

1-Devremülk hakkı nedir?

Devremülk hakkı, mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapıdan/bağımsız bölümden, yılın belli dönemlerinde ve müşterek mülkiyet payına bağlı olarak yararlanmak üzere kurulan bir irtifak hakkıdır.

Devremülk hakkının kurulması için, bütün hak sahiplerince imzalanması gereken devremülk sözleşmesinin düzenlenmesi gerekir. Üzerinde devremülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasındaki (onbeş günden az olmamak üzere) dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri; yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları; büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları vd. hususlar devremülk sözleşmesinde belirtilir. Aksi resmi senette kararlaştırılmadıkça devremülk hakkının bağlı olduğu pay, devrelerin sayı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenir. Bu hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanan devremülk sözleşmesi tapu kütüğüne tescil edilerek resmi senede eklenir. Devremülk hakkı, bütün hisselerin tek kişiye geçmesiyle; müşterek maliklerin oybirliğiyle; anayapının veya bağımsız bölümün kullanılmayacak şekilde harap olmasıyla; anagayrimenkulün tamamen yok olması veya kamulaştırılmasıyla sona erer.

2-Hangi mallar üzerinde devremülk hakkı kurulabilir?

Devremülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat irtifakına veya kat mülkiyetine çevrilmiş ya da müstakil yapılarda kurulabilir.

Mesken olarak kullanılmaya elverişli, müşterek mülkiyete tabi müstakil binalar veya üzerinde kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmuş binaların mesken nitelikli bağımsız bölümleri üzerinde devremülk hakkı kurulabilir. Dolayısıyla, depo, işyeri, garaj gibi bağımsız bölümlerin üzerinde devremülk hakkı kurulamaz.

3-Devremülk hakkı sahibinin tasarruf hakları nelerdir?

Devremülk hakkı, bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir; mirasçılara intikal edebilir. Ayrıca devremülk üzerinde, bu hakla bağdaşan aynı hakların tesis edilmesi de mümkündür.

Devremülk hakkı sahibi, hissesini satabilir, bağışlayabilir, takas ve ipotek edebilir. Hisse devredildiğinde, devremülk hakkı da bu hisseye bağlı olarak (kendiliğinden) yeni malike geçer. Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devremülk sahibi, bu hakkın kullanımını başkalarına bırakabildiğinden dolayı, tesis edilecek intifa veya sükna hakkı ile kira sözleşmesinin de tapu kütüğüne tescili mümkündür.

4-Taşınmazdaki bağımsız bölümlerden bazıları üzerinde devremülk hakkı kurulabilir mi?

Kat mülkiyetine çevrilmiş bağımsız bölümlerden bazıları üzerinde devremülk hakkı kurulması mümkün olup, aksi yönetim planında kararlaştırılmamışsa, bunun için diğer bağımsız bölüm maliklerinin izni gerekmez.

5-Devremülk üzerinde ortaklığın giderilmesi mümkün müdür?

Üzerinde devremülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümün ortak malikleri, aksi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa, ortaklığın giderilmesini isteyemez.

Devremülk sözleşmesinde, ortaklığın giderilmesinin istenebileceğine dair hüküm varsa, hissedarlar arasında ortaklığın giderilmesi davası açılabilir.

6-Devremülk üzerinde şuf'a hakkı kullanılabilir mi?

Üzerinde devremülk hakkı kurulmuş yapının/bağımsız bölümün ortak maliklerinin, aralarındaki müşterek mülkiyet nedeniyle kanuni şuf'a hakkı vardır.

Devremülk sözleşmesine konulacak hükümlerle, kanuni şufa hakkından feragat edilmesi ve bu durumun tapu kütüğüne tescili mümkündür.

7-Eklenti ve ortak yerler üzerinde devremülk hakkı sahibinin hakları nelerdir?

Devremülk hakkı sahibi, devremülkte yeralan eklenti ve ortak yerlere hissesi oranında sahip olduğundan, kendisine ayrılan devremülk süresince bu yerleri kullanma hakkına da sahiptir.

8-Hak sahibi, dönem sonunda devremülkü boşaltma yükümlülüğünü yerine getirmese ne yapılabilir?

Bu durumda, devremülk maliklerinden biri, bulunduğu yerin en büyük mülki amirine başvurarak, zabıta marifeti ile bu yeri tahliye ettirebilir.

Devremülk hakkı sahipleri, kendilerine ayrılan ve tapu sicilinde belirtilen dönem süresi sonunda istifade ettikleri bağımsız bölüm veya yapıyı, devremülk sözleşmesi hükümleri gereğince boşaltmaya ve yeni hak sahibine teslim etmeye mecburdur. Dönem süresi sonunda tahliye gerçekleşmediği takdirde, istifade edecek olan dönem sahibinden birinin veya yöneticinin, tapu kaydını ve sözleşmeyi talebine ekleyerek sunması halinde, mahallin en büyük mülki amirinin emri ile, başkaca bir işlem ve tebligata gerek kalmaksızın, derhal zabıtaca boşalttırılır. İdare veya yargı organlarına yapılacak başvuru, bu boşaltma işlemi durdurmaz. İlgililerin kanundan ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

9-Gayrimenkul (Taşınmaz) mülkiyetinin konusu nedir?

Gayrimenkul mülkiyetinin konusu, araziler, madenler, tapu sicilinde bağımsız ve sürekli olmak üzere ayrıca kaydedilen haklar ile Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kurulan bağımsız bölümlerdir.

Medeni Kanun'a göre bir toprağa malik olmak, onu kullanırken yararlı olacak ölçüde altına ve üstüne de malik olmayı içerir. Taşınmaz mal mülkiyeti, kanuni sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılan ve dikilen şeyler ile kaynakları da kapsar.

10-Gayrimenkul (Taşınmaz) mülkiyetini edinme yolları nelerdir?

Gayrimenkul mülkiyeti, sözleşme, işgal, yeni arazi oluşumu, zamanaşımı, miras, kamulaştırma ve cebri icra yoluyla edinilebilir.

Taşınmaz mülkiyeti sözleşme ile satım, trampa ve bağışlama yoluyla edinilebilir. İşgal ve zamanaşımı ile tapu sicilinde kaydı bulunmayan veya kaydı olsa dahi malikinin kim olduğu belirlenemeyen taşınmazlar mülk edinilebilir. Sahipsiz yerlerde birikmek, dolmak, kaymak veya kamuya ait suların mecra (yatak) ve seviyelerinin değişmesi suretiyle oluşan ve kendisinden yararlanılmaya elverişli arazi (Yeni Oluşan Arazi), devletin malidir. Ancak, hazine adına tescil ettirilmediği takdirde özel kişilerce zamanaşımı yoluyla kazanılabilir. Ayrıca, bu tür durumda kendi taşınmazından parçalar ayrıldığını kanıtlayan kişi, onları geri alabilir. Taşınmaz mülkiyetinin zamanaşımı ile edinilmesi iki şekilde olur: a) Geçerli bir sebep olmadan tapu kütüğünde malik olarak kayıtlı kişi, o taşınmazı aralıksız ve davasız olarak on yıl süreyle iyi niyetle elinde bulundursa mülkiyeti kazanır. b) Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan taşınmaz ile tapu kütüğünden maliki anlaşılamayan ya da yirmi yıl önce ölmüş veya yitikliğine karar verilmiş bir kişi adına kayıtlı taşınmazı aralıksız ve davasız olarak yirmi yıl süreyle malik sıfatıyla elinde bulunduran kişi, tapu kütüğünün adına geçirilmesi için tescil davası açıp da kazanırsa mülkiyeti kazanır. Taşınmaz mülkiyetinin miras yoluyla kazanılabilmesi için tapu sicil müdürlüğünde herhangi bir işlem yapılmasına gerek yoktur. Ancak, miras yoluyla edinilen taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunabilmek için kişinin, ilgili taşınmazı tapu kütüğünde kendi adına tescil ettirmesi gerekir. Kamu yararı için kamulaştırmaya yetkili idare, kanuni prosedüre uygun olarak kamulaştırmayı gerçekleştirdiği

anda taşınmaza malik olur. Cebri icra yoluyla yapılan satış halinde, açık artırmanın (İhale) kesinleşmesi ile alıcı taşınmazın maliki olur.

11-Taşınmaz mülkiyetinin devrini kısıtlayan haklar nelerdir?

Medeni Kanun'a göre taşınmaz mülkiyetini kısıtlayan haklar, şuf'a (Ön Alim), iştirak (Alim) ve vefa (Geri Alim) haklarıdır. Bu haklardan kanundan doğanlar, tapu kütüğüne kayıt gerekmeksizin hüküm ifade ederler.

Sözleşmeden doğan kısıtlayıcı hakların hüküm ifade edebilmesi için tapu kütüğüne tescil edilmesi gerekir. Bu haklar nedeniyle oluşan kısıtlamalar ancak resmi bir senetle ve tapu kütüğüne kayıtlarla kaldırılabilir veya değiştirilebilir.

12-Şuf'a (Ön Alim) hakkı nedir?

Şuf'a hakkı, hakkın ilişkin olduğu taşınmaz malın satılması halinde onu, diğer alıcılar karşısında öncelikle satın alabilme hakkıdır. Kanuni ve akdi (Sözleşmesel) olmak üzere iki türlü şuf'a hakkı vardır.

Taşınmaz mal satılacağı zaman satıcı durumu, şuf'a hakkı sahibine ihbar etmeye mecburdur. Kanuni şuf'a hakkı söz konusu olduğunda ise bildirim yükümlülüğü tapu sicil memuruna aittir. Şuf'a hakkı, hak sahibinin satışı öğrenme gününden itibaren bir ay ve her halükarda tapu siciline şerh verildiği tarihten itibaren on sene geçmekle son bulur. Şuf'alı taşınmazın/payın mülkiyeti, şuf'a hakkının tek taraflı irade beyanı şeklinde kullanılmasyla değil, taşınmazı/payı alanın razı olup tapuda düzenlenecek resmi senedi imzalaması ve tescil ile veya bunu yapmaktan kaçındığı takdirde tescil davası açılarak lehte karar alınması ve bu kararın kesinleşmesi ile geçer. Şuf'a hakkı sahibi, satışı öğrendiği tarihten itibaren bir ay içinde alıcıya başvurarak taşınmazın kendisine satışını istemeli, talebi reddedildiği takdirde bu bir aylık süre içinde ilgili taşınmaz malın kendi adına tescili için dava açmalıdır. Şuf'a hakkı sahibi, satış bedeli ile alıcıya ait olan satış masraflarından sorumludur, bunları mahkemenin belirleyeceği süre içinde depo etmelidir. Müşterek mülkiyette paydaşlar arasında pay satışı yapılıyorsa; şuf'a hakkından feragat edildiği tapuya şerh edilmişse; aksi kararlaştırılmadıkça bağışlama ve trampa sözleşmelerinde; İcra ve İflas Kanunu uyarınca yapılan cebri satışlarda (Açık Artırma/İhale); taşınmazın, şirket sermayesi olarak devredildiği hallerde ve kat mülkiyetine geçilmiş veya paydaşlar arasında fiilen taksim edilmiş taşınmazlar için şuf'a hakkı kullanılamaz.

13-Akdi şuf'a hakkı nedir?

Taşınmaz malın üçüncü kişiye satılması durumunda şuf'a hakkı sahibine, tek taraflı irade beyanıyla ve aynı satış koşulları ile taşınmaz mali öncelikle satın alma hakkının yazılı bir sözleşmeyle verilmesidir.

Sözleşmeden doğan şuf'a hakkı sadece ilk satışta kullanılabilir. Tapu siciline şerh verildiği surette, bu şerhte belirtilen süre içinde ve şartlar dairesinde herhangi bir malike karşı ileri sürülebilir. Ancak, tapu siciline şerh edilmedikçe sadece sözleşmeyi yapanları bağlar, üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez. Şerh için ise sözleşmenin noterce düzenlenmiş olması gerekir. Akdi şuf'a hakkı kullanılırken sözleşmede tayin olunan bedel, sözleşmede bedel tayin edilmemişse taşınmazın üçüncü kişiye satışındaki bedel, şuf'a bedeli olarak ödenmelidir. Şuf'a sözleşmesine, tarafların kimlikleri, hakkın konusunu oluşturan taşınmazın cinsi, vasıfları, tapu kayıt tarihi ve numaraları, hakkın süresi, şuf'a bedelinin miktarı, ödenme şekli, hakkın kimlere karşı ileri sürülebileceği ve devredilip devredilemeyeceği yazılmalıdır.

14-Kanuni şuf'a hakkı nedir?

Kanuni şuf'a hakkı, müşterek mülkiyet hakkından doğan ve hissedarlık (paydaşlık) devam ettiği müddetçe varlığını koruyan bir haktır ki, bu hakkın paydan ayrı olarak devir ve temlik mümkün değildir.

Bir gayrimenkulün hissedarları (hisse miktarı ne olursa olsun), onun hissesini satın alan üçüncü kişiye karşı kanuni şuf'a hakkına sahiptir. Kanunun öngördüğü bu hakkın varlığını bildirmek ve kabul ettirmek için hakkın tapu siciline şerhi gerekmez. Kanuni şuf'a hakkı her satışta yeniden doğmaktadır; payın (hisse) ilk satımında şuf'a hakkını kullanmayan paydaş, aynı payın daha sonraki satışlarında bu hakkını kullanabilir veya bir paydaşın payını satması halinde şuf'a hakkını kullanmayıp, bir diğer paydaşın payını satması halinde şuf'a hakkını kullanabilir. Şuf'a hakkının kullanılması yolundaki tek taraflı irade beyanı kurucu olup, satın alan kimseye ulaştığında hukuki sonuç doğurur. Kanuni şuf'a hakkı kullanılırken satış şartlarına uyulması ve satış bedelinin ödenmesi gerekir. Taşınmaz, paydaşlar arasında fiilen taksim edilip de herkes kendine düşen yeri kullanırken, bir paydaş, o yere karşılık gelen taşınmaz payını başkasına sattığında öteki paydaşlar şuf'a davası açamazlar.

15-Şuf'a hakkı nasıl sona erer?

Şuf'a hakkı, hakkın kullanılması, sürenin dolması, taşınmaz malin yok olması, mahkeme kararı, kamulaştırma veya şuf'a hakkından feragat suretiyle son bulur.

16-İştira (Alım) hakkı nedir?

İştira hakkı, resmi sözleşmeye ya da ölüme bağlı tasarrufa dayanan, tek taraflı irade beyanıyla bir malı satın almak hakkıdır.

İştira hakkı bir taşınmazla ilgiliyse iştira sözleşmesi resmi şekilde (noterde) yapılmalıdır. İştira hakkının, hakkın konusu gayrimenkulün herhangi bir malikine karşı ileri sürülebilmesi için tapu siciline şerh edilmesi gerekir. Bu hak, şerh tarihinden itibaren on sene geçmekle düşer. İştira sözleşmesinde, satın alma için vade belirlenmiş olabilir ama her halükarda bu süre on yılı geçemez.

17-Vefa (Geri Alım) hakkı nedir?

Vefa hakkı, taşınmaz malını satmış olan bir kişinin, bedelini vermek suretiyle o malı geri alabilme (satın alma) hakkıdır.

Vefa sözleşmesi resmi şekilde (noterde) yapılmalıdır. Vefa hakkı tapu siciline şerh edildiği zaman, bu şerhte gösterilen süre içinde gayrimenkulün herhangi bir malikine karşı ileri sürülebilir. Ancak, tapuya şerh edildiği tarihten itibaren on yıl sonra vefa hakkı düşer.

18-Satım sözleşmesi nedir?

Satım sözleşmesi, satıcının, alıcının borçlandığı bedel karşılığında, sözleşme konusu malı ona teslim ve mülkiyeti devir borcunu yüklediği sözleşmedir.

Gayrimenkul mülkiyetinin satış yoluyla devredilmesi için tapuda resmi senet düzenlenmesi ve tapu kütüğüne tescil yapılması gerekir. Satış için düzenlenecek resmi senette, tarafların (temsilci veya vekillerinin) kimlikleri, taşınmazın özellikleri (cinsi, mevki, ada-pafta-parsel numarası, yüzölçümü vs.), satış bedeli, ödeme şekli vd. hususlar belirtilmelidir.

19-Gayrimenkulün satım bedeli nasıl belirlenir?

Gayrimenkulün satım bedeli, satım sözleşmesinin taraflarınca ve serbestçe belirlenir. Ancak, bu bedel, satışa konu taşınmaz malın bulunduğu yerdeki olağan alım-satım bedeli (Rayiç Bedel) olmalıdır.

Taraflar satış bedelini, daha az vergi ve harç ödemek için düşük; sigortacıyı, alım veya ön alım hakkı sahiplerini aldatmak amacıyla yüksek gösterebilir. Ancak, satış bedelinin, emlak vergisi beyan değerinin, o yıl için belirlenen yeniden değerlendirme oranı ile çarpımı sonucu

bulunacak değerden az olmaması gerekir. Aksi halde aradaki fark, Vergi Usul Kanunu'na göre cezalı olarak tahsil edilir.

20-Satış bedeli ne zaman ödenir?

Aksi kararlaştırılmadığı takdirde taraflar, borçlarını aynı zamanda ödemekle yükümlüdür. Kural olarak satıcı, taşınmazın alıcı adına tescili talebinde bulunmadıkça satış bedelini talep edemez.

21-Gayrimenkulün taksitle satımı mümkün müdür?

Gayrimenkulün taksitle satımı mümkündür. Bu durumda satış bedeli, tarafların anlaşacağı vadelere bölünerek ödenir.

Bir taşınmazın taksitle satışına yönelik istem, taksit tutarları ve vadeleri (senede bağlanmışsa, senet tutarları ve vadeleri) resmi senede geçirilir. Satıcının, satış bedelinden arta kalan bedel için ve satış bedeliyle sınırlı olmak üzere kanuni ipotek hakkı vardır. Kanuni ipotek tesisi, satış işlemi sırasında veya mülkiyetin naklinden (alıcı adına tescilinden) itibaren üç ay içinde talep edilebilir. Kanuni ipoteğin tescili için alıcının izin ve onayına gerek yoktur. Kanuni ipotek hakkının kullanılması isteğe bağlı olup, satış bedelinin geriye kalan miktarını başka yollarla teminat altına alma imkanı varsa, satıcı kanuni ipotek hakkını kullanmayabilir. Satıcı satış bedelini temin edemediği takdirde, icra dairesine giderek elindeki ipotek belgesine dayanarak ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip talebinde bulunabilir.

22-zerinde intifa hakkı bulunan taşınmaz satılabilir mi?

İntifa hakkıyla yükümlü taşınmaz satılabilir. Bu durumda satış bedeli, kuru mülkiyet için taşınmaz değerinin üçte biri olup, tapu harcı bu miktar üzerinden tahsil edilir.

Satım sözleşmesine konu taşınmaz üzerinde intifa hakkı bulunduğu, kuru mülkiyetin satış bedeli vd. hususlar resmi senette açıklanmalıdır. zerinde intifa hakkı olan bir taşınmazın icra dairesi veya mahkeme kanalıyla satışı halinde, satışın intifa hakkı ile yükümlü olarak yapılması zorunludur. İntifa hakkı sahibinin kabul olmadıkça, bu hakkın icra yoluyla paraya çevrilmesi mümkün değildir.

23-zerinde intifa hakkı bulunan taşınmaz satılabilir mi?

İntifa hakkıyla yükümlü taşınmaz satılabilir. Bu durumda satış bedeli, kuru mülkiyet için taşınmaz değerinin üçte biri olup, tapu harcı bu miktar üzerinden tahsil edilir.

Satım sözleşmesine konu taşınmaz üzerinde intifa hakkı bulunduğu, kuru mülkiyetin satış bedeli vd. hususlar resmi senette açıklanmalıdır. zerinde intifa hakkı olan bir taşınmazın icra dairesi veya mahkeme kanalıyla satışı halinde, satışın intifa hakkı ile yükümlü olarak yapılması zorunludur. İntifa hakkı sahibinin kabul olmadıkça, bu hakkın icra yoluyla paraya çevrilmesi mümkün değildir.

24-Tapuda satışı mümkün olmayan taşınmazlar hangileridir?

Tapu siciline kayıtlı olmayan; kamu hizmetine tahsis edilmiş; orta malı niteliğinde; bazı şerh ve beyanlara tabi taşınmazlar ile iştirak halinde tasarruf edilen payların tapuda satışı yapılamaz.

Tapu siciline kayıtlı olmayan taşınmazlar, henüz kadastrosu yapılmadığından tescili yapılamamış, zabıt defterinde de kaydı bulunmayan tapusuz taşınmazlardır. Kamu hizmetine tahsis edilmiş taşınmazlar, yol, park, meydan, hükümet konağı gibi bir kamu hizmetine ayrılmış taşınmazlardır. Orta malı niteliğindeki taşınmazlar, mer'a, yaylak, kışlak gibi taşınmaz mallardır. Bazı şerh ve beyanlara tabi taşınmazlar, mülkiyet hakkının başkasına naklini engelleyen ihtiyati tedbir, kamu haczi, konkordato ile verilen süre, iflas ilanı, aile yurdu, yükümlü mirasçı tayini gibi şerhler ya da bazı kanunlara göre (Gecekondu K.,

Kamulaştırma K., İskan K.) öngörülen belirlenmelere tabi taşınmazlardır. İştirak halinde tasarruf edilen paylar ise Medeni Kanun'a göre iştirak halinde mülkiyet devam ettiği müddetçe taksim edilmesi ve pay (hisse) üzerinde tasarruf edilmesi mümkün olmayan taşınmazlardır (iştirak halinde tasarruf edilen paylar, mirasçı olmayan bir üçüncü kişiye satılamaz).

25-Satış vaadi sözleşmesi nedir?

Satış vaadi sözleşmesi, ileride yapılacak satış sözleşmesinin taahhüdü niteliğindeki sözleşmedir. Satış vadinin şerhi ile mülkiyet geçmez, sadece mülkiyetin geçirilmesini isteme hakkı doğar.

Satış vaadi sözleşmesinin noterde "Düzenleme" biçiminde yapılması zorunludur. Noterler tarafından düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, taraflardan birinin talebiyle tapu siciline şerh edilebilir. Bunun için sözleşmenin sunulması ile birlikte taraflardan birinin yazılı istemi gerekir. Satış vaadi sözleşmesinin geçerlik şartlarından biri de satışı vaat edilen taşınmazın belirli veya belirlenebilir olmasıdır. Buna göre bir kimsenin, henüz kendisine ait olmayıp da ileride olacağı muhtemel olan bir taşınmazın satışını vaat etmesi mümkündür. İştirak halinde mülkiyette taksimle oluşacak hissenin üçüncü kişilere satışı yapılamazken, satış vadinin yapılmasında sakınca yoktur. Hacizli ve ipotekli taşınmazların satışı da vaat edilebilir. Bir gayrimenkulün henüz bölünmemiş parçasının satış vaadi (imar mevzuatına uygun olmak şartıyla) geçerlidir; ancak parçanın sınırlarının ve yüzölçümünün belirtilmesi gerekir. Yabancı uyrukluların taşınmaz mal edinebildikleri yerlerde satış vaadi alacaklısı olmaları mümkündür. Satış vadinin şerhinden sonra beş yıl içinde tarafların tapuda kesin satış sözleşmesini imzalamaları (mülkiyeti nakletmeleri) gerekir. Taşınmazın maliki mülkiyeti nakletmeye yanaşmadığı takdirde vaat alacaklısının, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde "Ferağa İcbar Davası" (Devretmeye Zorlama Davası) açarak mahkemedeki karar getirmesi gerekir.

26-Bir taşınmazın, birden çok kişiye satışının vaadi mümkün müdür?

Aynı taşınmaza ilişkin olarak birden çok kişiye satış vadinde bulunulabilir. Bu durumda ilk sözleşme geçerlidir. Ancak, tapu sicil müdürlüğüne ilk getirilen sözleşmenin şerhi yapılabilir. Satış vaadi sözleşmesinin tapu kütüğüne şerhinden sonra getirilen diğer satış vaadi sözleşmeleri ancak mahkeme kararı ile tapu kütüğüne şerh edilebilir.

27-Satım sözleşmesi, satış vaadi sözleşmesinden en geç ne kadar sonra yapılmalıdır?

Taraflar, satış vaadi sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edildiği tarihten itibaren beş yıl içinde tapu sicil müdürlüğünde kesin satış sözleşmesini imzalamalıdır. Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis edilmezse şerh, taşınmaz malikinin talebiyle tapu sicil müdürlüğünce silinir.

28-Tapu kütüğünde "Satış Vaadi" şerhi taşıyan bir taşınmaz, üçüncü kişilere satılabilir mi?

Böyle bir taşınmazın üçüncü kişiye satışı mümkündür. Fakat bu şerh, beş yıl süreyle geçerli olduğundan, satış vaadi alacaklısı, bu süre içinde taşınmaz mülkiyetinin kendisine naklini isteyebilir.

29-Satış vaadi sözleşmesiyle kazanılan alacak hakkı devredilebilir mi?

Satış vaadi sözleşmesi ile alacaklı duruma gelen kimse, bu hakkını devredebilir. Yine devralanın da bu hakkı başkasına devretmesi mümkündür.

30-Trampa sözleşmesi nedir?

Trampa sözleşmesi, bir malin başka bir malla veya bir hakkın başka bir hakla değiştirilmesini içeren sözleşmedir. Trampaya konu olan malların değerleri arasında yaklaşık olarak eşitlik veya denge olmalıdır.

Trampaya konu olan taşınmazların rayiç değerleri bilinmelidir. Bu değer asgari olarak emlak vergisi beyan değeridir. Değerler arasında dengesizlik varsa, yüksek değerli mali alan, diğer tarafa kararlaştırdıkları miktarda ödeme yapar. Trampa sözleşmesinde mallardan yalnız birinin gayrimenkul olması bile, tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenmesini gerektirir.

31-Farklı yerlerdeki taşınmazların, trampa sözleşmesine konu olması mümkün müdür?

Farklı tapu sicil müdürlüklerinin yetki alanına giren taşınmaz malların trampası mümkündür. Trampa istemini alan tapu müdürlüğü, diğer müdürlükten alacağı bilgi ve belgelere dayanarak tescil işlemini yapar.

Trampa talebinin yapıldığı tapu sicil müdürlüğü, diğer ilgili müdürlükten gerekli tapu kayıt örnekleri vd. bilgi ve belgeleri ister. Bu belgelere dayanarak yapılan tescil işleminden sonra trampaya ilişkin resmi senedin onaylı örneği bir yazı ekinde diğer tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Yine yazıyı alan tapu sicil müdürlüğü de tescil işlemi yapar.

32-Yabancı uyruklu kişiler, Türkiye'de gayrimenkul (taşınmaz) edinebilir mi?

Yabancı uyruklu kişiler, devletler özel hukuku çerçevesinde Türkiye'de taşınmaz mal edinebilir ve Türkiye'deki taşınmaz malları üzerinde tasarrufta bulunabilirler.

Yabancı uyrukluların Türkiye'de taşınmaz mal edinebilmeleri için iki şartın bir arada olması aranır: a) Karşılıklılık esas b) Kanuni sınırlamalara uygunluk. Karşılıklılık esasına göre yabancı kişinin tabiyetinde olduğu ülkenin, bu konuda Türk vatandaşlarına aynı hakkı tanımış olması gerekir. Kanuni sınırlamalara uygun olma şartı ise yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul tasarruflarına, Köy Kanunu, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu vd. kanunlarla getirilen sınırlamalara uyulması gerektiğidir. Buna göre, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin turizm amaçlı yatırımlar dışında köylerde gayrimenkul edinmeleri yasaktır. Yabancı gerçek kişiler, bir köye bağlı olmayan bağımsız çiftliklere ve köy dışında kalan arazinin otuz hektardan fazlasına ancak Bakanlar Kurulu'nun izniyle sahip olabilirler. Yabancılar, askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde de taşınmaz mal edinemezler. Yabancı kamu tüzel kişilerinin ise Türkiye'de mülk edinmeleri yasaktır. Ancak, elçilik ve konsolosluk gibi yabancı devlet temsilciliklerine, karşılıklılık esas ve uluslararası teamüller gereğince, kendi ihtiyaçları için taşınmaz mal edinmelerine izin verilebilir. Yabancı özel hukuk tüzel kişileri (şirket, dernek vd.) de aynı hükümlere tabidir. Ayrıca, Osmanlı Devleti zamanında kurulan ve hala varlığını sürdüren kilise, okul vd. tesislerin sahiplendikleri taşınmazlar, Bakanlar Kurulu'nun izniyle bu tüzel kişiler adına tescil edilebilir. Doğumla Türk vatandaşlığını kazanmış olup da Bakanlar Kurulu'ndan izin alarak yabancı bir devletin vatandaşlığına geçen kişiler ile bunların mirasçıları, T.C.'nin milli güvenliği ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklı kalmak üzere Türkiye'de ikamet, seyahat, çalışma, miras, menkul (Taşınır) ve gayrimenkul (Taşınmaz) mal edinme gibi konularda, Türk vatandaşlarıyla aynı haklara sahiptirler.

33-Yabancı uyruklu kişiler, Türkiye'deki taşınmaz malları üzerinde ipotek tesis edebilir mi?

Yabancı gerçek ve tüzel kişiler, Türkiye'deki taşınmaz malları üzerinde Türk veya yabancı kişiler lehine ipotek tesis edebilir. Ancak bu hakkın kullanılması da karşılıklılık esasına bağlıdır

Karşılıklılık esasına göre yabancı kişinin tabiyetinde olduğu ülkenin, bu konuda Türk vatandaşlarına aynı hakkı tanımış olması gerekir.

34-Gayrimenkul rehni nedir?

Gayrimenkul rehni, teminatın konusunu taşınmazların oluşturduğu, belirli bir alacağı, belirli bir gayrimenkulün bedelinden öncelikle istemek ve almak yetkisi veren aynı bir hak. Gayrimenkul rehni ya bir sözleşme ile tesis edilir ya da kanundan doğar. İpotek, ipotekli borç senedi veya irat senedi şeklinde tesis olunabilir. Bazı istisnalar dışında sözleşmeler, kural olarak tapu sicil müdürlüğünde düzenlenir. Kanundan doğan gayrimenkul rehni olarak, işçi ve müteahhitlerin; satıştan arta kalan alacak için satıcının; ölünceye kadar bakma sözleşmesinde bakım alacaklısının; taksimden doğan alacaklarda hissedarların; toprağın ıslahında (bataklık bir arazinin kurutulmasıyla tarım arazisine dönüştürülmesi gibi) alacaklı duruma geçen ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa verenin kanuni ipotek hakkı vardır.

35-İpotek nedir?

İpotek, mevcut veya ileride oluşacak ya da oluşması muhtemel bir alacağın temini için kişinin kendisinin veya başkasının gayrimenkulünü güvence olarak gösterdiği bir gayrimenkul rehni'dir.

İpoteğin konusu gayrimenkul veya gayrimenkul niteliğinde olan bağımsız ve sürekli haklardır. Bir gayrimenkulün ipotek edilebilmesi için o gayrimenkulün tapu sicilinde kayıtlı olması gerekir. Esasen tapusuz taşınmazların rehni de mümkünse de, bunlarda menkul hükümleri işler ve dolayısıyla da tapu sicili ile ilgisi yoktur. Madenler ve ticari işletmeler de ipoteğe konu olabilir. Bu durumda ticari işletme, tüm makine ve mefruşatıyla beraber rehnedilmiş sayılır. İpotek edilecek gayrimenkulün ipotek resmi senedinde belirlenebilmesi için kadastro gören yerlerde ada-pafta-parsel numarası, kadastro görmeyen yerlerde ise sınırlarının belirtilebilir olması gerekir. İpotek, kurulması anında mevcut veya ileride oluşacak veya oluşması muhtemel alacaklar için kurulabileceği gibi, belli olmayan veya değişebilen alacaklar için de kurulabilir. Halen mevcut olmayıp ileride vücut bulması muhtemel alacakları sağlayan ipotekler, genel olarak kefalet ve teminat niteliğini taşıyan ipoteklerdir. Bu durumda alacağın azami miktarının tapu sicilinde gösterilmesi gerekir. Kamu malları, bazı şerh ve beyanlara tabi gayrimenkuller (Örn: İhtiyati Tedbir), iştirak halinde tasarruf edilen hisseler, gayrimenkulün ifraz edilmemiş parçası ve mevcut hisse bölünmek suretiyle ipotek edilemez. İpoteğe yönelik tescil istemini, gayrimenkul malikinin yapması gerekir. İpotek, gayrimenkul üzerinde değil de ayrı bir sayfaya kaydedilmiş bağımsız ve sürekli haklar (Örn: Üst Hakkı) üzerinde tesis ediliyorsa, bu hakka sahip olanın tescil istemi yeterlidir. İpotek, tapu kütüğünden silinmedikçe şeklen sona ermiş sayılmaz. İpoteği hukuken sona erdiren başlıca sebepler, ipotekli gayrimenkulün tamamen yok olması; kamulaştırma; mahkeme kararı; ipotek borcunun ödenmesi; ipoteğin paraya çevrilmesi; ibra, takas, tecdit (yenileme); gelecekte doğması muhtemel alacak ipoteklerinde borcun doğmaması veya doğmasının imkansızlaşması olarak sayılabilir. İpotek, bu sebeplere dayanarak, alacaklının istemi ya da bir mahkeme veya icra tetkik mercii kararı, kamulaştırma yazısı, ipoteğin paraya çevrilmesi sonucu gönderilen ihale yazısı gibi evraka dayalı olarak silinebilir.

36-İpotekli taşınmaz kısmen devredilebilir mi?

İpotekli taşınmazın kısmen devredilmesi veya bölünmesi mümkündür, ancak bu durumda rehin hakkı, ayrılan kısımlardan her birine değerleriyle orantılı olarak geçirilir.

İpotekli gayrimenkulün kısmen devredilmesi veya bölünmesi için alacaklının rızasına gerek yoktur. Ancak alacaklı, ipoteğin bu şekilde bölünmesini kabul etmezse, dağıtma işleminin kesinleştiği tarihten itibaren bir ay içinde başvurarak alacağının bir sene içinde ödenmesini talep edebilir.

37-İpotekli taşınmaz kısmen devredilebilir mi?

İpotekli taşınmazın kısmen devredilmesi veya bölünmesi mümkündür, ancak bu durumda rehin hakkı, ayrılan kısımlardan her birine değerleriyle orantılı olarak geçirilir.

İpotekli gayrimenkulün kısmen devredilmesi veya bölünmesi için alacaklının rızasına gerek yoktur. Ancak alacaklı, ipoteğin bu şekilde bölüştürülmesini kabul etmezse, dağıtma işleminin kesinleştiği tarihten itibaren bir ay içinde başvurarak alacağının bir sene içinde ödenmesini talep edebilir.

38-İpotekli taşınmaz kısmen devredilebilir mi?

İpotekli taşınmazın kısmen devredilmesi veya bölünmesi mümkündür, ancak bu durumda rehin hakkı, ayrılan kısımlardan her birine değerleriyle orantılı olarak geçirilir.

İpotekli gayrimenkulün kısmen devredilmesi veya bölünmesi için alacaklının rızasına gerek yoktur. Ancak alacaklı, ipoteğin bu şekilde bölüştürülmesini kabul etmezse, dağıtma işleminin kesinleştiği tarihten itibaren bir ay içinde başvurarak alacağının bir sene içinde ödenmesini talep edebilir.

39-İpotekle temin edilmiş alacak devredilebilir mi?

İpotekle temin edilmiş alacak bir başkasına devredilebilir. İpotekli taşınmazın devrinde olduğu gibi ipotek alacağının devrinde de taşınmaz malikinin iznine gerek yoktur.

İpotek alacağının devri, düzenlenecek sözleşmeye göre olur. Uygulamada sözleşmeler genellikle noterlerce düzenlenmektedir. Talep halinde tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenir; tapu kütüğünde yazılı alacaklının adı silinerek yeni alacaklının adı yazılır.

40-Gayrimenkul Tellalı (Emlakçı) kimdir?

Emlakçı, bir ücret karşılığında, gayrimenkule ilişkin sözleşmelerin yapılması konusunda taraflar arasında aracılık etmeyi meslek edinmiş kişidir.

Borçlar Kanunu'nun ilgili maddelerinde gayrimenkul tellallığı düzenlenmiştir. Borçlar Kanunu'na göre tellallık, tellalın bir ücret karşılığında diğer tarafa bir sözleşmenin kurulması fırsatını göstermeyi ya da ona bir sözleşme görüşmesi için aracılık etmeyi borçlandığı bir sözleşmedir. Buna göre, taraflar arasında (hiçbirine sürekli biçimde bağlı olmaksızın), taşınmaza ilişkin sözleşmelerin (kira, satım vb.) yapılması hususunda, ücret karşılığında aracılık etmeyi meslek edinen kimseye "Gayrimenkul Tellalı" denir. Gayrimenkul tellallığı (Aracılık/Emlakçılık) ilişkisinin tarafları emlakçı ile iş sahibidir (Müşteri). Emlakçı, müşteri için aracılık faaliyetini, bir ücret (Komisyon/Hizmet Bedeli) karşılığında yükümlenir.

41- Gayrimenkul tellallığı sözleşmesi (Aracılık Sözleşmesi) nedir?

Emlakçının, bir gayrimenkulün alım-satımı, kiralanması veya arsa üzerine inşaat yapımı gibi işlerde taraflar arasında aracılık yapmak veya bu işlere ilişkin sözleşmelerin yapılması için gereken ortamı oluşturmak üzere iş sahibi ile yaptığı sözleşmedir.

Geçerliliği yazılı şekle tabi olan aracılık sözleşmesinde tarafların kimlikleri, imzası; sözleşmenin konusu; aracılık hizmetinin süresi, süre uzatımı, sınırları, çalışma koşulları; hizmet bedelinin miktarı, ödenme koşulları ve zamanı; hizmetin ifası için gereken masraflar, masrafların kim tarafından, ne zaman ve ne miktarda ödeneceği; aracılık hizmeti verildiği halde iş sahibinin esas sözleşmeyi yapmaktan vazgeçmesi halinde hizmet bedelinin ödenip ödenmeyeceği gibi hususlar açıkça belirtilmelidir. Ayrıca, iş sahibi adına hareket eden temsilci veya vekil varsa, bu kişilerin yetkisini belirleyen geçerli bir belgenin aracılık sözleşmesine eklenmesi gerekir.

42-Aracılık sözleşmesinin şekli nasıl olmalıdır?

Emlakçının, aracılık hizmeti vereceği iş sahibi ile yapacağı sözleşme mutlaka yazılı olmalıdır. Yazılı şekil, aracılık sözleşmesinin geçerlilik şartıdır.

Borçlar Kanunu'na göre gayrimenkul tellallığı sözleşmesi (Aracılık Sözleşmesi), yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz. Aracılık sözleşmesinin yazılı olarak yapılması yeterli olup, resmi şekilde yapılması gerekli değildir. Fakat aracılık sözleşmesinin konusu, kanunun özel şekil şartı aradığı bir sözleşmenin yapılması ise bu durumda aracılık sözleşmesinin de aynı şekilde yapılması gerekir. Örneğin müşterinin emlakçıdan, kendi nam ve hesabına satış vaadi sözleşmesi yapmasını istemesi halinde, aracılık sözleşmesinin de satış vadinin tabi olduğu şekilde yapılması (Noterde Düzenleme) gerekir.

43-Aracılık sözleşmesi nasıl değiştirilir?

Aracılık sözleşmesinin geçerli olabilmesi için yazılı şekilde yapılmış olması gerektiğinden, kanuna göre yazılı olması gereken bir sözleşmenin değiştirilmesi de yazılı şekle tabidir.

44-Aracılık sözleşmesi, her iki tarafça imzalanmalı mıdır?

Yazılı olarak yapılan sözleşmelerin her iki tarafça imzalanması zorunludur. Tek tarafın imzasını taşıyan yazılı bir belgenin hukuki niteliği sözleşme değil, ancak taahhütname, beyanname vs. olabilir.

Tek tarafın imzasını taşıyan aracılık sözleşmesinin biçim eksikliği nedeniyle tarafları bağlayıcı gücü olmamakla birlikte, taraflardan biri sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmişse, artık bu sözleşmede şekil eksikliği dikkate alınmaz.

45-Aracılık sözleşmesinde ücret nasıl belirlenir?

Aracılık ücreti (Hizmet Bedeli), aracılık sözleşmesi yapılırken taraflarca belirlenir. Ancak, hizmet bedeli taraflarca belirlenmemişse varsa tarifeye göre, yoksa ticari teamüle (Örf ve Adet) göre saptanır.

46-Aracılık sözleşmesinde emlakçı ücrete ne zaman hak kazanır?

Emlakçı, aracılık sözleşmesine göre yaptığı hazırlık veya aracılık sonucunda, kira, alım-satım gibi amaçlanan sözleşme meydana gelince ücrete hak kazanır.

Taraflar aracılık sözleşmesinde, esas sözleşme yapılmaya dahi emlakçının ücrete hak kazanabileceğine dair bir şartı kabul ettikleri takdirde bu şart geçerlidir. Aracılık sözleşmesinin erteleyici bir koşulla yapılması halinde ise aracılık ücreti (Hizmet Bedeli), koşulun gerçekleşmesiyle ödenmelidir.

47-Emlakçı, yaptığı masrafları ne zaman ve nasıl tahsil edebilir?

Emlakçının, verdiği aracılık hizmeti dolayısıyla yaptığı masrafları isteyebilmesi için aracılık sözleşmesinde bu yönde hüküm bulunması gerekir.

Emlakçıya, yapacağı harcamaların ödeneceği kararlaştırılmışsa, aracılık hizmeti bir sonuca varmamış olsa bile o ana kadar yaptığı masraflar emlakçıya ödenir. Ancak sözleşme emlakçının kusuru ile sona ermişse emlakçının ücret ve masrafları isteme hakkı düşer.

48-Aynı iş için birden çok emlakçı görevlendirilebilir mi?

Aynı iş için birden çok emlakçının görevlendirilmesini engelleyen bir kanun hükmü yoktur. Ancak bu durumda, esas sözleşmenin kurulmasına kim sebep olmuş komisyoncu ücrete hak kazanır.

49-Aracılık sözleşmesi nasıl sona erer?

Aracılık sözleşmesi, esas sözleşmenin yapılması, sürenin bitmesi, taraflardan birinin sözleşmeden dönmesi, ölmesi, gaipliğine karar verilmesi, fiil ehliyetini kaybetmesi veya iflası halinde son bulur.

Emlakçı aynı zamanda iş sahibinin vekili ise bu konuda vekalet sözleşmesinin hükümleri de uygulanır. Bu durumda, aracılık sözleşmesinin, tarafların tek taraflı iradesiyle sona ermesinde istifa ve azıldan söz edilebilir. Her çeşit vekalet ilişkisinde müvekkil vekili azledebilmek hakkından, vekil de istifa edebilmek hakkından önceden vazgeçemez.

50-Emlak görme zaptı (Yer Gösterme Belgesi) nedir?

Emlak görme zaptı, ilgili taşınmaz malın, satım veya kira sözleşmesi yapılmadan önce alıcı veya kiracı tarafından görüldüğünü ve dolayısıyla aracılık hizmetinin verildiğini gösteren belgedir.

Emlak görme zaptı, zabıttta belirtilen adresteki taşınmaz malın, aracılık sözleşmesinde belirtilen nedenler için (satın alınmak veya kiralanmak üzere), müşteri tarafından hangi tarihte görüldüğünü gösteren ve emlakın satın alınması halinde alınma bedelinin % + KDV'sinin; kiralanması halinde ise yıllık brüt kira bedelinin % + KDV'sinin hizmet bedeli olarak emlakçıya ödeneceğine dair taahhüt içeren, tarafların adını-soyadını, adreslerini ve imzalarını taşıyan bir belgedir

51-Kat irtifakı nedir?

Kat irtifakı, yapılmakta olan veya ileride yapılacak olan bir binanın yapımı borcunu ve bina yapılıncaya da kat mülkiyeti kurulması yükümünü doğuran bir irtifak hakkıdır.

Kat irtifakı, resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğar. Tapu sicil müdürlüğünde kat irtifakı, taşınmaz sadece bir kişi adına kayıtlı ise malik veya temsilcisinin talebi ile; üzerine kat irtifakı tesis edilecek arsanın maliki birden fazla ise ortak maliklerin tümü veya temsilcilerinin talebi üzerine resmi senet tanzim edilmek suretiyle tesis edilir. Kat irtifakının tesisi için ilgililerin kimliklerini tespiti yarayan belgeler ile temsil halinde temsile ilişkin belge; arsanın maliki/malikleri veya bunların temsilcilerinin imzaladığı, kat irtifakını talep eder bir dilekçe; arsanın maliki/malikleri veya bunların temsilcilerinin düzenleyerek imzaladıkları, noterce tasdiklenmiş, bağımsız bölümlerin katı, numarası, niteliği, arsa payı vd. özelliğini içerir bir adet liste; her bağımsız bölümün niteliğini (mesken, dükkan vb.), bulunduğu kat ve katları, iç taksimatını ve ölçülerini, bağımsız bölümlerin sıra numarasını gösterir tasdikli genel inşaat projesi; bağımsız bölüm maliklerinin veya kiracıların anayapı içindeki davranışlarını, anayapının yönetimini, yapılacak masraflara katılma şeklini vd. uyulması gerekli kuralları düzenleyen yönetim planı tapu sicil müdürlüğüne sunulmalıdır. Verilecek dilekçede, bağımsız bölümlerin kat ve sıra numarası, değeri ile orantılı olarak verilmiş arsa payları, nitelikleri, varsa eklentileri ve değerlerinin ayrı ayrı gösterilmesi, ayrıca işleme konu taşınmazın tapu kayıt bilgilerinin de belirtilmesi gerekir.

52-Kat irtifakını kurma kararına uymayan pay sahiplerine karşı ne yapılabilir?

Kat irtifakını kurma kararına uymayan pay sahiplerinin taşınmaz maldaki paylarının iptali ve bu payların isteyen diğer pay sahipleri adına tescili için sulh hukuk mahkemesine başvurulabilir.

Kat irtifakının kurulmasını teminen karar alabilmek için, müşterek taşınmazın en az beş paydaşının olması ve üzerinde yapı yaptırılmak amacıyla edinildiğinin ispatlanmış olması; maliklerden en az beşte dördünün kat irtifakı kurulması hakkında karar almış olması; dava açılmadan önce karara uymayanlara noterden ihtarname gönderilmiş ve buna rağmen karara uyulmamış olması ve karara uymayan müşterek maliklerin paylarının mahkemece tespit edilen rayiç bedelinin mahkeme veznesine depo edilmiş olması gerekir. Mahkemenin talep yönünde karar vermesi halinde, kat irtifakı kurulması kararına uymayan müşterek maliklerin payları davacılar adına tescil edildikten sonra, kat irtifakı kurulmasını talep edenlerin gerekli belgeleri tapuya sunması üzerine resmi senet düzenlenerek kat irtifakı kurulur.

53-Kat irtifakı hakkının devredilmesi mümkün müdür?

Satış, bağış, trampa vd. sözleşmelerle arsa payı temlik edildiği takdirde, bu paya bağlı bağımsız bölüm üzerindeki kat irtifakı da yeni malike arsa payı ile birlikte devredilmiş olur.

54-Kat irtifakında ortaklığın giderilmesi veya şuf'a hakkının kullanılması mümkün müdür?

Kat irtifaklı taşınmazlarda ortaklığın giderilmesi veya şuf'a hakkının kullanılması talep edilemez; ancak, her bir bağımsız bölümün paydaşları arasında ortaklığın giderilmesi ve şuf'a hakkının kullanılması mümkündür.

55-Kat irtifaklı yerlerde inşaat ne zamana kadar tamamlanmalıdır?

Kat irtifaklı yerlerde inşaatın, kat irtifakının tapu kütüğüne tescilinden itibaren beş yıl içinde tamamlanması ve iskan raporunun (yapı kullanma izin belgesinin) alınması gerekir.

Kat irtifakının tapuya tescilinden itibaren beş yıl içinde inşaat bitirilmez, bağımsız bölümlerin iskan raporu da alınmaz ise maliklerden birinin talebi üzerine sulh hukuk mahkemesince kat irtifakının tapu kütüğünden silinmesine karar verilebilir veya bu süre mahkemece uzatılabilir.

Kat irtifakının, üzerine kat irtifakı tesis edilmiş arsa üzerine inşa edilmekte olan yapıdaki bağımsız bölüm maliklerinin tapu sicil müdürlüğüne yapacakları talep üzerine, tapu kütüğünden silinmesi her zaman mümkündür. Terkin ile bağımsız bölüm maliklerinin mülkiyeti, hisseli mülkiyete dönüşür; her bağımsız bölüm maliki arsanın hissedarı konumuna gelir.

56-Kat mülkiyeti nedir?

Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet hakkı olup, yapımı tamamlanmış binaların kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kurulur.

Kat mülkiyeti, inşaatı tamamlanmış kagir yapı veya yapıların başlı başına kullanılmaya elverişli kat, daire, büro, dükkan, mağaza, depo gibi bölümleri üzerinde, o taşınmaz malin maliki veya ortak maliklerinin talebiyle ya da maliklerden birinin başvurusu üzerine mahkeme kararıyla ve Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kurulan mülkiyet hakkıdır. Kat irtifakı tesis edilmiş arsa üzerine yapılmakta olan inşaat tamamlanmış ise kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi her zaman talep edilebilir. Bunun için malik bir kişi ise onun, birden fazla ise bağımsız bölüm maliklerinin veya bunlardan sadece birinin tapu sicil müdürlüğüne talepte bulunması yeterlidir. Bu talepte cins tashihiinin yapılması da istenir; zira yapının tamamlanmış olması nedeniyle taşınmazın "Arsa" olan niteliğinin, "Bina" olarak tashihi gerekmektedir. Kat irtifakı kurulurken, tapu sicil müdürlüğüne genel inşaat projesi, liste ve yönetim planı ibraz edildiğinden, kat mülkiyetine geçilirken sadece anayapının ön ve arka cephesini gösterir 13x18 ebadında, doğruluğu belediye veya valilikten tasdikli birer adet fotoğraf; inşaatı tamamlanmış binalarda her bağımsız bölüm için belediye veya valilikten verilen, yapının tamamlandığını gösterir iskan raporu ve eğer değiştirilmiş ise yönetim planı verilmesi yeterlidir. Daha önce üzerine kat irtifakı tesis edilmemiş olup da tamamlanmış olan kagir binalar ve ortaklığın giderilmesi davalarında mahkeme kararı ile binanın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilebilir. Sadece tamamı olan binaların mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilebileceğinden, kat mülkiyetine konu olacak taşınmazın tapu kütüğü üzerinde bu niteliğe sahip olması gerekir.

57-Kat malikinin, anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zararına ilişkin sorumluluğu nedir?

Her kat maliki, anagayrimenkulün bakımı ve korunmasını sağlamaya mecbur olup, anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuruyla verdiği zarardan ötürü diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

Kat maliklerinden biri, diğerlerinin rızası olmadıkça, anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana ve boya yaptıramaz. Kendi bağımsız bölümünde ise anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, değişiklik ve tesis yapamaz. Ancak, tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı yerlerde ilgili bağımsız bölüm maliklerinin ortak rızasıyla, anayapıya zarar vermeyecek onarım, değişiklik ve tesis yapılabilir.

58-Kat maliki, anagayrimenkulün ortak yerleri üzerinde nasıl tasarrufta bulunabilir?

Her kat maliki, anagayrimenkulün bütün ortak yerleri üzerinde, ortak mülkiyet hükümlerine göre ve arsa payı oranında tasarruf edebilir.

Kat maliklerinin, anagayrimenkulün ortak yerleri (genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane vd.) üzerinde kullanım hakkı vardır. Bu hakkın ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça her kat malikine ait arsa payı ile orantılıdır ve her kat maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, ortak yerlere ilişkin giderlere kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür. Ortak yerler, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda tek tek sayılmış olup, tapu kütüğünde ayrıca tescil edilemez; satılamaz, haciz ve ipotek edilemez; bu yerlere arsa payı tahsis edilemez. Ancak ortak yerler, maliklerin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından kiraya verilebilir. Bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğalmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler de yine kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak çoğunluğu tarafından verilecek kararla yapılır. Bu durumda, faydalanma oranı dikkate alınarak giderlere katlanılır.

59-Eklentinin veya ortak yerlerin devredilmesi mümkün müdür?

Anagayrimenkuldeki bağımsız bölümlerin devredilmesi, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklenti ve ortak yerler de buna bağlı olarak (kendiliğinden) devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün uygulamalarına göre aynı kişiye ait iki bağımsız bölümden birine bağlı olan eklentinin, arsa payında bir değişiklik yapılmaksızın diğerine bağlanması mümkündür. Ayrıca eklentinin, bağlı olduğu bağımsız bölümden ayrı bir şekilde bir başkasına kullandırılmasını veya kiraya verilmesini engelleyen bir yasa hükmü de yoktur.

60-Tapu sicilinde "Mesken" veya "İşyeri" olarak kayıtlı bağımsız bölümlerde hangi müesseseler kurulamaz?

Bu yerlerde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz. Ancak, dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.

Kat maliklerinin, bu yasağa aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür. Ancak kat mülkiyeti kurulurken, anagayrimenkuldeki bağımsız bölümler, 'Hastane', 'Klinik', 'Dispanser' vs. adı altında tapu kütüğüne tescil edilebilir. Anagayrimenkulün, kütükte 'Mesken' olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu vb. eğlence ve toplantı yerleri ile fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalâthane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri, çarşı gibi yerler ise ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.

61-Kat mülkiyetinde ortaklığın giderilmesi veya şuf'a hakkının kullanılması mümkün müdür?

Kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda ortaklığın giderilmesi istenemeyeceği gibi, kat malikleri arasında şuf'a hakkının kullanılması da söz konusu değildir.

Ortaklığın giderilmesi, ancak bağımsız bölümün paydaşları arasında istenebilir ve yine şufa hakkı kullanılabilir. Kat mülkiyeti kurulurken hazırlanan resmi sözleşmede bu durumun aksine hüküm konulabilir.

62-Kat mülkiyeti hangi hallerde sona erer?

Kat mülkiyeti, kat maliklerinin talebiyle; anayapının harap olmasıyla; anagayrimenkulün kamulaştırılması veya tamamen yok olmasıyla sona erer.

63-Kira sözleşmesi nedir?

Kira sözleşmesi, bir malin kullanılmasının, (genellikle belli bir süre için) belli bir bedel karşılığında, başka bir kişiye bırakılmasını düzenleyen, karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanıdır.

Kira sözleşmesi, adi kira ve hasılat kirası olmak üzere ikiye ayrılır. Adi kira, ücret karşılığında bir şeyin kullanılmasının devredilmesidir. Hasılat kirası ise hasılat (ürün/gelir) getiren bir malin veya hakkın kullanımının ve ürünlerinden yararlanmanın devredilmesidir.

64-Kira sözleşmesinin şekli nasıl olmalıdır?

Kanunen belli bir şekil şartı olmadığından sözleşmenin, yazılı veya sözlü olarak yapılması mümkün olduğu gibi, tarafların, aralarında kira ilişkisi olduğu yönündeki davranışları da sözleşmenin kurulması için yeterlidir.

Kira sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması, sözleşmenin ispatı, başlangıcının ve süresinin belirlenmesi vd. hususların tespiti için gereklidir. Zira, taraflardan biri kira ilişkisinin varlığını kabul etmediği zaman, diğer tarafın bunu ispatlayabilmesi için yazılı sözleşmeye ihtiyacı vardır; sözleşmenin varlığı tanıkla ispatlanamaz. Kamu kurum ve kuruluşları ile yapılan kira sözleşmelerinin geçerli olabilmesi ise noterlik onayına bağlıdır. Kira sözleşmesinde kira bedelinin net/brüt olduğu, cinsi, ödenme süresi, zamanı ve şekli, aylık ödemelerde bir aylık kiranın ödenmemesi halinde takip eden aylara ait kira bedellerinin de muaccel olacağı, hangi oranlarda arttırılacağı; borçlardan kiracı ile birlikte kefilin de müşterek ve müteselsil olarak sorumlu olduğu ve sözleşmenin her yenilediği dönemde kefilin de sorumluluğunun devam edeceği; kiralananın cins ve kullanım amacı, bu amaç dışında kullanılamayacağı, kiracının sözleşmeyi devir ve ciro edemeyeceği, yanına ortak alamayacağı; kiralananla birlikte teslim edilen demirbaşların listesi; kiracının, mal sahibinin yazılı izni olmadan tadilat (değişiklikler) yapamayacağı; depozito bedeli ve iade şekli; kira müddeti ve dönem sonu için fesih bildirim şekli ve süresi; kira sözleşmesi tapuya şerh edilecekse buna dair şartlar; uyuşmazlık halinde hangi mahkeme ve icra dairelerinin yetkili olduğu belirtilmelidir. Ayrıca, kiracı ve/veya kiralayan tüzel kişi ise sözleşmeyi imzalayacak kişinin yetki belgesi ve imza sirküleri de kira kontratına eklenmelidir. Kullanılan matbu sözleşme ise istenmeyen maddelerin iptal edilmesi gerekir.

65-Kiralayanın (kiraya verenin) malik olması zorunlu mudur?

Kiralayanın mutlaka malik olması gerekmez. Kira konusu malı kiracıya teslim edebilecek ve kira sözleşmesinin kiraya verene yüklediği borçları yerine getirebilecek herkes, kiralayan olabilir.

Eğer kiraya veren malik değilse, sözleşmenin kendisine yüklediği borçları yerine getirememekten dolayı kiracının uğradığı zararı tazmin etmek zorundadır.

66-Birden fazla kiracı olması durumunda, kira sözleşmesine ilişkin talepler hangisine yöneltilir?

Bu durumda kira parası, tahliye gibi taleplerin tüm kiracılara yöneltilmesi zorunludur. Ancak sözleşmede, kiracıların müteselsilen sorumlu olduğu kabul edilmişse, kiracılardan biri aleyhine dava açılması mümkündür.

67-Kira sözleşmesinin devredilmesi mümkün müdür?

Aksi sözleşme ile kararlaştırılmadığı müddetçe, kiracının kira sözleşmesini devretme yetkisi yoktur. Ancak bu yetki, kiraya veren ve kiralananın zarar görmemesi şartıyla kiracıya verilebilir.

Kira sözleşmesinin devredilmesi halinde birinci kiracı, kiraya verene karşı, meydana gelebilecek herhangi bir zarardan dolayı sorumludur. Kiraya veren de kira sözleşmesine uymasını, doğrudan doğruya ikinci kiracıdan isteyebilir.

68-Kiralananın, müşterek veya iştirak halinde mülkiyete tabi olması halinde kira ilişkisi nasıl kurulur?

Kiraya veren, müşterek mülkiyette paydaşlardan biri veya iştirak halinde mülkiyette ortaklardan biri olarak, üçüncü şahıslarla veya paydaşlardan biri ile kira sözleşmesi yapabilir. Kira sözleşmesinin yapılabilmesi için, müşterek mülkiyete tabi mal için pay ve paydaş çoğunluğu gerekir. İştirak halinde mülkiyete tabi bir mal ise tüm ortaklar tarafından kiraya verilebilir. Bu kurala uyulmadan yapılan kira sözleşmesine taraf olmayan ve bu ilişkiye rıza göstermeyen paydaş/ortak, kiracı aleyhine müdahalenin önlenmesi davasını vd. davaları açabilir. Böyle bir durumda kiralayanın, kiracıya karşı sorumluluğu vardır.

69-Kira sözleşmesi tapu kütüğüne şerh edilebilir mi?

Bu husus, kira sözleşmesinde bir madde olarak düzenlenebileceği gibi, sözleşmeden ayrı olarak da kararlaştırılabilir. Şerh için, imzaları noterlikçe onanmış sözleşmenin bir örneği tapu idaresine sunulur.

Şerh talebi birlikte yapılabileceği gibi, bu konuda taraflardan biri de yetkilendirilebilir. Eğer kiraya veren malik değilse, şerh için malikin izni gerekir. Kiralanan üzerinde başka şahısların aynı veya şahsi hakları varsa, onların da izni alınmalıdır. Şerh ile kira sözleşmesi üçüncü şahıslar bakımından da hüküm ifade eder. Şöyle ki, şerhten sonra kiralananın satılması halinde kira ilişkisi sona ermez; yeni malik, eski malikle yapılan kira sözleşmesinin sonunu beklemeden tahliye talebinde bulunamaz.

70-Kira bedeli nedir?

Kira bedeli, kiracının, kiralananı kullanma karşılığı olarak ödediği bir miktar paradır. Ancak bu bedel, paradan başka bir şey, örneğin bir mal, bir hizmet, bir imalat (istisna akdi) gibi şeyler de olabilir.

Kanunun çizdiği sınırlar içinde kalmak şartıyla taraflar, kira parasının miktarını tespit hususunda tamamen serbesttir. Yine taşınmaz kiralalarında, kira parasının altın veya döviz esasına göre belirlenmesi de mümkündür. Kiracının ödemekle yükümlü olduğu kira parasının kapsamına, kalorifer yakıt zammı ile sözleşmeyle kiracıya yüklenen yakıt parası da girer. Su, kapıcı ve elektrik parası ise kira bedeli kapsamına girmez. Sözleşmede, kullanımdan doğan elektrik, su, yakıt gibi masrafların kiracıya ait olduğu; kullanımdan doğmayan, binaya ve daireye ait demirbaş giderlerinin mal sahibine ait olduğu belirtilmelidir. Kapıcı parası, temizleme, aydınlatma, su ve yönetim giderlerinin kime ait olacağı sözleşmeye yazılmadığı takdirde, kural olarak kiracı ile kiralayan müşterek ve müteselsilen sorumludur.

71-Stopaj nedir?

Stopaj, gerçek ve tüzel kişilere ait mülklerin işyeri amaçlı kiraya verilmesinde, kiracı tarafından brüt kira bedeli üzerinden kesintiye tabi tutularak vergi dairesine ödenen vergidir.

Kira bedeli kapsamına giren stopajı kiracının ödememesi, temerrüt nedeniyle tahliye edilmesine yol açabilir. Kural olarak, kira sözleşmesinde kira bedelinin net olduğu belirtilmemişse, kira parasının "Brüt" olduğu kabul edilir. Bu durumda kiraya veren, kiracıdan vergi ve fon farkını talep edemez.

72-Depozito nedir?

Depozito, kiracının kiralananı tahliye etmesi durumunda borç bırakma ve taşınmaza zarar verme ihtimali karşısında teminat olarak alınan bir miktar paradır.

Tahliye halinde, taşınmazda herhangi bir hasar yoksa depozito iade edilir; hasar varsa, mahkemece yapılacak tespit ve masrafları düşülerek bakiyesi kiracıya ödenir. İspat bakımından depozito miktarını yazmak ve imza altına almak gerekir. Depozito, Türk Lirası veya döviz olarak alınabilir. Depozito bedelinin döviz olarak belirlenmesi halinde herhangi bir kayıp olmamaktadır. Ancak, Türk Lirası olarak alınması durumunda, kaç aylık kira karşılığı olduğu belirtilerek, kiracının aşırı enflasyon nedeniyle ileride uğrayacağı zarar önlenir.

73-Çevre temizlik vergisini ödeme yükümlülüğü kime aittir?

Çevre temizlik vergisinin mükellefi binayı kullananlardır. Bu nedenle çevre temizlik vergisini ödeme yükümlülüğü kiracıya aittir.

74-Kira bedeli ne zaman ve nerede ödenmelidir?

Kira bedeli, sözleşmede belirli bir tarih varsa o gün; kira parasının her ay peşin ödeneceğine dair kayıt varsa her ayın en geç üçüncü günü akşamına kadar ve aksi kararlaştırılmadıkça alacaklının konutunda ödenir.

Kanun gereği ayın başı, ayın birinci gününü; ayın ortası, ayın onbeşinci gününü; ayın sonu, ayın sonuncu gününü ifade eder. Ödeme günü tatile rastlıyorsa ödeme zamanı, tatili takip eden işgününün akşamına kadar uzamış sayılır. Kira süresi belirsiz ise ödemenin, her ayın sonunda yapılacağı kabul edilmektedir. Kira karşılığı olarak verilen bono veya çekin ödendiği tarih de kira bedelinin ödendiği tarih sayılır. PTT kanalıyla yapılan ödemelerin masrafı kiracıya ait olup, "Konutta Ödemeli PTT Havalesi" şeklinde yapılması gerekir.

75-Birden fazla kiracı olması halinde, kira bedeli ne şekilde ödenmelidir?

Kira bedeli, sözleşmede kiracıların müteselsilen sorumlu oldukları kararlaştırılmadığı takdirde, her birinden eşit şekilde talep edilmelidir. Ticari kiralama kuralı olarak, kiracılar arasında müteselsil sorumluluk esastır.

Müteselsil sorumluluk esasına göre, kiraya veren, kira bedelinin tamamını kiracılardan herhangi birinden talep edebilir; dava veya icra takibi yoluyla tahsil edebilir. Kira bedelini ödeyen kiracının, daha sonra diğer kiracılara başvurma (rücu etme) hakkı vardır.

76-Kira bedelinin tespiti davasını kim açabilir?

Kiracı veya kiralayan, uyuşmazlık halinde mahkemeye başvurarak, her yeni kira dönemi için kira parasını tespit ettirme imkanına sahiptir. Bu davanın görülebilmesi için ihtar yapılması gerekli değildir.

Kira parasının tespiti için her zaman dava açılabilir. Ancak belirli bir dönem için kira parasının tespitinin isteneceği ve kira parası miktarı ihtar yoluyla karşı tarafa bildirilmişse, yeni kira parasının, ihtarı izleyen ilk kira döneminden başlayarak uygulanabilmesi için, o kira döneminin sonuna kadar tespit davasının açılması gerekir. Kiralayan, dava dilekçesinde, tespit edilecek yeni kira parasından kiracının sorumlu olmaya başlayacağı tarihin de karar yerinde belirtilmesini istemişse, mahkemenin, kira parasını tespit etmekle beraber yeni kira bedelinin hangi tarihten itibaren kiracıyı bağlayacağını karar yerinde göstermesi gerekir. Kiralayanın,

kira bedelinin tespiti davası açmakta kural olarak hukuki yararı vardır. Fakat kiralayanın, kira döneminin bitiminden (yeni kira döneminin başlamasından) çok önce kira bedelinin tespiti davası açmakta güncel bir hukuki yararı olduğu düşünülemez. Bu durum yalnız, uzun süreli kira sözleşmesinin son yılı için mümkün olabilir. Kira bedelinin tespiti davası, tespiti istenen kiranın miktarına bakılmaksızın sulh hukuk mahkemesinde görülür. Kira sözleşmesine dayanan her türlü tahliye, akdin feshi veya tespit davaları ile birlikte açılmış kira alacağı ve tazminat davaları da sulh hukuk mahkemesinde görülür. Bazı kurumların (kendilerinin) belirlemiş oldukları kira bedeline itiraz edilmesi üzerine, kira bedelinin sulh hukuk mahkemesi tarafından tespit edileceği düzenlenmiştir. Örneğin, T.C. Emekli Sandığı, SSK, Bağ-Kur vs. Tespit davasında yalnız tespit hükmü verilir, tespit edilen kiranın ayrıca tahsiline (ödenmesine) de karar verilemez. Bu nedenle tespit hükmü ilamlı icra yoluyla takibe konulamaz. Açmış olduğu kira bedelinin tespiti davasını kazanan kiralayan, yeni kirayı gösteren tespit hükmü ile kiracıya karşı ilamsız icra takibi yapabilir ve kiracı ödeme emrine itiraz ettiği takdirde, icra tetkik merciinden itirazın kaldırılmasını talep edebilir. Ancak, kiranın tespitine ilişkin ilam, kesinleşmeden uygulanamaz. Kira parasının tespiti davaları kamu düzeniyle ilgilidir. Bu nedenle kira parası belirlenirken sözleşmede belirlenen yöntemler hakimi bağlamaz.

77-Kira sözleşmesi nasıl sona erer?

Kira sözleşmesi, süre belirtilmişse sürenin bitimiyle, belirtilmemişse feshi ihbar ile son bulur. Süresiz sözleşmelerde her iki taraf da feshi ihbarda bulunabilir; ihbardaki sürenin dolmasıyla sözleşme sona erer.

Varlığı, sözleşmenin yürütülmesini tahammül edilemez bir hale getiren haklı sebeplerin ortaya çıkması halinde taraflardan her biri, diğerine tam bir tazminat (adi kirada altı aylık, hasılat kirasında bir yıllık kira bedeli kadar) vermek şartıyla kira sözleşmesinin bitiminden önce feshi ihbar edebilir. Kiracı kira bedelini ödemez ise ihtarname gönderilerek ödeme için kendisine, (altı ay ve daha fazla süreli) adi kirada otuz gün, (altı aydan az süreli) adi kirada altı gün; hasılat kirasında altmış gün süre tanınır. Bu sürelerde kira ödenmezse sözleşme feshedilir. Kira bedelini süresinde ödememeleri sebebiyle bir yıl içinde kendilerine haklı olarak iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine, ayrıca bir ihtara gerek olmaksızın kira süresinin bitiminde kiralayan tarafından tahliye davası açılabilir. Kiracı iflas edip de birikmiş ve işleyecek kiralar için münasip bir süre zarfında teminat veremezse, kiralayan sözleşmeyi feshedebilir. Kiracının ölümü halinde mirasçılar, en yakın zamanda tazminat vermeksizin sözleşmenin feshini ihbar edebilir. Kiracı, kira süresinin bitiminden en az onbeş gün önce taşınmazı tahliye edeceğini kiralayana yazıyla bildirmediği takdirde sözleşme süresi aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır.

78-Tahliye davası hangi hallerde açılabilir?

Tahliye davası, taahhütname; konut veya işyeri ihtiyacı; inşaat veya tadilat (değişiklikler); iki haklı ihtar ve aynı şehir veya belediye sınırları içinde konut bulunması nedeniyle kiralayan tarafından açılabilir.

Kiralayan, kiracı tarafından kendisine tahliye taahhüdü verilmişse bu taahhütnamede yazılı olan tahliye tarihini takip eden ve diğer hallerde de sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde tahliye davası açabilir. Gayrimenkulü satın alan yeni malikin, kendisi, eşi ve çocukları için konut veya işyeri ihtiyacı olduğu takdirde, satış tarihinden itibaren bir ay içinde durumu kiracıya bildirme yükümlülüğü vardır. Yine, satış tarihinden itibaren altıncı ayın sonunda yeni malik, ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilir. Ancak, kira sözleşmesi tapu kütüğüne şerh edilmiş olduğu takdirde yeni malik, kiracı ile eski malik arasındaki kira sözleşmesi sona erene kadar tahliye davası açamaz.

79-Tahliye taahhütnamesi nedir?

Tahliye taahhütnamesi, kiracının, kiraladığı gayrimenkulü belirli bir tarihte boşaltacağına ilişkin olarak yaptığı yazılı irade beyanıdır.

Kiralanan gayrimenkulün tahliye nedenlerinden biri olan tahliye taahhütnamesinin geçerli olabilmesi için yazılı olması; ilk kira sözleşmesinden sonra yapılmış olması; özgür irade ile verilmiş olması ve açıkça belli bir tahliye tarihini içermesi gerekir. Bu demektir ki kira kontratına konulan tahliye taahhüdüne dair hükümler ile kira kontratıyla aynı gün yapılan bağımsız tahliye taahhütnamesi geçersizdir. Ancak, ilk sözleşmeden sonra yapılacak ikinci sözleşmeye konulacak tahliye taahhüdünü içerir hükümler ile ikinci sözleşmeyle aynı tarihli bağımsız tahliye taahhütnamesi geçerli olmaktadır. Birden çok kiracının varlığı halinde tahliye taahhütnamesi, bütün kiracılar tarafından verilmelidir.

80-Tahliye taahhütnamesine dayalı tahliye davasını kim açabilir?

Tahliye taahhüdüne dayanan tahliye davasını ancak kiraya veren açabilir. Kiraya veren konumunda olmayan gayrimenkul malikinin bu davayı açma hakkı yoktur.

Kiralayan, tahliye taahhütnamesinde gösterilen tarihten itibaren bir ay içinde icra dairesine müracaat ederek kiralananın tahliyesini talep etmelidir. Ancak, tahliye taahhütnamesi noterlikçe düzenlenmemiş veya tarih ve imzası noterlikçe tasdik edilmemiş olup da kiracı imzasını inkar ederse, kiralayan, itirazın kaldırılmasını icra tetkik merciinden talep edemez. Bu halde mahkemede tahliye davası açmak zorundadır. Kiralanan gayrimenkulün satışı halinde de yeni malik kiraya veren, eski malikin kiracıdan usulüne uygun olarak aldığı tahliye taahhütnamesine dayanarak kiralananın tahliyesini talep edebilir.

81-"Kişi " kavramı neyi ifade eder?

Kişi, hukukun, kendisine hak ve borç sahipliği tanıdığı varlık olup, gerçek kişi (Hakiki Şahıs) ve tüzel kişi (Hükmi Şahıs) olmak üzere ikiye ayrılır.

Her insan hukuken bir gerçek kişidir. Hukuk düzeni, insanın fiziki varlığının başladığı an ile sona erdiği an arasındaki zaman dilimi içinde onu kişi olarak tanır ve ilişkilerini düzenler. Tüzel kişi ise, başlı başına bir amaç gütmek üzere kanunun belirlediği şekil ve şartlara uygun olarak kurulan veya oluşan insan veya mal topluluğudur. Örneğin, devlet, dernek, ticaret şirketi, vakıf... Hak ehliyetini kurulmakla kazanan tüzel kişi, fiil ehliyetini organlarının oluşmasıyla kazanır ve organları aracılığıyla kullanır.

82-Medeni hakları kullanma ehliyeti (Fiil Ehliyeti) nedir?

Medeni hakları kullanma ehliyeti, insanın sahip olduğu hakları kullanmada ve borç altına girmede bağımsızca hareket edebilmesi yeteneğidir.

Onsekiz yaşını doldurmuş (Reşit), temyiz kudreti olan (Mümeyyiz) ve kısıtlı (Mahcur) olmayan kişiler tam fiil ehliyetine sahiptir. Temyiz kudreti olmayan kişilerin fiil ehliyeti yoktur, bunların yaptıkları tasarruflar hüküm ifade etmez. Sınırlı fiil ehliyetine sahip olanlar ise temyiz kudretine sahip küçükler, kısıtlılar, kendilerine kanuni müşavir atanan kişiler ve evli kadınlardır.

83-Fiil ehliyetine sahip olmayan kişiler kimlerdir; bunlar taşınmaz malları üzerinde nasıl tasarruf eder?

Fiil ehliyetine (Medeni Hakları Kullanma Ehliyeti) sahip olmayan kişiler, küçükler ile vesayet altındaki kişilerdir. Bunlar ancak veli veya vasileri aracılığıyla taşınmaz malları üzerinde tasarrufta bulunabilirler.

Küçük (Reşit Olmamış Kişi), taşınmaz mal üzerindeki haklarını velisi (Ana-Baba) aracılığıyla kullanır; veli, küçük adına taşınmaz mal alabilir, küçüğe ait taşınmaz mali satabilir, kiralayabilir, bu mallar üzerinde rehin, ipotek ve irtifak hakkı kurabilir. Ancak, küçükle ana

ve/veya babası arasında ya da (ana ve/veya babanın yararına olarak) küçükle üçüncü şahıs arasında yapılacak bir işlem nedeniyle küçüğün borç altına girmesi söz konusuysa, bu tür işlemlere özel bir vasinin katılması ve hakimın onayı gerekir. Vesayet altındaki kişiye ait taşınmaz malların satışı için ise vesayet organı olan sulh hukuk mahkemesinin izni ile (açık artırmayla yapılacak satışın) onayı gerekir. Vesayet altındaki kişi (Mahcur) için taşınmaz mal alımında; irtifak hakkı ve ipotek tesisinde; bir yıldan fazla süreli arazi kiralamada, üç yıl ve daha uzun süreli kiralamalarda da sulh hukuk mahkemesinin izni gerekir. Medeni Kanun'a göre, velayet altında olmayan küçüklere; başkasının güvenliği için tehlike oluşturan reşitlere; akıl hastalığı veya akıl zayıflığı nedeniyle işlerini görme gücünden yoksun reşitlere; müsrif, alkolik veya kötü idaresi ile kendisini veya ailesini yoksulluğa düşüren reşitlere; devamlı surette başkasının yardım ve gözetimine muhtaç reşitlere; bir yıl veya daha uzun süreli hapis cezası ile mahkum olan reşitlere; talep halinde ihtiyarlığı, sakatlığı veya tecrübesizliği nedeniyle işlerini görmekten aciz olduğunu kanıtlayan reşitlere sulh hukuk mahkemesince vasi atanır. Vesayet altına alınma ve vesayetin kaldırılması kararları, sulh hukuk mahkemesinin doğrudan bildirim veya vasinin (kararı ekleyeceği dilekçeyle) müracaatı üzerine mahcurun taşınmaz mallarının bağlı olduğu tapu kütüğüne işlenir.

84-Görme engelli kişiyle hukuki işlem yapılırken nelere dikkat etmek gerekir?

Görme engelli kişiyle yapılacak hukuki işlemlerde (sözleşme, taahhütname vd.), kişinin imzasının yöntemine göre onaylanmasına veya imzalama sırasında belgenin metnini bilmesine dikkat edilmelidir.

Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılacak işlemlerde, sağır-dilsiz, kör veya Türkçe bilmeyen kişilerin işlemleri için bu kişilerin yanlarında iki tanık ve yeminli tercüman getirmeleri istenir ve düzenlenen resmi senedin içeriği tercüman tarafından, taraflar ve tanıklar huzurunda şahsa anlatılır ve iradesine uygun olup olmadığı sorulur. İradesine uygun olması durumunda ilgili şahsın ismi üzerine "Okundu" ibaresi yazılıp altına imza atılır ve tanıklara onaylatılır.

85-Sakat veya okuma-yazma bilmedikleri için imza atamayan kişilerle nasıl hukuki işlem yapılır?

Bu kişiler imza yerine mühür veya parmak basarlar. Ancak, bu şekilde düzenlenen hukuki işlemlerde (sözleşme, taahhütname vd.), mühür veya parmak izinin yöntemine göre onaylanması gerekir.

İmza atamayan kişinin oturduğu mahalleden tanınmış iki kişi, mahalle muhtarı ve ihtiyar heyetinin huzurunda bir belgeye basılan mühür veya parmak izi, bu kişiler tarafından onaylanmalıdır. Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılacak işlemlerde de bu kişiden yanında iki tanık getirmesi istenir ve düzenlenen resmi senet, taraflar ve tanıklar huzurunda yüksek sesle okunur ve kişinin iradesine uygun olup olmadığı sorulur. İradesine uygun olması durumunda ilgili şahsın ismi üzerine "Okundu" ibaresi yazılıp altına mühür veya parmak bastırılır ve tanıklara onaylatılır.

86-Vekalet sözleşmesi nedir, nasıl yapılır?

Vekalet sözleşmesi, vekilin, müvekkilin (Vekil Eden) çıkarı ve iradesi doğrultusunda bir işi yapmayı borçlandığı ve kural olarak geçerliliği hiçbir şekil şartına bağlı olmayan bir iş görme sözleşmesidir.

Vekalet sözleşmesi şekle tabi olmamakla beraber yazılı olmadıkça da kanıtlanamaz. İspatlamak açısından vekalet sözleşmelerinin yazılı olması ve hatta noterde düzenleme şeklinde yapılması gerekir. Dolayısıyla tapu işlemlerinde kullanılacak vekaletnameler de noterliklerce, elçilik veya konsolosluklarca düzenleme şeklinde yapılmalı; müvekkilin kimliği açıkça belirtilmeli ve yakın tarihte çekilmiş fotoğrafı olmalı; vekalet konusu (satış, bağışlama, trampa vd.) açıkça belirtilmiş olmalı; işlem konusu taşınmazın özellikleri (ada, pafta, parsel,

mevki vd.) gösterilmeli; vekil yetkisini bir başkasına devretmek için vekaletname veriyorsa, vekilin devir yetkisine (Tevkil) sahip olduğu ilk vekaletnamede ve ikinci vekaletnamede açıkça belirtilmiş olmalı, tapu işlemleri için iki vekaletname de sunulmalı; işleme konu taşınmaz malin vekil tarafından satın alınması söz konusuysa bu husus açıkça belirtilmeli; vekaletnamede yapılacak düzeltmeler, vekaletnameyi düzenleyen merci tarafından mühürlenip imzalanarak onaylanmış olmalıdır. Vekalet sözleşmesinin kapsamı sözleşmede açıkça belirtilmelidir. Vekilin, özel olarak belli bir işi yapmak için yetkili kılınmadığı vekaletname genel nitelik taşır. Vekil, kendisine özel olarak yetki verilmedikçe müvekkil adına dava açamaz, taşınmaz mal alıp satamaz, kambiyo taahhüdünde bulunamaz vb. Ancak, genel vekaletnameyle yetkilendirilen vekilin kira sözleşmesi yapabilmesi için özel yetkiye sahip olması gerekmez.

87-Mülkiyet hakkı nedir?

Mülkiyet hakkı, kişinin kanunlar çerçevesinde ve kamu yararıyla sınırlı olmak üzere, maliki olduğu şey üzerinde dilediği tasarrufta bulunabilme hak ve yetkisidir.

Anayasa'nın "Temel Hak ve Ödevler" bölümünde düzenlenmiş olan mülkiyet hakkı, ancak kanunla sınırlanabilen ve herkese karşı ileri sürülebilen bir ayni haktır. Mülkiyet hakkının konusu maddi mallar olup, maddi mallar da menkul (Taşınır) ve gayrimenkul (Taşınmaz) olarak ikiye ayrılır. Yerinde sabit olup, taşınması mümkün olmayan mallar gayrimenkul mülkiyetinin kapsamını oluşturur. Araziler, tapu siciline bağımsız ve sürekli olmak üzere ayrıca kaydedilen haklar, madenler ve bağımsız bölümler gayrimenkuldür.

88-Özel mal ve kamu malı nedir?

Özel mal, özel hukuka; kamu malı ise kamu hukukuna tabi olan maldır. Özel malların maliki özel hukuk kişileri olabileceği gibi kamu kurum ve kuruluşları da olabilir.

Kamu (Halk) hizmetlerinin görülmesinde kullanılan veya toplumun ortak kullanımına ve yararlanmasına ayrılan mallar kamu malıdır. Kamu malları, hizmet malları (hükümet konağı, hastane, karakol, sağlık ocağı, okul vd.), orta malları (mer'a, yaylak, kışlak, harman yeri vd.) ve sahipsiz mallardan oluşur. Sahipsiz mallar, doğal nitelikleri gereği özel mülkiyete konu olmayan ve tahsis kararı da gerektirmeyen, kamunun ortak kullanımına ve yararlanmasına açık olan yerlerdir. Hazinesinin özel mülkiyetindeki karakol binası kamu malı olduğu halde hazinenin özel mülkiyetindeki arsa, kamu malı sayılmamaktadır. Kamu malları devredilemez, haczedilemez, kazandırıcı zamanaşımı yoluyla mülk edinilemez, tapuya tescil edilemez, kamulaştırılamaz, vergi ve resimden muaftır.

89-İştirak halinde mülkiyet, birden fazla şahsın, aralarında kanundan veya sözleşmeden doğan ortaklık nedeniyle ve pay oranları açıkça gösterilmeksizin, bir taşınmaz mala birlikte malik olmalarıdır.

İştirak halinde mülkiyet ya kanundan (miras açıldığında mirasçılarının, murisin malvarlığı üzerinde iştirak halinde malik olması gibi) ya da sözleşmeden (adi şirketlerde şirket mallarının iştirak halinde mülkiyete konu olması gibi) doğar. Bu tür mülkiyette her paydaşın hakkı, iştirake konu taşınmaz malın tümünü kapsar; ortaklardan hiçbiri diğerinin rızası olmadan, malın tümü veya bir payı üzerinde tasarrufta bulunamaz, oybirliği şarttır. Malın tamamının, tüm ortaklar (paydaşlar) tarafından satışının vaadi mümkündür. Taşınmazın, ileride ortaklardan birine düşecek payının satışının vaat edilmesi ve bu satış vaaadinin tapu siciline şerh edilmesi mümkündür. İştirak konusu taşınmazda, ortaklardan birinin borcundan dolayı o ortağın payı haczedilebilir ve üzerine ihtiyati tedbir konulabilir. İştirak halinde mülkiyet, miras şirketinde mirasçılarının yaptığı sözleşme veya mahkeme kararıyla; mal ortaklığında eşlerden birinin ölümü, iflası, alacaklısının talebi veya mahkeme kararıyla; uzatılmış mal ortaklığında sağ kalan eşin veya çocukların ortaklıktan çıkması, sağ kalan eşin

ölümü veya evlenmesi, ortaklardan birinin iflası, ortakların ya da bir ortağın alacaklısının talebi üzerine mahkeme kararıyla; aile şirketinde ortakların rızası, sürenin bitmesi, ortaklardan birinin iflası, haklı sebeplere dayanarak ortaklardan birinin talebiyle; adi şirkette, şirketin kurulmasında güdülen amacın elde edilmesi veya imkansız hale gelmesi halinde, ortaklardan birinin ölümü, hissesinin haczi veya iflasıyla, sözleşme ile belirlenmiş sürenin bitmesi, ortakların oybirliği veya haklı sebeplerden dolayı mahkeme kararıyla sona erer. İştirak halinde mülkiyet, iştirak halini doğuran sebeplerin ortadan kalkmasından başka ortak malın temlik (devredilmesi), kamulaştırılması, cebri icra yoluyla satışı, mahkeme kararı ve ortakların anlaşarak müşterek mülkiyete geçme yönünde tapu sicil müdürlüğüne talepte bulunmalarıyla da son bulur.

90-Müşterek mülkiyet nedir?

Müşterek mülkiyet, birden çok kişinin, fiilen bölüşmedikleri belirli paylar oranında bir taşınmaz mala birlikte malik olmalarıdır.

Müşterek mülkiyet ya kanundan (bir malin birden fazla şahsa bağışlanması veya vasiyet edilmesi gibi) ya da hukuki işlemlerden (mirasçılardan, muristen intikal eden mallar üzerindeki iştirakli haklarını sözleşmeyle müşterek hale getirmeleri gibi) doğar. Müşterek mülkiyete konu malların yönetimine, gelir ve giderlerine paydaşlar, payları oranında katılırlar.

Paydaşların payı sözleşme ile belirli değilse birbirine eşit sayılır. Paydaşlardan her biri, kendi payı üzerinde tasarrufta bulunabilir; payını satabilir, bağışlayabilir, rehnedebilir, satış vaadinde bulunabilir. Ancak payın bir üçüncü kişiye satışı halinde diğer paydaşların şuf'a hakkı vardır. Müşterek malin kiraya verilmesinde, malin yarısından fazla payına sahip olan ve şayi itibarıyla de çoğunluğu oluşturan paydaşların, kira kontratını birlikte imzalamaları gerekir. Sadece iki paydaş varsa, biri kendi payını diğer paydaşa kiralayabilir. Müşterek malin tamamının satılması, rehnedilmesi veya bahçesinden bir üçüncü kişiye geçit hakkı tanınması için bütün paydaşların oybirliği gerekir. Müşterek arsa üzerine bina yapılması veya bir evin apartman haline dönüştürülmesi halinde cins tashihi talebini tek bir paydaş yapabilir.

Paydaşlardan her biri, kendi payını satabilir, satışını vaat edebilir, müştereken kiraya verebilir. Üçüncü şahıslar da alacakları için, borçlu olan paydaşın payını haczettirip sattırabilirler. Bu durumda da diğer paydaşların ön alim (Şuf'a) hakkı saklıdır. Müşterek mülkiyet, paydaşlardan biri veya birkaçı için rızai temlik, cebri icra yoluyla satış ve terk (Payından Feragat) ile; bütün paydaşlar için ise müşterek malin yok olması, temlik (Devir), kamulaştırılması, cebri icra ile satışı, rızai veya mahkeme kararı ile taksimi suretiyle sona erer.

91-Müşterek mülkiyet nedir?

Müşterek mülkiyet, birden çok kişinin, fiilen bölüşmedikleri belirli paylar oranında bir taşınmaz mala birlikte malik olmalarıdır.

Müşterek mülkiyet ya kanundan (bir malin birden fazla şahsa bağışlanması veya vasiyet edilmesi gibi) ya da hukuki işlemlerden (mirasçılardan, muristen intikal eden mallar üzerindeki iştirakli haklarını sözleşmeyle müşterek hale getirmeleri gibi) doğar. Müşterek mülkiyete konu malların yönetimine, gelir ve giderlerine paydaşlar, payları oranında katılırlar.

Paydaşların payı sözleşme ile belirli değilse birbirine eşit sayılır. Paydaşlardan her biri, kendi payı üzerinde tasarrufta bulunabilir; payını satabilir, bağışlayabilir, rehnedebilir, satış vaadinde bulunabilir. Ancak payın bir üçüncü kişiye satışı halinde diğer paydaşların şuf'a hakkı vardır. Müşterek malin kiraya verilmesinde, malin yarısından fazla payına sahip olan ve şayi itibarıyla de çoğunluğu oluşturan paydaşların, kira kontratını birlikte imzalamaları gerekir. Sadece iki paydaş varsa, biri kendi payını diğer paydaşa kiralayabilir. Müşterek malin tamamının satılması, rehnedilmesi veya bahçesinden bir üçüncü kişiye geçit hakkı tanınması için bütün paydaşların oybirliği gerekir. Müşterek arsa üzerine bina yapılması veya bir evin apartman haline dönüştürülmesi halinde cins tashihi talebini tek bir paydaş yapabilir.

Paydaşlardan her biri, kendi payını satabilir, satışını vaat edebilir, müştereken kiraya verebilir. Üçüncü şahıslar da alacakları için, borçlu olan paydaşın payını haczettirip sattırabilirler. Bu durumda da diğer paydaşların ön alim (Şuf'a) hakkı saklıdır. Müşterek mülkiyet, paydaşlardan biri veya birkaçı için rızai temlik, cebri icra yoluyla satış ve terk (Payından Feragat) ile; bütün paydaşlar için ise müşterek malin yok olması, temlik (Devir), kamulaştırılması, cebri icra ile satışı, rızai veya mahkeme kararı ile taksimi suretiyle sona erer.

92-Malik, kendi gayrimenkulü üzerine, kendisi lehine irtifak hakkı kurabilir mi?

Medeni Kanun'a göre bir kişi, maliki olduğu iki gayrimenkulden biri lehine, diğer gayrimenkulü üzerine irtifak hakkı (Taşınmaz İrtifakı) kurabilir.

Bu tür irtifak hakkı, genellikle iki gayrimenkulden birinin ileride satılması halinde ihtiyaç duyulabilecek geçit hakkı vd. haklar için kurulabilir. Tek taraflı bir hukuki işlem olması itibariyle taşınmaz malikinin irtifak hakkına yönelik tescil talebi yeterli olup, ayrıca resmi senet düzenlenmesine gerek yoktur.

93-İrtifak hakları devredilebilir mi?

Bir taşınmaz lehine kurulan (Arzi) irtifak hakları devredilebilir ve miras yoluyla intikal edebilir; ancak bir şahıs lehine kurulan (Şahsi) irtifak haklarının devredilmesi veya mirasçılara geçmesi mümkün değildir.

Geçit hakkı ile kaynak hakkı bir şahıs lehine kurulabildiği gibi (Şahsi), bir taşınmaz lehine (Arzi) de kurulabilir, aksine sözleşme yapılmadıkça başkasına devredilebilir, miras yoluyla intikal edebilir. İntifa hakkı ve sükna hakkı (Oturma Hakkı) şahsi irtifak haklarından olup, başkasına devredilemez, miras yoluyla geçmez, sürenin dolması veya hak sahibinin ölümü ile sona erer.

94-İrtifak hakları nasıl sona erer?

İrtifak hakları, hak sahibinin talebiyle, taşınmazın ya da taşınmazlardan birinin yok olmasıyla, mahkeme kararıyla ya da kamulaştırma halinde son bulur.

95-İntifa hakkı nedir?

İntifa hakkı, aksi kararlaştırılmadıkça, hak sahibi kişiye belli bir süre için veya en çok hayatı süresince tanınan, başkasına ait taşınır/taşınmaz mal veya haklardan tamamen yararlanma hakkıdır.

İntifa hakkı, sözleşmeyle, mahkeme kararıyla veya kanundan dolayı kurulabilir; bedelli (İvazlı) veya bedelsiz (İvazsız) olarak tanınabilir. Bedelli intifaya satış, bedelsiz intifaya bağış hükümleri uygulanır. Taşınmaz mallardaki intifa hakkı, resmi senet düzenlenmesi ve tapu siciline kayıtlı kurulur. İntifa hakkı, süreli veya hak sahibinin hayatı boyunca tanınabilir, tüzel kişilerde ise en çok yüz sene için öngörülebilir. Taşınmazın mülkiyetini, kuru (Çıplak) mülkiyet ve intifa (Yararlanım) hakkı olarak ikiye ayırmak mümkündür. Kuru mülkiyet sahibi malik olmakla beraber taşınmazı kullanamaz, sürüp ekemez, meyvelerini toplayamaz, kiraya veremez. Bu haklar, intifa hakkının süresi boyunca veya hak sahibinin ölümüne kadar intifa hakkı sahibine aittir. Yargıtay kararlarına göre intifa hakkı sahibi hayatta bulunduğu veya intifa hakkı süresi dolmadığı müddetçe kuru mülkiyet sahibi, kiracı aleyhine dava (tahliye, kira artırımını gibi) açamaz hatta kiralama dahi yapamaz; çünkü kiraya verme taşınmazdan yararlanmadır ve yararlanma hakkı sadece intifa hakkı sahibine tanınmıştır.

96-İntifa hakkı devredilebilir mi?

İntifa hakkı, şahsa bağlı bir ayni hak olduğundan tapu kütüğündeki kaydın başkası adına geçirilmesi veya hakkın miras yoluyla intikali mümkün değildir.

İntifa hakkının tamamıyla bir başkasına devri yani kütükteki kaydın bir başkası adına geçirilmesi mümkün değildir. Ancak, intifa hakkının kullanımının bir başkasına devri mümkündür. Örneğin, hak sahibi intifa hakkını, (kira süresinin intifa hakkı süresini aşmaması kaydıyla) kiraya verebilir. Bunun tapuya şerhi gerekli değildir.

97-İntifa hakkı nasıl sona erer?

İntifa hakkı, hak sahibinin talebi, malın tamamen yok olması, sürenin bitmesi, hak sahibi gerçek kişinin ölümü ve tüzel kişinin infisahı ile sona erer.

Kanundan doğan intifa hakkı (Kanuni İntifa Hakkı) da hakkı doğuran olayın ortadan kalkması ile son bulur. Örneğin, mal birliğinden doğan, kocanın kadının malları üzerindeki intifa hakkı eşlerin boşanmasıyla; velayetten doğan ana-babanın intifa hakkı küçüğün reşit olmasıyla sona erer. Ortaklığın giderilmesi (İzale-i Şüyu) veya cebri icra gibi nedenlerle taşınmazın açık artırma suretiyle satışı (İhale) gerektiğinde, kural olarak intifa hakkı sona ermez. Ancak, intifa hakkı sahibi, satış merciine başvurarak bu hakkının da paraya çevrilmesini istemişse ve satış bu şekilde yapılmışsa intifa hakkı sona erer. Mahkeme kararıyla intifa hakkının kütükten silinmesine yönelik bir yargı kararı ile de bu hak terkin edilir; ancak bunun için yargı kararının kesinleşmiş olması gerekir.

98-Sükna (Oturma) hakkı nedir?

Sükna hakkı, bir evde oturmak ya da onun bir kısmını işgal etmek hakkıdır. Bu oturmaktan kasıt, ikamet etmektir.

Sükna hakkı ancak tapudaki niteliği ev (Konut, Mesken, Daire) olan taşınmazlarda kurulabilir ve aynı hak olduğundan resmi senet düzenlenerek irtifak hakları sütununa tescil edilir. Üzerinde bina bulunmayan, bina olsa da tapuda "Ev" olarak cins tashihi yapılmamış olan arsa, tarla gibi taşınmazlar ile işyerleri üzerinde sükna hakkı kurulamaz. İskan ruhsatı alınmadıkça kat irtifaklı taşınmazlar üzerinde de sükna hakkı tesis edilemez. Müşterek mülkiyette, müşterek malın tamamı üzerinde tüm paydaşların oybirliğiyle sükna hakkı kurulabilir ancak bir paydaşın hissesi üzerine kurulamaz. Bu hak başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Kanunda aksi yazılı olmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler, sükna hakkında da geçerlidir.

99-Üst (İnşaat) hakkı nedir?

Üst hakkı, başkasına ait bir arsanın altında veya üstünde inşaat yapmak ya da mevcut inşaatı yerinde tutmak hakkını veren bir irtifak hakkıdır.

Üst (İnşaat) hakkı, bir arsanın üstünde inşaat yapma hakkı (Üst Hakkı), bir arsanın altında inşaat yapma hakkı (Alt Hakkı) ve önceden yapılmış bir inşaatı yerinde tutma hakkı (İpka Hakkı) olarak üçe ayrılır. Süreli veya süresiz olarak, gerçek veya tüzel kişi lehine tesis edilebilir, bir şahıs lehine (Şahsi) olabileceği gibi bir taşınmaz lehine (Arzi) de olabilir. Bir kimsenin arsası üzerine başka bir kimse bir bina ya da yer altında bir garaj, bir depo inşa edebilir. Üst hakkı, sürekli ve bağımsız nitelik taşıyorsa yani yirmi yıldan az süreliyse veya yirmi yıl ve daha uzun süreli olmakla beraber üst hakkının tesisi sırasında, üçüncü kişilere devredilemeyeceği, mirasçılara intikal etmeyeceği, üzerinde aynı hak tesis edilemeyeceği veya bu tür tasarrufların izin alınarak yapılabileceğine dair kısıtlamalar getirilmişse bu hak, bağımsız ve sürekli hak olarak değil, irtifak hakkı olarak resmi senet düzenlenerek irtifak hakları sütununa tescil edilir. Tescilden sonra arsanın mülkiyeti ile üzerindeki veya altındaki binanın mülkiyeti başka başka kimselere ait olmaktadır. Üst hakkının yüz yıldan fazla bir süre ile tesisi mümkün olmadığı gibi hakkın yüz yıl daha uzatılacağına ilişkin önceden verilen her türlü taahhüt de geçersizdir.

100-Üst (İnşaat) hakkı devredilebilir mi?

Aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça, irtifak hakkı olarak kurulan üst hakkının başkasına devir ve temlik ile mirasçılara intikali mümkündür

101-Üst (İnşaat) hakkının sona ermesinin sonucu nedir?

Üst hakkının süresi sona erdiğinde mevcut yapılar, taşınmaz malın mütemmim cüz'ü (Tamamlayıcı Parça) olur ve taşınmaz malın malikine kalır.

Üst hakkı sona erdiğinde gayrimenkul maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için, üst hakkı sahibine bir tazminat ödemez. Bir tazminat ödenmesi kararlaştırılmışsa, bu tazminat üst hakkı kendileri için rehnedilmiş alacaklıların kalan alacaklarının teminatını teşkil eder ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenemez. Kararlaştırılan tazminat ödenmez veya teminat altına alınmazsa üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, tazminat alacağına teminat olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Tescilin üst hakkının sona ermesinden itibaren üç ay içinde yapılması gerekir.

102-Kaynak hakkı nedir?

Kaynak hakkı, hak sahibine, bir başkasının arazisindeki kaynağın sularını almak ve kendi arazisine akıtmak (kullanmak) yetkisi veren bir irtifak hakkıdır.

Aksine sözleşme olmadıkça kaynak hakkı başkasına devredilebilir ve mirasçılara intikal edebilir. Kaynak hakkı bağımsız ve sürekli nitelik taşıyorsa, tapu sicilinde ayrı bir sayfaya taşınmaz mal gibi kayıt (tescil) edilebilir.

103-Geçit hakkı nedir?

Geçit hakkı, genel yola çıkmak için yeterli yolu olmayan taşınmaz malikinin, tam değerini ödemek kaydıyla başkasının arazisinden uygun bir yerin kendisine tahsisini isteme hakkıdır. Bu hak, bir şahıs veya taşınmaz lehine kurulabilir. Şahıs, gerçek veya tüzel kişi olabilir. Müşterek mülkiyette bir paydaşın tek başına bu hakkı tesis etmesi mümkün olmayıp, tüm paydaşların işleme katılmaları gerekir. Geçit hakkı, tarafların anlaşmasından sonra tapuda düzenlenecek resmi senetle (Bedelli/Bedelsiz olarak) veya mahkeme kararıyla (Bedelli olarak) kurulur. Geçme hakkının nasıl (yaya olarak, traktörle vb.) ve ne zamanlar (mahsulsüz mevsimde, ekin biçildikten sonra, her zaman vb.) kullanılacağı resmi senette belirtilmelidir. Ayrıca, bu hakkın arazi veya arsanın neresinde kullanılacağı bir haritaya (Değişiklik Beyanamesi) bağlanmalıdır. Geçit hakkının mahkeme kararıyla kurulmasında ise genel yola çıkmak için yeterli yolu bulunmayan taşınmaz maliki, karşılığını tam ödemek kaydıyla komşusunun kendisine uygun bir yeri yol olarak bırakmasını talep edip de mahkemece talebi kabul edilirse yolun yeri haritaya bağlanır ve kararın kesinleşmesinden sonra tapu sicilinin irtifak hakları sütununa kayıt yapılır.