

**Eşya Hukukunun Konusu/Ayni Haklar  
Ayni Haklara Hakim Olan Prensipler/  
Zilyetlik Kavramı Zilyetliğin Korunması/  
Zilyetlik Karinesi Zilyetliğin İadesi**

77. I. Oturma hakkı  
II. Üst hakkı  
III. Kaynak hakkı

**Yukarıdaki irtifak haklardan hangisi mirasçılara geçer?**

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

**(2015-İdari Yargı. Hakimlik.)**

**Cevap:** Oturma ve intifa hakkı şahsa sıkı sıkıya bağlı şahsa kaim irtifak hakları arasında yer alır. Bu irtifak hakları başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. İntifa ve oturma hakkı dışındaki kişisel irtifaklar "kişiye bağlı" olarak kurulabilecekleri gibi devredilebilir ve mirasçılara geçebilir tarzda da kurulabilir. Bu irtifak haklarına "düzensiz kişisel irtifaklar" da denir<sup>7</sup>. **Cevap C**

78. A'nın, Muğla'nın Fethiye ilçesinde bulunan yazlık evinin bahçesine komşusu B tarafından sürekli çöp dökülmekte ve çöplerle kaplanan bahçe kullanılamaz bir duruma gelmektedir.

**Bu olaya göre, aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) Bu olayda, A'nın zilyedi ve maliki olduğu yazlık evine yönelik bir saldırı bulunmaktadır.  
B) B'nin fiiline karşı, A'nın zilyetlik davaları yolu ile korumadan yararlanması mümkündür.  
C) A, B'ye karşı zilyetlik davalarından olan geri verme davasını açabilir.  
D) A'nın, zilyetliğin idari yoldan korunması yoluna başvurması mümkündür, bunun için Fethiye Kaymakamına başvurmalıdır.  
E) A, bu olayda taşınır davası açamaz.

**(2012-Avukatlar İçin İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** A'nın maliki ve zilyedi olduğu taşınmaz üzerinde B tarafından gerçekleştirilen fiil zilyetliğe saldırı olarak değerlendirilebilir. Bu sebeple A'nın zilyetliğe yönelik yapılan saldırılardan korunmaya dair hukuki yollara başvurulabilir. Bu durumda A; taşınır davası açamaz. Zira taşınır davasının konusunu sadece taşınır mallar oluşturur. Öte yandan A'nın yazlık evinin üzerindeki zilyetliği gasp edilmediğine göre geri verme davası da açamaz. Bu başvuru yollara arasında zilyetliğin idari yollardan korunması da yer almaktadır. İdari yoldan korunma istemi Kaymakamlığa yapılır.

<sup>7</sup> OĞUZMAN/SELİÇ/OKTAY ÖZDEMİR, s.781

Zilyetliğe konu mal zilyedin elinde bulunduğu sürece geri verme davası açılmaz. **Cevap C**

**79. Aşağıdaki durumların hangisinde iyi niyet tam olarak korunmaktadır?**

- A) Rıza dışı elden çıkmış olan eşyanın pazardan, açık arttırmadan veya benzeri eşya satan bir yerden alınmasında
- B) Zilyet yardımcısından aynı hak kazanılmasında
- C) Emin sıfatıyla zilyetten eşyanın ariyet olarak alınmasında
- D) Para ve hamiline yazılı senetlerin kazanılmasında
- E) Emin sıfatıyla zilyetten alacak hakkı kazanılmasında

**(2010-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Zilyet, iradesi dışında elinden çıkmış olsa bile, para ve hamile yazılı senetleri iyiniyetle edinmiş olan kimseye karşı taşınır davası açamaz (TMK m.990). Bu hükümden anlaşılabacağı üzere para ve hamiline yazılı senetlerin kazanılmasında iyiniyet tam olarak korunmaktadır. **Cevap D**

**80. A'nın zilyetliğinde bulunan tarlanın bir kısmına komşusu B, ekin ekmiştir.**

**Buna göre, aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**

- A) A, bu durumu öğrenmesinden itibaren 3 ay içinde zilyetliğe saldırıya ilişkin davayı açabilir.
- B) A, böyle bir durumda saldırı sebebinin önlenmesine ilişkin davayı asliye hukuk mahkemesinde açabilir.
- C) A, bu durumu öğrenmesinden itibaren 60 günlük süre içinde kaymakama başvurarak B'nin ektiği ekinlerin ortadan kaldırılmasını isteyebilir.
- D) Kaymakam kendisine müracaatta bulunulmamış olsa bile, ressen soruşturma başlatarak saldırıyı def edebilir.
- E) A, bu durumu ve faili öğrenmesinden itibaren 2 ay içinde zilyetliğin gaspından geri verme davası açabilir.

**(2006-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Zilyetliğin idari yoldan korunması sadece "taşınmazlar" hakkında söz konusudur. Buna göre, bir taşınmaza zilyet bulunan kimse, bu taşınmaza saldırıda bulunduğu takdirde, taşınmazın bulunduğu yerin kaymakam veya valisine başvurarak saldırının men'ini isteyebilir (3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun m.1). İdari yoldan korunmanın istenebilmesi için, zilyedin saldırıyı öğrendiği tarihten itibaren 60 gün içinde ve her hâlde saldırının gerçekleştiği tarihten itibaren 1 yıl içinde vali veya kaymakama başvurmuş olması şarttır. İdari makamın re'sen soruşturma açabildiği, kamu hukukuna tâbi taşınmaz mallar ve Devlet'in hüküm ve tasarrufuna tâbi yerlere saldırı veya müdahalelerde süre söz konusu değildir. Zilyedin başvurduğu vali veya kaymakam on beş gün içinde gerekli soruşturmayı yaptırmak zorundadır.

Soruşturma sonunda, başvuranın zilyetliği ve saldırının mevcudiyeti saptanırsa, saldırı durdurulur ve taşınmaz zilyede teslim edilir. Başvurulacak makam, taşınmaz mal merkez ilçe sınırları içinde ise, il valisi veya görevlendireceği vali yardımcısı, diğer ilçelerde ise kaymakamlar tarafından bu saldırı veya müdahalenin önlenmesine karar verilir. İdari makamların bu konudaki kararları, idari yargı yolu açık olmak üzere, kesindir. Ancak açık olan yazı ve hesap hataları karar veren yetkili makamca kendiliğinden düzeltilir. Verilen kararlara karşı idari yargıya başvurularda yürütmenin durdurulması kararı verilebilir. Başvuru sırasında, taraflar arasındaki taşınmaz mal anlaşmazlığı hakkında mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilmiş veya anlaşmazlık dava konusu yapılmışsa bu Kanun hükümleri uygulanmaz. Bu kararlar, zilyedin söz konusu taşınmaz üzerinde hak sahibi olduğu anlamına gelmez. Taşınmaz mal üzerinde üstün sayılabilecek bir hakkı bulunduğunu iddia edenlerin adli yargı yoluna başvurma hakları saklıdır. **Cevap C**

**81. Aşağıdaki ilkelerden hangisi aynı hakların sadece mevcut ve ferdan belirlenmiş olan eşya üzerinde kurulmasını öngörür?**

- A) Sınırlı sayı ve tipe bağlılık ilkesi
- B) Zaman aşımına ve hak düşürücü süreye bağlı olmama ilkesi
- C) Belirlilik ilkesi
- D) Açıklık ilkesi
- E) Güvenin korunması ilkesi

**(2010-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Belirlilik ilkesi aynı hakların mevcut ve ferdan belirlenmiş olan eşya üzerinde kurulmasını öngörür. Bu ilke uyarınca aynı haklar belirsiz bir eşya topluluğu üzerinde kurulamaz. **Cevap C**

**82. Zilyetliğin geri verilmesiyle ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) Kötü niyetli haksız zilyet, mala vermiş olduğu zarar ve hasardan her hal ve şartta kusursuz sorumludur.
- B) İyi niyetli haksız zilyet, malı bağışlamışsa geri verme yükümünden kurtulur.
- C) İyi niyetli zilyedin geri verme borcu konusunda Medeni Kanun'daki düzenlemenin amacı hukuki görünüşe güvenin (işlem güvenliğinin) sağlanmasıdır.
- D) İyi niyetli zilyet elde ettiği semereleri tazmin etmekle yükümlü değildir.
- E) İyi niyetli zilyedin elde ettiği semereler, yaptığı giderler sebebiyle doğan alacaklarına mahsup edilir.

**(2006-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Zilyedin iade yükümlülüğü "iyiniyetli" olup olmamasına göre farklı şekildedir.

İyiniyetli Zilyedin Sorumluluğu: İyiniyetli zilyedi bulunduğu şeyi, karineyle mevcut hakkına uygun şekilde kullanan veya ondan yararlanan zilyet, o şeyi geri vermekle yükümlü olduğu kimseye karşı bu yüzden herhangi bir tazminat ödemek zorunda değildir. İyiniyetli zilyet, şeyin kaybedilmesinden, yok olmasından veya hasara uğramasından sorumlu olmaz. Zilyedin elde ettiği ürünler, yaptığı giderler sebebiyle doğan alacaklarına mahsup edilir (TMK m.994/f.3). İyiniyetli zilyet, şeyin geri verilmesini isteyen kimseden, şey için yapmış olduğu zorunlu ve yararlı giderlerin kendisine ödenmesini isteyebilir ve bunlar ödeninceye kadar şeyi geri vermekten kaçınabilir, yani o şeyi "alıkoyma hakkı"na sahiptir. Diğer giderler (lüks giderler) için tazminat isteminde bulunamaz.

Kendisi tarafından o şeyle birleştirilen ve zararsızca ayrılması mümkün bulunan eklemeleri o şeyi geri vermeden önce ayırıp alabilir. Şayet geri vermeyi talep eden, lüks giderlerin karşılığını ödemeyi teklif ederse, bu takdirde zilyet ayırabileceği lüks giderleri ayırıp alamaz, giderlerinin karşılığını kabule mecburdur (TMK m. 994/f.2). Masraflara örnek olarak, bir evin bozulan elektrik tesisatını onarmak zorunlu gider; camların ahşap doğramadan pvc olarak değiştirmek yararlı gider; evin için jakuzi yaptırmak ise lüks gider sayılabilir. İyiniyetli Olmayan (Kötüniyetli) Zilyedin Sorumluluğu: İyiniyetli olmayan zilyet, zilyet olma hususunda bir hakkı bulunmadığını bilen veya gerekli dikkat ve özeni göstermekle bunu bilebilecek olan zilyettir. İyiniyetli olmayan zilyet, geri vermekle yükümlü olduğu şeyi haksız alıkoymuş olması yüzünden hak sahibine verdiği zararlar ve elde ettiği veya elde etmeyi ihmal eylediği ürünler karşılığında tazminat ödemek zorundadır. İyiniyetli olmayan zilyet eşyayı zilyetliğine geçirdiği durumu ile geri verir. Eşyanın yok olması veya hasara uğramasından, kusuru olmasa bile sorumludur. İyiniyetli olmayan zilyet, şeyi kime geri vereceğini bilmediği sürece ancak kusuruyla verdiği zararlarından sorumlu olur (TMK m.995/f.3). Bu nedenle A seçeneğindeki ifade hatalıdır. Ayrıca, kötüniyetli zilyet malda gerçekleşecek kayıp ve hasarların, zilyetlik geri vermeyi talep edenin zilyetliğinde kalmış olsaydı da gerçekleşebilecek olduğunu ispat ederse, bu zarardan sorumlu olmaz. Örneğin, kötüniyetli zilyedin evinde çıkan yangında mal yansa zilyet bunun değerini tazmin edecektir. İyiniyetli olmayan zilyet, şeyin geri verilmesini isteyen kimseden ancak zorunlu giderlerini, yani o kimse için de yapılması zorunlu olan harcamaları talep edebilir, faydalı ve lüks giderlerini isteme hakkı yoktur. Fakat bunları, eşyaya zarar vermemek koşuluyla söküp alabileceği kabul edilmektedir. Zaruri masrafları isteyebilirse de, bunlar için alıkoyma hakkı tanınmamıştır. **Cevap A**

**83. Zilyetliğin idari yoldan korunmasıyla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) Türk hukukunda zilyetliğin idari yoldan korunması yalnız taşınmazlar için getirilmiş bir imkandır.
- B) Zilyetliğin idari yoldan korunması için başvurulacak makam, tecavüze uğrayan mal, merkez ilçe sınırları içindeyse il valisi, diğer ilçelerde ise kaymakamdır.
- C) Zilyetliğin idari yoldan korunması için verilen kararlar, idari yargı yolu açık olmak üzere kesindir; ancak açık olan yazı ve hesap hataları kararı veren makam tarafından kendiliğinden düzeltilebilir.
- D) Yetkili idari makam tarafından verilmiş bir önleme kararı bulunsa bile, anlaşmazlığa ilişkin dava açılmadan, adli mahkemeler tarafından ihtiyati tedbir kararı verilebilir.
- E) Kendisine başvurulacak makamın zilyetliğe tecavüzle ilgili olarak verdiği idari karar, başvuru konusu mal üzerinde üstün sayılabilecek bir hakkı bulunduğunu iddia edenlerin adli yargıya başvurma haklarını engellemez.

**(2005-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Zilyetliğin idari yoldan korunması sadece "taşınmazlar" hakkında söz konusudur. Buna göre, bir taşınmaza zilyet bulunan kimse, bu taşınmaza saldırıda bulunduğu takdirde, taşınmazın bulunduğu yerin kaymakam veya valisine başvurarak saldırının men'ini isteyebilir (3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun m.1). İdari yoldan korunmanın istenebilmesi için, zilyedin saldırıyı öğrendiği tarihten itibaren altmış gün içinde ve her hâlde saldırının gerçekleştiği tarihten itibaren bir yıl içinde vali veya kaymakama başvurmuş olması şarttır.

İdari makamın re'sen soruşturma açabildiği, kamu hukukuna tâbi taşınmaz mallar ve Devlet'in hüküm ve tasarrufuna tâbi yerlere saldırı veya müdahalelerde süre söz konusu değildir. Zilyedin başvurduğu vali veya kaymakam on beş gün içinde gerekli soruşturmayı yaptırmak zorundadır. Soruşturma sonunda, başvuranın zilyetliği ve saldırının mevcudiyeti saptanırsa, saldırı durdurulur ve taşınmaz zilyede teslim edilir. Başvurulacak makam, taşınmaz mal merkez ilçe sınırları içinde ise, il valisi veya görevlendireceği vali yardımcısı, diğer ilçelerde ise kaymakamlar tarafından bu saldırı veya müdahalenin önlenmesine karar verilir. İdari makamların bu konudaki kararları, idari yargı yolu açık olmak üzere, kesindir. Ancak açık olan yazı ve hesap hataları karar veren yetkili makamca kendiliğinden düzeltilir. Verilen kararlara karşı idari yargıya başvurmada yürütmenin durdurulması kararı verilebilir. Başvuru sırasında, taraflar arasındaki taşınmaz mal anlaşmazlığı hakkında mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilmiş veya anlaşmazlık dava konusu yapılmışsa bu Kanun hükümleri uygulanmaz. Bu kararlar, zilyedin söz konusu taşınmaz üzerinde hak sahibi olduğu anlamına gelmez. Taşınmaz mal üzerinde üstün sayılabilecek bir hakkı bulunduğunu iddia edenlerin adli yargı yoluna başvurma hakları saklıdır. **Cevap D**



3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkındaki Kanunun 13. maddesinde yer alan "Bu Kanuna göre idari yargı mercilerine başvurularda yürütmeyi durdurma kararı" verilemez. hükmü Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.

84. A, C'de bulunan bilgisayarı, B'ye malın C de olduğunu belirterek kiralamıştır.

**Buna göre aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**

- A) B, bilgisayarın asli zilyetliğini zilyetliğin havalesi yoluyla kazanmıştır.
- B) B, bilgisayarın asli zilyetliğini kisa elden teslim yoluyla kazanmıştır.
- C) B, bilgisayarın fer'i zilyetliğini zilyetliğin havalesi yoluyla kazanmıştır.
- D) B, bilgisayarın asli zilyetliğini hükmen teslim yoluyla kazanmıştır.
- E) B, bilgisayarın zilyetliğini kazanamamıştır.

**(2005-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** B, bilgisayarın fer'i zilyetliğini zilyetliğin havalesi yoluyla kazanmıştır. Eşya üzerinde dolaylı zilyet olan konumunda bulunan kimsenin dolaylı zilyetliğini bir başkasına devretmesine zilyetliğin havalesi denir. Nakledilecek zilyetliğin mutlaka asli zilyetlik olması gerekmez. Feri zilyetlikte zilyetliğin havalesi yoluyla devredebilir. Zilyetliğin havalesi için devreden ile devralan arasında bu konuda anlaşma yapılmış olması yeterlidir. Fakat bu naklin dolaysız zilyede karşı hüküm ifade edebilmesi naklin ona zilyetliği nakleden veya doğrudan zilyet tarafından bildirilmesine bağlıdır. Bu bildirim şekle tabi değildir. Dolaysız zilyet, eski zilyede karşı ileri sürebileceği defileri, yeni zilyede karşı da ileri sürerek eşyayı teslimden kaçınması mümkündür (TMK m.979/f.3). Bir şeyde malik sıfatıyla zilyet olan asli, diğeri fer'i zilyettir (TMK m.974). Örneğin bir taşınır maliki olan kimse (A) asli zilyet buna karşılık kiracı (C) ise fer'i zilyettir. Feri zilyetlik olmaksızın asli zilyetlik sıfatı gündeme gelmez. Bu nedenle feri zilyetlik yoksa o kimse asli zilyettir ve malik sıfatıyla zilyettir. **Cevap C**

85. A, bilgisayarını B'ye kullanması için vermiştir. Borçlarını ödemekte güçlük çeken B, bilgisayarı, A'ya haber vermeden ve yetkisiz olarak C'ye satmış ve teslim etmiştir. Bundan bir süre sonra A, bilgisayarı iyi bir fiyat veren D'ye satmış ve bilgisayarın B'de olduğunu da belirtmiştir.

**Olayla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**

- A) C, bilgisayarın ferî zilyetliğini hükmen teslim yoluyla kazanmıştır.  
B) D, bilgisayarın asli zilyetliğini hükmen teslim yoluyla kazanmıştır.  
C) D, bilgisayarın asli zilyetliğini zilyetliğin havalesi yoluyla kazanmıştır.  
D) B, bilgisayarın asli zilyetliğini devren kazanmıştır.  
E) D, bilgisayarın asli zilyetliğini kazanamamıştır.

**(2003-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Eşya üzerinde dolaylı zilyet konumunda bulunan kimsenin dolaylı zilyetliğini bir başkasına devretmesine zilyetliğin havalesi denir. Nakledilecek zilyetliğin mutlaka asli zilyetlik olması gerekmez. Ferî zilyetlikte zilyetliğin havalesi yoluyla devredebilir. Örneğin B'ye kiralaran evin daha sonradan C'ye satılması halinde C dolaylı zilyetliği zilyetliğin havalesi yoluyla kazanmış olur. Zilyetliğin havalesinde dolaysız zilyedin rızası aranmaz. Devreden ile devralan arasında bu konuda anlaşma yapılmış olması yeterlidir. Fakat bu naklin dolaysız zilyede karşı hüküm ifade edebilmesi naklin ona zilyetliği nakleden veya doğrudan zilyet tarafından bildirilmesine bağlıdır. Bu bildirim şekle tabi değildir. Dolaysız zilyet, eski zilyede karşı ileri sürebileceği defileri, yeni zilyede karşı da ileri sürerek eşyayı teslimden kaçınması mümkündür (TMK m.979/f.3).

Somut olayda zilyetlik havalesinde zilyetliğin devredilmesinde zilyetliği devretmek isteyen kişinin dolaylı zilyedi olması gerekir. Ancak örnekte olduğu üzere bilgisayar C'ye satılıp, devredilmiştir. Bu sebeple A'nın zilyetliği sona ermiştir. A zilyeti olmadığından D'de asli zilyetliğini kazanamamıştır. **Cevap E.**

86. I. Fiili hakimiyeti sağlayacak araçların teslimi  
II. Hükmen teslim  
III. Zilyetliğin havalesi  
IV. Teslim yerine geçen sözleşme  
V. Emtiyayı temsil eden senetlerin teslimi

**Yukarıdaki zilyetliğin nakli yollarından hangileriyle eşya üzerinde dolaylı zilyetlik sağlanır?**

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

**(2002-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Bir mal veya hak üzerinde fiili hakimiyetini doğrudan doğruya sürdüren kimse dolaysız, başka bir kişi aracılığıyla kullanan kimse ise dolaylı zilyettir (TMK m.975). Örneğin evini kiraya vermiş olan bir kişi ile kiracı arasındaki ilişkiyi dikkate alırsak; ev sahibi dolaylı, kiracı ise dolaysız zilyettir. Zira kira sözleşmesine konu taşınmazı doğrudan doğruya kullanan kiracıdır. Dolaylı zilyetlik sağlanan zilyetlik devir yolları şunlardır;

**a. Hükmen Teslim:** Bir üçüncü kişi veya zilyetliği devreden özel bir hukuki sebebe dayalı olarak eşyanın dolaysız zilyedi olarak kalmaya devam ettiği halde hükmen teslimden söz edilir. Örneğin A evini B'ye satıp tapuda onun lehine tescil yapmış olmasına karşın onunla anlaşarak 6 ay daha evde kiracı olarak oturma konusunda anlaşmışsa, B evin zilyetliğini hükmen teslim yoluyla kazanmış sayılır.

Benzer şekilde A, B'den satın aldığı elbiseyi üzerinde değişiklik yapılması için B'ye bırakmışsa, A, elbisenin zilyetliğini hükmen teslim yoluyla kazanmıştır.

**b. Zilyetliğin Havalesi:** Eşya üzerinde dolaylı zilyet konumunda bulunan kimse, dolaylı zilyetliğini bir başkasına devretmesine zilyetliğin havalesi denir. Nakledilecek zilyetliğin mutlaka asli zilyetlik olması gerekmez. Feri zilyetlikte zilyetliğin havalesi yoluyla devredebilir. Örneğin B'ye kiralanın evin daha sonradan C'ye satılması halinde C dolaylı zilyetliğı zilyetliğin havalesi yoluyla kazanmış olur. Zilyetliğin havalesinde dolaysız zilyedin rızası aranmaz. Devreden ile devralan arasında bu konuda anlaşma yapılmış olması yeterlidir. Fakat bu naklin dolaysız zilyede karşı hüküm ifade edebilmesi naklin ona zilyetliğı nakleden veya doğrudan zilyet tarafından bildirilmesine bağlıdır. Bu bildirim şekle tabi değildir. Dolaysız zilyet, eski zilyede karşı ileri sürebileceğı defileri, yeni zilyede karşı da ileri sürerek eşyayı teslimden kaçınması mümkündür (TMK m.979/f.3).

**c. Emtiayı Temsil Eden Senetlerin**

**Devri:** Zilyetliğin nakli, emtiayı temsil eden senetlerin devri yoluyla da gerçekleşebilir. Gerçekten, TMK m. 980 uyarınca "bir taşıyıcıya veya umumi mağazaya (antrepoya) bırakılmış emtiayı temsil eden kıymetli evrakın teslimi, emtianın teslimi gibi sonuç doğurur." Emtiayı temsil eden senetler, eşyanın umumi mağazaya veya taşıyıcıya bırakılmasına (tevdil edilmesine) karşılık onlar tarafından verilen ve kıymetli evrak niteliğinde olan senetlerdir. Örneğin, varant, konişmento, makbuz senedi, taşıma senedi.

Cevap D

| ZİLYETLİĞİN KAZANILMA YOLLARI                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Miras Yolu ile Kazanma                                                                                                                                                                                                                                  | Tesisen Kazanma                                                                                                                                                                                                                                          | Aslen Kazanma                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Miras hukukunda külli halefiyet ilkesi geçerli olduğu için miras bırakan öldüğü anda başkaca hiçbir işleme kalmaksızın zilyetlik mirasçılara kanun gereği geçer. Genel kabul gören görüşe göre miras yoluyla zilyetliğin kazanılması devren kazanmadır. | Önceden mevcut olmayan ferî zilyetliğin ilk kez tesis edilmesi ve bu suretle de üçüncü bir kişiye ferî zilyetliğin kazandırılması tesisen kazanmadır. Örneğin malikin mülkiyetinde bulunan bir mal üzerinde üçüncü kişiye rehin hakkı tesis ettirilmesi. | Bir kimsenin bir eşya üzerinde başkasının rızasını akmaksızın zilyetlik kurmasıdır. Daha önceden eşyanın bir zilyedi olup olmaması önemli değildir. Örneğin, ayırt etme gücünden yoksun olan bir kimseden mal teslim alınmışsa veya çöpten bulunan ya da avlanan eşya üzerindeki zilyetlik aslen kazanmaya örnektir. |

| DEVREN KAZANMA                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A. TESLİMLİ DEVİR YOLLARI</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Malın teslimi</li><li>- Malı temsil eden araçların teslimi (örneğin arabanın anahtarının teslimi)</li><li>- Temsilciye teslim</li></ul> | <b>B. TESLİMSİZ DEVİR YOLLARI</b><br><b>1. Hükmen Teslim</b> <p>Bir üçüncü kişi veya zilyetliği devredenin özel bir hukuki sebebe dayalı olarak eşyanın dolaysız zilyedi olarak kalmaya devam ettiği hallede hükmen teslimde söz edilir. Örneğin A evini B'ye satıp tapuda onun lehine tescil yapılmış olmasına karşın onunla anlaşarak 6 ay daha evde kiracı olarak oturma konusunda anlaşmışsa, B evin zilyetliğini hükmen teslim yoluyla kazanmış sayılır. <b>Benzer şekilde A, B'den satın aldığı elbiseyi üzerinde değişiklik yapılması için B'ye bırakmışsa, A, elbisenin zilyetliğini hükmen teslim yoluyla kazanmıştır.</b></p> <b>2. Kısa Elden Teslim</b> <p>Kısa elden teslim bir şeyi o ana kadar sınırlı aynı (örneğin rehin) veya şahsı (örneğin kira) bir hakka dayanarak fer'i zilyet sıfatıyla fiili hakimiyet alanında bulunduran kimsenin zilyetlik türünün bu kez bir hukuki işlemle değişmesidir. Örneğin kiracının evi satın alarak oturmaya devam etmesi.</p> <b>3. Zilyetliğin Havalesi</b> <p>Eşya üzerinde dolaylı zilyet olan konumunda bulunan kimsenin dolaylı zilyetliğini bir başkasına devretmesine zilyetliğin havalesi denir. Nakledilecek zilyetliğin mutlaka asli zilyetlik olması gerekmez. Feri zilyetlikte zilyetliğin havalesi yoluyla devredilebilir. Örneğin B'ye kiralandan evin daha sonradan C'ye satılması halinde C dolaylı zilyetliği zilyetliğin havalesi yoluyla kazanmış olur. Zilyetliğin havalesinde dolaysız zilyedin rızası aranmaz. Devreden ile devralan arasında bu konuda anlaşma yapılmış olması yeterlidir. Fakat bu naklin dolaysız zilyede karşı hüküm ifade edebilmesi naklin ona zilyetliği nakleden veya doğrudan zilyet tarafından bildirilmesine bağlıdır. Bu bildirim şekle tabi değildir. Dolaysız zilyet, eski zilyede karşı ileri sürebileceği defileri, yeni zilyede karşı da ileri sürerek eşyayı teslimden kaçınması mümkündür (TMK m.979/f.3).</p> <b>4. Emtiayı Temsil Eden Senetlerin Devri:</b> Zilyetliğin nakli, emtiayı temsil eden senetlerin devri yoluyla da gerçekleşebilir. Gerçekten, TMK m. 980 uyarınca "bir taşıyıcıya veya umumi mağazaya (antrepoya) bırakılmış emtiayı temsil eden kıymetli evrakın teslimi, emtianın teslimi gibi sonuç doğurur." Emtiayı temsil eden senetler, eşyanın umumi mağazaya veya taşıyıcıya bırakılmasına (tevdil edilmesine) karşılık onlar tarafından verilen ve kıymetli evrak niteliğinde olan senetlerdir. Örneğin, varant, konişmento, makbuz senedi, taşıma senedi. |

**87. Türkiye'de zilyetliğin idari yoldan korunmasına ilişkin olarak aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) Sadece taşınmaz zilyetliği idari yoldan korunmaktadır.
- B) Kamu mallarına yapılan tecavüzler de korumanın kapsamına dahildir.
- C) Tecavüz veya müdahalenin önlenmesine karar verecek makam vali veya kaymakamdır.
- D) Anlaşmazlıkla ilgili olarak adli yargıda dava açılmışsa, idari yoldan koruma istenemez.
- E) İdari makamın kararına karşı idari yargıya başvurulamaz.

**(2001-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Zilyetliğin idari makamlarca alınan kararlar uyarınca korunmasında idari yargı mercilerinde dava açılabilir.

Cevap: E

| Zilyetliğin Türleri                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tek Başına Zilyetlik<br>-<br>Birlikte Zilyetlik                                                                                                                                                                                        | Asli Zilyetlik<br>-<br>Feri Zilyetlik                                                                                                                                                                                                  | Dolaylı Zilyetlik<br>-<br>Dolaysız Zilyetlik                                                                                                                                                                                                                                                                             | Hakka Dayanan Zilyetlik<br>-<br>Hakka Dayanmayan Zilyetlik                                                                                                                                                                                            |
| Aynı eşya üzerinde tek bir zilyetlik ve tek bir zilyet varsa tek başına zilyetlik söz konusudur. Buna karşılık bir eşya üzerinde birden fazla kişi aynı anda ve aynı sıfatla zilyetlik icra ediyorsa birlikte zilyetlikten bahsedilir. | Aynı eşya üzerinde tek bir zilyetlik ve tek bir zilyet varsa tek başına zilyetlik söz konusudur. Buna karşılık bir eşya üzerinde birden fazla kişi aynı anda ve aynı sıfatla zilyetlik icra ediyorsa birlikte zilyetlikten bahsedilir. | Bir şeyde fiili hakimiyetini doğrudan doğruya sürdüren kimse dolaysız, başka bir kişi aracılığıyla kullanan kimse ise dolaylı zilyettir (TMK m.975). Örneğin; kiracı ev sahibi ilişkisinde, ev sahibi dolaylı, kiracı ise dolaysız zilyettir. Zira kira sözleşmesine konu taşınmazı doğrudan doğruya kullanan kiracıdır. | Hukuka uygun olarak kurulan zilyetlik hakka dayanır buna karşılık hukukun izin vermediği yöntemlerle kazanılan zilyetlik ise hakka dayanmayan zilyetliktir. Bu ayrıma göre hırsızın ya da gasp eden kişinin zilyetliği hakka dayanmayan zilyetliktir. |

**Tapu Sicili/Sicilin Tutulması ve Devletin Sorumluluğu**  
**Taşınmaza Ait Kütük Sayfasına Yapılacak Kayıtlar**  
**Tescil-Şerh ve Beyanlar / Tapu Kütüğüne Yapılan**  
**Kayıtların Hükümsüzlüğü**

88. Aşağıdakilerden hangisi, tapu sicilini oluşturan ana sicillerden biri değildir?

- A) Kamu orta malları sicili
- B) Kat mülkiyeti kütüğü
- C) Yevmiye defteri
- D) Belgeler
- E) Planlar

(2012-Avukatlar İçin İdari  
Yargı Hakimlik)

**Cevap:** Tapu Sicilleri Ana Siciller ve Yardımcı Siciller olmak üzere ikiye ayrılır;

| Tapu Sicilleri                                                     |                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ana Siciller                                                       | Yardımcı Siciller                                                                                                                              |
| Tapu Kütüğü, Kat Mülkiyeti Kütüğü, Yevmiye Defteri, Resmi Belgeler | Mal Sahipleri Sicili, Kamu Orta Malları Sicili, Aziller Sicili, Mahzen Defteri, İdari Sınırlar Defteri, Düzeltmeler Sicili ve Yazışma Defteri. |

Cevap A

89. Aşağıdakilerden hangisi, tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhi niteliği taşımaz?

- A) Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları
- B) Paylı taşınmazlarda paylı mülkiyetin devamına ilişkin sözleşmelerin şerhi
- C) Aile konutu şerhi
- D) Aile yurdu kurulması şerhi
- E) Art mirasçı atanması şerhi

(2012-Avukatlar İçin İdari  
Yargı Hakimlik)

**Cevap:** Şerhler, kişisel hakların, devir sınırlamalarının ve geçici tescilin tapu kütüğüne kayıt edilmesidir. Şerh edilebilecek kişisel haklar ancak kanunda açıkça düzenlenmişse tapu kütüğüne kayıt edilebilir. Malikin tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına yönelik tapuya verilebilecek şerhler aşağıdaki hallerde mümkündür:

- a) Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları
- b) Haciz, iflas ve konkordato hali
- c) Aile yurdu kurulması, art mirasçı atanması
- d) Aile konutu. **Cevap B**

**90. Tapu sicilinin tutulmasında devletin sorumluluğuyla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) Devlet, tapu sicilinin hukuka aykırı tutulması nedeniyle zarara uğrayan kişiye ödediği tazminat için, tapu sicilini hukuka aykırı bir şekilde tutan kusurlu memura rücu edebilir.
- B) Devletin tapu sicilini hukuka aykırı olarak tutulmasından doğan zararlardan sorumlu olabilmesi için, kaydı tutan memurun, sicilin hukuka aykırı tutulmasında kusurlu olması gerekir.
- C) Tapu sicilinin hukuka aykırı tutulması nedeniyle devlete karşı açılan sorumluluk davaları, Borçlar Kanununun haksız fiil hükümlerindeki 1 ve 10 yıllık zamanaşımı süresine tabidir.
- D) Zarar görenin kusurunun tazminat miktarının tayininde rol oynaması, tapu sicilinin hukuka aykırı tutulması nedeniyle devlete karşı açılan sorumluluk davalarında da söz konusu olabilir.
- E) Tapu sicilinin düzeltilmesi davası açma imkanına sahip olan bir kimse, sicilin hukuka aykırı tutulması yüzünden aynı hakkını yitirdiği ve bu nedenle zarara uğradığı iddiasıyla devlete karşı tazminat davası açamaz.

**(2005-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Devlet tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan sorumludur. Devlet'in burada söz konusu olan sorumluluğu birincil ve kusursuz sorumluluktur. Yani tapu memurunun zararlı sonucun doğmasında kusuru bulunmasa bile, Devlet yine de sicilin usulüne uygun şekilde tutulmamış ve hak sahibinin bu yüzden zarara uğramış olmasından dolayı sorumlu olacaktır. Bununla beraber, tapu memuru kusurlu ise, devlet ödediği zararlar için bu memura rücu edebilir.

Tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan zararlar için açılacak davalarda görevli yargı kolu idari yargı değil adli yargıdır. Burada esasında idari yargının görev alanına giren bir dava adli yargının görevine dahil edilmiştir. Sorumluluğun koşulları bakımından TBK m.49vd (haksız fiil) hükümleri uygulanır. Ancak kusur şartı aranmaz. **Cevap B**

91. Şerh verilebilecek şahsi haklarla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Şerh verilmekle şahsi haklar kuvvetlenmiş olur, ancak aynı hak hâline gelmez.
- B) Şerh verilebilecek şahsi haklar sınırlı sayılı değildir.
- C) Ön alım, alım ve geri alım hakları şerh verilebilir.
- D) Rehinde boş dereceye ilerleme hakkı şerh verilebilir.
- E) Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi şerh verilebilir.

(2008-İdari Yargı Hakimlik)

**Cevap:** Şerhler, kişisel hakların, devir sınırlamalarının ve geçici tescilin tapu kütüğüne kayıt edilmesidir. Şerh edilebilecek kişisel haklar ancak kanunda açıkça düzenlenmişse tapu kütüğüne kayıt edilebilir. Şerh verilmekle şahsi haklar kuvvetlenmiş olur ancak aynı hak haline gelmez. Şerh verilecek haklar sınırlı sayıdadır. TMK'ya göre iddia edilen bir aynî hakkın güvence altına alınması gerekiyorsa veya tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanlıkların sonradan tamamlanmasına kanun olanak tanıyorsa geçici tescil şerhi verilebilir. Geçici tescil şerhi, bütün ilgililerin razı olmasına veya hâkimin karar vermesine bağlıdır. Şerhin konusu olan hak sonradan gerçekleşirse, şerh tarihinden başlayarak üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir. Geçici tescil şerhi verilmesi istemi üzerine hâkim, tarafları dinleyerek veya dosya üzerinde inceleme yaparak şerhe konu olan hakkın varlığının kabul edilebileceği kanaatine varırsa, şerh kararı verir. Kararda şerhin etki bakımından süresi ve içeriği belirlenir; gerektiğinde mahkemeye başvurulması için bir süre verilir.

Cevap B

92. Aşağıdakilerden hangisi bütünleyici parçanın unsurlarını taşıyıp taşımadığına bakılmaksızın kanun gereği bütünleyici parçası sayılıp asıl şeyin mülkiyetine tabidir?

- A) Bir otelin mobilyaları
- B) Ağaç üzerindeki portakallar
- C) Gözlüğün camları
- D) Koyundan kırılmış olan yünler
- E) Fabrikanın makineleri

(2006-İdari Yargı Hakimlik)

**Cevap:** Kanun gereğince bütünleyici parça sayılan şeyler şunlardır;

**a) Yapılar, Bitkiler:** Yapılar ve bitkiler de taşınmaz mülkiyetinin kapsamındadır (TMK m.718/f.3). Bunlar bütünleyici parçanın özelliklerini taşıyıp taşımadığına bakılmaksızın bütünleyici parça sayılır.

**b) Doğal ürünler:** Asıl şeyden ayrılınca kadar doğal ürünlerde bütünleyici parça olarak değerlendirilebilir (TMK m.685). Örneğin ağaçta yetişen meyveler, ineğin sütü ya da tavuğun yumurtası gibi. Bu açıklamalar ışığında ağaç üzerindeki portakallar bütünleyici parçadır.

Cevap B

| ŞERHLER:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A) Kişisel Hakların Şerhi:</b><br>Türk hukukunda kişisel hak olmasına karşın şerh edilebilecek haklar şunlardır;<br><b>1) Medeni Kanunda Düzenlenenler</b><br>a) Sözleşmeden doğan alım hakkı<br>b) Sözleşmeden doğan ön alım hakkı<br>c) Sözleşmeden doğan geri alım hakkı<br>d) Rehinli Alacaklının boş dereceye ilerleme hakkı<br><b>2) Borçlar Kanununda Düzenlenenler</b><br>a) Kira sözleşmesi<br>b) Hasılat kirası sözleşmesi<br>c) Bağışlamadan rucü<br>d) Arsa payı karşılığı inşaat<br><b>3) Özel Kanunlarda Düzenlenenler</b><br>a) Taşınmaz satış vaadi | <b>B) Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanması Şerhi</b><br>Malikin tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına yönelik tapuya verilebilecek şerhler aşağıdaki hallerde mümkündür:<br>a) Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları<br>b) Haciz, iflas ve konkordato hali<br>c) Aile yurdu kurulması, art mirasçı atanması<br>d) Aile konutu | <b>C) Geçici Tescilin Şerhi</b><br>TMK'ya göre iddia edilen bir aynî hakkın güvence altına alınması gerekiyorsa veya tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanlıkların sonradan tamamlanmasına kanun olanak tanıyorsa geçici tescil şerhi verilebilir. <b>Geçici tescil şerhi, bütün ilgililerin razı olmasına veya hâkimin karar vermesine bağlıdır.</b> Şerhin konusu olan hak sonradan gerçekleşirse, şerh tarihinden başlayarak üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir. Geçici tescil şerhi verilmesi istemi üzerine hâkim, tarafları dinleyerek veya dosya üzerinde inceleme yaparak şerhe konu olan hakkın varlığının kabul edilebileceği kanaatine varırsa, şerh kararı verir. Kararda şerhin etki bakımından süresi ve içeriği belirlenir; gerektiğinde mahkemeye başvurulması için bir süre verilir. |

93. M ile V yaptıkları taşınmaz satış vaadi sözleşmesini 01.05.2000 tarihinde tapuya şerh verdirmişlerdir. M, taşınmazı 04.07.2003 tarihinde A'ya satıp devretmiştir. A ise taşınmaz üzerinde Ü lehine bir üst hakkı kurmuştur. V, 05.04.2005 tarihinde A'dan taşınmaz satışı sözleşmesinin ifasını talep etmiş; ancak A'nın bunu reddetmesi üzerine V, A'ya karşı dava açmıştır.

**Bu olayla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**

- A) V'nin A'ya karşı açtığı davada verilecek olan şerh geçici tescilin şerhidir.
- B) 05.04.2005 tarihinde tapuda halen mevcut olan satış vaadi şerhi yolsuzdur.
- C) V'nin M aleyhine açtığı davada hâkimin verdiği karar yenilik doğuran niteliktedir.
- D) Bu davada verilen şerh, tapu kütüğünü kilitler (tasarruflara kapatır).
- E) Şerhin eşyaya bağlı borç etkisi, V'nin Ü lehine kurulmuş bulunan üst hakkının sildirilmesini sağlayabilir.

**(2006-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** M ile V arasında taşınmaz satış sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme kararlaştırılan hükümlere göre bir tarafa veya her iki tarafa satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı vermektedir<sup>8</sup>. Bu sözleşmeden doğan hak tapuya şerh verilebilir. Taşınmaz satış sözleşmesinden doğan hakkın tapuya şerh edilebilmesi için ayrıca şerh anlaşmasının yapılması aranmaz<sup>9</sup>. Şerhin etkisi 5 yıldır. Şerh satış sözleşmesinden doğan satın alma hakkını sonradaki maliklere karşı ileri sürme imkanı yaratmaktadır.

Bu nedenle söz konusu şerh taşınmaz tasarruflara kapatmaz. Tasarruf yapılabilir ancak yeni malike karşı şerh dolayısıyla satış vaadinden kaynaklanan satın alma hakkı kullanılabilir. Satış vaadi sözleşmesinde taşınmaz maliki borcunu yerine getirmezse alıcı açacağı dava ile taşınmaz malikinin satış sözleşmesi için irade beyanında bulunmasına hüküm verilmesini isteyecektir. Bu durumda hangi davanın açılacağı konusunda doktrinde görüş farklılığı bulunmaktadır<sup>10</sup>. Çoğunlukla kabul edilen görüş bu halde alıcının TMK m.716'ya dayanarak tescil için dava açılabilirliği yönündedir. Bu dava yenilik doğurucu niteliktedir.

**Cevap C**

<sup>8</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s.294

<sup>9</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s.295

<sup>10</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s.295

94. A, taşınmazı üzerindeki binayı genişletmek istemektedir. Bu nedenle taşınmazında hafriyat yapılmakta, çeşitli inşaat faaliyetlerinde bulunmaktadır. Bu faaliyetler nedeniyle komşu taşınmazın temellerinde bir zayıflık meydana gelmiş ve bunun sonucunda komşu malik C'ye ait taşınmazın büyük bir kısmı hasara uğramıştır.

**Olayla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) A'nın kendi taşınmazında faaliyette bulunması, komşu C'nin taşınmazına müdahale etmemesi nedeniyle C, A'dan inşaat faaliyetlerini durdurmasını isteyemez.
- B) C, A'nın yaptığı inşaatın kendi taşınmazına zarar verdiğinden bahisle eski hale getirme davası açabilir.
- C) C'nin uğradığı zararları A'dan talep edebilmesi için, A'nın kusurlu olması aranmaz.
- D) Olayda A'nın mülkiyet hakkının kanundan doğan doğrudan kısıtlanması söz konusudur.
- E) İnşaatın kaldırılmasını talep hakkını kaybeden C, A'dan tazminat isteyebilir.

**(2003-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Taşınmaz maliki mülkiyet hakkında tecavüz ederse, yani kanunların taşınmaz mülkiyeti için getirdiği kısıtlamalara aykırı davranırsa bu yüzden zarara uğrayan kişiye karşı sorumlu olur. Bu sorumluluk objektif bir sorumluluktur ve kusur koşulu aranmaz. Bu nedenle C'nin uğradığı zararları A'dan talep edebilmesi için, A'nın kusurlu olması aranmaz. TMK m.730'a göre bir taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını bu hakkın yasal kısıtlamalarına aykırı kullanılması sonucunda zarar gören veya zarar görme tehlikesi ile karşılaşan kimse durumun eski haline getirilmesini, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesini dava edebilir.

Hakim yerel adetlere uygun ve kaçınılmaz taşkınlardan doğan zararların uygun bir bedelle denkleştirilmesine karar verebilir". Bu hükümden de anlaşılacağı üzere A'nın kendi taşınmazında faaliyet göstermesi C'nin taşınmazında zarar görme tehlikesi ortaya çıkardığından C, söz konusu inşaatın durdurulması talep edebilir. TMK m.730'a dayanarak açılacak davalar şunlardır;

- a) Eski hale getirme
- b) Tazminat davası
- c) Tehlikenin giderilmesi. *Cevap: A*

95. Geçerli bir hukuki sebebe ve tescil talebine dayanmasına rağmen, belgelere aykırı olarak, tapu memurunun hukuki durumu etkileyecek nitelikte bir hatası sonucunda yapılan yolsuz tescilin düzeltilmesiyle ilgili aşağıdakilerden hangisi doğrudur?

- A) Ancak mahkeme kararıyla düzeltililebilir.
- B) Tapu memuru tarafından, bir üst makamdan izin almak suretiyle düzeltililebilir.
- C) İlgililerin yazılı rızaları alınır, tapu memuru tarafından düzeltililebilir.
- D) Hiçbir işleme gerek olmaksızın tapu memuru tarafından re'sen düzeltilir ve düzeltme nedeni düzeltmeler defterine yazılır.
- E) Açıklık kazanmadan önce tapu memuru tarafından re'sen, açıklık kazandıktan sonra da ancak mahkeme kararıyla düzeltililebilir.

**(2005-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Yapılan tescilin tapu memurunun yaptığı hata nedeniyle yolsuz olması durumunda TMK m.1027 uyarınca bu yolsuz tescil belirli koşullarda resen tapu memuru tarafından düzeltilir. Şayet hata adi yazım hatasından ibaretse tapu memuru bu durumu düzeltmeler sicilinde açıklayarak resen düzeltme yapar. Buna karşılık düzeltme adi yazım hatasını aşarak hakkın varlığı ve içeriğini ilgilendiriyorsa (soruda hukuki durumu etkileyen hatadan bahsedildiğine göre durum bu şekildedir) tapu memuru bu durumda resen düzeltme yapamaz. Bu halde Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85. maddesine göre düzeltme yapılabilmesi için ilgililerin yazılı rızalarının alınması ve yevmiye defterine kaydedilmesi gerekir<sup>11</sup> **Cevap C**

96. Aşağıdakilerden hangisinin tapu kütüğüne geçici tescil şerhi verilebilir?

- A) Malikin iflası
- B) Sözleşmeye dayanan önalım hakkı
- C) Malike karşı aynı hak iddiası
- D) Taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi
- E) Taşınmaz satış vaadi

**(2002-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Aşağıdaki hâllerde geçici tescil şerhi verilebilir (TMK m.1011):

1. İddia edilen bir aynî hakkın güvence altına alınması gerekiyorsa,
2. Tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanlıkların sonradan tamamlanmasına kanun olanak tanıyor.

Geçici tescil şerhi, bütün ilgililerin razı olmasına veya hâkimin karar vermesine bağlıdır. Şerhin konusu olan hak sonradan gerçekleşirse, şerh tarihinden başlayarak üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir. Geçici tescil şerhi verilmesi istemi üzerine hâkim, tarafları dinleyerek veya dosya üzerinde inceleme yaparak şerhe konu olan hakkın varlığının kabul edilebileceği kanaatine varırsa, şerh kararı verir. Kararda şerhin etki bakımından süresi ve içeriği belirlenir; gerektiğinde mahkemeye başvurulması için bir süre verilir. **Cevap C**

<sup>11</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ, s.213

**97. Aşağıdakilerden hangisinin tescilli tapu kütüğüne geçici olarak şerh verilebilir?**

- A) Kütükte malik olarak kaydedilen kişinin iflası
- B) Taşınmaza ilişkin iştirak hakkı
- C) Kütükte malik olarak kaydedilen kişiye karşı ileri sürülen aynı hak iddiası
- D) Kamulaştırma kararı
- E) Boşalan rehin derecesinden yararlanma hakkı

**(2001-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Aşağıdaki hâllerde geçici tescil şerhi verilebilir (TMK m.1011):

- a. İddia edilen bir aynı hakkın güvence altına alınması gerekiyorsa,
- b. Tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanlıkların sonradan tamamlanmasına kanun olanak tanıyorsa.

Geçici tescil şerhi, bütün ilgililerin razı olmasına veya hâkimin karar vermesine bağlıdır. Şerhin konusu olan hak sonradan gerçekleşirse, şerh tarihinden başlayarak üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir. Geçici tescil şerhi verilmesi istemi üzerine hâkim, tarafları dinleyerek veya dosya üzerinde inceleme yaparak şerhe konu olan hakkın varlığının kabul edilebileceği kanaatine varırsa, şerh kararı verir. Kararda şerhin etki bakımından süresi ve içeriği belirlenir; gerektiğinde mahkemeye başvurulması için bir süre verilir. **Cevap: C**

**98. Devletin tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan sorumluluğu ile ilgili olarak aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**

- A) Devletin sorumluluğu ikincildir. Önce sicili tutan memura karşı dava açılmalı, o uğranılan zararı ödeyemezse, devlete karşı dava açılmalıdır.
- B) Devlet, sicili tutan memurun kusuru yoksa sorumlu değildir.
- C) Devlet, tapu sicili hukuka uygun tutulsa da sorumludur.
- D) Devletin sorumluluğuna, Borçlar Kanununun haksız fiillere ilişkin genel hükümleri kıyasen uygulanır.
- E) Burada idari bir işlemten doğan zarar söz konusu olduğundan, tazminat davası idari yargıda görülür.

**(2001-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Devlet tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan sorumludur (TMK m.1007/f.1). Bu sorumluluk kusursuz sorumluluk örneğidir. Yani tapu memurunun zararlı sonucun doğmasında kusuru bulunmasa bile, Devlet yine de sicilin usulüne uygun şekilde tutulmamış ve hak sahibinin bu yüzden zarara uğramış olmasından dolayı sorumlu olacaktır. Bununla beraber, tapu memuru kusurlu ise, devlet ödediği zararlar için bu memura rücu edebilir (TMK m.1007/f.2). Tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan zararlar için açılacak davalarda görevli yargı kolu idari yargı değil adli yargıdır. Burada esasında idari yargının görev alanına giren bir dava adli yargının görevine dahil edilmiştir. Sorumluluğun koşulları bakımından TBK m.49 (haksız fiil) hükümleri uygulanır. Ancak kusur şartı aranmaz. **Cevap: D**

## Mülkiyet ve Kapsamı (Bütünleyici Parça-Eklenti) / Mülkiyet Çeşitleri (Paylı Mülkiyet-Elbirliği Mülkiyeti)

99. Ayırt etme gücüne sahip olmayan A'nın malik olduğu taşınmaz, A'nın tescil talebi üzerine, B adına 01.02.1990 tarihinde tapuya tescil edilmiştir. 01.02.1996 tarihinde ölen B, bu tarihe kadar taşınmazda iyiniyetle, çekişmesiz ve aralıksız zilyet olmuştur. B'nin mirasçıları C, D ve E'dir. Bu mirasçılardan sadece C, 01.02.2001 tarihine kadar taşınmazı fiili hakimiyetinde bulundurmıştır.

**Olayla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**

- A) İyiniyetli C, taşınmazın mülkiyetini adına tescil yapılmasa dahi olağan zamanaşımı kurallarına göre kazanır
- B) İyiniyetli B, taşınmazın mülkiyetini 01.02.1990 tarihinde kazanmıştır.
- C) A, 03.10.1999 tarihinde C, D ve E'ye karşı tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilir.
- D) Bu taşınmazın kadastro çalışmaları sırasında C adına tespit edilebilmesi için, C'nin iyiniyetle, 20 yıl boyunca, çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla zilyet olması zorunludur.
- E) C, D ve E, taşınmaz üzerinde, B'nin ölümüyle kanun gereği paylı malik haline gelirler

**(2003-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** B adına 01.02.1990 tarihinde yapılan tescil gerçek durumu yansıtmadığından yolsuzdur. B adına tapuda var olan yolsuz tescile dayanarak malik sıfatıyla zilyetliği 10 yıl davasız ve aralıksız devam ettirirse taşınmazın mülkiyetini olağan zamanaşımı kurallarına göre kazanır.

Bu nedenle B iyiniyetli dahi olsa 01.02.1990 tarihinde taşınmazın mülkiyetini kazanamaz. Olağan zamanaşımından ancak tapuda adına yolsuz tescil bulunan kişi yararlanabilir. Bu nedenle C adına yolsuz tescil bulunmadığından C olağan zamanaşımı hükümlerinden yararlanamaz. B'nin ölümü halinde mirasçılar kanuni halefiyet gereği elbirliği halinde maliklerdir. B adına var olan tescil yolsuz olduğundan A, B'nin mirasçıları olan C, D ve E aleyhine tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açabilir. **Cevap C**

**100. Doğal ürünlerle ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) Doğal ürünler asıl şeyden ayrılınca kadar bütünleyici parça sayılır.
- B) Asıl şeyden ayrılınca kadar doğal ürünler de asıl şeyin malikinin mülkiyetindedir.
- C) Asıl şeyden ayrılmamış doğal ürünler üzerinde asıl şeyden ayrı olarak aynı haklar kurulamaz.
- D) Asıl şeyden ayrılan doğal ürünler bağımsız eşyadır.
- E) Asıl şeyden ayrılan doğal ürünler kural olarak onları toplayana ait olur

**(2002-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur (TMK m.684/f.1). 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 (TMK m.684/f.2). Evin çatısında duran kiremitler ya da otomobilin direksiyonu bütünleyici parçadır. Bütünleyici parça üzerinde asıl şeyden bağımsız olarak farklı bir aynı hak kurulamaz. Bir başka ifadeyle asıl şey üzerindeki aynı haklar bütünleyici parçayı da kapsar. Kanun gereğince yapılar, bitkiler ve kaynaklar da taşınmaz mülkiyetinin kapsamına dahildir (TMK m.718/f.2). Taşınmaz üzerindeki yapılar, bitkiler ve kaynaklar o taşınmazın kanun gereğince bütünleyici parçası sayılır. Ancak bu kuralın 3 istisnası bulunmaktadır. Bu istisnalar üst hakkı, mecra ve taşkın yapıdır. Aynı şekilde doğal ürünlerde asıl şeyden ayrılincaya kadar bütünleyici parça sayılır (TMK m.685). Örneğin ağaçta yetişen meyveler, ineğin sütü veya tavuğun yumurtası gibi. Asıl şeyden ayrılmamış olan ürünler asıl şeyin hukuki kaderine tabi olur. Doğal ürünler üzerinde asıl şeyden bağımsız olarak aynı hak kurulabilmesi bunların asıl şeyden ayrılmalara bağlıdır. Bu açıklamalar ışığında asıl şeyden ayrılan doğal ürünler kural olarak onları toplayana ait olmaz.

**Cevap E**

**101. A, B ve C bir taşınmazın müşterek (paylı) malikleridir.**

**Bu durumla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) A, B ve C'nin iznini almaksızın komşu taşınmaz üzerinde kendi payı lehine bir geçit irtifakı elde edebilir.
- B) A, B ve C oybirliği ile karar almadıkça, kendileri tarafından mesken olarak kullanılan müşterek mal, işyeri olarak kiraya verilemez.
- C) A payını B'ye satarsa, C kanuni şufa (ön alım) hakkını kullanamaz.
- D) A, taşınmaza yapılan tecavüzler nedeniyle diğer paydaşların onayını almadan tek başına zilyetlik davası açamaz.
- E) Müşterek taşınmaz üzerinde bir ipotek kurulabilmesi için buna ilişkin kararın oybirliği ile alınmış olması gerekir.

**(2001-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** A, B ve C arasındaki hukuki ilişki paylı mülkiyet ilişkisidir. Paylı mülkiyette paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Buna göre pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczedilebilir (TMK m.688). Yasal ön alım hakkı, paylı maliklere, paydaşlardan birinin payının tamamını veya bir kısmını üçüncü kişiye satması hâlinde bu hisseyi aynı satış koşullarında alma hakkı veren bir haktır (TMK m. 732). Yasal ön alım hakkı, paylı mülkiyetin devamı süresince söz konusudur. Paylı mülkiyet sona erince, ön alım hakkı da sona erer. Yasal ön alım hakkı, sadece payın üçüncü bir kişiye satışı hâlinde doğar. Paydaşlar arasındaki satışta yasal ön alım hakkının kullanılması söz konusu olmaz. Bu nedenle A payını B'ye satarsa C kanuni ön alım hakkını kullanamaz. Payın bağışlanması, cebri arttırmayla satışı halinde de paydaşların yasal ön alım hakkını kullanma imkânı yoktur.

Bu hak satışın, alıcı veya satıcı tarafından noter kanalıyla hak sahibine bildirilmesinden itibaren 3 ay ve herhalde satışın üzerinden 2 yıl içinde kullanılmalıdır (TMK m. 733/f.3-4). Bu süre içinde kullanılmayan hak düşer. İki yıllık süre yapılan pay satış tarihini izleyen günden başlar. Ön alım hakkı taşınmaz mülkiyetinin dolaylı kısıtlaması niteliğindedir. Paylı mülkiyette paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Buna göre pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczedilebilir (TMK m.688). Payın rehnedilmesi durumunda artık taşınmazın tümü üzerinde rehin kurulamaz. Buna karşılık taşınmazın tamamı rehin edildikten sonra paydaşlardan her biri paylarını rehin edebilirler. Diğer paydaşların paylarını ihlal etmeyen sınırlı aynı haklar da pay üzerinde kurulabilir. Örneğin paydaşlardan her biri kendi payı üzerinde intifa hakkı, taşınmaz yükü ya da kurabilir. Ancak paydaş KENDİ PAYI ÜZERİNDE geçit, üst hakkı gibi diğer paydaşlara zarar verecek hakları kuramazlar. Buna karşın paydaşlardan birinin komşu taşınmaz üzerinde KENDİ PAYI LEHİNE geçit hakkı tesis ettirmesi mümkündür. Zira bu durumda fiili olarak kullanılan kısım komşu taşınmaz üzerinde gerçekleşmektedir. Bu halde diğer paydaşların zarara uğraması söz konusu olmaz. Bu nedenle A, B ve C'nin iznini almaksızın komşu taşınmaz üzerinde kendi payı lehine bir geçit irtifakı elde edebilir. Paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır. Bu nedenle müşterek taşınmaz üzerinde bir ipotek kurulabilmesi için oy birliği gerekir. Aynı şekilde A, B ve C oybirliği ile karar almadıkça, kendileri tarafından mesken olarak kullanılan müşterek mal, işyeri olarak kiraya verilemez. TMK m.689/f.2 uyarınca her paydaş paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmak ve gerektiğinde mahkemeden buna ilişkin ön-

lemlerin alınmasını istemek hakkına sahiptir. Bu nedenle A, taşınmaza yapılan tecavüzler nedeniyle diğer paydaşların onayını almadan tek başına zilyetlik davası açabilir. **Cevap D**

**102. Eklenti ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**

- A) Eklenti taşınır veya taşınmaz bir mal olabilir.
- B) Taraflar aksini kararlaştırmadıkça, taşınmazın rehni eklentiye de kapsar.
- C) Taşınmazın eklentileri tapu kütüğünün şerhler hanesine kaydedilir.
- D) Asıl şeyin maliki her durumda eklentinin de malikidir.
- E) Eklenti, asıl şeyden ayrılmadıkça, ayrı bir aynı hak konusu olamaz.

**(2002-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Eklenti (teferruat) malikin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır. Eklenti bütünleyici parçadan farklı olarak bağımsızlığını korur. Eklentinin özellikleri şunlardır; Sadece taşınır mallar eklenti olarak değerlendirilebilir. Taşınmazlar eklenti olamaz. Bu nedenle bir evin bahçesinde bulunan havuz eklenti değildir. Dış bağıllık olmalıdır. Bu bağıllık çok ya da az olabilir. Örneğin deniz kıyısında bulunan ve iple kapıya bağlı bulunan kayığın lokanta ile bağıllığı çok, buna karşılık üzerinde hizmetinde kullanıldığı belirlenen kreşin adının yazılı olduğu servis aracının bağıllığı azdır. Örneklerdeki kayak ve kreşe ait araç eklentidir. Özgüleme olmalıdır. Özgüleme yerel adetlere veya malikin anlaşılabilen arzusuna göre tayin edilir. Bütünleyici parçayı belirlemede malikin anlaşılabilen arzusunun önemli olmamasına karşın eklentiye belirlemede bu kriter önem taşır. Eklenti asıl şeyden bağımsız bir hakkın konusunu oluşturabilir. Bir eşyaya ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar. Eklentinin asıl şeyden ayrılması eklentinin bu vasfını etkilemez. **Cevap: B**

## Alım Hakkı-Ön Alım Hakkı Önalım Hakkının Kurulması-Şerhi-Kapsamı

103. Bir tarlaya eşit paylarla malik olan A, B ve C arasında son günlerde beliren anlaşmazlık üzerine, A kendi payını D'ye satar ve tapuda tescilini gerçekleştirir.

**Bu olaya göre, aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**

- A) B ve C'nin onayı olmadan A'nın yaptığı işlem geçersiz olup tapuda D lehine yolsuz tescil oluşmuştur.
- B) B ve C, paylı mülkiyetten kaynaklanan yasal ön alım hakkına sahiptir ancak bu hakkın sadece birisi tarafından kullanılabilmesi mümkündür.
- C) A, kendi payını D'ye iradesi ile değil de A'nın borçları sebebiyle gerçekleştirilen cebri artırma sonucu satmış olsa bile diğer paydaşlar yasal ön alım haklarını kullanabilirler.
- D) Yasal ön alım hakkı D'ye karşı, B veya C'nin yapacağı varması gereken bir irade açıklaması ile kullanılır.
- E) Yasal ön alım hakkının kullanılması, üç ay ve iki yıllık hak düşürücü sürelerle tabi tutulmuştur.

**(2012-Avukatlar İçin İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Paylı maliklerden her biri kendi payını üçüncü bir şahsa satabilir. Bu satış işlemi için diğer ortakların onayının alınması gerekmez. Yasal ön alım hakkına sahip olan maliklerden her biri bu hakkını diğerinden bağımsız olarak kullanabilir. Cebri satışlarda yasal ön alım hakkı kullanılamaz. Yasal ön alım hakkının yeni malike karşı ileri sürülebilmesi için tapu kütüğüne şerh verilmesine gerek yoktur. Zira bu hak doğrudan kanundan kaynaklanmaktadır. Ön alım hakkı dava açılarak kullanılır.

Ön alım hakkının satışın hak sahibine bildirildiği tarihten itibaren 3 ay içerisinde kullanılması gerekir (TMK m. 733/son fıkra). Satıştan önce ön alım hakkında feragat edilebilir. Belirli bir satışta ön alım hakkını kullanmaktan vazgeçmek resmi şekle tabi değildir. Adi yazılı şekil yeterlidir (TMK m. 733). Önalım hakkının kullanılabilmesi için payın kısmen devri de yeterlidir. **Cevap E**

**104.** M'nin taşınmazı üzerinde A lehine bir alım hakkı kurulmuş ve bu hak tapuya şerh verilmiştir. M, sonra İ lehine bir ipotek hakkı kurmuş ve daha sonra taşınmazı B'ye satıp devretmiştir.

**Bu olayla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**

- A) Alım hakkının tapuya şerh verilmesi için M'nin yazılı şerh istemi gerekli ve yeterlidir.
- B) Alım hakkı kişisel bir hak olduğundan A, bu hakkını sadece M'ye karşı ileri sürebilir.
- C) Alım hakkını B'ye karşı kullanan A'nın İ'ye karşı tapu sicilinin düzeltilmesi davası açıp, İ lehine kurulmuş olan ipotek hakkını sildirmesi mümkündür.
- D) A'nın alım hakkını B'ye karşı ileri sürebilmesi şerhin ikinci (munzam) etkisi sonucu mümkündür.
- E) Alım hakkının şerhi en fazla 5 yıllık bir süre için mümkündür.

**(2006-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Kişisel hakların şerhi iki etki yaratır. Birincisi eşyaya bağlı borç etkisi; ikincisi munzam etkisidir. Alım hakkı hak sahibine tek taraflı iradeyle taşınmazın alıcısı olabilme yetkisini veren yenilik doğuran bir haktır. Alım sözleşmesi resmi şekle tabidir (BK m.213). Tapu kütüğüne şerh verilen alım ve geri alım hakları, şerhte belirtilen süre içinde her malike karşı kullanılabilir (TMK m. 736/f.1). Şerh için tarafların yapacakları şerh anlaşmasının bulunması zorunludur. Şerhin etkisi, her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer (TMK m.736/f.2). Alım hakkı tapuya şerh edildiğinden B'ye karşı bu hak ileri sürülebilir ve İ lehine kurulmuş olan ipotek hakkının silinmesi sağlanır.

**Cevap C**

**105.** A, B, C ve D paylı mülkiyete tabi bir buğday tarlasının paydaşlarıdır. Paydaşlardan A, diğer paydaşlara haber vermeden kendi payını E'ye devreder ve tapuda tescili gerçekleştirir. Bu arada paydaşlardan C, kendi payı üzerinde F lehine intifa hakkı kurar.

**Bu olayla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**

- A) B, C ve D'nin rızası olmadan A, payını E'ye devredemez.
- B) A, B ve D'nin rızası olmadan C, payı üzerinde F lehine intifa hakkı kuramaz.
- C) B, C ve D, E'ye karşı yasal ön alım haklarını kullanabilirler.
- D) Yasal ön alım hakkının E'ye karşı kullanılabilmesi şerh verilmiş olmasına bağlıdır, şerh verilmediyse kullanılamaz.
- E) Yasal ön alım hakkının sicilin düzeltilmesi davası açılmak suretiyle kullanılması gerekir.

**(2010-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Yasal ön alım hakkı, paylı maliklere, paydaşlardan birinin payının tamamını veya bir kısmını üçüncü kişiye satması hâlinde bu hisseyi aynı satış koşullarında alma hakkı veren bir haktır (TMK m. 732). Yasal ön alım hakkı, paylı mülkiyetin devamı süresince söz konusudur. Paylı mülkiyet sona erince, ön alım hakkı da sona erer. Yasal ön alım hakkı, sadece payın üçüncü bir kişiye satışı hâlinde doğar. Buna göre B, C ve D, E'ye karşı yasal ön alım haklarını kullanabilirler. Paydaşlar arasındaki satışta yasal ön alım hakkının kullanılması söz konusu olmaz. Payın bağışlanması, cebri arttırmayla satışı halinde de paydaşların yasal ön alım hakkını kullanma imkânı yoktur. Bu hak satışın, alıcı veya satıcı tarafından noter kanalıyla hak sahibine bildirilmesinden itibaren 3 ay ve herhalde satışın üzerinden 2 yıl içinde kullanılmalıdır (TMK m. 733/f.3-4). Bu süre içinde kullanılmayan hak düşer. İki yıllık süre yapılan pay satış tarihini izleyen günden başlar.

Bir pay satışında yasal ön alım hakkını satışın bildirilmesinden itibaren 3 ay içinde kullanmayan paydaş, sadece o satış dolayısıyla ön alım hakkını kullanma imkânını kaybeder. **Cevap C**

**106. Yasal ön alım hakkı ile ilgili olarak aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) Yasal ön alım hakkının yeni malike karşı ileri sürülebilmesi için tapu kütüğüne şerh verilmesine gerek yoktur.
- B) Cebri artırmayla satışlarda ön alım hakkı kullanılamaz.
- C) Ön alım hakkı alıcıya karşı dava açılarak kullanılır.
- D) Ön alım hakkının hak sahibinin satışı öğrendiği tarihten itibaren 3 ay içinde kullanılması gerekir.
- E) Payın paydaşlara satılması durumunda ön alım hakkı kullanılamaz

**(2002-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Yasal ön alım hakkı, paylı maliklere, paydaşlardan birinin payının tamamını veya bir kısmını üçüncü kişiye satması hâlinde bu hisseyi aynı satış koşullarında alma hakkı veren bir haktır (TMK m. 732). Yasal ön alım hakkı, paylı mülkiyetin devamı süresince söz konusudur. Paylı mülkiyet sona erince, ön alım hakkı da sona erer. Yasal ön alım hakkı, sadece payın üçüncü bir kişiye satışı hâlinde doğar. Paydaşlar arasındaki satışta yasal ön alım hakkının kullanılması söz konusu olmaz. Sözleşmeden doğan ön alım hakkı ancak tapuya şerh verildiği takdirde eşyaya bağlı borç ilişkisi kurduğu hâlde yasal ön alımda bu, kanun gereği mevcuttur. Payın bağışlanması, cebri arttırmayla satışı halinde de paydaşların yasal ön alım hakkını kullanma imkânı yoktur. Bu hak satışın, alıcı veya satıcı tarafından noter kanalıyla hak sahibine bildirilmesinden itibaren 3 ay ve herhalde satışın üzerinden 2 yıl içinde kullanılmalıdır (TMK m. 733/f.3-4).

Bu süre içinde kullanılmayan hak düşer. İki yıllık süre yapılan pay satış tarihini izleyen günden başlar. Bir pay satışında yasal ön alım hakkını satışın bildirilmesinden itibaren 3 ay içinde kullanmayan paydaş, sadece o satış dolayısıyla ön alım hakkını kullanma imkânını kaybeder. Yoksa ön alım hakkı sona ermez. Yasal ön alım hakkından, resmi şekilde yapılacak bir sözleşmeyle ve tapuya şerh verilmesi suretiyle feragat edilebilir. Buna ön alım hakkından feragat denir. Öte yandan, yalnız bir paydaş da bir satışta ön alım hakkını kullanmaktan vazgeçebilir. Buna da ön alım hakkını kullanmaktan vazgeçme denir. Belirli bir satışta ön alım hakkını kullanmaktan vazgeçmek adi yazılı şekle tâbidir ve satıştan önce veya sonra yapılabilir. **Cevap D**

## Taşınır Mülkiyetinin Kazanılması

107. Aşağıdakilerden hangisi, iyi niyetle taşınır mal kazanmanın kısmen korunduğu hâller arasındadır?

- A) Bir malı; açık artırmadan, pazardan veya benzeri eşya satılan yerlerden alma
- B) Sahibinin elinden rızası ile çıkan malların iktisabı
- C) Çalınmış veya kaybedilmiş malların iktisabı
- D) Emtia senetlerinin iktisabı
- E) Para ve hamiline yazılı senetlerin iktisabı

(2012-İdari Yargı Hakimlik)

**Cevap:** Bu taşınır, açık artırmadan veya pazardan ya da benzeri eşya satanlardan iyiniyetle edinilmiş ise; iyiniyetli birinci ve sonraki edinenlere karşı taşınır davası, ancak ödenen bedelin geri verilmesi koşuluyla açılabilir (TMK m.989). Bu ihtimalde iyiniyetin kısmen korunduğu haller arasında sayılmaktadır.

Cevap A

108. A'ya ait 5 ton nohut ile B'ye ait 10 ton nohut, yapılan bir yanlışlık sonucu aynı anda C'nin ambarına boşaltılmıştır.

**Buna göre, aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**

- A) 15 ton üzerinde A ve B'nin paylı mülkiyeti söz konusu olur.
- B) 15 ton C'nin mülkiyetine geçer.
- C) 15 ton üzerinde A ve B'nin el birliği hâlinde mülkiyeti doğar.
- D) 15 ton üzerinde A, B ve C paylı mülkiyete sahip olur.
- E) 15 ton üzerinde A, B ve C'nin el birliği hâlinde mülkiyet hakkı doğar.

(2008-İdari Yargı Hakimlik)

**Cevap:** Birden çok kişinin taşınır malları önemli bir zarara uğratılmadan veya aşırı bir emek ve para harcanmadan ayrılmayacak şekilde birbiriyle birleşmiş veya karışmışsa o kişiler, yeni şey üzerinde kendi taşınırılarının birleşme veya karışma zamanındaki değerleri oranında paylı mülkiyete sahip olurlar (TMK m. 776/f.1). Bir taşınır diğer bir taşınırıla onun ikincil nitelikte bütünleyici parçası olacak şekilde karışır veya birleşirse; eşyanın tamamı, ana parçanın malikine ait olur (TMK m.776/f.2). Buna göre 15 ton üzerinde A ve B'nin paylı mülkiyeti söz konusu olur. Cevap A.

## İrtifak Hakları/Sükna (Oturma) Hakkı İntifa Hakkı/Geçit İrtifakı / Su İrtifakı/Üst Hakkı

109. Bir bir kişiye başkasına ait arazi-deki yapının (inşaatın) maliki olmak yetkisini veren irtifak hakkına ne ad verilir?

- A) İntifa hakkı
- B) Üst hakkı
- C) İrtifak hakkı
- D) Mecra irtifakı
- E) Taşınmaz yükü

(2014-Avukatlar İçin İdari  
Yargı Hakimlik)

**Cevap:** Üst hakkı, bir kişiye başkasına ait arazideki yapının (inşaatın) maliki olmak yetkisini veren bir irtifak hakkıdır. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz (TMK m.726/son).

Cevap B

110. Aşağıdakilerden hangisi, taşınmaz üzerinde intifa hakkının sona erme sebeplerinden biri değildir?

- A) Kamulaştırma
- B) Cebrî icra
- C) Mahkeme kararı
- D) Taşınmazın kısmen yok olması
- E) Ölüm ve tüzel kişiliğin sona ermesi

(2012-İdari Yargı Hakimlik)

**Cevap:** İntifa hakkı, konusunun tamamen yok olması ve taşınmazlarda tescilin terkini; yasal intifa hakkı, sebebinin ortadan kalkmasıyla sona erer. Sürenin dolması veya hak sahibinin vazgeçmesi ya da ölümü gibi diğer sona erme sebepleri, taşınmazlarda malike terkini isteme yetkisi verir. İntifa hakkı, gerçek kişilerde hak sahibinin ölümü; tüzel kişilerde kararlaştırılan sürenin dolması, süre kararlaştırılmamışsa kişiliğin ortadan kalkmasıyla sona erer. Tüzel kişilerin intifa hakkı, en çok yüz yıl devam edebilir. Malik, yararlanılamayacak derecede harap olan intifa konusu malı yararlanılabilecek hâle getirmekle yükümlü değildir; getirirse intifa hakkı yeniden kurulmuş olur. Cevap D

**111. M, tarlası üzerinde İ lehine bir intifa hakkı tanımıştır. İ'ye tanınan bu hak kapsamında, aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) İ, tarlanın zilyedi olur.
- B) İ, tarlayı kendisi ekebilir.
- C) İ, tarlada yetişen ve toplanmış ürünlerin maliki kabul edilir.
- D) İ, tarlayı kiraya verebilir.
- E) İ, tarla üzerinde arkadaşına oturma hakkı tanıyabilir.

**(2011-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** İntifa hakkı sahibi, hakkın konusu olan malı zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma hakkına sahiptir (TMK m.803). Bunun sonucunda elde edilen gelir intifa hakkı sahibine aittir. Buna göre İ, tarlanın zilyedi olur. İ, tarlayı kendisi ekebilir, tarlada yetişen ve toplanmış ürünlerin maliki kabul edilir. İ, tarlayı kiraya verebilir. Ancak intifa hakkı sahibi eşya üzerinde sınırlı aynı hak tesis edemez.

**Cevap E**

| İrtifak Hakları                   |              |                                                       |
|-----------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------|
| Sahibinin Belirlenme Şekline Göre |              | Yararlanmanın İçeriğine Göre                          |
| a) Kişisel irtifaklar             |              | a) İntifa hakkı                                       |
| İntifa hakkı                      | Oturma hakkı | b) Oturma hakkı                                       |
| b) Eşyaya bağlı irtifaklar        |              | c) Kaynak hakkı                                       |
|                                   |              | d) Geçit hakkı                                        |
|                                   |              | e) Manzara kapatmama irtifakı (diğer irtifak hakları) |

112. A, arsası üzerinde B lehine 5 katlı bir otel yapması için 50 yıllığına bir üst hakkı kurmuştur. Tarafların aralarındaki anlaşmaya göre üst hakkı sahibi, arsa malikine ayda 50 milyon TL ödeyecektir. Bu sürenin sonunda B'nin, A'nın arsasına kazandırdığı değer karşılığı olarak 20 bin Dolar karşılığı Türk Lirası ödeyeceği de sözleşmede kararlaştırılmıştır. Bu arada üst hakkı üzerinde C lehine bir ipotek hakkı kurulmuştur. Tüm bu hususlar irtifak sözleşmesinde belirtilmiştir.

**Olayla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**

- A) Başkalarına devredilmeyeceği kararlaştırılan üst hakkı, tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak kaydedilebilir.
- B) B, arsa üzerine 5 katlı değil de 10 katlı bir otel inşa etmiş olursa, A'nın, üst hakkının kendisine geçmesini talep hakkı vardır.
- C) A, arsasını Ü'ye devrettiğinde, B taşınmaz üzerinde inşaat yapma hakkını Ü'ye karşı ileri süremez.
- D) 50 yılın sona ermesiyle, ödemesi kararlaştırılan bedelin üst hakkı sahibine ödenmesine ipotek hakkı sahibi olan C, itiraz edemez.
- E) 50 yılın dolmasıyla üst hakkı sona erse bile, ipotek hakkı sona ermez.

**(2003-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Üst hakkı, bir kişiye başkasına ait arazideki yapının (inşaatın) maliki olmak yetkisini veren bir irtifak hakkıdır. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz (TMK m.726/son). Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması Kat Mülkiyeti Kanununa tabidir. Üst hakkı bağımsız bir hak olarak en fazla yüz yıllık bir süre için kurulabilir (TMK m. 836/f.1).

Üst hakkı süresi, sürenin dörtte üçlük bölümü sona erdikten sonra müteaddit defalar uzatılabilir. Bu konuda önceden yapılan taahhütler geçersizdir. Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmi senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır (TMK m.827).A, arsasını Ü'ye devrettiğinde, B taşınmaz üzerinde inşaat yapma hakkını Ü'ye karşı ileri sürebilir. Üst hakkı sahibi yetkilerinin sınırını ağır bir biçimde aşarsa, arazi maliki üst hakkının ona bağlı bütün hak ve yükümlülükleri ile birlikte süresinden önce kendisine devrini isteyebilir. Bu hakkın kullanılabilmesi için arazi malikinin mülkiyetine katılacak yapılar için uygun bedel ödemesi gerekir<sup>12</sup>. Üst hakkı sahibinin yükümlülüklerine aykırı davranması hâlinde sözleşmede malik lehine saklı tutulan, üst hakkını süresinden önce sona erdirme veya devrini isteme yetkisi, süresinden önce devir istemine ilişkin hükümlere tâbidir (TMK m.833). Bu nedenle B, arsa üzerine 5 katlı değil de 10 katlı bir otel inşa etmiş olursa, A'nın, üst hakkının kendisine geçmesini talep hakkı vardır. **Cevap B**

<sup>12</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ, s.642

**113. Aşağıdakilerden hangisinin varlığı bir üst hakkının bağımsız ve sürekli hak niteliğini kazanmasını engeller?**

- A) Belli bir taşınmaz lehine kurulmuş olması
- B) Tapu kütüğünde irtifaklar sütununa tescil edilmiş olması
- C) Üst hakkının 30 yıl süre ile kurulmuş olması
- D) Hak sahibinin talebi ile tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilmiş olması
- E) Devrinin yasaklanmamış olması

**(2002-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Bir kimsenin taşınmazı üzerinde veya altında bir inşaat yapmak veya mevcut bir inşaatı muhafaza etmek yetkisi veren hakka üst hakkı denir. Üst hakkı bir taşınmaz üzerindeki yapının arsa sahibine ait olabileceğine dair getirilen kuralın istisnasıdır. Bu irtifak hakkı aksi kararlaştırılmadıkça başkasına devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkının kurulmasına ilişkin sözleşme, tapu memuru tarafından resmi şekilde yapılır. Üst hakkı bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az 30 yıl için kurulan üst hakkı sürekli niteliktedir. Bu hakkın belli bir taşınmaz lehine kurulması üst hakkının bağımsız ve sürekli bir hak olma niteliğini engeller. **Cevap: A**

**114. Aşağıdaki irtifak haklarından hangisi kesin olarak bağımsız ve sürekli hak olarak kurulamaz?**

- A) Alım hakkı
- B) İntifa hakkı
- C) Üst hakkı
- D) Kaynak hakkı
- E) Atış eğitimi hakkı

**(2001-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Taşınmaz sayılarak kendilerine kütükte bağımsız sahife açılan haklar, devir ve intikal kabiliyeti olan kişiye bağlı irtifak haklarıdır. Eşyaya bağlı olan irtifak hakları tapuya taşınmaz olarak kaydedilemez. Bu nedenle intifa ve sükna hakkı hiçbir zaman bağımsız ve sürekli hak olarak tapuya taşınmaz olarak tescil edilemez. **Cevap: B**

| Aynı Hak-Mutlak Hak ve Eşyaya Bağlı Borç Arasındaki Farklar                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aynı Hak-Mutlak Hak                                                                                                                                  | Eşyaya Bağlı Borç                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Aynı hakların konusu eşyadır. Bu nokta aynı hakkı diğer mutlak haklardan ayırır. Buna göre kişilik hakları ve velayet hakkı, aynı haklardan ayrılır. | Eşyaya bağlı borçlar, bir şeye malik olduğu için kişiyi yükümlülük altına soktuğu için nisbîlik ilkesine istisna getirmektedir. Eşyaya bağlı borçlarda bir şeye malik olunması borç doğurmaktadır. Eşyaya bağlı borç ile aynı hak arasındaki fark ise şudur; eşyaya bağlı borç eşyanın her yeni malikine karşı ileri sürülebilirken, aynı haklar herkese karşı ileri sürülebilir. |

## Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması

115. Taşınmaz, tapuda Ahmet Köse adına tescil edilmiştir. Aynı adı taşıyan başka bir kimse, gerçek Ahmet Köse kendisiymiş gibi tapuda taşınmazı Davut'a devretmiş ve onun adına gerekli tescil işlemlerini yaptırmıştır.

**Bu olaya göre, aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**

- A) Davut, taşınmazı derhâl kazanır zira tapudaki kayda iyi niyetle güvenmiştir.
- B) Davut, bu taşınmazı tescil anında asla kazanamaz.
- C) Davut, taşınmazı ancak iyi niyetli olmak şartıyla 5 yıl sonra kazanır.
- D) Davut, adına kayıtlı taşınmazı ancak olağanüstü zaman aşımı yoluyla kazanabilir.
- E) Davut, sicil zilyedi olduğu için adına kayıtlı taşınmazı 20 yıl sonra kazanır.

**(2012-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Tapuda var olan tescil yolsuzdur. Zira gerçek durumu yansıtmamaktadır. Bu sebeple Davut tescil anında gerçek hak sahibinden devir ve tescil sağlamadığı için mülkiyeti bu şekilde kazanamaz. TMK m. 1023 tapu siciline güvenen üçüncü kişiler bakımından getirilmiş bir imkândır. Olayımızda Davut, tapu sicilindeki bir kayda güvenmiş değildir. Bu sebeple tescil anında bu taşınmazın mülkiyetini iktisap edemez.

**Cevap E**

116. Aşağıdakilerden hangisi, tescil ilkesinin istisnalarından biri değildir?

- A) Kamulaştırma
- B) Miras
- C) Nam-ı müstear
- D) Cebri icra
- E) Mahkeme kararı

**(2012-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Tescil ilkesinin istisnaları (yani tescile gerek olmaksızın mülkiyet hakkının kazanıldığı haller) şunlardır:

- Miras
- Mahkeme kararı
- Cebri icra
- İşgal
- Kamulaştırma
- Kişiliği sona eren tüzel kişinin mallarının kamu kurum veya kuruluşuna geçmesi
- Vakfa özgülenen malın mülkiyetinin vakfa geçmesi
- Mal rejimi sözleşmesi sonucu meydana gelen mülkiyet değişikliği
- Yeni arazi oluşumu
- Ticaret ortaklıklarının birleşmesi.

**Cevap C**

117. M'ye ait tapuya kayıtlı bir taşınmazı, kendisini M gibi gösteren ve sahte nüfus cüzdanı çıkaran S, iyiniyetli Ü'ye satar ve tescil ettirir.

**Bu olay ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**

- A) Ü, iyiniyetli olduğu için tescil anında taşınmazın mülkiyetini kazanır.
- B) Ü'nün taşınmazın mülkiyetini kazanması için 20 yıl beklemesi ve ardından dava açması gerekir.
- C) Taşınmaza malik sıfatıyla zilyet olmak ve malik sıfatıyla zilyetliğini davasız, aralıksız 10 yıl sürdürmek koşuluyla Ü, 10 yıl sonunda tescilin yapıldığı ilk günden geçerli olmak üzere mülkiyet hakkını kazanır.
- D) Taşınmaza malik sıfatıyla zilyet olmak ve malik sıfatıyla zilyetliğini davasız, aralıksız 5 yıl sürdürmek koşuluyla Ü, 5 yıl sonunda mülkiyet hakkını kazanır.
- E) Ü, iyiniyetli de olsa, M'nin rızası olmadığı için taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkını kazanamaz.

**(2011-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Olayda S, sahte kimlik kullanarak Ü'ye satış yapmıştır. Ü, iyiniyetlidir ancak bu iyiniyet S'nin tasarruf yetkisi olduğuna ilişkindir. TMK m. 1023 sadece tapudaki kayıtlara ilişkin iyiniyeti korur. Olayımızda Ü, tapudaki yolsuz tescile değil; S'ye güvenmiştir. Bu durumda TMK m. 1023 korumasından yararlanamaz. Ancak iyiniyetli bir biçimde taşınmaza malik sıfatıyla zilyet olmak ve malik sıfatıyla zilyetliğini davasız, aralıksız 10 yıl sürdürmek koşuluyla Ü, 10 yıl sonunda tescilin yapıldığı ilk günden geçerli olmak üzere mülkiyet hakkını kazanır. **Cevap C**

118. Aşağıdakilerden hangisi taşınmaz mülkiyetinin tescilsiz kazanıldığı hallerden biri değildir?

- A) Mahkeme ilamı
- B) Mirasın geçmesi
- C) Cebri icra
- D) Olağanüstü zamanaşımı
- E) Belli mal vasiyeti

**(2006-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Taşınmaz mülkiyetinin tescilsiz kazanıldığı haller şunlardır;

- Mahkeme ilamı
- Miras
- Cebri icra
- Zamanaşımı. **Cevap E**

**119. Özel mülkiyete elverişli tapusuz ve sahipsiz bir arazinin mülkiyeti aşağıdakilerden hangisiyle kazanılır?**

- A) Adi zamanaşımıyla
- B) İşgalle
- C) Kamulaştırmayla
- D) Olağanüstü zamanaşımıyla
- E) İhrazla

**(2001-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Özel mülkiyete elverişli tapusuz ve sahipsiz bir arazinin mülkiyeti ancak fevkalade (olağan üstü) zamanaşımıyla kazanılabilir. Olağanüstü zaman aşımıyla mülkiyetin kazanılmasına ilişkin genel bilgiler şunlardır;

Tapu kütüğüne kayıtlı olmayan bir taşınmazı, 20 yıl süreyle davasız ve aralıksız malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunan kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir. Tapuda kayıtlı olsun veya olmasın ancak özel mülkiyete elverişli taşınmazlarda olağanüstü zamanaşımı söz konusu olabilir. Orta malları, hizmet malları, ormanlar, harman yeri, köy hayvanlarının sulanmasına mahsus yerler, özel mülkiyete tâbi olmayan mer'alarda olağanüstü zamanaşımı ile kazanma söz konusu olamaz.

Aynı koşullar altında tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılmayan veya 20 yıl önce ölmüş veya 20 yıl önce gaipliğine karar verilmiş bir kimse adına kayıtlı taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir. Eğer taşınmazın bir maliki yoksa burada kazandırıcı zamanaşımı ile kazanmaya ihtiyaç yoktur. Çünkü sahipsiz fakat tapulu taşınmazların, işgâl yoluyla kazanılması mümkündür. Malikin 20 yıl önce ölmüş olması veya 20 sene önce gaipliğine karar verilmiş olması iktisap için yeterli değildir. Bu şartların yanı sıra, kayıt malikin mirasçıları da mirasçılık belgesi çıkartıp taşınmazı kendi adlarına tapuya kaydettirmemsi olmalıdır.

Olağanüstü zamanaşımı ile taşınmaz mülkiyetinin kazanımında, olağan zamanaşımı ile kazanımdan farklı olarak, kişinin iyiniyeti aranmaz. Hak sahibi, adına tescilin yapılmasını sağlamak için tescil davası açar. Tescil davası, hazine ve ilgili kamu tüzel kişilerine (köy, belediye) veya tapuda malik gözüken kimsenin mirasçılarına karşı açılır. Davanın konusu, mahkemece gazeteyle bir defa ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla en az üç defa ilân olunur. Kadastro Kanunu'na göre; tapusuz taşınmazlardan aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar (40 ve 100 dönüm dahil) olan bir veya birden fazla taşınmaz bakımından zilyedliğin ispatı özel bir kayda tâbi değildir; zilyedlik belgelerle veya bilirkişi ya da tanık beyanlarıyla ispat edilebilir. Son ilândan itibaren üç ay içinde, koşulların gerçekleşmediği hakkında itiraz olmaz veya olur da yerinde görülmez ise hakim tescile karar verir. Olağanüstü kazandırıcı zamanaşımından yararlanma şartları bulunan her zilyed, aynı şartlara sahip olan daha önceki zilyedin zilyedlik süresini kendi süresine eklemek yetkisine sahiptir.

**Cevap D**

**120. Taşınmazların adi zamanasını (olağan zamanasını) ile iktisabı için aranılan şartlara ilişkin olarak aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) Mülkiyeti kazanılacak taşınmaz tapulu veya tapusuz olabilir.
- B) Taşınmaz üzerindeki zilyetlik malik sıfatıyla olmalıdır.
- C) Taşınmaz üzerindeki zilyetlik 10 yıl sürmelidir.
- D) Taşınmaz üzerindeki zilyetlik kesintisiz ve çekişmesiz olmalıdır.
- E) Taşınmaz üzerindeki zilyetlik iyiniyetle sürdürülmelidir.

**(2001-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Taşınmazlarda adi zamanasını ile (olağan zamanasınıyla) iktisap - sicile dayalı iktisap) iktisabın koşulları ve genel bilgiler şunlardır; Ancak tapuya kayıtlı, özel mülkiyete konu olan taşınmazlar olağan zamanasını ile kazanılabilir. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların olağan zaman aşımıyla mülkiyeti kazanması söz konusu olamaz. Bu nedenle A seçeneğindeki ifade yanlıştır. Gerçek hak durumuna uymayan bir tescil olmalı, yani yolsuz tescil olmalıdır. Adına yolsuz tescil yapılan kimse, o taşınmaza malik olmak iradesi ile 10 yıl zilyet olmalıdır. Zilyetlik davasız ve aralıksız olmalıdır. Zilyetliği aralıksız devam etmesi mutlaka aynı kişinin zilyetliğinde devam etmesi demek değildir. Zamanasını koşullarına sahip her zilyet kendisinden önce gelen zilyedin süresini kendi süresine ekleyebilir. Zilyedin zilyetliğinin dolaylı şekilde devam etmesi de mümkündür. Örneğin, sicilde malik gözüken kimse, taşınmazı birine kiralayınca, kiracının fer'i zilyetliği, sicilde malik gözüken asli zilyedin zamanasımından yararlanmasına engel olmaz. Fakat taşınmaza malik sıfatıyla başka bir kimse (sicilde yazılı olmayan gerçek malik veya bir gâsıp) zilyet ise, sicilde malik gözüken kişi TMK m. 712'den yararlanamaz.

Keza, zilyetliğe dayanarak geri verme davası açma veya zilyetliği idari yoldan geri alma imkânı devam ettiği sürece zilyetlik geçici olarak kaybedilmiş sayılır ve zilyetlik davası ile hakimiyet ele geçirilirse zilyetlik kesintiye uğramamış sayılır. Fakat zilyetlik davası açma veya idari yola başvurma süresi geçmişse zilyetlik devamlı olarak kaybedilmiştir. Kaybedilen zilyetlik tekrar ele geçirilince zamanasını yeniden işlemeye başlar. Adına yolsuz tescil olan zilyet iyiniyetli (tescilin yolsuz olduğunu bilmemeli veya bilecek durumda olmamalıdır) olmalıdır. TMK m. 712'den yararlanabilmek için bu iyiniyetin bütün zamanasını süresince varlığı şarttır. Tescil anında iyiniyetli olmayan mirasbırakanın mirasçıları iyiniyetli iseler taşınmazı olağan zamanasını ile kazanabilirler. Zamanasını yoluyla kazanılan mülkiyet aslen kazanılmış olur. Bu kazanım geriye yürür. Yani yolsuz tescil sanki yapıldığı anda geçerliymiş gibi kabul edilir. **Cevap: A**

| Olağan Zamanaşımıyla Mülkiyetin Kazanılması                                                                                                                                     | Olağanüstü Zamanaşımıyla Mülkiyetin Kazanılması                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) Taşınmaz mülkiyetinin olağan zaman aşımıyla kazanılabilmesi için taşınmazın tapuya kayıtlı olması şarttır (TMK m.712).                                                       | 1) Olağanüstü zaman aşımıyla kazanmada taşınmazın tapuya kayıtlı olup olmamasının herhangi bir önemi yoktur (TMK m.713).                                                     |
| 2) Taşınmaz mülkiyetinin olağan zaman aşımıyla kazanılabilmesi zilyedin, o taşınmaza malik sıfatıyla iyiniyetli, davasız ve aralıksız on yıl zilyet olması gerekir (TMK m.712). | 2) Olağanüstü zaman aşımıyla kazanmada zilyedin malik sıfatıyla davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle zilyet olması yeterlidir. Ayrıca iyiniyet aranmaz (TMK m.713). |
| 3) Taşınmaz mülkiyetinin olağan zaman aşımıyla kazanılması bir aslen kazanmadır ve kanunun aradığı şartlar tamamlandığı anda kendiliğinden gerçekleşir.                         | 3) Olağanüstü zaman aşımıyla kazanma kanunun aradığı şartların tamamlandığı anda gerçekleşir.                                                                                |
| 4) Taşınmaz mülkiyetinin olağan zaman aşımıyla kazanılmasına, bağımsız ve sürekli haklar da konu teşkil edebilir                                                                | 4) Taşınmaz mülkiyetinin olağanüstü zaman aşımıyla kazanılabilmesi için, taşınmaz üzerinde özel mülkiyetin tesisi mümkün olmalıdır.                                          |

## Rehin Hakkı/ İpotek Taşınır Rehni

121. A, kardeşi B'nin H bankasına olan ve cari hesap şeklinde işleyen kredi borcunu teminen, kendi taşınmazı üzerinde H bankası lehine birinci derecede 80.000 TL ile sınırlı bir ipotek kurar. Ardından kendisinin aldığı 50.000 TL'lik bir ödöncü teminen C lehine ikinci derecede 50.000 TL'lik bir ipotek daha kurar. A, C'ye olan borcunu ödeyemeyince taşınmaz 110.000 TL olarak paraya çevrilir; H bankasının alacağı, yan alacaklarla birlikte 100.000 TL, C'nin ise 75.000 TL tutmaktadır.

**Bu olay ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) H bankası lehine kurulan ipotek, üst sınır ipoteğidir.
- B) C lehine kurulan ipotek, anapara ipoteğidir.
- C) H bankası birinci derecede olduğu için 100.000 TL' nin tamamını alabilir.
- D) C, alacağının 30.000 TL'sini ipoteğin paraya çevrilmesi sonucu alabilir.
- E) İpoteğin paraya çevrilmesi sonucunda C, alacağının tamamını alamazsa Anın şahsi sorumluluğuna gidebilir ancak H bankası alacağının tamamını alamazsa A'nın şahsi sorumluluğuna gidemez, B'ye başvurması gerekir.

**(2011-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** H lehine kurulan ipotek niteliği gereği "üst sınır ipoteğidir", C lehine kurulan ipotek ise ana para ipoteğidir. A, başkasının borcu için H lehine rehin tesis ettirmiştir. Bu sebeple H ile B arasındaki borç ilişkisine A taraf değildir. Buna göre A'nın sorumluluğu sadece rehin verdiği malla sınırlıdır. Bunun ötesinde sorumluluğu yoktur.

C lehine tesis edilen rehin bakımından ise durum farklıdır. A bu borç ilişkisinin tarafıdır ve bu sebeple C'ye karşı tüm malvarlığı değerleriyle sorumludur. A, H lehine tesis ettiği ipotek konusu borç ilişkisinin tarafı değildir. Bu sebeple A'nın sorumluluğu sadece ipotek konusu malın satışından elde edilecek tutar kadardır. **Cevap E**

122. M kendi taşınmazı üzerinde, arka-daşı A'nın Ü'den aldığı 50 bin YTL'lik ödöncü temin etmek üzere 60 bin YTL'lik bir üst sınır ipoteği kurmuştur. Ü'nün alacağına tutarı yan alacaklarla birlikte 70 bin YTL'yi bulmuştur. Ü, A'ya karşı rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmıştır ve rehinli taşınmaz 75 bin YTL'ye satılmıştır.

**Buna göre, aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**

- A) Bir kişi, bir başkasının borcunu temin etmek üzere kendi taşınmazı üzerinde üst sınır ipoteği kuramayacağından bu ipotek geçersizdir.
- B) Üst sınır ipoteği yan alacakları ayrıca temin ettiğinden Ü, satış bedelinden 70 bin YTL alır.
- C) Üst sınır ipoteğinde M, taşınmazın değeri kadar sorumlu olduğundan Ü satış bedelinden 70 bin YTL alır.
- D) Üst sınır ipoteği sadece üst tutar içinde kalan asıl alacağı temin ettiğinden Ü, satış bedelinden 50 bin YTL alır.
- E) Üst sınır ipoteği, üst sınırın tutarı içinde kalan yan alacakları da temin ettiğinden Ü, satış bedelinden 60 bin YTL alır.

**(2008-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** İpotek taşınmaz rehin türlerinden biridir. İpoteğe konu olacak taşınmazın, borçlunun mülkiyetinde bulunması gerekmez. Bir kimsenin, bir başkasının borcunu temin etmek üzere kendi taşınmazı üzerinde üst sınır ipoteği kurması mümkündür. İpotekli taşınmazın maliki borçtan şahsen sorumlu değilse, alacaklının ödeme isteminin ona karşı etkili olması, bu istemin hem borçluya hem kendisine karşı yapılmış olmasına bağlıdır. İpoteğe konu olan alacak sona erdiğinde ipotekli taşınmazın maliki, alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini isteyebilir. Olayda Ü lehine kurulan ipoteğin türü üst sınır ipoteğidir.

Üst sınır ipoteğinde ipotek bu üst sınır içinde kalmak kaydıyla yan alacakları da garanti altına alır. Buna göre bu taşınmazın satışından elde edilen satış bedelinden 60.000 TL Ü'ye verilir. **Cevap E**

123. A, bisikletini B'ye rehin vermiş, B de bunu C'ye emanet bırakmıştır. C, bisikleti iyi niyetli Ü'ye satın teslim etmiştir.

**Bu olayla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) A herhangi bir haktan yararlanamaz, Ü iyi niyetli olduğu için bisiklet üzerinde mülkiyet hakkını kazanır.
- B) B emin sıfatıyla zilyettir.
- C) C emin sıfatıyla zilyettir.
- D) B'nin rehin hakkı iyi niyetli kazanımdan etkilenmez.
- E) A, ancak B'ye ve C'ye karşı açacağı davalarla uğradığı zararını talep edebilir.

**(2008-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** C ve B bisikleti emin sıfatıyla elinde bulunduran zilyetlerdir. Emin sıfatıyla zilyet, malikin malı kendi zilyetliğini devam ettireceğini umuduyla bırakmış olduğu kişidir<sup>13</sup>. Emin sıfatıyla zilyetten aynı hak kazanımı hukuken korunur (TMK m.989). Bu kazanım sadece aynı haklar için mümkündür. Kişisel haklar bu kazanımdan faydalanamaz. Emin sıfatıyla zilyetten aynı hak kazanımının söz konusu olduğu hallerde, kazanılan aynı hak diğer sınırlı aynı haklardan ari olarak kazanılır. Bu iyiniyetle aynı hak iktisabının olumsuz etkisidir<sup>14</sup>. Bu nedenle D, iyi niyetli ise saat rehin karşılığı verilmiş olsa bile saatin mülkiyetini kazanır. Rehni kesin olarak sona erer. **Cevap D**

<sup>13</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ, s.98

<sup>14</sup> SEROZAN Rona, Taşınır Eşya Hukuku, İstanbul-2001, s.141

**124. Bir başkasının borcu için taşınmazını ipotek ettirmiş olan M'nin bu borcu alacaklıya ödemesi işlemiyle aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) İpotek ve alacak kendiliğinden sona erer.
- B) M, alacaklının yerine geçtiğinden borçludan alacağın kendisine ödenmesini isteyebilir.
- C) M, kendi taşınmazı üzerindeki ipotek hakkına sahip olur.
- D) İpotek ancak M'nin rızasıyla terkin edebilir.
- E) İpoteğin hükümleri askıda olup, bulunduğu derece boş derece olarak işlem görür.

**(2005-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** İpotek taşınmaz rehin türlerinden biridir. İpoteğe konu olacak taşınmazın, borçlunun mülkiyetinde bulunması gerekmez (TMK m.881). Bu nedenle M'nin başkasının borcu için kendi taşınmazı üzerinde ipotek tesis ettirmesi mümkündür. İpotekli taşınmazın maliki borçtan şahsen sorumlu değilse, alacaklının ödeme isteminin ona karşı etkili olması, bu istemin hem borçluya hem kendisine karşı yapılmış olmasına bağlıdır (TMK m.887). İpoteğe konu olan alacak sona erdiğinde ipotekli taşınmazın maliki, alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini isteyebilir (TMK m.883). Olayda M, şahsi borçlunun borcunu ödeyerek kanunen halef olmuştur. Ancak kanuni halefiyet gereğince var olan ipotek hükümleri kendiliğinden ortadan kalkmaz; ipotek bu durumda M lehine askıda kalır.

**Cevap A**

**125. A, Ü'den % 20 faiz ile ödünç aldığı 200.000 YTL'yi temin etmek üzere, noteri kandırarak düzenlediği vekaletnameyle kardeşinin taşınmazı üzerinde iyi niyetli Ü lehine 1. derecede 400.000 YTL'lik bir ipotek kurmuştur.**

**Olayla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**

- A) Ü'nün alacağını temin eden rehin hakkı, ancak bu alacağın iyi niyetli bir başkasına temlik edilmesi durumunda korunur.
- B) Tapu siciline güven ilkesi gereğince, iyi niyetli Ü'nün alacak hakkı ve rehin hakkı korunur.
- C) Ü lehine kurulan ipotek geçersiz olduğundan, bu ipotekle güvence altına almak istenen alacakta geçersizdir.
- D) Ü lehine kurulan ipotek mevcut ve miktarı belli bir alacağı temin ettiğinden anapara ipoteğidir ve alacakla birlikte yan alacakları da temin eder.
- E) Geçerli olarak kurulmuş olan bu rehin hakkına ilişkin tescil ancak Ü'nün rızasıyla terkin edilebilir.

**(2005-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Noteri kandırarak sahte vekaletnameyle taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmiştir. Bu nedenle Ü lehine kurulan ipotek geçersizdir. Bu ipotekle güvence altına almak istenen alacak da geçersizdir. Zira tapuda var olan yolsuz kayıt nedeniyle alacak hakkı ve rehin geçerli hale gelmez. Ancak tapuda Ü adına var olan kayıt yolsuz olduğundan bu kayda güvenerek aynı hak kazanan kişilerin kazanımları TMK m.1023 uyarınca korunacaktır. **Cevap A**

**126. Aşağıdakilerden hangisinde rehin kurulması için taraflar arasında adi yazılı bir sözleşmenin yapılması gerekli ve yeterli olup teslimine gerek yoktur?**

- A) Yapı ipoteği
- B) Senede bağlanmamış alacakların rehni
- C) Hamiline yazılı senetlerin rehni
- D) Gemi rehni
- E) Hapis hakkı

**(2002-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Kanundaki istisnalar dışında taşınırın rehninde rehin konusu malın zilyetliğinin devredilmesi zorunludur. Bir başka ifadeyle taşınır rehninde teslim kurucu bir unsurdur. Örneğin A borcu için saati üzerinde B'ye rehin hakkı tesis edecekse, saatin B'ye teslim edilmesi gerekir. Saat A'da bulunduğu sürece rehin hakkı kurulmuş sayılmaz. Ancak bu kuralın bazı istisnaları vardır. Kanunda yer alan bu istisnai durumlarda rehin hakkının tesisi için rehin konusu malın teslimi yerine ilgili sicillere yazılır. Bu istisnalar şunlardır;

- Hayvan rehinleri
- Gemi rehni
- Maden rehni
- Ticari işletme rehni
- Sivil Hava Taşıtları Rehni.
- Senede bağlanmamış alacakların rehni için yazılı sözleşme gerekli ve yeterlidir. Teslime gerek yoktur. **Cevap B**

**127. A, B'den % 50 faizle ödünç aldığı 6 milyar lirayı temin etmek için taşınmazı üzerinde B lehine 8 milyar liralık bir ipotek kurmuştur.**

**Olayla ilgili olarak aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) Bu ipotek anapara ve yan alacakları ancak 8 milyar liraya kadar temin eder.
- B) Bu ipotek bir anapara ipoteğidir.
- C) İpotek paraya çevrilince getirisi ile B'nin alacağı tam olarak karşılanamazsa, B, A'ya başvurabilir.
- D) Alacak ödenince bu ipotek B'nin beyanı üzerine terkin edilebilir.
- E) İpoteğin kurulmasıyla birlikte alacak bakımından zamanaşımı kesilmiş olur.

**(2002-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** A'nın B lehine kurduğu ipoteğin türü üst sınır ipoteğidir. Üst sınır ipoteğinde ipotek miktarı ile güvence altına alınan miktar aynı değildir. Üst sınır ipoteğinde ipotek anapara ve yan alacaklarla birlikte en fazla 8 milyarlık kısmı garanti altına alır. İpotek paraya çevrilince, getirisi ile B'nin alacağı tam olarak karşılanamazsa, B, A'ya başvurabilir. Geriye kalan kısım için B adi takip yollarına başvurabilir. Alacak ödenince bu ipotek ancak B'nin beyanı üzerine terkin edilebilir. İpoteğin kurulmasıyla birlikte alacak bakımından zamanaşımı kesilmiş olur. **Cevap B**

128. H, A'nın hamiline yazılı hisse senetlerini çalıp Ü'ye rehin vermiştir.

**Bu olayla ilgili olarak aşağıdaki-lerden hangisi doğrudur?**

- A) Ü, kötü niyetli de olsa, rehin hakkını kazanır.
- B) Ü rehin hakkını ancak iyi niyetli ise kazanır.
- C) A, Ü'ye karşı 5 yıl içinde dava açmazsa, Ü rehin hakkını kazanır.
- D) Ü rehin hakkını iyi niyetli de, kötü niyetli de olsa kazanamaz.
- E) A, H'ye karşı 1 yıl içinde dava açmazsa, Ü rehin hakkını kazanır.

**(2001-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:** Taşınırlarda iyiniyetli kazanımlar emin sıfatıyla zilyetten edinildiği takdirde korunmaktadır. Hatta bu kazanımların kapsamı para ve hamiline senetlerde genişler. Zira bu halde devreden kişinin emin sıfatıyla zilyet olması şartı da yoktur<sup>15</sup>. Bir başka ifadeyle zilyet, iradesi dışında elinden çıkmış olsa bile, para ve hamile yazılı senetleri iyiniyetle edinmiş olan kimseye karşı taşınır davası açamaz. Bu nedenle malı devreden hırsız dahi olsa senetler üzerinde iyiniyetli aynı hak kazanımı korunur. **Cevap: B**

129. Kat Mülkiyeti Kanununa göre aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Kat mülkiyetine konu taşınmazda ortak alanlarda yapılacak inşaat onarım bakımından beşte dört çoğunluk aranır.
- B) Anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.
- C) Kat malikleri bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.
- D) Giriş katta oturan bir kat maliki apartman çatısındaki bakıma ilişkin masraflara katılmaz.
- E) Isıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

**(2015-İdari Yargı Hakimlik)**

**Cevap:**

**Cevap:** Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak katılmakla yükümlüdürler. Kat mülkiyeti kanununa göre kat malikleri ortak yerlerin giderlerine katılmak zorundadır. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır. Çatılar da Kat Mülkiyeti Kanununa göre ortak yerlerden sayıldığına giriş katta oturan bir kat maliki de kendi arsa payı oranında giderlere katılmakla yükümlüdür. Bu sebeple D seçeneğindeki ifade hatalıdır.

<sup>15</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ, s.100

2007 yılında Kat Mülkiyeti Kanununda yapılan değişikliğe göre kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Ancak toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılır. Bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir. Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarrufları veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir. **Cevap D**