



## **Muhdesat (Oluşum)**

Yasalarımızda tanımı ve açıklaması yapılmamış olmakla birlikte, muhdesat; arazi üzerinde sahibinden başka bir kişi ya da ortaklardan birisince yapılan yapı ya da dikilen ağaç demektir. Sözcük olarak, “*oluşum*”, “*sonradan yapılmış, oluşturulmuş nesnelere*” anlamına gelen muhdesat, genellikle yapı ya da zeytin ağacı olarak karşımıza çıkmaktadır.

Geçici ve taşınabilir olmaması, taşınmaza sıkı sıkıya bağlı olması nedeniyle, muhdesat ayrılamaz parça (*mütemmin cüz*) niteliğindedir. Medeni Kanun’un 684. maddesine göre, taşınmaza sahip olan kişi, taşınmazın ayrılamaz (*bütünleyici*) parçalarına da sahip olur. Gerek eski 743 sayılı Medeni Kanun, gerekse de güncel 4721 sayılı Medeni Kanun, taşınmazın toprağı ile üzerindeki yapı ve ağaçların sahibinin tek kişi olmasını ilke olarak benimsemiş, bu ilkeye 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve üst hakkının düzenlenmesine ilişkin olarak Medeni Kanun’un 826 ve devamı maddeleri ile ayrıklık getirilmiştir. 743 sayılı ilk Medeni Kanun’un öncesindeki hukuk düzenimizde, taşınmazın toprağı için ayrı, taşınmazın üzerinde bulunan yapı ve ağaçlar için ayrı tapular oluşturulmasına olanak tanınmış, özellikle zeytin ağaçları için ağaç sayısını belirtir zeytinlik tapuları oluşturulmuştur.

Muhdesatın tapu kütüğünün belirtmeler bölümünde gösterilmesi düzenlemesi, ilk olarak 12.07.1966 gününden 09.10.1987 gününe değin yürürlükte kalan eski 766 sayılı Tapulama Kanunu’nun 40. maddesinde yer almıştır. 766 sayılı Yasa’yı yürürlükten kaldıran 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nda da muhdesatın tapu kütüğünün belirtmeler bölümünde gösterilmesi düzenlemesine yer verilmiştir. 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 19. maddesine göre; kadastro çalışmaları sırasında arazi üzerinde, sahibinden başka bir kişinin ya da ortaklardan birinin muhdesatı bulunması durumunda, muhdesat; cinsi, sahibi, yapım yılı ve kazanım nedeni belirtilerek, tapu kütüğünün belirtmeler bölümüne işlenir. İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik’in 10. maddesine göre de; ortaklandırılan (*şüyulandırılan*) kadastro parselleri üzerinde binalar bulunmakta ise, binaların hangi imar parselinde kaldığının kadastro yönetimince belirlenmesi, imar parseli üzerine birden çok yapının denk gelmesi durumunda ise, bu yapıların kimlerin olduğunun tapu kütüğünün belirtmeler bölümünde muhdesat olarak gösterilmesi gerekmektedir. Yine 2981 sayılı İmar Affı Yasası’nın 10/b ve 10/c maddesi uygulamalarında da özel kişilerin, Hazine’nin, belediyelerin, il özel yönetimlerinin mülkiyetinde ya da Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün yönetimindeki arsa ve araziler üzerinde başka kişilerce yapılmış gecekonduların tapu kütüğüne muhdesat olarak yazımları yapılmıştır. Bunların dışında tapu kütüğüne muhdesat yazımları için yargı kararı gerekmektedir.

İlk Medeni Kanun’un 04.10.1926 gününde yürürlüğe girmesinden önce yapılmış ya da dikilmiş muhdesatların üçüncü kişilerin mülkiyetine aktarımı olanaklıdır. Bu aktarım resmi senet düzenlenerek yapılır; bağımsız ve sürekli hakların aktarımında olduğu gibi tapu kütüğünün boş olan ilk sayfasına, bir taşınmazmış gibi, yazım yapılır ve sayfalar arasında bağlantı kurulur. İlk Medeni Kanun’un yürürlüğe girmesinden sonra yapıldığı ya da dikildiği anlaşılan muhdesatların ise, arazi sahibinden başkasına aktarımı olanaklı değildir.

Muhdesat sahibi, bu hak ortadan kalkıncaya değin hakkını kendisi kullanabilir, kiraya da verebilir. Ancak, satacak oldu mu yalnızca arazi sahibine satabilir ya da bağışlayabilir. Muhdesat sahibinin ölümü ile bu hak sona ermiş sayılmaz; mirasçılar bu haktan yararlanmayı sürdürebilirler. Bu hakkın arazi sahibine aktarımı için, bağımsız ve sürekli hak niteliğinde olanından (04.10.1926’dan öncekinden) değişik olarak, resmi senet düzenlemeye gerek yoktur. Şundan dolayıdır ki, bu hak, sürekli ve yersel (*ayni*) bir hak niteliğinde değildir.



Muhdesat hakkı, sahibi ya da mirasçılarının istemi üzerine düzenlenen yazım (*tescil*) istem belgesiyle, karşılığı alınarak ya da karşılıksız elçekme yoluyla, tapu kütüğünden düşürülebilir. Bir nedenle muhdesat hakkı ile arazi mülkiyetinin bir kişide toplanması durumunda, muhdesat hakkı, istemde bulunulmasa bile, tapu yönetimlerince kütükten düşürülür.

Tapu kütüğünde karşılaşılan; “İki ağaç zeytin Gökçe’nin, 5 ağaç zeytin Ayhan’ındır.”, “Arazi üzerindeki Bina Gökhan’ındır.”, “Bu parsel üzerindeki A ile gösterilen ev Alper Gök’ün, B ile gösterilen ev Oğuz Demir’indir.” ya da “Parsel üzerindeki gecekondur Tamer Döner’indir.” biçimdeki yazımlar muhdesatı gösterir. Taşınmaz üzerinde sahibinden başkasının bir hakkını gösteriyor olması nedeniyle muhdesat yazımlarının tapu kütüğünden düşürülebilmesi için, muhdesat sahiplerinin istemde bulunması gerekir. Muhdesatın yıkıldığını, söküldüğünü, yok olduğunu saptayan bir yargı kararı var ise, bu karara dayanarak taşınmaz sahibi de tapu kütüğünden muhdesatın düşürülmesi isteminde bulunabilir.

Taşınmazların tapu kütüklerinde karşılaşılan muhdesat yazımlarının, cins değişikliğine konu edilmiş ya da yapı ruhsatı bulunan yapılar ile bir ilgisi olamaz. Cins değişikliğine konu olan ya da yapı ruhsatı bulunan yapıları içeren taşınmazların tapu kütüklerindeki muhdesat yazımları, bir biçimde yıkılmış, yok olmuş yapılarla ilgilidir. Yıkılmış, sökülmüş, yok olmuş yapı ve ağaçlara ilişkin muhdesat yazımının tapu kütüğünde duruyor olması karşısında, kendi yapı ya da ağacının yıkıldığı, söküldüğü, yok edildiğini ileri sürerek yargı yoluyla hak arayabilecek muhdesat sahiplerinin elde edebilecekleri kazanım, Medeni Kanun’un 723. maddesi çerçevesinde yapının yıkıntı (*enkaz*) ya da ağacın odun değerini geçemeyecektir.