

**4f KAT MÜLKİYETİ OLUŞUMUNDA MOTORLU TAŞIT EDİNİMİ
ENGELLERİNE DAYALI ELEŞTİRİLER**
(REVIEWS ABOUT THE ACQUISITION OF MOTOR VEHICLES BY CONDOMINIUM
OWNERSHIP FORMATIONS)

Prof. Dr. Etem Sabâ ÖZMEN* **
Arş. Gör. Zeynep YILMAZ* ******

ÖZ

“*Kat Mülkiyeti Oluşumunda Motorlu Taşıt Edinimi Engellerine Dayalı Eleştiriler*” başlıklı bu çalışmamızda, tüzel kişiliği bulunmayan kat mülkiyeti oluşumlarının Eşya Hukuku hükümleri çerçevesinde motorlu taşıt edinmeleri incelenecektir. Bu hukukî işlem, motorlu taşıtların kaydedildiği sicilde mülkiyet hanesine gerçek veya tüzel kişi bildirilmediği gerekçesiyle uygulamada reddedilmektedir. Oysa Medeni Kanunumuz ve Borçlar Kanunumuzun genel hükümleri, tüm özel hukuk ilişkilerine hâkim olup motorlu taşıtın bir taşınmaza bağlı olarak kazandırıcı işlemlerle edinilmesine cevaz vermektedir. Kat Mülkiyeti Kanunumuzun 9. maddesinin genel hükümlere yollama yapıyor olması savımızı güçlendirmektedir. Karşılaştığımız bu sorun, motorlu taşıtın eklenti olarak bir taşınmaza özgülenmesi ve taşınmazın kaderine bağlı kılınmasıyla çözüme kavuşturulacaktır. Motorlu taşıtların sicile işlenmesine dayalı istisnai özelliği nedeniyle kıyasen gerekçe oluşturacağımız hükümler, taşınmazlara yönelik eşyaya bağlı mülkiyet hükümleri olacaktır. Bu gerekçeyle, Araç Tescil ve Sicil Sisteminde motorlu taşıtın mülkiyet hanesine, tıpkı kat mülkiyetine konu ortak yer taşınmaz mülkiyetinde olduğu gibi kişi adı/unvanı ile gösterilmeksizin motorlu taşıtın bağlı olduğu taşınmaza ait bağımsız bölüm numaralarının yazılması yoluyla sicile işlenebileceği sonucuna varacağız. Çalışmamızın son bölümünde, taşınmaza bağlı motorlu taşıt edinimi işlemi gerçekleştirecek kişi veya kişilere değinilecektir.

Anahtar Kelimeler: motorlu taşıt, eklenti, kat mülkiyeti, toplu yapı, eşyaya bağlı mülkiyet.

ABSTRACT

In this study, we examined the acquisition of motor vehicles by condominium ownership formations that do not possess a legal entity within the framework of the provisions of Property Law. This legal transaction is being rejected in practice for the reason that

^{4f} Eserin Dergimize geliş tarihi: 18.02.2021. İlk hakem raporu tarihi: 08.03.2021. İkinci hakem raporu tarihi: 29.03.2021. Onaylanma tarihi: 29.03.2021

* Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı Başkanı.

** Yazarın ORCID belirleyicisi: 0000-0002-8622-9660.

*** Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı Araştırma Görevlisi.

**** Yazarın ORCID belirleyicisi: 0000-0002-5510-0266.

Eser Atf Şekli: Etem Sabâ Özmen, Zeynep Yılmaz, "Kat Mülkiyeti Oluşumunda Motorlu Taşıt Edinimi Engellerine Dayalı Eleştiriler", YÜHFD, C.XVIII, 2021/2, s.613-634.

no real person or legal entity is stated for the ownership slot in the registry of motor vehicles. However, the general provisions of our Civil Code as well as our Obligation Code govern all private legal relations and allow the acquisition of motor vehicles through an acquisitive transaction connected to an immovable property. The fact that Article 9 of the Condominium Ownership Code refers to general provisions strengthens our assertion. This problem we encounter will be solved by allocating the motor vehicle to an immovable property as an accessory and rendering it dependant on the fate of the immovable property. Due to the exceptional feature of motor vehicles regarding the registration, the provisions which we will utilize by analogy when establishing our legal grounds will be the provisions of ownership propter rem. For this reason we will come to the conclusion that the motor vehicle can be registered to the Vehicle Registration and Registry System by entering flat numbers of the immovable property to which the vehicle is connected in the ownership slot without showing the name/title of the person, similar to the ownership of mutual areas subject to condominium ownership. In the last section of our work, we addressed the person or persons who will realize the acquisition of the motor vehicle propter rem.

Keywords: Motor vehicle, accessory, condominium ownership, collective building, ownership propter rem.

GİRİŞ

Karayolları Trafik Kanunu hükümlerince kat mülkiyeti oluşumlarında, kanunî temellerine dayalı olarak motorlu taşıt edinimine hiçbir engel bulunmamakta iken, uygulamada, hiçbir bilimsel araştırma yapılmadan, tüzel kişilik bulunmadığı savına dayanmak suretiyle kat mülkiyeti oluşumlarında motorlu taşıt ediniminin mümkün olmadığını görüyoruz. Ancak, bu yönde varılan olumsuz sonuçlar, hiçbir bilimsel temele dayanmadığı gibi somut ihtiyaçlar karşısında kat maliklerini ciddi sıkıntılara gark etmektedir.

Uygulamada toplu yapılarda yüksek eğim veya mesafe nedeniyle, örneğin ortak yer olarak kıyıda yer alan şezlonglar, duşlar, iskele ile üst parsel çizgisinde yer alan bağımsız bölümler, market ve yönetim binası arasındaki güzergâhta, kat maliklerinin üçüncü kuşak olarak sıkıntı yaşadığı görülmektedir. Bu yönde doğan ihtiyaçlar karşısında, yaz ve kış tarifesine göre belirlenen saatlerde toplu yapı malikleri için servis hizmeti vermesi, ancak bir motorlu taşıt edinimi ile mümkün olabilecektir.

Bu ve benzeri ihtiyaçların¹ doğduğu toplu yapı oluşumlarında tüzel kişi yönetici ve ya atanmış hizmet şirketleri, Karayolları Trafik Kanunu 85 vd. hükümlerince “araç işleten” sıfatını taşımak istemedikleri gibi, amortisman, KDV gibi vergi yükümlülükleri üstlenmek istememeleri nedeniyle servis ihtiyacı karşılanamamaktadır.

Araştırmanın amacı, mevcut hukukî düzenlemeler ışığında, kat mülkiyeti oluşumlarında motorlu taşıtın kat maliklerince edinilmesine ilişkin hukukî bir engel bulunmadığına yönelik sonuçlara ulaşmaktır. Bu yönüyle çalışmamızda, Karayolları Trafik Kanunu uyarınca motorlu taşıt araçlarının sicile tescili zorunluluğu, eklenti niteliğindeki motorlu araçların tescilinin nasıl yapılması gerektiği ve tescile ilişkin hüküm ve sonuçlar irdelenecektir.

¹ Örneğin sanayi sitesi olarak kurulmuş kat toplu yapı oluşumunda, sabah ve akşam personel taşıma, öğle saatlerinde yemek servisi gibi konularda motorlu taşıt edinme ihtiyacı doğabilecektir.

I. KAT MÜLKİYETİ UYUŞMAZLIKLARINDA KMK M. 9 VE TMK M. 5 HÜKÜMLERİNİN ANLAMI VE BU ARAŞTIRMAYA ESAS SONUÇLARI

Araştırma kapsamında, uygulama sıkıntılarına bağlı olarak toplu yapı² ve klasik kat mülkiyetinde³ kat maliklerinin bir motorlu taşıt⁴ edinme isteklerinin tüzel kişilik niteliği taşınamama gerekçesiyle reddedilmesi konusundaki engellerin giderilmesi amaçlanmıştır.

Karayolları Trafik Kanunu 20'nci maddesi 1'inci fıkrasında "*Tescil süreleri, satış ve devirler, noterlerin sorumluluğu ile ilgili esaslar şunlardır*" ifadesinin akabinde gelen bentlerde "tescil yapılması" terimine yer vermiştir. Hemen eleştiri getirmek gerekirse, kanun koyucu özensiz bir düzenleme ile tüm kanun metninde terim birliği oluşturamamıştır. Ayrıca, "sicile işlenme", "sicile kayıt" tabirleri de dağınık biçimde kullanılmıştır. Biz bu konuda, aynı haklara vücut veren taşınmaz tescilinden farklı olarak mülkiyet karinesi yaratmadığını savunduğumuz araç sicili konusunda yapılacak yazımlar konusunda kanunda da kullanılmış bulunan "sicile işlenme" tabirini yeğliyoruz.

Sicile işlenme zorunluluğu karşısında motorlu taşıt araçlarının kat malikleri adına yazımı (Kanunda ayrıca tescili) konusunda herhangi bir engel bulunmadığını bilimsel gerekçelerle ortaya koymak gayesindeyiz. Hukukî bir görüşün taşınması gereken bilimsel hareket sorumluluğuyla, öne sürülen savların tamamen kanunî gerekçelere dayanması gerekecektir. Bu konuda ihtiyaç duyduğumuz hükümler, ortak aklın muhteşem eseri Roma Hukundan mülhem Medenî Kanunumuz kapsamında yer almaktadır. Çünkü geçmişin köklü mirası bu hukuk sisteminden alınan temelle, Atamızın hukuk reformu ile iktibas ettiğimiz İsviçre Medenî Kanunu ve Borçlar Kanunu genel hükümleri gözetilecek olursa, tüzel kişiliğe sahip olmamaya dayalı gerekçenin mesnetsiz olduğu kolayca anlaşılabilir.

Bahsi geçen hükümleri aynen aktararak sonuç çıkarmak gerekirse; TMK m. 5 ile KMK m. 9 uyum içindedir. "*Bu Kanun ve Borçlar Kanununun genel nitelikli hükümleri, uygun düştüğü ölçüde tüm özel hukuk ilişkilerine uygulanır.*" şeklinde hüküm getiren TMK m. 5 uyarınca, Borçlar ve Medenî Kanunumuzun (Kişiler Hukuku, Aile ve Miras Hukuku) hükümleri de dâhil olmak üzere tüm Eşya Hukuku) hükümleri tümüyle kat mülkiyeti uyuşmazlıklarında uygulama alanı bulacaktır. KMK m. 9 ise "*Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medenî Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır.*" hükmüyle TMK m. 5'e paralel bir düzenlemeye işaret etmektedir.

Kat mülkiyeti uyuşmazlığı olarak karşımıza çıkan bu hukukî meseleye ilişkin Kat Mülkiyeti Kanununda bu yönde bir hüküm bulunmadığı⁵ varsayımından hareket edildiğin-

² Toplu yapılara ilişkin detaylı bilgi için bkz.: Etem Sabâ Özmen/Hafize Kır, *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi*, Sabâ Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, İstanbul, 2010, s. 143 vd.

³ Klasik kat mülkiyetine ilişkin detaylı bilgi için bkz.: Etem Sabâ Özmen, Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *Kat İrtifakı*, 5711 ile 5912 sayılı kanunlarla değişik 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna Göre Yenilenmiş 2. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015, s. 240 vd.

⁴ Karayolları Trafik Kanunu m.3'te taşıt, "Taşıt: Karayolunda insan, hayvan ve yük taşımaya yarayan araçlardır. Bunlardan makine gücü ile yürütülenlere "motorlu taşıt" insan ve hayvan gücü ile yürütülenlere "motersuz taşıt" denir." şeklinde tanımlanmıştır.

⁵ Genel kütük kaydında bir hüküm bulunma olasılığı zaten söz konusu değildir. Çünkü KMK'nın Tanımlar başlığı altında 2. maddesinde "*Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senet*" şeklinde tanımlanmış olan sözleşmelerin, KMK m. 13 ve Tapu Kanunu m. 26 hükümlerince kat irtifakı ve kat mülkiyet kurulması sırasında resmi şekle bağlı olma zorunluluğu, düzenleme şeklin-

de, KMK m. 9'un kanuni yollamasıyla artık bu konuda uygulanacak hükümler, Medenî Kanunumuzun Eşya Kitabında yer alan taşınır mülkiyetine ilişkin hükümler olacaktır. Bu nitelikle, hak sahipliği konusunda mülkiyet hakkının çoklu süje niteliği göz önüne alınarak karşımızda TMK m.688 vd. hükümlerinde düzenlenen "paylı mülkiyet"⁶ kurumunun varlığı bize ısk tutacaktır.

II. KAT MÜLKİYETİ BİRLİĞİ VE TEMELİNDE YATAN PAYLI MÜLKİYET BİRLİĞİ

A. Kat Mülkiyeti Birliği Kavramı

Kat mülkiyeti öğretisinde pek dile getirilmeyen "paylı mülkiyet birliği"⁷ ve buna dayalı "kat malikleri birliği"⁸ nin⁸ varlığı, araştırmamızda önemli bir yer tutacaktır. Türk hukukunda Eşya Hukuku konulu eserlerde yer alan paylı mülkiyet birliği kavramı sonrasında ARPACI, "*Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*" adlı doktora teziyle paylı mülkiyet birliğin uzantısı olan kat malikleri birliğinin varlığına işaret etmiştir⁹. Kanunda zikredilmeyen kat malikleri birliği, doktrinde kat malikleri kurulunun üst organı olarak kabul edilmektedir. Kat malikleri kurulu, kanunda belirtilen asgari sürelerde toplanıp belirli konulara ilişkin karar alma organı işlevi görmektedir¹⁰. Kat malikleri birliği terimi ise söz konusu taşınmazdaki bağımsız bölümlerin tümünün kişi varlığı ile birlikliğini tanımlamaktadır. Kat malikleri kurulu ile kat malikleri birliği terimleri arasındaki farklılık, özellikle toplantı yeter sayılarını belirlemede önem kazanmaktadır¹¹.

Bu kavramın bilinmemesi ve Yargıtay'ca dikkate alınmaması sonucu, birçok garabet karara vücut verildiğini görmekteyiz¹². Kat Mülkiyeti Kanununda kat malikleri kurulunun tabi olduğu salt çoğunluk dışında tümüyle nitelikli (mevsuf) çoğunluğa tabi kararların¹³ kat

deki resmi senede işaret etmektedir. Bu resmi senede, Borçlar Kanunu m. 26'da düzenlenen sözleşme özgürlüğü ilkesi uyarınca bugüne kadar aksi yönde bir hüküm koydurabilmiş bir kişi söz konusu olmamıştır.

⁶ Jale G. Akipek/Turgut Akıntürk, *Eşya Hukuku*, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2009, s. 389 vd.; M. Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, 22. Baskı, İstanbul, 2020, s. 346 vd.; A. Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, 7. Baskı, Yetkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2019, s. 283 vd.; Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku*, 15. Baskı, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir, 2020, s.237 vd.

⁷ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 347, N. 1222; Sirmen, s. 284; Ertaş, s. 238, N.1064.

⁸ Abdülkadir Arpacı, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, Bedir Yayınevi, İstanbul, 1984, s. 81; Özmen/Kır, s. 57.

⁹ Arpacı, s. 81.

¹⁰ Arpacı, s. 79-84.

¹¹ Arpacı, s. 139 vd.

¹² Örneğin, yönetim planı değişikliği konusunda KMK m. 28/3'te "*Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır.*" şeklinde düzenlenen hüküm gereği karşımızda kat malikleri birliği bulunmasına rağmen yönetim planı değişikliklerinin kat malikleri kurulunca kararlaştırılması gerektiğine ilişkin içtihatlar, bu kavramın bilinmemesine dayalı olarak amaçsal yorum ilkesine dayalı olarak fahiş hatalara yol açmaktadır.

¹³ Bu konuda, KMK m.30'un "*Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.*

Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç on beş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur.

Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır." şeklindeki üç fıkralık hükmünde yer alan kural gereği, ikinci toplantıda kanunda kat malikleri kurulunun varlığına atfen belirli bir nitelikli çoğunluk belirlendiği hallerde, anılan çoğunluğun o anda toplantıya katılanlara dayalı hesaplanması hatasına düşülmemelidir. Son fıkrada diğer hükümlere yapılan atf ile, tüm kat malik-

malikleri kurulunda alınması zorunlu olmayıp kat malikleri birliğince alınabileceğini isabetle işaret eden ARPACI'nın bu yoldaki görüşlerine tamamen katılıyoruz¹⁴.

Bu haklı nitelemenin konumuza yansımaları ile kat mülkiyetinde genel hükümler açısından bir tüzel kişilik oluşturulması yolunda bir ihtiyacın bulunmadığı açıktır. Zira Kat Mülkiyeti Hukukunda bu yönde bir tabir bulunmasa da içerik olarak kat mülkiyeti oluşumlarının bir özel hukuk tüzel kişiliği ile (vakıf, dernek, şirket vb.) yönetildiği fiili durumu karşısında, tüzel kişilik veya organları yönünde bir eksiklik bulunmadığı kolayca gözlemlenebilecektir.

Ara sonuç olarak özlüce ifade etmek gerekirse, kat mülkiyeti oluşumlarında motorlu taşıt edinimi ihtiyacı doğduğunda hukukî dayanağımız, kat malikleri birliği olarak ifade edilen hukukî kurum olacaktır. Eşdeyişle, Eşya Hukuku ilkeleri açısından aynı hakkın temeline yatan hukukî ilişkinin irdelenmesi sonucunda hak sahibi süje özelliğiyle kat malikleri birliği kanunda zikredilmese de hep var olacaktır. Kat malikleri birliğinin altında yatan kurumun tahlil ve tespit edilebilmesi ise ancak TMK m. 5 ve KMK m. 9. hükümlerine dayalı yapılan atıfla mümkün olacaktır. Bu saptamaya dayalı temel kurum, TMK m. 688-703 hükümlerine üst başlık oluşturan "birlikte mülkiyet (eMK 623 vd. hükümlerine dayalı üst başlık olarak *birden ziyade kimselerin bir şey üzerinde mülkiyeti*)"¹⁵ kavramı olacaktır.

B. Arsa Payı Kavramı Altında Yatan Paylı Mülkiyet Kavramı ve Kat Maliklerinin Oluşturduğu Paylı Mülkiyet Birliği

Bir üst başlıkta bahsi geçen kat malikleri topluluğunun vücut verdiği kat malikleri birliğinin hukukî niteliğinin analiz edilebilmesi için öncelikle "arsa payı" kavramının açıklanması gerekmektedir. Arsa payı, KMK m. 2'de Tanımlar başlığı altında "*Arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payları*" şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımdan hareketle yanılığa düşen bazı meslektaşlarımız söylemlerinde, kat mülkiyetinde o zamanki tabirle müşterek, şimdiki tabirle paylı mülkiyet kavramının bulunmadığı savını ileri sürebilmektedir. Oysaki arsa payının tanımında "ortak mülkiyet" ve diğer bir hükümde "adi mülkiyet" gibi tabirlerin kullanılmış olmasının tarihi bir sebebi bulunmaktadırlı¹⁶.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlük tarihinden önce, kat mülkiyeti hukukuna ilişkin uyumsuzluklar Tapu Kanunu m. 26 uyarınca paylı (müşterek) mülkiyet ve irtifak (eMK m. 753 hükmüne dayanmakla, TMK m. 838) formülü çerçevesinde çözümleniyordu. Ancak ilgili kanun maddesinin uygulamasında yaşanan zorluklar ve kavram kargaşası, doktrini yeni bir sistem aramaya itmişti. Bu konuda OĞUZMAN, İsviçre Medenî Kanunundan esinlenerek kat mülkiyetinin paylı mülkiyet hükümleriyle düzenlenmesini önermişse de;¹⁷ REİ-

lerinin oybirliğiyle yapılabilecek işlerde, ikinci toplantıda salt çoğunluk ile karar alınmayacağı, özel hükümde aranan oybirliği şartının devam edeceği hususu düzenlenmektedir. Bu durumda karşımızda, kat malikleri birliği bulunmakta ve kat malikleri kurulunda karar alınmadan elden imza ile anılan çoğunluğun elde edildiği karar metinleri geçerli kabul edilmelidir. Bu kapsamda, motorlu taşıtın KMK m. 42 hükmüne faydalı yenilik ve ilaveler başlığı altında, elden imza ile kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla edinilmesine ilişkin karar geçerli olacak ve aşağıda inceleyeceğimiz biçimde bu konuda yöneticilere verilecek temsil yetkisiyle noterde işlem gerçekleştirilebilecektir.

¹⁴ Arpacı, 154 vd.; Özmen/Kır, s. 57.

¹⁵ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 98 vd.; Akipek/Akıntürk, s. 387 vd.

¹⁶ Bu konuda detaylı bilgi için bkz.: Özmen/Kır, s. 4-5.

¹⁷ M. Kemal Oğuzman, *Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre ve Türkiye'de Hazırlanan Kanun Tasarıları Tahlili ve Tenkidi*, İÜHF, C. XXV, 1960, İstanbul, s. 177 vd.

SOĞLU tarafından önerilen ve yeni bir terim olan “ortak mülkiyet” terimi¹⁸ kanunda yer almıştır.

Böylece, Kanun koyucu KMK'nın yürürlüğe girmesinden önce yaşanan sorunlar nedeniyle paylı mülkiyet tabirini kullanmaktan kaçınmış ve Medenî Kanunumuzda düzenlenmeyen ortak mülkiyet, adi mülkiyet gibi kavramlara yer vermiştir. Ancak bu kavramların araştırmamızda yeri bulunmamaktadır. Hemen anlaşılacağı gibi ortak mülkiyet ve buna bağlı olarak kat mülkiyeti/kat irtifakı, Medenî Kanunumuzun eski tabiriyle müşterek mülkiyet, yeni tabiriyle paylı mülkiyet kavramı mevcut olmaksızın asla nitelendirilemez. Medenî Hukuk Eleştirileri adlı eserinde SUNGURBEY, tamamen katıldığımız görüşüyle kat mülkiyetini “*paydaşlara kendilerine ayrılan katlarda yerleşmiş tek başına yararlanma hakkı veren, özel olarak biçimlenmiş, örgütlenmiş bir birlikte (paylı) mülkiyet hakkı*” şeklinde tanımlayarak, o zamanki tabirle müşterek mülkiyetin vazgeçilmez niteliğini isabetle vurgulamıştır¹⁹. Bu inkâr edilemez hukukî nitelik, yeni tabirle “paylı mülkiyet” kurumu olarak karşımıza çıkmaktadır²⁰ (TMK m. 688-700).

Hal böyle olmakla, araştırma konumuz başlığı altında kat mülkiyeti oluşumunda motorlu taşıt edinimi konusunda varacağımız sonuçlar zorunlu hukukî ilinti ile paylı mülkiyete ilişkin hükümlere dayalı oluşacaktır.

III. MOTORLU TAŞITIN EŞYA NİTELİĞİ VE KAZANDIRICI İŞLEMLERE KONU OLMASI

A. Motorlu Taşıtın Eşya Niteliği ve Bileşik Eşyada Yeri

1. Motorlu taşıt taşınır eşyadır

TMK m. 762 hükmü²¹ uyarınca, niteliği gereği bir yerden başka bir yere nakledilebilen maddi şeyler taşınır eşya olarak tanımlanır. Motorlu taşıtların üretim amacı, hareket etmek olduğu için (müteharrrik) kanunda yer alan tanımla birebir örtüştüğü açıktır²². Bununla birlikte doktrinde, Karayolları Trafik Kanunu hükümleri gereği daha önce tescil edilmiş araçların devrinin ve her halükarda sicile işlenmesinin noter işlemiyle zorunlu olması ve ekonomik değerinin yüksek olması özelliklerinden hareketle motorlu taşıtların taşınır veya taşınmaz eşya olarak nitelendirilemeyeceği, taşınır özellikleri taşımakla birlikte taşınmaz eşyaya benzer özellik de taşıdığını savunan karşıt görüş bulunmaktadır²³. Ekonomik olarak yüksek değer taşıyan sanat eseri, saat, mücevher gibi birçok taşınır eşyada olduğu gibi motorlu taşıtlarda da maddi değer, bir şeyin taşınır veya taşınmaz eşya olarak nitelendirilmesini etkilemez. Bu nedenle, motorlu taşıtı ekonomik değer temelli yaklaşımla taşınır eşya olarak değerlendiren görüşe katılmıyoruz.

Motorlu taşıtların taşınır olmadığını savunan görüşün bir diğer gerekçesi ise, sicile kayıt yükümlülüğüdür. Ancak taşınır eşya olan motorlu taşıtın aşağıda inceleyeceğimiz üzere, bir sicile işlenmesi özelliğine bakarak taşınmazmış gibi değerlendirme yapılması ve niteliğiyle bağdaşmayan taşınmazlara özgü sonuçlara tabi kılınması hiçbir şekilde arzu edilmeyecek sonuçlara götürecektir. Sicile kayıt yükümlülüğü tek başına bir eşyanın taşın-

¹⁸ Safa Reisoğlu, *Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları*, Ankara, 1963, s. 129 vd.

¹⁹ İsmet Sungurbey, *Medeni Hukuk Eleştirileri*, C. II, İstanbul, 1970, s. 115.

²⁰ Özmen/ Kır, s. 4-5.

²¹ TMK m. 762- *Taşınır mülkiyetinin konusu, nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddi şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçlerdir.*

²² Motorlu taşıtların taşınır olarak değerlendirilen görüş için bkz.: Hüseyin Hatemi/Rona Serozan/ Abdülkadir Arpacı, *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1999, s. 303.

²³ Rona Serozan, *Taşınır Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2002, s. 188-189.

maz vasfı kazanmasını sağlamaz. Nitekim motorlu taşıtlara benzer şekilde sicile kaydedilen gemilere ilişkin TTK m. 936'da açıkça tüm gemilerin taşınır eşya olduğu belirtilmiş ve TTK m.937'de, gemilere hangi hallerde taşınmaz eşyaya uygulanan hükümlerin uygulanacağı düzenlenmiştir. Başka bir deyişle, kanun koyucu taşınabilen bir eşya bakımından taşınmaz eşya hükümlerinin uygulanması gerektiği hallerde, bu hususu açıkça belirtmektedir. Bu nedenle, yasayla kararlaştırılmamış diğer hallerde, genel kural gereği taşınabilen şeyler bakımından taşınır eşya hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

Bu konudaki savlarımızı pekiştirme ihtiyacı karşısında, hep tekrar edegeldiğimiz bir örnekle açıklamak gerekirse; tarafların 14.00'da Bodrum Noterliğinde satış işlemlerini gerçekleştirdiği araç, Bodrum'a gelen Datça feribotunda 13.30'da denize düşmüşse; bu durumda noterin yaptığı işlem TBK m. 27 gereği kesin hükümsüz olacaktır. Oysaki kaza sözleşmenin akdedilmesi akabinde 14.30'da gerçekleşirse, TBK m. 136 uyarınca kusursuz ifa imkânsızlığı hükümleri uygulanacaktır. Bu kapsamda, tasarruf işlemlerine hâkim nedensellik (illilik) prensibi uyarınca mülkiyetin sicilde kayıtlı olan kişi adına karine yarattığının savunulması kabul edilebilir bir sonuç olmayacaktır²⁴.

Kural olarak TMK m. 5 hükmü uyarınca, taraflar arasında geçerli bir sözleşme ve zilyetliğin devri şartları sağlandığında taşınır eşyanın mülkiyeti karşı tarafa geçecektir²⁵. Bu genel kuralın yanı sıra motorlu taşıtlarda sözleşmenin geçerlilik şartları, kanun hükümleri çerçevesinde belirlenmiştir. Diğer taşınır eşyalardan farklı olarak motorlu taşıtlarda sicile kayıt yükümlülüğünün bulunmasındaki gerekçe, motorlu taşıtlardan dönemsel olarak alınan verginin takibi ve vergi yükümlüsünün tespiti, trafik kuralı ihlallerinde veya kazalarda kişilerin tespitini kolaylaştırması gibi uygulamaya yönelik ihtiyaçlardır. Biz, bu ihtiyaçların veya sicil kaydının tutulmasının eşyanın hukukî niteliğine herhangi bir etki etmeyeceği görüşündeyiz. Kanun koyucu tarafından gemilerde olduğu gibi ayrıca bir düzenleme yapılmadığından, motorlu taşıtların cismani varlığı ile taşıdığı özelliklerle taşınır eşya hükümlerine tabi olduğu tartışmasızdır.

Öte yandan, Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu'nun²⁶ 5/1-f bendinin²⁷ aksiyeli kanıttından (mefhum-u muhalifinden; argumentum a contrario), başka bir kanun gereği sicile tescil edilen taşınır mallara yönelik bu kanun hükümlerinin uygulanmayacağı anlaşıl-maktadır²⁸.

²⁴ Taşınır mülkiyetinin sebebe bağlı olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır. Detaylı bilgi için bkz.: Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *Medeni Hukuk'ta Tasarruf İşlemi Kavramı*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 228 vd.

²⁵ Akipek/Akıntürk, s. 584-585.

²⁶ 6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu, 29871 sayılı ve 28.11.2016 Tarihli Resmî Gazete. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/10/20161028-1.htm>

²⁷ Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu

“Üzerinde rehin hakkı kurulabilecek taşınır varlıklar

MADDE 5- (1) Rehni hakkı aşağıda belirtilen taşınır varlıklar üzerinde kurulabilir:

f) Başka bir sicile kaydı öngörülmemeyen ve idari izin belgesi niteliğinde olmayan her türlü lisans ve ruhsatlar.”

²⁸ TARES'e ilişkin detaylı bilgi için bkz.: Faruk Acar, “Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Bakımından TARES'in Özellikleri”, Uluslararası Eşya Hukuku Sempozyumu, Ed. İlknur Serdar, Ayşe Fırat Şimşek, Yetkin Yayınları, İstanbul, 2020, s. 13-27.

2. Bileşik eşyada eklenti niteliği

Türk Medeni Kanunumuzun 686. maddesindeki²⁹ düzenleme ile asıl şey olarak tabir edilen taşınmaz mülkiyetine (TMK m. 704) taşınır eşyanın bağlı kılınması (eski MK m. 621'e göre tahsis olunma ve tabi kılınma) sonucu bileşik eşya oluşmaktadır. Hüküm uyarınca bir eşyanın eklenti vasfını kazanabilmesi için asıl şeye özgülenmiş olması, malikin asıl şeye tahsis etme iradesi, taşınır eşya olması ve üçüncü kişiler tarafından anlaşılacak şekilde asıl şey ile aralarında bir bağlantının kurulması gerekmektedir³⁰. Motorlu taşıtların taşınır olma vasfına yukarıda değinildiğinden diğer üç şart bu başlık altında incelenecektir.

Bir taşınırın eklenti olarak kabul edilmesi için asıl şeyin ekonomik amacına hizmet etmesi ve devamlı olarak bu amaç doğrultusunda kullanıma ayrılmış olması gerekir. TMK m.686/3 uyarınca, eklentinin geçici bir süre asıl şeyden ayrılması, özgülenme niteliğini etkilemez. Asılan, asıl şeyin kullanımıyla eklentinin niteliğinin uyumasıdır. Eklenti ve asıl şey arasındaki iç bağlantının malikin açık iradesini taşıyor olması da aranan bir diğer özelliktir. Ancak dış bağlantı kurulmadığı sürece, malikin bir taşınır eşyayı eklenti olarak nitelendirmesi yeterli değildir³¹. Dış bağlılıkta temel ölçüt, üçüncü kişiler tarafından söz konusu taşınır malın eklenti niteliğinin kolayca anlaşılabilir olmasıdır³². Nitekim toplu yapılarda hizmet verecek motorlu taşıtlar, taşınmazın inşa nedenine ilişkin olarak hizmet verecek³³ ve taşınmazın ekonomik değerine katkı sağlayacaktır. Ayrıca motorlu taşıta eklenecek bir logo veya tabela ile toplu yapı ile eklenti arasındaki maddi bağlılık şartı karşılanabilecektir.

3. Kat mülkiyeti oluşumunda motorlu taşıtın taşınır eşya olarak varlığına ilişkin sonuçlar

Eşya Hukuku öğretisi kurumu eklenti, TMK m. 686'daki düzenlemesi gereği, taşınırın bir taşınmaza bu nitelikte özgülemesi her zaman mümkün olacaktır. Bileşik eşya olarak yapıları arazilerde arazi asıl şey, yapı bütünleyici parça olmakla; bu temel hukukî yapı, kat mülkiyeti kurulmasına bağlı olarak da gündemde olacaktır. Ancak, KMK m. 2'de tanımlar başlığı altında "anagayrimenkul", "*Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü*" şeklinde getirilen tanımda bileşik eşya olarak yapı ve arazi birlikteliğine dayalı tanım olmasına rağmen; "*arazi*" (üzerinde bina yapılmakla arsa olarak da adlandırılabilir eşya) tanımı yapılmadığını görüyoruz. Ancak uygulamada bu tanım eksikliğine rağmen, "anagayrimenkul parseli" ibaresiyle terim boşluğunun doldurulduğunu görüyoruz. İşte anagayrimenkul üzerinde (yani arazi parseli) ve üzerindeki ana yapı ve toplu yapılarda her bir blok ve blok niteliğinde olmayan yapıya taşınır bir eşyanın eklenti olarak özgülenmesi genel hükümler uyarınca bu araştırmada bize ışık tutacaktır.

²⁹ TMK "*Madde 686- Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar.*

Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlanması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır.

Eklenti, asıl şeyden geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini kaybetmez."

³⁰ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 91-93; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 338-344; Akipek/Akıntürk, s. 72-77; Sirmen, s. 277-279; Ertaş, s. 230-236; Mehmet Serkan Ergüne, *Taşınır Mülkiyeti*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 53-58; Abdülhamit Onuş, *Eklenti Kavramı ve Buna Bağlı Hukukî Sonuçlar*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2018, s. 33 vd.

³¹ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 341; Akipek/Akıntürk, s. 75.

³² Ertaş, s. 231, N. 1032; Onuş, s. 58.

³³ Örneğin yazlık sitesi olarak inşa edilen toplu yapılarda sahil ile site arasında bir servis hizmeti söz konusu iken, sanayi sitesi olan toplu yapılarda işyeri servisi olarak kullanılabilir.

Hukukî statüsü özlüce bu şekilde ifade edilebilecek bileşik eşya kat mülkiyetine konu anagayrimenkul üzerinde yer alan ve ortak yer niteliğindeki bahçe, avlu gibi bütünleyici parçalar dışında kalan, kat maliklerinin ortak yaşamında yarar sağlayan her türlü taşınır eşya karşımıza eklenti olarak çıkacaktır. Örneğin, çim biçme makinesi, zemin temizleme makinesi, peyzaj aletleri, elektrik süpürgeleri, sosyal tesiste kullanılan masa, sandalye, televizyon, mutfak aparatları gibi akla gelebilecek her türlü taşınır eşya, eklenti olarak paylı mülkiyet hükümlerine tabi olacaktır. KMK m. 16 hükmü uyarınca tüm kat maliklerine bölünmemiş eşya niteliğiyle (TMK m. 688/I'den alıntıyla) eklenti hak sahiplerinin yararlanmasına konu olur. Oturduğu hukukî temele dayalı olarak paylı mülkiyet hükümlerince *“Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir”* (TMK m. 693/I) şeklindeki hükmü gereği tasarruflara konu olur.

Bu genel teorik bilgimizin ışığı altında artık duraksamaksızın söyleyeceğimiz hukukî sonuçla, ihtiyaç duyulduğu takdirde motorlu taşıtlar, anagayrimenkulde yer alan bağımsız bölüm kat maliklerinin tümüne, KMK m. 16 hükmüne paylı mülkiyete bağlı olarak, eklenti niteliğiyle özgülenebilecektir. Bu kabule dayalı olarak, tüzel kişiliği bulunmayan kat mülkiyeti oluşumları tarafından edinilen motorlu taşıt araçlarının sicile nasıl işleneceği ve eklenti olarak nasıl özgülenebileceğinin hukukî temellerini alt başlıklar halinde açıklayacağız.

B. Motorlu Taşıta İlişkin Kazandırıcı İşlemler

1. Motorlu Taşıt Edinilmesine Dayalı Borçlandırıcı İşlem Tasarruf İşlemi Ayrımı

Motorlu taşıta devir yoluyla malik olmak için yapılan işlemlerde,³⁴ taşınır mülkiyetine dair genel hükümler uygulanır. Borçlandırıcı işlem (taahhüt muamelesi) ve bu işleme dayalı olarak gerçekleştirilecek tasarruf işlemiyle eşya üzerinde aynı hak devri veya kurulmasında; tamamen Borçlar ve Eşya Hukuku genel hükümleri geçerlidir. Ancak Roma Hukuku temelli muhtemem özel hukuk teorisi karşısında, Karayolları Trafik Kanunu'nun m. 20/II-d hükmünde yer alan, *“Tescil edilmiş araçların her çeşit satış ve devirleri, satış ve devri yapılacak araçtan dolayı motorlu taşıtlar vergisi, gecikme faizi, gecikme zammı, vergi cezası ve trafik idari para cezası borcu bulunmadığının tespit edilmesi ve taşıt üzerinde satış ve/veya devri kısıtlayıcı herhangi bir tedbir veya kayıt bulunmaması halinde, araç sahibi adına düzenlenmiş tescil belgesi veya trafik tescil kayıtları esas alınarak noterler tarafından yapılır. Noterler tarafından yapılmayan her çeşit satış ve devirler geçersizdir.”* şeklindeki düzenleme hukukçu olmayan kişilerce kaleme alındığını hemen hissettiren bir hüküm olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak önemine karşılık, kazandırıcı işlem üst başlığı altında yer alan borçlandırıcı işlem ve tasarruf işlemi ayrımının Roma hukukundan bu yana bilinen varlığına rağmen artık genç hukukçuların çoğunluğu tarafından bilinmiyor olması üzüntü vericidir.

Bu fıkra hükmü, derhal ilk kanun değişikliğinde bilimsel temelle yeniden kaleme alınmalıdır. Hükmün amacına ve hukuka uygun hale getirilebilmesi için öneri getirmek gerekirse, olması lazım gelen (de lege ferenda) önerimiz şu şekilde olacaktır: *“Tescil edilmiş araçların mülkiyetinin devrine veya sınırlı aynı hak kurulmasına ilişkin sözleşmeler, noterler tarafından düzenleme şeklinde yapılmadığı takdirde kesin hükümsüzdür”* ya da Borçlar Kanunumuzun ruhuna uygun bir düzenleme ile *“Tescil edilmiş araçların mülkiyetinin devrini veya üzerinde sınırlı aynı hak kurulmasını amaçlayan sözleşmelerin geçerli*

³⁴ Motorlu taşıtın mülkiyeti satış sözleşmesiyle kazanılabileceği gibi, bağışlama, mal değişim ve diğer sözleşmelerle de kazanılabilir.

olması, noterler tarafından resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır”³⁵ yönünde yapılacak bir düzenleme hukuka aykırılıkları giderecektir.

2. Borçlandırıcı İşlemlerin Sözleşme Özgürlüğüne Tabi Olmasına Dayalı Sonuçlar

Motorlu taşıt malikinin malvarlığının pasifini etkileyerek onu borç altına sokan borçlandırıcı işlemlerde, TBK m. 26 hükmünün kapsamında yer alan “sözleşmenin tipini ve konusunu belirleme özgürlüğü” temel hukuk ilkesi göz ardı edilmemelidir³⁶. Buna göre, motorlu taşıtları konu alan ve karşı tarafa kişisel bir alacak hakkı bahşeden sözleşmeleri sınıflandıracak olursak; isimli sözleşme olarak satış, bağışlama, ölünceye kadar bakma akdi, mal değişim (trampa) sözleşmeleri karşımıza çıkacaktır. Ayrıca, her türlü isimsiz sözleşme de özgürce akdedilebilecektir. İsimli sözleşmelere bir örnek vermek gerekirse, görülecek hizmet sözleşmesi karşılığı bir motorlu aracın devri pekâlâ mümkün olabilecektir. Noterlere bu konuda düşen görev, TBK m. 1 hükmünce anılan konularda karşılıklı irade beyanlarını resmî senede aktarmaktan ibarettir. Bu nedenle, uygulamada karşılaştığımız klasik mülkiyet devri borcu doğuran sözleşmeler dışında taleplerin geri çevrilmesi, hukukî temelden yoksundur.

Benzer şekilde, motorlu taşıtların taşınır eşya vasfını haiz olduğunu ve sınırlı aynî hakların da bu niteliğine bağlı olarak kurulabileceğini unutmamak gerekir. Bu kapsamda, intifa hakkı ve taşınır rehni hükümleri göz ardı edilmemelidir. Belirtmek isteriz ki, bu tür sınırlı aynî hak kurulmasının temelinde de bir borçlandırıcı işlem olarak sözleşme yatar. Bu sözleşme, Borçlar Hukuku öğretisi açısından eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliğiyle karşımıza çıkabilir³⁷. Bir karşılık (ivaz) kararlaştırılmaksızın kurulacak bu tür sınırlı aynî haklarda, zilyetliğin devri yükümlülüğü getiren bağışlama sebepli (causa donandi) bir borçlandırıcı işlem olacaktır³⁸. Bu konu hakkındaki detaylı bilgiler araştırma konumuzun kapsamına dâhil olmadığından, genel eserlere yollama yapmakla yetiniyoruz³⁹.

TKK m. 20’ye yönelik olarak yukarıda önerdiğimiz doğrultuda bir kanun değişikliği söz konusu olmadığı müddetçe, her türlü satış ve devir ibaresinin düzeltili yorumu tabii tutulması gerekir. Bu nedenle, hükümde geçen anılan ifadelerin ilişkin “motorlu taşıtın mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmeler”⁴⁰ olarak anlaşılması ve bu hükümde “devir” ibaresinin kullanılmaması gerektiğini hatırlatmak isteriz. Çünkü aşağıda irdedeceğimiz gibi devir, taşınır mülkiyetinde zilyetliğin devri⁴¹ (TMK m. 763 ve m. 977) anlamında kullanıla-

³⁵ TMK m. 706 hükmünden esinlenerek bu öneri hükmünü kaleme almış bulunmaktayız.

³⁶ Sözleşme özgürlüğü ilkesine ilişkin detaylı bilgi için bkz.: M. Kemal Oğuzman/Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt I, Gözden Geçirilmiş 16. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 23 vd.; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 16-18, s. 335 vd.; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Gözden Geçirilmiş-Genişletilmiş 24. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2020, s. 111 vd.

³⁷ Oğuzman/Öz, s. 45.

³⁸ Eren, s. 194 - 195.

³⁹ Eren, s. 178 vd.; Aydın Zevkililer/Şeref Ertaş/Ayşe Havutcu/Murat Aydoğdu/Emre Cumaloğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri*, Barış Yayınları, İzmir, 2013, s. 66 vd.; Vardar Hamamcıoğlu, s. 59.

⁴⁰ Bu tabiri, taşınmazlara ilişkin hüküm getiren TMK m. 706 gereğince kullanmaktayız.

⁴¹ TMK m. 763 maddesi hükmü bu konuda şu şekilde kaleme alınmıştır: “Madde 763- Taşınır mülkiyetinin nakli için zilyetliğin devri gerekir. Bir taşınırın zilyetliğini iyi niyetle ve malik olmak üzere devralan kimse, devreden mülkiyeti devir yetkisi olmasa bile, zilyetlik hükümlerine göre kazanmanın korunduğu hâllerde o şeyin maliki olur.”

bilecek bir tabir olup; bu da ancak tasarruf işlemi niteliğiyle bağdaşır⁴². Bu nedenle, noterlere verilen görev yalnızca motorlu taşıtı konu alan, her türlü alacak hakkını sağlayan ve sınırlı bir aynı hak kurma borcu doğuran sözleşmelerin resmi şekle bağlanmasıdır. Böylece, Eşya ve Borçlar Hukuku öğretisi açısından, örneğin motorlu araç satışını TBK m. 207’de “*Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir.*” şeklinde düzenlenen tanıma uygun olarak noterlerde yapılan resmî satış sözleşmesinin satıcı malike yüklediği borç, malvarlığının pasifinde yer almakla; alıcıya mülkiyeti devir alacağı bahsedecektir. Daha ötesini değil.

a. Trafik siciline tescilli olan ve olmayan araç ayırımına bağlı sonuçlar

Karayolları Trafik Kanunumuz motorlu taşıt araçlarına ilişkin sözleşmelerin şekli konusunda, uygulamada “bayi çıkışlı”, “0” km araç olarak tabir edilen araçlar ile “ikinci el olarak satılan araçlar” arasında ayırım yapmıştır. Bu başlık altında yapılan ayırımın temelini, KTK 20/1-d bendinde yer alan “tescil edilmiş araç” tabiri oluşturmaktadır. Bu hükmün aksiyile kanıtından, sicile işlenmemiş motorlu taşıtlara ilişkin olarak TBK m. 12/1’deki “*Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir.*” hükmü uygulanacaktır ve şekil serbestisi ilkesi gereği, taraflar dilediği şekilde sözleşme akdedebilecektir. Sicile işlenmemiş araca ilişkin (sicile işlenmiş araç tabirinin aksiyile kanıtından/argumentum a contrario kavramından hareketle) yapılacak borçlandırıcı işlemde maliki ile akdedilecek isimli veya isimsiz sözleşmeler ya da sınırlı aynı hak kurmaya yönelik işlemler, hiçbir geçerlilik şekline tabi kılınmamaktadır. ARTES’e henüz kaydedilmiş “0” km motorlu taşıtlarda taraflar, TBK m.17⁴³ hükmünce iradi şekil olarak adi yazılı şekilde sözleşme akdederek ispat şeklini yerine getirebilmekte ve başkaca bir sözleşmeye gerek duylmamaktadır⁴⁴.

Buna karşılık, daha önce ARTES’e kaydedilmiş olan ikinci el motorlu taşıtlara ilişkin olarak TBK m. 12 anlamında geçerlilik (sıhhat/kanuni şart) şekli oluşturulmuştur. Noterlik Kanunu m. 60/1-8 “*Kanunen tescili gereken işlemleri tescil etmek*” bendi uyarınca noterlere verilen tescil görevi doğrultusunda ve Araçların Satış, Devir ve Tescil Hizmetlerinin Yürütülmesi Hakkında Yönetmelik m. 6/1-a ve b hükmü ile noterler, araçların satış, devir ve her türlü tescil işlemlerini yapmak ve gerekli belgeleri düzenlemekle mükellef kılınmıştır.

b. Motorlu taşıta ilişkin tasarruf işlemleri

Borçlanma işlemi, mülkiyet hakkını devretme sözü işlevi görünken, tasarruf işlemi bu aynı hakkın devri amacıyla yapılan aynı sözleşme ve zilyetliğin devri şeklinde gerçekleşir. Andığımız KTK m. 20/1-d hükmü gereği, kazandırıcı işlem üst başlığı altında borçlandırıcı işlemlerin “mülkiyetin devrini amaçlayan sözleşmeleri”⁴⁵ kavramına dayalı olarak noter-

⁴² Mehmet Ünal/veysel Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 8. Baskı, Savaş Yayinevi, Ankara, 2016, s. 142 vd.

⁴³ TBK m. 17- “*Kanunda şekle bağlanmamış bir sözleşmenin taraflarca belirli bir şekilde yapılması kararlaştırılmışsa, belirlenen şekilde yapılmayan sözleşme tarafları bağlamaz.*”

⁴⁴ Belirtmek isteriz ki, ARTES’e kaydedilmemiş olan motorlu taşıtların mülkiyetinin devri yalnızca bayi tarafından yapılan satış işleminde değil; kamu tüzel kişiliğine ait olan ve ARTES’e kaydedilmeyen motorlu taşıtlarda, ithal edilen motorlu taşıtlarda vb. olasılıklarla da karşımıza çıkabilmektedir.

⁴⁵ Ekrem Kurt, “*Motorlu Araç Mülkiyetinin Devri, Tescili ve Harici Devirler*”, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Prof. Dr. Aydın ZEVKLİLER’e Armağan, 2013 (8), s. 1865.

de gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Noterler tarafından yapılan bu işlem, zilyetlik devri öncesinde bir borçlanma işlemi olan ve aynı sözleşmeye altlık oluşturmak zorunda olan işlem niteliğindedir.

Başka bir deyişle sicile kaydedilmemiş motorlu taşıtlara ilişkin kanunda sözleşme geçerlilik şartı düzenlenmemişken, sicile kayıtlı motorlu taşıtlar bakımından KTK m. 20/I-d hükmüyle getirilen düzenleme ise sadece borçlanma işlemi olup, bu motorlu taşıtlara ilişkin tasarruf işlemi de şekle bağlı değildir. Motorlu taşıtlara ilişkin sicile kayıt işlemleri, Karayolları Trafik Kanunu'na eklenen Ek-18 yürürlüğe girene kadar Emniyet Genel Müdürlüğü'ne bağlı tescil birimleri tarafından, 01.02.2018 tarihinden bu yana noterler tarafından yürütülmekeyse de yapılan tescil işlemi motorlu taşıta ilişkin tasarruf işlemi niteliğini haiz değildir.

TMK m. 763/I'de düzenlenen "*Taşınır mülkiyetinin nakli için zilyetliğin devri gerekir.*" hükmü uyarınca, tasarruf işlemi yani aynı sözleşmeye eklenen zilyetliğin devri tamamen Eşya Hukuku hükümlerince zilyetliğe yapılan atıfla TMK m. 977-980 hükümlerine tabi olur. Bu hükümler uyarınca, motorlu taşıtın alıcıya yahut temsilcisine teslimi ile ya da zilyetliği sağlayıcı araçların, örneğin anahtarların, teslim edilerek aracın alıcının hâkimiyet alanına sokulması ile yahut alıcının hükmen teslim veya zilyetliğin havalesi yollarından biriyle mülkiyet nakledilmektedir.

3. ARTES'in niteliği

Araç Sicil ve Tescil Sistemi, tapu siciline benzer şekilde algılanmakta ve bu nedenle hatalı savlar ileri sürülebilmektedir. Oysaki ARTES ile tapu sicili arasında açıklık ilkesine ilişkin çok temel bir farklılık bulunmaktadır. Taşınmazlar bakımından TMK m. 1020⁴⁶ uyarınca tapuda açıklık ilkesi⁴⁷ uygulanmakta iken; Araç Sicil ve Tescil Sistemi'ne ilişkin olarak Araçların Satış, Devir Ve Tescil Hizmetlerinin Yürütülmesi Hakkında Yönetmelik m. 8'de "*Araç sicili ve bu sicilin tutulmasına dayanak olan belgeler gizlidir. Bunlar yetkili veya sorumlular, teftiş veya denetim yetkisi olanlar dışında kimse tarafından görülüp incelenebilir.*" yönünde yapılan düzenleme ile gizlilik ilkesi kabul edilmiştir.

Tapu sicilinin herkese açık olması nedeniyle TMK m. 992'de "*Tapuya kayıtlı taşınmazlarda, hak karinesinden ve zilyetlikten doğan dava açma hakkından yalnız adına tescil bulunan kimse yararlanır.*" yönünde hüküm düzenlenmiş ve bu doğrultuda, tapu sicilinin her türlü aynı hakka (veya satışta devirle, mülkiyete) karine oluşturacağı kabul edilmiştir. Buna karşılık anılan Yönetmelik hükmünde düzenlenen gizlilik kaydı nedeniyle ARTES, aynı hakka karine oluşturmayacağı yolunda aksi görüşe geçit vermez.

IV. KAT MÜLKİYETİ OLUŞUMUNDA MOTORLU TAŞIT EDİNİLMESİNE DAYALI HUKUKİ SONUÇLAR

Bu başlık altında artık kat mülkiyeti oluşumlarında motorlu taşıt edinilmesine dayalı hukukî bir engelin bulunmadığına ilişkin gerekçeleri sıralamaya başlayacağız. Ancak doğrudan sonuç belirleyecek olursak pek tatmin edici olmayacağı yolundaki hissiyatımız, bize sağlam bir gerekçe arkasına sığınma ihtiyacı hissettirmiştir. Bu noktada sığınacağımız güçlü

⁴⁶ TMK m. 1020- "*Tapu sicili herkese açıktır.*

İlgisini inandır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir.

Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez."

⁴⁷ Tapu sicilinde açıklığı ilkesine ilişkin detaylı bilgi için bkz.: Mehmet Şengül, *Tapu Sicilinin Aleniyeti*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s. 209 vd.

savımız, taşınmaz hukukuna özgü “eşyaya bağlı mülkiyet”⁴⁸ kurumu olacaktır. Böylece, tapu kütüğünün mülkiyet sütununa aynı hak olarak adına tescil olacak kişinin gerçek kişi olarak ad ve soyadı, tüzel kişi olarak ise unvanı yazılmayarak başka bir taşınmazın kayıt bilgileri (ada, pafta, parsel) yazılmak suretiyle tescil gerçekleştirilmesi olgusu bize ışık tutacaktır. Böylece Roma Hukukundan bu yana geçerli bir yorum metoduyla evleviyetle tatbik (a fortiori) sonucu bir taşınmazın mülkiyeti başka bir taşınmazın mülkiyetine tabi kılınmakta ise; bir taşınmazın mülkiyeti de haydi haydi⁴⁹ bir taşınmaz mülkiyetine bağlanabilecektir.

A. Eşyaya Bağlı Mülkiyet Hakkının Genel Hükümlere Bağlı Sonuçları

Medeni Kanunumuz açıkça eşyaya bağlı mülkiyet tabirini tanımlamamıştır. Buna karşılık Eşya hukuku öğretisine bağlı olarak genel eserlerde yer alan bu kurum kaynağını TMK m. 698/1 “*Hukuki bir işlem gereğince veya paylı malın sürekli bir amaca özgülenmiş olması sebebiyle paylı mülkiyeti devam ettirme yükümlülüğü bulunmadıkça, paydaşlardan her biri malın paylaşılmasını isteyebilir.*” hükmünde bulmaktadır. Anılan hüküm uyarınca paylı mülkiyette taşınmazların sürekli bir amaca özgülenmiş olması (eski MK m. 627 “devamlı maksada tahsis edilmiş olması”) halinde, kanundan doğan sınırlama nedeniyle “paylı halin giderilmesi” (paylaşma istemi; izale-i şüyu) davası açılmayacaktır⁵⁰. Bu kavrama dayalı olarak eşyaya bağlı mülkiyet konusu taşınmazda var olan paylı mülkiyet ilişkisine dayalı sonuçla hiçbir paydaşın paylı halin giderilmesi davası (izale-i şüyu) açamayacağı hususu, emredici hükme konu edilmiştir.

Eşya Hukuku öğretisinin dayandığı hüküm uyarınca kullanılan eşyaya bağlı mülkiyet tabiri, uygulamada kat mülkiyeti oluşumlarında önem taşır hale gelmiştir. Biz de kat mülkiyetinde kat maliklerini ortak yer olarak paylı mülkiyet ilişkisi içine sokan bu eşyaya bağlı mülkiyet konusu taşınmaz edimine dayalı sonuçlardan kıyasla motorlu taşıt edinilmesine de hiçbir engel olmadığı sonucuna varmaktayız.

B. Kat Mülkiyeti Oluşumunda Eşyaya Bağlı Mülkiyet Uygulamasının Kanuni Temelleri

1. Tarihçe

Eşyaya bağlı mülkiyetin Türk Hukukunda ilk izlerine Tapu Sicilli Nizamnamesi 33. maddede⁵¹ rastlamaktayız. Müşterek medhal⁵² olarak yaygın bir kullanım alanına sahip olan

⁴⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 345, N.1212-1213; Özmen/Kır, s. 20-25; Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, s. 35.

⁴⁹ Evleviyetle tatbik karşılığı kullanılan bu tabir, Hocam Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e aittir. 1974 yılında Ankara Hukuk Fakültesinde Aile Hukuku dersinde bizatihi kendisince ifade edilen tabir vesilesiyle, hatırasına saygı ile...

⁵⁰ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz.: Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 380-382; Akipek/Akıntürk, s. 402; Sirmen, s. 306; Ertaş, s. 261, N. 1170.

⁵¹ Tapu Sicilli Nizamnamesi m. 33 “*Bir arazinin mülkiyeti diğer arazinin mülkiyeti ile alâkadar ise mal sahiplerinin ismi yerine mal sahipleri sütununa bu mülkiyetin; teallük ettiği araziye ait Tapu sicilli numaralarını kayıt etmek lâzımdır. Bu mülkiyet hakkının; alâkadar olduğu arazinin Tapu kütüğü sayfelerindeki (beyanlar) sütununda gösterilmesi lâzımdır.*”

⁵² Medhal kelimesi girmek anlamına gelen dukhûl etmek kelimesinin de kökü olan ‘dkhl’ kökünden türemiş olup ‘giriş’ anlamına gelmektedir. Bu kapsamda, günümüz anlamında eşyaya bağlı mülkiyet kavramını karşılamadığı açıktır. Bu nedenle, bu terimin yaşatılmasında bir yarar olmadığı kanaatindeyiz. Kelimenin kökenine ilişkin bilgiyi aktaran Sayın Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye teşekkür eder; saygılarımızı sunarız.

bu kurum eski Tapu Sicil Tüzüğü m. 26'da yer almaktaydı. Ancak, halen yürürlükte olan Tapu Sicil Tüzüğü'nün ortaklaşa kullanılan yerlerin tescilini düzenleyen 29. maddesinde “*“Sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu gibi taşınmaz veya bağımsız bölümler ortaklaşa kullanıma ayrılmış ise, malik sütununa yararlanan taşınmazların ada ve parsel veya bağımsız bölüm numaraları yazılır. (2) Ortaklaşa kullanılan yerler, yararlanan taşınmazlarla aynı ada ve parsel içerisinde olabileceği gibi, ortak sınırı olmaksızın ayrı ada ve parsellerde de bulunabilir. (3) Yararlanan taşınmazların kütük sayfasının beyanlar sütununa, ortaklaşa kullanılan taşınmazın, hangi ada ve parsel veya bağımsız bölümle ortak olduğu belirtilir. (4) Ortaklaşa kullanılan yerler, kanunî istisnalar dışında, yararlanan bütün taşınmaz maliklerinin birlikte istemleri olmadan paylı mülkiyete dönüştürülemez.”* şeklinde yine eşyaya bağlı mülkiyet ifadesi söz konusu olmaksızın düzenlenmiştir. Bununla birlikte, 5711 sayılı Kanun⁵³’la eklenen m. 10/VIII ile m. 67/I hükümlerinde eşyaya bağlı mülkiyet terimine yer verilmiş ve bu sayede kat mülkiyeti hukukunda kendisine uygulama alanı bulmuştur. Artık yalnızca Tapu Sicil Tüzüğü hükümlerince hayat bulmuş olan ve uygulamada eski Türkçe müşterek medhal olarak adlandırılan eşyaya bağlı mülkiyet oluşumu kat mülkiyetinde hiçbir tereddüte yer bırakmayan hükümlere konu olmuştur.

2. Eşyaya Bağlı Mülkiyete İlişkin Kat Mülkiyeti Kanunu Düzenlemesi

Yürürlükteki Tapu Sicil Tüzüğü maddelerinde eşyaya bağlı mülkiyet düzenlenmediğinden, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri bize yol gösterecektir. Klasik kat mülkiyetinde eşyaya bağlı taşınmaz mülkiyetine ilişkin KMK m. 10/VIII “*Gelirinin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine, bunlardan yararlanan ‘bağımsız bölümlerin numaraları’ yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir.”* şeklinde düzenlenmiştir. Fıkra her ne kadar eşyaya bağlı mülkiyet terimine yer verilmemişse de, maddenin gerekçesinde açıkça belirtilmiştir⁵⁴.

Toplu yapılarda eşyaya bağlı mülkiyet ise KMK m. 67/1’de “*Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamında ki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.*” şeklindeki hükme kavuşturulmuştur.

3. Kat Mülkiyeti Oluşumunda Motorlu Taşıt Ediniminde Hukukî Gerekçe

Kat mülkiyeti oluşumunda anagayrimenkul parseline başka bir taşınmazın mülkiyetinin eşyaya bağlı mülkiyet olarak özgülmesi mümkün olmakla; TMK m. 683’e dayalı olarak bir taşınmazın bir taşınmaza özgülmesiyle asıl şeye tabi kılınması evleviyetle mümkündür. Bu başlık altında KTK m. 20 uyarınca, yukarıda andığımız borçlandırımcı işlemle kat malikleri tarafından, mülkiyet hakkının temelinde yatan arsa payına dayalı paylı mülkiyet ilişkisi çerçevesinde motorlu taşıt edinimine hiçbir engel yoktur. Hâlihazırda Araç Sicil ve Tescil Sistemi’ne kaydedilmiş veya kaydedilecek bir motorlu taşıt üzerinde paylı mülkiyet kurulması veya örneğin mirasbırakanın varlığına dayalı olarak elbirliğiyle mülkiyet şeklinde maliklerinin olması mümkündür. Eşyaya bağlı mülkiyet kurulan taşınmazlarda olduğu gibi, kat mülkiyeti oluşumları tarafından edinilecek motorlu taşıtların mülkiyet hanesine anagay-

⁵³ 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, 28.11.2007 T. ve 26714 Sayılı Resmî Gazete. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/11/20071128-1.htm>

⁵⁴ Özmen/Kır, s. 14.

rimenkulün parseli ve bağımsız bölüm numaraları kaydedilmek suretiyle motorlu araç ediniminin önünde hukukî bir engel bulunmamaktadır.

4. Kat Mülkiyetinde Eşyaya Bağlı Mülkiyet Uygulamasının Yaratılması ve Hukukî Sonuçları

Bilindiği üzere taşınmaza ilişkin aynî haklar kural olarak tescil ile kazanılır (TMK m. 705/I, m. 780/I, m. 840/I, m. 856/I). Konu başlığımız altında mülkiyet hakkı, pay hak sahipliği başka bir deyişle pay üzerinde mülkiyet, payın taşınmaz niteliği taşımamasına rağmen taşınmazmış gibi işlem görmesine bağlı olarak tescille kazanılır⁵⁵. Tescilin nasıl yapılacağı paylı mülkiyete özgü olarak Tapu Sicil Tüzüğü'nün 28. maddesinde "*Paylı mülkiyette pay miktarı; paydaşların adı, soyadı ve baba adından sonraki kısımda, kesirli olarak gösterilir.*" ibaresiyle belirtilmiştir. Buna göre, elbirliği mülkiyetinden farklı olarak klasik pay mülkiyeti şu şekilde tescile konu olur:

MÜLKİYET

(17 Parselin Paylı Mülkiyete Konu Mülkiyet Sütunu)

Ali kızı Elif Taş 1/4
Bekir oğlu Demir Taş 3/8
Bekir kızı Merve Taş 3/8

Görüldüğü gibi, pay bir kesirden ibaret olup kesir olarak ifade edilen hakları oranında, paydaşlara eşyayı kullanma ve ondan yararlanma hakkı sağlar. Buna karşılık eşyaya bağlı mülkiyetin konusu olan tescilde; yukarıdaki kişilerin (örneğin mirasbırakan kocanın sağ kalan eşi ve iki çocuğunun) sahip olduğu 17 No'lu parselde İmar Kanunu m. 17⁵⁶ hükmünce yan parseldeki kapanan yol fazlası taşınmazı önalım hakkıyla edinmek istemeleri sonucu 18 No'lu parselde adlarına yapılacak tescil şu şekilde olacaktır:

MÜLKİYET

(Eşyaya Bağlı Mülkiyet, 18 No'lu Parselin Mülkiyet Sütunu)

25 Pafta, 11 Ada, 17 No'lu Parsel

Artık anlaşılacağı üzere, 18 Parselin mülkiyet hanesinde gerçek veya tüzel kişinin adı yazılmamasına rağmen; mülkiyet hakkının kişilik sahibi olmayan bir taşınmaz olduğu söylenmeyecektir. Çünkü yukarıda 17 Parsel olarak yapılmış mülkiyet tesciline bağlı olarak

⁵⁵ Ertaş, s. 148, N. 700.

⁵⁶ 3194 sayılı İmar Kanunu "*Madde 17 – Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şüylendirip satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder.*"

18 Parselde hak sahibi olan kişiler; Ali kızı Elif Taş, Bekir oğlu Demir Taş ve Bekir kızı Merve Taş'tır.

Basitçe kurguladığımız taşınmazlarda eşyaya bağlı mülkiyet kazanımı klasik kat mülkiyetinde KMK m. 10, toplu yapılarda KMK m. 67/I hükümleri uyarınca; toplu yapı içindeki bir bağımsız bölümün veya toplu yapı parseli dışında kalan başka bir arazi niteliğindeki taşınmazın tapu sicilindeki mülkiyet sütununa anagayrimenkulün bilgileri yazılarak tescil mümkün olmaktadır⁵⁷.

MÜLKİYET

(Kat Mülkiyetine Konu Olmayan 18 No'lu Parselin Mülkiyet Sütunu)

25 Pafta, 11 Ada, 17 No'lu Parselde kat mülkiyetine tabi tüm bağımsız bölümler

Görüldüğü gibi, taşınmazın mülkiyet sütununa gerçek veya tüzel kişi kat maliklerinin bilgileri değil, kat mülkiyetine konu taşınmazın ada, pafta, parsel bilgilerinin yanında tüm bağımsız bölümlerin varlığına işaret edilmekle, eşyaya bağlı mülkiyet tesis edilmiş olacaktır. Bu kapsamda anagayrimenkulde yer alan bağımsız bölümlerin malikleri kim ise, eşyaya bağlı mülkiyet tesis edilen taşınmaza da o kişi(ler) anagayrimenkuldeki payları oranında malik olacaktır.

Bu başlık altında tekrar vurgulamak gerekirse, eşyaya bağlı mülkiyet tesis edilmesinin en önemli sonucu ise, TMK m. 698 gereği bir başka taşınmaza özgülenen taşınmazdaki paylı mülkiyeti devam ettirme yükümlülüğüdür. Başka bir deyişle, anagayrimenkule özgülenen taşınmaz paydaşlardan birinin talebiyle malikler arasında paylaşılamaz. Paylı mülkiyetin sona erdirilmesi ancak paydaşların ortak kararıyla (TMK m. 692, olağanüstü yönetim işi olarak oybirliğiyle) mümkündür.

Özlüce tekrar etmek gerekirse, bu hükümler ve tapu kütüğüne yapılan tescilin niteliğinden hareketle, kat mülkiyetinde kat maliklerinin başka bir taşınmaza sahip olabileceği hukukî gerçeği karşısında, sicile kayıt özelliğinin motorlu taşıtın ediniminde hiçbir engel teşkil etmeyeceğini gerekçelendirebiliriz.

5. Taşınır Mülkiyetinde Eşyaya Bağlı Mülkiyet Olmamasına Dayalı Sonuçlar

Üst ana başlığımızda gündeme gelen eşyaya bağlı mülkiyet kavramının taşınmazlara özgü bir kavram olduğu kolayca anlaşılacaktır. Ancak, bu kavrama dayalı oluşmasa da bir taşınmaza başka bir eşya olarak taşınırın özgülenmesi pekâlâ mümkündür. Bu noktada karşımıza çıkan kavram, artık eşyaya bağlı mülkiyet değil; taşınırlara özgü "eklenti"⁵⁸ (TMK m. 686) kavramıdır.

Yukarıda ilgili başlıkta verdiğimiz bilgiler doğrultusunda bir taşınırın taşınmaz mülkiyetine yarar sağlamak üzere özgülenmesinde eşyaya bağlı mülkiyet tabirinin kullanılması mümkün değildir. Çünkü artık tanımlayıcı hükümde bu konuda karşımıza çıkan kavram eklenti olup, bir motorlu taşıtın bir taşınmaza özgülenmesi eklenti niteliğiyle mümkündür. Artık taşınmaz kavramının yerini kat mülkiyetine konu anagayrimenkul tabiri almaktadır. Her bir kat malikinin anagayrimenkuldeki arsa payına bağlı olarak ortak yer ve tesis üzerindeki hak sahibi olmasına benzer şekilde, KMK m. 16 hükmünce anagayrimenkulün paydaşla-

⁵⁷ Özmen/Kır, s. 19.

⁵⁸ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 91-93; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 338-344; Akipek/Akıntürk, s. 72-77; Sirmen, s. 277-279; Ertaş, s. 230-236; Ergüne, s. 53-58; Ünal/Başpınar, s. 33.

rının paylı mülkiyet hükümleri uyarınca motorlu taşıt üzerinde hak sahibi olmasına hiçbir engel bulunmamaktadır.

V. KAT MÜLKİYETİ OLUŞUMUNDA MOTORLU ARAÇ EDİNİMİNDE NOTER TARAFINDAN YAPILACAK İŞLEMLER

A. Daha Önce Tescil Edilmemiş Araçlara İlişkin Tescilden İbaret İşlemi Gerçekleştirme

Bu başlık altında, borçlandırıcı işlem niteliğindeki sözleşmenin (satış, bağışlama, mal değişim ve isimsiz her türlü sözleşme) TBK m. 12 anlamında geçerlilik şekline tabi olmadığından bu konuda noterler tescil ile görevlendirilmiş olup; resmi merci olmakla talebin kimden ve ne şekilde geldiğiyle (ve başlığımız altında paylı mülkiyete konu edilme arzusu da dâhil olmak üzere) ilgilenmek durumunda değildir. Bu konuda hiçbir düzenleme sıkıntısı çekilmeyecektir. Kat malikleri kurulunun bu yönde aldığı karar ile yönetici veya yönetim kurulundan ilgili bir kimseye TBK m. 40 vd. hükümlerince verdikleri temsil yetki-siyle karar defterinde yer alan adı yazılı metin, geçerli tescil talebi niteliği taşımaktadır ve bu nedenle, işlemin sonuçlandırılması gerekecektir.

Tekrar vurgulamak gerekirse, noter tescil edilmemiş motorlu taşıtın kat malikleri adına andığımız şekilde tescili konusunda, ne kazandırıcı işlem yapılmasında, ne borçlandırıcı işlemle (taahhüt muamelesi) sözleşmeye vücut verilmesinde, ne de alıcıya mülkiyetinin kazandırılmasına ilişkin tasarruf işleminin yapılmasında görevlendirilmiş değildir; kanunun kendisine verdiği yetki, motorlu taşıtların sicile işlenmesi ve gerektiği takdirde sicilde değişikliklerin yapılmasına ilişkindir.

B. Daha Önce Tescil Edilmiş Araçlara İlişkin Borçlandırıcı İşlem (Taahhüt Muamelesi) ve Tescile Yönelik İşlemlerin Gerçekleştirilmesi

Bu başlık altında KTK m. 20 hükmünün yukarıda irdelediğimiz düzeltici yoruma bağlı sonucu ile motorlu taşıtın mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin TBK m. 12 anlamında geçerlilik şekline bağlandığını görüyoruz. Motorlu taşıt üzerinde paylı mülkiyet sahibi olacak kat maliklerini temsilen karar alan kat malikleri kurulunun karar defterinde yer alan motorlu taşıt edinimine ilişkin karar ve TBK m. 40 vd. hükümlerince atanan temsilcinin talebi, ispat şartını fazlasıyla yerine getirecektir. Bu durumda noter, resmî senedi düzenleyip tescil talebini yerine getirmekle mükelleftir.

C. Noterin İsteme Dayalı Hak Sahipliğini Araştırma Yükümlülüğü Kapsamında Motorlu Taşıtın Kat Mülkiyeti Oluşumuna Dayalı Edinilmesi

Noterlik Kanunu m. 72/III'te “*Noter, iş yaptıracak kimselerin kimlik, adres ve yete-neğini ve gerçek isteklerini tamamen öğrenmekle yükümlüdür.*” şeklinde düzenlenen genel hüküm çerçevesinde noter, işlem yapacak kişilerin kimlik bilgilerini öğrenmekle mükelleftir. Bu genel kural, noterde düzenleme şeklinde hazırlanan evraklar bakımından Noterlik Kanunu m. 84^{te}⁵⁹, onaylama şeklinde belgelendirilen evraklar bakımından Noterlik Kanu-

⁵⁹ Noterlik Kanunu “*Madde 84 – Hukuki işlemlerin noter tarafından düzenlenmesi bir tutanak şeklinde yapılır.*

Bu tutanağın:

1. *Noterin adı ve soyadı ile noterliğin ismini,*
2. *İşlemin yapıldığı yer ve tarihi (Rakam ve yazı ile),*
3. *İlgilinin ve varsa tercüman, tanık ve bilirkişinin kimlik ve adresleri ile ayrıca ilgilinin vergi kimlik numarası,*

nu m. 92'de⁶⁰ yinelenmiştir. Araçların Satış, Devir ve Tescil Hizmetlerinin Yürütülmesi Hakkında Yönetmelik m.10/I'de ise "Araçların tescili ile araç tescil belgesinin düzenlenmesi işlemleri, araç sahiplerinin, kanuni temsilcilerinin, vekillerinin veya kamu kurum veya kuruluşları ile tüzel kişilerce yetkilendirilen kişilerin başvuruları üzerine elektronik ortamda ilgisine göre noterler veya Emniyet Genel Müdürlüğü trafik tescil kuruluşları tarafından yapılır ve araç tescil belgesi basılarak imzalanır. Araç tescil belgesi, ilgililerine elden teslim edilir." düzenlemesi ile araçta hak sahibi olan kişilerin, kanuni temsilcilerinin veya vekillerinin aracı devir işlemini gerçekleştirebileceği hüküm altına alınmıştır. Bu doğrultuda temsilci tarafından kat mülkiyeti oluşumunun kendisini yetkilendirildiğine dair belge sunulması halinde noter, tescil işlemini yapmakla yükümlüdür.

Tüm kat maliklerinin birlikte oybirliğiyle tescili talep etmeleri (teorik olarak mümkün ise de) pratikte söz konusu olmayacak olmakla karşımıza yetkili temsilci veya doğal olarak yönetici/yönetim kurulu talepleri gündeme gelecektir. Belirtmek gerekir ki, tapu sicilinden farklı olarak⁶¹, bu şartın özel hükümlerle düzenlenmemesi nedeniyle temsil yetkisinin (vekâletnamenin) noterde resen düzenlenmiş olması koşulu aranmayacaktır. Zira TBK genel hükümleri çerçevesinde "temsil yetkisi (galat-ı meşhur ifade ile vekâletname)" şekle bağlı değildir. Bu kapsamda, KMK m. 34 hükmünce atanmış yönetici/yönetim kurulunun temsil yetkisi bulunduğu görülecektir.

KMK m. 40 "Yönetici, kaide olarak vekilin haklarına sahiptir" hükmü gereği; yöneticinin iş görme edimi açısından vekil sıfatını haiz olmasının yanı sıra, yapacağı hukukî işlemler açısından TBK m. 40 vd. uyarınca temsil yetkisi sahibi olduğunu göstermektedir. Borçlandırıcı işleme ilişkin noterde resmî sözleşme akdeden yöneticiye veya kat malikleri kurulu karar defterinde yetkilendirilmiş yönetim kurulu üyesine veya bu konuda yetkilendirilen üçüncü bir kişiye motorlu taşıtın teslimi, tüm kat malikleri adına ve hesabına (doğrudan temsil yetkisi, TBK m. 40/I) yapılmış sayılır ve KMK m. 16'da yer alan "Kat malikleri anaşayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar" hükmü uyarınca kat malikleri, motorlu taşıta birlikte malik olur. Bu yönde Borçlar Kanunu'na dayalı genel hükümler ve ayrıca Medenî Kanunumuzun 978. maddesinde düzenlenen "Temsilciye yapılan teslim, temsil edilene yapılmış gibi zilyetliği geçirir." hükmü karşısında, kat maliklerinin motorlu araç üzerindeki malik ve zilyet sıfatını kazanacağı muhakkaktır.

4. İlgilinin hakiki arzusu hakkındaki beyanını,

5. İşleme katılanların imzalarını ve noterin imza ve mührünü, Taşınması gereklidir."

⁶⁰ Noterlik Kanunu "Madde 92 – Onaylama şerhinin:

1. İşlemin yapıldığı yer ve tarihi (Rakam ve yazı ile),

2. İlgilinin kimliği, adresi ve vergi kimlik numarasını,

3. Noter, ilgiliyi tanıyorsa, kimliği hakkında gösterilen ispat belgesini,

4. İmza huzurda atılmışsa bu hususu, imza dışarda atılıp da huzurda ilgili, imzanın kendisine ait olduğunu kabul etmişse bu husustaki beyanı,

5. İşleme katılanların imzalarını ve noterin imza ve mührünü, Taşınması gereklidir."

⁶¹ Noterlik Kanunu "Madde 89 – Niteliği bakımından tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekaletnamelerle, vasiyetname, mülkiyeti muhafaza kaydı ile satış, gayrimenkul satış va'di, vakıf senedi, evlenme mukavelesi, evlat edinme ve tanıma, mirasın taslimi sözleşmesi ve diğer kanunlarda öngörülen sair işlemler bu fasıl hükümlerine göre düzenlenir."

VI. SİSTEMİN İŞLEMEYECEĞİNE DAİR TEMELSİZ GEREKÇELERE DAİR DÜŞÜNCELER

Yukarıda vardığımız ve tamamen bilimsel gerekçelere dayalı sonuçlara karşılık özellikle bürokrat kesimden gelecek itirazları tahmin etmekteyiz. Zaten ÖZMEN'in Türkiye'nin gelişiminde en büyük engel olarak gördüğü tutum olarak bürokrasi, daha önce uygulaması yapılmamış bir talebe karşılık hâdim devlet anlayışıyla öldürmeye yönelik düşünce geliştirmek yerine olmazı mümkün kılarak sorumluluktan kurtulmaya çalışma anlayışıdır. Bu araştırma konumuz ile ilgili olarak da aynı düşüncenin hâkim olacağını, kâhin olmamız gerekmezsiniz tahmin etmekteyiz. Hemen sıralayacak olursak, “*Yüzlerce bağımsız bölüm nasıl tescile konu olacaktır? Müşterek borçluluk söz konusu olacağına göre, trafik cezaları kime karşı kesinleştirilecektir ve nasıl tahsil edilecektir? Motorlu taşıtın devri gerektiği zaman oybirliğiyle tasarruf söz konusu olmakla, KTK m. 20 hükmünde bu oybirliği noterde nasıl sağlanacaktır?*” şeklinde ve de olmazı gerekçe gösteren pratik bürokrat zekâsıyla birçok sebebin yaratılması mümkündür. Özel hukukun zenginliğinden bihaber olunca, bütün bu savların kolayca benimsendiği görülecektir. Bu noktada, TMK m. 5 “*Bu Kanun ve Borçlar Kanununun genel nitelikli hükümleri, uygun düşüğü ölçüde tüm özel hukuk ilişkilerine uygulanır.*” hükmü gereği, Roma Hukuku temelli özel hukukun ortak aklın muhteşem eseri olan hükümler; aksi yöndeki savların bilgili ve duyarlı hukukçular karşısında komik duruma düşmesine yol açacaktır.

İlk olarak, ARTES'te yapılacak tescil konusunda, yalnızca tapu bilgileri ve parsel numaraları verilerek hak sahipliği belirlenmiş olacaktır. Örneğin, “*11 Pafta, 25 Ada, 33 Parselde Kat Mülkiyetine Konu Bağımsız Bölümler*” şeklindeki tescilin, geçerli bir paylı mülkiyet konusu eklenti taşınır yaratılmasına imkân verdiğini artık biliyoruz. Bu tescil işleminin gerçekleştirilmesine uygulamadaki zorluk gerekçe gösterilmesi karşısında; mirasbırakan dedenin adına trafik siciline kayıtlı kupon bir araç olan 1956 model bir chevrolet binek otomobilinin dedenin ölümü ile sağ kalan yedi çocuk ve miras bırakandan önce ölmüş çocuklardan halefiyet yoluyla mirasçı olan torunlara kalması halinde, otuz-kırk kişilik elbirliği mülkiyeti sahibi gerçek kişiler adına yapılan tescilden veya bu kişilerin paylı mülkiyete geçmeleri sonucu yapılacak işlemlerden daha pratik olduğunu kimse inkar edemeyecektir.

Motorlu araca trafik cezası tahakkuk ettirildiği takdirde, bir yönetici veya yönetim kurulunun varlığı halinde KMK m. 35/T'de Yöneticinin Görevleri başlığı altında yer alan “*f) Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü*” ve “*e- Anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi*” hükümleri gereği yöneticiye yüklenmiş görevler kapsamında ne trafik cezası tebligatında ne de ödeme konusunda sıkıntı çıkmayacaktır. Şöyle ki, ilk olarak tebligat sorununu halledecek olursak; trafik cezasının doğduğu dönemde kimin yönetici olduğu kayıtlarla sabit olduğundan, tebligat muhatabının isminin yazılmasında bir güçlükten bahsedilmemelidir. Zira KMK m. 34/son “*Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin anagayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir.*” hükmü uyarınca ilam panosunda ismi yer alan kişiye tebligatın yapılması yeterli olacaktır. Bu nedenle, yöneticinin o binada veya toplu yapıda tebligat adresinin bulunmaması da sorun olmayacaktır. Tebligat Kanunu 13. maddesi⁶² uyarınca, anagayrimenkul veya toplu yapı parselinde yönetimin istihdam ettiği kişilere yapılabilecektir.

⁶² 7201 sayılı Tebligat Kanunu Madde 13 – “*Hükmi şahıslar namına kendilerine tebliğ yapılacak kimseler her hangi bir sebeple müat iş saatlerinde iş yerinde bulunmadıkları veya o sırada evrakı bizzat alamıyacak bir halde oldukları takdirde tebliğ, orada hazır bulunan memur veya müstahdemlerinden birine yapılır.*”

Yedi bağımsız bölüm olması nedeniyle yönetici seçimi gerektirmeyen veya yönetici seçmesi zorunlu iken seçmemiş oluşumlarda, 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun Ek-1. maddesinde yer alan “*Kat Mülkiyeti Kanununun uygulandığı hallerde, ortak taşınmazda oturmayan her bağımsız bölüm sahibi, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye’de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligatlar bu adrese yapılır. Bağımsız bölüm sahibinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır. Tebligatın bir örneği apartman girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılır. Bağımsız bölümde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır. (Ek: 19/3/2003-4829/17 md.) Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilân tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır*” hükmü, tebligata ilişkin bir engele geçit vermez. Bu konuda tebligat zarfının üzerine idarece “7201 sayılı Kanun’un Ek-1 hükmünce tebligat yapılacaktır” ibaresinin eklenmesi, bu tebligatta isim bulunmamasına dayalı olası itirazların reddi için yeterli hukukî dayanağı oluşturacaktır. Çünkü TMK m. 1020 tapu sicilinin açıklığı ilkesi gereği, tapuya kayıtlı bir taşınmazda mülkiyet hakkı sahibinin kim olduğunun ilgisini inanılır kılan herkes⁶³ tarafından ulaşılabılır bir bilgi olması nedeniyle, bağımsız bölümlerde fiilen oturan (örneğin kiracı, kullanma ödücüsü zilyedi, intifa veya oturma hakkı sahibi gibi) kişilerin malik kim olduğunu bilmediği yolundaki iddiaları dürüstlük kuralına aykırı olacaktır. Bu doğrultuda, tebligata hiçbir sorun yaşanmayacağını öngörüyoruz. Ayrıca bu tebligat ile gönderilen ödeme emrine konu icra dosyasında, malvarlığıyla sorumluluk ilkesi gereği İİK m. 82 kapsamında motorlu taşıtın haczi mümkündür.

Son olarak, araç üzerinde tasarruf yetkisinin nasıl kullanılacağı hususu ise en kolay çözüme sahip olgudur. Kat mülkiyetinde kanundan doğan temsil yetkisiyle iş gören yönetici/yönetim kuruluna verilen temsil yetkisi, TBK m. 40 vd. hükümlerince herhangi bir geçerlilik şekline bağlı değildir. KMK m. 40/I “*Yönetici, kaide olarak vekilin haklarına sahiptir*” şeklindeki hükmü gereği yönetici, eklenti niteliğini haiz motorlu taşıt üzerinde dolaysız zilyetliği, zilyet yardımcılarıyla birlikte fiili hâkimiyetinde bulundurmaya iş görme edimini yerine getirir. Tasarruf yetkisi konusunda ise tüzel kişilik olmaması sonucu organ sıfatından söz edilemeyeceği akla gelebilecekse de organ tabirini kullanıyoruz. Bu niteliğiyle Kat Mülkiyeti Kanunu’nun ruhunda⁶⁴ yatan olağan sonuçla temsil yetkisine sahip olan yönetici; bu konudaki tasarruf işlemlerini kat malikleri hesabına gerçekleştirebilecektir. Bu yetkinin hukukî kaynağı ise KMK m. 35/I-a uyarınca “*Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi*” yolundaki yükümlülüğüdür. Bu hüküm çerçevesinde, motorlu taşıt üzerinde bir sözleşme yapılması (örneğin satış, mal değişim, isimsiz sözleşmeler gibi) ve bunun sonucunda TMK m. 763 hükmü uyarınca hâlihazırda sahip olduğu zilyetliğin devredilmesi işlemlerinin ifası da yöneticinin görevleri kapsamındadır. Geçerli bir kat malikleri kurulu kararının ibrazı sonucu, yöneticinin talebine bağlı olarak borçlandırıcı işlemi (taahhüt muamelesini) (örneğin satış gibi) içeren resmî senedin noter tarafından düzenlenmesi gerekecektir. Belirttiğimiz vekâlet ilişkisi kapsamında, motorlu taşıta ilişkin tasarruf işlemi yapılacağı

⁶³ Tapu kütüğünü incelemek için hukukî menfaati olan kişilere ilişkin detaylı bilgi için bkz.: Şengül, s. 209 vd.

⁶⁴ TMK m. 1 hükmünde “kanunun özü” ifadesine yer verilmişse de, Eski Medeni Kanunumuzun 1. maddesinde yer aldığı şekilde “kanunun ruhu” ifadesini yeğlemekteyiz. Zira “öz” ve “ruh” ifadeleri birbirinin eşdeğeri değildir; örneğin, suyun özü H₂O iken; ruhu hayattır. Bu kapsamda amaçsal yorum ilkesinden hareketle, Almanca “Geist” ifadesinin karşılığı olan “ruh” kelimesinin kullanılması gerektiği kanaatindeyiz.

esnada numarası yazılmış bağımsız bölümlerin maliklerinin tümünün notere gelmesi veya bu yolda noterde temsil yetkisi vermesi gerektiği gibi savların garabetle malûl olacağını belirtmek isteriz.

Görüleceği üzere özel hukuk hükümleri, Atamızın hukuk reformu sonucu İsviçre'den ictibasla bugüne değin sorunsuzca uygulanmakta ve yeni Borçlar Kanunu ile Medeni Kanunu'nu sadeleştirme yolunda yapılan değışikliklerle, kişilerin korunması gereken hukukî yararlarını halen korumakta; Roma Hukuku tecrübesiyle muhteşem çözümler getirmektedir. Önemli olan, bu hükümlerin bilgili hukukçular tarafından somut olayın çözümüne hizmet etmesinin sağlanmasıdır.

SONUÇ

Bu konuda bilimsel temelle hareket ederek kat mülkiyeti oluşumlarında motorlu taşıt edinilemeyeceğine ilişkin görüş derhal terk edilmelidir. Hukukî engel olarak gösterilen tüzel kişilik sahibi olmaması gerekçesi tamamen hatalı sonuçlara varmakta, uygulamada sıkıntılara yol açmaktadır. TMK hükümlerince bir taşınmaza eklenti olarak özgülenebilecek motorlu taşıtın, taşınmazlara yönelik eşyaya bağı mülkiyet niteliğiyle Kat Mülkiyeti Kanunu 10/VIII ve 67/I'e dayalı eski tabirle müşterek medhal oluşumu, motorlu taşıtın sicile işlenmesi özelliğine bağı olarak aynı şekilde ARTES'e (Araç Tescil ve Sicil Sistemi) kişi ad/unvanı belirtilmeksizin yalnızca bağımsız bölüm numaraları yazılması suretiyle gerçekleştirilebilecek ve bu konuda hiçbir engel barındırmayan yönüyle hukukî yarar korunmuş olacaktır. Anılan sicile işleme yoluyla, motorlu taşıt üzerinde tüm kat maliklerinin paylı mülkiyet birliği oluşturmasına dayalı olarak bu eklentinin TMK m. 698/I hükmünce paylı halin giderilmesi (izale-i şeyu) davasına konu olamayacağı sonucu da kendiliğinden ortaya çıkacaktır.

KAYNAKÇA

ACAR, Faruk “*Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Bakımından TARES'in Özellikleri*”, Uluslararası Eşya Hukuku Sempozyumu, Ed. İlknur Serdar, Ayşe Fırat Şimşek, Yetkin Yayınları, İstanbul, 2020.

AKİPEK, Jale/**AKINTÜRK**, Turgut, *Eşya Hukuku*, Beta, İstanbul, 2009.

ARPACI, Abdülkadir, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, Bedir Yayınevi, İstanbul, 1984.

EREN, Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.

ERGÜNE, Mehmet Serkan, *Taşınır Mülkiyeti*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.

ERTAŞ, Şeref, *Eşya Hukuku*, 15. Baskı, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir, 2020.

HATEMİ, Hüseyin/**SEROZAN**, Rona/**ARPACI**, Abdülkadir, *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991.

KILIÇOĞLU, Ahmet M. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Gözden Geçirilmiş-Genişletilmiş 24. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2020.

KURT, Ekrem: “*Motorlu Araç Mülkiyetinin Devri, Tescili ve Harici Devirler*”, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Prof. Dr. Aydın ZEVKLİLER'e Armağan, 2013 (8), 1857-1930.

OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY ÖZDEMİR, Saibe *Eşya Hukuku*, 22. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020.

OĞUZMAN, M. Kemal, *Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre ve Türkiye’de Hazırlanan Kanun Tasarıları Tahlili ve Tenkidi*, İHFM., C. XXV, 1960, İstanbul.

ONUŞ, Abdülhamit, *Eklenti Kavramı ve Buna Bağlanan Hukuki Sonuçlar*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2018.

ÖZMEN, Etem Sabâ/KİR, Hafize, *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi*, Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, İstanbul, 2010.

ÖZMEN, Etem Sabâ/VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah, *Kat İrtifakı*, 2. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015.

REİSOĞLU, Safa, *Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları*, Ankara, 1963.

SEROZAN, Rona, *Taşınır Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2002.

SİRMEN, A. Lale, *Eşya Hukuku*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.

SUNGURBEY, İsmet, *Medeni Hukuk Eleştirileri*, C. II, İstanbul, 1970.

ÜNAL, Mehmet/BAŞPINAR, Veysel, *Şekli Eşya Hukuku*, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 8. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2016.

VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah, *Medeni Hukuk’ta Tasarruf İşlemi Kavramı*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

ZEVKLİLER, Aydın / ERTAŞ, Şeref / HAVUTCU, Ayşe / AYDOĞDU, Murat/ CUMALIOĞLU, Emre, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri*, Barış Yayınları, İzmir, 2013.

www.resmigazete.gov.tr