

TAŞINIR YAPI NİTELİĞİNDE KABUL EDİLEN ŞEYLER ÜZERİNE BİR İNCELEME

A Review on What is Considered to Be Movable Structures

Adem YELMEN*

Özet

Taşınır yapılar, üzerinde yapıldıkları arazinin mülkiyetinden bağımsız mülkiyete konu olan yapılardır. Bu özelliği itibarıyla önemli sonuçlar gündeme gelmektedir. Bu sebeple hangi yapıların taşınır yapı olarak nitelendirilebileceği büyük öneme sahiptir. Bir yapının taşınır yapı olarak nitelendirilebilmesi için kural olarak hem objektif hem de sübjektif unsurun birlikte gerçekleşmesi gerekmektedir. Objektif unsur, yapının arazi ile bağlantısının hafif olmasını ifade eder. Sübjektif unsur ise, yapının geçici amaçla yapılmış olmasıdır. Söz konusu her iki unsurun birlikte gerçekleştiği durumlara vücut veren örneklerin ele alınması, meselenin somutlaşmasına ve netleşmesine imkan vermektedir. Bu çalışmada da özellikle Türk ve İsviçre yargısına yansıyan olaylar çerçevesinde taşınır yapı niteliğinde kabul edilen ve edilmeyen örnekler, değerlendirme kriterleri çerçevesinde ele alınmıştır. Bunların yanında, ilgili iki unsurdan sadece birinin gerçekleştiği durumlar ve beraberinde getirdiği tartışmalar incelenmiştir. Bu noktada ise, objektif unsurun gerçekleşip sübjektif unsurun gerçekleşmediği durumlarda taşınır yapının dışına çıkıldığı; objektif unsurun gerçekleşmeyip sübjektif unsurun gerçekleştiği bazı durumlarda ise taşınır yapı nitelendirmesinin içinde kalınması gerektiği değerlendirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Yapı, taşınır yapı, bütünleyici parça, eklenti, mülkiyet

Makalenin Geliş Tarihi: 05.08.2024, **Makalenin Kabul Tarihi:** 09.10.2024.

* Dr. Öğr. Üyesi, Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, E-posta: ademyelmen@gmail.com, ORCID: 0000-0002-3310-8216.

Abstract

Movable structures are structures that are subject to ownership independent of the ownership of the land. Due to this feature, important consequences arise. Therefore, it is of great importance which structures can be characterized as movable structures. As a rule, both objective and subjective elements must be realized together in order to qualify as a movable structure. The objective element refers to the light connection of the structure with the land.

The subjective element is that the structure is built for temporary purposes. Considering the examples where both elements are realized together allows the issue to be concretized and clarified. In this study, especially within the framework of the cases reflected in the Turkish and Swiss judiciary, the examples that are accepted and not accepted as movable structures are discussed. In addition to these, the cases where only one of the two relevant elements is realized and the discussions it brings with it are analyzed. At this point, it has been evaluated that in cases where only the objective element is fulfilled, the movable structure is excluded; whereas in some cases where only the subjective element is fulfilled, the movable structure should remain within the characterization of movable structure.

Keywords: Structure, movable structure, fixture, accessory, ownership

GİRİŞ

Türk Medeni Kanunu (TMK.) m. 718/II’de taşınmaz mülkiyetinin içeriği ile ilgili bir düzenlemeye yer verilmiştir. Buna göre, arazi üzerindeki taşınmaz mülkiyetinin kapsamına yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer. Dolayısıyla arazi üzerindeki yapılar, kural olarak ayrı bir mülkiyete değil, arazinin mülkiyetine tâbidir. Bu husus “*üst arza (toprağa) tabidir*” ilkesi olarak da ifade edilmektedir¹. TMK. m. 722 ve devamında ise bunun istisnalarına yönelik düzenlemeler bulunmaktadır. Taşınır yapılar da bunlar arasında TMK. m. 728’de düzenlenmiştir.

Bir yapının taşınır yapı olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceği büyük önem arz etmektedir. Zira aşağıda detaylı olacak izah edildiği üzere taşınır yapının, araziden bağımsız olması, onun bütünleyici parçası veya eklentisi olmaması, ayrı mülkiyete tâbi olması, malikinin arazi malikinden ayrı olabilmesi, ayrı tasarruflara konu olması gibi hususlar sonuçları itibariyle çok önemli farklılıklar doğurmaktadır. Buna rağmen, bir yapının taşınır yapı olarak nitelendirilmesine yönelik mutlak, kesin, parametrik ve net kriterler bulunmamaktadır. Doktrin ve yargı kararları incelendiğinde de zaman zaman birbirini ile çelişkili olarak görülebilecek açıklamalara ve kararlara da rastlanmaktadır. Bu çalışma ile de söz konusu hususlara yer verilip meselenin açıklanmasına ve aydınlatılmasına çalışılmıştır.

I. TAŞINIR YAPI KAVRAMI

“Yapı” kavramı sözlükte “*barınmak veya başka amaçlarla kullanılmak için yapılmış her türlü mimarlık eseri*”² anlamında kullanılmaktadır. Doktrinde ise, yapı “*insan emeği ve tekniğin yardımı ile arzın altında veya üstünde toprağa bağlı olarak yapılan her şey*”³ olarak ifade edilmektedir.

¹ Lena Rutishauser, *Die Fahrnisbaute gemäss Art. 677 ZGB, Begriff und rechtliche Behandlung im Privatrecht* (Zürich-Basel-Genf: Schulthess Juristische Medien AG, 2020), N 115; Selahattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop. *Tekinay Eşya Hukuku, Cilt I, Zilyedlik – Tapu Sicili – Mülkiyet* (5. Bası, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1989), 796; M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku* (25. Baskı, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2023), 478; A. Lale Sirmen, *Eşya Hukuku* (11. Baskı, Ankara: Legem Yayınevi, 2023), 537.

² Bkz. <https://sozluk.gov.tr>, (E.T. 23.07.2024).

³ Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 162; Bilge Öztan, *Medeni Hukukun Temel Kavramları* (46. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2021), 845; Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku* (14. Baskı, İzmir: Fakülteler Barış Kitabevi, 2018), 366.

Zemin ile bir uzantısı da olsa sabit bir temas halinde olmayan mesela arabalar gibi şeyler yapı kapsamına girmemektedir⁴.

“*Taşınır yapı*” ile ilgili olarak ise, temel düzenleme olan TMK. m. 728’de⁵ doğrudan bir tanım yer almamakla birlikte konu ile ilgili açıklamalar bulunmaktadır. Buna göre; “(1) *Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir. (2) Bu tür yapılar, taşınır mal hükümlerine tabi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez.*”. TMK. m. 729’da ise, araziye dikilen fidanlara, ilgili diğer şartları taşınmaları halinde taşınır yapıya ilişkin hükümlerin uygulanabileceği ifade edilmiştir.

⁴ Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 163.

⁵ Mehaz İsviçre Medeni Kanunu’ndaki karşılık 677. maddedir. Buradaki ilk fıkra TMK’daki ifade ile neredeyse aynı anlamdadır. İkinci fıkra ise ZGB’de sadece “bu tür yapıların tapu kütüğünde gösterilmeyeceği” şeklindedir. TMK.’da ise söz konusu ifadeye ek olarak bunların “taşınır mal hükümlerine tabi olduğu” ifadesi de yer almaktadır. Bkz: Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB)

“5. *Fahrnisbauten*

Art. 677

1 Hütten, Buden, Baracken u. dgl. behalten, wenn sie ohne Absicht bleibender Verbindung auf fremdem Boden aufgerichtet sind, ihren besondern Eigentümer.

2 Ihr Bestand wird nicht in das Grundbuch eingetragen.”.

Alman Medeni Kanunu’nda (BGB) ise, bütünüleyici parçanın düzenlendiği 94. paragrafın ardından ona istisna teşkil eden geçici amaçlı eşya ile ilgili düzenleme 95. paragrafta yer almaktadır. Burada ilk fıkrada, araziye geçici amaçla bağlantılanan şeylerin arazinin bütünüleyici parçası olmadığı ifade edilmiştir. Yine ilk fıkranın ikinci cümlesinde de aynı durumun başka bir kişinin arazisindeki bir hakkın kullanımı sırasında yetkili tarafça araziye yapılan bir bina veya diğer şeyler için de geçerli olduğu belirtilmiştir. İkinci fıkrada ise, sadece geçici bir amaç için bir binaya dahil edilen şeylerin de binanın bir parçası olmadığı ifade edilmiştir. Bkz:

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

“§ 95 *Nur vorübergehender Zweck*

(1) Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist.

(2) Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.”.

Görülebileceği üzere Alman Medeni Kanunu’nda aşağıda açıklanan objektif unsura (hafif yapı, hafif bağlantı) yönelik bir ifade yer almamakta sadece sübjektif unsur (geçici amaç, geçicilik) üzerinden kriter belirlenmiş bulunmaktadır. Dolayısıyla Alman Medeni Kanunu’na göre, araziye yapılan binaların görünüşü, bağlantı yoğunluğu, zeminle ilişkisi, tasarımı vs. ne olursa olsun, geçici amaçla yapılırlarsa taşınır yapı olabilirler.

Kanundaki söz konusu açıklamalar ekseninde taşınır yapıya ilişkin doktrinde çeşitli tanımlar yapılmıştır. Bunlara göre, taşınır yapı; “yapıldığı arazi üzerinde sürekli bırakmak niyeti olmaksızın yapılan inşaat”⁶, “devamlılık maksadı olmaksızın toprağa kondurulan yapılar”⁷, “geçici kalma amacıyla inşa edilen yapılar”⁸, “kalıcı olması amaçlanmaksızın bir arazinin altında, üstünde veya hava hattında yapılan, yok edilmeden zarara uğratılmadan yapısı değiştirilmeden araziden kolayca ayrılabilen hafif yapılar”⁹ olarak tanımlanmaktadır.

Taşınır yapı, söz konusu kapsamdaki yapı eserlerini ve arazi ile bağlantısı olan her türlü tesisi kapsar¹⁰.

II. TAŞINIR YAPININ UNSURLARI

Taşınır yapı ile ilgili TMK. m. 728’de yer alan düzenlemelerde geçen temel iki ifade üzerinden taşınır yapının unsurları kategorize edilmektedir. Nitekim “kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar” ifadesi objektif unsur; “kalıcı olması amaçlanmaksızın” ifadesi ise sübjektif unsur olarak nitelendirilmekte ve açıklanmaktadır.

A. Objektif Unsur

Objektif unsur ile kast edilen, arazi ile yapı arasındaki dıştan görünen bağıdır¹¹. Bir yapı arazi ile dış bir bağlantıya sahipse, kural olarak hareketli bir

⁶ Kemal T. Gürsoy, Fikret Eren ve Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku* (2. Baskı, Ankara: AÜHF Yayınları, 1984), 581; Eren, Fikret, *Mülkiyet Hukuku* (8. Baskı, Ankara: Legem Yayınevi, 2024), 362.

⁷ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 797.

⁸ Akçaal, Mehmet, *Eşya Hukuku* (3. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2023), 574.

⁹ Özkaya, Eraslan, *Eşya Hukuku, Cilt 1-C* (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2022), 1846.

¹⁰ Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 164; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 582; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 362; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 574.

¹¹ Isabelle Berger-Steiner and Dominik Schmid, “ZGB Art. 677-678,” içinde *ZGB Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, OFK- Orell Füssli Kommentar*, ed. Jolanta Kren Kostkiewicz, Stephan Wolf, Marc Amstutz ve Roland Fankhauser (3. Aufl., Zürich: Orell Füssli Verlag AG, 2016), N 4; Ulrich Zelger, “ZGB Art. 677-678,” içinde *Kurzkommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, KUKO ZGB*, ed. Büchler, Andrea ve Dominique Jacob (2. Aufl., Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2017), N 4; Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 6; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 798; Özkaya, *Eşya Hukuku*, 1847.

yapıdan söz edilemez¹². Dolayısıyla arazi ile yapı arasında kural olarak yapının sabit olduğu bir dış bağlantı söz konusudur. Ancak sabit olan bu bağlantının kuvvetli olmaması burada ön plana çıkmaktadır¹³. Diğer bir ifadeyle, taşınır yapının arazi ile bağlantısı sıkı ve sürekli bir bağlantı değildir¹⁴. Zira taşınır yapının arazide geçici kalması amaçlandığı için hafif, temelsiz veya zarara uğratılmadan sökülüp götürülebilmesi mümkün yapılar olduğu ifade edilmektedir¹⁵. Genellikle de bunlar beton, taş vb. yerine ahşap, demir, plastik gibi malzemelerden yapılmış olarak karşımıza çıkar¹⁶. Bu yönleri itibarıyla de taşınır yapılar, hızlı ve kolay kurulabilir, yapısal olarak çok karmaşık ve büyük olmayan, nispeten düşük işçilik maliyetleri ile tamamlanabilen yapılar olarak görünüm gösterir¹⁷. Bu açıklamaları karşılamak üzere ise “*hafif bağlantı*” ifadesi kullanılmaktadır.

Bu noktada, taşınır yapı ile arazi arasındaki bağlantının yoğunluğu, nitelirmede öncelikle büyük öneme sahiptir¹⁸. Ancak bina ile arazi arasındaki bağlantı kriteri tek başına yeterli olmayabilir¹⁹. Zira arazi ile bağlantı yoğun olsa bile geçici olduğu anlaşılabilen bir yapı ise, onun taşınır yapı kapsamında değerlendirilmesi gündeme gelebilir²⁰. Mesela, birkaç yıl sürecek inşaat işlerinde, ilgili alanda personele yönelik konut ve ofis amaçlı yapılar yapılabilmektedir²¹. Üstelik bunlar kalıcı yapılarla aynı donanımlara sahip olabilmektedir. Ancak bunlar kalıcı yapılar değildir. İlgili inşaat işi bittikten sonra kaldırılacağı baştan belirlidir. Bununla birlikte, arazi ile bağlantı yoğun ise, geçici amaçla inşa edilmiş olsa bile yapının taşınır yapı niteliğinin dışına

¹² Heinz Rey and Lorenz Strebel, “ZGB Art. 677 N 1-13, Art. 678 N 1-7,” içinde *Zivilgesetzbuch II, Basler Kommentar*, ed. Geiser, Thomas ve Wolf Stephan (7. Auflage, Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2023), N 6.

¹³ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 798.

¹⁴ BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 677 N 3; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 581; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 362.

¹⁵ BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 677 N 6; Tarkan Göksu, “ZGB Art. 677-678, *Sachenrecht Art. 641-977 ZGB – Art. 1-61 SchlT ZGB*,” içinde *CHK- Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, ed. Arnet, Ruth, Peter Breitschmid ve Alexandra Jungo, (4. Aufl., Zürich-Genf: Schulthess Juristische Medien AG, 2023), N 4; OFK ZGB- Berger-Steiner/Schmid, Art. 677 N 4; KUKO ZGB-Zelger, Art. 677 N 4; Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 171; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 798; Özkaya, *Eşya Hukuku*, 1847.

¹⁶ Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 171.

¹⁷ Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 171.

¹⁸ BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 677 N 7; KUKO ZGB-Zelger, Art. 677 N 5.

¹⁹ BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 677 N 7.

²⁰ CHK ZGB-Göksu, Art. 677 N 6.

²¹ Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 39.

çıkacağı da ifade edilmektedir²². Bağlantının hafif olduğu durumlarda ise, öncelikle sübjektif unsura (geçici amaca) odaklanılmaktadır²³. Arazi ile hafif bağlantı ve geçici amaç bulunmakta ise doğrudan taşınır yapı nitelmesi gündeme gelebilmektedir. Bu noktada ise, hafif bir bağlantı olmasına rağmen kalıcı olması amacıyla inşa edilmiş yapılar olabilir²⁴. Mesela, İsviçre Federal Mahkemesi bir kararında, zeminle yoğun ve sağlam bir bağlantısı olmayan, dört taş levha üzerine oturtulmuş bir tahıl ambarı, tapu kütüğünde gösterildiği, yüzyıldan fazladır aynı yerde durduğu ve kullanıldığı dolayısıyla kalıcı amaçla yapıldığı için taşınır yapı olarak değerlendirilmemiştir²⁵.

Taşınır yapı, ilke olarak arazinin üzerinde veya altında inşa edilebilir²⁶. Dolayısıyla dıştan görünen bağ, dış bağlantı olarak ifade edilen objektif unsur sadece arazinin üzerindeki değil altındaki ve arazinin hem yüzey hem de altına doğru bağlantı kurulan yapıları da ifade etmektedir. Mesela III. başlık altındaki örneklerde yer verilen, arazinin içine doğru yerleştirilen kazıklar üzerine konulan konteynerlerde durum böyledir.

B. Sübjektif Unsur

Sübjektif unsur ile kast edilen ise, taşınır yapının kalıcı olması amaçlanmaksızın yapıldığına yönelik yapının iradesidir²⁷. Diğer bir ifadeyle, taşınır yapının geçici varlık gösterme amacıyla yapılmış olmasıdır. Bunlar genellikle, yapının yalnızca geçici bir amaca hizmet etmesi durumunda gündeme gelmektedir²⁸. Bir amacın geçiciliği ise, doğası gereği bir zaman sınırına tâbi

²² BGE 92 II 227, (<https://www.swisslex.ch/de/doc/unknown/76426195-fb66-4b5b-b2cf-5c14ccd63c1c>, E.T. 14.09.2024). Kararda bunun uzantısı olarak sübjektif unsura fazla vurgu yapan bir yaklaşımın, bütünleyici parça ilkesini ihlal edebileceği ifade edilmiştir. Söz konusu kararın ayrıca değerlendirilmesi için aşağıda bkz. V.

²³ BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 677 N 7; CHK ZGB-Göksu, Art. 677 N 6; OFK ZGB-Berger-Steiner/Schmid, Art. 677 N 4; KUKO ZGB-Zelger, Art. 677 N 5.

²⁴ CHK ZGB-Göksu, Art. 677 N 6.

²⁵ BGE 100 II 8, (<https://www.swisslex.ch/de/doc/unknown/f7cc87ac-973c-487e-a5cc-27495321e5cd>, E.T. 14.09.2024).

²⁶ BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 677 N 3; CHK ZGB-Göksu, Art. 677 N 3; OFK ZGB-Berger-Steiner/Schmid, Art. 677 N 1; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 362; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 537.

²⁷ BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 677 N 4; CHK ZGB-Göksu, Art. 677 N 4; OFK ZGB-Berger-Steiner/Schmid, Art. 677 N 2; KUKO ZGB-Zelger, Art. 677 N 3; Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 6, 45; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 581; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku II, Mülkiyet* (10. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2020), 399; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 574; Özkaya, *Eşya Hukuku*, 1847.

²⁸ Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 9.

olması durumunda söz konusu olur²⁹. Bu sebeple de bir araziye geçici amaçla bağlanan yapıların, o arazinin bileşeni (özellikle bütünleyici parçası) haline gelmeyeceği ifade edilmektedir³⁰. Zira geçicidir. Bir yapının geçici olarak yapılmış yapılmadığını anlamak ise her zaman kolay değildir. Bu iradeyi tespit etmek için ise genellikle objektif unsur göz önünde tutulmaktadır³¹. Gerçekten de yapının arazi ile olan bağlılık derecesinin, konumunun, kullanılan malzeme gibi hususların yapıyı yapanın iradesini ortaya koymada etkin rol oynayacağı ifade edilmektedir³². Mesela çadırlarda veya sondaj kulelerinde zemin ile bağlantıda ve yapıda kullanılan malzemeler amacın geçiciliğini değerlendirmede fikir verebilmektedir³³. Ayrıca geçicilik hususunda asıl olan zamanın uzunluğu veya kısalığı değil, sınırlılığı ve özellikle amacın geçiciliğidir³⁴. Mesela mülteci kampları/sığınmacı yaşam konteynerleri, etkinlik veya festival yapıları, şantiye tesisleri, film setleri, tek seferlik spor etkinlikleri için kurulan tesisler gibi yapılarda amacın geçiciliği, zamanın uzunluk kısalığından ziyade sınırlılığı ile bariz bir şekilde ön plana çıkmaktadır³⁵. Ancak zaman geçtikçe geçici amacın hiçbir zaman var olmadığı veya ortadan kaybolduğu yönünde bir varsayım da kuvvetlenmektedir³⁶.

Kiracının yaptığı yapıların geçici olup olmadığı ile ilgili ise tek başına kira ilişkisinin geçici olmasından hareketle, yapının da geçici amaçla yapıldığı

²⁹ Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 9.

³⁰ Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 9, gl. 10.

³¹ Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 15; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 582; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 574.

³² CHK ZGB-Göksu, Art. 677 N 4; Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 15; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 549; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 362; Jale Akipek, Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, *Eşya Hukuku* (İstanbul: Beta Yayınevi, 2018), 535; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 536; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 574.

³³ Örnekler için bkz. Rutishauser, N 126, 136, 175, 184; C. Wieland, *Kanunu Medenide Ayni Haklar*, (Çev. İ. Hakkı Karafakı, Ankara: Yeni Cezaevi Basımevi, 1946), 235; Ferit Hakkı Saymen ve Halid Kemal Elbir, *Türk Eşya Hukuku Dersleri* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1963), 312-313; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 582; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 549; Turhan Esener ve Kudret Güven, *Eşya Hukuku* (9. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2024), 407; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 362; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2021), 396; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 536; Ayan, *Mülkiyet*, 400; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 574; Özkaya, *Eşya Hukuku*, 1847.

³⁴ Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 183-184; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 582; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 362.

³⁵ Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 184.

³⁶ CHK ZGB-Göksu, Art. 677 N 4; Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 47.

sonucuna varmanın her zaman doğru olmayacağı ifade edilmektedir³⁷. Zira kiracı, kiralananda kalıcı yapı ve tadilatlar da kira sözleşmesi sonunda sökülüp götürülebileceği yapılar da yapabilir.

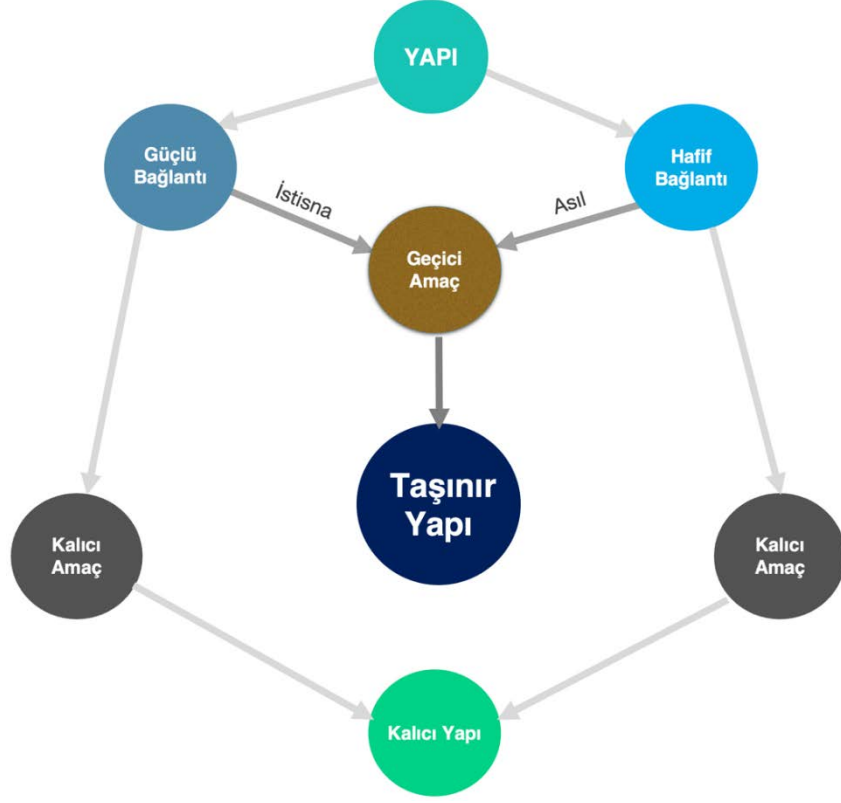
C. Objektif ve Sübjektif Unsurun Birlikte Değerlendirilmesi

Objektif ve sübjektif unsura ilişkin açıklamalar birlikte değerlendirildiğinde şu sonuçlara ulaşılabilir:

- Taşınır yapılar için asıl olan, yapının, arazi ile bağlantısının hafif ve geçici amaçlı olmasıdır.
- Bununla birlikte istisnaen bağlantı hafif olmamasına rağmen, geçici amaç dıştan herkes tarafından görülebilir ve anlaşılabilir olduğunda, yapının kalıcı yapı olmadığı, geçici amaçla yapıldığı ve bu sebeple de taşınır yapı kapsamında değerlendirilmesinin daha isabetli olacağı değerlendirilebilir. Mesela, birkaç yıl sürecek inşaat işlerinde, ilgili alanda personele yönelik konut ve ofis amaçlı inşa edilen yapılarda durum bu şekildedir. Bunların ilgili inşaat işi bittikten sonra kaldırılacağı herkes tarafından bilinmektedir. Aynı şekilde inşaat alanları girişine yapılan satış ofisleri ve beraberinde inşa edilen örnek daire modellerinde de durum böyledir.
- Son olarak yapı, hafif bağlantı niteliğinde olmasına rağmen, kalıcı amaçlarla yapılmışsa, bu durumda da yapının taşınır yapı olarak değil, kalıcı yapı olarak değerlendirilmesi söz konusu olabilir. Mesela, yukarıda açıklandığı üzere yüzyıldan fazladır kullanılan tahıl ambarı örneğinde durum böyledir.

Gelinen durum itibariyle özetlenen söz konusu hususlar şu şekilde şema edilebilir:

³⁷ Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 12.



Taşınır yapıya ilişkin unsurlar bu şekilde açıklanmakta olmasına rağmen, karşılaşılan örnekler ve yargıya yansıyan kararlarda yer verilen açıklamalarda bu unsurların somutlaştırılmaya ve oralarda yapılan değerlendirmelerin incelenip analizlerinin yapılmasına ihtiyaç bulunmaktadır. Bu itibarla önce doktrin görüşlerinin ardından yargı kararlarında taşınır yapı olarak nitelendirilen ve nitelendirilmeyen örnekler açıklanmış akabinde buralardaki açıklama ve kararlarda geçen kriterler değerlendirilmiştir.

III. TAŞINIR YAPI KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLEN ŞEYLER

TMK. m. 728'de taşınır yapıya ilişkin örneklere yer verilmiştir. Buna göre, kulübe, büfe, çardak ve benzeri hafif yapılar taşınır yapı olarak

gösterilmiştir. Bunun yanında TMK. m. 729'da araziye dikilen fidanların da taşınır yapı hükümlerine tabi olabileceğine yer verilmiştir. Bu noktada ise, araziye dikilen hangi fidanların bu kapsamda yer alıp hangilerinin yer alamayacağı somutlaştırılması ihtiyacı da gündeme gelmektedir. Bunların neler olabileceği ise doktrin ve yargıya yansıyan olaylar üzerinden somutlaştırılmaya çalışılmıştır.

Öncelikle doktrinde taşınır yapı niteliğinde olduğu ifade edilen örnekler şu şekilde karşımıza çıkmaktadır: Mesela, şantiye binası, prefabrik yapı³⁸, çadır, pazar yerlerine kurulan tezgahlar, büfeler, bina iskeleleri, geçici seyirci tribünleri, tel örgü çitler, sondaj kuleleri, çocuk oyun alanları, nöbetçi/bekçi kulübeleri, sirk, tören alanları, sundurma, sığınmacılar için yaşam konteynerleri, etkinlik veya festival yapıları, film setleri, mobil satış stantları, arazi üzerinde belirli bir süre için kurulan fuar alanları gibi yapıların taşınır yapı kapsamında ele alınabileceği belirtilmektedir³⁹. Türk ve İsviçre yargı kararlarında ise, uyumsuzluk konusu olarak tespit edilebilen olaylar üzerinden her bir taşınır yapı nitelemesi yapılan şey ayrı ayrı incelenmiştir. Bunlar;

Prefabrik Yapılar

Yargıtay bir kararında⁴⁰ prefabrik yapıyı, taşınır yapı olarak nitelendirmiştir. Kararda herhangi bir kriter veya değerlendirilmede bulunulmadan doğrudan, prefabrik yapının taşınır yapı olduğu ifade edilerek açıklamalara devam edilmiştir.

İsviçre Federal Mahkemesi de bir kararında⁴¹ prefabrik yapı kapsamında değerlendirilebilecek, “*kiracının taşınmaz getirdiği, kira süresi sonunda*

³⁸ Prefabrik yapı kelimesi, parçaları önceden hazırlanıp konulacağı yerde bileştirilerek oluşturulan yapılar için kullanılmaktadır. Bkz. TDK., <https://sozluk.gov.tr>, (E.T. 14.06.2024).

³⁹ Örnekler için bkz. Rutishauser, N 126, 136, 175, 184; Wieland, *Kanunu Medenide Aynı Haklar*, 235; Saymen ve Elbir, *Türk Eşya Hukuku Dersleri* 312-313; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 582; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 549; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 407; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 362; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, 396; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 536; Ayan, *Mülkiyet*, 400; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 574; Özkaya, *Eşya Hukuku*, 1847.

⁴⁰ “...prefabrik yapının taşınmazın ayrılmaz parçası haline geldiği ve taşınmazla ilgili istihkak davası açılmayacağına ilişkin gerekçesi, dava konusunun taşınır yapı olması nedeni ile yerinde değil...”. Y. 17. HD., E. 2012/16595, K. 2014/9303, 10.06.2014, (Lexpera, E.T. 14.06.2024).

⁴¹ BGE 98 II 199, (<https://www.swisslex.ch/de/doc/unknown/cc539494-b0eb-4def-a8dd-96fbb5114a38>, E.T. 14.09.2024).

götürülmesi kararlaştırılmış olan çelik yapıyı” taşınır yapı olarak kabul edilmiştir. Kararda, söz konusu yapının hem objektif hem de sübjektif unsuru karşıladığı ifade edilmiştir.

Bununla birlikte İsviçre Federal Mahkemesi başka bir kararında⁴², kurulduktan sonra ancak büyük zorluklarla taşınabilen prefabrik yapıların taşınır yapı teşkil etmeyeceğini ifade etmiştir. Somut olayda her biri on ton ağırlığında garaj olarak kullanılan yapılar söz konusudur. Kararda, yapıların ağırlığından dolayı kaldırma işleminin ancak büyük bir çaba, eğitilmiş uzman ve uygun ekipmanla mümkün olabileceği, bu nedenle yapıların geçici olarak orada kalma niyetiyle inşa edilmediğinin varsayılabilirliğini belirtilmiştir. Görüleceği üzere kararda, arazi ile bağlantının hafifliği (objektif unsur) sağlanmadığında, geçici amacın (sübjektif unsurun) da sağlanmadığı varsayılmıştır.

Ahşap Kulübe

İsviçre Federal Mahkemesi bir kararında⁴³, kiracının, kiraya verenin izniyle araziye yapmış olduğu ahşap kulübeyi taşınır yapı olarak değerlendirmiştir. Somut olayda, ahşap kulübe, kiralanan yerde gerçekleştirilecek araç ticaretinde ofis olarak hizmet vermek üzere yapılmıştır. Kira süresi sonunda ise, kurulan yapıların kaldırılacağı hususunda taraflar arasında bir anlaşma bulunmaktadır. Burada hem objektif hem de sübjektif unsur boyutuyla ahşap kulübe taşınır yapı kapsamında hükme konu olmuştur.

Konteyner

İsviçre Federal Mahkemesi bir kararında⁴⁴, kiracının, kiraya verenin izniyle araziye kurduğunu olduğu konteynerleri taşınır yapı olarak değerlendirmiştir. Somut olayda, konteynerler, kiralanan yerde gerçekleştirilecek araç ticaretinde araçları park etmek amacıyla yerleştirilmiştir. Kira süresi sonunda ise, kurulan yapıların kaldırılacağı hususunda taraflar arasında bir anlaşma bulunmaktadır. Burada hem objektif hem de sübjektif unsur boyutuyla konteynerler taşınır yapı kapsamında ele alınmıştır.

⁴² BGE 105 II 264, (<https://www.swisslex.ch/de/doc/previews/4f914f43-e97b-4293-8888-1b35a73731b6.e6f1ec04-16a2-47b8-9d41-9e38e8d59961>, E.T. 14.09.2024).

⁴³ BGer 4C.167/1996 vom 5. September 1996. Karar için bkz. Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 65-66.

⁴⁴ BGer 4C.167/1996 vom 5. September 1996. Karar için bkz. Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 65-66.

Yine İsviçre Federal Mahkemesi başka bir kararında⁴⁵, kiracı tarafından 80 cm yüksekliğinde beton tabanlar üzerine araç sergilemek ve ofis alanı olarak kullanılmak üzere araziye yerleştirilen 4 konteyneri taşınır yapı olarak değerlendirmiştir. Kararda konteynerlerin sadece yerçekiminin etkisiyle beton tabanlar üzerinde durduğu ve bu sebeple herhangi bir zamanda hareket ettirilebileceği varsayılmıştır.

İsviçre Federal Mahkemesi yine başka bir kararında⁴⁶, kiracı tarafından araziye yerleştirilen yaşam alanı / konut niteliğinde tasarlanmış bir konteyner için taşınır yapı nitelmesi yapmıştır. Kararda, konteynerin beton direklerle zemine yerleştirildiği, bu bağlantının sağlam, yoğun ve kalıcı bir bağlantı teşkil etmeyeceği, zira bunların nispeten kolay bir şekilde sökülebileceği, zeminde oluşan deliklerin kolaylıkla kapatılabileceği, kira ilişkisi çerçevesinde geçici amaçla yapılmış iradesinin mevcut olduğu hususları ifade edilmiştir.

Kır Evi

İsviçre Federal Mahkemesi bir kararında⁴⁷, tek odalı, tuvaletli, duşlu, mini mutfaklı ve uyku alanından oluşan, yere yerleştirilen sütunlar üzerine ahşap olarak inşa edilen mini ev için taşınır yapı nitelendirmesinde bulunmuştur. Kararda zemine yerleştirilen kazıkların üzerinde durmanın kalıcı bir bağlantı niteliği teşkil etmediği ifade edilmiştir. Zira sökme işleminin tahribatsız ve büyük bir çaba harcanmadan gerçekleştirilebileceği vurgulanmıştır. Üstelik evin kanalizasyon, elektrik, su ve telefon için yer altı bağlantıları olmasına rağmen, bunların somut durumda eksik olan arazi ile sabit, kalıcı ve yoğun bağlantının yerini alamayacağı belirtilmiştir.

Sundurma ve Tel Örgü

Yargıtay'ın bir kararında⁴⁸, sundurma ve tel örgünün arazinin bütünleyici parçası niteliğinde olmadığı, taşınır yapı niteliği teşkil ettiği ifade edilmiştir.

⁴⁵ BGer 4C_61/2007 vom 17. April 2007, (<https://www.swisslex.ch/de/doc/unknown/cc1b3225-0214-4b98-9b5a-04c0fbff5f63>, E.T. 23.07.2024).

⁴⁶ BGer 4A_623/2012 vom 15. April 2013, (<https://www.swisslex.ch/de/doc/unknown/2eb0530f-ef13-4d32-a469-b11e986bcc97>, E.T. 23.07.2024).

⁴⁷ BGer 4C.293/2001 vom 11. December 2001, (<https://www.swisslex.ch/de/doc/unknown/ec8b852e-4b20-4693-bd61-2451274e8466>, E.T. 23.07.2024).

⁴⁸ “Bilirkişi raporunda davalıya ait sundurmanın 6m2 si ile 3m yüksekliğinde tel örgü olmak üzere tecavüze konu toplam 17.29 m2 yerin tesciline karar verilmiş ise de temlikten tescile konu olacak taşınmaza yapılacak binanın sürekli, esaslı ve mütemmim cüz (tamamlayıcı parça) niteliğini taşıması gerekir. TMK'nın "taşınır yapılar" başlıklı 728 maddesinde

Somut olayda sundurma 6m², tel örgü ise 3 metre yüksekliğindedir. Kararda herhangi bir kriter göz önünde tutularak değerlendirme yapılamadan taşınır yapının düzenlendiği TMK. m. 728 hükmüne yer verilmiş ve ardından sundurma ve tel örgünün söz konusu kanun hükmü kapsamında taşınır yapı olduğu belirtilmiştir. Ancak kanaatimizce sundurma ve tel örgünün her durumda geçici amaçla yapıldığından ve dolayısıyla bunların taşınır yapı kapsamında değerlendirilmesinden söz etmek doğru değildir. “Geçici amaç” unsurunun varlığı aranmadan, araziye yapılan her hafif yapının taşınır yapı kapsamında değerlendirilmesinin isabetli olmadığı kanaatindeyiz.

Tek Katlı Depo

Yargıtay’ın bir kararında⁴⁹ tek katlı bir deponun taşınmazın bütünleyici parçası niteliğinde olmadığı belirtilerek, onunla ilgili taşınır yapılar kapsamında değerlendirmelerde bulunulmuştur. Ancak kararda taşınır yapıların yukarıda değinilen objektif ve sübjektif unsurları hiç değerlendirilmemiş, kanaatimizce taşınır yapı açısından doğru bir kriter olmayan “*yapının yıkılmasının mümkün olması*” ekseninde sonuca gidilmiştir.

Seralar

Yargıtay’ın bir kararında⁵⁰ gerek cam gerek plastikten yapılmış olsun, seraların arazinin bütünleyici parçası olmadığı ve taşınır yapı niteliğinde olduğu

külübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri yapıların taşınır yapı kapsamında bulundu belirtilmektedir. Fen bilirkişinin raporuna ekli krokide (A) ile ve kırmızı renkle gösterilen 17.29 m2 lik alanda “sundurma” ve “tel örgü” vasfındaki yapılar taşınmazın tamamlayıcı parçası niteliği taşımadığından temlikten tescil istemine konu edilemez.”. Y. 14. HD., E. 2015/12770, K. 2016/5286, 2.5.2016, (Lexpera, E.T. 14.06.2024). “Sundurma” ile ilgili aynı doğrultuda diğer bir karar için bkz. Y. 4. HD., E. 2015/4365, K. 2015/5860, 26.5.2015, (Lexpera, E.T. 14.06.2024).

⁴⁹ “*Taşınmaza yapılacak binanın sürekli, esaslı ve mütemmim cüz (tamamlayıcı parçası) niteliğini taşıması gerekir. “Taşınır yapılar” başlıklı TMK’nın 728. maddesinde külübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri yapılar taşınır yapı kapsamında bulunduğu belirtilmektedir. 25.02.2013 tarihli fen bilirkişi raporun “B” ve “C” harfleri ile belirtilen ve 27.03.2013 tarihli bilirkişi raporunda “tek katlı depo” olarak kullanıldığı belirtilen üzeri düz beton teraslı, aynı zamanda binanın balkonu olarak da kullanılan ve yıkılmasının mümkün olduğu belirtilen “B” ve “C” ile gösterilen kısmının, temelli yapı niteliğinde olmayan yıkılabilir depo olduğu ve taşınmazın tamamlayıcı parçası niteliğini taşımadığından temlikten tescil istemine konu oluşturamaz. Bu nedenle, davacının kalıcı nitelikte olmayan bu yapı nedeniyle tescil isteminin kabulü mümkün değildir.”. Y. 14. HD., E. 2014/12259, K. 2015/3251, 25.3.2015, (Lexpera, E.T. 14.06.2024).*

⁵⁰ “*22.12.1995 tarih ve 1/3 Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında; muhdesat, bir arazi üzerinde kalıcı yapı ve tesisler ile bağ ve bahçe şeklinde dikilen ağaçlar olarak tanımlanmış*

ifade edilmiştir. Kararda seraların taşınır yapı kapsamında değerlendirilmesinde ifade edilen kriterler olarak ise, bunların “sabit olmayan ve sökülüp götürülebilen” TMK. m. 728. kapsamındaki taşınır yapılardan olduğu belirtilmiştir.

İsviçre St. Gallen Kanton Mahkemesi de bir kararında⁵¹, sera için taşınır yapı nitelendirmesinde bulunmuştur. Kararda, seranın alüminyum profil ve pleksi şeffaf levhalardan oluştuğu, kendi ağırlığı kullanılarak herhangi bir sabitleme gerektirmeden zemin üzerinde oturtulduğu, sökülüp götürülmesinin kolay olduğu ifade edilmiştir.

Sondaj Pompası

Yargıtay’ın bir kararında⁵² sondaj kuyusu olarak havuz ve pompa sistemi kurulan bir yapıda, sondaj pompasının kalıcı nitelikte olmadığı ve sökülüp götürülebilen taşınır yapılar kapsamında değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Kararda, sondaj kuyusu ve havuzu ile ilgili bir ifadeye yer verilmeden, sondaj pompası hakkında sökülüp götürülebilme nitelemesi üzerinden hareket edilmiştir.

Gişeler

Samsun Bölge Adliye Mahkemesinin bir kararında⁵³, raylı sistem üzerinde yer alan bayilik sistemi ile işletilen girişler için taşınır yapı nitelemesi üzerinden hareket edilmiştir.

olup geçici yapılar muhdesat olarak kabul edilmemiştir. O halde dava dilekçesinde talep edilen Seraların yasada tanımı yapılan yapı niteliğinde bulunmadığı açıktır. Yani seralar, yasa hükmü karşısında yapı sayılmayıp sabit olmayan ve sökülüp götürülebilen Türk Medeni Kanunu’nun 728. maddesi kapsamındaki taşınır yapılardandır. Bu açıklamalar doğrultusunda davalı Hazinesin Fen bilirkişi tarafından hazırlanan krokide B harfiyle gösterilen cam sera, C harfiyle gösterilen plastik sera...”. Y. 8. HD., E. 2015/15559, K. 2018/2413, 19.2.2018, (Lexpera, E.T. 14.06.2024). Aynı doğrultuda diğer bir karar için bkz. Y. 7. HD., E. 2021/8000, K. 2023/170, 12.1.2023, (Lexpera, E.T. 14.06.2024).

⁵¹ St. Gallen Kantonu İdare Mahkemesi, 19 Mart 2001 tarihli karar, kısmen yayınlanmıştır: ZBGR 86 (2005), 137 f. Karar için bkz. Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 82.

⁵² “Hazinesin Fen bilirkişi tarafından hazırlanan krokide B harfiyle gösterilen cam sera, C harfiyle gösterilen plastik sera ve pompaya ilişkin temyiz itirazları yerinde görülmesi olup aidiyeti istenen B ve C harfiyle gösterilen seralar ile pompanın kalıcı nitelikte olmadığı ve sökülüp götürülmesinin mümkün olduğu açık olduğuna göre...” 8. HD., E. 2015/15559, K. 2018/2413, 19.2.2018, (Lexpera, E.T. 14.06.2024).

⁵³ “...raylı sistem üzerinde " X1 " durağında bulunan girişinin... taşınır yapı niteliğinden olduğu ...”. Samsun BAM, 6. HD., E. 2019/1792, K. 2019/1884, 18.4.2019, (Lexpera, E.T. 14.06.2024).

At Ahır

Bern Kanton İstinaf Mahkemesi, bir kararında⁵⁴ kiracı tarafından inşa edilen at ahırının taşınır yapı niteliğinde olduğunu ifade etmiştir. Somut olayda ahırın sadece kira süresi boyunca kiracı tarafından kullanılması amacıyla inşa edildiği, yapının sağlamlığının ve arazi ile bağının zayıf olduğu hususlarına değinilmiştir.

Bowling Salonu

İsviçre Federal Mahkemesi bir kararında⁵⁵ Bir bina içerisinde kurulan bowling salonunu taşınır yapı olarak nitelendirmiştir. Kararda objektif unsur kapsamında bowling tesisinin, bir su borusu veya kanalizasyon şebekesi gibi binanın ayrılmaz bir parçası olmadığı, raylı zemin kurularak üzerine yapılan ve kolayca çıkarılabilir hafif bir yapı olduğu, kurulduğu binaya zarar vermeden veya binayı değiştirmeden binadan ayrılabilmesi ifade edilmiştir. Sübjektif unsur bağlamında ise, binanın amacı ile içinde bulunan tesislerin amacının farklı olabileceği, bowling salonunun ise binanın amacından farklı olarak kalıcı amaçla inşa edilmediği belirtilmiştir.

Yakıt Dolum İstasyonları

Bern Kanton İstinaf Mahkemesi bir kararında⁵⁶ yakıt dolum istasyonunun söz konusu olduğu bir olayda aşağıdaki ayrıntılı açıklamalarda bulunmuştur. Araziye sadece hafif bir şekilde bağlı olan kulübe ve benzerlerini taşınır yapılar kapsamında saymak, “taşınır yapı” teriminin aşırı dar bir şekilde yorumlanmasına yol açacaktır. Hafif bir bağlantı sadece geçici bir amacın olduğunu gösterebilir. Bununla birlikte, yapılar sağlam ve sıkı bir şekilde araziye bağlanmışlarsa bu durum da yapının kalıcı olduğunu gösterebilir. Yakıt dolum istasyonları şüphesiz araziye sağlam ve sıkı olarak bağlanmış yapılardır. Ancak yine de yapının kalıcı bir bağlantı niyetinde olup olmadığı incelenmelidir. Bir yakıt dolum istasyonu, işletmecisi tarafından sürekli olarak icra edilmez. Bu anlayış geleneksel yerel görüş incelendiğinde

⁵⁴ Bern Kantonu Temyiz Mahkemesi, 29 Nisan 1921 tarihli karar, kısmen yayınlanmıştır: ZBJV 58 (1922), 70 vd., kısmen tercüme edilmiştir: ZBGR 31 (1950), 27 vd. Karar için bkz. Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 25.

⁵⁵ BGE 96 II 181, (<https://www.swisslex.ch/de/doc/unknown/565bdd82-0822-48ed-af3c-9864f3e99e75>, E.T. 2024).

⁵⁶ Bern Kantonu Temyiz Mahkemesi, BGE 44 II 391'e atıfla 10 Mayıs 1929 tarihli karar, kısmen yayınlanmıştır: ZBJV 66 (1930), 501 ff., SJZ 27 (1930), 314 f., ZBGR 31 (1950), 30 vd. Karar için bkz. Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 28.

de böyledir. Zira halk da bir yakıt dolmuş istasyonunun bir mülk üzerinde kalıcı olarak kalacağını varsaymamaktadır. Bu sebeplerle de yakıt dolmuş istasyonları, taşınır yapı kapsamında değerlendirilmiştir.

Zürih Kanton Yüksek Mahkemesi de bir kararında⁵⁷ yakıt dolmuş istasyonunu taşınır yapı kapsamında değerlendirmiştir. Bu kararda da yapının arazi ile olan bağlantısından ziyade geçici amaç kriterine odaklanılmıştır. Özel durumlarda, objektif kriterin dikkate alınmaması gerektiği ifade edilmiştir. Zira burada tesisin mülkün doğasıyla ilgisi olmadığı belirtilmiştir. Aynı şekilde, burada da geçiciliğe vurgu yapılmış, bölgedeki alışlagelmiş halk intibasında da bu istasyonların arazide kalıcı olarak yer almayacağı yönünde bir anlayış olduğu belirtilmiştir.

Eski tarihli (1929-1931-1935) bu kararlara rağmen daha yeni tarihli (2002) bir kararda⁵⁸ ise İsviçre Nidwalden Kanton Mahkemesi ise, yakıt dolmuş istasyonu taşınır yapı olarak nitelendirilmemiştir. Söz konusu kararda, dolmuş istasyonunun dört yakıt pompasından ve bir yakıt dağıtıcısından oluştuğu, tesisin sökümü için büyük çaba harcanması gerektiği, zeminle bağlantılarının sıkı olduğu, belirsiz bir süre için yapıldıkları ve tapu kütüğünde gösterildiği ifade edilmiştir.

Araziye Dikilen Fidanlar

Bunların yanında araziye dikilen fidanlar kapsamında doktrinde, geçici olarak dikilen bitkiler, çiçekler, tarım ürünleri, satılmak üzere yetiştirilen ağaçlar, meyve ve süs çalıları örnek olarak gösterilmektedir⁵⁹. Yargıtay

⁵⁷ Zürih Kantonu Yüksek Mahkemesi, 9 Ocak 1931 tarihli karar, kısmen yayımlanmıştır: ZBGR 31 (1950), 16 vd. Karar için bkz. Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 29. Yine Aargau Kantonu Yüksek Mahkemesi de benzer gerekçelerle ve İsviçre'nin her yerinde "yakıt dolmuş istasyonlarının arazinin bir parçası olmadığı" şeklinde görüşün hakim olduğunu belirterek, bu istasyonlarla ilgili taşınır yapı niteliğinde bulunmuştur. Aargau Kantonu Yüksek Mahkemesi, 24 Haziran 1935 tarihli karar, kısmen şu yayınlarda yayımlanmıştır: ZBJV 71 (1935), 720 vd. ve ZBGR 31 (1950), 47 vd. Karar için bkz. Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 30.

⁵⁸ Nidwalden Kantonu İdare Mahkemesi, Vergi Dairesinin 10 Haziran 2002 tarihli kararı, E.4. Karar için bkz. Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 83.

⁵⁹ BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 678 N 4; CHK ZGB-Göksu, Art. 678 N 3; OFK ZGB-Berger-Steiner/Schmid, Art. 678 N 3; KUKO ZGB-Zelger, Art. 678 N 3; Şakir Berki, *Aynı Haklar* (Ankara: Yargıçoğlu Matbaası, 1965), 41; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 579; Akçal, *Eşya Hukuku*, 575.

kararlarında ise; “söğüt ağacı”⁶⁰, “kavak ağacı”⁶¹, “buğday”⁶² taşınır yapı kapsamında değerlendirilmektedir.

IV. TAŞINIR YAPININ KALICI YAPIDAN AYIRT EDİLMESİ

TMK. m. 728 hükmünün mefhumu muhalifinden, toprağa sıkı bir şekilde bağlanmış, yıkılmadan, telef veya tahrif edilmeden araziden sökülüp götürülmesi zor olan yapı eserlerinin amacı ne olursa olsun taşınır yapı olamayacağı, arazinin bütünleyici parçası niteliğini alacağı kabul edilmektedir⁶³. İsviçre Federal Mahkemesi bir kararında⁶⁴, kurulduktan sonra ancak büyük zorluklarla taşınabilen prefabrik yapıların taşınır yapı teşkil etmeyeceğini ifade etmiştir. Somut olayda her biri on ton ağırlığında garaj olarak kullanılan yapılar söz konusudur. Kararda, yapıların ağırlığından dolayı kaldırma işleminin ancak büyük bir çaba, eğitilmiş uzman ve uygun ekipmanla mümkün olabileceği, bu nedenle yapıların geçici olarak orada kalma niyetiyle inşa edilmediğinin varsayılabileceği belirtilmiştir.

⁶⁰ “Söğüt ve kavak ağacı, normal ömrünü tamamlayıncaya kadar kalmak üzere dikilen ağaç türlerinden değildir. Belirli bir gelişmeye ulaştıktan sonra sanayi alanında veya günlük ihtiyaçlarda kullanılmak için kesilir ve taşınmazdan ayrılırlar. Bu nitelikleri itibarıyla arzun mütemmim cüzü ayrılmaz parçası sayılmazlar. Başkasının taşınmazı üzerine söğüt ve kavak ağacı diken kişi, söz konusu ağaçları kesip götürebileceği gibi, taşınmaz sahibi de ağaçların kesilmesi kal'ini isteyebilir Yargıtay'ın kararlık kazanmış uygulaması da bu yöndedir.”. HGK. E. 1992/1-137, K. 1992/214, 1.4.1992, (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 14.06.2024).

⁶¹ “Kavak ağacı daimi niteliği bulunmayan belirli bir gelişmeye eriştiğinde kesilip kullanılan, bu nedenle de ekonomik değeri olan bir ağaç türüdür. Bu özellikleri gereği de üzerinde bulunduğu arzun mütemmim cüzü olmayıp menkul mal hükmündedir. Kural olarak mülkiyeti bu ağaçları dikip yetiştirerek koruyana aittir. Arzun tamamlayıcı parçası olarak kabul edilemez.”. HGK. E. 1991/470, K. 1991/590, 20.11.1991, (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 14.06.2024).

⁶² “Davaya konu buğday ürününün MK.nun 654-655. maddeleri (YTMK.m.728-729) anlamında taşınır yapı niteliğinde bulunduğu ve bütünleyici parça hükümlerine tabi olmadığı da çekişmesizdir. Şu durumda davalı, maliki bulunduğu buğday ürününü alıp götürme hakkına sahiptir.”. Y. 4. HD., E. 2005/15323, K. 2006/14144, 15.12.2006, (Lexpera, E.T. 14.06.2024).

⁶³ Bu doğrultuda açıklamalar için bkz. KUKO ZGB-Zelger, Art. 677 N 4; Wieland, *Aynı Haklar*, 36; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 378; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 799.

⁶⁴ BGE 105 II 264, (<https://www.swisslex.ch/de/doc/previews/4f914f43-e97b-4293-8888-1b35a73731b6,e6f1ec04-16a2-47b8-9d41-9e38e8d59961>, (E.T. 14.09.2024).

Yine İsviçre Federal Mahkemesi başka bir kararında⁶⁵, betonarme hol temeli, akü çukuru olarak 3 metre derinlikte bodrumu ve çeşitli unsurlardan oluşan yaklaşık 80 metre uzunluk ve 11 metre yüksekliğinde prefabrik tarzda bir fabrika binasının taşınır yapı olarak kabul edilemeyeceğine karar verilmiştir. Zira burada zeminle yoğun bağlantı olduğu, bu durumda tarafların amaç ve niyetleri ne olursa olsun yapının taşınır yapı olamayacağı ifade edilmiştir.

Yine İsviçre Federal Mahkemesi bir kararında⁶⁶ dağ teleferik sisteminin parçası olan istasyon ve kalkış binasının taşınır yapı olmadığını ifade etmiştir. Yine başka bir kararda⁶⁷ raylı sistemlerin kalıcı bir bağlantı sağlamak amacıyla inşa edildiği ifade edilmiştir.

Yine İsviçre Federal Mahkemesi bir kararında⁶⁸ yüzme havuzu için kalıcı yapı nitelendirmesinde bulunmuştur. Somut olaydaki yüzme havuzu yaklaşık 5.5 metre çapında ve 1.3 metre derinliğinde, yarı batık, zemine 90 cm derinlikte gömülü, taban plakası olan, zeminde beton bir temel üzerine kurulan, su ve elektrik sistemi bağlanan, yüksek kaliteli ve yıllarca dayanabilir olduğu tespit edilen bir niteliktedir. Her ne kadar kit olarak prefabrik tarza satılan bir havuz sistemi olsa da her sezon sökülmediği, arazi ile bağlantı durumunun niteliği, yüzme havuzu inşasındaki amacın kalıcı olduğu hususları göz önünde tutularak, havuzun kalıcı yapı olduğu ifade edilmiştir.

Yine İsviçre Federal Mahkemesi bir kararında⁶⁹, beton temeller üzerine yerleştirilen, bir fabrikaya yer altı boru sistemleriyle bağlanan hem sıvı hem de katı yağların depolanmasına yönelik üç silindirik çelik tankın fabrikanın bir parçası sayılması gerektiğine karar vermiştir. Söz konusu kararda tank ile zemin arasındaki dış bağlantıyla ilgili olarak Federal Mahkeme, çelik tankların büyüklükleri ve ağırlıkları nedeniyle yerine vidalanmamasına veya çimentolanmamasına rağmen yer çekiminin tek başına sağlam bağlantı oluşturmak için yeterli olduğunu belirtmiştir. Ayrıca tankların belirli bir firmaya özel olarak üretilmiş, ancak özel ekipman ve uzman personel

⁶⁵ BGE 92 II 227, (<https://www.swisslex.ch/de/doc/unknown/76426195-fb66-4b5b-b2cf-5c14ccd63c1c>, E.T. 14.09.2024).

⁶⁶ BGE 56 III 63. Karar için bkz. Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 21.

⁶⁷ BGE 80 I 375, (<https://www.swisslex.ch/de/doc/unknown/860dfba1-f28c-4e2e-a8e3-d3275c020c66>, E.T. 14.09.2024).

⁶⁸ BGer 5D_77/2017 vom 25. October 2017, (<https://www.swisslex.ch/de/doc/unknown/52d54958-1c2e-4402-8eac-23ce2ce2393a>, E.T. 23.07.2024).

⁶⁹ BGE 106 II 333, (<https://www.swisslex.ch/de/doc/unknown/4f914f43-e97b-4293-8888-1b35a73731b6>, E.T. 14.09.2024).

kullanılarak taşınabilen ve yeni bir yerde tekrar kolaylıkla kullanılması zor olan büyük bir teknik sistem olduğu ifade edilmiştir. Nihayet kararda tank sisteminin şirket için gerekli bir tesis olduğu ve onunla ekonomik bir birim oluşturduğu, bu sebeple de bağlantının kalıcı olarak amaçlandığının açıkça görüldüğü vurgulanmıştır.

İsviçre Obwalden Kantonu Yüksek Mahkemesi bir kararında⁷⁰ nesnel bağlantısı hafif olmasına rağmen granit bir çeşmeyi kalıcı yapı olarak nitelendirmiştir. Somut durumda çeşme, ağırlığı 100 kilogramın üzerinde, zemine gömülmemiş, sadece yerçekimi kullanılmak üzere zemine yerleştirilmiş niteliktedir. Mahkemece çeşmenin dekoratif olarak değil su temini amacıyla inşa edilmiş olarak önemli bir işleve sahip olduğu, bu sebeple de kalıcı bir amaçla yapıldığının düşünülmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Yargıtay'ın da bir kararında tek katlı da olsa betonarme olarak yapılan evlerin taşınır yapı olamayacağı ifade edilmiştir⁷¹.

Taşınır yapıların kalıcı yapıya dönüştürülmesi de mümkündür⁷². Gerçekten de geçici bir sergi için inşa edilen yapı, sergi sona erdikten sonra ticari amaçlar için kalıcı olarak kullanılmak istenebilir⁷³. Ancak bunun tersi

⁷⁰ Obwalden Kantonu Yüksek Mahkeme Komisyonu, 26 Mart 1987 tarihli karar, AbR 1986/87 No. 5, 38 ff. Karar için bkz. Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 80.

⁷¹ “Mahkemece mahallinde yapılan keşif sonucu inşaat bilirkişisi düzenlendiği 21.9.2007 tarihli raporunda tek katlı evlerin çatılı yığma ve otuz yaşlarında olduğunu, diğer üç katlı yapının ve eklentisinin çatılı betonarme olarak yapıldığını belirtmiştir. Uzman bilirkişisi tarafından niteliği saptanan betonarme olarak yapılmış olan bina ile diğer binalar T.M.K.nın 728.maddesinde yazılı olduğu gibi kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar olarak kabul edilemez. Bu itibarla arsa üzerindeki yapıların T.M.K.nın 684.maddesi uyarınca üzerinde bulunduğu arz bütünleyici parçası sayılması gerekir.”. Y. 6. HD., E. 2008/1985, K. 2008/4584, 10.4.2008, (Lexpera, E.T. 14.06.2024).

⁷² BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 677 N 4; CHK ZGB-Göksu, Art. 677 N 4; OFK ZGB-Berger-Steiner/Schmid, Art. 677 N 7; KUKO ZGB-Zelger, Art. 677 N 3; Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 10; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 537.

⁷³ BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 677 N 4; CHK ZGB-Göksu, Art. 677 N 4. Benzer bir örnek için bkz. OFK ZGB- Berger-Steiner/Schmid, Art. 677 N 7. Bern İstinaf Mahkemesinin kararına yansıyan bir olayda ise, bir tünelin inşası sırasında, oradakilere hizmet vermesi amacıyla geçici olarak inşa edilen birahanesi, deposu ve işletenin konaklayacağı yaşam alanının olduğu bir yapı, tünel inşaatı bittikten sonra yıkılmamış ve kaldırılmamıştır. Daha sonra işleteni, orayı başkalarına kiraya vermeye başlamıştır. Bern İstinaf Mahkemesi, yapının başlangıçta geçici amaçla inşa edildiği için taşınır yapı olduğunu ancak tünel inşaatı bittikten sonra sigorta ettirildiğini ve tapu kütüğünde gösterildiğini ve kiraya verilmeye başlandığını, bu sebeplerle de sonradan amacın kalıcı hale gelmiş olduğunu ifade ederek gelinen durumda taşınır yapı kapsamından çıktığını ifade etmiştir. Bkz. Bern Temyiz

durum kabul edilmemektedir⁷⁴. Ayrıca amacı zamanla sınırlı olmayan yapılarda, kalıcı bağlantının amaçlandığının varsayılacağı ifade edilmektedir⁷⁵. Yine yapının sigortaya dahil olması veya arazinin tapu kütüğünde gösterilmesi halinde kalıcı bir yapı olduğunun düşünülebileceği belirtilmektedir⁷⁶.

V. TAŞINIR YAPININ BÜTÜNLEYİCİ PARÇA VE EKLENTİDEN AYIRT EDİLMESİ

A. Bütünleyici Parçadan Ayırt Edilmesi

Bütünleyici parça, TMK. m. 684'de, “*yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parça*” olarak ifade edilmiştir. Bir şeyin bütünleyici parça sayılabilmesi için üç şartı taşıması gerekmektedir⁷⁷. Bunlar, dış bağıllık, iç bağıllık ve yerel adetlere uygunluktur⁷⁸. Dış bağıllık, dışarıdan bakıldığında asıl şey ile bütünleyici parça arasında kolaylıkla görülüp anlaşılabilen bir maddi (fiziki) bağlantının

Mahkemesi, 6 Şubat 1919 tarihli karar, kısmen şu yayınlarda yayınlanmıştır: ZBGR 1 (1920), 161 ve ZBGR 31 (1950), 25 vd. Karar için ayrıca bkz. Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 24.

⁷⁴ CHK ZGB-Göksu, Art. 677 N 4; OFK ZGB- Berger-Steiner/Schmid, Art. 677 N 7; Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 10; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 537.

⁷⁵ Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 10.

⁷⁶ Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 12.

⁷⁷ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 519; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 362; Haluk Nami Nomer ve Mehmet Serkan Ergüne, *Eşya Hukuku* (10. Baskı, İstanbul: Onikilevha Yayınları, 2023), 211; Ayan, *Mülkiyet*, 35; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 430.

⁷⁸ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 519; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 362; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 211 vd.; Ayan, *Mülkiyet*, 35; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 430.

bulunmasını ifade eder⁷⁹. Mesela lastikler ile araba, gözlük çerçevesi ile camı, pırlanta ile çerçeve yüzük arasındaki bağlantıda durum böyledir⁸⁰.

İç bağlılık, kanuni ifadede “*asıl şeyin temel unsuru*” olarak karşılık bulur ve bütünleyici parçanın asıl şeyle birlikte onun bir kısmı olarak aynı ekonomik amaca özgülünmüş olmasını ifade eder⁸¹. Asıl şey işlevini, bütünleyici parçanın (parçaların) varlığı sayesinde yerine getirir⁸². Mesela akü ile araba, ev ile kapısı, saat ile akrep ve yelkovan arasındaki bağlantıda durum

⁷⁹ Wieland, *Ayni Haklar*, 36; Saymen ve Elbir, *Eşya Hukuku*, 218; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 378; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 519; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 329-330; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 369; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 60-61; Mustafa Dural, *Eşya Hukuku Dersleri* (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1981), 60-61; Öztan, *Medeni Hukuk*, 792; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, 230; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 362-363; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 212; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 223; Hasan Erman, *Eşya Hukuku Dersleri* (10 Basım, İstanbul: Der Yayınları, 2023), 63; Ayan, *Mülkiyet*, 36; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 430.

⁸⁰ Örnekler için bkz. Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 150; Wieland, *Ayni Haklar*, 36; Saymen ve Elbir, *Eşya Hukuku*, 218; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 378; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 519; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 329-330; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 369-370; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 61; Dural, *Eşya Hukuku*, 60; Öztan, *Medeni Hukuk*, 792; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, 229; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 362-363; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 213; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 223-224; Erman, *Eşya Hukuku*, 63; Ayan, *Mülkiyet*, 37; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 430.

⁸¹ Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 148; Saymen ve Elbir, *Eşya Hukuku*, 217; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 376; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 522; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 328; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 369; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 59; Dural, *Eşya Hukuku*, 61; Öztan, *Medeni Hukuk*, 792; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, 230; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 364; Erman, *Eşya Hukuku*, 63; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 211; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 223; Herdem Belen, *Eşya Hukuku Şema Kitap* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2024), 175; Ayan, *Mülkiyet*, 38; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 431.

⁸² Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 148; Wieland, *Ayni Haklar*, 33; Berki, *Ayni Haklar*, 4; Saymen ve Elbir, *Eşya Hukuku*, 217; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 376; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 522; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 331; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 369; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 59; Dural, *Eşya Hukuku*, 61; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, 230; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 364; Erman, *Eşya Hukuku*, 63; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 211; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 224; Belen, *Eşya Hukuku*, 175; Ayan, *Mülkiyet*, 38; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 431.

böyledir⁸³. Burada ayrıca devamlılık, diğer bir ifadeyle bütünleyici parça ile asıl şey arasında devamlı/sürekli bir bağıllık gereklidir⁸⁴.

Nihayet yerel adetlere uygunluk ise, bir şeyin bütünleyici parça olup olmadığına yönelik asıl şeyin bulunduğu yerdeki kökleşmiş bulunan anlayışı ifade eder⁸⁵. Mesela, lambalar birçok yerde evin bütünleyici parçası olarak kabul edilmezken, musluklar bütünleyici parça olarak kabul edilir⁸⁶.

Taşınır yapılar, aşağıda ifade edildiği üzere bütünleyici parça prensiplerinin istisnasını teşkil eder. Bir şey taşınır yapı ise bütünleyici parça olamaz, bütünleyici parça olan ise taşınır yapı niteliğinde değerlendirilemez. Zira bütünleyici parça asıl şeyin temel unsuru iken, taşınır yapı, üzerinde olduğu arazinin temel unsuru değildir. Bütünleyici parça, asıl şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılması mümkün olmayan şey iken, taşınır yapı tam tersi olarak arazi ile bağlantısının hafif olduğu, zarara uğratılmadan veya yapısı değiştirilmeden ondan ayrılması mümkün olan şeydir. Taşınır yapı, bütünleyici parçadan

⁸³ Örnekler için bkz. Rutishauser, *Fahrmisbaute*, N 150; Wieland, *Ayni Haklar*, 33; Berki, *Ayni Haklar*, 4; Saymen ve Elbir, *Eşya Hukuku*, 217; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 377; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 523; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 331-332; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 369; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 59; Dural, *Eşya Hukuku*, 61; Öztan, *Medeni Hukuk*, 792; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, 229; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 364; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 224; İbrahim Kaplan, *Türk Eşya Hukuku İle Sorulu Cevaplı TMK. Madde 683-1030* (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2021), 40; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 212; Ayan, *Mülkiyet*, 38; Erman, *Eşya Hukuku*, 63; Belen, *Eşya Hukuku*, 175; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 432.

⁸⁴ Wieland, *Ayni Haklar*, 38; Saymen ve Elbir, *Eşya Hukuku*, 220; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 377; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 524; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 331; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 371; Dural, *Eşya Hukuku*, 61; Öztan, *Medeni Hukuk*, 793; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 213; Erman, *Eşya Hukuku*, 63; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 224; Belen, *Eşya Hukuku*, 175; Ayan, *Mülkiyet*, 39.

⁸⁵ Wieland, *Ayni Haklar*, 35; Berki, *Ayni Haklar*, 4; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 380-381; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 525; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 331; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 372; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 64-65; Dural, *Eşya Hukuku*, 61; Öztan, *Medeni Hukuk*, 793; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 366; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 214; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 224; Erman, *Eşya Hukuku*, 63; Ayan, *Mülkiyet*, 39; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 432.

⁸⁶ Örnekler için bkz. Wieland, *Ayni Haklar*, 35; Saymen ve Elbir, *Eşya Hukuku*, 219; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 381; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 526; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 331-332; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 372; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 64-65; Öztan, *Medeni Hukuk*, 793; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 366; Erman, *Eşya Hukuku*, 63; Ayan, *Mülkiyet*, 39; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 432.

farklı olarak, arazinin ekonomik amacına özgülenen, onunla bir işlev bütünlüğü teşkil eden ve o olmadan arazinin işlevini yerine getiremeyeceği bir şey değildir. Ayrıca bütünleyici parçada süreklilik/devamlılık esas iken, taşınır yapıda geçicilik söz konusudur.

Hafif yapı olmasına rağmen kalıcı yapı olarak nitelendirilebilecek şeyler, bütünleyici parça tanımındaki *yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parça* kriterlerine tam uymayabilir. Ancak buna uymaması, diğer bir ifadeyle kalıcı yapının bütünleyici parça olarak kabul edilmemesi onu taşınır yapı niteliğine getirmez. TMK. m. 718/II gereğince, arazi üzerindeki yapılar, arazinin mülkiyetinin kapsamına dahil olur. Bu sebeple de çalışmada kalıcı yapılar ayrı bütünleyici parça ayrı başlıklar altında ele alınmıştır. Zira her kalıcı yapı bütünleyici parça niteliği teşkil etmeyebilir.

B. Eklentiden Ayırt Edilmesi

Eklenti, TMK. m. 686'ya göre, “*asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasına birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır*” şeklinde ifade edilmiştir. Bir şeyin eklenti sayılabilmesi için dört şartı taşınması gerekmektedir⁸⁷. Bunlar, taşınır eşya olma, dış bağıllık, iç bağıllık ve malikin arzusu veya yerel adetlere uygunluktur⁸⁸. Asıl eşya taşınır veya taşınmaz olabilirken, eklenti sadece taşınır bir eşya olabilir⁸⁹.

⁸⁷ Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 389; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 544; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 76; Erman, *Eşya Hukuku*, 66; Ayan, *Mülkiyet*, 47; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 437.

⁸⁸ Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 389; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 544; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 76; Erman, *Eşya Hukuku*, 66; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 437.

⁸⁹ Berki, *Ayni Haklar*, 5; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 389; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 544; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 339; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 379; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 77; Dural, *Eşya Hukuku*, 63; Öztan, *Medeni Hukuk*, 796; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, 235; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 373; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 217; Erman, *Eşya Hukuku*, 66; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 228; Ayan, *Mülkiyet*, 48; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 437.

Eklentide dış bağıllık, takma, birleştirme, tahsis etme gibi bir biçimde asıl şeye bağlı kılınmayı ifade etmektedir⁹⁰.

İç bağıllık ise, eklentinin asıl şeye onun işletilmesi, korunması veya ona yarar sağlaması amacıyla sürekli olarak özgülmesini ifade etmektedir⁹¹.

Nihayet malikin arzusu veya yerel adetlere uygunluk ise, eklentinin asıl şeye tahsis edilmiş olmasına yönelik ya malikin iradesinin ya da bu yönde bir yerel adet olmasına gerektiğini ifade eder⁹².

Mesela, gözlük kılıfı, keman kutusu, fincan tabağı, gemilerdeki can kurtaran yelekleri, eklentiye örnek olarak gösterilmektedir⁹³.

Taşınır yapı, eklenti müessesesinden de farklı bir niteliğe sahiptir. Zira eklenti sadece “*taşınır bir şey*” olabiliyor iken, taşınır yapıda bir “*yapı*” söz konusudur. Eklentinin takma, birleştirme, tahsis etme gibi bir biçimde asıl şeye bağlı kılınması söz konusu iken, taşınır yapıda böyle bir durumunun varlığı şart değildir. Yine eklentinin asıl şeye onun işletilmesi, korunması veya

⁹⁰ Wieland, *Ayni Haklar*, 51; Saymen ve Elbir, *Eşya Hukuku*, 231; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 390; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 545; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 340; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 380; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 77; Dural, *Eşya Hukuku*, 63; Öztan, *Medeni Hukuk*, 796; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 374; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 220; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 228; Erman, *Eşya Hukuku*, 66; Ayan, *Mülkiyet*, 48; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 438.

⁹¹ Wieland, *Ayni Haklar*, 51; Saymen ve Elbir, *Eşya Hukuku*, 231-232; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 391; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 546; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 339; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 379-380; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 79; Dural, *Eşya Hukuku*, 63; Öztan, *Medeni Hukuk*, 797; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 374-375; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 217; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 228; Erman, *Eşya Hukuku*, 66; Ayan, *Mülkiyet*, 49; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 438.

⁹² Wieland, *Ayni Haklar*, 50; Saymen ve Elbir, *Eşya Hukuku*, 232; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 393; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 549; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 340; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 81; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 381; Öztan, *Medeni Hukuk*, 797; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, 236; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 218; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 229; Erman, *Eşya Hukuku*, 67; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 439.

⁹³ Örnekler için bkz. Wieland, *Ayni Haklar*, 50; Berki, *Ayni Haklar*, 4; Saymen ve Elbir, *Eşya Hukuku*, 231-232; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 389; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 543-544; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 339-341; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 379-381; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 75-82; Dural, *Eşya Hukuku*, 63; Öztan, *Medeni Hukuk*, 796 vd.; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, 235 vd.; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 374-375; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 217 vd.; Erman, *Eşya Hukuku*, 66-67; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 228-229; Kaplan, *Eşya Hukuku*, 40; Belen, *Eşya Hukuku*, 176; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 437.

ona yarar sağlaması amacıyla sürekli olarak özgülenmesi söz konusu iken, taşınır yapıda hem böyle bir şey şart değildir hem de süreklilik değil geçicilik esastır. Eklenti ile taşınır yapının ortak olan noktası ise, “*asıl şey ile eklenti üzerinde ayrı ayrı mülkiyet hakkının bulunması*”⁹⁴ noktasında karşımıza çıkmaktadır. Zira ifade edileceği üzere, taşınır yapı da üzerindeki araziden bağımsız mülkiyete tabidir. Ancak bu ortak nokta onları aynı nitelikte değerlendirmek için yeterli ve elverişli değildir.

Bunların yanında eklenti niteliği teşkil etmeyen bazı şeylere ilişkin bir düzenleme TMK. m. 687’de karşımıza çıkmaktadır. Buna göre; “*Asıl şeye zilyet olan kimsenin sadece geçici olarak kullanması veya tüketmesi için özgülenen ya da asıl şeyin özel niteliği ile herhangi bir ilişkisi bulunmadan sadece korunmak, satılmak veya kiraya verilmek üzere onunla birleştirilen şeyler eklenti sayılmaz.*”. Mesela, otomobil deposundaki benzin, evin deposunda yakılmak üzere bulundurulmuş odun ve kömür, kasadaki mücevherler, dükkanlarda satılan ürünler, yolcu taşıma araçlarındaki ikramlık yiyecek ve içecekler, nakliye aracındaki eşya bu kapsamda eklenti sayılmayan şeylere örnek gösterilmektedir⁹⁵. Her ne kadar söz konusu hükme örnekler bu şekilde verilmiş olsa da hükümde geçen bazı ifadeler, taşınır yapılar için de elverişlidir. Mesela geçicilik (bütün taşınır yapılar için geçerli), asıl şeyin özel niteliği ile herhangi bir ilişkisi bulunmadan sadece korunmak, satılmak veya kiraya verilmek üzere onunla birleştirilmesi (taşınır yapı hükümlerine de tabi tutulan araziye dikilen fidanlar) ifadelerinde durum böyledir.

VI. TAŞINIR YAPI NİTELEMESİ İÇİN YARGI KARARLARINDA KARŞILAŞILAN KRİTERLERİN TESPİTİ

Buraya kadar ifade edilen taşınır yapı ve kalıcı kapsamında değerlendirilen şeylere yönelik Türk ve İsviçre yargı kararlarında taşınır yapı

⁹⁴ Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 201; Wieland, *Aynı Haklar*, 50; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 394; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 553; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 341; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 384; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 83; Öztan, *Medeni Hukuk*, 799; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, 239; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 376; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 220; Erman, *Eşya Hukuku*, 67; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 230; Belen, *Eşya Hukuku*, 176; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 440.

⁹⁵ Örnekler için bkz. Saymen ve Elbir, *Eşya Hukuku*, 232; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 392-393; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 549; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 340; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 380-381; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, 237; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 376; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 218; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 229-230; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 439.

nitelendirmesi için ortaya çıkan kriterler ve dikkat edilen hususlar şu şekilde özetlenebilir;

- Yapının büyüklüğü, ağırlığı, kapladığı alan,
- Zemin ile bağlantısının yoğunluğu ve sabitleme şekli,
- Yapıyı yapan ile arazi sahibi arasındaki hukuki ilişkinin türü,
- Yapının kullanım amacı,
- Yapının arazi üzerinde kaldığı süre,
- Yapının inşası için gerekli işçilik, zaman ve maliyetler,
- Yapının tapu kayıtlarında yer alıp almadığı,
- Yapının zarara uğratılmadan sökülüp götürülmesinin mümkün olup olmadığı,
- Yapıda kullanılan malzemeler (ahşap, demir, plastik mi betonarme, taş vs. mi?)
- Yapının sökülmesinin büyük zorluklar, özel uzmanlık ve ekipman gerektirip gerektirmediği,
- Yapının sökülmesinden sonra arazide önemli zararların oluşup oluşmadığı,
- Yapının arazi ile ekonomik bir bütünlük oluşturup oluşturmadığı, arazide kalıcı bir işleve sahip olup olmadığı.

Burada özetlenen söz konusu kriterler ve dikkat edilen hususlar çerçevesinde bazı durumlara yönelik kabuller de yine yargı içtihatlarında yer bulmuştur. Mesela;

- Su, elektrik, kanalizasyon vb. şebeke bağları, zeminle kalıcı bir bağlantının yerini almamaktadır,
- Ahşap, demir veya beton direkler kullanılarak zemine ile bağlantı sağlanması yapının herhangi bir sorun yaşanmadan kaldırılmasına imkân vermekte ve dolayısıyla zeminle hafif bir bağlantı olduğunu göstermektedir,
- Yapının zemine ankrajının⁹⁶ bulunması, yapı ile zemin arasında sağlam bir bağlantı olduğu varsayımına yol açmamaktadır,

⁹⁶ “Ankraj, çeşitli malzemeleri birbirine bağlama veya beton, duvar gibi yapı elemanlarını sabitleme işlemidir. İnşaat projelerinde kullanılan farklı türde ankrajlar bulunmaktadır ve bunlar genellikle bina veya yapı elemanlarını yerinde sabitlemek, taşımak veya güçlendirmek için kullanılırlar. Ankraj plakası, zemin plakası veya duvar pulu, bir bağlantı çubuğuna veya civataya bağlı büyük bir plaka veya rondeladır.”. Bkz. <https://www.baumerk.com/tr/blog/ankraj-nedir-ankraj-uygulamasi-nasil-yapilir>, (E.T. 23.07.2024).

- Kolayca çıkarılabilir, kurulduğu araziye veya binaya zarar vermeden veya onları değiştirmeden araziden ya da binadan ayrılabilir yapılar taşınır yapı kapsamında değerlendirilmektedir,
- Zeminle yalnızca hafif bir bağlantısı olan yapılar, özellikle uzun bir süredir yerinde duruyorsa veya özellikle ağır ve taşınması zorsa ya da yapanın niyeti artık tespit edilemiyorsa yapı, taşınır yapı niteliğinin dışına çıkmaktadır,
- Betonarme yapılan yapılar, taşınır yapı niteliğinin dışına çıkmaktadır.

VII. TAŞINIR YAPI OLMAYA BAĞLANAN HUKUKİ SONUÇLAR

Çalışmanın asıl konusu bu olmamakla birlikte, taşınır yapıların önemine ve daha somut anlaşılmasına bu yönden de katkı sağlamak için, söz konusu başlık altında birkaç açıklamaya yer vermek isabetli olacaktır. Bu itibarla, TMK. m. 728/II'ye göre taşınır yapılar, taşınır mal hükümlerine tabi olup ve tapu kütüğünde gösterilmez. Dolayısıyla bunlar, buldukları arazilerin mülkiyetine dahil değildir⁹⁷. Diğer bir ifadeyle taşınır yapılar arazinin bütünleyici parçası olmazlar⁹⁸. Taşınır yapıyı yapan kim ise, maliki de arazinin malikinden bağımsız olarak odur⁹⁹. Taşınır yapı, başkasının

⁹⁷ BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 677 N 1; CHK ZGB-Göksu, Art. 677 N 2; OFK ZGB-Berger-Steiner/Schmid, Art. 677 N 1; KUKO ZGB-Zelger, Art. 677 N 1; Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 194; Wieland, *Ayni Haklar*, 234; Berki, *Ayni Haklar*, 41; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 583; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 797; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 548; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 407; Dural, *Eşya Hukuku*, 94; Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 536; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 535; Erman, *Eşya Hukuku*, 103; Ayan, *Mülkiyet*, 400; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 574; Özkaya, *Eşya Hukuku*, 1848.

⁹⁸ BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 677 N 1; CHK ZGB-Göksu, Art. 677 N 2; OFK ZGB-Berger-Steiner/Schmid, Art. 677 N 1; Berki, *Ayni Haklar*, 41; Saymen ve Elbir, *Eşya Hukuku*, 312; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 583; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 797; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 408; Dural, *Eşya Hukuku*, 94; Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 536; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 362; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 366; Erman, *Eşya Hukuku*, 103; Özkaya, *Eşya Hukuku*, 1845. Yargıtay da bir kararında, "Arazi üzerindeki binanın, sökülüp götürülebilecek nitelikte hafif binalardan olduğu bilirkişi raporunda belirtilmiştir. Bu durumda sözü geçen yapıyı mütemmim cüz'ü olarak kabul etmeye imkan yoktur" ifadelerine yer vermiştir. Y. 6. HD., E. 1974/5745, K. 1974/5811, 10.12.1974. Karar için bkz. Özkaya, *Eşya Hukuku*, 1852.

⁹⁹ BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 677 N 1; CHK ZGB-Göksu, Art. 677 N 2; OFK ZGB-Berger-Steiner/Schmid, Art. 677 N 5-6; Wieland, *Ayni Haklar*, 234; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 583; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 797; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 548; Esener ve Güven,

arazisinde de olsa, yapının arazisinde de olsa durum böyledir¹⁰⁰. Bir kimse kendi arazisine taşınır yapı yaptığında, arazisinden bağımsız olarak taşınır yapının maliki konumundadır. Dolayısıyla taşınır yapı, araziden bağımsız ve ayrı bir mülkiyet hakkının konusudur¹⁰¹. Bunun sonucu olarak da arazinin maliki ile taşınır yapının maliki farklı kişiler de olabilir¹⁰². Diğer bir sonuç ise taşınır yapı, arazi üzerindeki işlemlerden kural olarak doğrudan etkilenmez¹⁰³. Mesela arazi üzerinde ipotek varsa, bu taşınır yapıları kapsamaz¹⁰⁴. Bunun yanında, taşınır yapılar üzerinde araziden bağımsız olarak sınırlı aynı haklar mesela rehin tesis edilebilir¹⁰⁵. Yine taşınır yapılar bütünleyici parça olmadığından yargı kararlarında¹⁰⁶ haksız ve taşkın yapıda onlar için temliken tescil isteminin mümkün olmadığı ifade edilmektedir ve kira sözleşmelerinde niteliğine göre taşınır yapıların genel kira hükümlerine tabi olabileceği gibi konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine tabi olması da gündeme gelebilir.

SONUÇ

Taşınır yapılar, taşınmaz mülkiyetinin içeriğine dahil olmayan kanun tarafından yer verilmiş istisnalardan biridir. Doktrinde bunlar, *kalıcı olması*

Eşya Hukuku, 407; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 363; Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 535; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, 395; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 536; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 366; Ayan, *Mülkiyet*, 400; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 574; Özkaya, *Eşya Hukuku*, 1848.

¹⁰⁰ BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 677 N 1; OFK ZGB- Berger-Steiner/Schmid, Art. 677 N 5-6; Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 185; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 583; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 797; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 548; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 363; Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 535; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 536; Ayan, *Mülkiyet*, 399; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 574; Özkaya, *Eşya Hukuku*, 1846.

¹⁰¹ BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 677 N 1; CHK ZGB-Göksu, Art. 677 N 2; OFK ZGB- Berger-Steiner/Schmid, Art. 677 N 1; Rutishauser, *Fahrnisbaute*, N 185; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 583; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 363; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 536; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 574-575; Özkaya, *Eşya Hukuku*, 1845.

¹⁰² BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 677 N 1; OFK ZGB- Berger-Steiner/Schmid, Art. 677 N 6; Dural, *Eşya Hukuku*, 94; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 366; Ayan, *Mülkiyet*, 400; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 575.

¹⁰³ KUKO ZGB-Zelger, Art. 677 N 1; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 363.

¹⁰⁴ CHK ZGB-Göksu, Art. 677 N 2; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 797.

¹⁰⁵ BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 677 N 1.

¹⁰⁶ Bkz. Y. 17. HD., E. 2012/16595, K. 2014/9303, 10.06.2014, (Lexpera, E.T. 14.06.2024); Y. 14. HD., E. 2015/12770, K. 2016/5286, 2.5.2016, (Lexpera, E.T. 14.06.2024). Y. 4. HD., E. 2015/4365, K. 2015/5860, 26.5.2015, (Lexpera, E.T. 14.06.2024); Y. 14. HD., E. 2014/12259, K. 2015/3251, 25.3.2015, (Lexpera, E.T. 14.06.2024).

amaçlanmaksızın bir arazinin altında, üstünde veya hava hattında yapılan, yok edilmeden zarara uğratılmadan yapısı değiştirilmeden araziden kolayca ayrılabilen hafif yapılar olarak tanımlanmaktadır. Bir yapının taşınır yapı olarak nitelendirilebilmesi için kural olarak hem objektif unsuru hem de sübjektif unsuru birlikte karşılaması gerekmektedir. Objektif unsur ile kast edilen yapının arazi ile hafif bir bağlantı ile temasının/bütünlüğünün olmasıdır. Sübjektif unsur ise onun geçici amaçla yapılmış olduğunu ifade eder. Özellikle yargı kararlarına bakıldığında söz konusu unsurlara somut olaylara göre farklı farklı ağırlıklar verildiği görülmektedir. Ayrıca zaman içerisinde görüşlerin farklılaşabildiği de gözlemlenmiştir. Mesela yakıt dolmuş istasyonları önceleri taşınır yapı olarak değerlendiriliyor iken, sonraki tarihli bir kararda taşınır yapı olarak kabul edilmemiştir¹⁰⁷.

Çalışma içerisinde özellikle yargı kararları üzerinden birçok örnek, içeriğinde mevcutsa gerekçeleri de çerçevesinde ele alınmıştır. Bunların hepsinde birbiriyle mutlak bir şekilde özdeş parametreler üzerinden sonuca varıldığını söylemek mümkün değildir. Özellikle Yargıtay kararlarında, mesela yapının yıkılabilir olması üzerinden hareket edilmesi (her yapı yıkılabilir) taşınır yapı ile ilgili düzenlemeler ve meselesinin ruhu ile örtüşmemektedir. Yine aynı şekilde sübjektif unsur göz önünde tutulmadan sundurma ve tel örgü için doğrudan taşınır yapı nitelendirmesinde bulunmak isabetli olmayan sonuçlara götürebilir. Bazı İsviçre Federal Mahkemesi kararlarında da mesela arazi ile bağlantının yoğun olduğu durumlarda sübjektif unsurun önemini kaybettiğinin, yapının taşınır yapı sayılamayacağına ifade edilmesi, her durumda hakkaniyetli sonuçlar doğurmayabilir. Zira yapılan nitelendirme yukarıda genel olarak yer verildiği üzere çok önemli farklı sonuçlar doğurmaktadır.

Taşınır yapı nitelendirmesinde asıl olan iki unsurun tam anlamlarıyla birlikte gerçekleşmesidir. Diğer bir ifade ile, taşınır yapı nitelendirmesi için hem hafif bağlantı hem de geçici amaç birlikte bulunmalıdır. Asıl olan bu durumdur ve buna vücut veren örnekler üzerinde bir tartışma kural olarak olmamaktadır. Bununla birlikte söz konusu unsurlardan sadece birinin gerçekleştiği durumlar tartışma yaratabilmektedir: Gerçekten de hafif bağlantı ama kalıcı amacın veya yoğun bağlantı ama geçici amacın olduğu durumlarda nasıl nitelendirme yapılacağı meselesi bir tercihte bulunmaya sevk etmektedir. Her iki durumda da unsurlar birlikte gerçekleşmediği için artık ilgili yapıların taşınır yapı

¹⁰⁷ Bkz. Dn. 56, 57, 58.

kapsamında değerlendirilmesinin mümkün olmadığı ifade edilebilir mi sorusu gündemimize gelmektedir. Sadece hafif yapıyı veya geçici amacı görüp, taşınır yapı nitelendirmesi yapılabilir mi sorusu ise diğer taraftan gündemimize gelmektedir.

Bu noktada her hafif bağlantılı yapıya taşınır yapı demek kanaatimizce isabetli değildir. Zira bu durumda hafif bağlantı da olsa araziye kalıcı olarak, onun korunması, ekonomik işlevini daha efektif yerine getirmesi için tahsis edilmiş, onunla bütünlük de arz edebilir nitelikte olan her hafif yapıyı taşınır yapı olarak değerlendirmek gerekebilir. Bu da müessesenin ruhuna uygun bir çözüm değildir. Dolayısıyla hafif bağlantının olduğu durumlarda kalıcı amaç varsa, burada artık kalıcı amaç ön planda tutulmalı ve yapı, taşınır yapı olarak nitelendirilmemelidir. Mesela, çeşme ve tahıl ambarı örneklerinde olduğu gibi.

Yoğun bağlantının ama geçici amacın olduğu durumlarda ise, yoğun bağlantı kriteri ön planda tutularak her halde yapının artık taşınır yapı olarak nitelendirilemeyeceğini ifade etmek kanaatimizde mümkün olmamalıdır. Zira bu durumlarda, somut olaya göre geçici amacının ispatı/açıklığı, objektif unsur olan arazi ile bağlantının yoğunluğunu arka plana itebilmeli ve taşınır yapı nitelemesi yapılabilir. Mesela, inşaat sahasında çalışanlar için konut veya ofis amaçlı yapılan ya da örnek daireler olarak inşa edilen yapılarda olduğu gibi.

KAYNAKÇA

- Akçaal, Mehmet. *Eşya Hukuku*. 3. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2023.
- Akipek, Jale, Turgut Akıntürk ve Derya Ateş. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Beta Yayınevi, 2018.
- Ayan, Mehmet. *Eşya Hukuku II, Mülkiyet*. 10. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2020.
- Belen, Herdem. *Eşya Hukuku Şema Kitap*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2024.
- Berger-Steiner, Isabelle and Dominik Schmid. "ZGB Art. 677-678." İçinde *ZGB Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, OFK - Orell Füssli Kommentar*, Ed. Jolanta Kren Kostkiewicz, Stephan Wolf, Marc Amstutz and Roland Fankhauser, 1323-1326. 3. Aufl., Zürich: Orell Füssli Verlag AG, 2016.
- Berki, Şakir. *Ayni Haklar*. Ankara: Yargıçoğlu Matbaası, 1965.
- Dural, Mustafa. *Eşya Hukuku Dersleri*. İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1981.
- Eren, Fikret. *Mülkiyet Hukuku*. 8. Baskı, Ankara: Legem Yayınevi, 2024.

- Erman, Hasan. *Eşya Hukuku Dersleri*. 10 Basım, İstanbul: Der Yayınları, 2023.
- Ertuş, Şeref. *Eşya Hukuku*. 14. Baskı, İzmir: Fakülteler Barış Kitabevi, 2018.
- Esener, Turhan ve Kudret Güven. *Eşya Hukuku*. 9. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2024.
- Göksu, Tarkan. “ZGB Art. 677-678, Sachenrecht Art. 641-977 ZGB – Art. 1-61 SchlT ZGB.” İçinde *CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, Ed. Arnet, Ruth, Peter Breitschmid and Alexandra Jungo, 215-221. 4. Aufl. Zürich-Genf: Schulthess Juristische Medien AG, 2023.
- Gürsoy, Kemal T., Fikret Eren ve Erol Cansel. *Türk Eşya Hukuku*. 2. Baskı, Ankara: AÜHF Yayınları, 1984.
- Kaplan, İbrahim. *Türk Eşya Hukuku İle Sorulu Cevaplı TMK. Madde 683-1030*. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2021.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. *Eşya Hukuku*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2021.
- Nomer, Haluk Nami ve Mehmet Serkan Ergüne. *Eşya Hukuku*. 10. Baskı, İstanbul: Onikilevha Yayınları, 2023.
- Oğuzman, M. Kemal, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir. *Eşya Hukuku*. 25. Baskı, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2023.
- Özkaya, Eraslan. *Eşya Hukuku, Cilt 1-C*. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2022.
- Öztan, Bilge. *Medeni Hukukun Temel Kavramları*. 46. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2021.
- Rey, Heinz and Lorenz Strebel. “ZGB Art. 677 N 1-13, Art. 678 N 1-7.” İçinde *Zivilgesetzbuch II, Basler Kommentar*, Ed. Geiser, Thomas, Wolf Stephan, 677-678. Auflage. Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2023.
- Rutishauser, Lena. *Die Fahrnisbaute gemäss Art. 677 ZGB, Begriff und rechtliche Behandlung im Privatrecht*. Zürich - Basel – Genf: Schulthess Juristische Medien AG, 2020.
- Saymen, Ferit Hakkı ve Halid Kemal Elbir. *Türk Eşya Hukuku Dersleri*. İstanbul Filiz Kitabevi, 1963.
- Sirmen, A. Lale. *Eşya Hukuku*. 11. Baskı, Ankara: Legem Yayınevi, 2023.
- Tekinay, Selahattin Sulhi, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop. *Tekinay Eşya Hukuku, Cilt 1, Zilyedlik – Tapu Sicili – Mülkiyet*. 5. Bası, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1989.
- Wieland, C. *Kanunu Medenide Ayni Haklar*, Çeviren İ. Hakkı Karafakı. Ankara: Yeni Cezaevi Basımevi, 1946.
- Zelger, Ulrich. “ZGB Art. 677-678.” İçinde *Kurzkomentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, KUKO ZGB*, Ed. Büchler, Andrea/Jacob, Dominique, 677-678. 2. Aufl. Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2017.

