

ÖZET

Medeni Kanununun 704. maddesi taşınmaz mülkiyetinin konusuna giren varlıkları; 1-)Arazi, 2-)Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, 3-) Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak sıralamıştır.

Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklardan kasıt üst ve kaynak hakkıdır. Medeni Kanunumuz esas olarak bu konuyu düzenlemekle birlikte, Medeni Kanun dışında da bu konunun yer aldığı bir takım düzenlemeler mevcuttur.

Bir hakkın taşınmaz olarak tapu kütüğünün ayrı sayfasına kaydedilebilmesi için esasa ve şekle ilişkin birtakım koşullar gerekmektedir.

Esasa ilişkin koşullar; Hakkın varlığı, bağımsızlığı ve sürekliliğidir. Hakkın varlığı herşeyden evvel geçerli olarak kurulmuş bir üst veya kaynak hakkının varlığını, hakkın bağımsızlığı, münhasıran belli bir kişiye veya eşya lehine kurulmamış olmasını, diğer bir deyişle hakkın devredilebilmesini ve mirasçılara geçebilmesini, hakkın sürekliliği ise hakkın süresiz veya en az otuz yıl süre ile kurulmuş olmasını ifade eder.

Şekle ilişkin koşullar ise bağımsız ve sürekli hakkın tesisine ilişkin resmi senet ile hak sahibinin kaydı talep etmesi koşullarını içerir.

Bu koşullar gerçekleştiğinde hak tapu sicilinde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilebilecek ve bir taşınmaz olarak işlem görebilecektir. Taşınmaz olarak kayıt edilmenin anlamı hakkın (üst ve kaynak hakkı) bir taşınmaz eşya niteliği kazanması demek değil; fakat hakkın adeta bir taşınmaz gibi işlem görmesidir.

Hak, belli bir süre ile kurulmuşsa bu sürenin sona ermesi, terkin, mahkeme kararı, yükümlü taşınmazın yok olması ve sözleşme yükümlerini ihlal gibi nedenlerle sona erer. Hak sona erince MK m.828 uyarınca kendisine açılmış olan sayfa kapatılır ve üzerindeki bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sona erer. Bedele ilişkin özel hükümler bulunmaktadır.

Ceylan PALA