AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

GAYRİMENKUL HUKUKU

Bütünleyici Parça ve Eklenti Nedir? Taşınmaz Satılınca Neler Birlikte Geçer?

MAKALE ÖZETİ

Bütünleyici parça ile eklenti arasındaki fark ve taşınmaz satışında hangi unsurların geçtiği.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Bir taşınmaz satıldığında yalnız tapuda yazan arsa veya bağımsız bölüm değil, hukuken onun **bütünleyici parçası** sayılan unsurlar da kural olarak mülkiyetle birlikte geçer. **Eklenti** ise asıl şeyden ayrılabilir bir taşınır olmasına rağmen, ekonomik olarak asıl şeye sürekli biçimde özgülendiği için hukuki işlemlerde farklı bir koruma görür.

İki kavram arasındaki temel fark şudur: Bütünleyici parça bağımsız mülkiyet konusu olamaz; asıl şeyin hukuki kaderini zorunlu olarak izler. Eklenti ise bağımsız taşınır niteliğini korur, fakat aksi kararlaştırılmadıkça asıl şeye ilişkin tasarrufun kapsamına girebilir.

Bu ayrım özellikle fabrika, otel, işyeri, tarla, villa ve makine-ekipman bulunan taşınmaz satışlarında ciddi ekonomik uyuşmazlık doğurabilir.

Bütünleyici parça nedir?

Türk Medeni Kanunu m. 684'e göre bütünleyici parça, yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına imkan bulunmayan parçadır.

Bütünleyici parça, asıl şeyden bağımsız bir mülkiyet konusu değildir.

Bu nedenle asıl taşınmaz satıldığında bütünleyici parçanın ayrıca tek tek sayılmasına gerek olmaksızın taşınmaz mülkiyetinin kapsamında değerlendirilmesi mümkündür.

Bina arsanın bütünleyici parçası mıdır?

Kural olarak evet.

Taşınmaz mülkiyeti kapsamında arazi üzerindeki kalıcı yapılar arazinin bütünleyici parçası sayılır.

Bu nedenle bir arsa üzerindeki kalıcı bina, özel bir hukuki sebep bulunmadıkça arsadan bağımsız olarak başka bir kişiye ait olamaz.

Üst hakkı veya kat mülkiyeti gibi kanunun özel olarak tanıdığı kurumlar bu genel kurala farklı hukuki sonuç bağlayabilir.

Ağaçlar ve bitkiler de araziyle birlikte mi geçer?

Arazide sürekli kalmak amacıyla dikilmiş bitkiler kural olarak taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girer.

Türk Medeni Kanunu m. 718 uyarınca yapılar ve bitkiler, kanuni sınırlamalar saklı kalmak üzere, taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girer. Doğal kaynaklar ise özel kanunlara tabi olabilir.

Buna karşılık sökülmek veya geçici süre bulunmak amacıyla dikilen unsurların niteliği farklı değerlendirilebilir.

Bu nedenle özellikle fidanlık, sera, tarla ve ticari bitki üretiminde dikimin amacı önem taşır.

Bütünleyici parça ayrıca satılabilir mi?

Bütünleyici parça, bütünleyici parça niteliğini koruduğu sürece asıl şeyden bağımsız ayni hak konusu olamaz.

Örneğin bir binanın taşıyıcı sistemi veya taşınmazın ayrılmaz parçası niteliğindeki unsur, bina satılırken “bu parça bana ait kalacak” denilerek bağımsız mülkiyet konusu haline getirilemez.

Ancak unsur asıl şeyden ayrılarak bütünleyici parça niteliğini kaybederse sonradan bağımsız eşya haline gelebilir.

Eklenti nedir?

Türk Medeni Kanunu m. 686 uyarınca eklenti; asıl şeyin işletilmesi, korunması veya ondan yararlanılması için sürekli olarak özgülenen, kullanımında asıl şeye bağlanan taşınır eşyadır. Özgüleme, malikin anlaşılabilen iradesine veya yerel âdetlere dayanır.

Eklenti asıl şeyin ayrılmaz parçası değildir.

Bu nedenle eklenti, bütünleyici parçadan farklı olarak bağımsız taşınır eşya niteliğini korur.

Bütünleyici parça ile eklenti arasındaki fark nedir?

En önemli fark bağımsızlık derecesidir.

Bütünleyici parça, asıl şeyden ayrıldığında asıl şeyi veya kendisini yok etme, bozma ya da yapısını değiştirme ölçüsünde güçlü bir bağlantıya sahiptir ve bağımsız ayni hak konusu olamaz.

Eklenti ise fiziksel ve hukuki olarak bağımsız kalabilir. Asıl şeyle ekonomik ve işlevsel bir bağ kurulur.

Örneğin bir fabrikanın yapısal unsurları bütünleyici parça olabilirken, üretim amacıyla sürekli özgülenmiş bazı makineler somut koşullara göre eklenti niteliği taşıyabilir.

Her makine fabrikanın eklentisi midir?

Hayır.

Bir makinenin yalnız fabrikanın içinde bulunması yeterli değildir.

Eklenti için asıl şey ile taşınır arasında ekonomik amaca dayalı sürekli bir özgüleme ilişkisi aranır. Makinenin işletmenin amacı için kullanılması, malikin iradesi ve bağlantının sürekliliği önemlidir.

Geçici olarak fabrikada bulunan, yalnız korunmak veya satılmak amacıyla orada tutulan ya da başka işe tahsis edilmiş bir makinenin eklenti niteliği ayrıca değerlendirilmelidir (TMK m. 687).

Kiralanmış makine taşınmazın eklentisi olur mu?

Eklenti kural olarak asıl şey malikinin iradesiyle ekonomik olarak özgülenen taşınırdır; fakat üçüncü kişiye ait bir eşyanın durumu mülkiyet ilişkisi nedeniyle daha dikkatli incelenmelidir.

Eklenti niteliğinin değerlendirilmesinde eşyanın kime ait olduğu ve üçüncü kişilerin mevcut ayni hakları ayrıca incelenmelidir. Eklenti sayılması, üçüncü kişiye ait taşınırın mülkiyetini kendiliğinden arsa malikine geçirmez.

Bu nedenle taşınmazdaki her makine veya demirbaşın tapu malikine ait olduğu varsayılamaz.

Satış öncesinde mülkiyet faturaları, leasing sözleşmeleri, kira belgeleri ve demirbaş listeleri incelenmelidir.

Taşınmaz satılınca eklentiler de alıcıya geçer mi?

Kural olarak asıl şeye ilişkin tasarrufların eklentileri de kapsadığı kabul edilir; ancak taraflar aksini kararlaştırabilir ve üçüncü kişilerin hakları saklı olabilir.

Bu nedenle taşınmaz satış sözleşmesinde ekonomik değeri yüksek eklentilerin açıkça listelenmesi uyuşmazlık riskini azaltır.

Özellikle otel ekipmanı, fabrika makineleri, jeneratör, sabit üretim hattı, tarımsal sistemler ve benzeri unsurlar bakımından “taşınmaza dahildir” veya “satış dışında bırakılmıştır” ifadeleri açık olmalıdır.

Tapu senedinde yazmayan eklenti satışa dahil olabilir mi?

Evet, eklenti niteliği yalnız tapu senedinde tek tek sayılmasına bağlı değildir.

Ancak tapu sicilinin beyanlar hanesinde eklentiye ilişkin kayıt bulunması üçüncü kişiler bakımından açıklık sağlar.

Türk Medeni Kanunu m. 1012 uyarınca malikin istemi üzerine eklentilerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazılması mümkündür.

Bununla birlikte beyan kaydı, gerçekte eklenti şartlarını taşımayan bir eşyayı sırf yazıldı diye otomatik olarak eklenti haline getirmez; uyuşmazlıkta gerçek hukuki nitelik incelenir.

Eklenti tapuya nasıl yazılır?

Malik, eklenti niteliğindeki taşınırların tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilmesini isteyebilir.

Bu kayıt, taşınmazla ekonomik bağlantısı bulunan değerli ekipmanın hukuki durumunu görünür hale getirebilir.

Özellikle taşınmaz üzerinde ipotek kurulacak veya taşınmaz üçüncü kişiye satılacaksa beyanlar hanesindeki kayıtlar önem kazanabilir.

Mutfak dolabı, kombi veya klima bütünleyici parça mıdır?

Bu tür eşyalar için her durumda tek cevap yoktur.

Eşyanın taşınmaza nasıl bağlandığı, sökülmesinin yapıya veya eşyaya zarar verip vermeyeceği, yerel adet, kullanım amacı ve ekonomik özgüleme ilişkisi birlikte değerlendirilir.

Bazı unsurlar bütünleyici parça, bazıları eklenti, bazıları ise tamamen bağımsız taşınır mal olabilir.

Bu nedenle özellikle yüksek değerli donanım bulunan satışlarda sözleşmede açık liste yapılması daha güvenlidir.

Güneş enerjisi sistemi taşınmazla birlikte geçer mi?

Sistemin hukuki niteliği kurulum biçimine göre değişebilir.

Yapının kalıcı ve ayrılmaz parçası haline getirilmiş sistemlerle, sökülüp başka yere taşınabilen ekipmanın durumu aynı değildir.

Ayrıca panel, inverter, batarya ve taşıyıcı sistemin her biri farklı hukuki nitelik gösterebilir.

Bu nedenle sözleşmede “güneş enerjisi sistemi” şeklinde toplu ifade yerine sistemin unsurlarının ayrıca belirlenmesi yararlı olabilir.

Meyve henüz ağaçtayken kime aittir?

Doğal ürünler ayrılıncaya kadar asıl şeyin bütünleyici parçası niteliğinde değerlendirilebilir.

Türk Medeni Kanunu m. 685'e göre doğal ürünler, asıl şeyden ayrılıncaya kadar onun bütünleyici parçasıdır. Ayrıldıklarında taşınır eşya olarak bağımsız hukuki işlemlere konu olabilirler.

Bu nedenle tarım arazisinin devrinde ürünlerin hangi aşamada olduğu ve tarafların hasat hakkına ilişkin anlaşması ekonomik açıdan önem taşıyabilir.

Taşınmaz üzerindeki ipotek eklentiyi de kapsar mı?

Eklentinin rehin kapsamına girip girmediği, eklentinin hukuki niteliği, tapu kayıtları ve üçüncü kişilerin haklarıyla birlikte değerlendirilmelidir.

Türk Medeni Kanunu m. 862 uyarınca taşınmaz rehni, taşınmazın bütünleyici parçalarını ve eklentilerini de kapsar. Ancak bir eşyanın gerçekten eklenti olup olmadığı ve üçüncü kişilere ait haklar ayrıca incelenmelidir.

Bu nedenle fabrika ipoteğinde yalnız arsa ve bina değeri değil, eklenti olduğu ileri sürülen makine ve ekipmanın mülkiyeti de kontrol edilmelidir.

Satış sözleşmesinde demirbaş listesi yapmak neden önemlidir?

Bütünleyici parça hukuken zaten asıl şeyin kaderini izlese de eklenti veya bağımsız taşınır niteliğindeki unsurlarda taraflar arasında ciddi uyuşmazlık çıkabilir.

Demirbaş listesi şu konularda ispat kolaylığı sağlar:

- hangi ekipmanın satışa dahil olduğu,
- hangisinin satıcıda kaldığı,
- üçüncü kişiye ait malların hangileri olduğu,
- teslim anındaki miktar ve durum,
- sökülmesi gereken ekipmanlar.

Özellikle işletmeyle birlikte taşınmaz devrinde bu liste ekonomik olarak tapu kadar önemli olabilir.

Sonuç

Bütünleyici parça ile eklenti aynı kavram değildir. Bütünleyici parça asıl şeyin ayrılmaz hukuki unsurudur ve bağımsız mülkiyet konusu olamaz. Eklenti ise bağımsız taşınır niteliğini korumakla birlikte asıl şeyin işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için sürekli biçimde özgülenmiştir.

Taşınmaz satışında yapı, makine, demirbaş, tesisat ve ekipmanın hangisinin mülkiyetle birlikte geçtiği bu ayrım üzerinden belirlenir.

Yüksek değerli taşınmazlarda satış sözleşmesi hazırlanırken eklenti ve bağımsız taşınırların açıkça listelenmesi, tapu beyanlarının ve üçüncü kişi mülkiyetlerinin kontrol edilmesi sonradan çıkacak uyuşmazlıkları önemli ölçüde azaltabilir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 1 adlı eserin Duygu Koçak Diker tarafından kaleme alınan “Mülkiyet Hakkı” bölümünden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.