

Tapu Mevzuatı I

- Temel Kavramlar ve Mülkiyet
- Mülkiyet Hakkı, Çeşitleri ve Taşınmaz Mülkiyeti

Kaynak: Tapu İşlemleri, Gürsel Öcal Dörtgöz, Dorlion Yay, 2017.
Tapu İşlemleri Uygulama ve Mevzuat, Metin Yeşil, 2016, vd.
Uygulamada Tapu Kadastro Mevzuatı, Niyazi Gökçe, 2017 Legal Yay.

Temel Kavramlar ve Mülkiyet

Mülkiyet en geniş anlamı ile kişilerin yaşamak için ihtiyaç duyduğu nesnelerin doğada bulunuş biçimi ile kişilerin bu nesneleri elde etmesi arasındaki ilişkiyi anlatır.

Mülkiyet hakkı, hak sahibine eşya üzerinde hakimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen mutlak bir haktır. Mülkiyet hakkı malike (sahibine), kullanma, semerelerinden faydalanma, devretme-tüketme yetkilerini verir. Mülkiyet hakkı ona sahip olana, hakkın konusu eşya üzerinde ve kanunun çizdiği sınırlar içinde dilediği gibi tasarruf etme yetkisini veren haktır.

Tarihi gelişim içinde klasik anlayış mülkiyet hakkını mutlak ve dokunulmaz bir hak olarak nitelerken, bu görüş zamanla yerini modern anlayışa bırakmış ve özel mülkiyeti kabul etmekle birlikte, bu hakkın kullanılmasını kamu yararıyla sınırlandıran bir anlayış hâkim olmuştur.

Günümüzde hemen hemen tüm modern hukuk sistemlerinde hâkim olan modern görüş, özel mülkiyetin varlığını tanıyan, ancak mülkiyet hakkının kullanımının toplum yararına aykırı olmaması gerektiğini benimseyen bir içerik kazanmış ve mülkiyetin dokunulmaz bir hak olmayıp, sosyal bir işlevi olduğunu kabul etmiştir. Mülkiyet malike eşya üzerinde en geniş yetkileri sağlayan bir hak olup, sosyal niteliği gereği toplum yararı gözetilerek kullanılmalıdır. Bunu sağlamak amacıyla çağdaş ülkelerin anayasa ve yasalarında mülkiyet hakkına birçok kısıtlama getirildiği görülmektedir.

Temel Kavramlar ve Mülkiyet

Anayasa'nın 35. maddesinde, "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz" ifadesi yer alır.

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde; "Her gerçek veya tüzel kişi mallarından yararlanmasına saygı gösterilmesi hakkına sahiptir. Herhangi bir kimse ancak kamu yararı gereği olarak ve kanunun ön gördüğü koşullar ile devletler hukukunun genel ilkeleri çerçevesinde mülkünden mahrum edilebilir. Herkes, yasal şekilde elde ettiği mülküne sahip olma, kullanma, elden çıkarma ve miras bırakma hakkına sahiptir. Bunların kaybı karşılığında zamanında adil bir tazminat ödenmesi koşulu ile kamu menfaati nedeniyle veya yasada öngörülen koşullar çerçevesinde yapılması dışında hiç kimsenin elinden mülkü alınamaz. Mülkün kullanımı, kamu menfaati için gerekli olduğu ölçüde yasa ile düzenlenebilir" şeklinde tanımlanan mülkiyet hakkı; İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nin birinci kuşak hakları içinde de yer alır.

Medeni Kanun'da (683), "Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir" ifadesi yer alır.

Mülkiyet hakkı tasarruf yetkisi tanır ancak vergi, imar kanunu vb. gibi sorumluluklar ve sınırlamalar getirir. Toplum yararına aykırı ve kötüye kullanılmaması bunlara örnek verilebilir.

Temel Kavramlar ve Mülkiyet

Tapu ve Mülkiyet

Mülkiyet hakkı, tapu mevzuatının ve gayrimenkul sisteminin temelini oluşturmaktadır. Taşınmaz mülkiyeti, sadece belirli tip gayrimenkullerde tesis edilmektedir. Taşınmaz mülkiyetinin konusunu aşağıdaki maddeler oluşturmaktadır.

1. Arazi,(Tarla, Bağ, Bahçe vb.)
2. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler,
3. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklardır.

Bunlara ek olarak taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tapu kütüğüne tescil ile olur. Miras, mahkeme kararı, cibrî 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.

Mülkiyet hakkı ve onun sağladığı kullanma ve yararlanma yetkisi ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabilir. Örneğin; Toprak reformu kanunu, İmar Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunları. Medeni Kanun 661. maddesi; “Bir kimse mülkünü kullanırken, komşusuna zarar verecek her türlü taşkınlıklardan çekinmeğe mecburdur” şeklinde sınırlama getirir.

Temel Kavramlar ve Mülkiyet

Temel Kavramlar

Bina: kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.

Bağımsız bölüm: Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş yerlerde ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve her biri kat mülkiyeti kütüğünde ayrı sayfaya tescil edilen konut, dükkan gibi bağımsız bölüm.

Yapı: karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.

Bütünleyici parça: Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur. Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır. (Evin kapısı, binanın oturduğu arsası vb)

Eklenti: Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar. (Televizyonun kumandası vb.)

Kadastro: Taşınmaz malların sınırlarının arazi ve harita üzerinde (geometrik olarak) belirlenerek hukuki durumlarının ve üzerindeki hakların tespit edilmesi ve kayıt altına alınmasıdır.

Temel Kavramlar ve Mülkiyet

Temel Kavramlar

Tapulama: Tapulama, (eski adı ile kadastro), taşınmazlar üzerinde sahip olunan bazı hakların tapu kütüğüne geçirilme işlemidir. Kısaca, bir bölgedeki arsaların kaydının devlet makamınca tutulmasıdır.

Tapulama, tarım arazilerinden alınan vergilerin eşit ve adil bir şekilde alınabilmesi için oluşturulmuş bir kamu hizmeti iken özel mülkiyet kavramının gelişmesi ile birlikte sınırların belirlenmesi ve anlaşmazlıkların çözülmesi için kullanılmaya başlanmıştır.

Tapu: bir arazinin ya da taşınmazın sahipliğini gösteren resmi bir belgedir. Devletin kadastro çalışmaları sayesinde kayda geçtiği taşınmazlar tapu kütüğü denilen defterlerde tutulur. Bir taşınmaz sahibi, taşınmazı üzerinde mülkiyet hakkını kanıtlayabilmesi için, tapu kütüğünden, kendi taşınmazının kayıtlı olduğu sayfanın bir örneğini istediğinde kendisine verilen tek sayfalık belgeye tapu denir.



Temel Kavramlar ve Mülkiyet

Mülkiyet Çeşitleri (Taşınmazlarda)

Ferdi (Tek başına) Mülkiyet: Bir kimsenin, mülkiyetin konusu, taşınır veya taşınmaz malın bütünü üzerinde tek başına tesis ettiği mülkiyet hakkıdır. Malik, mülkiyetin kendisine sağladığı bütün yetkileri yalnız başına kullanabilir.

Birlikte (Toplu) Mülkiyet: Müşterek mülkiyet ve iştirak halinde mülkiyet olmak üzere ikiye ayrılır.

Müşterek Mülkiyet: Birden fazla kişinin aynı eşya üzerinde fiilen taksim edilmemiş paylara sahip olmalarıdır. Müşterek mülkiyette maliklerden her birinin payı belli olmasına rağmen bunlar fiilen bölünmemiştir. (Ölenin varislerine bıraktığı mallarda) Aksine bir hüküm yoksa paylar birbirine eşit sayılır. Maliklerden her biri kendi payı üzerinde diğerlerinden bağımsız olarak tasarrufta bulunabilir (payını satabilir, rehin edebilir, haczettirebilir). Buna karşın pay, maddi kullanmayı hedef alan haklara (ör. geçit irtifakı, kira sözleşmesi) konu olamaz. Mülkiyete konu olan eşyanın tamamı üzerindeki tasarruf işlemleri için ise bütün ortakların rızası gerekir.

İştirak Halinde Mülkiyet: Kanuni olarak veya bir akit sebebiyle birden çok kimse arasında ortaya çıkan ortak mülkiyet şeklidir adi şirket ve eşler arasındaki mal ortaklığı, iştirak halinde mülkiyete Örnek gösterilebilir Bir malik, kendi hissesi üzerinde tasarrufta bulunamadığı gibi, ortak malın tamamı üzerinde de yalnız başına tasarrufta bulunamaz Mal üzerindeki tasarruflar, ancak, ortakların oybirliği ile mümkün olabilir.

Temel Kavramlar ve Mülkiyet

Mülkiyet Sahibinin Sorumlulukları

Mülkünü iyi niyetle kaidelerine uygun kullanmaya mecburdur. Mülkiyet hakkının başkasına zarar vermek maksadıyla kullanılmasını, kanun himaye etmez. Mesela kanun, mülk sahibinin, komşularının deniz manzarasını kapatacak şekilde, bahçe duvarlarını 8-10 m yükseklikte inşa etmesini, mahalle arasında bir marangoz atölyesinin, aşırı gürültü çıkartarak mahalle sakinlerini rahatsız etmesini korumaz. Çünkü bu fiiller mülkiyet hakkının kötüye kullanılması sayılıyor.

Kanun dairesinde kullanma; malik, mülkiyet hakkını kanunlara uygun olarak kullanmakla mükelleftir. Mesela, mülkiyete konu olan şeyi kullanırken, kamu yararı için düzenlenmiş imar, istimlak ve belediye mevzuatına; yeraltı madenlerini işletmek için maden ve petrol mevzuatına, iktisab ettiği kazançları kullanırken vergi kanunlarına uymak zorundadır. (Vergilerini ödemek durumundadır.)



Teşekkür Ederim.

Tapu Mevzuatı I