya uygulanacak hukuk normu tespit edilmektedir.

Hukuk sistemimizde hukuk hiyerarşisi kavramı hukuki metinlerde açıkça ifade edilmemekle birlikte, 1982 Anayasasında ortaya konan anlayışın kavramsallaştırılması olarak karşımıza çıkmaktadır. Anayasa'nın muhtelif maddelerinde ifade edildiği üzere, temel metin olan Anayasa'dan başlamak suretiyle bir normlar hiyerarşisi ortaya konmaktadır.

1.7.1 Anayasa

Anayasa normlar hiyerarşisinin en üstünde bulunur. Hukuk düzeni içerisindeki tüm kuralların anayasaya uygun olması gerekir. Anayasaya aykırılık söz konusu olursa, o kuralın iptal edilerek ortadan kaldırılması gerekir. Kanunların anayasaya uygunluğunu anayasa mahkemesi denetler.

Anayasasız bir devlet olmaz. Anayasa devletin niteliğini, yapısını, temel organlarını, bunların birbirleriyle olan ilişkilerini düzenler. Bireyin devlet karşısında temel hak ve özgürlükleri de anayasa tarafından düzenlenmiştir. Anayasa'nın 11'inci maddesinde yer alan "Anayasa hükümleri, yasama, yürütme ve yargı organlarını, idare makamlarını ve diğer kuruluş ve kişileri bağlayan temel hukuk kurallarıdır. Kanunlar Anayasaya aykırı olamaz." şeklindeki düzenlemeyle Anayasa'nın bağlayıcılığı ve üstünlüğü açıkça vurgulanmış ve hukuk hiyerarşisi adına temel bir kural vazedilmiştir.

1.7.2 Milletlerarası Antlaşmalar

Usulüne göre yürürlüğe konulmuş milletlerarası antlaşmalar, Anayasa'nın 90' ıncı maddesine göre kanun hükmündedir. Bu nedenle de milletlerarası antlaşmalarla ulusal kanunlar arasında aynı konuda farklı düzenlemeler yer alması halinde uygulanacak hukuk normları hususunda teoride ve uygulamada tereddütler söz konusu olmuştur.

Usulüne göre yürürlüğe konulmuş temel hak ve özgürlüklere ilişkin milletlerarası antlaşmalarla, ulusal kanunların aynı konuda farklı hükümler içermesi nedeniyle çıkabilecek uyuşmazlıklarda milletlerarası antlaşma hükümlerinin esas alınacağı belirtilmektedir. Söz konusu hüküm çerçevesinde, temel hak ve özgürlüklere ilişkin usulüne göre yürürlüğe konulmuş milletlerarası antlaşmalarla ulusal kanunlar çakıştığı takdirde milletlerarası antlaşma hükümleri esas alınacaktır.

1.7.3 Kanunlar

Anayasa'nın 2' nci maddesinde zikredilen ve Devletin temel niteliklerinden biri olan hukuk devleti ilkesinin gereği olarak, Anayasa'da genel hatlarıyla düzenlenen hususların uygulamaya yönelik ayrıntıları kanunlarla ve bu kanunlara dayanarak çıkartılan ikincil mevzuatla düzenlenmektedir. Anayasa'nın başlangıç bölümünde yer alan "üstünlüğün ancak Anayasa ve kanunlarda bulunduğu" şeklindeki vurgulamayla, kanunların Anayasa'dan sonra gelen hukuki metinler olduğu ifade edilmektedir. Ayrıca Anayasa'nın 11' inci maddesinde, kanunların Anayasa'ya aykırı olamayacağı açıkça hüküm altına alınmaktadır.

1.7.4 Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri

Kanun hükmünde kararname (KHK), Cumhurbaşkanının Anayasa'dan doğrudan doğruya aldığı veya yasama organından yetki devri yoluyla aldığı sınırlı bir yetkiye dayanarak yaptığı, daha sonra yasama organının denetimine tâbi olan ve normlar hiyerarşisinde kanun düzeyinde yer alan bir düzenleyici işlemdir. Anayasa'nın 91' inci maddesi ile Türkiye Büyük Millet Meclisine, sıkıyönetim ve olağanüstü haller saklı kalmak üzere temel hakları, kişi haklarını ve ödevlerini, siyasî hakları ve ödevleri ilgilendiren konular dışında düzenleme yapmak üzere Cumhurbaşkanına kanun hükmünde kararname çıkarma yetkisi verilmiştir.

Cumhurbaşkanı, kararname ile kamuda yönetici olarak görevli kişilerin atama ve görevden alma işlemlerini yapar. Aynı zamanda yürütme yetkisinin kapsamında yer alan düzenlemeleri de kararnameler aracılığıyla yapabilir. Temel haklara ve kişi haklarına ilişkin düzenlemelerin yanı sıra siyasi haklar ve ödevlerle ilgili kararname düzenlenemez. Bir konu hakkında Anayasa'da, kanunla düzenlenmesi gerektiğine yönelik bir hüküm varsa o konuda da kararname çıkarılamaz.

1.7.5 Yönetmelikler

Yürütme organının düzenleyici işlemleri arasında yer alan yönetmelikler, Anayasa'nın 124' üncü maddesi ile düzenlenmiştir. Mezkûr 124' üncü madde ile Cumhurbaşkanlığına, bakanlıklara ve kamu tüzelkişilerine, kendi görev alanlarını ilgilendiren kanunların ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak üzere ve bunlara aykırı olmamak şartıyla, yönetmelik çıkarabilme yetkisi verilmiştir.

1.7.6 Adsız Düzenleyici İşlemler

Anayasa'da öngörülmüş yürütme organının düzenleyici işlemleri, kanun hükmünde kararname, tüzük, yönetmelik olmak üzere üç olarak kabul edilmektedir. Ancak, uygulamada yürütme organının bunların dışında, "kararname", "tebliğ", "genelge", "esaslar", "yönerge", "talimat", "statü", "genel emir", "ilân", "duyuru", "plân", "tarife" gibi değişik isimler taşıyan işlemler ile de genel, soyut ve objektif hukuk kuralları koyduğu görülmektedir.

1.8 Kurallar ve Yaptırımlar

Sosyal düzenin herkese yüklediği bazı yükümlülükler ve bazı ödevler vardır. Sosyal düzen içinde, belirtilen ödev ve yükümlere uymamak beraberinde birçok sorunu getirir. Zira sosyal düzen, belli bir ahengi sağlamak için birtakım emir ve yasaklar getirmektedir.

Sosyal düzen içinde yaşayan insanların ödevleri, hak ve yetkilerini düzenleyen **kurallara sosyal düzen kuralları** denilmektedir.

Bu kuralların amacı toplum içindeki bireylerin birbirlerine ve topluma, toplumun da bireylere karşı tutum ve davranışlarını düzenlemek, çıkar çatışmaları arasında denge kurmak, böylece toplumsal düzeni sağlamaktır.

Düzeni ve güveni sağlayacak toplumsal kurallar, toplumdan topluma, ülkeden ülkeye, yere ve zamana göre değişebilirler.

1.8.1 Kurallar

Toplumun kuralları, *dini kurallar* (din topluluk oluşturma), *ahlaki kurallar* (ahlak tüzük), *görgü kuralları* (görgü düzenlemesi) ve *hukuki kurallar* (yasal kurallar) şeklinde bölünmüştür. Bazıları örtüşebilir ve bazıları çatışabilir. İlk üçe uyulmaması devletin mahkemeleri veya idari kurumları tarafından yaptırıma tabi tutulmazken, hukuk kurallarının ihlali kanunla cezalandırılır. Başka bir deyişle, görgü kuralları, halkın onay ve tasvip etmemesi ile, ahlâk ise halkın beğeni ve tasvip etmemesiyle, dinî kurallar din tarafından ve hukuk kuralları mahkemeler tarafından tasdik edilir.

Dini kurallar

Bazen dini ilkeler hukuk kurallarıyla örtüşebilir. Ancak dini esaslara aykırı herhangi bir davranışın yaptırımı somut değildir ve sonsuz yaşama aittir. Yani dinî esaslara aykırı hareket edilmesi halinde insanlar ahirette cezalandırma veya bazı mükâfatlardan mahrum bırakma gibi yaptırımlarla karşı karşıya kalmaktadır. Bu dünyada hiçbir yaptırımı yoktur. Dolayısıyla dini ilkeler hukuk kurallarının işlevini etkin bir şekilde yerine getirmemektedir.

Ahlaki kurallar

Ahlak, insanların iyi veya kötü ile ilgili değer yargılarına göre yapılması veya yapılmaması gereken davranışlara ilişkin eylemlerini düzenleyen kurallar bütünüdür. Toplumdan topluma farklılık gösterebilir ve evrensel bir niteliğe sahip değildir. Mutlak yaptırımlar yoktur. Ahlaki kurallara uymamak toplumdan soyutlanmaya ve küçümsenmeye yol açabilir.

Görgü kuralları

Görgü kuralları, yemek sırasında nasıl davranılacağı veya gelen misafirlere nasıl davranılacağı gibi bir toplumda hâkim olan kurallar bütünüdür. Görgü kurallarına aykırı hareket edilmesi durumunda, yaptırımlar kınama, tecrit edilmiş suçlama, eleştiri, tecrit vb. içerebilir. Veya hukuk kurallarına aykırı hareket edilmesi durumunda devlet otoritesi görüldüğü gibi harekete geçmez veya halk tarafından küçümsenme olarak adlandırılmaz.

Hukuk kuralları

Hukuk, toplumu oluşturan şahısların davranışlarını ve ilişkilerini düzenleyen ve uyulması devlet zoruna (*yaptırıma*) bağlanmış kurallar bütünüdür. Daha geniş anlamda hukuk; örgütlenmiş bir toplum içinde yaşayan insanların birbirleriyle ve devletle olan ilişkilerini düzenleyen, kişilerin hukuki güvenliğini ve özgürlüklerini sağlamak amacıyla oluşturulan ve devlet gücü ile desteklenen bağlayıcı kurallar bütünü olarak tanımlanabilir.

Hukuk kuralları bağlayıcıdır. Çünkü hukuk, akıl varlıklarını ortaya çıkaran ve onlar tarafından gerçekleştirilmesi gereken rasyonel bir taleptir. Hukuka bağlayıcılığı getiren adalet ve hakkaniyet denen etik değerlerdir.

1.8.2 Yaptırımlar

Hukuk kuralları ne yapılması veya yapılmaması gerektiğine dair yetkili ifadeler iken, hukuk kurallarına uyulmaması durumunda *yaptırım* yasal sonuçlardır. Dolayısıyla, yaptırımların, yasalara itaati teşvik etmek için kullanılan cezalar veya diğer yaptırım araçları olduğu söylenebilir. Daha açık olmak gerekirse, hukuk kurallarını ihlal eden kişiler eylemleri nedeniyle yaptırımlara maruz kalabilirler.

Türk Hukukunun ***kamu hukuku*** ve ***özel hukuk*** olmak üzere iki ana dala ayrıldığı görülecektir. İkisinin yaptırımları birbirinden oldukça farklıdır. Bu noktada kamu hukukunun bir alt dalı olarak ceza hukuku kurallarının ceza mahkemeleri tarafından ceza kurallarını ihlal edenler hakkında verilen hapis ve para cezalarını içerdiği vurgulanmalıdır. Bu hususta 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 38. maddesinde "***cezalar ancak kanunla belirlenir. Kanunda suç sayılmayan bir fiilden dolayı hiç kimse cezalandırılamaz***" denilmektedir.

Çeşitli yaptırımlar vardır. Bazıları Devletin yürütme veya idare organları tarafından, bazıları ise Devletin yargı organları tarafından uygulanır. Aşağıdaki tablo ana yaptırımları göstermektedir.

HUKUKTAKİ BAŞLICA YAPTIRIMLAR	
MAHKEMELER TARAFINDAN UUYGULANAN Cezai ve Sivil	**İDARE TARAFINDAN UYGULANAN İdari Birimler**
(1) Punishments (*Cezalar*)	(2) Disciplinarians (*Disiplin cezaları*) a) Dikkat ve uyarı b) Para cezası veya kınama c) Maaş indirimi d) Görevlerin yeniden atanması e) Kariyerde gecikme, görev devri f) Askıya Alma
(2) Compensations (*Tazminat*)	(2) Withdrawals (*Para çekme*)
(3) Revocations (*İptaller*)	(3) Penalties (*Cezalar*)
(4) Imprisonments (*Hapis cezaları*)	(4) Fines (*Para cezası*)
(5) Probations (*Denetimli Serbestlikler*)	(5) Prohibitions (*Yasaklar*)
(6) Monetary Fines (*Para cezaları*)	(6) Revocations (*İptaller*)
(7) Voidness (*Hükümsüzlük*)	(7) Suspensions (*Uzaklaştırma*)
(8) Nullity (*Geçersizlik*)	(8) Tax Punishments (*Vergi cezaları*)

Şekil x. Yaptırım Örnekleri

1.9 Kamu ve Özel Hukuk Arasındaki Farklar

Kökeni Roma hukukuna dayanan bir şekilde hukuk "kamu hukuku" ve "özel hukuk" olmak üzere iki kola ayrılır. Kamu hukuku daha çok devlet ve onun organlarıyla ilgilidir. Bireyin devletle olan ilişkilerinde de kamu hukuku kuralları uygulanır.

Özel hukuk ise bireyler arasındaki ilişkilerde uygulanır. Bu ayrım yalnızca Roma hukukuna dayanan Avrupa hukuk siteminde geçerlidir, İngiliz-Amerikan hukukunda böyle bir ayrım yoktur. Kamu hukuku ve özel hukuk ayrımında çok çeşitli kriterler kullanılmaktaysa da belli başlı kriterler olarak şunları saymak mümkündür:

a) Çıkar Kriteri: Korunan çıkarın niteliğine bakarak ilgili konunun özel hukuk mu yoksa kamu hukukunu mu ilgilendirdiğine karar verilir. Eğer toplumun genel çıkarını ilgilendiren bir durum söz konusu ise kamu hukuku, bireyin özel çıkarını ilgilendiren bir durum söz konusu ise özel hukuk alanı uygulanacaktır. Örneğin adam öldürme suçunda katilin cezalandırılması tüm toplumun çıkarınadır ve dolayısıyla kamu hukuku alanını ilgilendirir. Ev sahibi ile kiracının aralarında kira sözleşmesi yapması bunların bireysel çıkarıyla ilgilidir ve özel hukuk işlemidir.

b) Egemenlik Kriteri: Hukuki bir ilişkide taraflar arasında eşitlik varsa bu özel hukuku ilgilendirir. Taraflardan biri egemen konumda ise kamu hukuku işlemi söz konusudur. Ev sahibi ile kiracının ilişkisi, tarafların eşitliğinden dolayı özel hukuk işlemidir. Ancak devletle vergi mükellefi arasındaki ilişki de devlet üstün konumda olduğu için ilişki kamu hukukunu ilgilendirir.

c) İrade Özgürlüğü Kriteri: Kamu hukuku işlemleri genellikle emredici niteliktedir. Taraflar içeriği değiştirme hakkına sahip değildir. Özel hukukta ise taraflar özgür iradeleriyle işlemin içeriğini belirleme hakkına sahiptir. Yani aksini kararlaştırabilir. Örneğin bir üniversite öğrencisi ile öğrenim gördüğü üniversite arasındaki ilişki kamu hukukunu ilgilendirir. Öğrencinin nasıl sınıf geçeceği hangi kurallara tabi olduğu hukuk tarafından belirlenmiştir. Oysa ev sahibi ile kiracı kendi aralarındaki ilişkiyi özgürce kararlaştırabilirler. Dolayısıyla bu durum özel hukuku ilgilendirir.

1.9.1 Kamusal hukuk çeşitleri

a) Anayasa Hukuku: Anayasa devletin niteliğini, yapısını, temel organlarını, bunların birbirleriyle olan ilişkilerini düzenler ve bireyin devlet karşısında temel hak ve özgürlüklerini güvence altına alır. Bu konular Anayasa Hukuku tarafından incelenir.

b) İdare hukuku, ülkenin yönetimine ilişkin kuralları düzenler. Yasama ve yargı dışında kalan idari birimleri ele alır. Aynı zamanda bunların bireyler ile olan ilişkileri de idare hukukunun ilgi alanındadır.

c) Ceza hukuku, suç sayılan fiiller ile bunlara verilecek cezaları düzenler. Suç sayılan filler toplum barış ve düzenini bozabilir. Kanunsuz suç ve ceza olmaz ilkesi Anayasa'ya göre tarafından da benimsenmiştir. Suçun bireyselliği ilkesi gereğince herkes sadece kendi işlediği suçtan dolayı sorumludur, bir başkasının suçundan dolayı cezalandırılamaz.

d) Milletlerarası Hukuk, devletlerin birbirleriyle olan ilişkilerini düzenler. Devletler bu hukuk dalınan en önemli kişisini oluşturur. Bu nedenden dolayı bu hukuk dalı uzun bir süre devletler hukuku olarak da adlandırılmıştır. Devletler dışında, devletlerin oluşturduğu uluslararası örgütlerin de hukuki kişiliği olduğu kabul edilir.

e) Genel Kamu Hukuku, soyut ve teorik açıdan devleti ele alır. Devlet yönetenyönetilen ilişkisinin bir yansımasıdır. Devletin kökeni, otoritesinin kaynağı soyut olarak bu hukuk dalı tarafından incelenir.

f) Mali Hukuk, devlet, toplum düzenini sağlayıp koruyabilmek kamu hizmetlerini yerine getirebilmek için gelire ihtiyaç duyar. Bu gelir önemli ölçüde vergilerden karşılanır.

1.9.2 Özel hukuk çeşitleri

a) Medeni Hukuk, Kapsam itibarıyla en geniş özel hukuk dalı medeni hukuktur. Medeni hukuk, kişilerin toplum olarak yaşamalarında aralarındaki ilişkileri düzenler. Herkesin doğumdan ölümüne kadar geçen süredeki her özel hukuk işlem ve eylemi medeni hukuku ilgilendirebilir.

4721 SAYILI TÜRK MEDENİ KANUNU

Türk Medeni Kanunu, Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde 22 Kasım 2001'de kabul edilen ve ***1 Ocak 2002'de yürürlüğe giren 4721 sayılı yasadır***. *17 Şubat 1926 tarihli ve 743 sayılı Türk Medeni Kanunu yenilenerek yürürlükten kaldırılmıştır.* Türkiye'de medeni hukuk alanına ilişkin kuralları içeren temel yasadır. Başlangıç hükümleri dışında; ***kişiler hukuku, aile hukuku, miras hukuku, eşya hukuku ve borçlar hukuku*** olmak üzere beş kitaptan ve toplam 1030 maddeden oluşur.

DÖRDÜNCÜ KİTAP: EŞYA HUKUKU

- **BİRİNCİ KISIM: MÜLKİYET**
  - BİRİNCİ BÖLÜM: GENEL HÜKÜMLER
  - İKİNCİ BÖLÜM: TAŞINMAZ MÜLKİYETİ
  - ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: TAŞINIR MÜLKİYETİ
- **İKİNCİ KISIM: SINIRLI AYNİ HAKLAR**
  - BİRİNCİ BÖLÜM: İRTİFAK HAKLARI VE TAŞINMAZ YÜKÜ
  - İKİNCİ BÖLÜM: TAŞINMAZ REHNİ
  - ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: TAŞINIR REHNİ
- **ÜÇÜNCÜ KISIM: ZİLYETLİK VE TAPU SİCİLİ**

Madde 1- ***Kanun, sözüyle ve özüyle değindiği bütün konularda uygulanır***. Kanunda uygulanabilir bir hüküm yoksa, hâkim, örf ve âdet hukukuna göre, bu da yoksa kendisi kanun koyucu olsaydı nasıl bir kural koyacak idiyse ona göre karar verir. Hâkim, karar verirken bilimsel görüşlerden ve yargı kararlarından yararlanır.

Madde 2- Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken ***dürüstlük*** kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz.

Madde 3- Kanunun ***iyi niyete*** hukukî bir sonuç bağladığı durumlarda, asıl olan iyi niyetin varlığıdır. Ancak, durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyi niyet iddiasında bulunamaz.

Madde 4- Kanunun takdir yetkisi tanıdığı veya durumun gereklerini ya da haklı sebepleri göz önünde tutmayı emrettiği konularda ***hâkim, hukuka ve hakkaniyete göre karar verir.***

Madde 5- Bu Kanun ve Borçlar Kanunu'nun genel nitelikli hükümleri, uygun düştüğü ölçüde ***tüm özel hukuk ilişkilerine uygulanır***.

Madde 6- Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, taraflardan her biri, hakkını dayandırdığı ***olguların varlığını ispatla yükümlüdür***.

Madde 7- ***Resmî sicil ve senetler, belgeledikleri olguların doğruluğuna kanıt oluşturur.*** Bunların içeriğinin doğru olmadığının ispatı, kanunlarda başka bir hüküm bulunmadıkça, herhangi bir şekle bağlı değildir.

Medeni Hukukun alt dalları şunlardır:

Kişiler Hukuku: Hukuk tarafından hak ve borç sahibi olabildiği kabul edilen varlıklar kişi olarak adlandırılır. İnsanlar, gerçek kişilerdir. Tüzel kişi olarak adlandırılan ve belli bir amaç için oluşturulan dernekler ve vakıflar gibi insan ve mal toplulukları da kişi hukukunu ilgilendirir. Kişiliğin başlaması, sona ermesi, kişilerin ehliyetleri, hısımlık gibi konular kişi hukuku tarafından ele alınır.

Aile Hukuku: Kişinin aile ilişkilerini ele alan hukuk dalıdır. Aile genel olarak karı-koca ve çocuklardan oluşur. Nişanlanma, evlenme, eşlerin hakları ve mal rejimleri, boşanma gibi konular aile hukuku tarafından ele alınır.

Miras Hukuku: Bireyin ölümü halinde mirasının nasıl bölüşüleceğine ilişkin kurallardan oluşur. Kişinin hak ve borçları onun terekesi olarak adlandırılır ve bunun mirasçılara nasıl intikal edeceği miras hukuku tarafından düzenlenir.

Eşya Hukuku: Kişilerin eşyalar üzerindeki haklarını düzenler. Eşya tanımı içerisinde menkul ve gayrimenkul mallar da yer alır. Mülkiyet hakkı eşya üzerinde en geniş yetkiler veren bir haktır.

b) Borçlar Hukuk, Medeni Hukuk ile çok yakından ilişkilidir. Ülkemizde Borçlar Hukuku 2011 yılında kabul edilen Borçlar Kanunu ile düzenlenmiştir. Bu hukuk dalı kişiler arasındaki borç ilişkisini düzenler. Özel borç ilişkileri olarak da taşınır ve taşınmaz satış sözleşmeleri, kira sözleşmesi, ödünç ve hizmet sözleşmeleri ile kefalet bu hukuk dalı tarafından incelenir.

c) Ticaret Hukuku: Borçlar hukuku ticari nitelik arz etmeyen borç ilişkilerini düzenler. Ticari mahiyetteki ilişkiler ticaret hukuku tarafından düzenlenir. Ticaret Kanunu'na göre ticaret hukuku medeni hukukun ayrılmaz bir parçasıdır. Ticaret hukuku çok geniş kapsamlıdır. Kendi içinde çeşitli alt dallara ayrılmaktadır. Bunlar: Ticari işletme hukuku, şirketler hukuku, kıymetli evrak hukuku, deniz ticareti hukuku ve sigorta hukukudur.

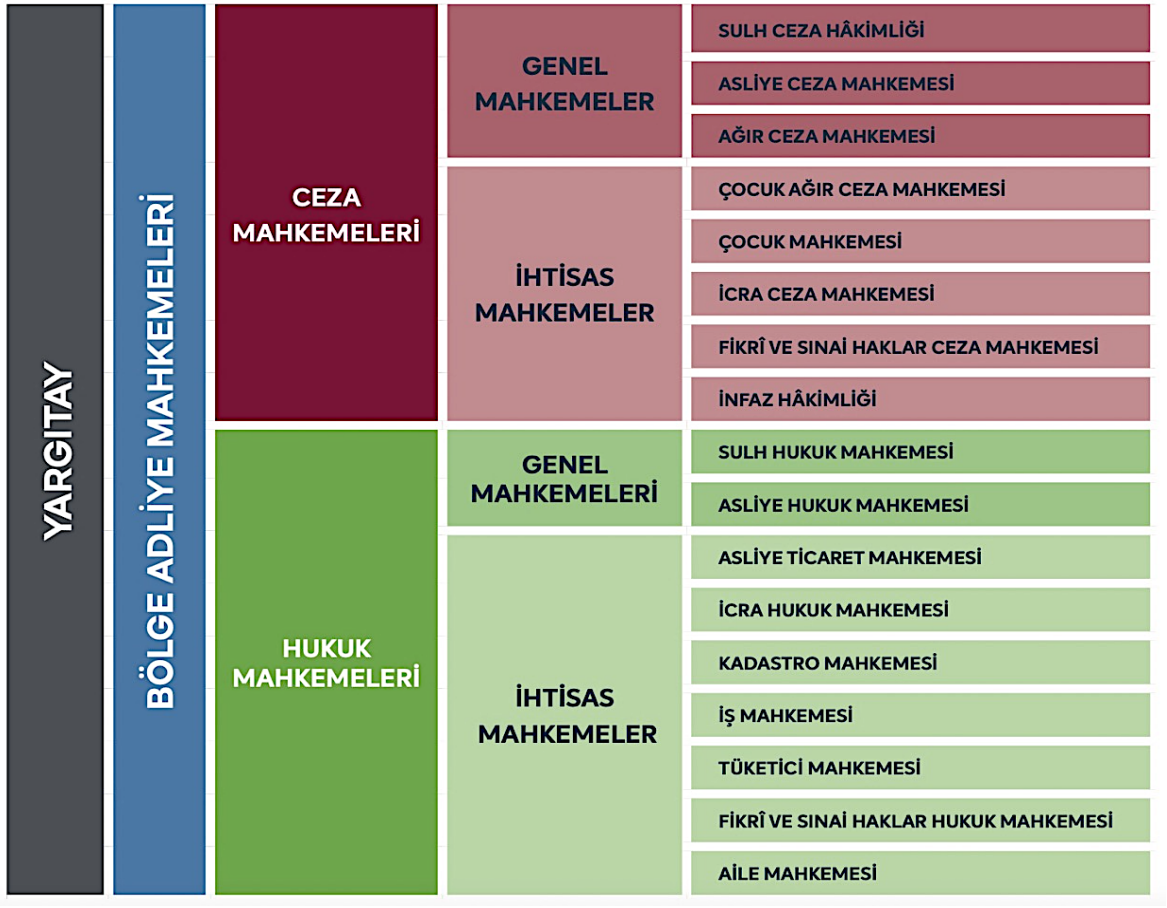
d) Milletlerarası Özel Hukuk: Yabancılık unsuru taşıyan hukuksal ilişki ve uyuşmazlıkları düzenleyen hukuk dalıdır. Çeşitli devletlere vatandaşlık bağı ile bağlı olan kişiler arasındaki hukuki ilişkiler bu hukuk dalının kapsamına girebilmektedir.

e) İş ve Sosyal Güvenlik Hukuku: İş Hukuku, çalışan ile işveren arasındaki ilişkileri düzenler. İşçilerin hukuksal durumları, iş akdi, bunun kurulması, çeşitleri, sona erdirilmesi gibi durumlar bu hukuk dalı tarafından ele alınır. Sosyal Güvenlik Hukuku, çalışanlara sağlanan sosyal haklar ile bunların düzenlenmesini içerir. Ödenecek primler, katkı payları, emekliliğe ilişkin düzenlemeler bu hukuk dalının inceleme alanındadır.

f) Medeni Usul ve İcra ve İflas Hukuku: Medeni usul hukuku özel hukuk alanında ortaya çıkan uyuşmazlıklarda mahkemelerin izleyecekleri usul kurallarını ele alır. İcra ve İflas Hukuku medeni usul hukukunu tamamlar.

HUKUKUN ÇEŞİTLERİ ***TYPES OF LAW***	
KAMU HUKUKU ***(PUBLIC LAW)***	**ÖZEL HUKUK** ***(PRIVATE LAW)***
• Anayasa (*Constitution*) hukuku • İdare (*Administrative*) hukuku • Ceza (*Criminal*) hukuku • Devletler (*International*) hukuku • Yargılama (*Judgement*) hukuku • Vergi/Mali (*Fiscal*) hukuk • İş (*Labor*) hukuku	• Medeni (*Civil*) hukuk ▪ *Kişiler (Personal) hukuku* ▪ *Aile (Family) hukuku* ▪ *Miras (Inheritance) hukuku* ▪ *Eşya (Property) hukuku* • Borçlar (*Obligation*) hukuku • Ticaret (*Commercial*) hukuku • Devletler (*International*) hukuku • Fikir (*Intellectual property*) hukuku

TÜRK YARGI SİSTEMİ; adli yargı (ilk derece mahkemeleri, bölge adliye mahkemeleri ve Yargıtay), idari yargı (ilk derece mahkemeleri, bölge idare mahkemeleri ve Danıştay), anayasa yargısı (Anayasa Mahkemesi) ve uyuşmazlık yargısı (Uyuşmazlık Mahkemesi) olarak kollara ayrılmaktadır. Bunlara ek olarak Hakimler ve Savcılar Kurulu, seçim yargısı (Yüksek Seçim Kurulu) ve hesap yargısı (Sayıştay) da yargı sistemi içerisinde yer almaktadır. Bu kurumların her biri kendi alanında bağımsız olup birbirlerinin alanlarına karışmamaktadırlar.



Şekil x. Türk Yargı Sistemi

Sulh Hukuk Mahkemeleri

Sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın, kiralanan taşınmazlara ilişkin kira ilişkisinden doğan alacak davaları, taşınır ve taşınmaz mal veya hakkın paylaştırılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin davaları, çekişmesiz yargı işleri ile arabuluculuk faaliyetine ilişkin birtakım işleri çözmekle görevli genel mahkemelerdir. Bu mahkemeler, tek hakimli olarak faaliyet göstermektedir.

Asliye Hukuk Mahkemeleri

Asliye hukuk mahkemeleri, özel hukuk uyuşmazlıklarından doğan ve özellikle malvarlığı haklarına ilişkin davalar ile şahıs varlığına ilişkin davalara bakmakla görevli genel mahkemelerdir. Asliye hukuk mahkemesinin görevi, asıl; sulh hukuk mahkemesinin ve ihtisas mahkemelerinin görevi ise istisnadır. Özel bir kanun hükmü ile açıkça asliye hukuk mahkemesi dışında bir mahkemenin bakılacağı bildirilmeyen bütün dava ve işler asliye hukuk mahkemesinde görülür. Bu mahkemeler, tek hakimli olarak faaliyet göstermektedir.

İdare Mahkemeleri

İdare mahkemeleri, genel olarak vergi mahkemelerinin görevine giren davalarla ilk derecede Danıştay'da çözümlenecek olanlar dışındaki idari işlemlerin iptali ve idari işlem ve eylemlerden doğan zararların tazmini için açılan tam yargı davalarını karara bağlamakla görevli genel mahkemelerdir. İdare mahkemeleri genel olarak bir başkan ve iki üyeden oluşan heyetler halinde çalışmaktadır. Ancak, belirli bir tutarın altında kalan parasal uyuşmazlıklarda, tek hâkimle de karar verebilmektedir.

2 HUKUKTA HAKLAR

2.1 Haklar

Talep, imtiyaz, güç, dokunulmazlık gibi haklar veya hak muadilleri her zaman tüm insan topluluklarında tanınmamışsa da bugün herkesin belirli hak ve ödevleri veya yükümlülükleri vardır. *Hak, başka bir kişinin bir eylemi gerçekleştirmesini veya yapmaktan kaçınmasını talep etme yasal kapasitesidir. Kanun yükümlülüğü, bir kişinin belirli bir eylemi gerçekleştirmesi veya yapmaktan kaçınması için verilen bir görevdir.* Kişilere tanınan veya kanunla tanınan yasal haklar, hukuk sistemlerinin kuralları çerçevesinde var olan haklardır. Hakkın verilmesi veya tanınmasının amacı gözetilmelidir. Başka amaçlar için kullanılamazlar. Aksi halde hakların kötüye kullanılması söz konusudur. Şekil x hakların genel bir sınıflandırmasını göstermektedir. 1982 Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, uluslararası kabul görmüş temel hakları tanır. Tablo x onları tasvir eder.

HAKLAR ***TYPES OF RIGHTS***	
KAMU HAKLARI **(*PUBLIC RIGHTS*)**	**ÖZEL HAKLAR** **(*PRIVATE RIGHTS*)**
A) Kişisel (*Personal*) haklar B) Sosyo-Ekonomik (*Socio-Economics*) haklar C) Siyasal (*Political*) haklar	**A) Kapsamına göre haklar (*According to Scope*)** • Mutlak (*Absolute*) haklar ⇒ *Maddi mallar üzerindeki mutlak / ayni haklar* *a) Mülkiyet hakkı (Property rights)* *b) Sınırlı ayni haklar (Limited rights in rem)* ⇒ *Maddi-olmayan mallar üzerindeki mutlak haklar* ⇒ *Kişiler üzerinde mutlak haklar* • Nispi (*Relative*) haklar **B) Konusuna göre haklar (*According to Subject*)** • Malvarlığı (*Asset*) hakları • Kişilik (*Personality*) hakları **C) Kullanıma göre haklar (*According to Usage*)** • Transfer edilebilir (*Transferable*) haklar • Transfer edilemez (*Non-transferable*) haklar

Şekil x: Hakların genel bir sınıflandırması

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'na göre; her insanın ***hak*** ehliyeti vardır. Buna göre bütün insanlar, hukuk düzeninin sınırları içinde, haklara ve borçlara ehil olmada eşittir (Md.8). Yine yasaya göre; fiil ehliyetine sahip olan kimse, kendi fiilleriyle hak edinebilir ve borç altına girebilir (Md.9). Ayırt etme gücüne sahip ve kısıtlı olmayan her ergin kişinin fiil ehliyeti vardır. Erginlik on sekiz yaşın doldurulmasıyla başlar (Md.10-11).

Hukuk düzeninde haklara sahip varlıklara, ***kişi (şahıs)*** denir.

2.2 Mutlak ve Nisbi Hak

Mutlak hak- hakkı olan kişinin tamamen kendi takdirine bağlı olarak bir eylemde bulunma veya eylemde bulunmaktan kaçınma konusunda yasal olarak uygulanabilir bir haktır. Kişiler mutlak mülkiyet hakkına sahip olabilir. Mutlak hak söz konusu olduğunda, ***ayni hakların*** herhangi bir kişiye karşı ileri sürülebilecek bir mülkiyet hakkı olduğu vurgulanmalıdır. Örneğin, bir mülkünüz varsa; mesela bir kitap, bir arsa veya bir marka, sizin rızanız olmadan kimse sizden bunu alamaz.

Nisbi hak- Sahibi tarafından belirli diğer kişilere karşı kullanılabilecek bir haktır. *Kişilik hakları — şahsi haklar*, kişinin bir birey olarak tüzüklerine dayanan ve mülkiyetten kaynaklanmayan haklardır. ***Kişilik hakkı,*** *yalnızca kişiye/kişilere karşı var olan bir haktır.* Örneğin, satıcıdan X TL'ye bir mülk; mesela bir kitap, bir arsa veya bir marka satın alırsanız, satıcıya karşı mülkün teslimi veya mülkiyetinin devri için satıcıya karşı hakkınız vardır. Satıcının size karşı X TL tutarında ödeme hakkı bulunmaktadır.

Mülkiyet gerçek bir haktır. Mülk sahibi, mülkü tüketme, değiştirme, paylaşma, yeniden tanımlama, kiralama, ipotek etme, rehin verme, satma, takas etme, devretme, verme, imha etme veya terk etme veya başkalarını bunları yapmaktan alıkoyma hakkına sahiptir. ***Gerçek hak****, kişiden çok bir şeye bağlı olan bir haktır.* Mülkiyet, liberal demokratik toplumlarda temel bir hak olarak görülür. Mülkiyet hâkim kurallara dayanır ve kurallar olmasaydı sahip olmak, satın almak, satmak vb. hiçbir şey olmazdı. Başka bir deyişle, sahip olunacak mülk olmazdı. Mülkiyet, toplumun sosyal, yasal ve ekonomik yönlerinde önemli bir rol oynar. *Ancak mülkiyetin sınırsız bir hak olmadığı belirtilmelidir. Bu haklar yalnızca kamu yararı düşüncesiyle ve kanunla sınırlanabilirler.*

Kişilerin mülkiyet hakkı dışında mülkiyet üzerinde başka hakları da olabilir. ***Sınırlı ayni haklar,*** bir şeyin mülkiyeti hakkından türetilen gerçek etkiye sahip mülkiyet haklarıdır. Taşınmaz mal hakları üzerinde irtifak, ayni yük, ipotek, intifa ve harç sınırlı ayni haktır, kapsamı mülkiyet kadar geniş değildir.

2.2.1 Maddi mallar üzerindeki mutlak haklar

Değeri para ile ölçülebilen ve başkalarına devredilebilen şeyler hukukta "**mal**" olarak adlandırılır. Mallardan fiziki bir varlığı olan ve elle tutulup gözle görülebilenlere ***maddi mal*** denir. Fiziki bir varlığı olan ve elle tutulup gözle görülebilen malları ifade etmek için "**eşya**" tabiri de kullanılır. Elle tutulup, gözle görülemeyen ancak varlığı hissedilebilen mal ise maddi olmayan maldır. *Eşyalar* veya *mallar* iki biçimde olur ve ayni hakların düzenlenmesinde esastırlar. Bunlar;

a) Taşınır (Menkul) mallar *ve* ***b) Taşınmaz (Gayrimenkul) mallar***

Özüne zarar verilmeksizin bir yerden başka bir yere taşınabilen eşya ***taşınır***, taşınamayanlar ise ***taşınmaz*** eşyadır. Bu husus Medeni Kanun'un Dördüncü kitabındaki sistematik biçimde yer bulmaktadır. Taşınır ve Taşınmaz Mülkiyeti bağlamında detaylı bölümlendirmelerin yapıldığı görülebilir.

Taşınmaz mal: Bir eşyanın bir yerden başka bir yere zarar görmeden taşınması mümkün değilse veya taşınamıyorsa bu tür mallar taşınmaz olarak adlandırılır. Arazi, arsa ve yapılar taşınmaz mallardır.

> ***Türk Medeni Kanunu- Madde 704***
>
> *A. Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:*
>
> 1) Arazi,
> 2) Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, (Arsa)
> 3) Kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı bağımsız bölümler (Yapı).

Maddi mallar üzerindeki ***mutlak*** haklar iki şekildedir. Bunlar;

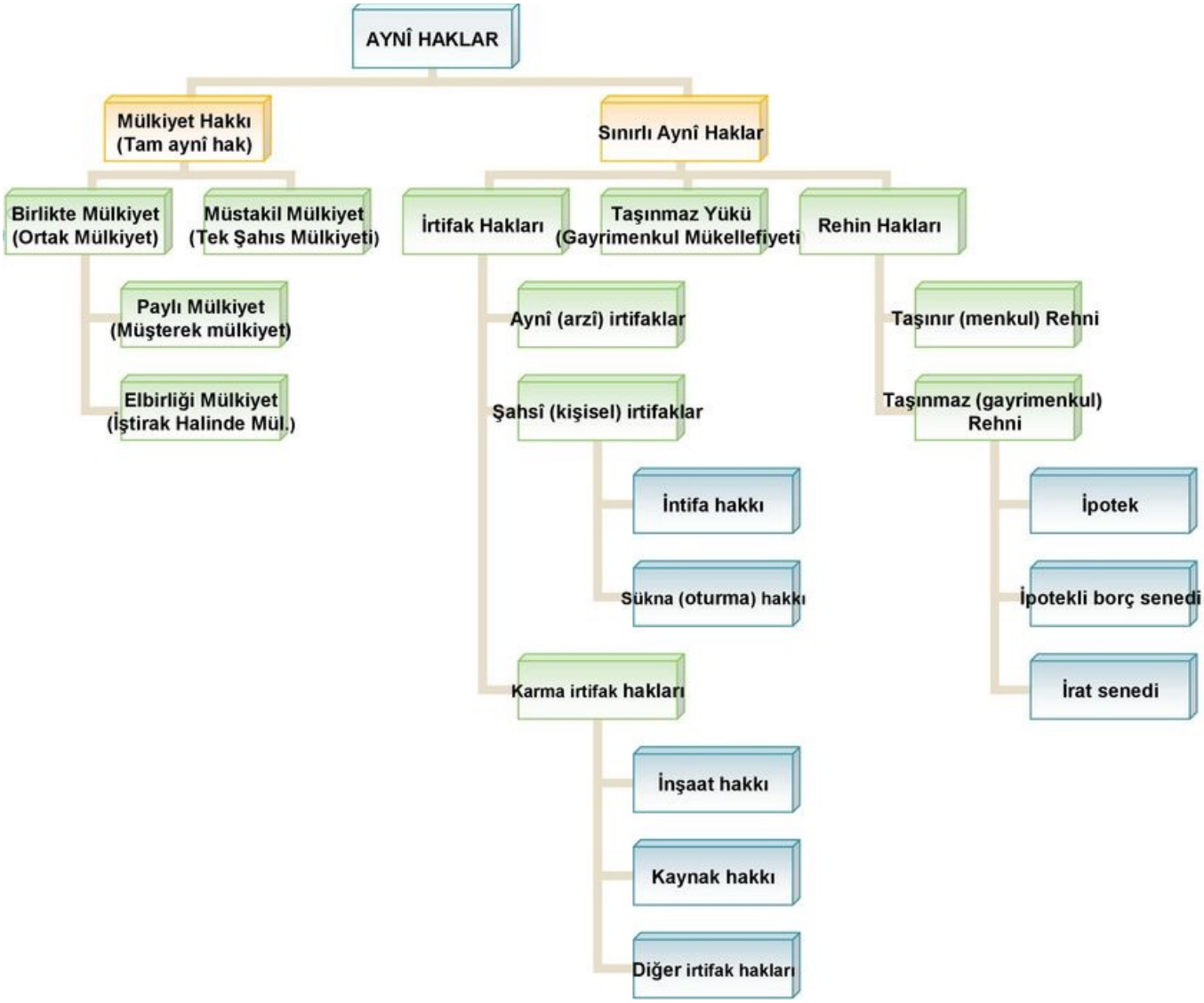
a) Tam ayni (mülkiyet) hakları *(Real property rights)*

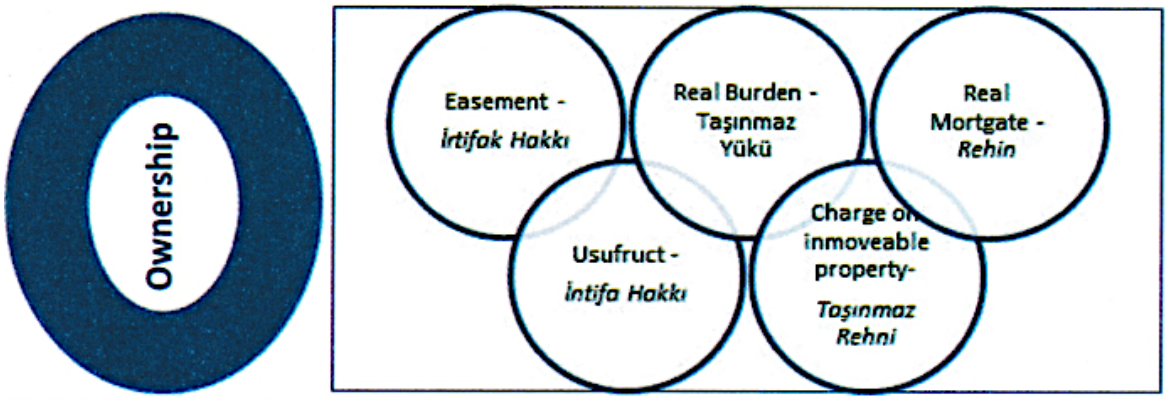
b) Sınırlı ayni haklar *(Limited rights in rem)*

2.2.2 Tam ayni (mülkiyet) hakları

Maddi mallar üzerindeki haklara "**ayni haklar**" denir. Eşyalar üzerindeki en önemli ayni hak "**mülkiyet"** hakkıdır. Bu hak sahibine en geniş yetkileri verir. Mülkiyet hakkına sahip olan kişi eşyayı dilediği gibi kullanabilir, eşyanın ürünlerinden yararlanabilir ve onun üzerinde dilediği tasarrufta bulunabilir. Dilerse eşyayı satar veya tüketir.

Bilgi notu: "Mülkiyet" hakları konusu detaylıca 3.Bölümde ele alınmıştır.


AYNÎ HAKLAR
Mülkiyet Hakkı (Tam aynî hak)
Sınırlı Aynî Haklar
Birlikte Mülkiyet (Ortak Mülkiyet)
Müstakil Mülkiyet (Tek Şahıs Mülkiyeti)
İrtifak Hakları
Taşınmaz Yükü (Gayrimenkul Mükellefiyeti
Rehin Hakları
Paylı Mülkiyet (Müşterek mülkiyet)
Elbirliği Mülkiyet (İştirak Halinde Mül.)
Aynî (arzî) irtifaklar
Şahsî (kişisel) irtifaklar
İntifa hakkı
Sükna (oturma) hakkı
Karma irtifak hakları
İnşaat hakkı
Kaynak hakkı
Diğer irtifak hakları
Taşınır (menkul) Rehni
Taşınmaz (gayrimenkul) Rehni
İpotek
İpotekli borç senedi
İrat senedi


Ownership
Easement - İrtifak Hakkı
Real Burden - Taşınmaz Yükü
Real Mortgate - Rehin
Usufruct - İntifa Hakkı
Charge on inmoveable property- Taşınmaz Rehni

2.2.3 Sınırlı ayni haklar

Mülkiyet hakkı dışında başka ayni haklar da mevcuttur. Bu ayni hakların hak sahibine verdiği yetki mülkiyet hakkı kadar geniş değildir, daha sınırlıdır. Bu yüzden bunlar "**sınırlı ayni hak**" olarak adlandırılır. Bununla birlikte yine sadece belli kişilere karşı değil herkese karşı ileri sürülebildikleri için mutlak haklar kategorisinde yer alırlar.

Sınırlı ayni haklar hak sahibine eşyayı ya kullanma ya yararlanma ya onun üzerinde tasarrufta bulunma hakkı ya da bunlardan bazılarını verir. Ancak mülkiyet hakkından farklı olarak tümünü vermez. Örneğin irtifak hakkı sahibi sadece eşyayı kullanabilir, ondan yararlanabilir ama eşyayı satamaz.

Türk Medeni Kanunu'na göre sınırlı ayni haklar üç şekilde olur. Bunlar:

a) İrtifak hakları (Easement)

b) Rehin hakkı (Real mortgage)

c) Taşınmaz yükü (Real burden)

a) İrtifak hakları (Easement)

Arazi sahibi olmak, başkalarını dışlama hakkına sahip olduğunuz anlamına gelir. Ayrıca haklarınızı başkalarına devretme hakkına sahip olduğunuz anlamına da gelir. Sadece arazinin tüm mülkiyetini devretmekle kalmaz, aynı zamanda diğer haklarınızı korurken arazi üzerindeki belirli haklarınızın bir kısmını devredebilirsiniz. Örneğin, komşunuzun sizin arazinizin üzerinden ve onun arazisinin üzerinden geçen bir araba yolunda ileri geri gitmesini engelleme hakkınızdan vazgeçmeyi kabul edebilirsiniz. Komşunuza vereceğiniz hakka irtifak hakkı denir.

İrtifak hakkı, bir arazi sahibinin kasıtlı veya kasıtsız olarak, arazisine sahip olmadan arazisini bir şekilde kullanması veya kontrol etmesi için bir başkasına verdiği bir haktır (bu nedenle genellikle arazi üzerinde zilyet olmayan bir menfaat olarak tanımlanır).

İrtifaklar, sözleşmelerle birlikte irtifak olarak bilinir. İrtifak, başka bir kişinin arazisindeki mülkiyet dışı yasal haklar için genel bir terimdir. İrtifak hakkına konu olan araziye irtifak hakkı; mal sahibi kiracı olarak adlandırılabilir. İrtifak hakkı sahibi, hâkim kiracı olarak adlandırılabilir. İrtifak hakkı bir şekilde başka bir araziye hizmet ediyorsa, yararlanılan araziye hâkim mülk denir.

Çoğu irtifak hakkı olumlu irtifaktır, yani sahibi olmayan bir kişiye sahibinin arazisini bir şekilde kullanma hakkı verir. İşte birkaç olumlu irtifak hakkı örneği:

- *Komşu mülke gidip gelmek için sahibinin arazisini geçme hakkı (genellikle "**geçit hakkı**" olarak adlandırılır)*
- *Mülk sahibinin arazisi üzerinde ve altında elektrik hatları, su boruları ve kanalizasyon sistemleri kurma ve bakımını yapma hakkı*
- *İrtifak hakkı sahibinin yakındaki mülkünde ışık ve havaya erişimini korumak için mal sahibinin mülkünün gelişimini kısıtlamak*

İrtifak hakkının nasıl sona erebileceğine dair bazı örnekler:

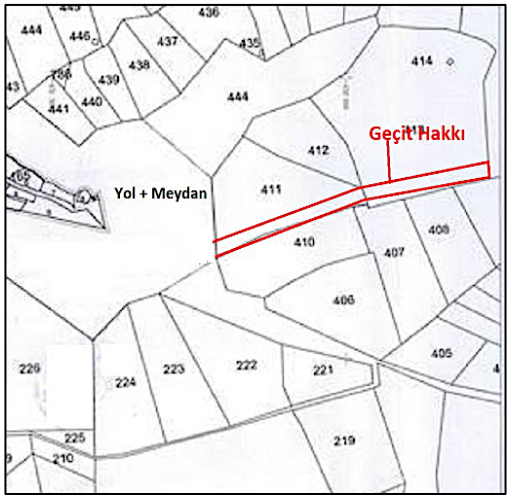
- *Bir irtifak sözleşmesi, irtifak hakkının belirli bir süre veya irtifak hakkı sahibinin ömrü boyunca sürdüğünü söyleyebilir.*
- *Bir irtifak sözleşmesi, irtifak hakkının yalnızca demiryolu gibi belirli bir amaç için kullanılması durumunda geçerli olduğunu söyleyebilir. İrtifak sözleşmesinde irtifak hakkı için bir amaç belirtilmişse, irtifak sözleşmesi öyle demese bile bu amaca hizmet edilemez hale geldiğinde irtifak hakkı sona erer. Örneğin, kamu yolunun kapalı olması durumunda belirli bir kamu yoluna erişim için bir irtifak hakkı verilmesi.*
- *Bir bina veya yapıdaki irtifak hakkı, bina veya yapı yıkıldığında sona erer.*
- *Hâkim malik öldüğünde kişisel irtifak hakkı brüt olarak sona erer. İrtifak hakkı kalıcı olsa ve hiçbir zaman doğal olarak sona ermeyecek olsa bile, irtifak hakkı sahibi irtifak hakkını çeşitli şekillerde feshedebilir.*

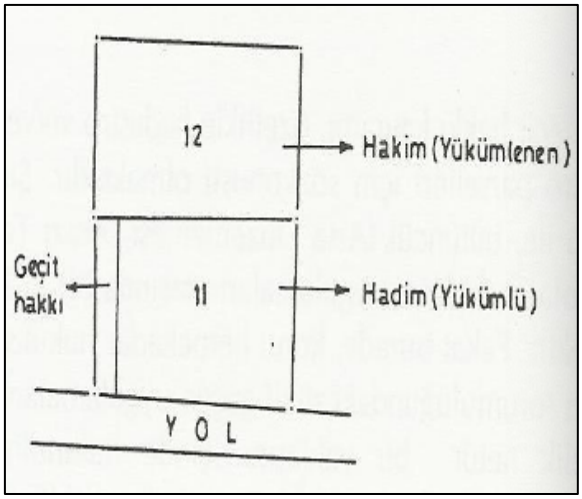
İrtifak haklarının türleri

i) Ayni (arzi) irtifak hakları

Taşınmaz irtifakı olarak da bilinen arzi irtifak hakkı, bir taşınmaz aleyhine başka bir taşınmaz lehine kurulan irtifak çeşididir. Lehine irtifak kurulan taşınmaza yararlanan taşınmaz, aleyhine irtifak hakkı kurulan taşınmaza ise yükümlü taşınmaz denir. Hak sahipliği taşınmazın maliki olma olgusuna bağlı olduğundan, yararlanan taşınmaza sahip olan irtifak hakkına da sahip olur. Bu irtifaklarda, yararlanan ya da yükümlü taşınmazın maliki değişse de malik sahibi bu yükümlülüğe uymak zorundadır. Bu tür haklar üç şekilde olur. Bunlar; *a) Geçit hakkı b) Mecra hakkı ve c) Kaynak hakkıdır*.

Geçit hakkı: Ana yola bağlantısı bulunmayan ve genel yola çıkmak için yeterli yolu olmayan taşınmaz malikinin anlaşarak veya mahkemeye başvurarak elde edebileceği komşu parsellerden geçiş yapabilme hakkıdır. Geçit hakkı; şahıs lehine kurulabileceği gibi taşınmaz lehine de kurulabilmektedir. Ayrıca, bu hakkın arazinin neresinde kullanılacağı, nereden geçirileceği bir haritaya (değişiklik beyannamesine) bağlanmalıdır.





Özellikle kamu hizmeti için gerekli taşınmazlarda, taşınmazın mülkiyetine dokunulmadan, kamulaştırma yapmaksızın geçit hakkı ile idarenin amacına ulaşması için irtifak hakkı tesis edilebilmektedir. Bilhassa enerji nakil hattı, doğal gaz veya petrol boru hattı, kanalizasyon ve su isale hattı gibi taşınmazın kullanımını kısıtlayan, ancak mülkiyet kamulaştırmasını gerektirmeyen hususlarda taşınmaz üzerinde irtifak hakkı tesis edilerek tapuya tescil edilir.

Mecra hakkı: Mecra kural olarak elektrik, gaz, su gibi *akıcı* şeylerin nakil ve dağıtımı amacına yönelik teknik tesisatı ifade eder. Medeni Kanun'a göre; "Su, gaz, elektrik ve benzerlerinin mecraları, işletmenin bulunduğu taşınmazın dışında olsalar bile, aksine bir düzenleme olmadıkça o işletmenin eklentisi ve işletme malikinin malı sayılır. İrtifak hakkı, mecra dışarıdan görülmüyorsa tapu kütüğüne tesciliyle, dışarıdan görülüyorsa noterce düzenlenecek sözleşmeye dayanılarak mecranın yapılmasıyla doğar.

Kaynak hakkı: Başkasının arazisinde bulunan bir kaynaktan yararlanma olanağı sağlayan bir haktır. Medeni Kanun'a göre bu hak sayesinde başka birinin arazisinde yer alan sudan başka kullanıcılar da faydalanabilir. Kaynaklar arazinin bütünleyici parçası olup, bunların mülkiyeti ancak kaynadıkları arazinin mülkiyeti ile kazanılabilir. Başkasının arazisinde bulunan kaynaklar üzerindeki hak, bir irtifak hakkı olarak tapu kütüğüne tescil ile kurulur.

Kaynak hakkı arazi veya şahsi irtifak hakkı olarak kurulabilir. Bu hak müstakil ve daimî nitelik taşıyorsa, tapu sicilinde ayrı bir sayfaya taşınmaz gibi tescil edilir. Aksi taraflarca sözleşmede kararlaştırılmadıkça, kaynak hakkı başkalarına devredilebilir ve miras yoluyla intikal eder.

Yer altı suları, kamu yararına ait sulardandır. Arza malik olmak, onun altındaki yer altı sularına da malik olmak sonucunu doğurmaz. Arazi maliklerinin yer altı sularından yararlanma biçimi ve ölçüsüne ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır.

ii) Kişisel (şahsi) irtifak hakları

Kullanma (İntifa) hakkı: Bir kimsenin başkasının malını kullanmasını ve faydalanmasını sağlar. Bu hak başkasına devredilemez. Ancak hakkın kullanımı devredilebilir. Örneğin, kiralanabilir. Miras hakkı mirasçıya geçmez.

Oturma (Sükna) hakkı: Başka bir kişiye ait bir binanın bağımsız bir bölümünde size konut olarak oturma yetkisi veren sınırlı bir haktır. Sadece gerçek insanlar bu tür bir hakka sahiptir. Başkasına devredilemez. Bu hakkın kullanımı da devredilemez. Örneğin, kiralanamaz. Miras hakkı mirasçıya geçmez.

iii) Karma irtifak hakları

Üst (İnşaat) hakkı: Bir kimsenin bir başkasının mülkü üzerinde yapı yapma yapmasını sağlayan bir haktır. Üst hakkı, aksi kararlaştırılmadıkça devredilebilir ve miras yoluyla mirasçılara aktarılabilir. Üst hakkı, kurulması ve kütüğe tescil şekli bakımından, üst hakkı ve müstakil-daimî üst hakkı olmak üzere iki şekilde kurulabilir. Bağımsız ve en az otuz yıl için kurulan yani sürekli olan üst hakkı sahibinin istemi üzerine Tapu Kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir.

Su-Kaynak hakları: Bir kimsenin bir başkasının mülkü üzerinde herhangi bir kaynağı/suyu kullanmasını sağlayan bir haktır.

iv) Diğer irtifaklar

Kat mülkiyeti hakları: İnşaat tamamlanmadan önce planlanacak taşınmazın bağımsız bölümü esas alınarak arsa payına bağlı olarak arsa üzerinde kurulan irtifak hakkı türüdür.

Dönemsel kullanım hakkı (*Devre Mülk Hakkı*): Her ortak malik tarafından ikamete uygun olan yapı üzerinde irtifak hakkı tesis edilebilir. Bağımsız kısım, malikin arsa üzerindeki payına göre yılın belirli dönemlerinde paylaşılabilir.

b) Rehin hakkı (Real Mortgage)

İpotek (Mortgage), bir taşınmazın, kredi karşılığında güvence altına alınması için rehin edildiği sınırlı haktır. Mülk sahibi sözleşme şartlarını yerine getirmezse, borç veren mülkün zilyetliğini almaktan kaynaklanan zararları geri alma hakkına sahiptir. Bir mülkü etkileyen birden fazla ipotek olabilir ve zararların tazmin hakkı her bir ipoteğe verilen önceliğe bağlı olacaktır.

Bazı yargı bölgelerinde, borç veren, ipotek sözleşmesinin imzalandığı sırada mülkün unvanını veya mülkiyetini fiilen edinir. Bu durumda mülk sahibinin zilyetlik ve kullanım hakkı vardır, ancak tam mülkiyet sadece sözleşmelerin tüm şartları yerine getirildiğinde geçerli olur. Diğer yargı bölgelerinde, borç veren, yalnızca mülk sahibi ipotekte kusuru varsa, mülkü geri alma hakkını alır.

İpotek Haklarında Sabit Faiz Kuralı

Türkiye'de medeni hukuk, ipotek hakları konusunda "sabit oranlı sistem (*taşınmaz rehin haklarında sabit derece sistemi*)" adlı bir ilkeyi kabul etmiştir. Buna göre üst seviyedeki alacaklar ödenmezse bir sonraki seviyedeki alacaklar ödenmez. Aynı gayrimenkul için aynı anda birden fazla ipotek tesis etmek de mümkündür. Boş seviye için değer miktarı belirtilmelidir. Üstelik üst kademedeki ipotek hakkı sona erse bile alt kademedeki ipotek hakkı otomatik olarak zirveye gitmez. Mal sahibi, boşalan seviye için yeni bir ipotek oluşturabilir.

Serbestlik hakkı

Taraflar yukarıda belirtilen kurala (*sabit oranlı sistem*) aykırı bir anlaşma yapabilirler. Bu durumda düşük ipotek hakkına sahip bir alacaklı, üst seviyedeki ipotek hakkı sona ermişse otomatik olarak üst seviyeye geçebilir. "**Serbestlik hakkı** (***serbest dereceden istifade hakkı***)" olarak adlandırılabilir. Bu tür bir hakkın zemin defterine kaydedilmesi gerekir.

Türkiye'de İpotek Türleri

a) *İpotek (Mortgage)*
b) *İpotekli Borç Senedi*
c) *İrat (Gelir) Senedi*

İpotek, bir borcun ödeneceğine güvence olarak, borç ödenince kaldırılmak koşuluyla, borçlunun ortaya koyduğu bir taşınmaz üzerinde alacaklı lehine tapu siciline şerh düşülen kayıt. İpotek sonucu olarak borcu ödemekle yükümlü durumdaki kişinin bu sorumluluğunu yerine getirmemesi halinde, alacaklı konumundaki kişi taşınmazı satılığa çıkarmak suretiyle kendi borcunu tahsil etme hakkına sahiptir.

İpotekli borç senedi, bir taşınmazın değerinin ipotek güvencesi altında dolaşıma çıkarılmasına olanak veren borç senedidir. İpotekli borç senedi, taşınmaz rehinine dayanan kişisel bir para alacağı oluşturur. İpotekli borç senedi yoluyla rehin kurulması için tapu yönetimince devlet adına taşınmaza değer biçilir. Biçilmiş değeri aşan tutar için ipotekli borç senedi yoluyla rehin kurulamaz. İpotekli borç senedinde, borçlu, ipotekli taşınmazın yanı sıra kendi malvarlığı ile de sorumludur. İpotekli borç senedinin dayanağı olan taşınmaz, borçlunun değil de başka bir kişinin mülkiyetinde ise, borçtan kişisel olarak sorumlu olmayan taşınmaz sahibi için ipoteğe ilişkin kurallar geçerli olur.

İpotekli borç senedi üzerinde tapu görevlisi ile Hazine adına yetkili kişinin imzaları bulunur. İpotekli borç senetleri isme ya da hamiline (taşıyıcısına) yazılı olarak çıkarılabilir. Tapu kütüğündeki yazım, ancak ilgililerin ya da mahkemenin rehin senedini iptal etmesi üzerine düşürülebilir.

İrat (gelir) senedi, bir taşınmaz üzerinde taşınmaz yükü biçiminde kurgulanmış bir güvenceye dayalı olarak çıkarılan borç senedidir ve bir para alacağı hakkı oluşturur. İpotekli borç senetlerinden ayrı olarak irat senetleri borçluya kişisel sorumluluk yüklemez; alacağın güvencesini yalnızca güvence olarak gösterilen taşınmaz oluşturur. İrat senedinin güvencesini ancak tarım arazisi, konutlar ve üzerinde bina yapılabilecek arsalar oluşturabilir. Değer belirlemeleri devlet adına tapu yönetimince yapılır. İrat senedinin borçlusu yüklü taşınmazın sahibidir. Yüklü taşınmazı edinen kişi irat senedinin borçlusu olur ve taşınmazın önceki sahibi başka bir işleme gerek kalmaksızın borcundan kurtulur. İrat senedi üzerinde tapu görevlisi ile Hazine adına yetkili kişinin imzaları bulunur.

c) Taşınmaz yükü (Real burden)

Bir taşınmaz malikinin, bu taşınmaza malik olması nedeniyle, bir kimse lehine bir şey yapmaya veya vermeye mecbur tutulmasıdır. Taşınmaz yükü, taşınmazla güvence altına alınmış bir eşyaya bağlı borç ilişkisidir. Hak sahibi, taşınmaz malikine karşı, o taşınmazla güvence altına alınmış bir alacak hakkına sahiptir.

Örnek: taşınmazında bağcılık yapan malikin, bir şarap fabrikasına her sene belirli miktarda üzüm teslim etme borcuna karşılık, şarap fabrikası lehine bu taşınmaz üzerinde bir taşınmaz yükü tesis etmesi örnek olarak verilebilir. Borç ifa edilmezse alacaklı taşınmazı sattırarak alacağını temin eder.

Örneğin, bir domates tarlasının sahibi olan Aykut, domates suyu üretmek isteyen fabrikatör Ümit ile anlaşmıştır. Bu anlaşmaya göre, Aykut her eylül ayı geldiğinde, 5 ton domatesi Ümit'e teslim etmek yükünü yüklenmiştir. Ümit ise, bu alacağının bir güvencesi olarak, Aykut'a ait araziyi taşınmaz yüküne sokmuştur. Taşınmaz yükü ile yüklü olmasının bir sonucu olarak; Aykut, Ümit'e olan domates teslimi borcunu ifa etmezse, Aykut, araziyi paraya çevirerek alacağını tahsil etme olanağına sahip olacak, böylece zararını karşılamış olacaktır.

Eğer satılan taşınmaz Ümit'in zararının hepsini karşılamıyorsa ne olacaktır? Tanımda da belirtildiği üzere taşınmaz yükü yalnızca o taşınmazın satışından elde edilecek meblağ ile yükümlüdür. Yani fabrikatör Ümit, tarla sahibi Aykut'tan kalan zararı için ek ücret talep edemeyecektir.

Taşınmaz yükü, eşyaya bağlı bir borç ilişkisi doğurur. Yani, taşınmaza her kim malik olursa, o malik taşınmazın yükü ile yüklü olacaktır. Bu bakımdan, taşınmaz yükünün kurulma tarihinin bir önemi yoktur. Taşınmaz yükünün kurulmasından sonra malik olanlar da taşınmazın yükü ile yüklüdür ve tapuya tescil ile kurulur.

Taşınmaz yükünün kapsamındaki edim borcu ifa edilmezse, taşınmazın kendisi bir "teminat" niteliğinde olduğu için, alacaklı taşınmazı paraya çevirtebilir.

İpotek ile arasındaki farklar nedir?

İpotek, bir borcun ödenmesini güvence altına almak için borç ödenince ortadan kaldırmak şart ile borçlu tarafından belirlenecek bir taşınmaz üzerine alacaklı lehine tapuya işlenen kayıt demektir. Taşınmaz yükü ise söz konu taşınmaz sahibini diğer bir kişiye yükümlü kılar. Taşınmaz yükününde bahse konu olabilmesi için tapu kütüğüne tescil şartı bulunmaktadır.

2.3 Hakkın Kazanılması

Hakkın aslen kazanılması

Hakların kullanılabilmesi ve korunması için ilk önce hakların kazanılmasına ihtiyaç vardır. Aynı zamanda haklar kaybedilmemiş olmalıdır. Haklar kendiliğinden kazanılmaz. Bir hakkın kazanılabilmesi için bazı şeylerin olmasına ihtiyaç vardır. Seçme hakkı, kişinin on sekiz yaşını doldurmasıyla kazanılır. Ana-babanın velayet hakkını kazanabilmesi için çocuğun doğmuş olması gerekir. Kişilerin evlenmesi ile eşler arasında birtakım haklar doğar. Bu şekilde başkasına ait olmayan bir hakkın ilk defa ortaya çıkmasına ve doğrudan doğruya kazanılmasına asli yoldan kazanma yani "***aslen***" hak kazanımı denir. Örneğin denizde tutulan bir balık, ormanda avlanan tilki, anne ve babanın doğan çocukları üzerindeki velayetleri aslen kazanılan haklardır.

Hakkın devren kazanılması

Bazen de daha önce bir başkasına sahip olan hakkı yeni bir kişi kazanır, hakkın yeni bir sahibi olur. Bir kişiye ait otomobili satın alan kişi o araç üzerinde mülkiyet hakkına sahip olur. Ölüm halinde ölen kişinin malvarlığı mirasçılara geçer. Böylece hakların yeni sahipleri ortaya çıkar ve bu kişiler daha önce başkalarının sahip oldukları hakları kullanırlar. Bu şekilde hak kazanılmasına devir yoluyla yani "***devren***" hak kazanma denir. Haklar yeni sahiplerine devrolunur.

2.4 Hakkın Korunması

Hak, hak sahibine yetki verir. Hakka bir saldırı söz konusu ise hak sahibi hakkının korunmasını devletten talep etme hakkına sahiptir. İstisnai olarak da bizzat hak sahibi hakkını koruyabilir. Hakkın korunması iki şekilde söz konusu olabilmektedir. Bunlar:

a) Kişinin Kendi Gücüyle Koruma

Hakka yönelik bir saldırı durumu söz konusu ise belirli şartlarda kişinin kendisi hakkını koruyabilir. Kişinin meşru müdafaa (savunma) ile kendisini koruması

buna örnektir. Türk Ceza Kanunu "Gerek kendisine ve gerek başkasına ait bir hakka yönelmiş, gerçekleşen, gerçekleşmesi veya tekrarı muhakkak olan haksız bir saldırıyı o anda hâl ve koşullara göre saldırı ile orantılı biçimde defetmek zorunluluğu ile işlenen fiillerden dolayı faile ceza verilmez." Meşru savunmanın söz konusu olabilmesi için savunma amacıyla yapılan davranışın saldırıyla orantılı olması gerekmektedir. Aksi takdirde meşru savunma aşılmış olacaktır ve ceza söz konusu olabilir.

b) Devlet Gücüyle Koruma

Hak sahibi devletten hakkının korunmasını veya yerine getirilmesini isteyebilir. Örneğin kirasını ödemeyen bir kiracıya karşı ev sahibi alacağını almak ve evi tahliye etmek için dava açabilir. Dava açmadan önce çoğu kez hak sahibinin karşı taraftan hakkı yerine getirmesi için bir talepte bulunmasına ihtiyaç vardır.

2.5 Hakkın Kullanılması

Haklar kişiye yetki verir ancak bu yetki sınırsız değildir. Mallar üzerinde en geniş yetki veren mülkiyet hakkı bile kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilir. Türk Medeni Kanunu herkes, haklarını kullanırken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır demektedir.

Dürüstlük ilkesi objektif iyi niyet olarak da adlandırılır. Buna göre hakkı kullanan kişinin olağan ve makul bir davranış içinde olması beklenir. Her olayda normal ve makul davranış, olayın oluş biçimine ve diğer şartlara göre saptanır.

Hakları amacı dışında kullanma kötüye kullanma olarak adlandırılabilir. Kötüye kullanma da esasen dürüstlük ilkesine aykırıdır. Örneğin sırf komşuya zarar vermek amacıyla veya onun kullanımını engellemek için mülkiyet hakkına dayanarak taşınmazın kullanılması kötüye kullanma olarak adlandırılabilir. Bir kişinin sebze ektiği bahçeyi komşu arsada bulunan evde oturanları rahatsız etmek amacıyla gerek olmaksızın her gün kötü kokular çıkaracak şekilde gübrelemesi buna bir örnek olarak verilebilir.

2.6 Hakkın Kaybedilmesi

Hak ile kişi arasında bir bağ (ilişki) vardır. Bu ilişkinin ortadan kalması hakkın kaybına neden olur. Kişi artık o hakkı kullanamaz. Örneğin kişi ölürse aradaki ilişki sona ermiş demektir. Hak bir eşya üzerindeyse ve eşya ortadan kalkmışsa yine hak kaybolur. Kişinin sahip olduğu taşıtın yanması, sahibinin mülkiyet hakkını ortadan kaldırır. Bir öğrencinin mezun olmasıyla öğrencilik hakkı sona erer.

Bazen de kişiler sahip oldukları hakları başkalarına devredebilirler. Hakkı devralan kişi için hakkın kazanılması söz konusu iken hakkın önceki sahibi için hakkın kaybedilmesi söz konudur. Kişi sahip olduğu taşınmazı sattığında artık mülkiyet hakkı ile ilişkisi sona ermiştir ve bu hakkı kaybeder.

2.7 Gerçek Kişi ve Tüzel Kişi nedir?

Hak sahibi olabilen varlıklar ***kişi*** olarak adlandırılır. Kişiler borç yükümlülüğü altına da girebilir. Hukuk kişilerin kimler olabileceğini belirtmiştir. Buna göre kişiler gerçek kişiler ve tüzel kişiler olarak ikiye ayrılır. Gerçek kişiler insanlardır. ***Tüzel kişiler*** ise fiziksel bir varlığı olmayan ancak insanların veya malların bir araya gelmesiyle oluşan ve hak sahibi olarak kabul edilen varlıklardır.

i) Gerçek kişi

İnsanlar hukuk düzeni tarafından gerçek kişi olarak tanınır. İnsanlar doğal kişilerdir. İnsanlardan başka canlıların veya eşyaların kişi olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Gerçek kişilik doğumla başlar.

Kişi olarak kabul edilmek için sağ doğmak şarttır. Yeni doğan bebeğin nefes alıp vermesinden sağ doğduğu anlaşılır. Henüz doğmamış olsa bile ana rahmindeki bebeğin hakları söz konusudur. Medeni Kanun'a göre "Çocuk hak ehliyetini, sağ doğmak koşuluyla, ana rahmine düştüğü andan başlayarak elde eder" (Madde 28). Örneğin ana rahmindeki bebeğin babası ölmüşse, mirasçıların saptanması için çocuğun doğumu beklenir. Sağ doğarsa mirasçı olur.

İnsanlar yaşadıkları müddetçe kişidir. Öldükten sonra kişiliği devam ettirmek söz konusu değildir. *Gerçek kişilik ölümle sona erer*. Bir kimse, ölümüne kesin gözle bakılmayı gerektiren durumlar içinde kaybolursa, cesedi bulunamamış olsa bile gerçekten ölmüş sayılır. Bu ölüm karinesi olarak adlandırılır. Düşen uçağın yolcuları arasında olduğu kesin olarak bilinen ancak cesedi bulunamayan veya tespit edilemeyen kişinin durumu buna örnektir.

Gaiplik

Ölüm dışında *gaiplik* kararıyla da kişilik sona erer. Ölüm tehlikesi içinde kaybolan veya kendisinden uzun zamandan beri haber alınamayan bir kimsenin ölümü hakkında kuvvetli olasılık varsa, hakları bu ölüme bağlı olanların başvurusu üzerine mahkeme bu kişinin gaipliğine karar verebilir. Ölüm tehlikesi içinde kaybolan kişi hakkında gaiplik kararı istenebilmesi için aradan bir yıl geçmesi şarttır. Kendisinden uzun süre haber alınamayan kişi hakkında gaiplik kararı ancak son haber tarihinden itibaren en az beş yıl geçmesi üzerine istenebilir (Medeni Kanun, Md.32-35).

Türkiye'de kanunlara göre iki türlü gaiplik türü vardır:

a) Uzun süreden beri haber alınamamasından dolayı kaybolduğunun düşünülmesidir. İşe gidiyorum diyerek evden çıkan bir kişinin aradan yıllar geçmiş olmasına rağmen dönmemesi ve haber alınamaması örnek olarak verilebilir.

b) Ölüm tehlikesi içinde kaybolmasıdır. Örnek olarak kayak yapmaya çıkan birinin bulunduğu yerde çığ olması ve kendisinden haber alınamaması gibi durumlardır.

Her iki durumda da yetkili mahkeme bu kişiler hakkında gaiplik kararı verebilir.

Gaiplik, Türk Medeni Kanun'un 32.maddesine göre kendisinden uzun süre haber alınamayan veya ölüm tehlikesi içinde kaybolan bir kişi hakkında ölüm olasılığı kuvvetli ise hakları bu kişiye bağlı olanlar tarafından başvurulan mahkemece kişinin gaipliğine karar verebilir.

ii) Tüzel Kişi

Belirli amaçları gerçekleştirmek için bir araya gelmiş kişi ve mal toplulukları ***tüzel kişi*** olarak adlandırılır. Medeni Kanun'a göre başlı başına bir varlığı olmak üzere örgütlenmiş kişi toplulukları ve belli bir amaca özgülenmiş olan bağımsız mal toplulukları tüzel kişilik kazanırlar. Şirketler ve dernekler tüzel kişi örnekleridir. Bunlar haklara ve borçlara sahip olur. Bunlar da gerçek kişiler gibi haklara sahiptirler. Örneğin taşınmaz edinebilirler. Ancak, gerçek kişilerin sahip oldukları tüm haklara sahip değillerdir. Örneğin evlenemezler. Tüzel kişiler tabi oldukları hukuk açısından özel hukuk tüzel kişileri ve kamu hukuku tüzel kişileri olarak ikiye ayrılır.

3 MÜLKİYETE GENEL BAKIŞ

"Mülkiyet (Eşya) hukuku" ***zilyetliği*** düzenler. Bazen "gayrimenkul" olarak adlandırılan "taşınmaz", arazinin ve ona bağlı şeylerin mülkiyetini ifade eder. Kişisel mülkiyet, diğer her şeyi ifade eder; bilgisayarlar, arabalar, mücevherler gibi taşınabilir nesneler veya hisse senetleri ve hisse senetleri gibi gayri maddi haklar. Bir "**ayni hak**", belirli bir mülk parçasına ilişkin bir haktır; bu, bir kayıp için tazminata izin veren, ancak belirli bir şeyi geri vermeyen kişisel haktır. Arazi hukuku, çoğu mülkiyet hukuku türünün temelini oluşturur ve en karmaşık olanıdır. *İpotekler, kira sözleşmeleri, lisanslar, sözleşmeler, irtifak hakkı ve tapu kaydı için yasal sistemlerle ilgilidir*. Kişisel mülkiyetin kullanımına ilişkin düzenlemeler fikri mülkiyet, şirketler hukuku ve ticaret hukuku kapsamındadır.

- Bir şeye sahip olmak, onunla ilgili yasal hakları uygulayabileceğiniz anlamına gelir. Mülkünüz varsa, onunla aşağıdakileri yapma hakkına sahipsiniz:

  > Sahip ol >Kullan >Başkalarını ondan hariç tut >Onu başka birine devret

- Mülk edinme, kullanma, hariç tutma ve devretme hakları bazen diğer kişilerin hakları veya kamu çıkarları ile çatışır. Mülkiyet hukuku, varsayılan kurallar, sözleşme kuralları ve kamu düzenlemeleri aracılığıyla rekabet eden hak ve çıkarları uzlaştırmaya çalışır.

3.1 Mülkiyet kavramı

Mülkiyet hakkı: Yasa ya da diğer düzenleyici kurallarla sınırlanmış olarak, bir mal üstünde en geniş tasarruf (istediği gibi kullanma) imkânı veren haktır. Mülkiyet hakkına sahip kişi mülkiyetinde olan bir şeyi kullanma, başkalarına devretme, bu şeyin ürünlerinden faydalanma gibi yetkilere sahiptir. En geniş anlamda mülkiyet hakkı (*property right*); taşınır (*menkul*) veya taşınmaz (*gayrimenkul*) mallar üzerinde kişilere tanınmış olan hakkı ifade etmektedir.

Mülkiyet hakkı sahibine tasarruf, kullanma ve faydalanma haklarını verdiğinden, özel mülkiyete sahip olan gerçek veya tüzel kişi de bu imkânlardan yararlanabilecektir. Teorik olarak doğru olan bu husus, uygulamada "mutlak" anlamını zamanla kaybetmiş bulunmaktadır. Nitekim birçok ülkenin anayasasında mülkiyet hakkının kamu yararı lehine sınırlandığı görülmektedir.

Mülkiyet hakkı aynı zamanda Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Bildirgesi ile de tanınmıştır. Buna göre "İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinin (Universal Declaration of Human Rights) 17.maddesine göre; *"**Her şahıs tek başına veya başkalarıyla birlikte mal ve mülk sahibi olmak hakkına haizdir. Hiç kimse keyfi olarak mal ve mülkünden mahrum edilemez***" denilmektedir.

İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi :

Birleşmiş Milletler Genel Kurulu'nun 10 Aralık 1948 tarih ve 217 A (III) sayılı kararı ile benimsenmiş ve ilan edilmiştir.

Madde 17 :
a) Herkes, tek başına ya da başkalarıyla birlikte, mal ve mülk sahibi olma hakkına sahiptir.
b) Hiç kimse keyfi olarak mülkiyetinden mahrum edilemez.

T.C. ANAYASASI

XII. Mülkiyet hakkı
MADDE 35.– Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

3.2 Mülkiyet hakkının tarihsel gelişimi

Orta çağ döneminde özel mülkiyet *meşru* olmakla beraber, *mutlak* değildir. Yeryüzündeki mallar insanların tümünün yararlanması için yaratılmıştır. Ancak kişilerin daha fazla çalışmaya teşvik edilmeleri bakımından özel mülkiyetin faydalı bir yönü vardır. Bununla beraber mülkiyetin sadece hakkı değil, aynı zamanda sorumluluğu da mevcuttur.

18 ve 19 Yüzyılların liberal görüşlerine nazaran şahsî menfaat kamu menfaati ile tezat halinde olmadığından serbestçe mülk edinme hakkı da toplumda ahengin ve düzenin kaynağını teşkil edecektir. Buna mukabil aynı asırlarda yaşayan sosyalist düşünürler özel mülkiyeti şüphe ile karşılamışlardır.

İlmî sosyalizm olarak nitelendirilen *Marksizm* ise, özel mülkiyeti birçok sebepten dolayı reddetmektedir. Teknolojik gelişmeler nedeniyle kolektif üretime geçildiği halde, üretim araçlarının özel mülkiyette kaldığına dikkati çeken *Marks* bu durumun kapitalist sistemin bir tezadı olduğunu iddia etmekte ve bütün üretim araçlarının özel mülkiyetin dışına çıkarılması gerektiğini ileri sürmektedir.

Özel mülkiyet hakkındaki farklı görüşler günümüzde birçok anayasa tarafından telif edilmiş ve yukarıda da belirtildiği gibi, kamu yararına aykırı olmamak şartıyla fertlere mülkiyet hakkı tanınmıştır. Diğer taraftan özel mülkiyet deyiminin birbirinden nispeten *farklı iki anlamda* kullanıldığına dikkati çekmek gerekir.

Birincisi devlet ve diğer kamu tüzel kişilerinin dışında kalan gerçek ve tüzel kişilere tanınmış olan mülkiyet hakkını ifade etmektedir. İkincisinde ise daha ziyade ferdî mülkiyet kastedilmektedir. Bununla beraber özel mülkiyet birinci anlamıyla daha çok kullanılmakta ve bu itibarla tüzel kişiliğe sahip dernek, sendika, ticarî şirketlerin de özel mülkiyete sahip olabilecekleri kabul edilmektedir.

3.3 Özel mülkiyet anlayışı

En genel tanımıyla; özel mülkiyet, üretim araçlarının kişilere ait olması anlamına gelir. Başka bir anlatımla bir şahsın elinde bulundurduğu malın kendisi ve menfaati ile birlikte ona ait olması, malın başka birisi ile ilişiğinin bulunmamasını ifade eder. Günümüzde özel mülkiyet yasalarla sınırlandırılmış bir haktır, eski dönemlere kıyasla mutlakıyet içermez.

Mülkiyet Hakkı Olmadan İnsan Hakkı da Olamaz…

Bireylerin diğer bireylerden farklı olan amaçlarını gerçekleştirmek için kendi bilgilerini ve becerilerini kullanma özgürlükleri özel mülkiyet kurumuna bağlıdır. Mülkiyete özel olarak sahip olmazsa tüm bireylerin amaçları devlet tarafından kontrol edilecektir. *Mülkiyet hakları mülkiyete ilişkin haklar değildir, mülke ait insan haklarıdır.* Gerçekte, en temel insan hakkı kişinin kendi vücuduna sahip olması olduğundan dolayı, mülkiyet hakları insan haklarının temelini oluşturur. Bireyler kendi emeklerinin ürünleri üzerinde ahlakî açıdan hak sahibidirler. Amerikan Bağımsızlık Bildirgesi'nin yazarlarının sıraladıkları yaşam, özgürlük ve mutluluğu arama hakları gibi haklar, kendi kendimize sahip olmak da dahil, tümüyle mülkiyet haklarına bağlıdırlar. Mülk sahibi olma hakkı Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Bildirgesi Madde 17'de de tanınmıştır.

- İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi (Universal Declaration of Human Rights)

Birleşmiş Milletler Genel Kurulu'nun 10 Aralık 1948 tarih ve 217 A(III) sayılı Kararıyla ilan edilmiştir. 6 Nisan 1949 tarih ve 9119 Sayılı Bakanlar Kurulu ile "İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin Resmî Gazete ile yayınlanması yayımdan sonra okullarda ve diğer eğitim müesseselerinde okutulması ve yorumlanması ve bu Beyanname hakkında radyo ve gazetelerde münasip neşriyatta bulunulması" kararlaştırılmıştır. Bakanlar Kurulu Kararı 27 Mayıs 1949 tarih ve 7217 Sayılı Resmî Gazete' de yayımlanmıştır.

Madde 17: Her şahıs tek başına veya başkalarıyla birlikte mal ve mülk sahibi olmak hakkına haizdir. Hiç kimse keyfi olarak mal ve mülkünden mahrum edilemez.

Mülkiyet Bireyler İçin Özgürlük Alanıdır…

Özel mülkiyetin kısıtlanmadan kullanılması bireylerin kimlik ve öz değer duygularını arttırarak onlara yaşayabilecekleri, kendi tercihlerini yapabilecekleri ve kendi kaderlerini belirleyebilecekleri bir alan oluşturur. Bu alan olmadan bireyler diğer kişilerin keyfi iradesine tabi olacaklar ve dolayısıyla gelecek için kesinlik içeren planlar yapamayacaklardır. Özel mülkiyet kurumu kıt kaynakları olan bir gezegende insanların diğer kişilerin haklarına tecavüz etmeden bir arada yaşamalarını sağlamaktadır. Bu benzersiz kurum, basitçe, belirli şeyler üzerindeki kontrolü belirli bir kişiye ya da gruba vererek toplumun var olmasını mümkün kılar. Başka durumlarda sadece şiddet ve güçlü olana itaat etme yoluyla halledilebilecek olan tartışmaları çözer.

Ülkemizde mülkiyetin temel yasal dayanağı, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. Maddesi'nde yer alan "**Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir**" ibaresidir. Bu hak modern toplumların anayasalarında yerel alarak, onları köle toplumlardan farklı kılan en önemli bir bağımsızlık hakkıdır. Çünkü hukuk devletinin varlığı ve bağımsızlığın bir göstergesi olarak, mülkiyet hakkı tabana yayılarak bireylere mülkiyet özgürlüğü sağlanmış olmaktadır.

Mülkiyetin Olmadığı Yerde Adalet de Olmaz…

Mülkiyet ilkesi kuvvetli olanın haklı olduğu toplumun tersini ifade eder. İnsanlar arasında toplumsal iş birliğini sağlamak isteyen bir devletin adaleti hâkim kılması gerekir; özel mülkiyet olmadan da adaletin var olması mümkün değildir. Zira mülkiyet, bedenimiz, emeğimiz ve sahip olduğumuz şeyler üzerindeki haklarımızın kabul edilmesini sağlar; bu haklara saldırılması ya da bunların ihlali adaletsizlik demektir. Bireylerin mülkiyeti yasal yoldan edinme, kullanma ve elden çıkarma haklarına saygı gösterilmedikçe bu hakların korunması mümkün olmaz.

Özel Mülkiyet Ekonomik Gelişme İçin Gereklidir…

Oluşturduğu çalışma ve yatırım teşebbüsünden dolayı özel mülkiyet ekonomik gelişmenin başlıca aktörüdür. Bu nedenle, mülkün güven altında olması ekonomik gelişme için gerekli bir koşuldur. İskoç filozof David Hume mülkiyete ilişkin kuralları ekonomik gelişmenin motoru olarak tanımlamıştır. Hume'un saptadığı kurallar şunlardır: "sahiplikte istikrar", "mülkün rızaya dayalı aktarımı" ve yapılan sözleşmelere saygı gösterilmesini kastettiği "verilen sözlerin yerine getirilmesi". Dolayısıyla, mülkiyet haklarının güçlendirilmesi ekonomik performansı arttıracak olan ekonomik reformlar için temel bir unsurdur. Hume'un üç kuralı da tanındığı takdirde, mülkiyet sadece devletin kendi mülkünü aktardığı kişilerin değil, en iyi idarecilerin de elinde olacaktır. Toplumsal iş birliğini ekonomik gelişme için bir zorunluluk haline getirmekle özel mülkiyet insanları birbirlerine yakınlaştırır ve insanların yaptıkları işleri komşularının da yararlanacağı biçime sokar.

Mülk Sahibi Olanların Yanında Mülki Olmayanlara da Fayda Sağlanır…

Özel mülkiyet çoğunlukla ona bireysel olarak sahip olanlara fayda sağladığı şeklinde yanlış anlaşılır. Gerçekte, mülkiyete özel olarak sahip olunmasından toplumun payına düşen yararlar bireylere düşenden çok daha fazladır. Bir toprak sahibinin bir çiftçi olarak gelir elde etmesi için, toprağı olmayan ve muhtemelen uzaktaki şehirlerde yaşayan insanları doyurması gerekir. Aynı zamanda, gelecekte gelirini korumak istiyorsa kırsal alanı ekip biçmesi ve doğal çevreyi iyi idare etmesi lazım gelir. Fakir bir çiftçi ise gelir elde edemeyecek ve toprağını onu daha iyi idare edecek birine satmak zorunda kalacaktır. Özel mülkiyet ona sahip olanlara kazanç sağlar; ancak, bu kurumun, yaptıkları alışverişin araçlarına sahip olmayan milyonlarca kişinin çalışmasını ve yaşamasını mümkün kılarak topluma sağladığı

kazanç daha büyüktür. Özel mülkiyet, toplumun içinde refahın bu yoldan nakledilmesi vasıtasıyla bireylerin sermaye biriktirmelerine ve ileride kendi işlerini kurmalarına izin verir.

Devletin Rolü Özel Mülkiyeti Korumaktır…

Özel mülkiyetin saygı gördüğü bir toplumda mülkiyetin devletten mafyaya aktarımı mümkün değildir. Çünkü güç kullanarak yaşayan insanlar haksız şekilde edinilen mülkü özgür bir toplumda ellerinde tutamaz. Devletin rolü sadece iyi bilinen nesnelerin değil, siber uzaydaki entelektüel mülkiyetin yeni alanlarında da özel mülkiyeti korumaktır. Özel mülkiyet demokrasi için gerekli ve bireysel kimlik için hayatî olan, politik istikrarın kaynağını oluşturan ve refahın üretilmesinde etkin olan bir insan hakkıdır. Mülkiyetin çıkarları aynı zamanda uygarlığın da çıkarları demektir.

3.4 Kamu yararı ve mülkiyeti

Kamu yararı 1789 Fransız Devriminden sonra ortak iyilik kavramının yerini almıştır. İngiltere'de "***kamu yararı (public interest)***" olarak yer bulmuş bir kavramdır. Türk Anayasa Mahkemesi, kamu yararını, "kişinin ve toplumun huzur ve refahını sağlamak" olarak tanımlamıştır. Kamu yararı kavramının anayasal yargıda ve akademik ortamda kamu menfaati olarak kullanılması yaygındır. "Kamu yararı kavramı, devlet organlarının takdir yetkisini de beraberinde getiren bir unsurdur. Kural olarak, Avrupa Mahkemesinin kararlarından izlediği genel şema uyarınca, kamu yararının Sözleşme ile bağdaşır biçimde uygulanıp uygulanmadığının, ilk önce somut olayda kamu yararının mevcut olup olmadığı saptanmalı, daha sonra da genel yarar ile birey yararı arasındaki adil dengenin sağlanıp sağlanmadığı incelenmelidir. Kamu yararının objektif bir tanımı bulunmamakta, anılan kavram "zamana ve yere göre farklılık" göstermektedir.

Kamu yararı, kamu hizmeti ile somutlaşabilen bir kavramdır. Kamu hizmeti; "*Devlet veya diğer amme hükmi şahısları (kamu tüzel kişileri) tarafından veya bunların nezaret ve murakıbalar, kontrolleri altında umumi ve kolektif ihtiyaçları karşılamak ve tatmin etmek, amme menfaatini sağlamak için icra edilen ve umuma arz edilmiş bulunan devamlı ve muntazam faaliyetler*" olarak tanımlamıştır. Kamu yararı birey ve topluluk menfaatleri yarışmasında tercih edilen üst yarardır. Esasen, kamu yararının topluluk, toplum ve devlet lehine bireysel veya topluluk yararından vazgeçme, topluluk, toplum ve devlet yararlarının yarışması durumunda da büyük olan menfaati koruma amaçlı olarak mahkeme kararlarında yargısal tercihte bulunma durumudur.

Anayasal Düzenlemede Kamu Yararı

Kamu yararı, temel hak ve özgürlüklerin sınırlanmasında bir sınırlama nedeni olarak; öncelikle mülkiyet hakkının sınırlanmasında karşımıza çıkmaktadır. Kamu yararı mülkiyet hakkının sınırlanmasında temel sınırlama nedenini oluşturmaktadır. Mülkiyet hakkına ilişkin olarak Anayasada yer alan düzenlemelere bakıldığında, kamu yararı nedeniyle kamulaştırma ve devletleştirme yollarıyla malikin mülkiyet hakkının konusu olan mal ile ilişkisinin tamamen kesilmesi mümkün olmakta ve bunun yanında Anayasanın 35 inci maddesinde mülkiyet hakkının kullanılmasına da bir sınırlama getirilerek mülkiyet hakkının toplum yararına aykırı bir şekilde kullanılamayacağının hükme bağlandığı görülmektedir.

Dar anlamda kamu yararı "kamu kuruluşlarının elinde bulunan yetkilerin ve kaynakların halkın iyiliği için kullanılmasını belirleyen tüzel koşul; iyelik hakkının sınırının belirtilmesinde kullanılan ve bu hakkın özüne dokunulmamasını güvenceye bağlayan yasal ölçü" olarak tanımlanır. Geniş anlamda kamu yararı ise "kamusal işlem ve eylemlerin yönelmeleri gereken amacı belirleyen siyasal ve düşünsel değerlerin tümü" nü ifade eder. Buradan hareketle ilk tanım teknik bir terimi anlatırken ikincisinin siyasal ve ideolojik bir içerik taşıdığını görülmektedir.

T.C. Anayasası'nda kamu yararı kavramı, Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler Bölümü altında yer almaktadır. Anayasa'nın 43. Maddesinden 48. Maddesine kadar olan bölümünde, kıyılardan yararlanma, toprak mülkiyeti, tarım, hayvancılık ve bu üretim dallarında çalışanların korunması, kamulaştırma, devletleştirme ve çalışma ve sözleşme hürriyetine ilişkin maddelerinde, ülkemizde kamu yararının sağlanmasına ilişkin esaslar düzenlenerek hükme bağlanmıştır.

Türk Medeni Kanunu'nda kamu yararı; Kanun'un 731.maddesinde "*Taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları, tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olur. Bu kısıtlamaların ortadan kaldırılması veya değiştirilmesi, buna ilişkin sözleşmenin resmi şekilde düzenlenmesine ve tapu kütüğüne şerh verilmesine bağlıdır. Kamu yararı için konulan kısıtlamalar kaldırılamaz ve değiştirilemez*" hükmü yer almaktadır.

Kamu Hakkı Kısıtlamaları başlığı altındaki 754. Madde ise, "*Taşınmaz mülkiyeti hakkının kamu yararı için kısıtlanması, özellikle yapı, yangın, doğal afetler ve sağlıkla ilgili kolluk hizmetlerine; orman ve yollara, deniz ve göl kıyılarındaki ana ve tali yollara sınır işaretleri ve nirengi noktaları konulmasına; toprağın iyileştirilmesine veya bölünmesine, tarım topraklarının veya yapıya özgü arsaların birleştirilmesine; eski eserler, doğal güzellikler, manzaralar, seyirlik noktaları ve ender doğa anıtları ile içmeler, ılıcalar, maden ve kaynak sularının korunmasına ilişkin mülkiyet kısıtlamaları, özel kanun hükümlerine tâbidir"* hükmünü içermektedir.

Mülkiyet ve İrtifak Hakkı başlığı altındaki 756. Maddede, "*Kaynaklar, arazinin bütünleyici parçası olup, bunların mülkiyeti ancak kaynadıkları arazinin mülkiyeti*

ile birlikte kazanılabilir. Başkasının arazisinde bulunan kaynaklar üzerindeki hak, bir irtifak hakkı olarak tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Yeraltı suları, kamu yararına ait sulardandır. Arza malik olmak, onun altındaki yeraltı sularına da malik olmak sonucunu doğurmaz. Arazi maliklerinin yeraltı sularından yararlanma biçimi ve ölçüsüne ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır" denilmektedir.

Görüldüğü üzere, Anayasa'nın ve Medeni Kanun'un ilgili maddeleri, İmar Mevzuatının, toplumsal yaşamın, kültür ve tabiat varlıklarının, ormanların, bütün olarak çevrenin ve yerleşim alanlarının korunmasına ve de afetlerden korunmaya ilişkin maddelerine kaynak teşkil etmektedir. Bu maddelerin dikkatli okunmasından çıkan sonucun, kamu yararının kişilerin taşınır ve taşınmaz her türlü özel mülkleri üzerindeki yetkilerinin, toplum ve çevre yararını gözeterek kısıtlanması olduğu ifade edilebilir. Yasaların, toplumun genel refahını koruma, kişilerin birbirleriyle ve de çevreleriyle olan ilişkilerini en üst seviyeye taşıma amacının kaynaklarından bir tanesinin kamu yararı ilkesi ve bu ilkeye bağlı olarak taşınmazlar üzerinde mülkiyet haklarının sınırlandırılması olduğunu söylemek mümkün olacaktır.

Kamu yararı, temelde kişiye ilişkin değil, kişilerin bir arada yaşayarak oluşturdukları toplumun varlığını sürdürmesine ilişkin bir çıkardır. Toplumun düzeninin temelini oluşturan kişilerin çıkarlarının doğrudan ve dolaylı olarak korunması kamu düzenini oluşturur. Kamu yararının genel toplumsal çıkarları ihtiva etmesi kişilerin haklarının ve mülkiyetleri üzerindeki yetkilerinin sınırlandırılmasını gerektirir. Demokratik siyasal süreçlerde kamu yararıyla kişilerin çıkarları arasında doğrusal bir ilişki kurulmaktadır. Çoğunluğun faydasının en üst düzeye çıkartılması, sosyal adaletin sağlanması ve sosyal adaletin sağlanması amacıyla, kişi çıkarlarının sınırlandırılması kamu yararının temel ilkesidir.

3.5 Mülkiyette "3S" Kuralı

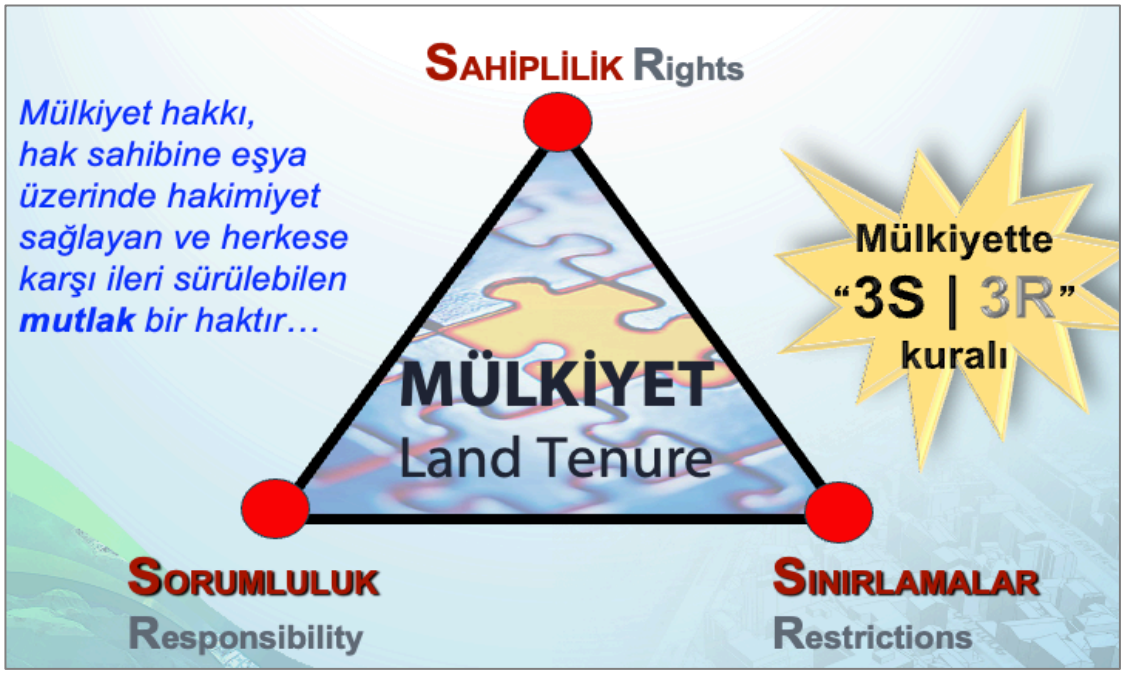
Mülkiyete dair yukarıda açıklanan hususların yanında özellikle araziye dair taşınmazlarda mülkiyet hakkı üç ana bileşenden oluşur. Bunlar; ***a) Sahiplilik (Rights), b) Sorumluluk (Responsibilities) ve c) Sınırlama (Restrictions)*** ilkeleri olarak ta ifade edilir. Bu temel ilkeler ancak ve ancak birlikte kullanılabildiğinde bir taşınmaz için mülkiyet hakkından (*land tenure*) söz edilebilir. Bu temel ilkelerin bir arada bulunması mülkiyette **"3S Kuralı"** olarak bilinir. Buna göre;

"Sahiplilik" ilkesi ile herkesin tek başına (bağımsız) veya birlikte (ortak) bir taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkına sahip olabileceği, mülkiyetindeki taşınmazı dilediği gibi tasarruf edip kullanabileceği vurgulanmaktadır. T.C. Anayasası'nın 35.maddesi doğrudan mülkiyet hakkının varlığına işaret eder. Taşınmaz sahipleri bu haklara sahipken, mülkiyetindeki taşınmazları başkalarıyla anlaşmalı olarak, hisseli bir şekilde paylaşabilir, miras bırakabilir, taşınmaz piyasasında her türlü arz ve talep usullerine göre ticari haklarını da kullanabilirler.

Bununla birlikte, taşınmaz sahipleri her ne kadar mülkiyet hakkına sahip olsalar da bu haklardan doğan bazı "**sorumluluklar"** da yerine getirilmek zorundadır. Örneğin taşınmazlar için en önemli sorumluluk ifadesi "emlak vergisi" veya taşınmazdan doğan diğer vergi ödevlerinin yerine getirilmesidir. İlave olarak, yasalarla ön görülen ve arazi kullanımlarından kaynaklanan sorumluluklar, imar planlarından kaynaklanan sorumluklar, sahip olunan taşınmazların amaçlarına uygun olarak kullanılması, komşu taşınmaz sahiplerinin ve toplumun genel yaşamsal haklarına saygı duyulması ve bu türden hakların zarara uğratılmaması gibi unsurlar mülkiyet hakkında "sorumluluk" ilkesinin kapsamında değerlendirilir.

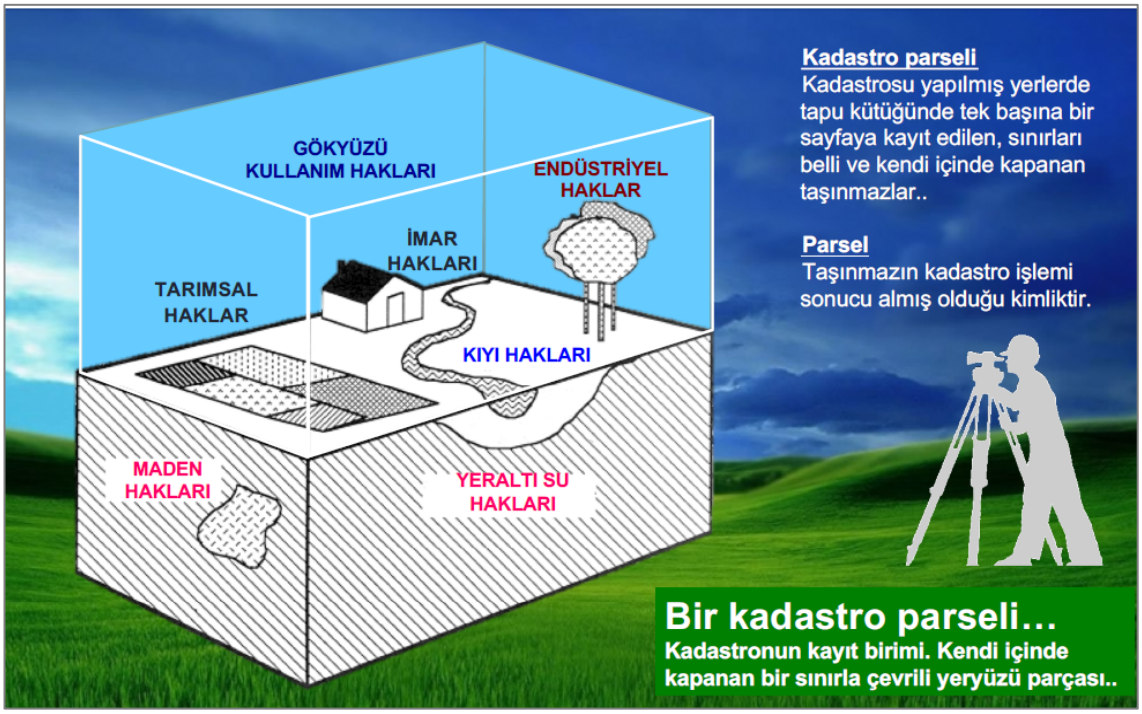
Mülkiyetin bir diğer temel ilkesi "**sınırlamalar**" olup, bilinmelidir ki mülkiyet hakkı sonsuz ve sınırsız değildir. Mülkiyet hakkının sınırlandırılması veya diğer bir ifade ile kısıtlanması da mümkündür. Bu kısıtlamalar, bazen doğrudan yasalar ile veya planlar aracılığıyla olabilir. Nitekim, Anayasa'nın 35.maddesi kamu yararı söz konusu olduğunda mülkiyet hakkının kısıtlanabileceğine işaret etmektedir. Özellikle taşınmazlar açısından, arazi üzerindeki haklar parsel sınırları ile belirlenirken, yer altı ve yer üstü hakları da daha çok imar planları ve yasalarla sınırlandırılabilir. Örneğin imar planı ile bir parsele izin verilen kat adedi sayısı o parsel için üst kullanım hakkını sınırlandırırken, yine izin verilen bodrum kat sayısı da zemin derinliğindeki sınırlamayı belirler. Bazen yasalarda bu hakları doğrudan sınırlar. Örneğin "maden kanunu", "imar kanunu", "kıyı kanunu", "orman kanunu", "mera kanunu", "kamulaştırma" vb kanunlar mülkiyet hakkına dair doğrudan sınırlama yapabilmektedir.

Mülkiyette 3S kuralı olarak bilinen hakların sağlanması, kullanımı ve bu haklardan doğan sonuçların yerine getirilmesi elbette ancak ve ancak yasalar ile sağlanabilir.

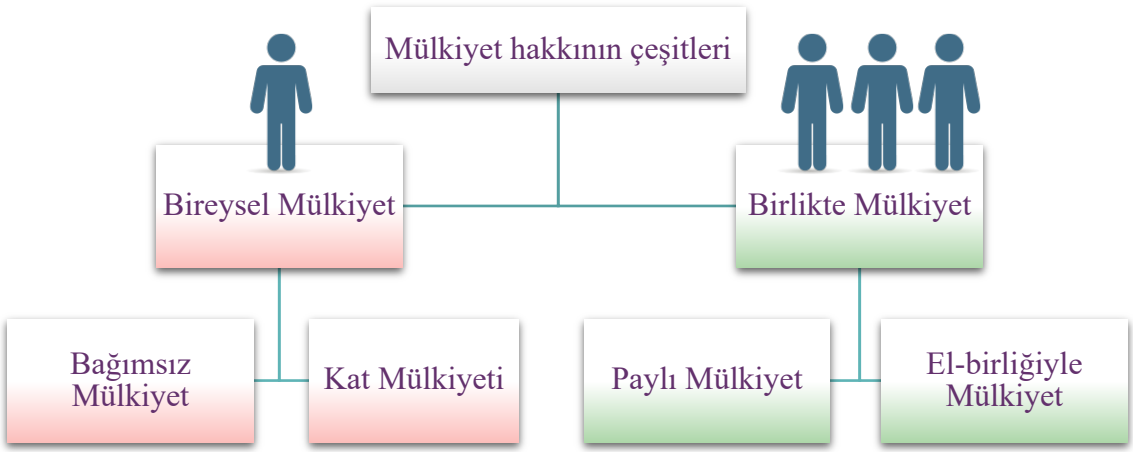


3.6 Mülkiyet Hakkının İçeriği

Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer (MK. 718). Mülkiyet hakkının içeriğini; bütünleyici parça (ör: bir evin çatısı, kapısı, bacası, merdiveni), doğal ürünler (ör: tarla üzerindeki ekinler) ve eklentiler (ör: otopark, sığınak) oluşturur.



3.7 Mülkiyet Hakkının Çeşitleri



Bir eşyanın mülkiyeti yalnızca bir kişiye ait olabileceği gibi, bu mülkiyet iki veya daha fazla kişi tarafından da paylaşabilir. Bu hakka sahip bir kişi için "*bireysel mülkiyet*", birden fazla kişi için "*birlikte mülkiyet*" hakkı söz konusudur. Buna göre mülkiyet hakkı iki şekilde olur.

3.7.1 Bireysel mülkiyet (Individual ownership)

Bir eşya üzerinde bir kişinin tek başına malik olduğu mülkiyet şekline "*bireysel (şahsi)*" mülkiyet denir. Kişi, o eşyadan tek başına dilediği gibi tasarrufta bulunabilir. Asıl olan mülkiyet şekli, bireysel mülkiyettir denilebilir.

Bireysel mülkiyet iki şekilde olur. Bunlar;

a) ***Bağımsız mülkiyet:*** *bir kişinin başkalarıyla birlikte olmadan, Medeni Kanun kapsamında, bir eşya üzerindeki bireysel sahipliliğidir.*

b) ***Kat mülkiyeti:*** *634 sayılı kat Mülkiyeti Kanununa göre, bir kişinin sahip olduğu özel bir mülkiyet biçimidir. Esasen bu mülkiyet biçiminde şahıs tam bağımsız olmayıp, arsa payı ile bir bütünün parçasıdır. Daha çok yapı türü taşınmazlarda söz konusudur. Örneğin bir arsa üzerindeki binanın bağımsız bölümleri için kat mülkiyeti geçerlidir.*

3.7.2 Birlikte mülkiyet (Common ownership)

Birlikte mülkiyet; iki veya daha fazla kişi bir mülkün sahipliğini paylaşabilir. Bunu yaptıklarında, her birinin ortak sahibi olduğu tüm mülkü birlikte kullanma ve yararlanma hakkı vardır. Esas olarak iki eşzamanlı mülkiyet biçimi vardır:

a) Paylı (Müşterek- Hisseli) mülkiyet (Shared ownership)
b) El birliği (İştirak halinde) ile mülkiyet (Joint ownership)

Paylı mülkiyet

Her ortak mülkün tamamını kullanmak için eşit bir hakka sahiptir. Ancak, mülkün farklı kısmi paylarına (fiziksel olarak bölünmemiş halde) sahip olabilirler. Örneğin;

Ulvi KORKMAZ	: Veli oğlu	3/20
Ali KORKMAZ	: Veli oğlu	3/20
Ayşe KIRMIZI	: Veli kızı	5/20
Ayla DOĞAN	: Murat kızı	6/20
Selim EMRE	: Hüseyin oğlu	3/20

Paylı mülkiyete sahip her bir kişi aynı zamanda "**hissedar**" olarak da bilinir. Paylı mülkiyet (müşterek, hisseli) sahibi, hisse payını yaşamı boyunca veya ölümünde vasiyetle devredebilir. Her hissedar malik kendi payını da ipotek edebilir.

Ayrıca, her müşterek malik, "taksim" adı verilen bir adli işlemle müşterek mülkiyetini tamamen sona erdirebilir. Bölünme davasında mahkeme, mülkü fiziki olarak müşterek malikler arasında payları oranında paylaştırmaya çalışacaktır. Bunun mümkün olmaması halinde mahkeme taşınmazın satılmasına karar verir ve satıştan elde edilen gelir müşterek sahipler arasında orantılı olarak paylaştırılır.

Hissedar, mülkün fiziki kullanımı için bir başkasına herhangi bir hak veremez. Örneğin bir kiracı bir arsa için geçit hakkı veremez.

Bir hissedar kendi payının bir kısmını veya tamamını üçüncü bir kişiye satmak isterse, aynı mülk üzerindeki diğer paydaşların bu payı tercihan öncelikle satın alma hakları vardır. Kanundan (MK. 732) doğan bu satın alma usulüne "***önalım***" ya da "***şufa***" hakkı denilmektedir. Şufa hakkında taşınmazın niteliğinin önemi yoktur. Söz konusu taşınmaz arsa, konut ya da başka bir türde olabilir. Önemli olan hisseli mülkiyetin söz konusu olmasıdır.

El birliği ile mülkiyet

Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca, mallara birlikte malik olanların mülkiyetine, el birliği mülkiyeti denir. Bu mülkiyet şeklinde, ortakların belirlenmiş payları yoktur. Her ortağın hakkı, ortaklığa giren malların tamamı üzerinde geçerlidir. Yani, her malikin hakkı malın tamamını kapsar. El birliğiyle mülkiyette "senin payın, benim payım" gibi hükümler geçersizidir. Dolayısıyla ortaklardan herhangi biri, malın tamamı veya kendi payı üzerinde tek başına tasarrufta bulunamaz (satış yapma, rehin etme, haciz gibi).

Ortakların hakları ve yükümlülükleri, sözleşme hükümleriyle belirlenir. Yönetim ve tasarruf işlemleri oybirliği ile kararı gerektirir. Sözleşmede aksi belirtilmedikçe paylaşma yapılamaz ve bir pay üzerinde tasarrufta bulunulamaz. Örneğin;

Pınar KORKUT	: Bedri kızı
Bilal KORKUT	: Bedri oğlu
Hülya ÇAKIR	: Hulusi kızı
Orhan KORKUT	: Hulusi oğlu
Rıza KORKUT	: Hulusi oğlu

El birliğiyle mülkiyet, miras yoluyla ya da sözleşmeden doğan mal ortaklığı şeklinde ortaya çıkar. Bu mülkiyet biçimi, söz konusu malın afet sonucu yok olması, mirasçıların anlaşarak satış yapmaları, kamulaştırma, sözleşmenin ortadan kalması ya da paylı mülkiyete geçiş yapılması halinde sona erer.

3.8 Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu

Medeni Kanun'a (Md. 704) göre taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:

(1) *Arazi,*
(2) *Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,*
(3) *Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.*

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

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.

(1) ***Arazi,***

Yatay ve düşey sınırları yeterli araçlarla belirlenmiş yeryüzü parçasıdır. Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki gökyüzü ve altındaki yer (arz) katmanlarını kapsar. Taşınmaz mülkiyetinin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere, bitkiler, yapılar ve kaynaklar da girer (MK. 718).

Madde 719- Taşınmazların sınırları, tapu planları ve yer (arz) üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir.

Tapu planları ile yer üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa, geçerli olan tapu planındaki sınırdır. Bu kural, yetkili makamlarca yer kayması (heyelan) bölgesi olarak belirlenmiş yörelerde uygulanmaz.

İki taşınmazı birbirinden ayırmaya yarayan duvar, parmaklık, çit gibi sınırlıklar, tersi kanıtlanmadıkça, iki komşunun ortak malı sayılır (MK. 721).

Arazinin tapu kütüğüne yazımı, özel yasa (Kadastro Kanunu ve Tapu Kanunu) düzenlemeleri çerçevesinde yapılır (MK. 998).

(2) ***Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,***

Toplumsal ve özellikle de ekonomik gereksinimlerin zorlanmasından ötürü hukuksal düzenlemeler ve tapu kütüğüne yazım yoluyla oluşturulan ve taşınmaz niteliğini Medeni Kanun'dan alan bu haklar, gerçekte kişi yararına "şahsi irtifak" haklarıdırlar. Hak sahibinin kişiliğinden ayrılabilirler, hukuksal işlemlerle başkalarına aktarılabilirler ve mirasçılara da geçerler. Taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeleri gerekmesine karşın, ayrılmaz parça (*mütemmim cüz*) ilkesinden bir ayrıklık olarak, ilişkin oldukları arazinin üstünde ya da altında, arazinin mülkiyetinden bağımsız biçimde hak sahibinin malı durumundadırlar. Bunlar, üst hakkı ve kaynak hakkıdır.

(3) ***Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler***

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, ana taşınmazın bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri, ayrı birer taşınmaz olarak, kat mülkiyeti kütüğünde ayrı sayfalara yazılır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 1. maddesine göre; bitirilmiş bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o taşınmazın sahibi ya da ortak sahiplerince, Kat Mülkiyeti Kanunu düzenlemesine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir. Yapılmakta ya da ileride yapılacak olan bir yapının, yukarıda belirtilen nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı bitirildikten sonra geçilecek kat mülkiyetinin tabanını oluşturmak üzere, arsa sahibi ya da arsanın ortak sahiplerince irtifak hakları kurulabilir.

3.9 Taşınmaz Mülkiyetinin Edinilmesi

Taşınmaz mülkiyetinin edinilmesi, tapu siciline yapılacak tescil ile olur.

Bunula beraber; miras, mahkeme kararı, zorla yerine getirme (cebri icra), işgal, kamulaştırma ve kanunda öngörülen diğer hallerde, bir taşınmazın mülkiyetini edinen kimse, mülkiyeti tescilden önce kazanmış olur. Ancak bu şekilde edinmede, malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi için, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.

Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş olmalarına bağlıdır (MK. 706). Ölüme bağlı tasarruflar ve mal rejimi sözleşmeleri, kendine özgü şekillere tabidir. Taşınmaz mülkiyetinin edinilmesi, genel olarak üç şekilde olabilir. Bunlar

a) devren, *b) aslen* *c) diğer edinme* şekilleridir.

3.9.1 Taşınmaz mülkiyetinin devren edinme şekilleri

Taşınmaz mülkiyetinin devren edinme şekilleri, sözleşmelere dayanır. Bu edinme şekli, önceki malikten, mülkiyet hakkının devir alınması olarak tanımlanabilir. Devren edinme şekilleri; *satış (temlik), değiştirme (trampa), bağış (hibe), miras payının satışı (temliki) ve ölünceye kadar bakma vaadi ile bağıştır.*

a) Satış (Temlik): Malikin kendi iradesiyle, belli bir bedel karşılığında, mülkiyetini başkasına devrettiren hukuku bir eylemdir. Borçlar Kanunu'na göre düzenlenir. Özellikle mülkiyeti nakledici sözleşmeler, resmi şekilde yapılmadıkça geçerlilik kazanamaz. Alıcı ve satıcının medeni hakları kullanma ehliyetine sahip olmaları şarttır. Taşınmaz satışıyla ilgili resmi senet tapu müdürü tarafından düzenlenir. Satış sözleşmesi ile satıcı mülkiyetini alıcıyla devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel üstlendiğinin sözleşmedir. Aksi belirtilmedikçe, satıcı ve alıcı borçlarını aynı anda yerine getirmekle yükümlüdür.

Şekil x. Taşınmaz mülkiyetinin edinim şekilleri

b) Değiştirme (Trampa): Bir mülkiyetin, başkasına ait bir mülkiyet ile değiştirilmesidir. Değiştirmede, mülkiyetin karşılığı para değil, başka bir mülkiyettir. Değiştirme işleminde taraflarda medeni hakları kullanma ehliyeti aranır.

c) Bağış (Hibe): Bir kimsenin mülkiyetini herhangi bir karşılık beklemeden başka bir kimseye vermesidir. Henüz edinilmemiş bir haktan vazgeçmek veya bir mirası reddetmek bağış değildir. Bağış işleminde de her sözleşmede olduğu gibi taraflarda medeni hakları kullanma ehliyeti aranır.

d) Miras payının satışı: Miras, miras bırakanın ölümü sonucu, bütün hak ve borçlarının yasal olarak veya ölüme bağlı bir tasarrufla (vasiyetle, miras sözleşmesi), gösterdiği kişilere geçmesidir. Ölen kişi, birden fazla mirasçı bırakmışsa, geride kalan hak ve borçlar, taksim yapılıncaya kadar el birliği mülkiyet hükümlerine tabi olur. Bu durum, mirasçıların ortak mallar üzerinde, tek başlarına tasarrufları engeller. Mirasçılar olası ekonomik sorunlar söz konusu olduğunda kendisine ait miras payını satışa çıkarma hakkına sahiptir.

e) Ölünceye kadar bakma vaadiyle bağış: Bir kimsenin ölünceye kadar kendisine baktırma koşuluyla, malının bir kısmını veya tamamını, kendisine bakacak kişiye bağışlaması işlemidir. Bu tür bir işlemlerde, iki taraf yani hem bakacak hem de bakılacak kişi bir borç yüküne girmiş olur. Bakma vadi konusu taşınmazın tapuya tescili ile, taşınmazın mülkiyeti bakım borçlusuna geçer ve mülkiyet hakkını dilediği gibi kullanır. Bakılan kişinin iznine gerek kalmaz. Taraflar bir karşılık beklediğinden, bu tür uygulamalar hiçbir zaman bir bağış gibi algılanmaz. Bakımdan sorumlu kişi bakılacak şahsın yaşamı boyunca tüm ihtiyaçlarını karşılama zorunluluğu vardır.

Taşınmaz mülkiyetinin devrini kısıtlayan haklar

a) Ön alım (Şufa) hakkı

Önalım hakkı, paylı mülkiyet hükümlerine tabi bir taşınmazdaki herhangi bir paydaşın, payını kısmen veya tamamını üçüncü bir kişiye satması halinde diğer paydaşlara satılan payı öncelikle satın alma yetkisi verir. Bu hak, paylı mülkiyetin kurulmasıyla doğar ve pay satışı yapılması halinde kullanılabilir hale gelmektedir.

Önalım hakkı "yasal önalım hakkı, sözleşmeden doğan önalım hakkı ve sınırdaş tarımsal arazi malikinin önalım hakkı" olmak üzere üçe ayrılmaktadır. Yasal önalım hakkı Türk Medeni Kanunu 732. maddesinde; sözleşmeden doğan önalım hakkı Türk Medeni Kanunu 735. maddesinde ve Türk Borçlar Kanunu'nun 240. maddesi ve devamında; sınırdaş tarımsal arazi malikinin önalım hakkı ise 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nda düzenlenmiştir.

5403 sayılı Kanun uyarınca, aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı kurulduğu takdirde, ortaklardan birinin payını üçüncü bir kişiye satması halinde, diğer ortaklar önalım hakkına sahiptir. Bu düzenleme ile, komşu tarımsal araziler birleştirilerek tarımsal alanların bölünmesinin önüne geçilmesi için tarımsal arazi vasfında bir taşınmazın üçüncü kişilere satışı halinde, taşınmaza komşu olan malikin yasal önalım hakkını kullanılması imkânı sağlanmıştır.

b) Alım (İştira) hakkı

Hak sahibinin istemesi halinde, bir taşınmazı belli bir bedelle, malikinden satın alabilmeyi sağlayan bir haktır. Alım hakkının kurulabilmesi için bir sözleşmenin

yapılmış olması ve bu sözleşmede alım hakkının, süre, bedel ve diğer koşullarının belirlenmesi gerekir. Alım hakkı, tapu kütüğüne şerh verilmedikçe, sadece sözleşmeyi yapanları bağlar, üçüncü kişilere karşı etkili olmayan bir hak niteliğindedir.

İştira hakkı kişisel bir haktır. Yapılan iştira sözleşmesi, mal sahibi ve hak sahibi ile söz konusu malı ve satış bedelini kapsar. İştira sözleşmesi ile taraflar satış süresini kendilerince belirleyebilir. Fakat kanuna göre iştira süresi en fazla 10 yıl olabilir. Aksine bir anlaşma olmadıkça sözleşmeden doğan alım hakkı devredilemez, ancak miras yoluyla geçer.

c) Geri alım (Vefa) hakkı

Bir taşınmazı satan kişinin, sattığı koşullar ile taşınmazını tekrar satın alma hakkını saklı tutmasıdır. Bir diğer ifadeyle, taşınmazın satın alma hakkının öncelikli olarak eski sahibine verilmesidir. Geri alım hakkının kurulması için bir sözleşmenin yapılmış olması ve bu sözleşmede geri alım hakkının süre, bedel ve diğer koşullarının belirlenmesi gerekir. Geri alım hakkı tapu kütüğüne şerh verilmedikçe sadece sözleşme yapanları bağlar ve üçüncü kişilere karşı etkili olmayan bir haktır.

Geri alım hakkının kurulması, taşınmazın yeni sahibinin herhangi bir kullanım hakkını kısıtlamaz. Taşınmazı kullanabilir ya da kiralama gibi gelirlerden faydalanabilir. Geri alım hakkının geçerlilik süresi ise en fazla 10 yıldır. Bir satışın üzerinden 10 yıl geçmişse vefa hakkı geçerliliğini yitirmiş olur. Ayrıca bir sözleşme ile aksi belirtilmediği müddetçe geri alım hakkı başkasına devredilemez. Ancak miras yolu ile devredilebilir.

3.9.2 Taşınmaz mülkiyetinin aslen edinme şekilleri

Taşınmaz mülkiyeti, mülkiyet hakkının daha önceden başkasına ait olup olmamasına bakılmaksızın, doğrudan doğruya kazanılmışsa “aslen kazanma” söz konusudur. Kamulaştırma, cebri icra, kazandırıcı zamanaşımı taşınmaz mülkiyetinin aslen kazanılması halleridir.

a) Kamulaştırma: Kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların, tek taraflı bir tasarrufla, yani maliklerin izinlerine bakılmaksızın ve gerçek değerlerini ödemek suretiyle, kamu malları arasına devredilmesi işlemidir. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler, Anayasanın 46.maddesi ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile düzenlenmiştir.

b) İşgal: Bir kimsenin maliki bulunmayan bir taşınmazda malik olmak arzusu ile zilyetliğini kurmasıdır. Yani taşınmazı eski malikinden, hukuki bir işlemle devir almayı gerektirmeyen, tek taraflı bir iradeye dayanan bir harekettir. İşgal ile taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanılması bir aslen kazanma türüdür ve mülkiyetin aslen kazanılması, taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak sahipleri varsa, onların haklarını etkilemez.

Tapu kütüğüne kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetinin işgal yoluyla kazanılması, ancak kaydın malikin istemiyle *terkin* edilmiş olmasına bağlıdır. Tapuya kayıtlı olmayan ve tapulamaya tabi olmayan kamu malı niteliğindeki taşınmazlar üzerinde işgal yoluyla mülkiyet kazanılamaz. İşgal eden kimse, bu fiili ile, taşınmazın mülkiyetini tescilden önce kazanmaktadır. Ancak bu kazanmanın tapuya tescili işgal edenin yazılı talebi üzerine yapılmaktadır. İşgal, tek taraflı iradeyle ileri sürülen bir fiil olduğundan, edinme sebebine dayanan tescil isteminin asliye hukuk mahkemesine yapılması ve bu mahkeme kararından sonra tapu müdürlüğünce tescil edilmesi gerekir.

c) Zorla yerine getirme (cebri icra): Borçlunun kendi isteği ve iradesiyle ödemediği borcunun, devlet organları tarafından ödettirilmesi amacıyla başvurulan hukuki bir yoldur. Zorla yerine getirmede, borçlunun arzu ve iradesi söz konusu değildir. Bir diğer ifade ile, borçlu olan kişilerin borcunu ödemediği durumlarda duruma devletin el koyması halidir.

d) Mahkeme kararları: Mahkeme kararları tescilden önce taşınmaz mülkiyetinin edinilmesini sağlar. Kesinleşmiş bir mahkeme kararıyla bir mülkiyet hakkı kazanılmış ise bu kararla tapu müdürlüğüne başvurduğunda tescil işlemi yapılır. Anayasanın 138. maddesi gereği mahkeme kararlarını idareler irdelemeden aynen uygulamak zorundadır. İdareler mahkeme kararlarını değiştiremezler. Tapu dairesinin mahkeme kararını uygulayabilmesi için kararın hüküm kısmında mutlaka "tescil" hükmü bulunmalıdır.

e) Miras: Terekede yer alan taşınmazların mülkiyeti, ölüm olayı ile herhangi bir işleme gerek kalmaksızın mirasçılara geçer. Mirasçılar terekedeki taşınmazlara elbirliği ile malik olurlar ve mirasçılık sıfatlarını, başkaca mirasçı bulunmadığını mirasçı belgesi ile ispat etmelidirler.

3.9.3 Taşınmaz mülkiyetinin diğer edinme şekilleri

a) Kazandırıcı zaman aşımı: Genel olarak bir hakkın kazanılması veya kaybedilmesine ilişkin olarak, kanunlarda belirlenmiş olan sürelerin geçmiş olmasına, zaman aşımı denir. Medeni Kanun'a göre kazandırıcı zaman aşımı iki şekilde olabilir.

i) Olağan zaman aşımı: Geçerli bir hukuki neden olmaksızın, tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak, on yıl süreyle ve iyi niyetle sürdürürse, kişinin bu şekilde kazandığı mülkiyet hakkına itiraz edilemez. Olağan zaman aşımının oluşması için taşınmazın maliki adına tapu kütüğüne kayıtlı bulunması ve on yıl süre ile bu taşınmazı elinde bulunduruyor olması gerekir. Süre başlangıcı malik adının tapuya tescil edildiği tarihtir.

ii) Olağanüstü zaman aşımı: 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 hakkını, tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini mahkemeden isteyebilir.

b) Yeni arazi oluşması: Medeni Kanun'a (Md. 708) göre birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle sahipsiz yerlerde yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazi *Devlete* ait olur. Devlet, bu araziyi kamusal bir sakınca bulunmadığı takdirde öncelikle arazisi kayba uğrayana veya bitişik arazi malikine devredebilir. Toprak parçalarının kendi arazisinden koptuğunu ispat eden malik, bunları, durumu öğrendiği tarihten başlayarak bir ve herhâlde oluşumun gerçekleştiği tarihten başlayarak on yıl içinde geri alabilir.

c) Deniz, göl ve nehirlerden doldurulan yerler: 3621 sayılı Kıyı Kanunun 7.maddesi ve Kıyı Kanunun uygulanmasına dair yönetmeliğin 14.maddesi uyarınca; kamu yararının gerektirdiği hallerde, uygulama imar planı kararı ile deniz, göl ve akarsularda çevreyle ilgili özellikler dikkate alınarak, doldurma ve kurutma suretiyle, arazi elde edilebileceği hükme bağlanmıştır. Bu işlemlerin yapılabilmesi için ilgili idarenin talebini il valiliğine iletmesi gerekir. Valilik talebi Çevre ve Şehircilik Bakanlığının onayına sunar. Kıyı Kanunu; deniz, göl ve nehirlerde doldurma ve kurutma ile kazanılan arazilerin, özel mülkiyete konu olamayacağını, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunacağını belirtmektedir.

d) Bataklıkların kurutulması ile edilen araziler: Umumun sağlığı nedeniyle, sahipli arazilerdeki bataklıkların kurutulması gerekirse, Devlet veya valilik tarafından verilecek uygun bir süre içerisinde, sahiplerinin bu arazileri kurutması istenir. Aksi halde, o bataklık Devlet veya valilik tarafından kurutulur. Sonradan kurutma masraflarına katılanların arazisi kendilerine verilir. Masrafa katılmayanların arazisi kurutanın mülki olur. Tescil işlemi için mahkeme kararına gerek yoktur. Valiliğin bu konudaki yazısına, teknik özellikli haritası da eklenerek, belgeler tapu müdürlüğüne gönderilerek tescil işlemi yapılır.

e) Zilyetlik: Bir şey üzerinde fiili egemenliği bulunan kimse, o şeyin zilyedidir (MK. 973). * *Zilyetlik konusu aşağıdaki bölümlerde daha geniş kapsamlı olarak ele alınmıştır.*

3.9.4 Zilyetlik

Eşya üzerindeki fiili hâkimiyetin iradeyle ele geçirilmesiyle başlayan ve söz konusu fiili hâkimiyetin kasten ya da kasten olmayan yolla kaybedilmesine kadar süren hukuki duruma ***zilyetlik*** denir. Zilyetliğe sahip olan kişiye de ***zilyet*** denir.

Mülkiyet bir kimsenin eşya üzerindeki hakkını ifade eder. Hâlbuki zilyetlik, bu haktan bağımsız olarak sadece eşya üzerinde var olan bir hakimiyet durumunu gösterir. Bu sebeple zilyetlik mülkiyet hakkına bağlı değildir. Zilyet olan kimsenin malik olması şart değildir. Örneğin, bir arabanın sahibi olan kişi o arabanın hem

maliki hem zilyedidir. Ama bu arabayı kullanan şoför, arabanın bir tamirhaneye bırakılmış olması halinde tamirci, hatta sadece park etmek üzere arabanın teslim edildiği park çalışanı gibi başka kişiler de araba kendi hakimiyetleri altında iken, zilyet sayılırlar. Bir diğer örnek: hırsızlık olayında, hırsız çaldığı eşyalar üzerinde fiili egemen olduğu için zilyet sayılır. Ancak çaldığı eşyalar üzerinde hak sahibi değildir. Aksi kanıtlanıncaya kadar bir eşyayı elinde bulunduran kimse, o eşyanın zilyedidir. Kanıtlama yükümlülüğü zilyede ait değildir.

Taşınmazlar üzerindeki irtifak haklarında ve taşınmaz yükünde, hakkın, hak sahibi tarafından fiilen kullanılması zilyetlik sayılır. Zilyetlik sadece maddi varlıklar üzerinde kurulabilir. Bu bağlamda, ***zilyetlik "taşınır veya taşınmaz eşyalar üzerinde herhangi bir çıkar sağlamak, yararlanmak ve kullanmak için fiili egemenlik ve tasarruf yürütmek"*** olarak tanımlanabilir. Zilyetlik için iki temel unsur vardır;

- ***Fiili egemenlik:*** Bir şeyde fiili hakimiyeti ele geçirmiş olmak. Bir varlıktan ekonomik yarar sağlamak ve kullanabilmek için o varlığın fiilen ya da hukuken yabancı etkilerden uzak tutulabilme yetkisidir. Örneğin; para, giysi, takı gibi eşyaların kişiden uzakta bulunması halinde, bu zilyetliğin terk edildiği anlamı taşır.

- ***Zilyet olma iradesi:*** Eline geçirdiği malda zilyetlik iradesine sahip olmak. Yani fiili egemenliğin bilinerek, istenerek kurulmasıdır. Örneğin; bir kimse haberi olmadan bahçesine atılan futbol topunun, cebine konulan kalemin zilyedi sayılamaz.

Zilyetliğin çeşitleri

a) Asli Zilyetlik- Fer'i Zilyetlik: "Zilyet, bir sınırlı aynî hak veya bir kişisel hakkın kurulmasını ya da kullanılmasını sağlamak için şeyi başkasına teslim ederse, bunların ikisi de zilyet olur. Bir şeyde malik sıfatıyla zilyet olan Aslî zilyet, diğeri Fer'i zilyettir (MK. 974)." Örneğin; intifa hakkı sahibi asli zilyet iken, kiracı Fer'i zilyet sahibidir.

b) Dolaysız Zilyetlik- Dolaylı Zilyetlik: "Bir şeyde fiilî hâkimiyetini doğrudan doğruya sürdüren kimse dolaysız zilyet, başka bir kişi aracılığı ile sürdüren kimse dolaylı zilyettir." Örneğin; A şahsi mülkiyet sahibi olduğu taşınmazını B şahsına kiraya verince, dolaylı zilyet olur. Çünkü A zilyetliğini artık B aracılığıyla devam ettirmektedir.

c) Tek başına Zilyetlik- Birlikte Zilyetlik: "Bir şeyde fiilî hâkimiyetini tek başına kullanan kişinin zilyetliğine, tek başına zilyetlik, varlık üzerinde birden fazla kişinin zilyetliğine birlikte zilyetlik denir. Birlikte zilyetler mal üzerindeki hakimiyeti bağımsız olarak kullanabiliyorlarsa ortak zilyetlik, ancak beraberce kulla-

nabiliyorlarsa elbirliği ile zilyetlik söz konusudur. Örneğin; banka kasasını açabilen anahtar iki kişide de varsa ortak zilyetlik, her ikisi de anahtarı birlikte kullanarak açabiliyorsa elbirliği ile zilyetlik vardır.

Zilyetliğin kazanılması

a) Aslen kazanma: Bir şey üzerindeki zilyetlik, önceki zilyetliğe dayanmaksızın, ondan bağımsız olarak edinilmişse aslen kazanma söz konusudur. Aslen kazanmada iradenin rolü önemlidir. Balıkları avlayanın o şey üzerindeki fiili hakimiyetinin içinde, zilyet olma iradesi esasen vardır.

b) Devren kazanma: Bir şey üzerindeki zilyetliğin önceki zilyedin rızasına dayanması halinde, zilyetliğin devren iktisabı söz konusudur. Zilyetliğin geçmesi için, ona esas teşkil eden hakkın da mutlaka birlikte geçmesi gerekmez.

c) Miras yoluyla kazanma: "Kanunda öngörülen ayrık durumlar saklı kalmak üzere mirasçılar, miras bırakanın aynî haklarını, alacaklarını, diğer malvarlığı haklarını, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetliklerini doğrudan doğruya kazanırlar ve miras bırakanın borçlarından kişisel olarak sorumlu olurlar (MK. 599/2)."

Kanun hükmü gereğince, mirasçılar mirasın açılmasıyla miras bırakanın zilyetliğindeki eşyanın zilyetliğini kanunda ötürü kazanırlar. Bu durumda mirasçıların ne fiili hakimiyeti ne de zilyetlik iradesi aranmaz.

Zilyetliğin korunması

a) Zilyetliğin Kuvvet Kullanarak Korunması: Zilyet her türlü gasp veya saldırıyı kuvvet kullanarak defedebilir. Buna göre zilyet sadece insan eylemine karşı korunur, hayvanlardan ve doğadan kaynaklanan durumlarda kuvvet kullanma imkânı yoktur. Gasp, mevcut zilyedin rızası bulunmaksızın zilyetliğinin ele geçirilmesini, saldırı ise, zilyedin fiili hakimiyetinin icrasına engel olunmasını ifade eder. Örneğin, bir malın çalınması gasp, tahrip edilmesi saldırıdır. Kuvvet kullanılması için kusur ve zarar şartı aranmaz. Bunlar olmasa da mevcut düzen korunmak istendiği için yine de kuvvet kullanılabilir. Kuvvet kullanarak savunma ancak derhal olmak koşuluyla mümkündür. Gasp eden kimse malı ele geçirmişse veya saldırı sona ermişse artık kuvvet kullanma imkânı yoktur. Kuvvet kullanma sadece gasp ve saldırı anında yapılabileceği için, bu imkândan esas itibariyle dolaysız zilyetler yararlanabilirler.

b) Dava Yoluyla Koruma (Zilyetlik Davaları): Zilyetliği gasp edilmiş veya saldırıya uğramış zilyede dava yoluyla zilyetliğini koruma imkânı tanınmıştır. Bu koruma gasp halinde zilyetliğin geri verilmesi ve tazminat davaları, saldırı halinde de saldırının durdurulması, önlenmesi ve tazminat davaları ile olur. Zilyetliği gasp

edilen kimse malın geri verilmesini dava yoluyla talep edebilir. Geri verme davasını dolaysız zilyet açabileceği gibi, dolaylı zilyet olup da zilyetliği aracı kişiden gasp edilen kimse de açabilir. Ancak dolaylı zilyet bu davada malın dolaysız zilyede iade edilmesini talep edecektir. Geri verme davası zilyetliği gasp edene ve onun külli haleflerine karşı açılabilir.

c) Zilyetliğin İdari Yoldan Korunması: Sadece taşınmazlara yönelik tecavüzlerde zilyetliği korumaya yöneliktir. Taşınmazlara tecavüz edilmesi halinde mahallin mülki idare amirliğine başvuruda bulunulur. Bu başvuruyu malın zilyedi saldırıyı öğrendiği tarihten itibaren 60 gün içinde yapmalıdır, fakat her halde saldırının yapıldığı tarihten itibaren 1 yıl geçtikten sonra başvuruda bulunamaz. Kamu hukukuna tabi taşınmazlarda süre söz konusu değildir. Verilen kararlar idari yargı yolu açık olmak üzere kesindir. Taşınmaz mal üzerinde üstün sayılabilecek bir hakkı bulunduğunu iddia edenlerin adli yargı yoluna başvurma hakları saklıdır.

Zilyetliğin kaybı ve sona ermesi

Zilyetliğin kaybına ilişkin olan Medeni Kanun'da herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. İşin niteliği dikkate alındığında, zilyetlik, zilyedin arzusuyla veya zilyedin arzusu dışında sona erebilir.

Zilyedin arzusuyla sona erme, zilyetliği devirde ya da zilyetliğin terkinde oluşur. Bu durumu, zilyetlik iradesinin sona ermesi olarak tanımlamak mümkündür.

Zilyedin arzusu dışında sona erme ise, mal üzerindeki fiili hâkimiyetin kaybı ile gerçekleşir. Başka bir kişi mal üzerinde fiili hâkimiyeti kurar ve önceki zilyedin zilyetliğini tanımazsa, önceki zilyedin zilyetliği sona erer. Ancak MK.976'ya göre, fiili hâkimiyetin geçici nitelikteki sebeplerle kullanılamaması veya kullanma olanağının ortadan kalkması zilyetliği sona erdirmez. Örnek olarak, sokakta bırakılan otomobil, dolapta unutulan yüzük hallerinde durum böyledir.

3.9.5 Taşınmaz mülkiyetinde özel durumlar

Arazi kayması ve heyelan: Medeni Kanun'un 709. maddesi genel olarak arazi kaymasını düzenlemektedir. Bu madde "*Arazi kayması sınır değişikliğini gerektirmez. Arazi kayması sebebiyle bir taşınmazdan diğerine geçmiş olan arazi parçaları ve diğer cisimler hakkında sürüklenen şeylere ve karışmaya ilişkin hükümler uygulanır*" şeklindedir.

Kanun hükmü ile, arazi kaymasının sınır değişikliğine yol açmayacağı ilkesinin, yetkili makamlar tarafından heyelan bölgesi olduğu belirlenen yörelerde uygulanmayacağı kabul edilmiştir. Böylece heyelan bölgesi olarak belirlenen yerlerde arazi kayması sonucu sınır değişikliği gerçekleşebilecektir.

Bir alanın heyelan bölgesi olarak belirlenmesinde arazinin yapısının göz önünde tutulması zorunluluğu vardır. Eğer bir alanın heyelan bölgesi olduğu tespit edilmiş ise, o bölgedeki taşınmazların bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar kısmında gösterilmesi zorunluluğu getirilmiştir. Eğer, sınır arazi kayması sebebiyle gerçeği yansıtmıyorsa ilgili taşınmaz maliki, sınırın yeniden belirlenmesini isteyebilir. Fazlalık ve eksiklikler denkleştirilir.

Taşkın inşaat (Yapı): Genellikle arsası üzerinde inşaat yapan malikin, kendi sınırları içinde kalmayarak, komşu arsaya ya da kamu yoluna, binasını taşırması sonucu oluşan ***tecavüz*** biçimdir. Bina temeli, bahçe duvarları, teras, balkon ve saçaklar da taşkın inşaata neden olabilmektedir.

Taşkın inşaat dolayısıyla arsası tecavüze uğrayan bir kişinin, böyle bir tecavüze katlanma yükümlülüğü yoktur. Taşkın inşaatı yapan kimsenin de eğer koşullar uygunsa, tecavüz ettiği kısım üzerinde, uygun bir tazminat karşılığında, ayni hak verilmesini talep etme hakkı vardır. Bu durumda taşkın yapıyı iyi niyetle yapan kimse, uygun bir bedel karşılığında irtifak hakkı kurulmasını veya taşan kısmın mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyebilir.

3.10 Mülkiyete dair mevzuat altyapısı

Türkiye'de mülkiyet ediniminin temel yasal dayanağı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. Maddesi'nde yer alan "**Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir**" ibaresi olmuştur.

Modern Tapu Sicilinin temel yasal dayanağı ise 4 Ekim 1926 tarihli Medeni Kanun'dur. Medeni Kanun "**Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur**" (Md.705) şeklindeki ifadesiyle tapu kayıtlarını işaret etmekte, Md.997 ile de "**Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur**" ibaresiyle de bu işlemin temel amacını açıklamaktadır. Yine aynı yasanın 719.maddesi "**Taşınmazın sınırları, tapu plânları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir**" şeklindeki ifade ile sınırların belirlenmesine ilişkin olarak "**KADASTRO**" işaret edilmektedir.

Tapu kayıtlarının oluşturulması ve arazilerin sınırlarının tespit edilerek kayıt altına alınmasını amaçlayan kadastro işlemlerinin yürütülmesi 22.12.1934 tarih 2644 sayılı Tapu Kanunu ve 21.06.1987 tarih 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile güvence altına alınmıştır.

3402 sayılı Kadastro Kanunu'na göre kadastronun amacı, "**Türk Medeni Kanun'un hükümlerine uygun olarak taşınmaz malların mülkiyet haklarını tesis etmek ve kadastro haritalarını yapmaktır**". Bu çalışmalar sonucunda parsellerin arz üzerindeki geometrik konumları ve hukuksal durumları belirlenmekte ve devletin sorumluluğu altında modern tapu sicili oluşturulmaktadır.

Dolayısıyla öncelikle zeminde teknik nitelikli ölçü-haritalama işlemleri yani "**kadastro**" yapılır, ardından sınırları tespit edilen arazi parçası yani "**parsel**" üzerindeki diğer yasal haklar kayıt altına alınarak "**tapu**" ile mülkiyetin belgelendirme işlemleri tamamlanmış olur.

Tapu işlemleri yanında kadastro işlemlerini de birlikte yürütmek üzere 29.05.1936 gün 2997 sayılı kanunla "**Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)"** kurulmuştur. Son olarak 26.09.1984 gün ve 3045 sayılı "TKGM Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun" ile genel müdürlüğün kuruluş ve görevleri yeniden düzenlenmiştir.

TKGM, taşınmaz mallara ilişkin; "**Kimin ve Nasıl?**" soruları ile belirlenen hukuki ve benzeri durumlarını "**Tapu**", "**Nerede ve Ne Kadar?**" soruları ile belirlenen konumuna, teknik duruma ilişkin "**Kadastro**", faaliyetlerinin bir çatı altında birleştirilmiş bir bütün olarak, görevini sürdürmektedir.

Bununla birlikte, kadastroyu sadece zemin ölçüsü ve bir tapu belgesi üretmek şeklinde görmek büyük bir hata olur. Çünkü Tapu ve Kadastro faaliyetleri başta mülkiyetin teminatını sağlamakla birlikte, bir ülkenin kalkınması için ihtiyaç duyulan en önemli hukuki ve teknik arazi alt yapısıdır. Bu bakımdan kadastro faaliyetlerinin ekonomik, sosyal, hukuki, planlama, çevresel ve hatta kültürel ve sosyolojik boyutları da vardır. Bu nedenle kadastro sosyal nitelikli bir mühendislik uygulaması olarak da görülebilir. Sonuçta vatandaş için bir nevi kutsal bir anlam taşıyan mülkiyet olgusunun sınırlarını geometrik olarak tespit etmek ve bunların güvencesini tapu belgesi ile sağlamak elbette büyük bir hassasiyet ve sorumluluk gerektirmektedir. Bu nedenle harita ve kadastro sektörüne ağır sorumluluk ve görevler düşmektedir.

4 ARAZİ KAYIT SİSTEMLERİ

Arazi kaydı (Land registration), arazide yasal olarak tanınan hakların resmi kaydıdır. Taşınmaz işlemleri ve emlak vergilendirmesini desteklemenin yanı sıra, kayıt sistemleri genellikle taşınmaz işlem ücretlerinin ve vergilerinin toplanması yoluyla bir idari gelir kaynağıdır.

Çoğu yargı bölgesinde yasal belgelerin, mülkiyetin veya kullanım haklarının bir tür tescili vardır, ancak dünya çapında yeni bilgi, arazi işlemleri ve maliyet düşürme taleplerini karşılamak için arazi tescil sistemlerini iyileştirmeye yönelik büyük çabalar olmuştur. Bazı durumlarda, mevcut sistemlerin veya resmi olmayan düzenlemelerin yerine yeni bir tapu kaydı sistemi getirilebilir.

Yasal, organizasyonel, prosedüre ve bilgi yönetimi ayrımlarına dayanan birçok sistem türü vardır. Hukuki açıdan, başlıca türler, sicilde sunulan belgelerin tapu kanıtı olduğu ***senet kaydı*** (***deed registration)*** ve sicilin kendisinin birincil delil olarak hizmet ettiği ***tapu tescili*** (***title registration)*** olarak ikiye ayrılır. Senet kayıt sistemleri genellikle parsel sınırların arazide sınırlandırılma biçimleriyle, resmi evraklarda kaydedilmesi ve ayrıca diğer farklılıklar şekliyle daha fazla sınıflandırılır (örneğin, Avrupa, Torrens, İngilizce).

Örneğin kadastro haritaları, çoğu Avrupa sisteminin önemli bir temelidir. Bu ayrımlar yararlı olabilse de gerçekte yargı alanları kadar çok varyasyon vardır. Örneğin, günümüzde bazı tapu tescil sistemleri, kadastro haritalama, parsel bazında endeksler, yasa ve yönetmeliklere uygunluğu sağlamak için belge incelemesi gibi tapu tescilinin önemli unsurlarını içermektedir. Bilgisayarlaşma ve modern arazi bilgi sistemlerinin geliştirilmesiyle, belirli sistemler arasındaki ayrımlar daha da az önemli hale geldi.

Senet kayıt (Deed registration) sistemleri genellikle tapu senet kayıt sistemlerine göre daha hızlı ve daha az masrafla uygulanabilmektedir. Tapu kaydı, özel sektörün bir tapu kayıt sisteminde bulunan güvenliği sağladığı ABD'de olduğu gibi bir tapu sigortası sistemine de bağlanabilir, ancak böyle bir sistem genellikle daha geniş ekonomik, sosyal ve topluluk amaçları için araziyle ilgili nitelikli sınır koordinat ve diğer niteliksel bilgileri sağlamaz.

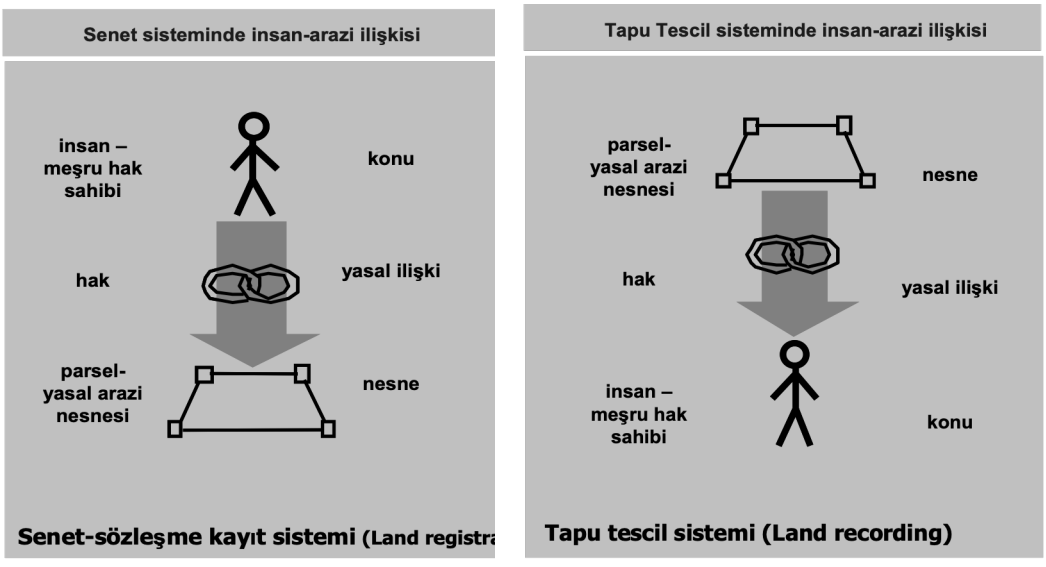
Tapu tescili (Title registration) sistemlerinin yasaları ve prosedürleri (belgelerin ve kadastro planlarının incelenmesi dahil) daha karmaşıktır, ancak prensipte tapu tescil sistemlerinin daha fazla kullanım süresi güvenliği ve daha güvenilir bilgi açısından faydaları vardır. Ayrıca, kullanıcıların mülkiyet hakkında bilgi bulmak için eski belgelerde arama yapmasına gerek yoktur; tapu sicilindeki bilgilere güvenebilirler.

4.1 Dünya'da Arazi Kayıt Sistemleri

İnsan ve arazi arasındaki mülkiyet ilişkisinin göstergesi olarak Dünya'da iki temel farklı yaklaşım söz konusudur. Esasen bu mülkiyet ilişkisi, ülkelerin geçmişten gelen geleneksel toprak kullanım anlayışıyla ilgili olup, bu tecrübeleri mevcut hukuk yapıları içerisinde yer edinmiştir. Mülkiyet açısından bakıldığında herhangi bir parsel ile maliki arasındaki ilişkinin tanımı Henssen (1995) tarafından basit bir şekilde gösterilmiştir.

Bu tanımlama "**Senet Yaklaşımı (Land Registration)**" olarak adlandırılabilir. Bir meşru hak sahibi, arazinin bir parçasının maliki olduğunu gösteren ve bu hakkı bir başkasına devredebilme yetkisine şahsen sahip olduğuna dair bir belgeye sahiptir. Bu belge, yani senet, meşru hak sahibi açısından yasal bir resmiyet kazanabilmesi için, sahip olduğu meşru haklarla birlikte tapuya tescil edilmiş olmalıdır. Senet sistemi **insan-ilişkilidir** (Şekil a).

Bir diğer kayıt biçimi ise "**Tapu Tescil (Land Recording)**" yaklaşımıdır. Tapu tescil sisteminde, kaydedilen senet değildir. Ülkemizde olduğu gibi, öncelikle arazi yüzeyinde parsele karşılık gelen haklar, deliller ve bunların araziyle olan ilişkileriyle birlikte kayıt altına alınarak, tüm bunları yasal anlamda belgeleyecek nitelikte bir "tapu" belgesi hazırlanır. Tapu tescil sistemi **arazi-ilişkilidir** (Şekil b). ***Bu anlamda, Türkiye'de uygulanan yaklaşım "tapu tescil (land recording)" sistemidir.***



*a) **"senet sistemi (land registration); "insan-arazi"** ilişkisini esas alır; **"kim?" ve "nasıl?"** sorularını cevaplar.*

*b) **tapu-tescil sistemi (land recording); "arazi-insan"** ilişkisini esas alır**; "nerede?" ve "ne kadar?"** sorularını cevaplar.*

Şekil. Dünya'da insan-arazi arasındaki ilişkilerde esas alınan temel yaklaşımlar

4.2 Dünya'da Arazi Hakları Kayıt Sistemleri

Arazideki hakların kaydedilmesi için temelde üç sistem mevcuttur. Bunlar: ***(a) özel devir işlemleri; (b) tapu senet kaydı ve (c) tapu tescil sistemi.***

a) ***Özel devir işlemlerinde***, genellikle bir avukatın yönlendirmesiyle, mülkiyetin devri konusunda "satıcı" ve "alıcı" arasında mutabakata varılan belgeler düzenlenir. Devlet, yalnızca bu sürecin gerçekleştiği yasal çerçeveyi sağlar ve garanti vermez. Özel devir işlemleri, genellikle satıcının gerçek sahibi olduğunun kolay bir kanıtı olmadığından sahteciliğe maruz kalabileceği için verimsiz ve potansiyel olarak tehlikeli olarak kabul edilir.

b) Bir ***tapu senet kaydı sistemi*** kapsamında, devir belgesinin bir nüshası tapu sicilinde saklı tutulur. Kayıt defterindeki bir giriş daha sonra satıcının satma hakkının kanıtını sağlar. Amerika Birleşik Devletleri'nin bazı kesimlerinde, özel sicillerin yazımındaki kusurlar ile ortaya çıkabilecek herhangi bir zararın giderilmesini sağlayan sigorta şirketleri vardır ve bu işlemler sigorta firmaları tarafından işletilmektedir. *Bu tapu senedi sigortası olarak bilinir.* Sigorta kapsamında, satın alan kişi gerekli garantiyi almak için bir prim öder. Dolandırıcılık gerçekleşirse ve bir arazi satın alıcı tapunun geçersiz olduğunu tespit ederse, sigorta şirketi ona tazminat öder. Ancak sistem genel arazi yönetimini desteklememektedir.

Ulusal bir *tapu kayıt sistemi* varsa, kayıt Devletin kontrolü altındadır. Arazinin sahipliğini ve mülkiyetini etkileyen tüm anlaşmaların bir nüshası kayıt ofislerince kaydedilmeli ve tüm belgelerin bir kopyası arşivlenmelidir. Her belge normalde noter veya yetkili bir avukat tarafından kontrol edilir ve geçerliliği teyit edilir. Kayıtçının muayenesi, satıcının mülkü nasıl ve hangi koşullar altında elde ettiğini gösterecektir. Bu kayıtlar aslında tapu senedini garanti etmemekle birlikte, mahkemelerde aksi ispat edilmedikçe, haklı olarak kabul edilebilecek en önemli mülkiyet kanıtlarını sağlarlar.

c) İdeal bir sistem, arazi üzerindeki yasal durumu mükemmel bir şekilde yansıtandır. Bu nedenle, belgelerin kaydına bir alternatif, ***tapu tescil sistemidir***. Bu sistemde her arazi parseli harita üzerinde tanımlanır ve onunla ilgili haklar da aynı anda sicile (tapu kütüğüne) kaydedilir. Ayrıca, arazi maliklerinin isimleri de kayıt altına alınır. Arazinin tamamı zeminde aynı kaldığı sürece, sadece malikin ismi değiştirilmelidir. Arazinin bir parçası devredildiğinde buna bağlı olarak harita ve planlar da değiştirilmeli ve yeni dokümanlar kaydedilmelidir. Her arazi parseline ait tapu belgesinin kopyası, arazi sahibi tarafından da saklanır. Böyle bir sistem kapsamında arazi mülkiyeti devlet tarafından garanti edilebilir. Kayıt işlemlerinde herhangi bir hataya rastlanılması veya bir hilecilik halinde bile hata ve eksiklikler devlet tarafından tazmin edilir.

4.3 Kadastro

Kadastro, bir ülkedeki taşınmazları ve o taşınmazlara ait her türlü mülkiyet haklarına dair bilgileri kayıt altına alan kapsamlı bir arazi idare sistemidir. Çoğu ülkede, idari sistemler yasal sistemlerin etrafında gelişmiştir ve kadastroyu, yasal belgelerde açıklanan arazi parsellerinin yüzölçümleri ve konumlarını tanımlamak için kullanırlar. Kadastro, arazi sahipleri arasındaki anlaşmazlıklarda ve davalarda temel bir veri kaynağıdır ve genel olarak arazinin mülkiyet hakları ve zemindeki kesin yasal hali içerir.

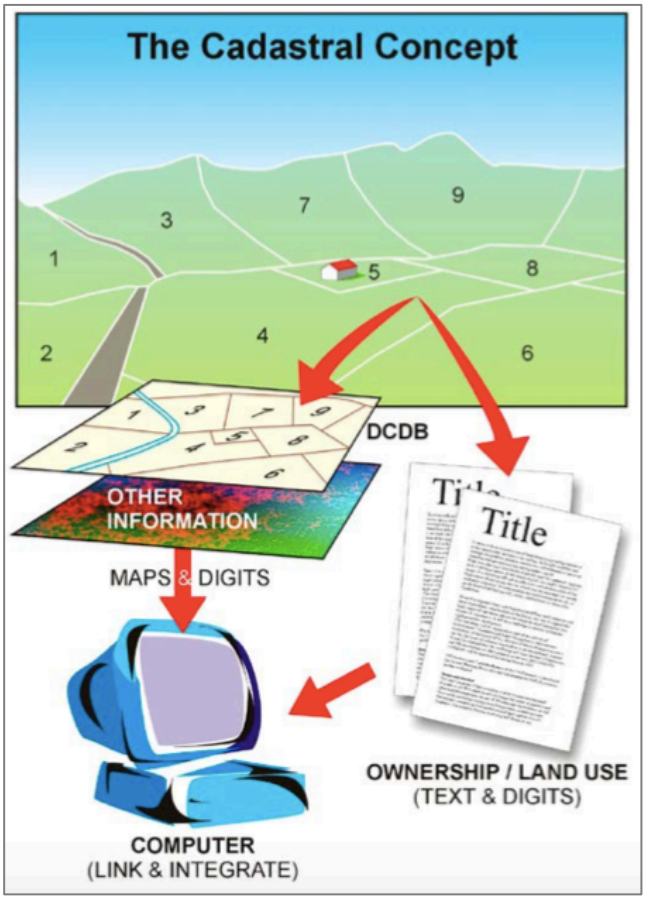
Kadastro, normal olarak, arazideki hakların (örneğin sahiplilik, sınırlama ve sorumluluklar) kayıtlarını tümüyle içeren parsel bazlı ve güncel bir arazi bilgi sistemidir. Genel olarak bu hakların sahipliğini veya kontrolünü ve genellikle parselin değerini ve gelişmelerini açıklayan diğer kayıtlarla bağlantılı arazilerin geometrik bir tanımını içerir. Kadastro, arazi ve arazi kullanımının yönetimine yardımcı olmak (örneğin planlama ve diğer idari amaçlar için) için mali amaçlar (örneğin değerleme ve adil vergilendirmesi), yasal amaçlar (devir işlemleri) için oluşturulabilir ve sürdürülebilir kalkınma ve çevre korumasına destek sağlar.

Arazide, her parsel benzersiz bir kod veya parsel tanımlayıcısına sahiptir. Bu kodların örnekleri, bir ölçü planı veya harita üzerinde gösterilen adresleri, koordinatları veya parsel numaralarını içerir. Kadastro haritaları bu parsellerin geometrik durumlarını, belirli bir bölgedeki tüm parsellere göre konumlarını göstermektedir.

Kadastro haritası, arazi parsellerinin sınırlarını ve mülkiyet durumunu gösteren bir haritadır. Bazı kadastral haritalar, ölçme bölgelerinin mahalli adlarını, parseller için benzersiz tanımlayıcı parsel numaraları, tapu senet numaralarını, mevcut yapıların konumlarını, ada ve parsel numaralarını ve bunların ilgili olduğu sokak adları, sınır uzunlukları ve referanslar gibi ek ayrıntıları gösterir. Kadastral haritalar yaygın olarak 1: 10,000 ile 1: 500 ölçeği arasındadır. Zemindeki jeodezik ölçümler veya uzaktan algılama ve hava fotoğrafları temel alınarak her parsel için daha hassas parsel boyutları ve özellikleri (örneğin binalar, sulama üniteleri, vb.) gösteren büyük ölçekli kroki veya haritalar üretilebilir.

Kadastro, genellikle bir veya daha fazla devlet dairesi tarafından yönetilen bir arazi bilgi sistemidir. Geleneksel olarak Kadastro, arazi vergilendirmesine, emlak devrine ve düzenleme ile arazilerin yeniden dağıtımına yardımcı olmak için tasarlanmıştır. Kadastro mülkiyet hakları hakkında bilgi sağlamada birincil araçtır. Daha spesifik olarak, Kadastro, özel ve kamu sektörüne şunları sağlar:

- Arazilere ilgi duyan kişilere parsele dair tanımlayıcı detaylı bilgiler sunar;
- Arazi alanları hakkında mülkiyet yapısına dair bilgilendirme,
- Parseller hakkında bilgi (ör. konumu, yüzölçümü, iyileştirme, değer) sunar.



Şekil x. Harita ve arazi kayıt ilişkileri ile genel kadastro kavramı

Şekil x. Arazi parselleri ile eski-kadastro harita örneği (grafik)

4.4 Kadastronun Amacı ve Kapsamı

Türkiye'de kadastro zorunlu resmi bir işlemdir. Bu anlamda Kadastro; ülke sınırları içerisindeki taşınmaz malların sınırlarını, arazi ve harita üzerinde belirleyerek hukuki durumlarını tespit etmek ve işlemlerin kesinleşmesi sonucunda Türk Medeni Yasası uyarınca tapu siciline tescil ederek hak sahiplerine tapu belgelerini verme işleminin bütünüdür.

Bu görevler yasalar kapsamında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne (TKGM)'ne verilmiştir. TKGM'nün temel görevi; taşınmaz mallarla ilgili akitler ve her türlü tescil işlemini yapmak, tapu sicillerinin düzenlenmesi için temel prensipleri tespit etmek, ilk kadastroyu (tesis kadastrosu) yaparak, taşınmazların hukuki ve teknik durumlarını belirlemek ve bunları güncel tutmaktır. Tüm bu faaliyetler 3402 sayılı Kadastro Kanunu kapsamında gerçekleştirilir.

3402 sayılı Kadastro Kanunu'na göre kadastronun amacı, "**Türk Medeni Kanun'un hükümlerine uygun olarak taşınmaz malların mülkiyet haklarını tesis etmek ve kadastro haritalarını yapmaktır**". Bu çalışmalar sonucunda parsellerin arz üzerindeki geometrik konumları ve hukuksal durumları belirlenmekte ve devletin sorumluluğu altında modern tapu sicili oluşturulmaktadır. Dolayısıyla öncelikle zeminde teknik nitelikli ölçü-haritalama işlemleri yani "**kadastro**" yapılır, ardından sınırları tespit edilen arazi parçası yani "**parsel**" üzerindeki diğer yasal haklar kayıt altına alınarak "**tapu**" ile mülkiyetin belgelendirme işlemleri tamamlanmış olur.

"Kadastro" taşınmaz mallara ilişkin "**Kimin ve Nasıl?**" soruları ile belirlenen hukuki ve benzeri durumlarını; "**Tapu**", "**Nerede ve Ne Kadar?**" soruları ile belirlenen konumuna, teknik duruma ilişkin faaliyetlerinin bir çatı altında birleştirilmiş bir bütün olarak görülür.

Kadastro, arazi işlemlerine katılanları ilgili bilgilerle donatmaya yardımcı olur ve bu işlemlerin verimliliğini ve iş süreçlerinde güvenliği artırmaya destek olur. Vergilendirme ve düzenleme amaçlı arazi ve sahiplerine dair tam içerikli bilgilerin envanterini sağlar. Nitekim bugün, arazi bilgisi hem özel hem de kamu sektörleri tarafından arazi geliştirme, kentsel ve kırsal planlama, arazi yönetimi ve çevresel izleme alanlarında giderek daha fazla kullanılmaktadır.

4.5 Kadastronun Bileşenleri

Kadastro, metinsel veya öznitelik dosyalarıyla bilgi sağlayabilir. Arazi değeri, mülkiyet veya kullanım gibi, arazinin fonksiyonel bilgilerine, kadastro haritasında gösterilen parsel numarası ile erişilebilir. Böylece tam bir Kadastro yapısı oluştu-

rulur. Genel anlamda geniş bir kullanıcı kitlesi tarafından araziye dair ihtiyaç duyulan ve aşağıda belirtilen temel bilgiler, kadastronun sağladığı önemli fonksiyonel verilerdir.

- *Arazi parselleri (ör. konum, sınırlar, koordinatlar)*
- *Arazi mülkiyeti (ör. mülkiyet hakları, mülkiyet, kiralama)*
- *Arazi değeri (ör. kalite, ekonomik değer, vergi değeri, iyileştirmelerin değeri)*

Tüm bunlarla birlikte sağlam bir kadastro yapısından söz edebilmek için ***en az üç temel bileşenin var olması ve bunların birbiriyle ilişkilendirilmesi gerekir***. Bunlar;

a) Kadastro parseli,
b) Kadastro kayıtları,
c) Kadastro parsel numarası (PNO) 'dır.

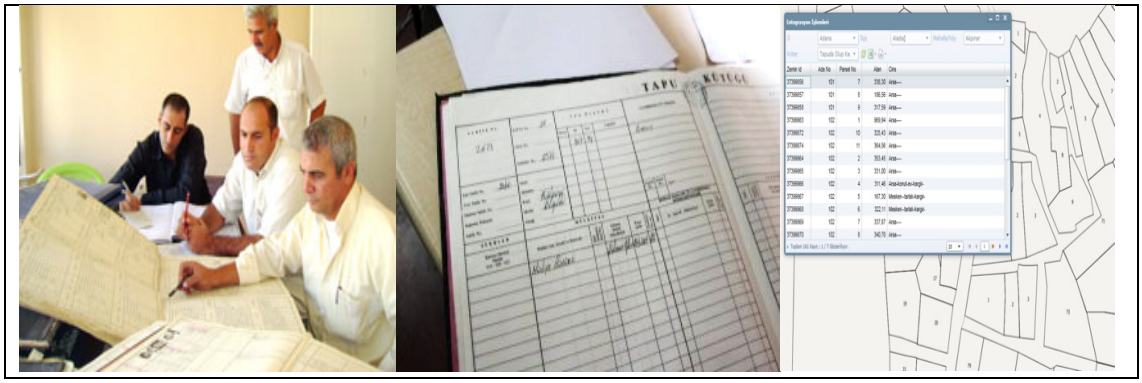
a) Kadastro parseli

Kadastro parseli, içinde homojen ilişkilerin ya da mülkiyet haklarının var olduğu kabul edilen arazinin hacimsel olarak sınırlandırılmış bir halidir. Yeryüzünün üç boyutlu yapısında, parsel zemin üstü haklarına ilave olarak alt ve üst kullanım haklarını da kapsar. Hakların homojen olarak parselin her üç boyutuna da yayılmış olması durumu baz olarak alındığı sürece, mülkiyet ilişkisi, konumsal tanımlama ile (parselin konumu, yüzölçümü) doğrudan ilişkilidir. Belirli bir kadastral sistem içerisinde parselin aynî yapısının nasıl belirleneceği, ülkedeki kadastro mevzuatından sorumlu kurumlarca saptanır.

b) Kadastro kayıtları

Kadastral kayıtlar bir ya da daha fazla grafik ve metinsel parçalardan oluşabilir. Bir kadastral sistemin bütünlüğü, verilen bir bölgede her parsel için tekil olan bir tanımlayıcı kod ile (**PNO**); tüm parselleri çizgisel olarak gösteren, kadastro haritasına bağlıdır. Harita ya da altlık, mülkiyet ilişkisinin konumunu, diğer parsellere, bir koordinat sistemine ve sistemdeki diğer grafik bilgilere (örneğin yollara ya da bölge sınırlarına) olan ilişkisini kurar. Mülkiyet tanımlaması için yasal bir kayıt olarak kabul edilen ya da sadece diğer yasal kayıtlara bir indeks olarak esas alınan bu grafik gösterim, kadastro sistemin amaçlarına, yapımında ve sürdürülmesindeki standartlara ve işlemlerin yapıldığı kurumsal çevreye bağlıdır.

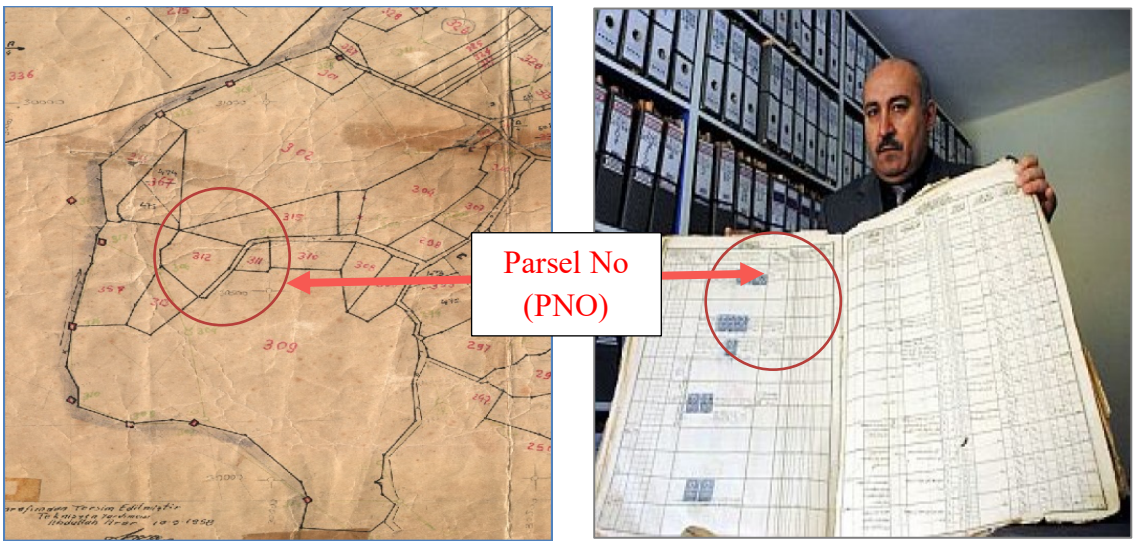
Kadastro haritası yanında önemli bir kadastro kaydı da tapu sicil kütüğüdür. Grafik olarak parselin sınırlarını gösterebilen harita diğer birçok mülkiyet hakkını gösteremez. Bu nedenle bu haklar yazılı olarak tapu kütüğüne tescil edilerek kayıt altına alınır. *Tapu kütüğünde; parselin pafta ve ada numarası, mevkii, yüzölçümü, maliki, hisse durumu, üzerindeki aynî haklar, edinme sebebi, şerh, ipotek ve benzeri kısıtlayıcı hakları da içeren hukuki bilgiler mevcuttur.*



c) Kadastro parsel numarası

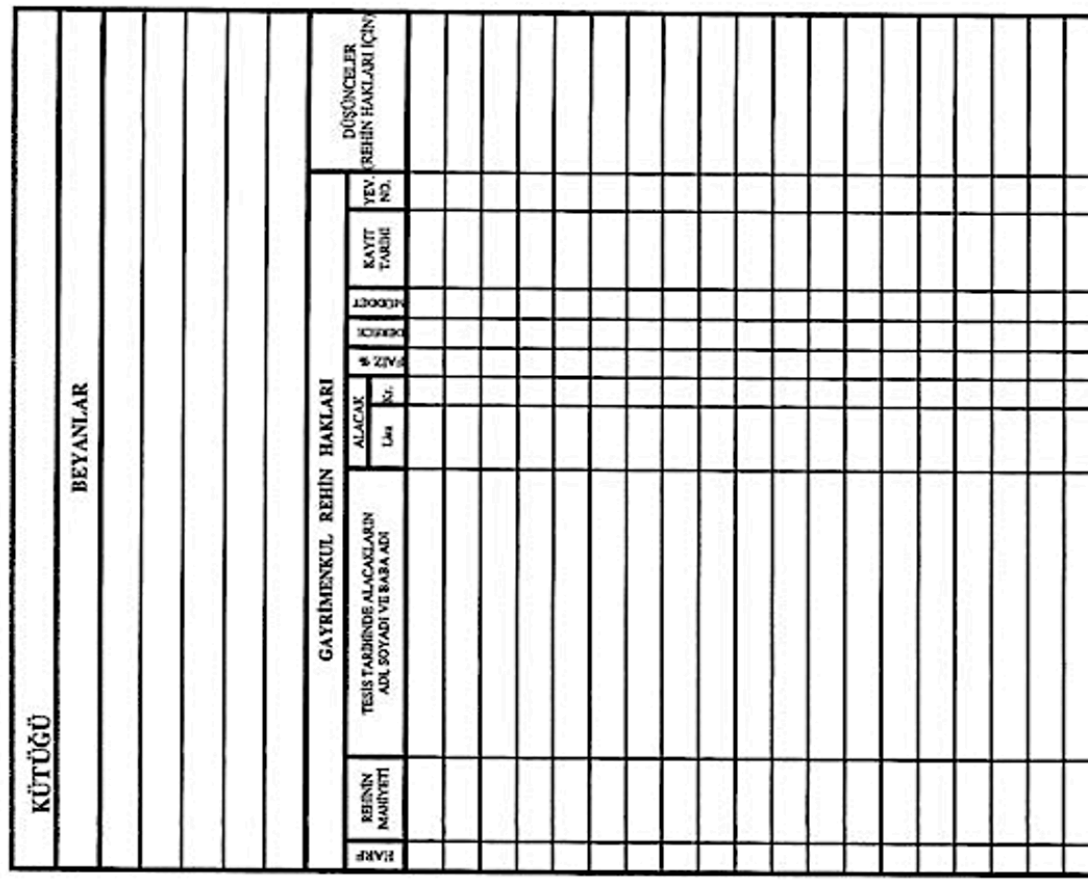
Yazılı kayıtlarda bulunan öznitelik bilgileri (tapu sicilleri) ve grafik kayıtlardaki konumsal bilgiler (kadastro haritaları) arasındaki ilişkiler; erişim ve bağlantı mekanizması görevi gören ve her parsel için tekil olan parsel kodları diğer bir ifade ile parsel numaraları (**PNO**) ile kurulur. Sadece kadastronun kendi kayıtları arasında değil, mülkiyet bilgilerinin diğer özel amaçlı harita bilgileriyle olan ilişkiler de ancak parsel numaralarıyla kurulabilir.

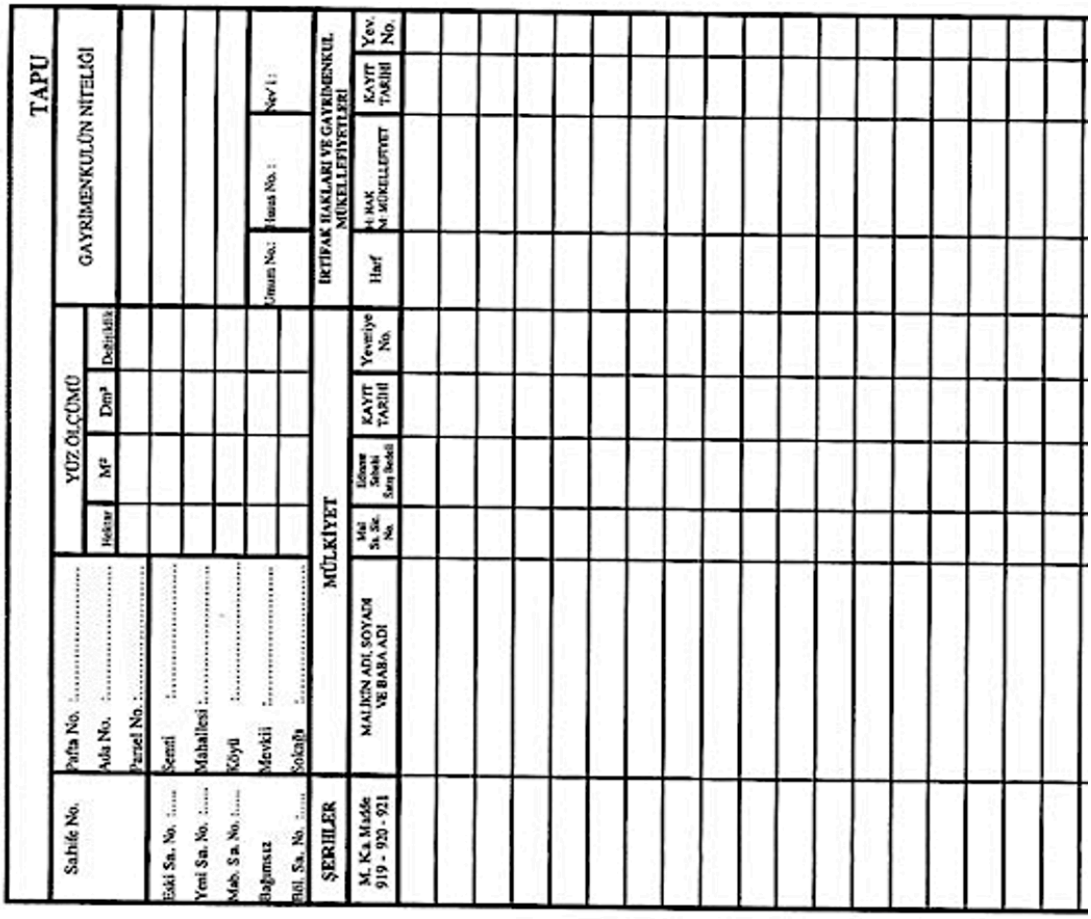
Parsel numarası gösterimi ülkelerin kadastro sistemlerine göre seçtikleri herhangi bir gösterimde olabilir. Örneğin ülkemizde herhangi ***bir parseli tanımlamada kullanılan parsel numarası; il, ilçe, köy/mahalle adı, pafta no, ada no ve parsel no'su*** gibi birçok bilginin bir araya gelmesiyle oluşur. PNO'larının gösterimine ilişkin olarak; birbirini takip eden sayılar, parsel/ada ve pafta numaraları, parsel merkezinin koordinatları ya da *jeokod (geocode)* ve/veya arazi sahiplerinin isimleri, parselin adresi, posta kodu, cadde ve sokak adı gibi örnekler verilebilir.



Şekil x. Kadastro paftası ile tapu kütüğünün parsel numarası (PNO) ile ilişkilendirilmesi

Tapu kütük sayfalarından örnekler …





TAPU

Sahife No. 5

Pafta No. : F27-b-20-a-2-a
Ada No. : 113
Parsel No. : 15

Eski Sa. No. : .....
Yeni Sa. No. : .....
Mab. Sa. No. : .....
Bağımsız Böl. Sa. No. : .....

Semti : .....
Mahallesi : .....
Köyü : Eceler
Mevkii : İlit
Sokağı : .....

YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ
Hektar	M²	Dm²	Değişiklik	
—	0899	31	—	Bir katlı bahçeli kargir ev.

Umum No. : Husus No. : Nev'i :

ŞERHLER	MÜLKİYET						İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ			
M. Ka. Madde 919-920-921	MALİKİN ADI, SOYADI VE BABA ADI	Mal Sa. Sic. No.	Edinme Sebebi Satış Bedeli	KAYIT TARİHİ	Yevmiye No.	Harf	H : HAK M : MÜKELLEFİYET	KAYIT TARİHİ	Yev. No.
2ang. As. Huk. Mah. nin 02.11.2000 gün ve 2000/108.11 sayılı yazısı gereğince, Ayşe Bir hissesi üzerine ihtiyati tedbir 03.11.1994 Yev.: 2784	Önder BİR: Selim Oğlu		Mahkeme Kararı	28.10.1994 05.03.1994	2712				
	Ayşe BİR: Esat Kızı (Veraseten iştirak)		intikal	01.11.1994 29.10.1994	2765 2712				
	Yusuf BİR: Önder Oğlu (Veraseten iştirak)		intikal	01.11.1994 29.10.1994	2765 2712				
	Fatma KÖR: Önder Kızı (Veraseten iştirak)		intikal	01.11.1994 29.10.1994	2765 2712				
	Nur SARI: Önder Kızı (Veraseten iştirak)		intikal	01.11.1994 29.10.1994	2765 2712				
2ang. 2. İcra Mah. 11.11.1994 gün ve 1994/208. T. sayılı yazısı gereğince Yusuf BİR hissesi üzerine 18.000.000 TL. borç için haciz 11.11.1994 Yev.: 2849	Ayşe BİR: Esat Kızı 1/4		Paylı mülkiyet	01.11.1994	2765				
	Yusuf BİR: Önder Oğlu 1/4		Paylı mülkiyet	01.11.1994	2765				
	Fatma KÖR: Önder Kızı 1/4		Paylı mülkiyet	01.11.1994	2765				
	Nur SARI: Önder Kızı 1/4		Paylı mülkiyet	01.11.1994	2765				

TAPU

Sahife No. 522

Pafta No. : F27-b-20-a-2-b
Ada No. : 191
Parsel No. : 72

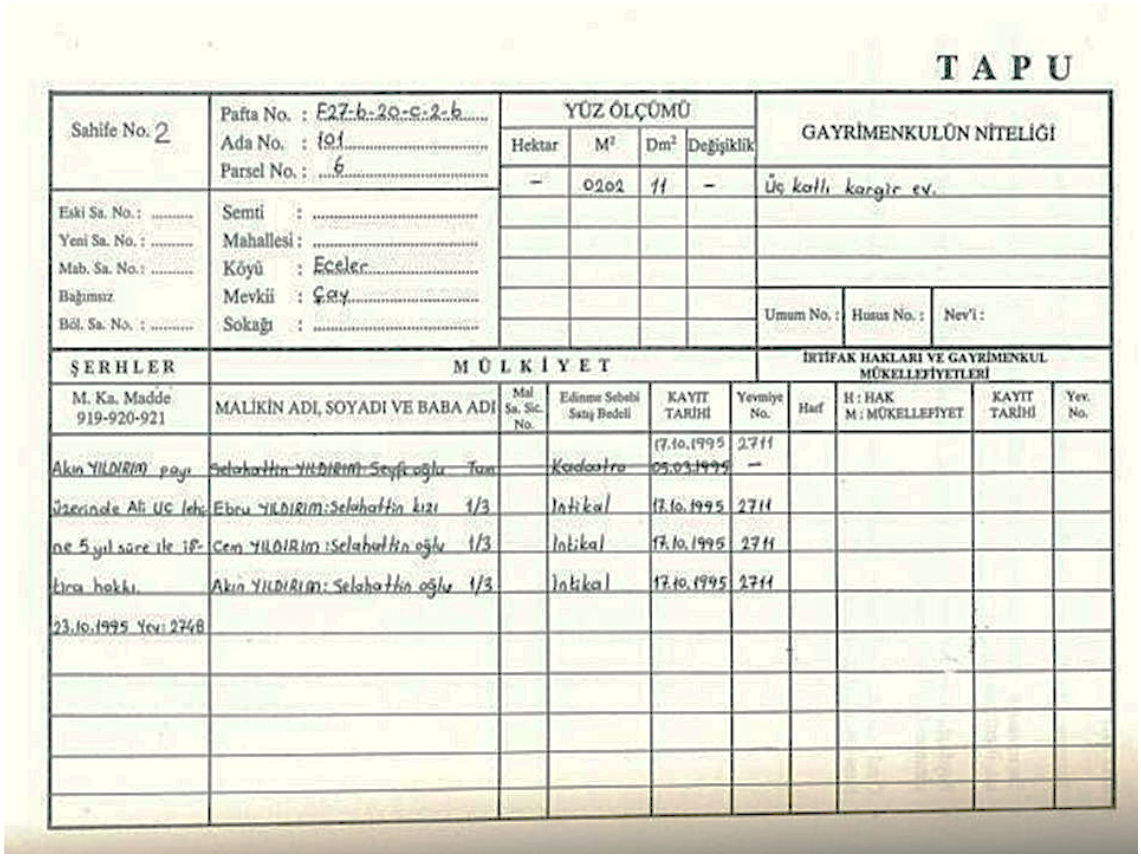
Eski Sa. No. : .....
Yeni Sa. No. : .....
Mab. Sa. No. : .....
Bağımsız Böl. Sa. No. : .....

Semti : .....
Mahallesi : .....
Köyü : Mühye
Mevkii : Çınarlar
Sokağı : .....

YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ
Hektar	M²	Dm²	Değişiklik	
1	2150	—		Tarla

Umum No. : Husus No. : Nev'i :

ŞERHLER	MÜLKİYET						İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ		
M. Ka. Madde 919-920-921	MALİKİN ADI, SOYADI VE BABA ADI	Mal Sa. Sic. No.	Edinme Sebebi Satış Bedeli	KAYIT TARİHİ	Yevmiye No.	Harf	H : HAK M : MÜKELLEFİYET	KAYIT TARİHİ	Yev. No.
	Hasan ÇINAR: Ali oğlu	445	Kadastro	14.04.1990	—	a	M: Yıldız Çiftliği lehine her yıl 1000 baş ot verme mükellefiyeti. Değeri 10.000.000 TL.	14.08.1991	2015



TAPU

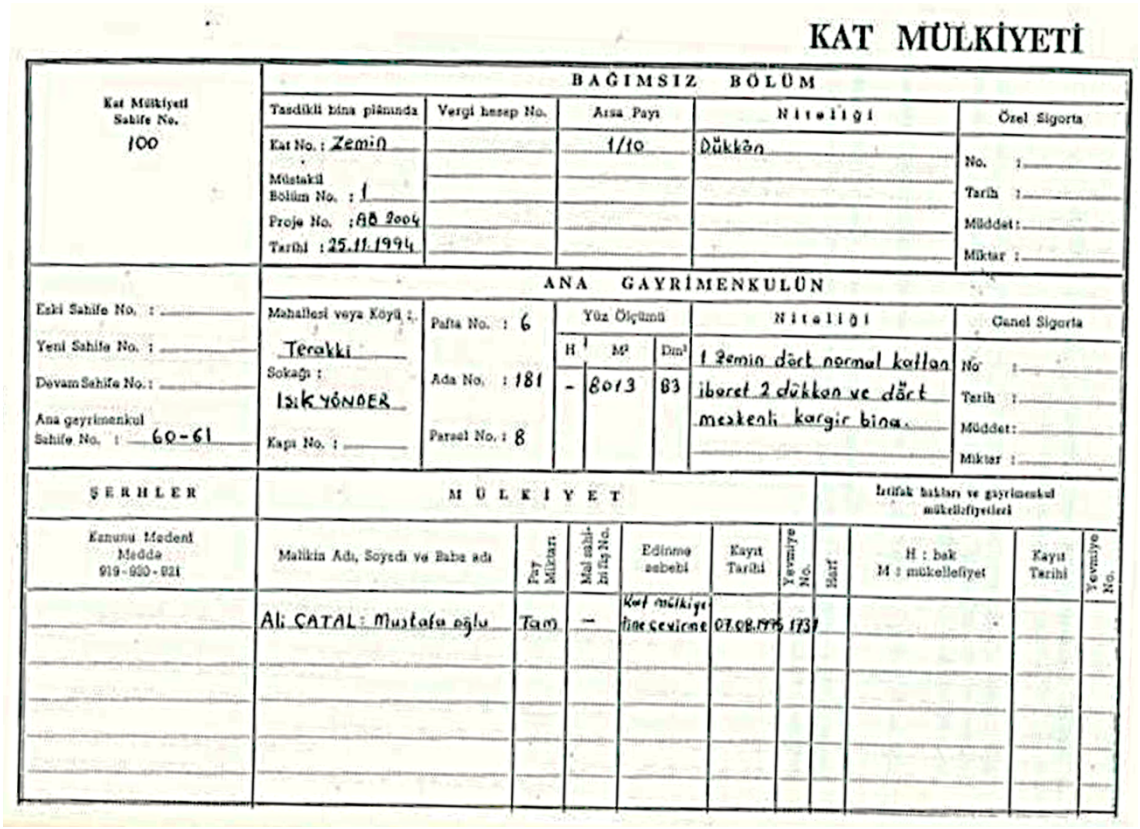
Sahife No. 2	Pafta No. : F27-b-20-c-2-b Ada No. : 101 Parsel No. : 6	YÜZ ÖLÇÜMÜ Hektar	M²	Dm²	Değişiklik	GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ
		–	0202	11	–	Üç katlı kargir ev.

Eski Sa. No. : .....
Yeni Sa. No. : .....
Mah. Sa. No. : .....
Bağımsız Böl. Sa. No. : .....

Semti : .....
Mahallesi : .....
Köyü : Eceler
Mevkii : Çay
Sokağı : .....

Umum No. : | Husus No. : | Nevi :

ŞERHLER	MÜLKİYET					İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ			
M. Ka. Madde 919-920-921	MALİKİN ADI, SOYADI VE BABA ADI	Mal Sa. Sic. No.	Edinme Sebebi Satış Bedeli	KAYIT TARİHİ	Yevmiye No.	Harf	H : HAK M : MÜKELLEFİYET	KAYIT TARİHİ	Yev. No.
Akın YILDIRIM payı üzerinde Ali UÇ leh. ne 5 yıl süre ile İ- tirâz hakkı. 23.10.1995 Yev: 2748	Selahattin YILDIRIM: Seyfi oğlu Tam		Kadastro	(7.10.1995 05.03.1995	2711 –				
	Ebru YILDIRIM: Selahattin kızı 1/3		İntikal	17.10.1995	2711				
	Cem YILDIRIM: Selahattin oğlu 1/3		İntikal	17.10.1995	2711				
	Akın YILDIRIM: Selahattin oğlu 1/3		İntikal	17.10.1995	2711				



KAT MÜLKİYETİ

Kat Mülkiyeti Sahife No. 100

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Tasdikli bina planında	Vergi hesap No.	Arsa Payı	Niteliği	Özel Sigorta
Kat No. : Zemin Müstakil Bölüm No. : 1 Proje No. : 88 2004 Tarihi : 25.11.1994		1/10	Dükkân	No. : Tarih : Müddet : Miktar :

ANA GAYRİMENKULÜN

Eski Sahife No. :
Yeni Sahife No. :
Devam Sahife No. :
Ana gayrimenkul Sahife No. : 60-61

Mahallesi veya Köyü :	Pafta No. : 6	Yüz Ölçümü H	M²	Dm²	Niteliği	Genel Sigorta
Terakki Sokağı : IŞIK YÖNDER Kapı No. :	Ada No. : 181 Parsel No. : 8	–	8013	83	1 Zemin dört normal katlan iberet 2 dükkan ve dört meskenli kargir bina.	No : Tarih : Müddet : Miktar :

ŞERHLER	MÜLKİYET					İrtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyetleri			
Kanunu Medeni Madde 919-920-921	Malikin Adı, Soyadı ve Baba adı	Pay Miktarı	Mal sahibinin Sıra No.	Edinme sebebi	Kayıt Tarihi	Yevmiye No.	Harf	H : hak M : mükellefiyet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No.
	Ali CATAL: Mustafa oğlu	Tam	–	Kat mülkiyetine geçilmesi	07.08.1996	1737				

4.6 Tapu Sicili

Tapu sicil sistemi Türk Medeni Kanunu- İsviçre Medeni Kanunları ile Alman Medeni Kanun'u tarafından kabul edilmiştir. Bu sistemde; tapu sicili, taşınmazların geometrik ve hukuki durumlarını bütün ayrıntıları ile yansıtmaya yarayan bir sistemdir.

Türkiye'de modern tapu sicilinin yasal dayanağı**, Türk Medeni Kanunu'dur**.

Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek, hakların kurulmasını, korunmasını ve değiştirilmesini sağlamak üzere, devletin sorumluluğu altında tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan ve izlenen sicillere, **tapu sicili** denilir.

Medeni Kanun'un öngördüğü tapu sicillerinin düzenli bir şekilde tutulmasının koşulları ve usulü, **Tapu Sicil Tüzüğü'nde** belirlenmiştir.

Bir taşınmaz sahibi kadastro, tapu yazımı, yargı yolu vb. bir yöntemle belirlenmiş olabilir. Belirlenmiş bir mülkiyet için Devlet güvencesi altında verilen belgeye "**tapu"** denir. Tapu bir mülkün kime ait olduğunu gösteren resmî belgedir.

Tapu senedi, arazinin belirli bir parçasının veya üzerine inşa edilmiş bağımsız bölümün malikini gösteren, tapu müdürlüğünce verilmiş kamusal nitelik taşıyan bir belgedir. Bir anlamda tapu senedi, dayandığı sicilin önemli özelliklerini barındıran bir sicil özeti gibidir.

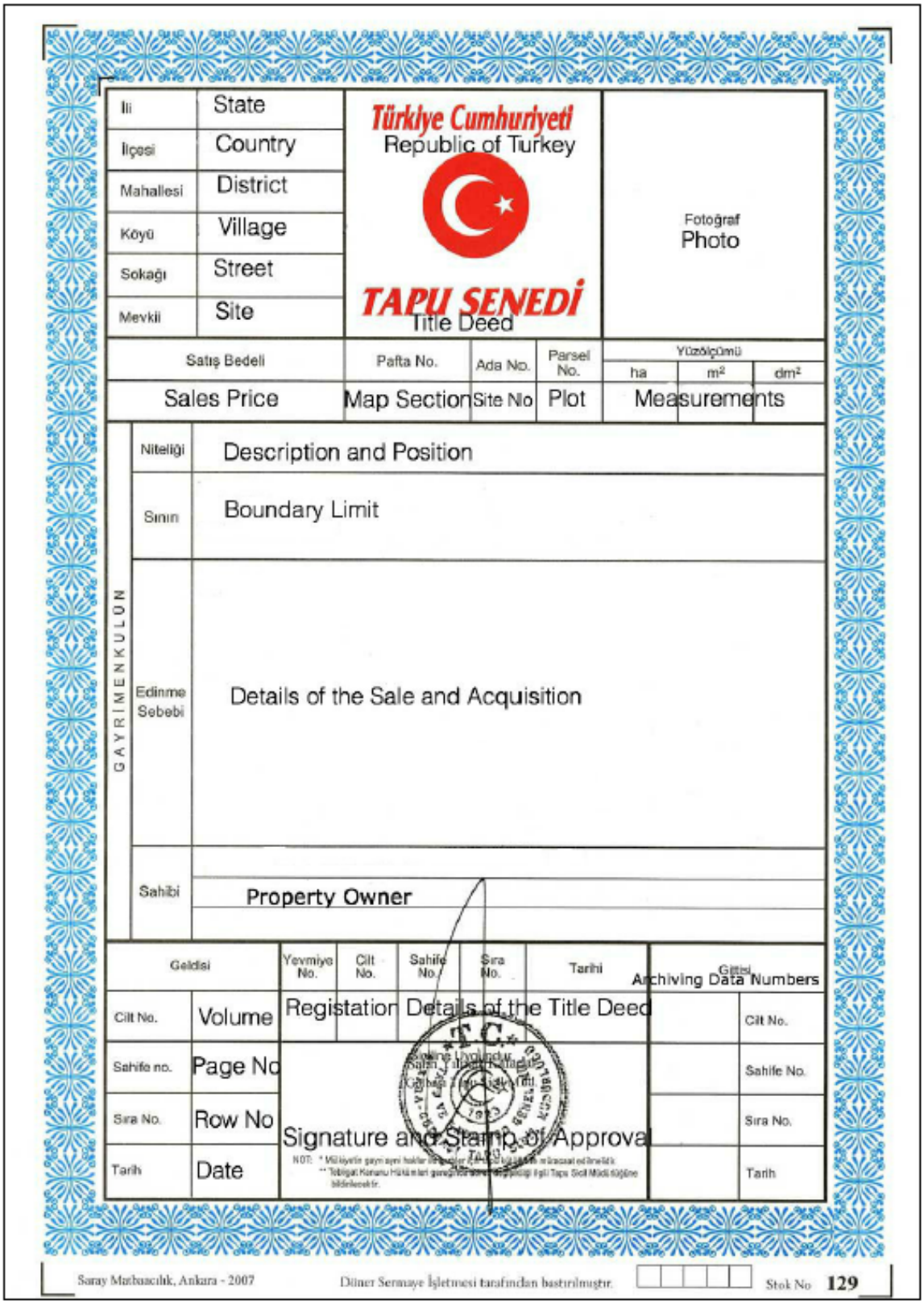
Tapu siciline taşınmaz olarak şunlar kaydedilir;

1) *Arazi*
2) *Taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar*
3) *Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler*

Her ilçenin idari sınırları bir tapu sicil bölgesidir. Tapu sicili, bölgesi içinde her mahalle veya köy için ayrı ayrı düzenlenir. Taşınmazlar bulundukları bölgenin tapu siciline kaydedilirler.

Taşınmazlara Genel Müdürlük tarafından Türkiye Cumhuriyeti taşınmaz numarası verilir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerle, özel mülkiyete konu olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması söz konusu olmadıkça, tapu kütüğüne kaydedilmezler. Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tabi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır.

Tapu sicil sisteminde, taşınmazların kaydı yapılırken her taşınmaza bağımsız bir sayfa açılır. Buna "*Ayni Yöntem*" adı verilir. Taşınmazlar için ayrılan bu bağımsız sayfaya o taşınmaza ilişkin bütün özellikler, taşınmazın yüzölçümü, sınırları, maliki, taşınmazlar üzerinde mevcut sınırlı ayni haklar yazılır.



Şekil x. Tapu senedi örneği

4.6.1 Tapu Sicilinin Görevleri

Tapu sicili, her şeyden önce özü bakımından taşınmaz olan nesnelere eşya hukuku bakımından da taşınmaz niteliğini kazandırır. Tapu sicilinin ikinci görevi, taşınırlarda zilyetliğin yaptığı gibi taşınmazlar üzerindeki ayni hakların açık (aleni) hale getirmektir. Aynı şekilde, taşınmazlar üzerinde aynı hak kazanılması, devri ve ortadan kaldırılması, kural olarak tapu siciline yapılacak bir tescil işlemi ile gerçekleştirilebilir.

4.6.2 Tapu Siciline Hâkim Olan İlkeler

a) Aleniyet İlkesi: Tapu sicili ilgilisi olan herkese açıktır. İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. Ancak ilgilisi olduğunu iddia ederek tapu sicilini incelemek ve kayıtların suretlerini almak isteyenler, ilgilerini kanıtlamak durumundadırlar.

b) Tescil İlkesi: Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, taşınmaz üzerinde mülkiyetten başka aynı hakkın kurulması vb. tapu sicilinde şekline uygun bir işlemi gerektirmesi tescilin zorunluluğu ilkesidir. Bir ayni hakkın doğması, kazanılması, değiştirilmesi, terkini için tapu siciline tescili zorunludur.

c) Nedensellik İlkesi: Tapu siciline yapılan bir tescilin hukuki sonuçlar doğurabilmesi, kural olarak tescile dayanak oluşturan hukuki nedenin geçerli olmasına bağlıdır. Geçerli hukuki nedene dayanmayan tescil, sadece şeklen vardır. Ancak hukuken geçerli olmayan yolsuz tescildir. Yolsuz tescil nedeniyle hakları zedelenen herkes, bu tescilin ortadan kaldırılmasını talep edebilir.

d) Güven İlkesi: Herkes tapu sicilindeki kayıtların doğruluğuna güvenebilir. Tapu sicilindeki bir kayda dayanarak iyi niyetle mülkiyet veya mülkiyetten başka bir ayni hak kazanan kimsenin, kazandığı bu hakkı geçerli olur. Tapu sicilindeki kayıtlar, iyi niyetli üçüncü kişiler için tam ve doğru olarak kabul edilir.

e) Devletin Sorumluluğu İlkesi: Devlet, tapu sicillerinin tutulmasından dolayı doğacak bütün zararlardan sorumludur. Devlet bu zararları, kusurlarından dolayı memurlara rücu (aide) etme hakkına sahiptir. Tapu sicillerinin tutulmasından doğan zararların sorumluluğu görevli tapu sicil müdürlüklerinin; Medeni Kanun, Tapu Sicil Tüzüğü ve ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmeliklerinin hükümlerine uymayarak, yaptıkları işlemlerden doğan bütün zararları içine alır.

Tapu sicillerinin tutulmasından doğan zarar; bu sicillerin tutulmasında yetkili kılınan görevlilerin bilerek veya bilmeyerek yaptıkları yanlışlık ve ihmalleri nedeniyle bir hakkın kaybına neden olmalarıdır. Zarar tapu sicilinin tutulması ile ilgili değilse Devletin sorumluluğu da söz konusu olamaz.

4.6.3 Tapu Sicillerinin Bölümleri

Tapu sicili aşağıda belirtilen ana ve yardımcı sicillerden oluşur:

A) Ana siciller	*B) Yardımcı siciller*
• *Tapu kütüğü,* • *Kat mülkiyeti kütüğü,* • *Yevmiye defteri,* • *Plan,* • *Resmî belgeler (resmi senet, mahkeme kararı vd.).*	• *Mal sahipleri sicili,* • *Aziller sicili,* • *Düzeltmeler sicili,* • *Kamu orta malları sicili.*

A) Ana Siciller

a) Tapu Kütüğü

Her sayfasına bir taşınmaz kaydedilen ana defter olup, tapu sicilinin en önemli parçasıdır. Taşınmaz üzerinde kurulmuş veya o taşınmaz lehine başka bir taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan irtifak hakları ile taşınmaz yükü, taşınmazlar üzerindeki rehin hakları ile kanun ve tüzük hükümlerine göre, şerh ve tescili gerektiren bütün hak ve yükümlülükler tapu kütüğünde yer almak üzere tapu sicilinin sağladığı güvenceye kavuşmuş olurlar. Tapu kütükleri her köy ve mahalle için ayrı ayrı tutulur. Tapu kütüğü üzerinde kazıntı, silinti, çıkıntı yapılamaz.

Tapu kütüğünde bir taşınmazla ayrılmış olan her sayfada üç ana unsur bulunur;

- *Mülkiyet Hakkı*
- *İrtifak Hakları – Gayrimenkul Mükellefiyeti*
- *Rehin Hakları*

Not: Kayıt (Zabıt) Defteri: Henüz kadastrosu yapılmamış yerlerde tapu kütüğü yerine tutulan defterlerdir. Bu defterler tapu kütüğünden farklı olarak köy veya mahalle esasına göre değil ilçe esasına göre düzenlemiştir. Her kayıt defterinin bir cilt numarası vardır. Bu defterlerde taşınmazların sınırları, komşu taşınmazlar yazılarak gösterilir.

b) Kat Mülkiyeti Kütüğü

Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler kat mülkiyeti kütüğüne yazılır. Özel kanun hükümleri saklı kalmak üzere, kat mülkiyeti kütüğünde yapılacak işlemler hakkında, tapu kütüğüne ilişkin hükümler uygulanır. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre; tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve tek başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, arsa payı ve bağımsız yerlerle bağlantılı olarak kurulan ve o taşınmazın maliki veya ortak maliklerinin tescil edildiği defterdir.

Kat mülkiyeti kütüğüne tescil yapılmadan önce, ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu kütüğünün mülkiyet sütununa "Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir" ibaresi tarih ve yevmiye numarası ile yazılarak sayfa kapatılır. Kat mülkiyeti kütüğünde her bağımsız bölüm için ayrı bir sayfa açılır.

c) Yevmiye Defteri

Tapu kütüğüne tescil edilen ayni hakların sıralarını belirleme yönünde çok önemli bir defterdir. Tapu kütüğü üzerinde gerekli işlem yapılmadan önce mülkiyetin devri, aynı hakların kurulması, değiştirilmesi veya terkiniyle ilgili istemler, başvuru tarihi ve sırasına göre yevmiye defterine kaydedilir.

Tapu kütüğüne tescil istemleri, isteyenin kimliği ve istemin konusu belirtilerek, istem sırasına göre derhal yevmiye defterine yazılır. Bu işlemlerin dayanağı olan belgeler, özenle sıraya konulur.

d) Resmî Belgeler

Tapu kütüğü ayni hakların açıklığa kavuşturulmasını sağlayan bir defter olmakla birlikte, mevcut hakların ayrıntılarının bu defterde bulunması mümkün değildir. Bu hakların neden ve ayrıntılarını içeren resmî belgeler, tapu kütüğüne düşürülen kayıtların hukuki dayanağını sağlamaları itibarıyla, tapu sicilinin en önemli unsurudurlar.

- *Resmi Senet*
- *Plan*
- *Mahkeme Kararları*
- *Diğer Belgeler*

B) Yardımcı Siciller

a) Mal Sahipleri Sicili (Karteks)

Bir bölgedeki taşınmaz maliklerinin adı, soyadı, yerleşim yerleri ve sahipleri oldukları taşınmazların ada, parsel ve sayfa numaraları ile mahalle veya köyleri mal sahipleri siciline yazılır. Maliklerin soyadının baş harflerine göre her harf için ayrı bir defter açılır. Kişinin birden fazla taşınmazı varsa aynı sütunda gösterilir.

b) Aziller Sicili

Bu sicil vekil vasıtası ile yapılan işlemlerde, vekilin azledilmiş olup olmadığını kontrol etme olanağı sağlamaktadır. Vekalet verenler soyadının baş harflerine göre her harf için sicilde ayrılan bölüme yazılır. Azil belgesi geldiğinde müdür veya görevlendireceği memur tarafından üzerine alındığı tarih, saat ve dakika hemen yazılarak aziller siciline kaydedilir. Vekaletnameye dayanılarak bir işlem yapılacağı zaman, durum bu sicilden kontrol edilir.

c) Düzeltmeler Sicili

İlgilisinin kusuru olmaksızın tapu kütüğüne yanlış olarak yapılmış tescil hatalarının kontrol sırasında fark edilmesi halinde düzeltilmesine ve düzeltme nedeninin açıklanmasına yarayan bir defterdir.

d) Kamu Orta Malları Sicili (mera, yaylak ve kışlak kütüğü)

1987 yılında yürürlüğe giren 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16. maddesinin B fıkrasına göre kamu malları sicili bölge itibarıyla tutulmaktadır. Bu sicile yapılan yazım işleri tescil mahiyetinde olmayıp, bilgilendirme mahiyetindedir.

e) Diğer defterler

- *Tablo mahzen defteri*
- *Yazışma Defteri*
- *İdari sınır kayıt defteri*

4.6.4 Tapu Kütüğü Üzerinde Yapılan İşlemler

a) Tescil
b) Şerhler
c) Beyanlar
d) Terkin
e) Düzeltmeler

a) Tescil: Tapu kütüğünde veya zabıt defterinde kayıtlı bulunan bir taşınmaz üzerinde; bir ayni hakkın doğması, kazanılması, değiştirilmesi ve terkini amacıyla yapılan kayıttır. Tescil işleminde yevmiye defterindeki sıra numarası dikkate alınır. Tescil, tasarrufa konu olan taşınmaz malikinin yazılı beyanı üzerine yapılır.

Taşınmaz edinen kimse; kanun hükmüne, kesinleşmiş mahkeme kararına veya buna eşdeğer bir belgeye dayanıyorsa, bu beyana gerek yoktur. Bir ayni hakkı tescilden önce kazanan kimse gerekli belgeleri ibraz ederek tescili isteyebilir.

Tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukuki nedenini belgelemiş olmasına bağlıdır. Tasarruf yetkisine ve hukuki nedene ilişkin belgeler tam değilse istem reddedilir.

b) Şerhler: tapu kütüğünün şerhler sütununa; kişisel haklar, tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler, tescil ile ilgili geçici şerhler ve kanunun öngördüğü hususlar; konusu, süresi, tarihi, yevmiye numarası ve varsa değeri gösterilerek yazılır.

- *Kira sözleşmesi*
- *Sözleşmeden doğan ön alım hakkı*
- *Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi*
- *Mahkeme kararları*

- *Haciz ve ihtiyati haciz kararları*
- *İflas ve konkordato için verilen süreler*
- *Bağış vaadi sözleşmesi*
- *Rehin hakkı ile tesis edilen serbest dereceden yararlanma hakkı*
- *Kat karşılığı arsa üzerine inşaat hakkı için noterce düzenlenmiş sözleşme vb.*

c) Beyanlar: taşınmazları ilgilendiren bazı hukuki ve fiili durumlar herkes tarafından bilinmeleri amacıyla tapu kütüğüne beyanlar hanesine yazılır. Genelde tapu kütüğü sayfasının diğer sütunlarına yazılması mümkün olmayan hususlar beyanlar hanesine yazılır.

- *Eklentiler*
- *Devre mülk hakkı*
- *Kamulaştırma kanununun 7b maddesine göre verilen kamulaştırma kararları*
- *Özel kanunlar gereğince sicilde gösterilmesi gereken kısıtlamalar. Örneğin Taşkömürü Havzasındaki taşınmazlar üzerine, 3303 Sayılı Kanun'a göre verilen kısıtlama kaydı vb.*

d) Terkin: Terkin; tescilin tersi bir işlemdir. Terkin, resmi defterlerde ya da tapu kütüğünde bulunan şerhlerin çizilmesi işlemine verilen isimdir. Tapu Sicil Tüzüğüne göre tapuya kaydı olan bir taşınmazın, kaydı bulunmayan bir taşınmaza dönüşmesi halinde sicilden terkin edilir.

Aynî bir hakkın sonlandırılması ve tapu sicilinin düzeltilmesi için terkin işlemi yapılır. Ayrıca terkin işlemi ile yolsuz hale gelen tapu sicilleri de düzeltilebilir.

e) Düzeltmeler: Düzeltme, tapu kütüğüne yanlış yazılmış bir kaydın belgelerine uygun olarak düzeltilmesi işlemidir. Uygulamada yanlış veya eksik yazımlar malikin adı, soyadı, baba adı, cinsiyeti, payı, tarih ve yevmiye numarası, taşınmazın yüzölçümü gibi hususlarda yapılmaktadır. İlgililerinin istemi halinde belgesine aykırı bu tür yanlışlıklar tapu sicil müdürlüğünce düzeltilebilir.

Tapu Sicil Tüzüğünde yapılan değişikliğe göre kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde belgesine aykırı olarak basit yazım hatası yapıldığının tespit edilmesi halinde müdür tarafından, nedeni düzeltmeler sicilinde açıklanarak re'sen düzeltme yapılmasına imkân tanınmıştır.

5 KAT MÜLKİYETİ MEVZUATI

5.1 Kat Mülkiyetine Giriş

Kat mülkiyeti (aynı zamanda yapı bölümü olarak da adlandırılır), bir binaya benzeyen, ancak bağımsız olarak satılabilir ve bu nedenle taşınmaz olarak kabul edilen bir yaşam alanı türüdür. Kat mülkiyeti bina yapısının, müşterek mülkiyetteki ortak alanlarla çevrili, her biri ayrı mülkiyete sahip birkaç birime bölündüğü yerdir.

Müstakil konutlar sıklıkla apartman olarak inşa edilir, ancak müstakil evlere benzeyen ancak bahçelerin, bina dış cephelerinin ve sokakların müşterek mülkiyetinde ve müştereken bakımının bir şirkete ait olduğu "müstakil kat mülkiyeti" sayısında artış olmuştur.

Kiracıları tarafından kiralanan dairelerin aksine, kat mülkiyeti birimleri doğrudan maliklerine aittir. Ek olarak, bireysel birimlerin sahipleri aynı zamanda mülkün koridorlar, yürüyüş yolları, çamaşır kurutma odaları vb. gibi ortak alanlarına da topluca sahiptir; çatı, koridorlar, asansörler vb. gibi ortak hizmet ve kolaylıkların yanı sıra. Birçok alışveriş merkezi, bireysel perakende ve ofis alanlarının onları işgal eden işletmelere ait olduğu, alışveriş merkezinin ortak alanlarının ise toplu olarak bireysel alanlara sahip olan tüm ticari kuruluşlara ait olduğu endüstriyel kat mülkiyetidir. Ortak alanlar, kolaylıklar ve altyapı sahipleri tarafından toplu olarak yönetilmektedir.

Bir "apartman" kompleksi ile kat mülkiyeti arasındaki fark tamamen yasaldır. Sadece binaya bakarak veya ziyaret ederek bir binayı apartmandan ayırt etmenin hiçbir yolu yoktur. Bir kat mülkiyetini tanımlayan şey, mülkiyet biçimidir. Kat mülkiyeti olarak geliştirilen (ve farklı sahiplere ayrı birimler halinde satılan) bir bina, aslında apartman olarak başka bir yerde inşa edilebilir (geliştiriciler mülkiyeti elinde tutar ve bireysel birimleri farklı kiracılara kiralar).

Teknik olarak, bir kat mülkiyeti, üzerinde oturdukları arazi ile birlikte bireysel ev birimleri ve ortak alanlardan oluşan bir koleksiyondur. Bir kat mülkiyeti içindeki bireysel ev sahipliği, yalnızca evin sınırlarını sınırlayan hava sahasının mülkiyeti olarak yorumlanır (Düşey Mülkiyet Hakkı). Bu alanın sınırları, yerel yönetim makamına kayıt altına alınan, Deklarasyon olarak bilinen yasal bir belge ile belirlenir (İskân Belgesi). Tipik olarak, bu sınırlar, bir apartman dairesini çevreleyen duvarı içerecek ve ev sahibinin ortak alanı etkilemeden bazı iç değişiklikler yapmasına izin verecektir. Bu sınırın dışındaki herhangi bir şey, kat mülkiyetinin oluşturulduğu sırada kurulmuş bir ortaklık tarafından bölünmemiş bir mülkiyet hakkı içinde tutulur.

5.2 Kat Mülkiyeti Kanunu

Kat mülkiyetinin ortaya çıkışı hızlı şehirleşmeden kaynaklanmıştır. Ancak apartmanların ve bağımsız bölümlerin (apartman dairelerinin) hukuki statüsünün belirlenmemiş olması birbirinden farklı yargı kararlarına, bu durum da uygulamada ciddi problemlere sebebiyet vermiştir. Bu kapsamda ülkemizde de bu ihtiyaca cevap vermek için 1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ihdas edilmiştir. 634 sayılı Kanundan önce paylı taşınmazın paydaşlarından her biri lehine binanın bir katı, dairesi ya da bölümünden bağımsız şekilde yararlanmaya ilişkin bir irtifak hakkı tesis ediliyordu. Hâlbuki 634 sayılı Kanun ile her bir bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz sayılmıştır. Ayrıca 634 sayılı Kanun ile kat mülkiyeti, kat irtifakı ve 3227 sayılı Kanunla eklenen "devre mülk" hakkı düzenlenmiştir.

Kat mülkiyeti, inşaatı tamamlanmış bir yapıdaki ayrı bağımsız bölümlerin örneğin bir apartmandaki ayrı ayrı her bir daire üzerindeki mülkiyete denir. Başka bir ifadeyle herkesin bina üzerindeki arsa payı hala mevcuttur. Ancak bu arsa payından doğan hak Kat Mülkiyeti Kanunu gereği ilgili bağımsız bölümün (apartmandaki bir dairenin) mülkiyetine dönüşmüştür. Yani bir şekilde yapı yıkılsa bütün mal sahiplerinin mülkiyet hakkı arsa payları üzerinden devam eder. Ancak yapı mevcut olduğu süreci bütün mal sahiplerinin mülkiyet hakkı kat mülkiyeti olarak devam etmektedir. Aynı şekilde tamamlanmış bir yapının dükkân, depo, kat yahut daire gibi bölümlerinden ayrı ve tek başına kullanılmaya elverişli olanların üstünde bağımsız mülkiyet tesis edilebilir.

Arsa payları her bir bağımsız bölümün değerine göre belirlenir. Bağımsız bölümlerin değeri ise, kaçıncı katta yer aldığı, caddeye bakıp bakmadığı, güneş alıp almadığı, güneye bakıp bakmadığı hususları bakılarak belirlenir. Aynı şekilde kat maliklerinin ortak yerler üstündeki mülkiyet hakları arsa payları oranındadır. Arsa payı kat maliklerinin ortak giderlere katılması bakımından da dikkate alınır. Arsa payı fazla olan giderlere daha fazla katılır. Bağımsız bölümünün değerlemesinin yanlış yapılması sebebiyle arsa payının doğru olmadığı kanaatinde olan kat malikleri arsa payının düzeltilmesi davası açabilir.

Kat mülkiyeti birimlerinin ve ortak alanların tanımı ve bunların kullanımına ilişkin herhangi bir kısıtlama, yaygın olarak "Yönetim Planı" olarak adlandırılan bir belgede belirlenir. Yapının yönetişim kuralları, genellikle kat mülkiyetinin iç işlerini yöneten bu plan raporu ile ayrı bir tüzük dizisi şeklinde ele alınır. Yönetim Planı genellikle malik birliğinin sorumluluklarını belirler; yönetim toplantılarında kullanılacak oylama usulleri, yönetim kurulunun nitelikleri, yetkileri ve görevleri; memurların yetki ve görevleri, birimlerin ve ortak alanların değerlendirilmesi, bakımı ve kullanımına ilişkin maliklerin yükümlülükleri gibi. Böylece, bağımsız bölüm sahipleri ve sakinlerinin davranışlarına ilişkin kısıtlamaların belirli ayrıntılarını sağlayan bir dizi kural ve düzenleme oluşturulur.

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanun'un 1.maddesine göre: 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, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.

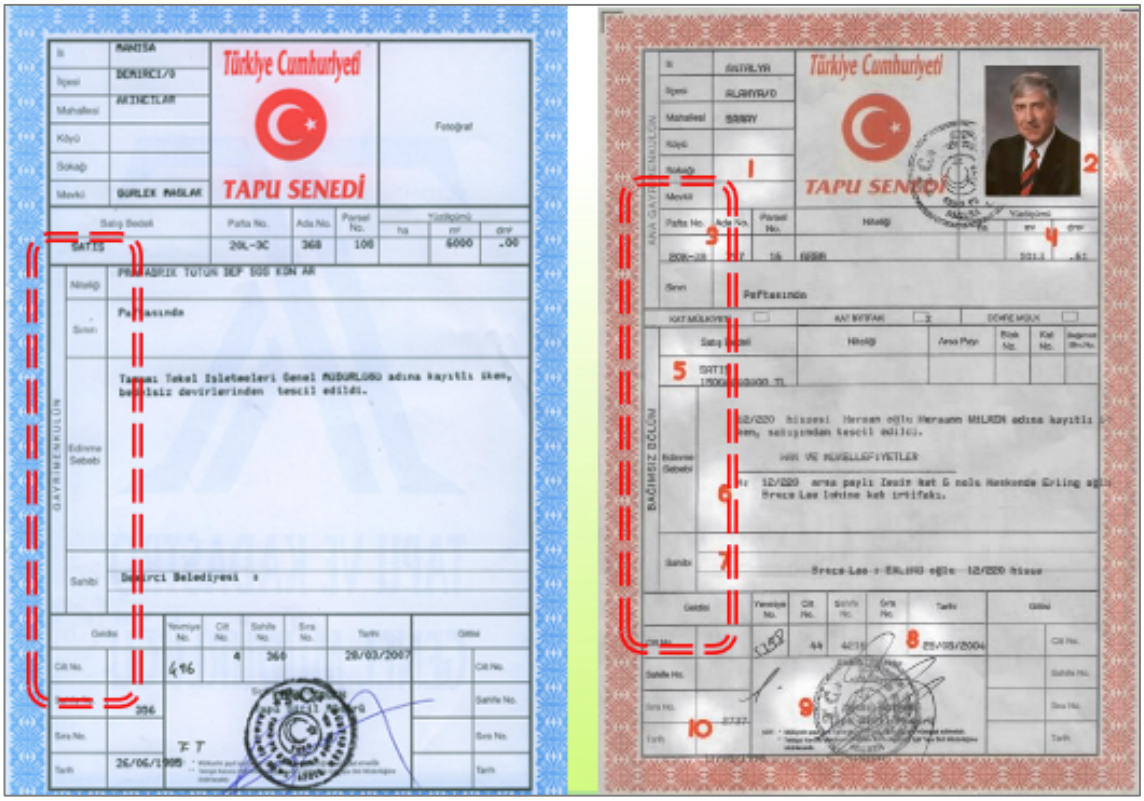
Yine aynı madde hükmüne göre: yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre *irtifak hakları* kurulabilir.

Mülkiyet hakkı sadece parsel sınırları ile belirtilen zemin üzerinde kısıtlı olmayıp, aynı zamanda parsel üzerine inşa edilmiş tüm birimler için de söz konusudur…

KAT MÜLKİYETİ KANUNU

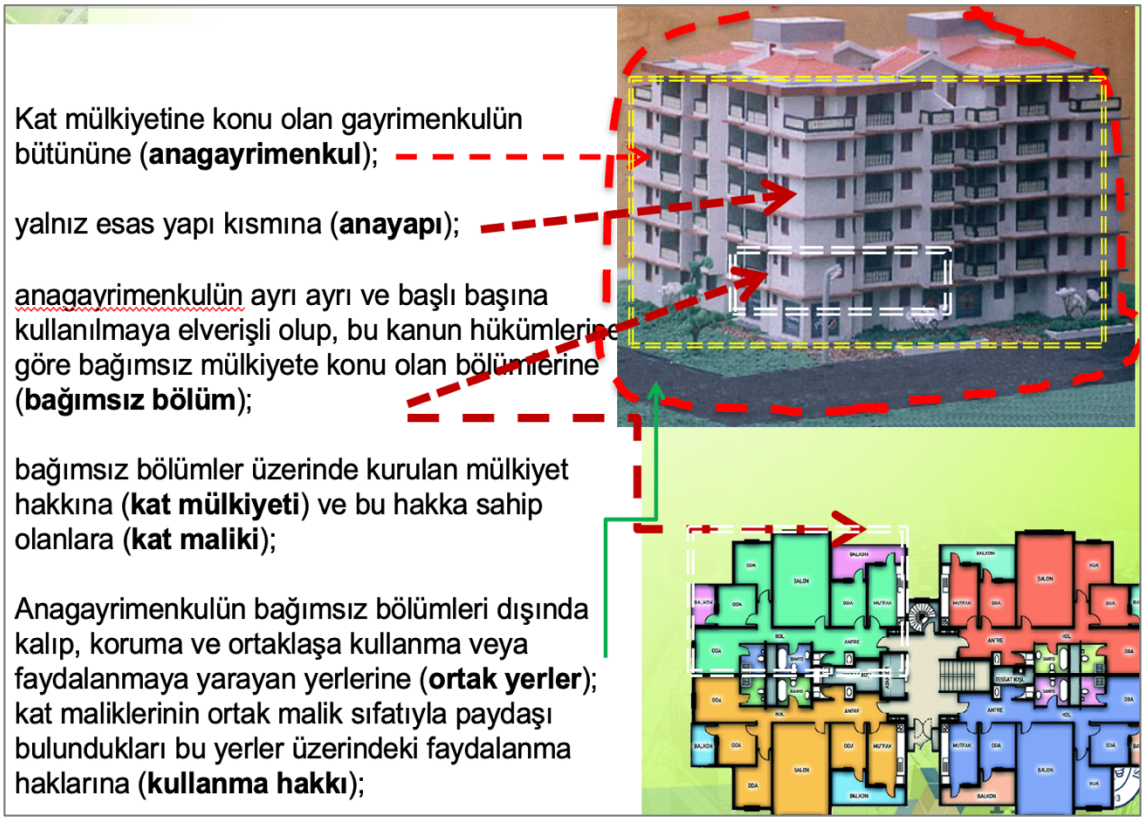
Kanun Numarası : 634
Kabul Tarihi : 23/6/1965
Yayımlandığı R. Gazete : Tarih : 2/7/1965 Sayı : 12038
Yayımlandığı Düstur : Tertip : 5 Cilt : 4 Sayfa : 2932

Değişiklik > 14/11/2007-5711sy.



Şekil x. Örnek: Arsa-arazi tapu senedi (sol), kat mülkiyeti tapu senedi (sağ)

5.3 Kat Mülkiyetine Dair Temel Tanımlar



5.4 Kat Mülkiyetinin Kurulması Şartları

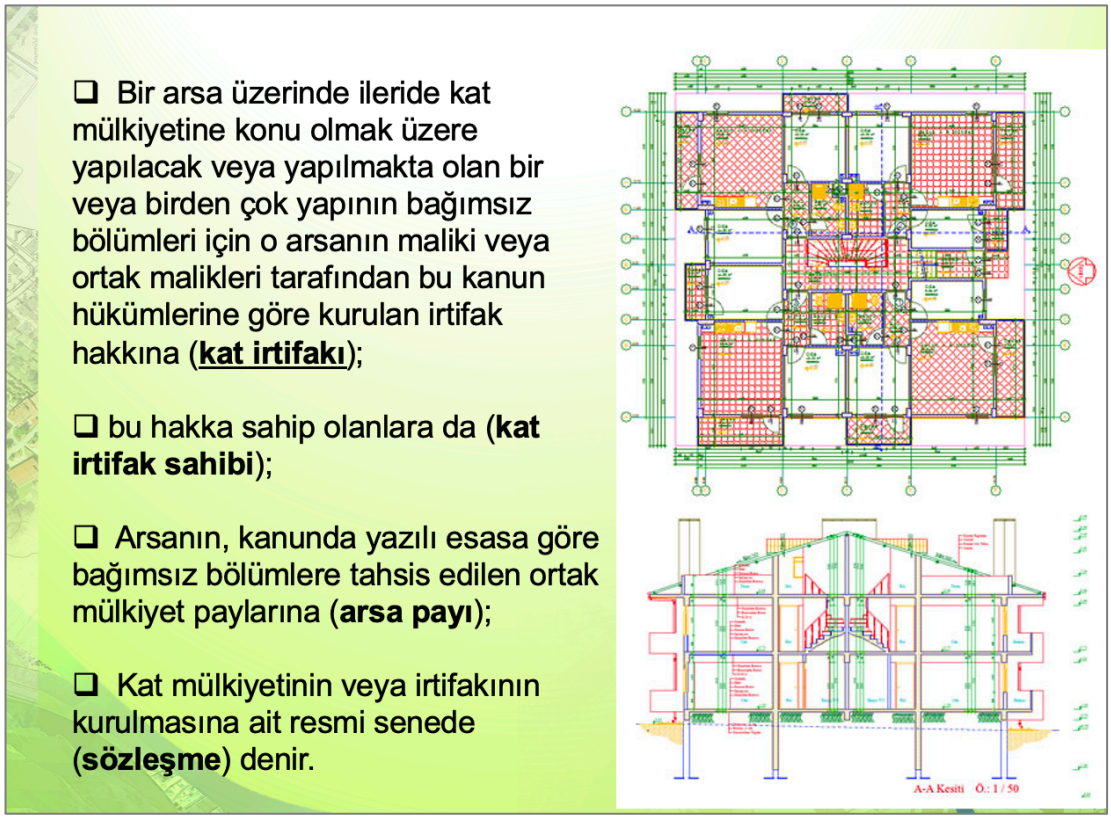
1) Plan ve projesinde mevcut olan ana yapının bütün bağımsız bölümlerinin tamamlanmış olması gerekir.

2) Ana gayrimenkul üzerindeki yapının tamamının kâgir olması gerekir. Ahşap bir binada kat mülkiyeti kurulmaz.

3) Bir arsa üzerinde birden çok yapının olması halinde, vaziyet planına göre tüm bağımsız bölümlerden %40'ının tamamlanması durumunda, bitmiş kısımlar için kat mülkiyetine geçilebilir.

4) Bağımsız bölümlerin elverişli (kullanıma) olduğuna dair ***iskân belgesinin*** alınmış olması.

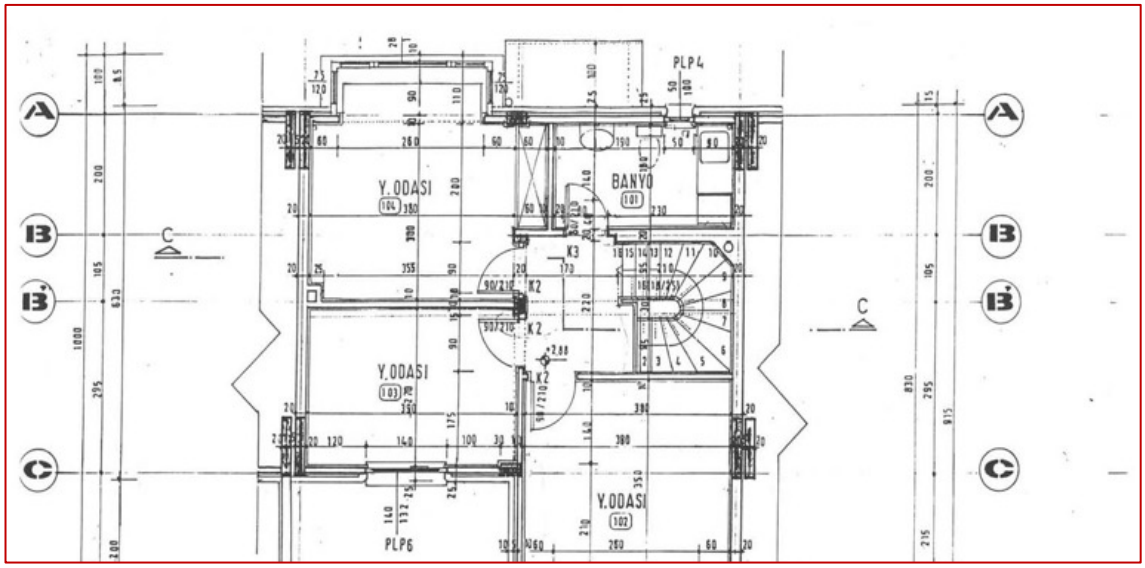
5) Tapu Sicil Müdürlüğüne dilekçe ile talep.



5.5 Kat Mülkiyeti İçin Gerekli Belgeler

Genel İnşaat Projesi

Ana gayrimenkulün dış cepheleri ve iç taksimatı Bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerin ölçüleri açıkça gösterilmek suretiyle, mimar tarafından yapılan ve bütün paydaşlar tarafından imzalanan ve belediyece tasdik olunan projedir.



Vaziyet Planı

Aynı arsa üzerine birden fazla blok apartman veya evler yapılmakta ise, her yapının arsa üzerindeki konumunu gösterir ölçekli plandır.

Bu plan belediye ve paydaşlarca imzalanır.

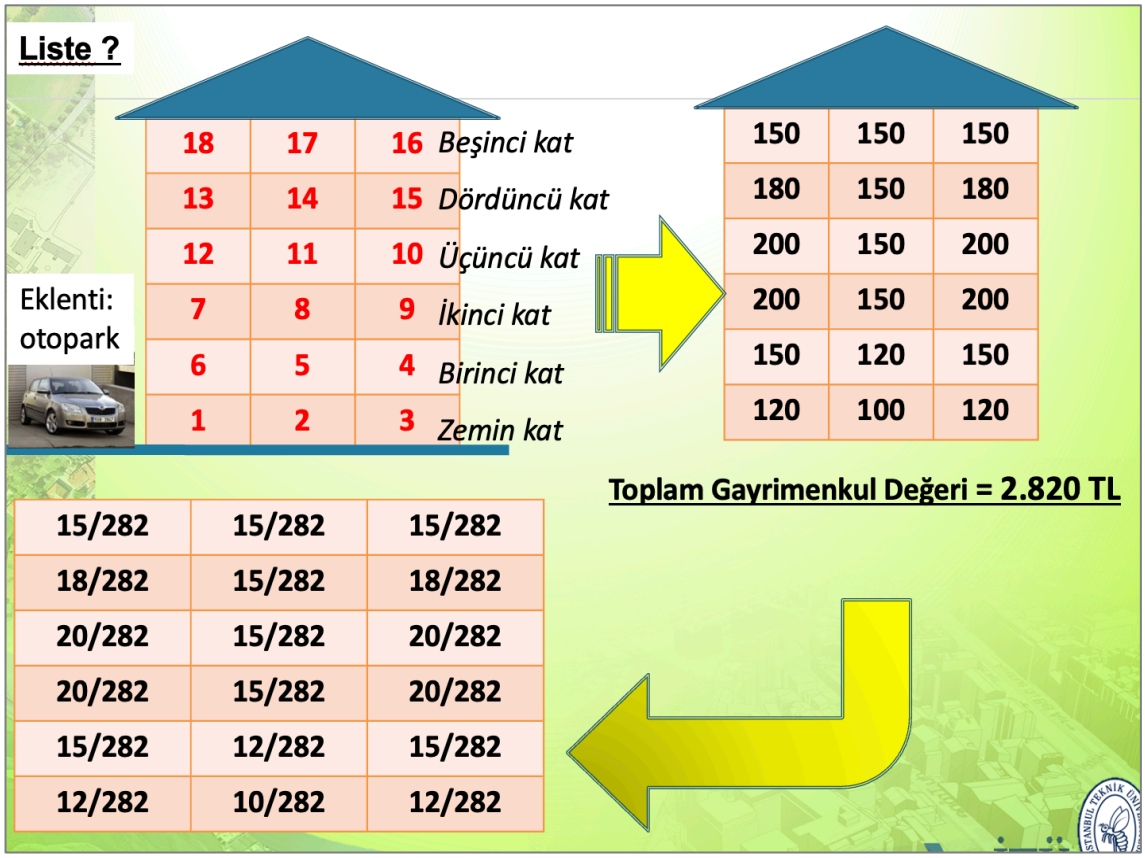
Liste

Her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire gibi cinsini ve bunların (1) den başlayıp sıra ile giden numarasını, malikini gösterir bütün paydaşlarca imzalanmış noterden tasdikli liste.

Gerek bağımsız bölümlere ilişkin arsa paylarının tespiti, gerekse maliklerin bağımsız bölümleri sahiplenmesi için **bütün paydaşların anlaşması şarttır.**

Bu anlaşmanın yapılabilmesi için öncelikle tüm bağımsız birimlere bir değer biçilerek ana yapının toplam değeri hesaplanır. Her bağımsız bölüm varsa eklentileri ile birlikte günün rayiç bedelleri dikkate alınarak değerlendirilir. Bu değer arsa bedeli ve inşaat bedeli toplamıdır. Bulunan toplam değer, tespit edilen her bir bağımsız bölüm değerine ayrı ayrı oranlanarak, o bağımsız bölüme ilişkin arsa payı bulunmuş olur.

Paydaşlar, bu arsa payı üzerinden kendi hisseleri de dikkate alınarak bağımsız bölümleri kendi aralarında anlaşarak paylaşırlar. Özellikle kooperatif türünden çalışmalarda bu paylaşımlar kura yöntemiyle yapılmaktadır. Paylaşım neticesinde ortaya çıkan değer farklılıkları paraya dönüştürülerek ortaklar arasında borçlandırmaya da gidilebilmektedir. Bu durumda birimler arasındaki değer farklılıklarının giderilmesi için, değer farkları paraya dönüştürülerek "***şerefiye payı***" olarak değer kaybına uğrayan paydaşa ödeme yapılır.



18- 15/282	17- 15/282	16- 15/282	*Beşinci kat*
13- 18/282	14- 15/282	15- 18/282	*Dördüncü kat*
12- 20/282	11- 15/282	10- 20/282	*Üçüncü kat*
7- 20/282	8- 15/282	9- 20/282	*İkinci kat*
6- 15/282	5- 12/282	4- 15/282	*Birinci kat*
1- 12/282	2- 10/282	3- 12/282	*Zemin kat*

Malik Listesi

Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Eklentisi	Maliki
Zemin	1	12/282	Dükkan	Depo	Ali Bey
Zemin	2	10/282	Dükkan	yok	Ziya Bey
Zemin	3	12/282	Dükkan	yok	Osman Efendi
Birinci	4	15/282	Mesken	yok	Ayşe Hanım
Birinci	5	12/282	Mesken	yok	Ayşe Hanım
Birinci	6	15/282	Mesken	yok	Ali Bey
İkinci	7	20/282	Mesken	yok	Metin Ay
İkinci	8	15/282	Mesken	yok	Recep Efendi
İkinci	9	20/282	Mesken	yok	Osman Efendi
Üçüncü	10	20/282	Mesken	yok	Ali Kemal
Üçüncü	11	15/282	Mesken	yok	Fatma Hanım
Üçüncü	12	20/282	Mesken	yok	Ali Bey
Dördüncü	13	18/282	Mesken	yok	Fatma Hanım
Dördüncü	14	15/282	Mesken	yok	Fatma Hanım
Dördüncü	15	18/282	Mesken	yok	Ali Kemal
Beşinci	16	15/282	Mesken	yok	Cemal Bey
Beşinci	17	15/282	Mesken	yok	Cemal Bey
Beşinci	18	15/282	Mesken	yok	Ziya Bey

Fotoğraf

Yapının ön ve arka cephelerini, mümkünse yan cephelerini gösteren, en az 13x18 büyüklüğünde bir adet fotoğraf, Belediyece tasdikli

Yönetim Planı

Ana gayrimenkulün yönetiminin düzenleyen ve kat mülkiyetini kuran malik veya malikleri tarafından imzalanan bir yöntemi planı. Bu plan, ortak yerlerin kullanımı, blok bakım ve yönetimi, masraflara katılım, özel hususları içerir belgedir.

İskân Belgesi (Yapı Kullanma İzni):

Yapı bitince kullanılabilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelik hükümlerinin sağlandığını gösterir belge.

Dilekçe

Bütün paydaşlarca imzalanan bir dilekçenin tapu idaresine verilmesi gerekir. Bu dilekçede, kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri ve bu değerlerin oranlı olarak tahsisi ve arsa paylarının gösterilmesi şarttır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren kurum
2. Belge verilen yapının adresi
İl : İlçe :
Bucak : Köy :
Belediye :
Mahalle : Mahalle tanıtım kodu :
Meydan, bulvar, cadde, sokak, kume adı :
Cadde/Sokak tanıtım kodu : Dış kapı no :
Site adı : Mevki adı :

3. Parsel no | 4. Ada no | 5. Parsel no | 6. Blok no

7. Kısmi kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüm | 8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no

9. Belgenin veriliş amacı : ☐ Kısmi Kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici
10. Belgenin onay tarihi : ../../20..
11. Belge no.

12. Belgeye esas ruhsat : ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Değiş ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişi ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik ☐ 15.Elektrik te ☐ 16.İsim değişi ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi : ../../..
14. İlk yapı ruhsatı no.
15. Son yapı ruhsatı tarihi : ../../..
16. Son yapı ruhsatı no.
17. Yenileme ruhsatı tarihi : ../../..
18. Yeniden ruhsat tarihi : ../../..
19. Tadilat ruhsatı tarihi : ../../..
20. İmar planı onay tarihi : ../../..
21. İmar durumu tarihi : ../../..
22. İmar durumu no.
23. Zemin etüdü onay tarihi : ../../..
24. ÇED raporu onay tarihi : ../../..
25. Tapu tescil belgesi tarihi : ../../..
26. Tapu tescil belgesi no.
27. Tapu tescil belgesi veren kurum
28. Parselasyon planı onay tarihi : ../../..
29. Parselin kullanma amacı
30. Parselin alanı (m²)

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ☐ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı
33. Vergi kimlik no.
34. Adres | 35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no
37. Oda sicil no | 38. Oda sicil durum belge no
39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı | 40. Vergi kimlik no.
41. Sigorta sicil no. | 42. Sözleşme tarihi | 43. Sözleşme no. | 44. Yapı müteahhidi yetki belge no.
45. Sicile esas adres | 46. İmza

Şantiye Şefinin

47. Adı soyadı, unvanı
48. TC kimlik no
49. Oda sicil durum belge no
50. Sigorta sicil no. | 51. Sözleşme tarihi | 52. Sözleşme no.
53. Adres | 54. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

55. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	56. Bağımsız bölüm sayısı	57. Yüzölçümü (m²)
Toplam		

Yapı İle İlgili Özellikler

58. Benzer yapı sayısı | 59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı | 60. Yapıda konut birimi (daire) sayısı | 61. Yapının taban alanı (m²) | 62. Yapı inşaat alanı (m²)
63. Toplam yapı sayısı | 64. Toplam bağımsız bölüm sayısı | 65. Toplam konut birimi (daire) sayısı | 66. Toplam taban alanı (m²) | 67. Toplam yapı inşaat alanı (m²)
68. Yapının yol kotu altı kat sayısı | 69. Yapının yol kotu üstü kat sayısı | 70. Yapının toplam kat sayısı | 71. İlave kat sayısı
72. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m) | 73. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m) | 74. Yapının toplam yüksekliği (m) | 75. İlave kat yüksekliği (m)
76. Yapının sınıfı | 77. Yapının grubu | 78. 1 m² maliyeti (YTL) | 79. Yapının maliyeti (YTL) | 80. Yapının arsa değeri (YTL) | 81. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) | 82. Form düzenlenen kısmın maliyeti (YTL)

Yapının Teknik Özellikleri

83. Isıtma Sistemi : ☐ 1. Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2. Bina içi kaloriferler ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.
84. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi : ☐ 1. Kati yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.
85. Sıcak Su Temin Şekli : ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müşterek ☐ 6.
86. Sıcak Su Yakıt Cinsi : ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kati Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.
87. İçme Suyu : ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşıma suyu
88. Atık su : ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik

89. Tesisatlar : ☐ 1. Antima ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pissu ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.
90. Ortak Kullanım Alanları : ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.
91. Yapının Taşıyıcı Sistemi : ☐ 1 İskelet (Karkas) → ☐ 1.1. Betonarme → ☐ 1.1.1. Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçeveli+Perdeli sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 2 Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4 Yarı prefabrik ☐ 5 Karma ☐ 6.
92. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi : ☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.
93. Döşeme : ☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

94. Belge tarihi	95. Belge no	96. Blok no	97. Bağımsız bölüm no
../../..			
../../..			
../../..			
../../..			
../../..			

Konut İle İlgili Özellikler

	98. Konutun salon dahil oda sayısı 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
99. Daire sayısı								
100. Parke olan daire sayısı								
101. Bir dairenin yüzölçümü								

6 MİRAS HUKUKU

Anayasada "Aile" 41. madde ile düzenlenmiştir. Buna göre "Aile, Türk toplumunun temelidir ve eşler arasında eşitliğe dayanır. Devlet, ailenin huzur ve refahı ile özellikle ananın ve çocukların korunması için gerekli tedbirleri alır". Anayasa'da aileye ilişkin başka maddeler de bulunmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nun önemli bir bölümünü Aile Hukuku teşkil etmektedir. Kişinin aile ilişkilerini ele alan hukuk dalı Aile Hukukudur. Aile genel olarak karı-koca ve çocuklardan oluşur. Nişanlanma, evlenme, eşlerin hakları ve mal rejimleri, boşanma gibi konular aile hukuku tarafından ele alınır.

Bireyin ölümü halinde mirasının nasıl bölüşüleceğine ilişkin kurallar Miras Hukuku'nda yer alır. Kişinin hak ve borçları onun terekesi olarak adlandırılır ve bunun mirasçılara nasıl intikal edeceği miras hukuku tarafından düzenlenir.

Miras Hukuku, bir gerçek kişinin ölmesi veya gaipliğine (ne olduğunun bilinememesi hâli) karar verilmiş olması hâlinde para ile ölçülebilen bütün hak ve borçlarının yani mal varlığının ne olacağını düzenleyen hukuk kurallarından ibarettir.

Başka bir deyişle Miras Hukuku, miras bırakanın hayatta iken elde etmiş olduğu taşınır ve taşınmaz malları ile hak, alacak ve borçlarının kimlere ne oranda ve şekilde geçeceğini düzenleyen kurallardır. Mal varlığının miras yoluyla intikali ancak gerçek kişilerde söz konusudur. Ölen kimse tarafından açık bir hüküm konulmamışsa, mirasçının kanunen ölümü üzerine yakın akrabalarına gideceği genel kabul görmüş bir kuraldır. Bu tür miras haklarına sahip olanlar "mirasçılar" dır.

Bununla birlikte, kişiler, yasaların izin verdiği sınırlar dahilinde, mülklerini akrabaları dışındaki kişilere vasiyetle veya başka bir şekilde bırakmakta özgürdürler. Mülklerini diledikleri gibi gerçek veya tüzel kişilere bırakacakları vasiyetname yapabilirler. Buna "vasiyet veraseti" denir.

6.1 Türk Miras Hukuku

Türkiye'de Cumhuriyet dönemine kadar İslam miras sistemi uygulanmıştır. 1926 yılında Türk Medeni Kanunu'nun kabulü ile Türk miras sistemi yürürlüğe girmiştir. Her iki sistem arasında benzerlikler bulunmakla beraber bazı temel farklılıklar da bulunmaktadır.

İslam miras hukukunda varisler ve miras hisseleri Kur'an da detaylı bir şekilde belirlenmiştir. İslâmiyet'te, miras hukuku temel bir ilim konusu olup "***feraiz***" olarak adlandırılır.

Feraiz, farz kelimesinin çoğuludur ve mirasın varislere tayin olunan hisseleri anlamına gelir. Feraiz'de mirasçılığın kaynakları kan bağı ve evlilik bağı olarak tanımlanabilir.

Türk miras sistemi Roma ve Cermen hukuklarının sentezi olarak beşerî kaynaklı bir miras sistemidir. Türk Miras Hukuku'nda önce ailenin korunması ve mirasçılığı düşüncesi egemendir. Türk vatandaşlarının miraslarıyla ilgili konularda Türk Hukuku uygulanır. Bu durum, kanunda "Miras, ölenin millî hukukuna tabidir" şeklinde düzenlenmiştir. Türk Miras Hukuku, Medeni Kanun'un 495 ile 682. maddeleri arasında düzenlenmiştir.

Türk Miras Hukuku, Türk Medeni Kanunu'nun üçüncü kitabında düzenlenmiştir. Türk Medeni Kanunu'nun miras ile ilgili hükümleri sırasıyla 1967, 1973, 1990 ve son olarak 13 Temmuz 2002'de düzenlenmiş ve son hâlini almıştır.

TÜRK MEDENİ KANUNU

Kanun No: 4721 **Kabul Tarihi: 22 Kasım 2001**
Yürürlük: 1 Ocak 2002 **Resmi Gazete: 8 Aralık 2001 / 24607**

- **3. KİTAP: MİRAS HUKUKU (Md. 495-682)**
  - **Mirasçılar (495-574)**
    - **–Yasal Mirasçılar (495-502)**
      - **Kan Hısımları (495-498)**
      - **Sağ Kalan Eş (499)**
      - **Evlatlık (500)**
      - **Devlet (501)**
    - **– Ölüme Bağlı Tasarruflar (502-574)**
      - **Tasarruf Ehliyeti (502-504)**
      - **Tasarruf Özgürlüğü (505-513)**
      - **Ölüme Bağlı Tasarruf Çeşitleri (514-530)**
      - **Ölüme Bağlı Tasarrufların Şekilleri (531-549)**
      - **Vasiyeti Yerine Getirme Görevlisi (550-556)**
      - **Ölüme Bağlı Tasarrufların İptali ve Tenkisi (557-571)**
      - **Miras Sözleşmesinden Doğan Davalar (572-574)**
  - **Mirasın Geçmesi (575-682)**
    - **–Mirasın Açılması (575-588)**
    - **–Mirasın Geçmesinin Sonuçları (589-639)**
    - **–Mirasın Paylaşılması (640-682)**

Şekil x. Türk Medeni Kanunu'nda miras hukukun yeri

6.2 Miras Hukuku'nun Temel Kavramları

Miras Hukuku'nu incelemeden önce hukukun kullandığı bazı kavramları açıklamak gerekir. Miras Hukuku aşağıdaki kavramları doğurmuştur:

Miras

Miras, kişilerin sağlığında elde etmiş olduğu taşınır ve taşınmaz malları ile hak, alacak ve borçlarının mirasçılara geçmesini ifade eder. Miras yoluyla geçmesi gereken haklar, yalnızca mallara ilişkin haklardır. Kişiye özgü haklar (velayet, vesayet, dernek üyeliği vb.) mirasa girmez. Ayrıca kişiye özgü yararlanma ve oturma hakları da miras yoluyla geçmez.

Tereke

Tereke, mirasın konusunu oluşturan taşınır, taşınmaz mallarla hak, alacak ve borçların toplamına denir. Bunların mirasçılara geçmesine miras denir. Bu durumda mirasla tereke az bir farkla aynı anlamdadır. Kişinin sağlığında elde ettiği hak ve borçlardan oluşan mal varlığı ölümünde tereke adını alır.

Muris

Muris (miras bırakan), ölümüyle birlikte mal varlığı mirasçı denilen kişilere geçen kimsedir. Yani terekeyi bırakan gerçek kişidir. Her insan miras bırakan (muris) olabilir. Zengin, fakir, küçük, büyük vb. arasında hiçbir fark yoktur. Az ya da çok mal bırakanlar arasında da fark yoktur, aynı kurallar uygulanır.

Varis ve Mirasçılık

Mirasçı, ölmüş veya gaipliğine karar verilmiş bir kimsenin mirasının (terekesinin) intikal ettiği gerçek veya tüzel kişidir. Mirasçılık ya kanundan doğar veya miras bırakanın iradesinden doğar. Mirasçılık sıfatını kanun hükümlerine göre kazananlara kanuni mirasçı denir. Murisinden (miras bırakan) önce ölen kanuni mirasçının yerine varsa füru (alt soyu) geçer.

Miras bırakanın iradesine göre mirasçılık sıfatını kazananlara da iradi mirasçı denir. Yani bunlar miras bırakanın yaptığı, ölüme bağlı tasarrufla (vasiyet ve miras mukavelesiyle) mirasçı tayin edilmiştir. İradi mirasçı muristen evvel ölmüşse miras onun füruna (alt soyuna) geçmez.

Ölüme Bağlı Tasarruf

Miras bırakanın ölümünden sonra hüküm ifade etmek üzere açıkladığı son arzularını içeren hukuki işleme ölüme bağlı tasarruf denir. Ölüme bağlı tasarrufun "maddi" ve "şekli" olmak üzere iki biçimde olur.

6.3 Miras Sistemleri

Genel olarak uygulanmakta olan üç miras sisteminden bahsedilebilir. Bunlar:

a) **Sınıf sistemi:** Mirasçılar, kan hısımlarının ölmüş kişi yakınlığına göre sınıflara ayrılarak her sınıf için farklı hisseler belirlenir (Örnek: Fransız Miras Hukuku).

b) **Ferdi sistem:** Hısımların ölen kişiye yakınlığı ayrı ayrı incelenir (Örnek: İslam Miras Hukuku).

c) **Zümre sistemi:** Mirasçıların zümrelere ayrılarak (4 zümre) her zümreye göre belirli oranlarda paylarının hesaplandığı sistemdir (Örnek: Türk, İsviçre, Almanya Miras Hukuku).

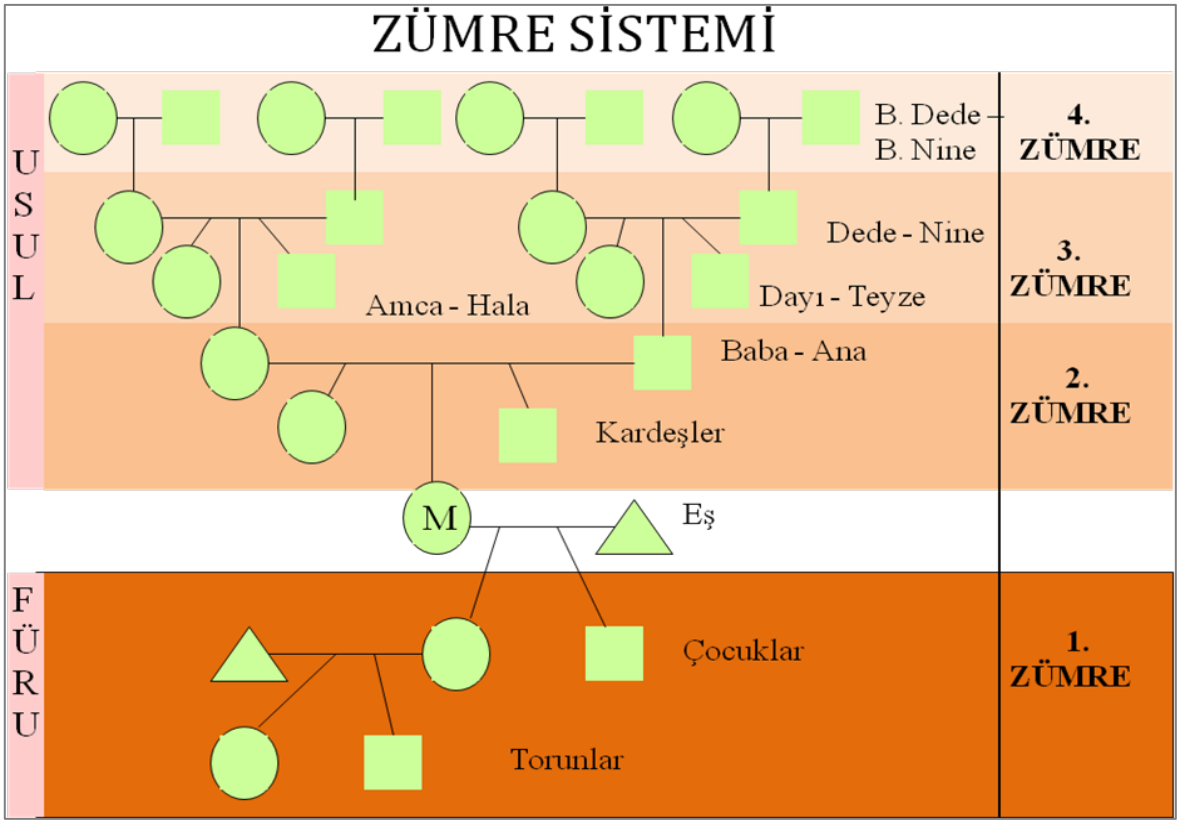
** Türk Medeni Kanunu'na göre mirasçılık "**zümre**" sistemini benimsemiştir.*

6.4 Mirasta Zümre Sistemi

Zümre, bir kişiden türeyen kimselerin, o kişi ile birlikte oluşturduğu topluluğa verilen addır. Murisin *usulü (üst soyu)* ve *füru (alt soyu)* olan kan hısımları, mirasçı olmaları bakımından üç zümreye ayrılmıştır. Murisin alt soyu 1. zümre, üst soyu ise 2. ve 3. zümre olarak mirasçı olabilmektedir. Zümre yönetimi içinde mirasçıların belirlenmesi bakımından aşağıdaki ilkeler geçerlidir.

- Yakın bir zümreden olan hısımlar, daha sonraki hısımları miras dışı bırakırlar. Mirasın bir sonraki zümreye geçebilmesi için önceki zümreden hiçbir mirasçının bulunmaması gerekir.
- Zümre içinde miras bırakana yakın olan hısım, daha uzak hısımları miras dışı bırakır. Örneğin, miras bırakan öldüğünde çocuğu yaşıyor ise torunları mirasçı olamaz.
- Miras, her zümre içinde kanuni mirasçı olan kan hısımları arasında eşit olarak bölünür.
- Zümre içinde kan hısımının muristen önce ölmesi hâlinde bunun yerine ölenin mirasçısı geçer. Örneğin, miras bırakandan önce miras bırakanın çocuğu ölmüş ise ölü çocuğun mirasçıları diğer kardeşlerle birlikte mirasçı olur (Şekil x).
- Miras bırakanın çocuğunun mirasçısı yoksa ölen çocuğun miras hakkı yanındaki mirasçılara geçer. Örneğin, miras bırakandan önce miras bırakanın çocuğu ölmüş ise ölü çocuğun da hiçbir mirasçısı yoksa miras hakkı diğer kardeşlere geçer.

Şekil x. Zümre sisteminde kişilerin gösterimi

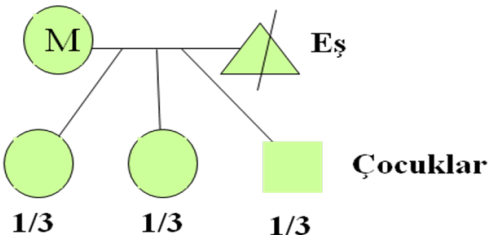


Şekil x. Zümre sisteminin genel yapısı

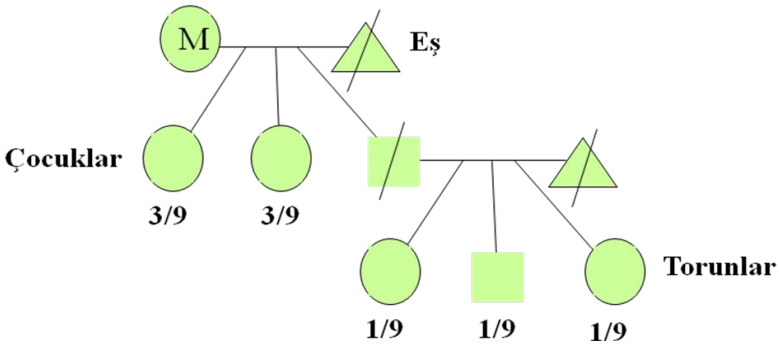
I. Zümre (derece) kanuni mirasçılar

Miras bırakanın 1. derecedeki mirasçıları fürudur. Füru; çocuklar, torunlar, torun çocukları olarak gider. Füru sıfatıyla bir kimseye mirasçı olabilmek için tabi ve fiili bir şekilde bağlı olmak yetmez. Füru o kimseye hukuki neticeler doğuran nesep (ana babayla çocuklar arasındaki kan bağı) bağı ile bağlı olması da gereklidir. Tanınmamış ya da babalığına hükmedilmemiş çocuklar mirasçı olamazlar.

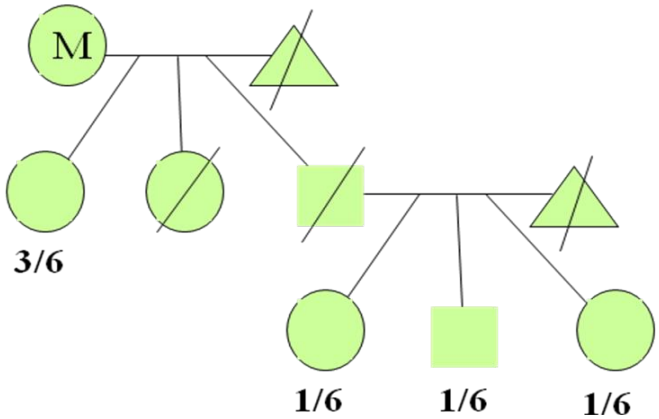
Anne bir, baba ayrı ya da tam tersi durumlarda çocuk, kanından gelmediği miras bırakandan miras alamaz. Kanından geldiği kişiden ise diğer mirasçılarla birlikte pay alır.



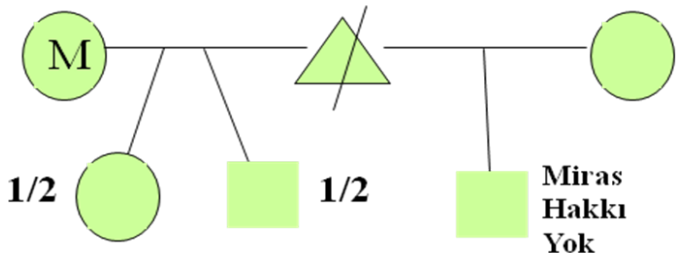
Şekil x. Çocukların miras payları



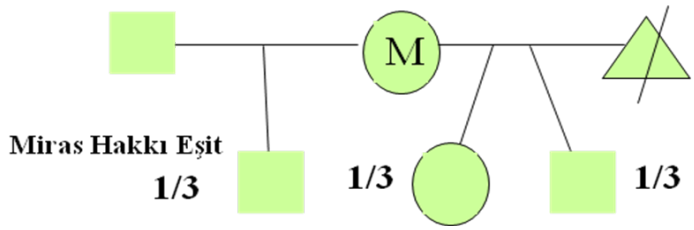
Şekil x. Torunların miras payları



Şekil x. Alt soy bırakmadan ölen çocuğun mirasının geçişi



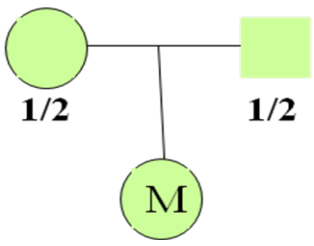
Şekil x. Aynı kandan olmayan alt soyun mirasının durumu



Şekil x. Aynı kandan gelen alt soyun mirasının durumu

II. Zümre (derece) kanuni mirasçılar

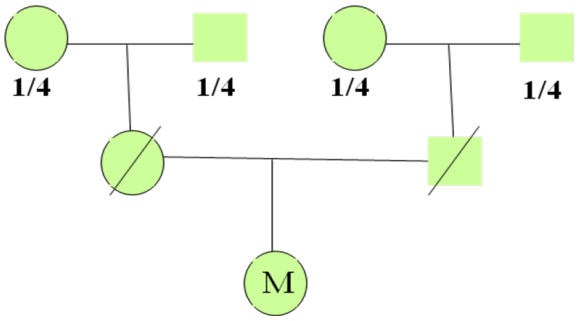
Bunlar, murisin anne ve babası ile bunların füru (alt soyu) dur. Yani kardeşler, kardeşlerin çocukları, torunları gibi. Eşit olarak miras alırlar. Miras bırakandan evvel vefat eden ana ve baba halefi yoluyla kendi mirasçıları tarafından temsil olunur. Yani bunların füru (kardeşler ve bunların füru) onların yerine geçer. Bir tarafta hiç mirasçı bulunmadığı takdirde bütün miras, diğer tarafa geçer (Şekil x).



Şekil x. Sağ olan anne ve babanın mirasının durumu

III. Zümre (derece) kanuni mirasçılar

Bunlar, murisin büyükanne ve büyükbabaları ile bunların füru (alt soyu) dur. Yani hala, dayı, amca ve teyze ile bunların çocukları, torunlarıdır. Bunlar da eşit olarak miras alırlar.



Şekil x. Sağ kalan büyükanne ve büyükbabaların miras payı

6.5 Kanuni Mirasçılar

Mirasçılar miras bırakanın malvarlığı kendilerine geçecek kişilerdir. Bunlar gerçek kişi olabileceği gibi, tüzel kişi de olabilmektedir. Yasanın öngördüğü mirasçılar dışında kişi, tüzel kişiler ve kendi yasal mirasçıları arasından da olabilmek üzere, miras bırakan mirasın tamamı veya belirli bir oranı için mirasçı tayin edebilir. Bunlar atanmış mirasçı olarak adlandırılır. Ayrıca sahip olduğu malını ölümü halinde daha önceden belirlediği kişilere verilmesini de isteyebilir. Kanunun öngördüğü mirasçılar yasal mirasçılardır. Yasal mirasçılar şunlardır:

a) Kan hısımları (ebeveynler),
b) Sağ kalan eş,
c) Evlatlık,
d) Devlet.

6.5.1 Kan hısımları (Ebeveynler)

Ölen kişi vefatı sırasında vasiyetini yerine getirmemiş veya terekesinin dağıtımını başka bir şekilde sağlamamışsa, terekeleri kanunda belirtilen oranlarda akrabalarına intikal eder. Bu amaçla ölen kişinin kan akrabaları "ebeveynler" adı verilen gruplara ayrılır. Kan hısımlarının tümü mirasçı değildir. Kan hısımlarından kimlerin mirasçı olacakları ve miras payları kanunla düzenlenmiştir. Buna göre:

- **Birinci dereceden mirasçılar (Altsoy):** Miras bırakanın (Muris) birinci derece mirasçıları, onun altsoyudur. Çocuklar eşit olarak mirasçıdırlar. Miras bırakandan önce ölmüş olan çocukların yerini, her derecede halefi yoluyla kendi altsoyları alır.

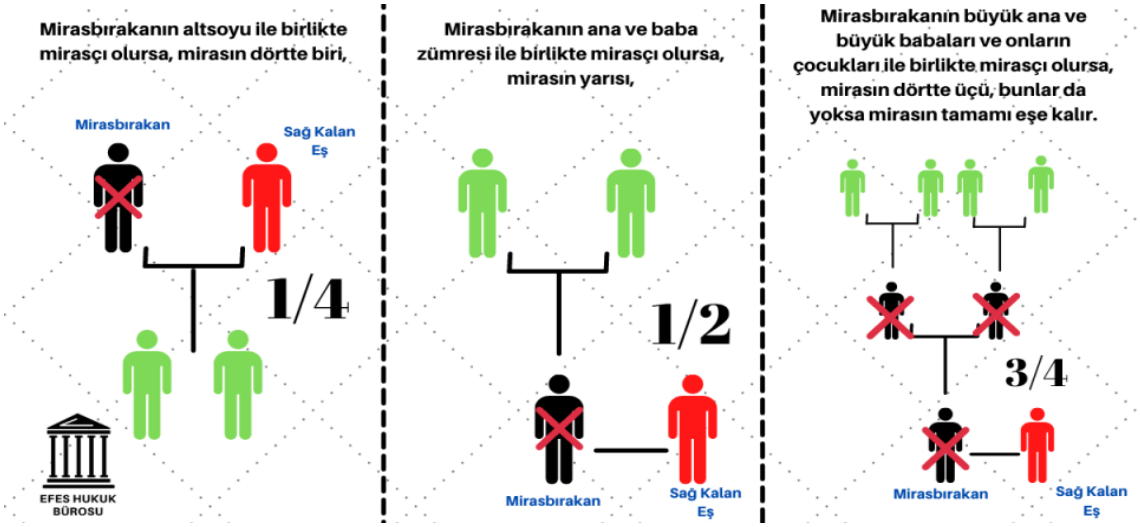
- **İkinci dereceden mirasçılar (Ana-baba):** Altsoyu bulunmayan miras bırakanın mirasçıları, ana ve babasıdır. Bunlar eşit olarak mirasçıdırlar. Miras bırakandan önce ölmüş olan ana ve babanın yerlerini, her derecede halefi yoluyla kendi altsoyları alır. Bir tarafta hiç mirasçı bulunmadığı takdirde, bütün miras diğer taraftaki mirasçılara kalır.

➢ **Üçüncü dereceden mirasçılar (Büyük ana ve baba):** Altsoyu, ana ve babası ve onların altsoyu bulunmayan miras bırakanın mirasçıları, büyük ana ve büyük babalarıdır. Bunlar, eşit olarak mirasçıdırlar. Miras bırakandan önce ölmüş olan büyük ana ve büyük babaların yerlerini, her derecede halefi yoluyla kendi altsoyları alır. Ana veya baba tarafından olan büyük ana ve büyük babalardan biri altsoyu bulunmaksızın miras bırakandan önce ölmüşse, ona düşen pay aynı taraftaki mirasçılara kalır. Ana veya baba tarafından olan büyük ana ve büyük babaların ikisi de altsoyları bulunmaksızın miras bırakandan önce ölmüşlerse, bütün miras diğer taraftaki mirasçılara kalır.

6.5.2 Sağ Kalan Eş

Her şeyden önce sağ kalan eşin mirasçı olabilmesi için muris ile arasında geçerli bir evliliğin bulunması ve ölüm anında bu evliliğin devam ediyor olması gerekir. Boşanma davaları devam ederken karar kesinleşinceye kadar eşler birbirinin mirasçısı olurlar. Sağ kalan eş, terekeyi varsa ölenin yaşayan kan hısımları ile paylaşır. Miras payı, ölenin terekeyi paylaşmak zorunda olduğu diğer haleflerin yakınlığına göre değişir. Çocuklar gibi yakın akrabalar varsa, sağ kalan eş daha az alır; sadece uzak akrabalar varsa, daha fazlasını alır. Örneğin, sağ kalan eş, ölenin altsoyları (çocukları, torunları) ile miras alırsa, mülkiyetin 1⁄4'ünü alır. Sağ kalan eş, ikinci ebeveynle (ebeveynler, kardeşler) birlikte miras alırsa, terekenin mülkiyetini alır.

- Eş, tek başına ise mirasın tamamını alır.
- Eş, birinci zümre mirasçıları [murisin füru (alt soyu), çocukları, torunları] ile mirasçı ise mirasın 1/4'ünü alır.
- Eş, ikinci zümre mirasçıları [murisin ana-babası veya bunların füru (alt soyu)] ile mirasçı ise mirasın 1/2'sini alır.
- Eş, üçüncü zümre mirasçıları olan büyük anne ve babalar veya bunların çocukları ile mirasçı olursa mirasın 4/3'ünü alır.



Şekil x. Sağ kalan eşin miras payı

6.5.3 Evlatlık

Evlâtlık ve altsoyu, evlât edinene kan hısımı gibi mirasçı olurlar. Evlâtlığın kendi ailesindeki mirasçılığı da devam eder. Evlât edinen ve hısımları, evlâtlığa mirasçı olmazlar. Evlat edinilen çocuklara, ölen kişinin meşru doğal çocukları gibi davranılır ve böylece diğer çocukları ile aynı miktarı alır. Ancak, evlat edinilen bir çocuk, yalnızca evlat edinen ebeveynlerinden miras alabilir ve evlat edinen ebeveynlerinin akrabalarının halefi olamaz. Ayrıca, miras ilişkisi yalnızca bir şekilde işler: evlat edinen ebeveynler, evlat edinilen çocuğun mirasından çocuk onları önce kaybederse alamazlar. Evlat edinilen çocuklar, gerçek ebeveynlerinin mirasçıları olduklarından hem evlat edinen hem de doğal ebeveynlerinden miras alabilirler.

Gayrimeşru çocuklar

Gayrimeşru çocuklar (yani evli olmayan ebeveynlerden doğan çocuklar), annelerinden meşru çocuklarla aynı miras haklarına sahiptir. Babaları tarafından tanınan veya babalığı mahkemece tespit edilen gayrimeşru çocuklar, babalarından meşru çocuk kadar miras alabilirler. Örneğin, bir muris iki meşru çocuk ve bir gayri meşru çocuk bıraktığında, her biri mirasın 1/3'ünü alacaktır.

6.5.4 Devletin mirasçılığı

Murisin en son kanuni mirasçısı devlet (Hazine) tir. Murisin ilk üç zümrede hiç mirasçısı yoksa, eşi de kendisinden önce ölmüşse ve muris herhangi bir kimseyi mirasçı tayin etmemişse miras devlete kalır. Kısaca mirasçı bırakmaksızın ölen kimsenin mirası devlete geçer. Devletin mirasçı olabilmesi için miras bırakanın hiç yasal mirasçısının olmaması ve ölüme bağlı tasarruflar ile mirasçı tayin edilmemiş olması gerekir.

Miras bırakanın mirasçısı bulunup bulunmadığı veya mirasçıların tamamı bilinmiyorsa sulh hâkimi, uygun araçlarla ve bir ay ara ile iki defa ilan yapıp hak sahiplerini son ilandan başlayarak en geç bir yıl içinde mirasçılık sıfatlarını bildirmeye çağırır. İlan süresinde kimse başvurmazsa ve sulh hâkimi de hiçbir mirasçı tespit edememişse miras sebebiyle istihkak davası açma hakkı saklı kalmak üzere miras devlete geçer.

Devlet, miras bırakan tarafından atanmış mirasçı da olabilir. Yasal ve atanmış mirasçılar mirası reddedebilirler. Devlet de mirası reddetme hakkına sahiptir. Devlet mirası reddedince en yakın mirasçıların tümü tarafından reddedilen tereke, iflas dairesince tasfiye edileceği için burada da iflas dairesi tasfiye işlemlerine başlayacaktır. Devlet diğer yasal mirasçıların sahip olduğu haklara sahip olup miras sebebiyle istihkak ve iptal davaları açabilir.

6.6 Murisin İradesine Dayanan Mirasçılık

Murisin iradesinden doğan ve neticesi onun ölümüyle meydana gelen mirasçılığa "iradi mirasçılık ya da ölüme bağlı tasarruftan doğan mirasçılık" denir.

Mirasçı atama: Kanun murise ölüme bağlı bir tasarrufla herhangi bir kimseyi veya kimseleri mirasçı olarak atama imkânı vermiştir. Bu gerçek/tüzel kişi olabilir.

Belli mal vasiyeti: Muris, bir kimseyi mirasçı atamaksızın ona terekesinden belli bir malın bırakılmasını da isteyebilir. Örneğin belli bir yerdeki taşınmazı veya altın kol saati gibi.

Ölüme bağlı tasarruflar: Ölüme bağlı tasarruflar, murisin ölümünü düşünerek yapılmasını istediği hususları bir hukuki muamele ile bildirmesidir. Bunlar; vasiyet ve miras mukavelesidir.

Ölüme Bağlı Tasarruf

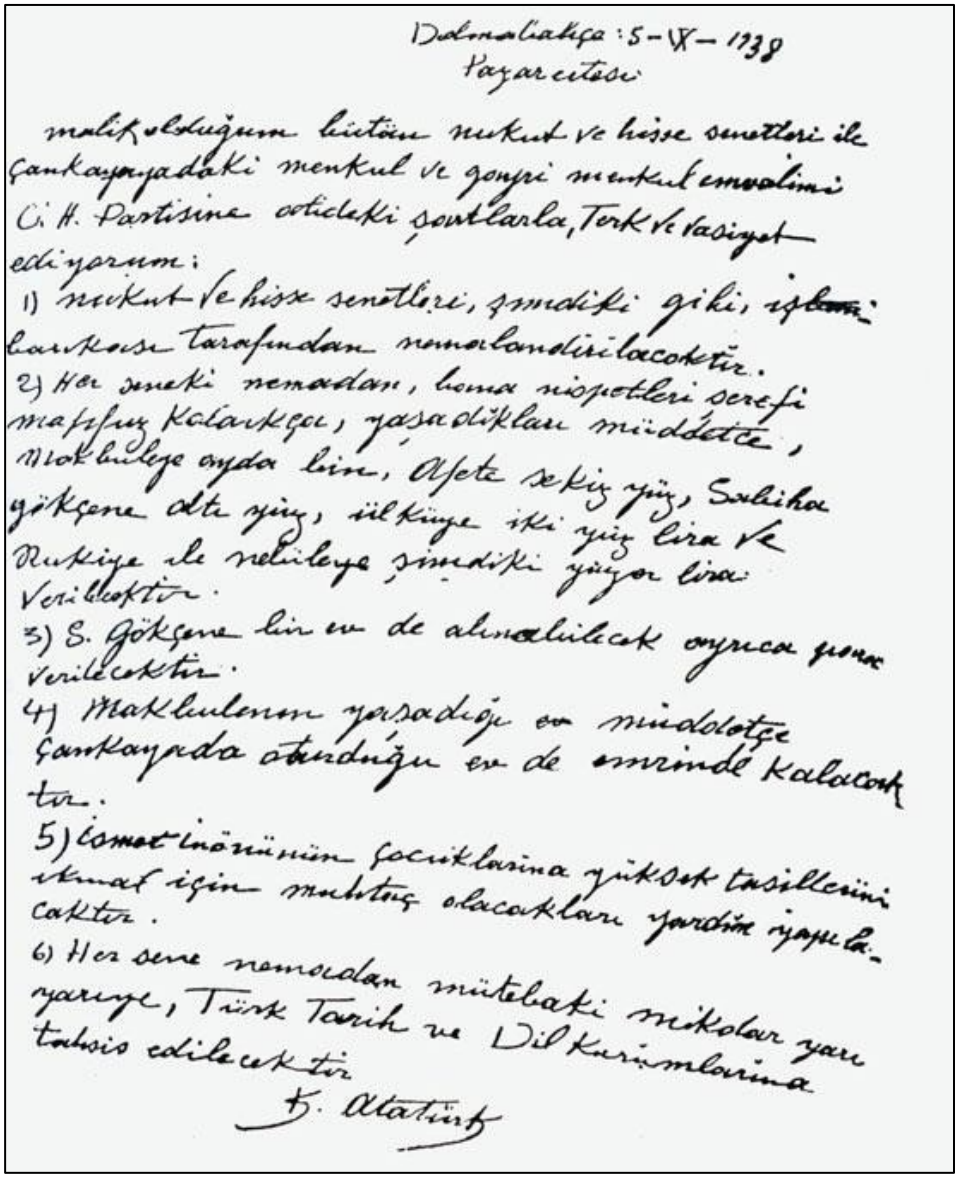
Ölüme bağlı tasarruf kişinin ölümü halinde yapılmasını talep ettiği hukuksal işlemi ifade etmektedir. Ölüme bağlı tasarrufun özelliği, bildirim sahibinin ancak ölümünden sonra sonuç ve hüküm meydana getirmesidir. Miras bırakanın bir kişiyi mirasçı ataması, bir kişiye bazı mallarını vasiyet etmesi gibi işlemlerdir. Ölüme bağlı tasarruflar ikiye ayrılır. Bunlar:

a) Vasiyet
b) Miras sözleşmesi

6.6.1 Vasiyet

Vasiyet, resmî şekilde veya miras bırakanın ***el yazısı*** ile ya da ***sözlü*** olarak yapılabilir. Resmî vasiyetname, iki tanığın katılmasıyla resmî memur tarafından düzenlenir. Resmî memur, sulh hâkimi, noter veya kanunla kendisine bu yetki verilmiş diğer bir görevli olabilir. Miras bırakan, arzularını resmî memura bildirir. Bunun üzerine memur, vasiyetnameyi yazar veya yazdırır ve okuması için miras bırakana verir. Vasiyetname, miras bırakan tarafından okunup imzalanır. Memur, vasiyetnameyi tarih koyarak imzalar.

İkinci vasiyetname türü *el yazısı* vasiyetnamedir. El yazılı vasiyetnamenin yapıldığı yıl, ay ve gün gösterilerek başından sonuna kadar miras bırakanın el yazısıyla yazılmış ve imzalanmış olması zorunludur. El yazılı vasiyetname, saklanmak üzere açık veya kapalı olarak notere, sulh hâkimine veya yetkili memura bırakılabilir.



Dolmabahçe: 5-IX-1938
Vazaretesi

malik olduğum bütün menkul ve hisse senetleri ile Çankayadaki menkul ve gayri menkul emvalimi C. H. Partisine aşağıdaki şartlarla, Terk ve Vasiyet ediyorum:

1) menkul ve hisse senetleri, şimdiki gibi, işbankası tarafından nemalandırılacaktır.

2) Her senekî nemadan, hanım hanımefendi sereffi maffuz kalarakça, yaşadıkları müddetçe, maklubeye aylık lira, Afete sekiz yüz, Sabiha Gökçene altı yüz, ülkünüze iki yüz lira ve Rukiye ile nebileye şimdiki yüzer lira verilecektir.

3) S. Gökçene bir ev de alınabilecek ayrıca para verilecektir.

4) Maklubemin yaşadığı ev müddetçe Çankayada oturduğu ev de emrinde kalacaktır.

5) İsmet İnönünün çocuklarına yüksek tahsillerini itmam için muhtaç olacakları yardım yapılacaktır.

6) Her sene nemadan mütebaki miktarın yarısı, Türk Tarih ve Dil kurumlarına tahsis edilecektir.

K. Atatürk

Şekil x. Vasiyetname örneği: Atatürk'ün el yazılı vasiyetnamesi

Üçüncü tür vasiyetname olan *sözlü* vasiyettir. Miras bırakan; yakın ölüm tehlikesi, ulaşımın kesilmesi, hastalık, savaş gibi olağanüstü durumlar yüzünden resmî veya el yazılı vasiyetname yapamıyorsa, sözlü vasiyet yoluna başvurabilir. Bunun için miras bırakan, son arzularını iki tanığa anlatır ve onlara bu beyanına uygun bir vasiyetname yazmaları veya yazdırmaları görevini yükler. Miras bırakan tarafından görevlendirilen tanıklardan biri, kendilerine beyan edilen son arzuları, yer, yıl, ay ve günü de belirterek hemen yazar, bu belgeyi imzalar ve diğer tanığa imzalatır. Yazılan belgeyi ikisi birlikte vakit geçirmeksizin bir sulh veya asliye mahkemesine verirler ve miras bırakanı vasiyetname yapmaya ehil gördüklerini, onun son arzularını olağanüstü durum içinde kendilerine anlattığını hâkime beyan ederler.

Yeni vasiyetname yaparak, eskisini ortadan kaldırarak veya vasiyetnameden sonra tasarrufta bulunarak vasiyetnameden dönmek mümkündür. Örneğin miras bırakan bir kişiye belirli bir malı vasiyetname ile bırakmış ancak daha sonra o malı satmış ise vasiyetten döndüğü anlaşılır.

6.6.2 Miras Sözleşmesi

Miras bırakan kendi ölümünü düşünerek bir kimseyle sözleşme yapabilir. Bu sözleşme miras sözleşmesi olarak adlandırılır. Miras sözleşmesinin geçerli olması için resmî vasiyetname şeklinde düzenlenmesi gerekir. Sözleşmenin tarafları, arzularını resmî memura aynı zamanda bildirirler ve düzenlenen sözleşmeyi memurun ve iki tanığın önünde imzalarlar.

Ölüme bağlı tasarruf olan gerek vasiyet gerekse miras sözleşmesi yapılırken saklı paylar dikkate alınır. Mirasçı olarak altsoyu, ana ve babası veya eşi bulunan miras bırakan, mirasının saklı paylar dışında kalan kısmında ölüme bağlı tasarrufta bulunabilir. Bu mirasçılardan hiçbiri yoksa, miras bırakan mirasının tamamında tasarruf edebilir.

Saklı pay altsoy için yasal miras payının yarısı, ana ve babadan her biri için yasal miras payının dörtte biri, sağ kalan eş için, altsoy veya ana ve baba zümresiyle birlikte mirasçı olması hâlinde yasal miras payının tamamı ve diğer hâllerde yasal miras payının dörtte üçüdür.

6.6.3 Vasiyet ve Miras sözleşmesi karşılaştırması

Vasiyet, tek taraflı bir hukuki işlemdir. Miras mukavelesi (sözleşmesi) çok taraflı bir hukuki muameledir. Bu nedenle vasiyetten cayılabilir. Miras mukavelesi ancak anlaşmakla ortadan kaldırılabilir.

Vasiyet yapmak için 15 yaşının ikmali ve temyiz kudretine sahip olmak yeterli olduğu hâlde miras mukavelesi için kişinin temyiz kudretine sahip olması, reşit olması ve hacir (kısıt) altına alınmamış olması şartları aranır.

Vasiyet el yazısı ve resmî şekilde veya sözlü olarak yapılabildiği hâlde miras mukavelesi sadece resmî vasiyetname şeklinde yapılabilir.

6.6.4 Ölüme bağlı tasarrufların iptal nedenleri

Ölüme bağlı tasarruflar aşağıdaki durumlarda iptal edilir.

- Miras bırakanın tasarruf ehliyeti bulunmadığı bir sırada yapılmışsa örneğin, miras bırakanın akıl sağlığı yerinde değilse veya kendisine bir vasi atanmış ise ölüme bağlı tasarruf iptal edilir.
- Yanılma, aldatma, korkutma veya zorlama sonucu yapılmışsa ölüme bağlı tasarruf iptal edilir.
- Ölüme bağlı tasarruf kanuna, ahlaka ve adaba aykırı olursa (Örneğin, bir miktar parasını uyuşturucu madde yapımı için vermek, ahlaka aykırı kitaplar basmak için tahsis etmek gibi) ölüme bağlı tasarruf iptal edilir.
- Tasarruf, kanunda öngörülen şekillere uyulmadan yapılmış ise (Ölüme bağlı tasarrufların vasiyet ve miras mukavelesi şeklinde yapılmamışsa) ölüme bağlı tasarruf iptal edilir.

6.6.5 Ölüme bağlı tasarrufla vakıf kurma

Miras bırakan, terekesinin tasarruf edilebilir kısmının tamamını veya bir bölümünün tahsisi ile vakıf kurabilir. Vakıf kurma iradesi vasiyet yoluyla yapılır. Miras sözleşmesinde böyle bir iradenin yer alması vakıf kurma iradesinin tek taraflı olma özelliğini ortadan kaldırmaz.

Vakıf, ancak kanun hükümlerine uyulmak koşuluyla tüzel kişilik kazanır. Bu bağlamda vakıf mahkeme siciline tescille tüzel kişilik kazanacaktır. Ancak ölüme bağlı tasarruf ile vakıf kurulması halinde vakıf tüzel kişiliğini tescille kazansa da mirasçı tarafından tahsis edilen malların mülkiyetini murisin ölümü ile kazandığı kabul edilmektedir.

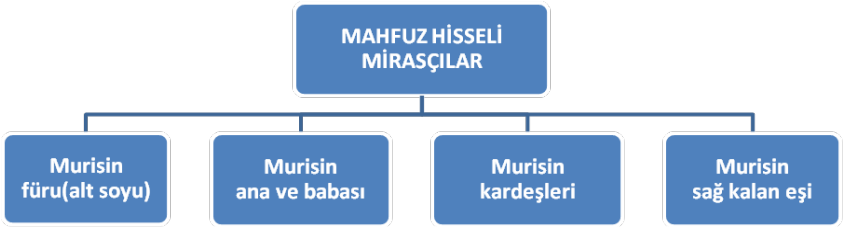
6.7 Mirasta tasarruf hürriyeti ve kısıtlamalar

6.7.1 Mahfuz hisse

Bir vasiyet sahibi, mülkünün tamamını istediği gibi elden çıkarmakta tamamen özgür değildir. Eğer murisin füru (alt soyu), eşi, ana ve babası ve kardeşlerinden birileri var ise ancak bunların “saklı payları” dışındaki kısmını tasarruf edebilir. Bunlardan hiçbiri yoksa mal varlığının tamamını tasarruf edebilir.

Kanuni mirasçılardan murise çok yakın olanlara murisin iradesiyle bertaraf edemeyeceği (ortadan kaldıramayacağı) bir miras hissesi tanınmıştır ki bu hisseye "mahfuz hisse (saklı pay)" denir. Bu surette kanun tarafından korunmakta olan mirasçılara da mahfuz hisseli (saklı paylı) mirasçılar denir.

Dolayısıyla kanun, onun hürriyetini yakın akrabaları lehine "saklı pay" ile sınırlandırmaktadır. Bu pay, ölenin yalnızca soyundan (çocuklar, torunlar), baba ve anneye, erkek ve kız kardeşlere ve sağ kalan eşe aittir. Ayrılan kısmın miktarı, hayatta kalan varislerin ölen kişiye yakınlığına bağlıdır.



Şekil x. Mahfuz hisseli mirasçılar

1. Torunlar: Ayrılan payları kanuni paylarının yarısıdır. Örneğin, dağıtılacak terekenin miktarı 80.000 $ ise ve dört çocuk varis ise, her birinin kanuni payı 1/4 veya 20.000 $ olacaktır. Bu nedenle vasiyet halinde her çocuk için ayrılan pay bu miktarın yarısı veya 10.000$'dır. Bu, merhumun kalan 40.000 $'ını (80.000-40.000) mülkünden elden çıkarmakta serbest bırakır.

2. Ebeveynler: Ayrılan payları kanuni paylarının dörtte biridir.

3. Kız ve erkek kardeşler: Ayrılan payları, kanuni paylarının sekizde biridir.

4. Eş: Eş, birinci veya ikinci ebeveyn ile miras alırsa, kendisine ayrılan pay, kanuni payına eşittir. Diğer bir deyişle, eş birinci veli ile mirasçı olursa, saklı payı 1⁄4'üncü, ikinci veli ile mirasçıysa 1⁄2 oranında olacaktır. Eş, üçüncü ebeveyn ile veya tek mirasçı ise, ayrılan pay kanuni payın 3/4'ü kadardır.

Örnek olarak: Bir adam 80.000 $'lık dağıtılabilir bir mal varlığı ile öldüğünde, bir eş ve üç çocuk bıraksa, haleflerin kanuni payı her biri 20.000 $ olacaktır. Bu nedenle çocukların ayrılan payı 10.000 $ (20.000 x 1⁄2) ve eşin 20.000 $ (kanuni payına eşit). Bu, ölen kişinin vasiyetiyle üzerinde özgür olduğu 30.000 $ (80.000 – 50.000) bırakır.

Tablo x. Mahfuz hisseli mirasçılar ile mahfuz hisseleri

Mahfuz Hisseli Mirasçılar	*Mahfuz Hisse Miktarları*
Murisin çocukları ve onların çocukları	Kanuni miras payının 1/2'si
Murisin ana babası	Kanuni miras payının 1/4'ü
Murisin kardeşleri	Kanuni miras payının 1/8'i
Eş 1. zümre ile beraberse	Kanuni miras hakkı olan 1/4'ün tamamı
Eş 2. zümre ile beraberse	Kanuni miras hakkı olan 1/2'nin tamamı
Eş 3. zümre ile beraberse	Kanuni miras payının 3/4'ü
Eş tek başına mirasçı ise	Kanuni miras payının 3/4'ü

6.7.2 Tasarruf nisabı

Tasarruf nisabı, mirasta saklı payların dışında kalan ve miras bırakanın (muris) serbestçe tasarruf edebileceği kısımdır. Saklı paylı mirasçısı olan bir kişiye ait malların üzerinde ölüme bağlı tasarruflar yapılabileceği kısmıdır.

Tasarruf nisabının hesaplanması

Terekenin net aktifi için murisin ölüm günündeki taşınır ve taşınmaz mallarının satış bedelleri ile alacakları hesaplanır. Pasifi içinde murisin borçları, cenaze masrafları, terekeyi mühürlemek ve defterini tutmak için yapılan masraflar ve miras bırakan ile yaşayan ve onun tarafından bakılan kimselerin üç aylık geçim giderleri hesaplanır. Böylece terekenin pasifi bulunur. Aktifler toplamından pasifler toplamı çıkınca da tasarruf nisabının hesaplanmasına esas olan safi tereke elde edilir. Ancak safi terekeye bazı değerler ilave edildikten sonra bulunan değerler, esas alınmak suretiyle tasarruf nisabı hesaplanır.

6.7.3 Tenkis Davası

Saklı paylarının karşılığını alamayan mirasçılar, miras bırakanın tasarruf edebileceği kısmı aşan tasarruflarının *tenkisini (azaltma)* isteyebilirler. Yani miras bırakan, saklı paylı mirasçılarının saklı paylarına herhangi bir ölüme bağlı tasarrufla tecavüz ederse bu mirasçılar tenkis davası açarak bu haklarını isteyebilirler.

Tenkis davası Medeni Kanun'un 560-571. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Tenkis davası ile kural olarak mirasçılar (istisnai durumlarda alacaklılar, ayrıca bk. TMK m. 562), miras bırakanın tasarruf edilebilir kısmı aşan tasarruflarının (aşan kısmının) indirilmesini/tenkisini talep ederler. Böylece saklı paylar korunmuş olur.

Tenkis davası, saklı payları ihlal edilen mirasçılar tarafından açılır. Dava, tasarruf edilebilir kısmı aşan tasarruftan yararlanan kişilere karşı açılır. Tenkis davası yenilik doğurucu bir davadır.

Tenkis davası açma hakkı, hak düşürücü süreye bağlanmıştır. Buna göre, mirasçıların saklı paylarının zedelendiğini öğrendikleri tarihten itibaren bir yıl ve herhâlde vasiyetnamelerde açılma tarihinin, diğer tasarruflarda mirasın açılması tarihinin üzerinden on yıl geçmesiyle artık tenkis davası açılamaz (TMK m. 571).

6.8 Murisin Gaipliği

Hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimsenin mirasçıları veya mirasından hak sahibi olan kişiler, tereke malları kendilerine teslim edilmeden önce bu malları, ileride ortaya çıkabilecek üstün hak sahiplerine veya gaibin kendisine geri vereceklerine ilişkin güvence göstermek zorundadırlar.

Bu güvence, ölüm tehlikesi içinde kaybolma durumunda 5 yıl, uzun zamandan beri haber alınamama durumunda 15 yıl ve herhâlde en çok gaibin 100 yaşına varmasına kadar geçecek süre için gösterilir. 5 yılın hesaplanması tereke mallarının tesliminden itibaren; 15 yılın hesaplanması ise son haber tarihinden başlar.

Gaip ortaya çıkarsa veya üstün hak sahibi olduklarını ileri sürenler bu sıfatlarını ispat ederlerse tereke mallarını teslim almış olanlar, aldıkları malları zilyetlik kuralları uyarınca geri vermekle yükümdürler. İyi niyetli olanların üstün hak sahiplerine geri verme yükümlülükleri, miras sebebi ile istihkak (hakkı olma) davasına ilişkin zaman aşımı süresine tabidir.

6.9 Mirasın Açılması ve İntikali

Miras, miras bırakanın ölümüyle açılır. Mirasçılar, miras bırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kazanırlar. Elbirliği mülkiyeti (iştirak halinde mülkiyet) söz konusudur. Mirasçılar mirasın paylaşılmasını isteyebilirler.

Mirasçılar, miras bırakanın borçlarından kişisel olarak sorumlu olurlar. Eğer borçlar haklardan çok ise kişisel mallar ile sorumlu olmamak için mirası reddedebilirler. Yasal ve atanmış mirasçılar mirası reddedebilirler. Bu üç ay içinde gerçekleşmelidir. Yasal mirasçılardan biri mirası reddederse onun payı, miras açıldığı zaman kendisi sağ değilmiş gibi, hak sahiplerine geçer. Mirası reddeden atanmış mirasçının payı, miras bırakanın ölüme bağlı tasarrufundan arzusunun başka türlü olduğu anlaşılmadıkça, miras bırakanın en yakın yasal mirasçılarına kalır.

6.9.1 Mirasın Bölünmesi ve Dağıtılması

Terekenin bölünmesi, terekenin meydana geldiği etkilerin tüm mirasçılar arasında bölünmesidir. Tüm mirasçıların karşılıklı rızası ile yapıldığında gönüllü veya mahkeme yetkisi ile yapıldığında yargıç olabilir.

Mirasçılara göre dağıtım: Ölen kişinin borçları ödendikten sonra tereke mirasçılar arasında paylaştırılır. Mirasçılar bunun nasıl yapılacağı konusunda kendi aralarında anlaşabilirler. Mülk ayni olarak dağıtılabilir veya satılabilir ve gelirler dağıtılabilir. Mülkte arsa veya ev gibi taşınmaz mal varsa tüm mirasçıların yazılı onayı gerekecektir.

Mahkeme tarafından dağıtım: Mirasçılar anlaşamazlarsa, terekenin dağıtımı için mahkemeye dava açılabilir.

6.9.2 Taşınmaz varlıkların transferi

Türk hukukunda taşınmaz mallarla ilgili işlemlerin taşınmazın bulunduğu ülke kanunlarına tabi olduğu kabul edilmektedir. Başka bir deyişle, Türk hukuku bu taşınmazlar için kural koymamakta ve taşınmazların bulunduğu ülke hukukuna atıfta bulunmaktadır. Örneğin, ölen kişinin Fransa'da bir evi varsa, mülkün devri, Fransız Özel Hukuku'nda yer alan hükümlere göre yapılacaktır.

Türk hukukuna göre, ölen kişinin mülkiyeti, vasiyetnamede mirasçılarına, ölümü halinde vasiyet halinde mirasçılarına geçer. Bununla birlikte, bu kişilerin kim olduğunu belirlemek her zaman kolay değildir, çünkü aynı kasabada veya hatta aynı ülkede yaşamayabilirler. Ölen kişi, yaşamı boyunca bir vasiyet yaptıysa, bunun ortaya çıkarılması ve geçerliliğinin belirlenmesi gerekir.

Mirasçıların mirasın bölünmesinden önceki hukuki durumu: Birden fazla varis varsa, tereke bölününceye kadar tereke hepsinin ortak malı olur. Müşterek mülkiyet durumunda olduğu gibi, hepsinin birlikte hareket etmesi gerekir ve hiçbiri diğerlerinin onayı olmadan terekedeki tek bir mülkü tasarruf etme hakkına sahip değildir. Davalar müştereken açılmalı ve terekeye karşı açılan davalarda davalı olarak tüm mirasçıların adları belirtilmelidir.

Mirasçıların belirlenmesi: Bir mirasçının başvurusu üzerine Sulh Mahkemesi, uygun mirasçıların kim olduğunu ve terekedeki paylarını belirler ve bir miras sertifikası düzenler.

Tereke borçları ve mirasın reddi: Yasal ve atanmış mirasçılar mirası reddedebilirler. Ölen kişinin tüm hak ve yükümlülükleri ölüm anında mirasçılarına geçer. Mirasçılar, ölen kişinin sadece malvarlığının değil, borçlarının da varisleridir. Bazı durumlarda miras olarak bırakılan servet, ölen kişinin borçlarını karşılamaya yetmeyebilir. Borçlardan sorumlu olmak istemeyen mirasçı, ölenin ölümünü öğrendiği tarihten itibaren üç ay içinde terekedeki payından vazgeçebilir. Vazgeçme durumunda, tereke ölenin en yakın akrabalarına geçer ve o da terekeden feragat edebilir.

Yasal süresi içinde mirası reddetmeyen bir mirasçı, mirası kayıtsız şartsız kazanmış olur. Mirası reddedemeden ölen mirasçının ret hakkı, kendi mirasçılarına geçer. Yasal mirasçılardan biri mirası reddederse onun payı, miras açıldığı zaman kendisi sağ değilmiş gibi hak sahiplerine geçer.

Yurt dışında bulunan menkul mallara uygulanacak hukuk: Vefat edenin yabancı bir ülkede taşınır mal varlığı varsa, mirasçıların bu malvarlığı üzerinde tasarrufta bulunabilmeleri için Türk Mahkemeleri tarafından verilen (miras belgesi gibi) kararların bu yabancı ülkede tanınması gerekir.

6.9.3 Mirasçılıktan çıkarma

Miras bırakan kişi, medeni kanunda belirtilen uygunsuz davranışlarda bulunmaları halinde saklı paylı mirasçıları mirastan çıkarılabilirler. Saklı paylı mirasçılar, miras bırakan kişi veya yakınlarına yönelik ağır bir suç işlerse ya da aile üyelerine karşı aile hukuku kaynaklı ödevlerini yerine getirmez ise mirasçılıktan çıkarılabilir.

Saklı paylı mirasçı mirastan çıkarılması durumunda hem mirastan pay alamaz hem de tenkis davası açamaz. Mirastan çıkarılan saklı paylı mirasçının payı ise alt soyu (çocuk-torun) varsa onlara geçer. Yoksa diğer mirasçılara eşit oranda paylaştırılır. Mirastan çıkarma sebebi açıkça belirtilmezse çıkarma işlemi geçersiz olur.

6.9.4 Veraset intikali ve vergileri

Veraset intikali, miras bırakan kişinin mirasının mirasçılara pay edilmesi için gerçekleştirilen hukuki bir işlemdir.

Veraset vergisi, ölen bir kişiden mülk edinme ayrıcalığına uygulanan bir vergidir. Ölen kişinin mirasçıları veya mirasçıları vefatı halinde, ölenin mallarının maliki olmalarına rağmen, veraset vergisi ödenmedikçe malın devri tamamlanamaz. Bunun için mirasçıların "dört ay içerisinde" vergi dairesine "veraset ve intikal vergisi" beyannamesi vermeleri gerekmektedir. Bu amaçla, bu süre dolmadan "sulh hukuk mahkemesi" ne ya da notere başvurup "veraset ilamı" yani kimlerin ne oranda mirasçı olduklarını gösteren mahkeme kararı almaları gerekir.

6.9.5 Mirasın tapuya tescil

Miras taksimi noterce yapılmış ise sözleşmenin tapu sicil müdürlüğüne ibrazı zorunludur. Bu sözleşmenin tescil istemini de içermesi ve tescil işlemini kimin (veya taşınmaz kime isabet ettiyse o paydaşın) yaptırabileceğinin sözleşmede açıklanmış olması gerekir. Aksi hâlde tüm mirasçıların bu sözleşmeyle beraber tapu sicil müdürlüğüne gelerek tescil isteminde bulunmaları zaruri olacaktır.

Mirasçılardan bir kısmının imzaları noterce onaylanmış diğerlerininki onaylanmamış ise (ve imzası onaylananlar, onaylanmayanlara tescil isteminde bulunma yetkisi vermemiş ise) imzası noterce onaylanmamış olanların tümünün bizzat veya vekilleri aracılığı ile tapu sicil müdürlüğüne gelerek tescil isteminde bulunmaları gerekir.

Tescili isteme yetkisi devredilmiş ise temsilcinin istemiyle taksime konu tüm taşınmazların sözleşme uyarınca tescilleri yapılabilir. Tescili isteme yetkisi verilmiş ise her paydaşın taksim sonucu kendisine düşen parseli adına tescil ettirmesi mümkündür. Bu hâlde taksim harcının hesabı sadece tescili istenen parselin değeri üzerinden yapılır.

6.10 Tarım Arazilerinde Miras Hususu

Tarım arazilerindeki parçalanmaların önlenmesi hem tarım sektöründeki kalite hem de tarım gelirlerinin ülke ekonomisine katkısı bakımından büyük önem taşımaktadır. Bu bağlamda, 2014 yılında 5403 sayılı Toprak ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda yapılan değişiklikler kapsamında asgari tarımsal arazi büyüklüğü ve yeterli gelirli tarımsal arazi büyüklüğü kavramları tanımlanmış, belirlenen büyüklükteki tarımsal araziler üzerinde gerçekleştirilecek miras paylaşımı ve mülkiyeti devri hususunda bazı koşullar getirilmiştir.

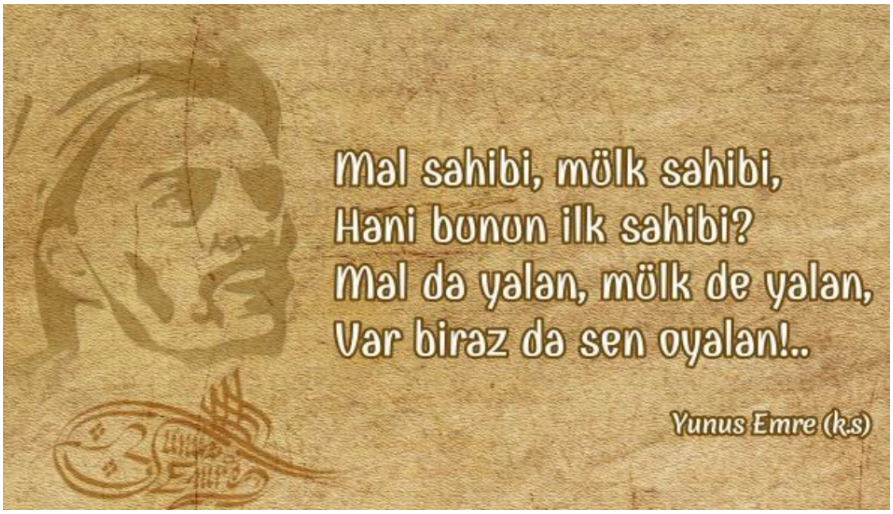
Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la birlikte, 15 Mayıs 2014 tarihinden sonra vefat eden ve geride tarım arazisi niteliğinde taşınmaz bırakan murisin mirasçılarının, murisin vefatından itibaren 1 yıl içinde, öncelikle kendi aralarında anlaşarak, anlaşamamaları halinde dava yoluyla intikal işlemlerini gerçekleştirmeleri beklenmektedir. Bu sürede mirasçılar tarım arazilerini içlerinden bir mirasçıya ya da birden fazla mirasçıya devredebilecekleri gibi, söz konusu arazilerin aile ortaklığına veya kuracakları limitet şirkete, hatta 3.kişilere devrini kararlaştırmakta serbesttirler. Devir aşamasında karar verilirken, asgari tarımsal arazi büyüklüğü ve yeter gelirli arazi büyüklüğü kriterlerinin dikkate alınması gerekmekte olup burada amaçlanan tarımsal arazilerin belirli bir büyüklüğün altına düşecek şekilde bölünmesine engel olmaktır.

Kanunu'nun 8/A maddesinde, tarımsal arazilerin yeterli gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün altında bölünemeyeceği ve söz konusu arazilerde pay ve paydaş adedinin artırılamayacağı hükme bağlanmış ve tarımsal arazilerin bu niteliğinin Bakanlık tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirileceği öngörülmüştür. Mirasçılar, murisin vefatından itibaren 1 yıl içerisinde tarımsal arazilere ilişkin mülkiyet devri ve intikal işlemleri konusunda aralarında anlaşmaya varamazlarsa veya mirasçılardan biri yetkili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açıp mahkeme kanalıyla tarım arazilerinin devrinin yapılmasını istemezse bakanlık tarafından mirasçılara 3 aylık ek süre tanımlanacaktır. Verilen ek süre sonunda da tarım arazisinin devir işlemleri tamamlanmazsa mirasçılar aleyhine dava açılabilmektedir. Bakanlık bu davaları resen açmakta olup bahse konu davalar her türlü resim ve harçtan muaftır. Açılan davada yetkili sulh hukuk mahkemesi hâkimi, mirasa konu tarımsal arazinin, kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle bir ehil mirasçıya tarımsal gelir değeri üzerinden devrine, birden çok ehil mirasçı varsa, öncelikle geçimini yeter gelirli tarımsal araziden sağlayan mirasçıya devrine, birden çok ehil mirasçının miras dışı tarımsal arazileri varsa mevcut arazilerini yeter gelirli büyüklüğe ulaştırmak için bu mirasçılara devrine, ehil mirasçı yoksa en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine, mirasa konu araziyi talep eden mirasçı yoksa satışına karar verebilmektedir.

Burada ehil mirasçı sayılma kriterleri Tarım Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikle belirlenmiştir. Bu yönetmeliğe göre puanlandırma sistemi ile elli puan ve yukarısına sahip olan mirasçı veya mirasçılar ehil mirasçı olarak kabul edilmektedir. Değerlendirme yapılırken, mirasçının geçimini mirasa konu tarım arazisinden karşılaması, tarım dışı geliri bulunmaması, tarımsal arazileri işleyebilecek mesleki bilgi ve beceriye sahip olması, tarımsal arazinin bulunduğu yerdeki ikamet süresi, kadın olması, tarımsal araziyi işletmeye elverişli tarım makine ve aletleri bulunması olması gibi kriterler dikkate alınmaktadır.

"Yeter gelirli tarımsal arazi" mülkiyetinin mirasçılardan birine devredilmesinden itibaren yirmi yıl içinde bu arazilerden tamamının veya bir kısmının tarım dışı kullanım nedeniyle değerinde artış meydana gelmesi halinde; devir tarihindeki arazinin parasal değeri tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre yeniden hesaplanır. Bulunan değer ile arazinin tarım dışı kullanım nedeni ile oluşan yeni değeri arasındaki fark, arazinin mülkiyetini devralan mirasçı tarafından diğer mirasçılara payları oranında ödenir.

15 Mayıs 2014 tarihinden önceki ölümlerde ise mirasçılar arasında henüz paylaşımı yapılmamış arazilerin devir işlemlerinin, bu Kanundan önceki kanun hükümlerine göre yapılması gerekmektedir. 5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan 6537 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 15.05.2014 tarihinden önceki tarihli ölümlerde intikal taleplerinin elbirliği halinde mülkiyet, paylı mülkiyet veya aralarında rızai taksim olarak tescili mümkündür.



6.11 Dijital Mirasçılık

Dijital miras (*digital heritage*), bir kişinin ölümünden sonra, ölen kişinin mirasının bir parçası olarak dijital varlıkların belirlenen mirasçılara devredilmesidir. Geleneksel olarak fiziksel varlıklar olarak aktarılan –mektuplar, finansal evraklar, fotoğraflar veya kitaplar gibi analog materyaller – artık birçok insan için e-posta, çevrimiçi bankacılık, dijital fotoğraflar veya e-kitaplar gibi neredeyse tamamen dijital biçimdedir. Fiziksel varlıkların aksine, dijital varlıklar geçicidir ve sürekli veri bozulması, format eskimesi veya lisans kısıtlamaları ve mülkiyet kontrolü tehditlerine tabidir.

Kişisel bilgisayarlarda, sabit disklerde veya optik disklerde depolananlar gibi dijital ortamlar fiziksel olarak sahiplenilebilir; bu durumda dijital içerik, kolayca vasiyet edilebilecek ve mirasçılara aktarılabilecek bir formatta bulunur. Bununla birlikte, dijital içerik ve etkileşimlerin giderek artan bir çoğunluğu, çevrimiçi bir ortamda depolanır ve kişiye değil, çevrimiçi hizmet veya ürünü sağlayan şirkete aittir. Bunun örnekleri, Google, Apple, Microsoft ve Facebook gibi büyük şirketler tarafından sağlanan çevrimiçi hizmetleri içerir. Ortalama bir kişinin parola gerektiren 150 çevrimiçi hesabı olmasıyla birlikte, dijital miras karmaşık bir yasal ve etik sorun haline gelmiştir. Dijital mirası kapsayan yasal çatışmalar, fikri mülkiyet hakları, kullanıcı gizliliği ve emlak hukuku sorunları etrafında toplanır.

Dijital mülk terimi, bir kişinin mülküne dahil olan kalıtsal dijital varlıkları ifade eder. Bu, dijital medyanın kendisini ve bu medya üzerinde kontrol sahibi olma haklarını içermelidir. Bir kişinin dijital varlıkları, bir kişinin doğrudan sahip olduğu veya bir hizmet sözleşmesine göre kullanım haklarına sahip olduğu dijital medya olabilir. Varlıklar çevrim içi veya çevrim dışı olarak saklanabilir ve çevrim içi hesapları, herhangi bir yazı biçimini, görüntüleri ve diğer oluşturulmuş statik ya da dinamik içerikleri ya da ekonomik değeri olan herhangi bir dijital içeriği içerebilir. Bankacılık ve tıbbi kayıtlar gibi hassas bilgileri veya sosyal medya kişileri veya forumları gibi paylaşılan bilgileri içerebilirler. Fiziksel varlıkların aksine, dijital varlıklar, özellikle çevrimiçi olarak depolananlar, her zaman değişime veya silinmeye karşı savunmasızdır.

Bir kişinin dijital mülkünde iki temel sorun ortaya çıkar. İlk olarak, dijital içeriğin kalıtsallığı belirlenmelidir. Yalnızca ölen kişinin telif hakkına sahip olduğu dijital içerik mirasçıya devredilebilir. Yazılım, dijital müzik, film ve kitaplarda olduğu gibi tam mülkiyet ve kullanım hakkı lisansları arasında kanunda bir ayrım vardır ve bunların yeniden satışını veya vasiyetini reddetmenin yasal emsalleri vardır. İkincisi, bir mülkün varisi veya yöneticisi içeriğe erişebilmelidir. Bu, bazen herhangi bir çevrimiçi sözleşmede veya hizmet sağlayıcıların kullanıcı gizliliği ve kullanıcı ölümüyle ilgili politikalarına ilişkin hizmet şartları sözleşmelerinde gezinmek anlamına gelir. (Kay: https://en.wikipedia.org/wiki/Digital_inheritance)

'Dijital Miras' uyarası! Düzenleme şart...

Apple, yaptığı son iOS güncellemesiyle çok konuşulacak 'Dijital Miras' özelliğini getirdi. Böylece kullanıcılar, vefat etmeleri durumunda iCloud hesaplarına ve kişisel bilgilerine erişebilmeleri için 'varis' atayabilecek. Konuya ilişkin değerlendirmede bulunan Bilişim hukuku avukatı Görkem Gökçe, dijital varlıkların mirasçılara geçmesinin hukuka aykırı olacağını konusunda uyarıda bulundu. 'Dijital miras'a ilişkin bir düzenleme getirilmesi gerektiğini savunan Gökçe, Antalya Bölge Adliye Mahkemesi'nden çıkan karara da işaret etti.

23.12.2021 - 12:58 | Son Güncellenme: 25.12.2021 - 15:40| İSTANBUL(DHA)

Apple tarafından duyurulan iOS sürümü 15.2 güncellemesi ile "***dijital miras***" alanında da yeni bir düzenleme yaptı. Bu güncelleme ile Apple kullanıcıları vefat etmeleri halinde kendilerine dijital mirasçı atayabiliyor. Bu yöntemle telefondaki kişisel veriler kullanıcının belirleyeceği beş kişiye kalıyor ve kullanıcı vefat ettikten sonra kişisel verileri bu beş kişi tarafından görülebiliyor. Yapılan düzenlemeye göre dijital mirasçı olarak bu bilgilere erişmek isteyen kişilerin bir güvenlik duvarını aşması gerekecek. Bunun için kişiler örneğin bir ölüm belgesinin kopyasını ve erişim anahtarını şirkete sunacak. İşlemler olumlu sonuç verirse şirket tarafından kişisel verilere erişim izni verilecek

Dijital mal varlığı mirasçılara nasıl geçer?

Kanunlarımıza göre miras yoluyla geçecek mal varlığının sınırlı olarak sayıldığını belirten bilişim ve teknoloji hukuku uzmanı Av. Görkem Gökçe, "Dijital miras kanunumuzla düzenlenmemiş olsa dahi sosyal medya ve e-posta hesapları gibi dijital varlıkların sahip olan kişinin vefatından sonra diğer bireylere nasıl geçeceği önemli bir konu. Bu yüzden bir sınıflandırma yapmak gerek" diye konuştu.

Dijital mirasa ilişkin bir düzenleme getirilmesi gerektiğini savunan Gökçe, "Anayasamız ve Türk Ceza Kanunu'nda özel hayatın gizliliği ile haberleşmenin gizliliği ilkeleri korunuyor. Bu sebeple ölen kişinin kullandığı sosyal medya hesaplarının şifrelerinin mirasçılara otomatik olarak geçeceğini kabul etmek hukukumuza aykırı olacaktır. Maddi kazanç temin edilen sosyal medya hesapları içinse durum farklı. Reklam alan, çok yüksek takipçisi olan ve ekonomik bir değer sahibi sosyal medya hesapları mirasçılara geçebilir. Bazı hesaplar her ne kadar bu niteliğe sahip olmasa da sahip oldukları veriler, hesap içerisinde tutulan bazı ekonomik değeri olan yazışmalar, epostalar gibi hallerin bulunması halinde de kanunumuzda belirtilen mirasçıların hakları bahis konusu olacaktır. Bu halde de mirasçılar bahsi geçen sosyal medya hesaplarının kendilerine verilmesini talep edebilir" ifadelerini kullandı.

Dijital mal varlığı ve dijital mirasa ilişkin bir düzenleme gerekiyor

Dijital miras uygulaması kanunumuzda henüz düzenlenmemiş çok yeni bir uygulama olsa da yargı kararlarında da yer almaya başladı. Av. Görkem Gökçe bu konuda Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi tarafından verilen bir kararı (Karar No: 2020/1149 - 2020/905) örnek göstererek şu değerlendirmede bulundu: Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 6ıncı Hukuk Dairesi ortaya çıkan bir ihtilaf ile ilgili verdiği kararda Sosyal medya hesaplarının ve dijital para cüzdanlarının bağlı olduğu e-posta hesaplarının da artık kişisel kullanımı aşıp ticari değeri olan dijital mal varlığı kapsamına girmeye başladığı anlaşılmaktadır diyerek dijital mal varlığını kabul etti. Bu sebeple dijital miras konusunda yasal bir boşluğun olduğu değerlendirerek, murisin e-posta hesabının, sosyal medya hesaplarının, dijital cüzdanlarının mirasçılarına intikal etmesi zaruri olan bir mal varlığı olarak terekesine dahil olduğu yönünde kanaat getirdi ve ilk derece mahkemesinin kararını bozdu. Bir ilk niteliği taşıyan bu karar çok önemli. Ancak esas olarak yapılması gereken dijital miras ve malvarlığı kavramlarının ele alınarak kanun koyucu tarafından bir düzenleme yapılması.

21'inci yüzyıl birçok yenilikle geliyor. Yeni çıkan kavramlar ve durumlara karşı şimdiden gereken adımların atılması çok önemli, aksi halde zaman ve olanaklar kaybedebilir.

7 KAYNAKLAR

Abik, Y., (2021). "Eşya Hukuku", Ders Notları, Ankara Üniversitesi Açık Ders Malzemeleri, Ankara. https://acikders.ankara.edu.tr/course/view.php?id=7775

Akkanat, H., vd., (2016). "Kişiler Hukuku", Ders Notları, İstanbul Üniversitesi Hukuk Bölümü, İstanbul. https://cdn.istanbul.edu.tr/statics/hukuk.istanbul.edu.tr/wp-content/uploads/2016/06/Kişiler-Hukuku.pdf

Aydın, U., ve Sütken, E., (2018). "Hukukun Temel Kavramları", (Editör): Açık Öğretim Fakültesi, T.C. Anadolu Üniversitesi Yayınları, No: 3783, Eskişehir. E-ISBN: 978-975-06-2732-3. https://ets.anadolu.edu.tr/storage/nfs/HUK101U/ebook/HUK101U-18V1S1-8-0-1-SV1-ebook.pdf

Enemark S., (2012). "Sustainable Land Governance; Three Key Demands", FIG Working Week 2012, Rome, Italy.

Ergüne, S. M., (2020), "Medeni Hukuk (Eşya-Miras)", Ders Notları, İstanbul Üniversitesi Açık ve Uzaktan Eğitim Fakültesi, İstanbul. https://cdn-acikogretim.istanbul.edu.tr/auzefcontent/20_21_Guz/medeni_hukuk_esya_miras/index.html

FIG (1995). "Statement on the Cadaster", International Federation of Surveyors, FIG Bureau, Canberra, Australia.

Henssen, J. (1995). "Basic Principles of the Main Cadastral Systems in the World", In Proceedings of the One Day Seminar held during the Annual Meeting of Commission 7, Cadastre and Rural Land Management, of the International Federation of Surveyors (FIG), May 16, Delft, The Netherlands.

Karagöz, M., ve Özgümüş, H., (2016). "Haritacılıkta Taşınmaz Hukuku", Harita-Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, Ankara.

Kaufmann, J. ve Steudler, D., (1998). "Cadastre 2014 – A Vision for a Future Cadastral System", Technical Session 7, XXI FIG-Congress, Brighton. https://www.fig.net/resources/publications/figpub/cadastre2014/index.asp

Kaya, İ., (2018). "Temel Hukuk (Hukukun Temel Kavramları)", Ders Notları, İstanbul Üniversitesi Açık ve Uzaktan Eğitim Fakültesi, İstanbul. http://auzefkitap.istanbul.edu.tr/kitap/kok/temelhukkav.pdf

Larsson, G. (1991). "Land Registration and Cadastral Systems: Tools for land information and management", Longman Scientific and Technical, Essex, England, ISBN 0-582-08952-2.

MEGEP (2011). "Miras Hukuku", Harita-Tapu-Kadastro, Millî Eğitim Bakanlığı, Ankara, http://megep.meb.gov.tr/mte_program_modul/moduller_pdf/Miras%20Hukuku.pdf

Nal, S., (2020). "Hukukun Temel Kavramları", Ders Notları, İstanbul Üniversitesi Açık ve Uzaktan Eğitim Fakültesi Lisans ve Önlisans Programları, İstanbul. http://auzefkitap.istanbul.edu.tr/kitap/kok/huktemkavau211.pdf

Oğuzman, K., Seliçi, Ö.,Özdemir, S.O., (2013). "Eşya Hukuku" Filiz Kitabevi, İstanbul.

Romero, A. R., (2013). "Property Law For Dummies", University of Wyoming College of Law, Wiley, ISBN-13: 978-1118375396

URL: http:// http://www.mevzuat.gov.tr/

Yomralıoğlu, T. (2021). "Arazi Yönetimi", Ders Notları Serisi (Yayınlanmamış), Geomatik Mühendisliği Bölümü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul. [PDF-Türkçe] [PDF-English]

Yomralıoğlu, T. (2021). "Kadastro", Ders Notları Serisi (Yayınlanmamış), Geomatik Mühendisliği Bölümü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul. [PDF-Türkçe] [PDF-English]

Yomralıoğlu, T. (2021). "Taşınmaz Değerleme", Ders Notları Serisi (Yayınlanmamış), Geomatik Mühendisliği Bölümü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul. [PDF-Türkçe] [PDF-English]

Yomralıoğlu, T., Uzun, B., ve Demir, O. (2003). Kadastro 2014: Gelecekteki Kadastral Sistem İçin Bir Vizyon (Çeviri). HKMO Yayınları, Ankara. [PDF]

Yomralioglu, T., & McLaughlin, J. (2017). Cadastre: Geo-information innovations in land administration. In T. Yomralioglu & J. McLaughlin (Eds.), Cadastre: Geo-Information Innovations in Land Administration. Springer International Publishing, New Delhi. https://doi.org/10.1007/978-3-319-51216-7 [www] [PDF]

< son söz >

"nullum crimen nulla poena sine lege"

(kanunsuz suç ve ceza olmaz)

Themis, Yunan mitolojisinde Uranüs ve Gaia'nın kızı olan adalet ve düzen tanrıçasıdır. İlahi adaletin temsilcisidir. Zeus'un Melis'ten sonraki ikinci karısıdır. Kendisi öfkeli veya cezalandırıcı değildir. Ona yeteri kadar saygı gösterilmediğinde veya adaletsizlik yapıldığında, o sessiz kalır. Themis, aynı zamanda kâhindir, kehanet gücü vardır, kehanet yeri olan Delphi tapınağını o inşa etmiştir.

Themis, doğada, mevsimlerin, yılların ve sanatların düzenini sağlayan bir Tanrıça üçlüsüyle canlı varlıklar arasında yaşamla ölüm dengesini kuran bir Tanrıça, bir Tanrısal varlıktır. Themis, yasadır, kuraldır. Ama gelip geçici bir yasa değil, Tanrılar dünyasında da insanlar dünyasında da değişmez evrensel ve ölümsüz doğa yasasıdır. Themis, Olympos'ta yaşar, Tanrıların toplantılarına başkanlık eder, Olympos'taki düzeni o korur, Homeros'u da tanır, Hera ile Zeus'la konuştuğunu gösterir.

"Kılıç" adaletin verdiği cezaların caydırıcılığını ve gücünü, "Terazi" adaleti ve bunun dengeli bir şekilde dağıtılmasını simgeler. "Kadın" ve "Bakire" olması bağımsızlığı ifade eder. Ayrıca kadının gözü bağlıdır. Bu da tarafsızlığını simgeler. Hukukun evrensel ilkelerini simgesel olarak taşıdığı için Themis heykeli adaleti ifade etmektedir.