

**FİLİZ KİTABEVİ**



Prof. Dr.  
M. Kemal OĞUZMAN

Prof. Dr.  
Özer SELİÇİ

Prof. Dr.  
Saibe OKTAY-ÖZDEMİR

# EŞYA HUKUKU

## Kısaltılmış Ders Kitabı

Mevzuata Uyarlanmış 6. Bası

- Zilyetlik-Tapu Sicili
- Taşınmaz ve Taşınır Mülkiyeti
- Kat Mülkiyeti
- Sınırlı Aynî Haklar

60. Yıl  
FİLİZ KİTABEVİ  
2023

**KASIM 2023**

ISBN: 978-975-368-925-0

**BASKI**

Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım  
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.  
Matbaacı Sertifika Numarası: 48596

**YAYINLAYAN**



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım  
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.  
Cemal Yener Tosyalı Cad. No: 57/A (113)  
Vefa-Fatih/İSTANBUL  
Tel: (212) 527 0 718  
(212) 850 0 359  
Faks: (212) 519 20 71

[www.filizkitabevi.com](http://www.filizkitabevi.com)  
[bilgi@filizkitabevi.com](mailto:bilgi@filizkitabevi.com)  
Yayıncı Sertifika Numarası: 48596

---

Copyright© Bu kitabın Türkiye'deki yayın hakları Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne aittir. Her hakkı saklıdır. Hiçbir bölümü ve paragrafı kısmen veya tamamen ya da özet halinde, fotokopi, faksimile veya başka herhangi bir şekilde çoğaltılamaz, dağıtılamaz. Normal ölçüyü aşan iktibaslar yapılamaz. Normal ve kanunî iktibaslarda kaynak gösterilmesi zorunludur.

## ALTINCI BASIYA ÖNSÖZ

*Kitabımızın, kısa sürede tükenen son basısından sonra, altıncı basısını mevzuat değişikliklerini ve önemli gördüğümüz gelişmeleri ekleyerek gerçekleştireyoruz. Öğrencilerimize faydalı olmasını diliyoruz.*

*Yeni basıma hazırlık çalışmalarına her basıda olduğu gibi katkı sunan genç meslektaşım Doç.Dr. Barış Demirsatan'a teşekkür ediyorum.*

*Kitabın yeni basısının çalışmalarını özenli şekilde gerçekleştiren Sn. Gülgonca Çarpık'a ve baskıyı yapan Filiz Kitabevi sahibi Sn. Oğuzhan Oruç'a da teşekkürlerimi sunuyorum.*

*Beyazıt, 20 Ekim 2023*

*Prof. Dr. Saibe Oktay-Özdemir*

## BEŐİNCİ BASIYA ÖNSÖZ

*Kitabımızın 5. basısını son basıdan sonra yapılmış mevzuat değişikliklerini ve önemli yargı kararlarını ekleyerek gerçekleőtiriyoruz. Öğrencilerimize umulan faydayı sağlamasını diliyoruz.*

*Yeni basıma hazırlık çalıőmaları ve tashihlerin yapılmasında yardım eden kürsümüzün genç araőtırma görevlisi üyeleri Yasemin Yalçın, Batuhan Akkuő ve Gözde Beytorun'a içtenlikle teşekkür ediyorum. Bu basıyı gerçekleőtirirken de katkı sunan genç meslektaşım Doç.Dr. Barış Demirsatan'a minnettarım.*

*Kitabın baskısını gerçekleştiren Filiz Kitapevi sahibi Sn. Oğuzhan Oruç ile Sn. Zeynep Oruç Tatlı'ya da teşekkürlerimi sunuyorum.*

*Beyazıt, 1 Ekim 2022*

*Prof. Dr. Saibe Oktay-Özdemir*

## ÖNSÖZ

Değerli Hocalarım Prof. Dr. Kemal Oğuzman ve Prof. Dr. Özer Seliçi'nin öğrenciler için hazırladıkları ve uzun yıllar boyunca Fakültelerde ders kitabı olarak okutulan Eşya Hukuku Kitabı, yirminci baskısını yaptığımızda zaman içinde eklemelerle öğrenci için fazla kapsamlı hale geldi. Öğrencilerimizin kitaptan yararlanmaya devam etmesini sağlamak için, Eşya Hukuku kitabının yeni baskılarını uygulamacılara yönelik olarak sürdürmek kaydıyla, kitabın kısaltılmış bir baskısının hazırlanması gereği doğdu. Kitabın her basısında olduğu gibi bu yeni şeklinin yaşattığı sevinç ve heyecan, Hocalarımızla beraber olamamanın hüznü ile gölgeleniyor.

Kitabı ders kitabı haline getirirken, kitabın özünün korunmasına gayret edilmiştir. Bu bağlamda hukuki kurumların kanunlarda nasıl düzenlendiğinin açıklanması ile yetinilmeyerek, kurumların amacı ve hükümlerin koruduğu menfaatlere ilişkin açıklamalar korunmuştur. Böylece öğrencilerimizin hukuki düşünme tarzlarının oluşmasında sağlanan katkı da önceki gibi devam edecektir.

Uygulama için önemli olan konu detayları ve yargı kararları ile ayrıntılı doktrin bilgisi ders kitabına alınmamış, esas kitaba atıflar ile yetinilmiştir. Tartışmalı noktalara ve bu hususlarda esaslı fikirlere işaret edilmiş, detaya girmeden kanaatimiz açıklanmıştır.

Öğrencilerimizin hukuk fakültesinden gerçek anlamda mezun olmanın ve yetkin hukukçu olabilmenin, her alandaki hukuk kitaplarının defalarca okunarak bilginin kalıcı olmasını sağlamaktan geçtiğini bilerek davranmaları, ülkemizin gerçek ihtiyaçlarından birisidir.

Eşya Hukuku kitabını ders kitabı olarak kısaltma konusunda olduğu gibi, hukuki konularda da kitabı ve her başvurduğumda fikirleri ile bana yol gösteren değerli Hocam Prof. Dr. Lâle Sirmen'e teşekkürlerimi sunuyorum.

## VIII

Kitabın tashihlerinin yapılması ve indekslerinin hazırlanmasında genç çalışma arkadaşlarım Semra Karabacak, Yasemin Yalçın ve Kübra Yıldız büyük gayret gösterdiler. Kendilerine minnettarım.

Kitabın baskıya hazırlanmasında emekleri geçen ve baskıyı gerçekleştiren Filiz Kitapevi sahibi Sn. Oğuzhan Oruç ile Sn. Zeynep Oruç Tatlı'ya da teşekkürlerimi sunuyorum.

Göktürk, 17 Eylül 2018

Prof. Dr. Saibe Oktay-Özdemir



# İÇİNDEKİLER

## GİRİŞ

Sayfa

I. EŞYA HUKUKUNUN KONUSU .....	1
II. AYNÎ HAK KAVRAMI VE UNSURLARI .....	1
A. Kavram .....	1
B. Unsurları .....	2
1) Eşya .....	2
a) Kavram .....	2
b) Eşya kavramına girmeyen aynî hak konuları (objeleri) .....	5
aa) Bağımsız ve sürekli haklar .....	5
bb) Doğal güçler, enerji .....	5
cc) Üzerinde aynî hak kurulabilen haklar .....	5
c) Eşya çeşitleri ve ayırımın aynî hak yönünden önemi .....	6
aa) Taşınır eşya – Taşınmaz eşya .....	6
bb) Basit eşya – Birleşik eşya – Eşya birliği .....	6
cc) Misli eşya – Gayrimisli eşya .....	7
dd) Tüketime tabi olan-olmayan eşya .....	7
ee) Bölünebilen-Bölünemeyen eşya .....	7
ff) Özel mülkiyete tabi olabilen-Özel mülkiyete tabi olamayan eşya .....	8
gg) Sahipli eşya – Sahipsiz eşya (res nullius) .....	8
2) Eşya üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet .....	9
3) Herkese karşı ileri sürülebilirlik .....	9
III. AYNÎ HAKLARIN SINIFLANDIRILMASI .....	10
1) Sağladığı yetkiye göre .....	10
a) Mülkiyet hakkı .....	10
b) Sınırlı aynî haklar .....	10
aa) İrtifak hakları .....	10
bb) Rehin hakları .....	10
cc) Taşınmaz yükü .....	11
2) Hak sahibinin tayin ediliş tarzına göre .....	11
IV. AYNÎ HAKLARA HÂKİM OLAN PRENSİPLER .....	12
1) Belirlilik (muayyenlik) prensibi .....	12

2) Kamuya açıklık (aleniyet) prensibi .....	13
3) İnancın korunması prensibi .....	13
4) Sınırlı sayı ve tipe bağlılık prensibi .....	13
5) Hak düşürücü süre ve zamanaşımı işlememesi prensibi .....	14
V. AYNÎ HAK-ALACAK HAKKI VE EŞYAYA BAĞLI BORÇ AYRIMI .....	14

## BİRİNCİ KISIM ZİLYETLİK VE TAPU SİCİLİ

### Birinci Bölüm ZİLYETLİK

§ 1. GENEL BAKIŞ .....	17
§ 2. ZİLYETLİK KAVRAMI VE ZİLYETLİĞİN NİTELİĞİ .....	19
I. KAVRAM .....	19
II. ZİLYETLİĞİN HUKUKİ NİTELİĞİ .....	21
§ 3. ZİLYETLİĞE TÂBİ ŞEYLER .....	22
§ 4. ZİLYETLİĞİN ÇEŞİTLERİ .....	24
1) Haklı - haksız zilyetlik .....	24
2) İyi niyetli - kötü niyetli zilyetlik .....	24
3) Malik sıfatıyla - başka sıfatla zilyetlik .....	24
4) Asli - fer'i zilyetlik .....	25
5) Kendisi için - Başkası için zilyetlik ve Hizmet zilyetliği (Zilyet yardımcılığı) .....	26
6) Dolaylı - Dolaysız zilyetlik .....	27
7) Tek başına - Birlikte (müşterek ve elbirliğiyle) zilyetlik .....	27
§ 5. ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI VE KAYBI .....	28
I. ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI .....	28
1) Aslen kazanma .....	28
2) Devren kazanma .....	29
3) Tesisen (kurulmaya bağlı) kazanma .....	29
4) Miras yolu ile kazanma .....	29
II. ZİLYETLİĞİN DEVRİNİN ÇEŞİTLİ ŞEKİLLERİ .....	30
1) Kısa elden teslim (zilyetlik sıfatının değiştirilmesi) yoluyla zilyet kılma .....	30
2) Yeni zilyedin dolaysız (doğrudan doğruya) zilyet kılınması .....	31
a) Malın teslimi .....	31
b) Araçların teslimi .....	32
c) Malın, yeni zilyetin fiili hâkimiyetine bırakılması .....	33
3) Yeni zilyedin, dolaylı (vasıtalı) zilyet kılınması .....	33
a) Temsilci aracılığı ile zilyetliği kazanma .....	34
b) Hükmen teslim .....	34
c) Zilyetliğin havalesi .....	36

d) Emtiyayı temsil eden senetlerin teslimi .....	40
III. ZİLYETLİĞİN SONA ERMESİ .....	41
1) Zilyedin arzusu ile sona erme .....	42
2) Fiili hâkimiyet kaybı .....	42
<b>§ 6. ZİLYETLİĞİN KORUNMASI .....</b>	<b>43</b>
I. ZİLYEDİN KUVVET KULLANMA İMKÂNI .....	43
II. ZİLYETLİK DAVALARI .....	46
1) Zilyetliğin gasbında iade ve tazminat davaları .....	46
a) Zilyetliğin iadesi davası .....	46
b) Tazminat davası .....	48
2) Zilyetliğe saldırı halinde açılacak davalar .....	48
a) Saldırıya son verilmesi talebi .....	48
b) Saldırı sebebinin önlenmesi talebi .....	50
c) Saldırıdan doğan zararların tazmini talebi .....	50
3) Hak düşürücü süreler .....	50
4) Yargılama usulü .....	51
III. ZİLYETLİĞİN İDARİ YOLDAN KORUNMASI .....	51
1) Amaç .....	51
2) Usul .....	52
a) Yetkili makam .....	52
b) Başvuru .....	52
c) Soruşturma ve karar .....	53
3) Kararın sonuçları .....	53
a) İdare bakımından .....	53
b) Haklara etkisi bakımından .....	53
c) Uygulanması bakımından .....	54
4) Saldırının tekrarlanmasında ceza yaptırımı .....	55
<b>§ 7. TAŞINIRLARDA ZİLYETLİĞİN HAK KARİNESİ OLUŞU .....</b>	<b>55</b>
I. KARİNELER .....	55
1) Mülkiyet karinesi .....	55
2) Başkasının mülkiyet karinesine dayanma .....	56
3) Fer'î zilyetlikte sınırlı aynî hak veya kişisel hak karinesi .....	57
II. KARİNENİN ROLÜ .....	58
A. Hâlihazır zilyedin hak karinesine dayanan savunması .....	58
B. Önceki zilyedin hak karinesine dayanan talebi: Taşınır davası .....	59
1) Taşınır davasının şartları .....	59
a) Zilyetlik, zilyedin iradesi dışında sona erdirilmiş olmalıdır: .....	59
b) Şimdiki (hâlihazır) zilyedin üstün hak karinesinin çürütülmesi .....	61
aa) Birinci imkân: Şimdiki (hâlihazır) zilyedin zilyedliği	
kötü niyetle kazandığını ispat .....	61

bb) İkinci imkân: Malın elinden rızası dışında çıktığını ispat .....	61
2) Taşınır davasının özellikleri .....	65
a) Mülkiyete dayanan istihkak davasına nazaran özellikleri .....	65
b) Zilyetlik davasına nazaran özellikleri .....	66
C. Zilyetlik karinesine güvenerek kazanılan hakkın korunması .....	67
1) İyi niyetle kazanmanın tam korunduğu haller .....	68
a) Emin sıfatıyla zilyetten aynı hak kazanılması .....	68
b) Para ve hamile yazılı senetlerin kazanılması .....	71
2) İyi niyetle kazanmanın korunmadığı haller .....	71
3) İyi niyetle kazanmanın kısmen korunduğu haller .....	72
<b>§ 8. TAŞINMAZLARDA HAK KARİNESİ</b> .....	72
I. TAPUDA KAYITLI TAŞINMAZLARDA .....	72
II. TAPUDA KAYITLI OLMAYAN TAŞINMAZLARDA .....	73
<b>§ 9. ZİLYETLİĞİN GERİ VERİLMESİNE UYGULANACAK HÜKÜMLER</b> .....	74
I. GERİ VERMEKLE YÜKÜMLÜ İYİ NİYETLİ ZİLYETLERİN DURUMU ....	75
1) Geri verme yükümlülüğünün kapsamı .....	76
2) Yaptığı giderler (masraflar) bakımından talep hakkı .....	77
a) Zorunlu, yararlı ve lüks masraf kavramları .....	77
b) Zilyedin masrafları talep hakkı .....	77
II. GERİ VERMEKLE YÜKÜMLÜ İYİ NİYETLİ OLMAYAN (KÖTÜ NİYETLİ) ZİLYETLERİN DURUMU .....	79
1) Geri verme yükümlülüğünün kapsamı .....	79
a) Malı alıkoymuş olması yüzünden hak sahibinin uğradığı zararlar .....	79
b) Elde ettiği ürünler .....	80
c) Elde etmeyi ihmal ettiği ürünler .....	81
d) Kötü niyetli zilyedin malı bizzat kullanma suretiyle elde ettiği menfaatler: Ecrimisil .....	82
e) Diğer yararlar .....	85
2) Giderleri talep hakkı .....	85

## İkinci Bölüm TAPU SİCİLİ

<b>§ 1. GENEL BAKIŞ</b> .....	87
<b>§ 2. TAPU SİCİLİ KAVRAMI VE UNSURLARI</b> .....	89
I. KAVRAM .....	89
II. ANA SİCİL VE TAMAMLAYICI UNSURLAR .....	89
1) Temel sicil: Tapu kütüğü .....	89
2) Kat mülkiyeti kütüğü .....	90
3) Yevmiye defteri .....	91
4) Belgeler .....	91

5) Planlar .....	92
III. YARDIMCI SİCİLLER .....	93
1) Aziller sicili .....	93
2) Düzeltmeler sicili .....	93
3) Kamu orta malları sicili .....	93
4) Tapu envanter defteri .....	93
5) İdari sınırlar kayıt defteri .....	94
<b>§ 3. TAPU SİCİLİ TEŞKİLATI VE DEVLETİN SORUMLULUĞU .....</b>	<b>94</b>
I. TEŞKİLAT .....	94
II. TAPU SİCİLLERİNİN TUTULMASINDAN DEVLETİN SORUMLULUĞU .....	94
1) Sorumluluğun şartları .....	95
a) Doğan bir zarar bulunmalıdır .....	95
b) Zarar tapu sicilinin hukuka aykırı şekilde tutulmasından doğmalıdır .....	96
c) İliyet bağı olmalıdır .....	99
2) Uygulanacak esaslar ve rücu sorunu .....	99
<b>§ 4. TAPU SİCİLİ SİSTEMİMİZE HÂKİM OLAN PRENSİPLER .....</b>	<b>100</b>
I. TAŞINMAZA SAHİFE AÇILMASI PRENSİBİ .....	100
II. TAŞINMAZ ÜZERİNDE AYNÎ HAK KAZANILMASI İÇİN TESCİL GEREKMESİ .....	101
III. TESCİLİN SEBEBE BAĞLILIĞI .....	101
IV. TESCİLİN YOLSUZ DA OLSA, İYİ NİYETLİ ÜÇÜNCÜ KİŞİLER İÇİN HÜKÜM İFADE ETMESİ .....	101
V. TAPU SİCİLİNİN KAMUYA AÇIKLIĞI .....	101
1) Prensip .....	101
2) Kamuya açıklık prensibinin sonucu .....	103
<b>§ 5. TAŞINMAZLARIN KÜTÜĞE GEÇİRİLMESİ .....</b>	<b>103</b>
I. UYGULANACAK HÜKÜMLER .....	103
II. KÜTÜKTE SAHİFE AÇILACAK ŞEYLER: TAŞINMAZ KAVRAMI VE TAPULAMANIN YAPILIŞI .....	104
A. Taşınmaz kavramı .....	104
1) Arazi .....	104
2) Bağımsız ve sürekli haklar .....	105
a) Bir irtifak hakkı bulunmalıdır .....	105
b) İrtifak hakkı bağımsız bir nitelik arz etmelidir .....	105
c) İrtifak hakkı sürekli bir nitelik arz etmelidir .....	106
d) Hak sahibi kaydı talep etmelidir .....	107
3) Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler .....	107
B. Kadastro (Tapulama) .....	108
1) 3402 sayılı Kadastro Kanunu uyarınca kadastro .....	108

a) 3402 sayılı Kanun'un amacı ve uygulama alanı .....	108
b) Uygulanacak metot .....	109
c) Teşkilat .....	109
d) Taşınmazların sınırlandırılması ve tespit işleri .....	110
e) Mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esaslar .....	110
aa) Tapuya kayıtlı taşınmazlarda .....	111
bb) Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda .....	111
cc) Diğer hükümler .....	112
f) Kadastro tutanağının düzenlenmesi, ilân ve itiraz .....	113
g) Kadastroya ilişkin uyumsuzlukların dava yoluyla çözümlenmesi .....	114
h) Taşınmaz tesbitinin sonucu .....	114
III. KÜTÜĞE KAYDEDİLMEYECEK TAŞINMAZLAR .....	115
IV. TAPULU TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ VEYA BİRLEŞTİRİLMESİ .....	117
1) Ayırma .....	118
2) Birleştirme .....	118
<b>§ 6. TAŞINMAZA AİT KÜTÜK SAYFASINA YAPILACAK KAYITLAR .....</b>	<b>119</b>
I. TAŞINMAZI TEŞHİSE YARAYACAK BİLGİ .....	119
II. AYNÎ HAKLARIN TESCİLİ, TERKİNİ, DEĞİŞTİRİLMESİ .....	119
A. Tescil .....	119
1) Kavram .....	119
2) Tescil için gerekli şartlar .....	120
a) Taşınmaza sayfa açılması yolu ile .....	120
b) Taşınmaza sayfa açıldıktan sonra .....	120
aa) Talep-i İstem .....	120
aaa) Talep yetkisi .....	121
bbb) Talebin şekil ve içeriği .....	122
ccc) Talebin hukuki niteliği .....	123
c) Belgeleme .....	124
aa) Tescil talebinde bulunma yetkisinin belgelenmesi .....	124
bb) Hukuki sebebin belgelenmesi .....	125
cc) Belgelerin noksanlığı .....	125
3) Tescilin yapılışı .....	125
a) Mülkiyet hakkının tescili .....	127
b) İrtifak ve rehin hakları ile taşınmaz yüklerinin tescili .....	128
4) Tebliğ .....	128
B. Terkin .....	128
1) Terkin için gerekli şartlar .....	129
a) Aynî hakkı sona erdirici terkinler .....	129
b) Sicili düzeltici terkinler .....	129
aa) Tescil şekli bir değer taşıyorsa .....	129
bb) Tescilin hiçbir değeri kalmamışsa .....	130

2) Terkinin şekli .....	130
C. Kaydın değiştirilmesi .....	131
III. ŞERHLER .....	131
A. Kişisel hakların şerhi .....	131
1) Medeni Kanunda belirtilenler .....	131
2) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda belirtilenler .....	131
3) Şerhin tapu kaydına işlenmesi .....	133
B. Tasarruf yetkisine ait kısıtlamaların şerhi .....	134
1) Medeni Kanunda belirtilenler .....	134
a) MK m. 1010/f. 1’de belirtilenler .....	134
aa) Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları .....	134
bb) Haciz, iflâs kararı, konkordato ile verilen süre .....	135
cc) Aile yurdu kurulması, art mirasçı atanması .....	135
b) Medeni Kanunun diğer hükümlerinde belirtilenler .....	136
aa) Aile konutu .....	136
bb) Ailenin ekonomik varlığını korumak üzere tasarruf yetkisinin sınırlandırılması .....	136
2) Medeni Kanun dışında belirtilenler .....	136
C. Geçici tescillerin şerhi .....	137
1) Medeni Kanunda öngörülenler .....	137
a) Aynı hak iddiası .....	137
b) Tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanların sonradan tamamlanmasına kanunen imkan verilenlerin talepleri .....	137
2) Usul .....	138
IV. BEYANLAR .....	138
1) Medeni Kanun ve Tapu Sicili Cumhurbaşkanlığı Yönetmeliğinde belirtilenler .....	139
2) Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilenler .....	139
V. TAŞINMAZ REHNİ KAYITLARINA AİT DÜŞÜNCELER .....	140
<b>§ 7. TAPU KÜTÜĞÜNE YAPILAN KAYITLARIN HÜKMÜ</b> .....	140
I. TESCİLİN HÜKMÜ .....	140
A. Tescilin olumsuz hükmü .....	141
1) Tescil prensibinin mülkiyet hakkındaki istisnaları .....	141
2) İrtifak hakkı ve taşınmaz yükünün tescilsiz kazanılması .....	142
3) Rehin hakkının tescilsiz kazanılması .....	142
B. Tescilin olumlu hükmü: iyi niyetli üçüncü kişilerin korunması .....	143
1) Uygulama şartları .....	143
a) Koruma sadece üçüncü kişiler içindir .....	143
b) Koruma sadece sicil kaydına dayanan kazanımlar içindir .....	144
c) Koruma sadece aynı hak kazanılması içindir .....	144
d) Koruma üçüncü kişinin iyi niyetli kazanımı içindir .....	145

e) Koruma üçüncü kişinin aynî hak kazanması için gerekli diğer kurucu unsurlar geçerli ise mümkündür .....	146
2) Uygulama halleri .....	146
a) Medeni Kanun m. 1023'ün kapsamına giren haller .....	146
b) Medeni Kanun m. 1023'ün kapsamına girmeyen haller .....	147
aa) Taşınmazın özel mülkiyete elverişli olmadığı haller .....	147
bb) Aynî hak niteliği bulunmamasına rağmen aynî hakmış gibi tescil edilmiş haklar .....	148
cc) Aynî hakkın kazanılmasına yol açan hukukî sebepteki sakatlıklar .....	148
dd) Aynî hakkı devreden veya kuran kişinin ehliyetindeki sakatlıklar ve tasarruf ehliyetindeki eksiklikler .....	148
ee) Hak sahibi adına hareket eden temsilcinin temsil yetkisindeki sakatlıklar .....	149
ff) Çift tapulu taşınmazlarda yolsuz tapuya dayanan kazanımlar .....	149
3) İyi niyetin etkisi .....	150
C. Aynî hakkın içeriğinin belirlenmesi .....	151
II. DİĞER KAYITLARIN HÜKMÜ .....	151
1) Taşınmazı teşhise yarayacak bilgi .....	151
2) Şerhler .....	151
a) Kişisel hakların şerhinin hükmü .....	152
b) Tasarruf yetkisinin kısıtlamalarına ait şerhin hükmü .....	153
aa) MK m. 1010'da belirtilen şerhlerin hükmü .....	154
aaa) Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin kararlar .....	154
bbb) Haciz, iflâs kararı, konkordato ile verilen süre .....	154
ccc) Aile yurdu kurulması veya art mirasçı atanması .....	155
bb) Medeni Kanunun diğer hükümleriyle getirilen şerhlerin hükmü .....	155
aaa) Aile Konutu .....	155
bbb) Evlilik birliğini koruma amacıyla konulan şerhler .....	156
c) Geçici tescilin şerhinin hükmü .....	156
3) Beyanlar .....	157
<b>§ 8. TAPU KÜTÜĞÜNE YAPILAN KAYITLARIN HÜKÜMSÜZLÜĞÜ .....</b>	<b>158</b>
I. YOLSUZ TESCİL .....	158
A. Yolsuz tescilin sakıncaları .....	158
B. Yolsuz tescilin düzeltilmesi .....	159
1) Medeni Kanuna göre .....	159
a) Tescil yapılırken mevcut olan veya vukua gelen yolsuzluklarda .....	159
aa) Tescilin, kurucu unsurlardaki sakatlık yüzünden yolsuz olması .....	159
aaa) Düzeltme (tashih) davası .....	159
bbb) Anlaşmaya dayanan düzeltme .....	161



bb) Tescilin, tapu memurunun yaptığı yanlışlık yüzünden yolsuz olması .....	161
b) Hakta meydana gelen değişiklik dolayısıyla gerçek duruma uymayan tescillerde .....	163
aa) Aynı hakkın sicil dışı başkasına geçmiş olması halinde .....	163
bb) Aynı hakkın sicil dışında sona erdiği hallerde .....	163
II. DİĞER KAYITLARIN YOLSUZLUĞU .....	163
1) Taşınmazı teşhise yarayan bilgi .....	163
2) Yolsuz şerhler .....	163
3) Yolsuz beyanlar .....	164

## İ K İ N C İ K İ S İ M M Ü L K İ Y E T

### Birinci Bölüm GENEL HÜKÜMLER

§ 1. MÜLKİYET KAVRAMI .....	165
§ 2. MÜLKİYETİN İÇERİĞİ .....	167
I. AKTİF YETKİ .....	167
II. KORUYUCU YETKİ .....	169
1) İstihkak davası (rei vindicatio) .....	169
a) Davanın konusu, amacı, hukuki niteliği .....	169
b) Davacı-davalı sıfatları .....	171
2) Elatmanın önlenmesi (müdahalenin men'i) davası (actio negatoria) .....	172
a) Genel olarak .....	172
b) Davacı-davalı sıfatları .....	173
§ 3. MÜLKİYETİN KONUSU VE KAPSAMI .....	174
I. BÜTÜNLEYİCİ PARÇALAR .....	175
1) Tanım ve hükmün amacı .....	175
2) Bütünleyici parça vasfının kazanılması .....	176
a) Sıkı maddi bağlantı dolayısıyla temel unsur haline gelme .....	177
b) Yerel adetlere göre temel unsur sayılma .....	178
3) Bütünleyici parça vasfının kaybı ve hukuki sonuçları .....	179
4) Ayrıca bütünleyici parça sayılan şeyler ve özellikle ürünler .....	180
a) Yapılar ve dikili bitkiler .....	180
b) Doğal ürünler .....	180
aa) Dönemsel olarak elde edilen ürünler .....	180
bb) Yerel adetlerin bir şeyden elde edilmesini uygun gördüğü verimler .....	181
5) Bütünleyici parça sayılmanın hukuki sonuçları .....	182
II. EKLENTİ .....	182

1) Tanımı ve hükmün amacı .....	182
2) Eklenti vasfının kazanılması .....	183
a) Özgüleme (tahsis) .....	183
b) Dış bağlantı .....	184
3) Eklenti olmanın hukuki sonuçları .....	185
<b>§ 4. MÜLKİYETİN ÇEŞİTLERİ</b> .....	187
I. GENEL OLARAK .....	187
II. PAYLI MÜLKİYET .....	188
1) Kavram .....	188
2) Paylı mülkiyetin kurulması .....	189
a) Hukuki işlem ile .....	189
b) Yetkili makamın işlemi veya mahkeme kararı ile .....	189
c) Kanun gereği .....	190
3) Paydaşların payları bakımından durumları .....	190
a) Pay oranı .....	190
b) Paydaşın payında tasarrufu .....	191
c) Paydaşın hakkını koruması .....	193
4) Paylı mülkiyet birliği ve yönetimi .....	194
a) Olağan yönetim işleri .....	195
b) Önemli yönetim işleri .....	196
c) Olağanüstü yönetim işleri ve tasarruflar .....	198
5) Paydaşların malın bütünü bakımından yetkileri .....	198
a) Yönetime katılma yetkisi .....	198
b) Paylı malı kullanma ve ondan yararlanma yetkisi .....	198
c) Malın tamamını kapsayan tasarruf yetkileri .....	200
d) Ortak menfaatleri koruma yetkisi .....	201
6) Paydaşların giderlere ve yükümlülüklerle katılması .....	202
7) Paylı mülkiyetin sona ermesi .....	203
a) Paylı mülkiyetin bir veya birkaç paydaş için sona ermesi .....	203
aa) Payın devri yoluyla .....	203
bb) Bir paydaşın mahkeme kararı ile paydaşlıktan çıkarılması .....	204
cc) Terk yoluyla .....	205
b) Paylı mülkiyetin bütün paydaşlar için sona ermesi, özellikle paylaşma (taksim) .....	205
aa) Paylaşma isteme hakkı .....	205
bb) Paylaşma isteme hakkının sınırları .....	206
aaa) Paylı malın sürekli bir amaca özgülenmiş olması .....	206
bbb) Paylaşma hakkından feragat sözleşmesinin varlığı .....	207
ccc) Zamanın paylaşma için uygun olmaması .....	208
cc) Paylaşmanın yapılışı .....	208
III. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ .....	211

1) Kavram .....	211
2) Elbirliği mülkiyetinin kurulması .....	212
a) Elbirliği ortaklığı halleri .....	212
b) Mülkiyetin ortaklık tarafından kazanılması .....	212
3) Elbirliği mülkiyetinde ortakların durumu .....	213
4) Elbirliği mülkiyetinin sona ermesi .....	215
5) Elbirliği mülkiyeti kurumuna yöneltilen tenkitler .....	216

## İkinci Bölüm

### TAŞINMAZ MÜLKİYETİ

§ 1. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KONUSU .....	218
§ 2. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI .....	219
I. GENEL OLARAK KAZANMA ÇEŞİTLERİ .....	219
1) Aslen kazanma–Devren kazanma .....	219
2) Tescille kazanma-Tescilden önce kazanma .....	219
II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN TESCİLLE KAZANILMASI .....	220
1) Genel olarak şartları .....	220
2) Kazanma sebebi .....	220
a) Mülkiyeti nakil borcu doğuran sözleşmelerde şekil ve şekle aykırılığın sonuçları .....	221
aa) Şekil .....	221
bb) Şekle aykırılığın sonuçları .....	225
b) Temsilci tarafından kurulan taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran sözleşmelerde temsil yetkisi .....	229
aa) Vekâletnamenin şekli .....	229
bb) Özel yetki .....	230
cc) Temsil yetkisinin kapsamı .....	231
c) Mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelerde muvazaa .....	231
d) İnançlı devir (temlik).....	234
e) Namı müstear .....	238
f) Taşınmaz satış vaadi .....	239
aa) Niteliği .....	239
bb) Şekli .....	240
cc) Hükmü .....	241
dd) Tapuya şerh verilmesi .....	241
ee) Borcun ifası ve ifa edilmemesinin sonuçları .....	242
g) Tapusuz taşınmazlarda mülkiyeti devir borcu .....	245
III. TESCİLDEN ÖNCE KAZANMA HALLERİ .....	244
1) Medeni Kanunun 705. maddesinde belirtilenler .....	247
a) Miras .....	247
b) Mahkeme kararı .....	248

c) Cebrî icra .....	249
d) İşgal .....	250
aa) Tanım ve şartları .....	250
bb) İşgal yolu ile mülkiyeti kazanılabilecek taşınmaz .....	250
aaa) Tapuya kayıtlı olup da sicile göre sahipsiz hale gelen taşınmazlar .....	250
bbb) Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar .....	251
cc) İşgal fiili ve sonuçları .....	252
e) Kamulaştırma (İstimplâk) .....	252
2) Medeni Kanununun 705. maddesinde belirtilmemiş olanlar .....	254
a) Kişiliği sona eren bir tüzel kişinin mallarının kamu kurum veya kuruluşuna geçmesi .....	254
b) Vakfa özgülenen taşınmazın mülkiyetinin vakfa geçmesi .....	254
c) Mal rejimi sözleşmesi sonucu meydana gelen mülkiyet değişikliği ...	255
d) Yeni arazi oluşması .....	255
aa) Yeni bir arazi oluşmalıdır .....	255
bb) Yeni oluşan arazi sahipsiz yerlerde oluşmalıdır .....	256
cc) Yeni oluşan arazinin toprağı da sahipsiz yerlerden gelmiş olmalıdır .....	256
dd) Yeni oluşan arazi yararlanmaya elverişli bir arazi olmalıdır .....	257
e) Ticaret ortaklıklarına sermaye olarak taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak konulması ile ticaret ortaklıklarının birleşmesi .....	257
IV. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN ZAMANAŞIMI İLE KAZANILMASI .....	258
A. Olağan zamanaşımı (Sicile dayanan zamanaşımı) .....	259
1) Zamanaşımı ile kazanmanın şartları .....	259
a) Taşınmaza ilişkin şart .....	259
b) Kazanana ilişkin şart .....	259
c) Zilyetliğe ilişkin şart .....	260
2) Zamanaşımı ile kazanmanın hükmü .....	263
B. Olağanüstü zamanaşımı (Sicil dışı zamanaşımı) .....	263
1) Uygulanacak hükümlere genel bakış .....	263
2) MK m. 713'e göre olağanüstü zamanaşımı ile kazanımın koşulları .....	264
a) Taşınmaz olağanüstü zamanaşımı ile kazanmaya elverişli olmalıdır .....	266
aa) Taşınmaz, tapusuz veya tapudan kime ait olduğu anlaşılabilen ya da gaip şahıslara ait olmalıdır .....	266
aaa) Tapusuz taşınmazlar .....	266
bbb) Malikin tapuda belli olmaması ya da tapunun gaip şahsa ait olması .....	266
bb) Taşınmaz özel mülkiyete ve zamanaşımı ile kazanmaya elverişli olmalıdır .....	269
b) Taşınmaz üzerinde kanunun aradığı koşullarda yirmi yıl süreyle zilyetlik sürdürülmüş olmalıdır .....	270

aa) Zilyetliğin kanuna uygun koşullarda geçirilmesi .....	270
aaa) Malik sıfatıyla zilyetlik .....	270
bbb) Davasız zilyetlik .....	271
ccc) Aralıksız zilyetlik .....	271
bb) Zilyetliğin ispatı .....	272
c) Zilyedin başvurusu üzerine mahkemece yapılacak ilândan sonra işleyen itiraz süresi içinde itiraz ileri sürülmemelidir .....	274
3) Zamanaşımı ile kazanmanın hükmü .....	275
4) 1515 sayılı Kanun .....	276
<b>§ 3. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAYBI</b> .....	276
I. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN NİSBİ KAYBI .....	277
II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN MUTLAK KAYBI .....	277
1) Taşınmazın tamamen yok olması .....	277
2) Taşınmaz mülkiyetini terk .....	278
3) Kamulaştırma .....	279
<b>§ 4. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAPSAMI</b> .....	280
I. Taşınmaz mülkiyetinin yatay kapsamı .....	281
1) Kadastro yapılmış tapulu taşınmazlarda sınır .....	281
2) Tapusuz taşınmazlarda sınır .....	283
II. Taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamı .....	283
III. Taşınmaz mülkiyetinin madde itibariyle kapsamı .....	286
A. Arazide inşa olunan şeyler: Yapılar .....	286
1) Prensip.....	286
2) Prensibin yapının haksız olması halindeki sonuçları .....	288
a) Yapıyı arazi malikinin yapmış olması .....	289
aa) Malzemenin sökülerek geri verilmesi talebi .....	289
bb) Tazminat talebi .....	290
cc) Arazinin mülkiyetinin kendisine geçirilmesi talebi .....	291
aaa) Malzeme maliki iyi niyetli olmalıdır .....	292
bbb) Yapının değeri açıkça arsanın değerinden fazla olmalıdır .....	292
ccc) Malzemenin sökülmesi talep edilmemiş veya bu talep reddedilmiş olmalıdır .....	292
ddd) Malzeme sahibi MK m. 723 uyarınca tazminat talep etmemiş olmalıdır .....	293
b) Yapıyı malzeme sahibinin yapmış olması .....	293
aa) Arazi malikinin malzemenin sökülüp kaldırılmasını talep hakkı .....	294
bb) Malzemenin sökülüp kaldırılmaması halinde malzeme malikinin tazminat talebi .....	295
cc) Arazi malikinin ve malzeme malikinin arazinin mülkiyetinin malzeme malikine geçirilmesi talebi .....	297

c) Yapıyı bir üçüncü kişinin yapmış olması .....	298
aa) Arazi malikinin hakları .....	298
bb) Malzeme malikinin hakları .....	299
cc) Yapıyı yapanın hakları .....	299
3) İstisnalar .....	299
a) Üst hakkı (İnşaat hakkı) .....	300
aa) Üst hakkının niteliği .....	300
bb) Bağımsız bölümlerin üst hakkı konusu olamaması .....	301
b) Mecralar .....	302
c) Başkasının arazisine taşırılan yapı (Taşkın yapı) .....	304
aa) Taşan yapıya katlanma yükümlülüğü .....	304
aaa) Katlanma yükümlülüğü doğuran taahhüt varsa .....	305
bbb) Katlanma yükümlülüğü doğuran taahhüt yoksa .....	305
bb) Taşan yapıya katlanma yükümlülüğü olan hallerde taşan kısmın hukuki durumu .....	306
aaa) İrtifak hakkı varsa .....	306
bbb) İrtifak hakkı bulunmuyor fakat katlanma yükümlülüğü varsa .....	307
B. Arazi üzerine dikilen fidanlar: Dikili bitkiler .....	308
C. Arazideki kaynaklar .....	310
1) Prensip .....	310
2) Kaynak üzerindeki hakkın korunması .....	312
3) Aynı yataktan beslenen kaynaklar .....	312
<b>§ 5. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KISITLAMALARI .....</b>	<b>313</b>
I. MALİKİN HUKUKİ İŞLEMLERİNDEN DOĞAN KISITLAMALAR .....	313
1) Şerhedilmiş alım hakkı .....	314
2) Şerhedilmiş geri alım hakkı .....	316
3) Şerhedilmiş ön alım hakkı .....	317
a) Sözleşmesel ön alım hakkının niteliği ve sözleşmenin şekli .....	317
b) Sözleşmesel ön alım hakkının kullanılması .....	318
c) Sözleşmesel ön alım hakkının kullanılmasının sonuçları .....	320
d) Sözleşmesel ön alım hakkının kullanılmasında süreler .....	321
II. KANUNDAN DOĞAN KISITLAMALAR .....	322
A. Kamu hukukuna dayanan kısıtlamalar .....	323
1) Kazı ve yapı yaparken uyulacak kurallar .....	324
2) Dikilecek şeylerde uyulacak hükümler .....	324
3) Araziye sınırlık koyma mecburiyeti .....	324
4) Toprağın iyileştirilmesi .....	324
B. Özel hukuk kısıtlamaları .....	325
1) Genel olarak .....	325
a) Doğrudan doğruya kısıtlama-dolaylı kısıtlama ayrımı .....	326

b) Sınırlandırılan yetkiye göre ayırım .....	327
c) Korunan kişiler bakımından ayırım .....	327
2) Paylı mülkiyette yasal önalım hakkı .....	328
a) Yasal önalım hakkının niteliği .....	328
b) Yasal önalım hakkının kullanılması .....	329
c) Yasal önalım hakkının dava yolu ile kullanılmasının sonuçları .....	331
d) Yasal önalım hakkının kullanılmasında süreler .....	331
e) Birden çok paydaşın önalım hakkını kullanması .....	332
f) Yasal önalım hakkından veya hakkı kullanmaktan feragat .....	332
3) Komşular lehine konulmuş kısıtlamalar (komşuluk ilişkisi) .....	333
a) Taşınmazın kullanılma tarzına ait kısıtlamalar .....	333
b) Kazı ve yapılarla ilişkin kısıtlamalar .....	335
c) Komşu araziye ait ağaçların kök ve dallarının kendi arazisine geçmesine katlanma yükümlülüğü.....	335
d) Suların akış tarzına engel olmama yükümlülüğü .....	336
e) Mecra geçirilmesine katlanma yükümlülüğü.....	336
f) Zorunlu geçit : Geçit irtifakı kurma yükümlülüğü .....	339
g) Zorunlu su: Kaynak (su) irtifakı kurma yükümlülüğü .....	342
h) Komşuluk için gerekli şeylere ve masraflara katılma yükümlülüğü .....	343
4) Herkesin yararlanabileceği kısıtlamalar .....	344
a) Orman ve meralara girme .....	344
b) Düşen şeylerin aranması .....	344
c) Zorunluluk hali .....	345
<b>§ 6. TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞU .....</b>	<b>346</b>
I. GENEL BAKIŞ .....	346
II. TANINAN DAVALAR .....	347
a) Eski hale getirme davası .....	347
b) Tazminat davası .....	347
c) Tehlikenin giderilmesi davası .....	347
III. SORUMLULUĞUN ŞARTLARI .....	348
1) Mülkiyetin yasal kısıtlamalara aykırı kullanılması .....	348
a) Kısıtlamaların çeşitlerine göre aykırı kullanma .....	348
b) Kaçınılmaz taşkınlıklar .....	348
c) Yapma veya yapmama tarzında kısıtlamalara aykırı davranış .....	349
2) Kusur dışında haksız fiil sorumluluğunun şartları .....	349
IV. Dava hakkı sahipleri .....	349
V. Malik dışında sorumlular .....	349
VI. Devletin ve diğer kamu tüzel kişilerinin durumu .....	350
<b>§ 7. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN ÖZEL BİR ÇEŞİDİ: KAT MÜLKİYETİ .....</b>	<b>351</b>
I. GENEL BAKIŞ .....	351
II. KAVRAM VE NİTELİK .....	351

1) Kat mülkiyeti kanununa göre kat mülkiyeti kavramı .....	352
a) Bağımsız bölüm .....	354
b) Ortak yer .....	354
c) Eklenti .....	355
2) Kat irtifakı kavramı .....	356
III. KAT MÜLKİYETİNE UYGULANACAK HÜKÜMLER .....	356
IV. KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI .....	357
1) Genel prensipler .....	357
2) Kurulması .....	358
a) Kat mülkiyetinin taşınmaza ilişkin inşaat sözleşmesinin tarafı yüklenicinin talebi ile tapu memuru tarafından kurulması .....	358
b) Kat mülkiyetinin iradi olarak kurulması .....	358
aa) Resmi senet .....	358
bb) Kat mülkiyetinin tescili .....	360
c) Kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile kurulması .....	361
d) Kat mülkiyetinin kat irtifakına dayanılarak kurulması .....	362
V. KAT İRTİFAKI .....	363
1) Kavram ve niteliği .....	363
2) Kat irtifakının kurulması .....	364
a) Uyulacak esaslar .....	364
b) Kat irtifakının taşınmaza ilişkin inşaat sözleşmesinin tarafı yüklenicinin talebi ile tapu memuru tarafından kurulması .....	364
c) Kat irtifakının iradi olarak kurulması .....	365
aa) Resmi senet düzenlenmesi .....	365
bb) Tescil .....	365
3) Kat irtifakının hükümleri .....	366
4) Kat irtifakının sona ermesi .....	366
VI. KAT MALİKLERİNİN HAK VE BORÇLARI .....	367
A. Kat maliklerinin hakları .....	367
1) Bağımsız bölümlerde .....	367
2) Ortak yerlerde .....	367
B. Kat maliklerinin yükümlülükleri .....	368
1) Dürüstlük kuralına uygun davranma yükümlülüğü .....	369
2) Bağımsız bölüm ve eklentisini özgülenme amacına uygun kullanma yükümlülüğü .....	369
3) Bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapmama yükümlülüğü .....	371
4) Onarım için bağımsız bölümüne girme izni verme ve bölümünde gerekli işlerin yapılmasına katlanma yükümlülüğü .....	371
5) Anataşınmazın bakımı, mimari durumu ile güzelliği ve sağlığını koruma yükümlülüğü .....	372
6) Genel giderlere katılma borcu .....	373



a) KMK m. 20/f. 1'e göre, genel giderlere şunlar girmektedir: .....	373
b) KMK m. 20/f. 1'de belirtilen genel giderlere katılma payı değişiktir .....	373
c) Genel giderlere katılma payının ödenmesini sağlayacak tedbirler .....	374
aa) Ortak giderlerin dava ve icra takibi yolu ile ödettilmesi .....	374
bb) Gecikme tazminatı .....	375
cc) Ortak gider payının kira bedeline mahsuben kiracıdan tahsili .....	375
dd) Kat maliklerinin ortak gider borcu için bağımsız bölüm üzerinde kanuni ipotek kurulmasını talep hakkı .....	376
ee) Ortak gider alacağına tanınan öncelik .....	376
VII. KAT MALİKLERİ KURULU VE YÖNETİM .....	376
1) Yönetim planı .....	376
2) Genel kurul = Kat malikleri kurulu .....	378
a) Oluşması ve yetkileri .....	378
b) Toplantı yapma ve karar alma şekli .....	378
3) Yönetici .....	379
a) Tayini .....	379
b) Yetki ve Görevleri .....	380
c) Yöneticinin istifası veya azli .....	381
4) Denetçi veya denetim kurulu .....	382
VIII. KAT MÜLKİYETİ DÜZENİNİN İYİ İŞLEMESİ İÇİN ALINAN TEDBİRLER .....	382
1) Paylı mülkiyet açısından .....	382
a) Paylaşma istenememesi .....	382
b) Yasal önalım hakkı olmaması .....	383
c) Tahliye kolaylığı .....	383
d) Tebligat kolaylığı .....	383
2) Borç ve yükümlülüklerle uymayı sağlamak açısından .....	383
a) Genel olarak .....	383
b) Kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile devredilmesi .....	384
3) Uyuşmazlıkların çözümü açısından özel muhakeme usulü .....	385
a) Kat Mülkiyeti Kanununa göre hâkimin müdahalesi istenebilecek uyuşmazlıklar .....	385
aa) Genel yönetim uyuşmazlıkları .....	386
bb) Kat maliklerinin borçlarını yerine getirmemesi .....	386
IX. KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ .....	388
1) Kütükteki kaydın terkini ile sona erme .....	388
2) Ana taşınmazın tamamen yok olması ile sona erme .....	389
3) Ana taşınmazın kamulaştırılması ile sona erme .....	389
4) Ana taşınmazın harap olması ile sona erme .....	389
a) Ana taşınmazın tümünün harap olması .....	389
b) Ana taşınmazın kısmen harap olması .....	390

X. TOPLU YAPILARA İLİŞKİN DÜZENLEME .....	390
1) Toplu Yapılarda Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Kurulması .....	392
2) Toplu Yapılarda Yönetim .....	395
a) Kanundaki düzenleme .....	395
b) Yönetim organları .....	398
aa) Kat malikleri kurulları .....	398
aaa) Blok kat malikleri kurulu .....	398
bbb) Blok olmayan yapılar malikleri kurulu .....	398
ccc) Ada kat malikleri kurulu .....	398
ddd) Toplu yapı kat malikleri kurulu .....	398
bb) Temsilciler kurulları .....	399
aaa) Blok temsilciler kurulu .....	399
bbb) Ada temsilciler kurulu .....	400
ccc) Toplu yapı temsilciler kurulu .....	401
cc) Yöneticiler ve denetçiler .....	401
aaa) Blok yöneticisi ve denetçisi .....	401
bbb) Blok niteliğinde olmayan yapılar yönetici ve denetçisi .....	401
ccc) Ada yöneticisi veya denetçisi .....	402
ddd) Toplu yapı yöneticisi ve denetçisi .....	402
3) Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılma .....	402
XI. DEVRE MÜLK HAKKI .....	403
1) Genel bakış .....	403
2) Kavram .....	404
3) Devre mülk hakkının kurulması .....	404
a) KMK m. 57'ye göre devre mülk hakkı, ancak mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümde kurulabilir .....	404
b) Bir binada veya bağımsız bölümde, devre mülk hakkına sahip olacak kimseler bu binaya veya bağımsız bölüme paylı mülkiyet tarzında malik olmalıdır .....	404
c) Devre mülk hakkının kurulması hususunda tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenecektir .....	405
4) Devre mülk hakkının hükümleri .....	406
a) Genel olarak .....	406
b) Hak sahiplerinin yetkileri .....	407
c) Hak sahibinin yükümlülükleri .....	408
5) Devre mülk hakkına tabi taşınmazda yönetim .....	409
6) Devre mülk hakkının sona ermesi .....	409

Ü ç ü n c ü B ö l ü m  
**TAŞINIR MÜLKİYETİ**

<b>§ 1. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KONUSU .....</b>	<b>411</b>
I. TAŞINIR EŞYA .....	411
II. DOĞAL GÜÇLER .....	412

<b>§ 2. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI</b> .....	413
I. DEVREN KAZANMA .....	413
1) Zilyetliğin devri ve tarafların anlaşması (aynî sözleşme) .....	413
2) Geçerli bir kazanma sebebinin gerekli olup olmadığı .....	414
3) İstisnai durumlar: Zilyetlik devredilmeden mülkiyetin kazanılması .....	416
4) Hükmen teslim yolu ile mülkiyet kazanılmasında sınırlamalar .....	417
5) Mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi .....	418
II. ASLEN KAZANMA .....	419
1) Sahiplenme (ihraz) .....	420
2) İşleme sonucu kazanma (hukukî taşıyır) .....	421
3) Malların birleşmesi veya karışması sonucu kazanma .....	421
4) Arıların mülkiyetini kazanma .....	422
5) Eşya bulanın, bulduğu eşyanın mülkiyetini kazanması .....	423
6) Definenin mülkiyetini kazanma .....	424
7) Zamanaşımı ile kazanma .....	425
<b>§ 3. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAYBI</b> .....	426

**Ü Ç Ü N C Ü K I S I M**  
**SINIRLI AYNÎ HAKLAR**

**Birinci Bölüm**  
**GENEL BİLGİLER**

<b>§ 1. SINIRLI AYNÎ HAK KAVRAMI</b> .....	427
<b>§ 2. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN ÇEŞİTLERİ</b> .....	428
I. YARARLANMA HAKLARI (MK m. 779-838) .....	428
II. TEMİNAT (GÜVENCE) HAKLARI (MK m. 850-972) .....	428
III. TAŞINMAZ YÜKÜ (MK m. 839-849) .....	428
<b>§ 3. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN BAŞLICA ÖZELLİKLERİ VE BAĞLI OLDUKLARI GENEL KURALLAR</b> .....	429
I. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN HUKUKİ NİTELİĞİ .....	429
II. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN MÜLKİYET KARŞISINDA DURUMU .....	429
III. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN KONUSU .....	430
IV. MALİKİN KENDİ EŞYASI ÜZERİNDE SINIRLI AYNÎ HAK SAHİBİ OLMASI .....	430
1) Malik lehine irtifak .....	431
2) Malik lehine taşınmaz rehni .....	431
3) Malik lehine taşınmaz yükü .....	432
<b>§ 4. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN SIRASI</b> .....	433
I. GENEL BAKIŞ .....	433
II. TAŞINMAZLARDA SINIRLI AYNÎ HAKLARIN SIRASI .....	433

İkinci Bölüm  
İRTİFAK HAKLARI

<b>§ 1. GENEL BİLGİLER</b> .....	435
I. KAVRAM .....	435
II. İRTİFAK HAKKININ ÇEŞİTLERİ .....	435
1) Yararlanma yetkisinin kapsamı açısından irtifak çeşitleri .....	436
a) Tam yararlanma sağlayan irtifaklar .....	436
b) Sınırlı yararlanma sağlayan irtifaklar .....	436
2) Yararlanma yetkisinin tarzı açısından irtifak çeşitleri .....	437
a) Olumlu irtifaklar .....	437
b) Olumsuz irtifaklar .....	438
3) Hak sahibinin tayini açısından irtifak çeşitleri .....	438
a) Kişisel irtifaklar .....	438
b) Eşyaya bağlı irtifaklar .....	439
III. İRTİFAKLARA UYGULANACAK HÜKÜMLER .....	440
1) Genel olarak .....	440
2) Kazanma açısından .....	440
3) İrtifak hakkı sahibinin korunması açısından .....	440
<b>§ 2. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAKLAR</b> .....	441
I. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAKIN KONUSU .....	441
II. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKKININ KAZANILMASI .....	443
1) Tescille kazanma .....	443
2) Sicil dışı (tescilden önce) kazanma .....	444
a) Miras .....	445
b) İşgal .....	445
c) Kamulaştırma .....	445
d) Cebrî icra .....	445
e) Mahkeme kararı .....	445
3) İrtifak hakkının zamanaşımı ile kazanılması .....	446
a) Olağan zamanaşımı ile kazanma .....	446
b) Olağanüstü zamanaşımı ile kazanma .....	446
IV. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKKININ SONA ERMESİ .....	447
1) Terkin ile sona erme .....	447
2) Terkin dışı sona erme .....	447
a) Yüklü veya yararlanan taşınmazın yok olması .....	447
b) Yüklü taşınmazın kamulaştırılması .....	447
c) Sürenin sona ermesi .....	448
d) Tescilsiz kazanılan mecaz irtifakının sona ermesi .....	448
e) Mahkeme kararı .....	448
aa) İrtifakın sağladığı yararın yok olması .....	448
aaa) Genel bakış .....	448

bbb) İrtifakın sağladığı yararın belirlenmesi .....	449
ccc) Yararın yok olması halinde irtifakın terkinini .....	449
bb) Yararın yük karşısında azalması halinde irtifakın terkinini .....	450
V. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKKININ HÜKÜMLERİ .....	450
A. İrtifakın içeriğinin belirlenmesi .....	450
B. İrtifak hakkının kullanılmasına ilişkin hükümler .....	451
1) Yararlanan taşınmaz malikine ilişkin hükümler .....	452
a) İrtifak hakkı sahibinin yetkileri .....	452
b) İrtifak hakkı sahibinin yükümlülükleri .....	452
2) Yüklü taşınmaz malikine ilişkin hükümler .....	452
a) Yüklü taşınmaz malikinin yetkileri .....	452
aa) İrtifak yerinin değiştirilmesini talep hakkı .....	452
bb) İrtifakın terkinini talep hakkı .....	453
b) Yüklü taşınmaz malikinin yükümlülükleri .....	453
3) İrtifak hakkının değişen duruma uydurulması .....	454
a) Değişen ihtiyaçlar dolayısıyla yükün ağırlaştırılmaması .....	454
b) İrtifakın çözülmesi hükümlerinin uygulanması .....	454
<b>§ 3. KİŞİSEL İRTİFAKLAR .....</b>	<b>454</b>
I. KİŞİYE BAĞLI İRTİFAKLAR (İNTİFA VE OTURMA HAKKI) .....	454
A. Genel bakış .....	454
B. İntifa hakkı .....	455
1) Kavram ve özellikleri .....	455
2) İntifa hakkının kazanılması .....	455
a) Tesisen (kurulma yoluyla) kazanma .....	455
b) Aslen kazanma .....	457
3) İntifa hakkının sona ermesi .....	457
a) Sona erme sebepleri .....	457
aa) Taşınmaz üzerinde intifada .....	457
aaa) Taşınmazın tamamen yok olması .....	457
bbb) Kamulaştırma .....	457
ccc) Mahkeme kararı .....	457
ddd) Cebrî icra .....	458
eee) Ölüm, kişiliğin sona ermesi, süre .....	458
fff) Terkin ile sona erme .....	459
bb) Taşınır ve alacaklar üzerinde intifada .....	460
b) İntifa hakkının sona ermesinin sonuçları .....	460
aa) Geri verme borcu .....	460
bb) İntifa konusunun geri verilmesinde hak sahibinin sorumluluğu .....	461
cc) İntifa hakkı sahibinin giderleri talep hakkı .....	462
dd) Söküp alma hakkı .....	463

4) İntifa hakkının hükümleri .....	464
a) İntifa hakkı sahibinin hakları .....	464
aa) İntifa konusu mala zilyet olma yetkisi .....	464
bb) İntifa konusu malı kullanma yetkisi .....	464
cc) İntifa konusu malın ürünlerini ve gelirlerini elde etmek yetkisi .....	465
aaa) Doğal ürünler .....	465
bbb) Hukuki ürünler .....	466
dd) İntifa konusu malı yönetme yetkisi .....	466
ee) Resmi defter tutulmasını talep yetkisi .....	467
ff) İntifa konusu mal üzerinde tasarruf yetkisi .....	468
b) İntifa hakkı sahibinin yükümlülükleri .....	468
aa) Bakım ve koruma yükümlülüğü .....	468
bb) Koruma ve işletme masrafları ile vergileri ödeme yükümlülüğü .....	469
cc) İntifa konusu malı sigorta ettirme yükümlülüğü .....	470
c) Malikin hakları .....	470
aa) İntifa konusu üzerinde tasarruf yetkisi .....	470
bb) Gözetim yetkisi .....	470
cc) Güvence (teminat) isteme yetkisi .....	471
dd) İntifa hakkı sahibinin intifa konusu eşya üzerindeki zilyetliğine son verilmesini talep yetkisi .....	471
ee) Resmi defter tutulmasını talep yetkisi .....	472
ff) Yönetime katılma yetkisi .....	472
d) Malikin yükümlülükleri .....	472
aa) Özdeğeri koruma önlemleri .....	472
bb) İntifa konusu eşyanın özdeğerine ilişkin önemli giderler .....	473
cc) Alacak üzerinde intifada yönetime katılma .....	473
5) Özel intifa çeşitleri .....	473
a) Tüketime tabi eşya üzerinde intifa : Gerçek olmayan intifa (Quasi Usus-fructus) .....	473
b) Haklar, özellikle alacak üzerinde intifa .....	474
aa) Genel kavram ve hukuki nitelik .....	474
bb) Alacak üzerinde intifa .....	474
c) Malvarlığı üzerinde intifa .....	476
C. Oturma hakkı .....	477
1) Oturma hakkı kavramı .....	477
2) Oturma hakkının kazanılması ve sona ermesi .....	477
3) Oturma hakkının konusu ve hükümleri .....	478
II. DÜZENSİZ KİŞİSEL İRTİFAKLAR (el değiştirebilen kişisel irtifaklar) .....	479
A. Üst hakkı (İnşaat hakkı) .....	480
1) Kavram .....	480

2) Önemi .....	480
3) Çeşitleri .....	481
4) Üst hakkının kazanılması .....	482
5) Üst hakkının sona ermesi ve sona ermenin sonuçları .....	483
6) Süresinden önce üst hakkının arazi malikine devri talebi .....	484
7) Üst hakkının hükümleri .....	487
B. Kaynak hakkı .....	488
1) Kaynak hakkı kavramı .....	488
2) Kaynak hakkının kazanılması ve sona ermesi .....	490
3) Kaynak hakkının hükümleri .....	490
C. Diğer düzensiz kişisel irtifaklar .....	491
1) Kavram .....	491
2) Hak sahibi .....	492
3) Kazanma ve sona erme .....	492
4) Hükümleri .....	493

### ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

#### TAŞINMAZ YÜKÜ

<b>§ 1. TAŞINMAZ YÜKÜ KAVRAMI VE YÜKÜN KAPSAMI</b> .....	494
I. KAVRAM .....	494
II. YÜKÜN KAPSAMI .....	494
1) Edim borcu .....	495
2) Taşınmazın, borcun teminatı olması .....	496
<b>§ 2. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN ÇEŞİTLERİ</b> .....	497
1) Kişi lehine taşınmaz yükü - Eşyaya bağlı taşınmaz yükü .....	497
2) Özel hukuk taşınmaz yükü - Kamu hukuku taşınmaz yükü .....	497
<b>§ 3. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN KAZANILMASI</b> .....	498
1) Kazanma yolları .....	498
<b>§ 4. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN SONA ERMESİ</b> .....	498
1) Genel olarak .....	498
2) Yükten kurtulma yolu ile sona erdirme .....	499
a) Yük alacaklısının taşınmazını yükten kurtarma yetkisi .....	499
b) Yüklü taşınmaz malikinin taşınmazı yükten kurtarma yetkisi .....	500

### Dördüncü Bölüm

#### REHİN HAKLARI

##### Birinci Ayrım

#### TAŞINMAZ REHNİ

<b>§ 1. TAŞINMAZ REHNİ KAVRAMI VE ÇEŞİTLERİ</b> .....	501
<b>§ 2. İPOTEK, İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİ ARASINDAKİ FARKLAR</b> .....	503
I. İPOTEK .....	503

II. İRAT SENEDİ .....	504
III. İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ .....	505
<b>§ 3. TAŞINMAZ REHNİNE HÂKİM GENEL KURALLAR .....</b>	<b>505</b>
I. TAŞINMAZ REHNİNDE BELİRLİLİK İLKESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER .....	506
1) Genel bakış .....	506
a) Alacak açısından belirlilik ilkesine göre taşınmaz rehni kurulurken belirli bir alacak miktarının (kural olarak) Türk parası ile tapuda gösterilmesi gerekir (MK m. 851/c. 1) .....	506
b) Rehin konusu açısından belirlilik ilkesine göre, rehinle yüklenecek taşınmaz, belirli, tapuya kayıtlı bir taşınmaz olmalıdır (MK m. 853) .....	509
2) Bir alacağın birden fazla taşınmazla teminat altına alınması .....	510
a) Kural .....	510
b) İstisna .....	511
II. TAŞINMAZ REHNİNDE KAMUYA AÇIKLIK İLKESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER .....	512
A. Taşınmaz rehininin kazanılması .....	512
1) Tescil ile kazanma .....	512
a) Kazanma sebebi .....	513
aa) Taşınmaz rehni sözleşmesi .....	513
bb) Ölüme bağlı tasarruf .....	516
cc) Malikin tek taraflı tasarrufu .....	516
dd) Kanun hükmü .....	516
ee) Mahkeme kararı .....	517
b) Tescilin icrası .....	518
2) Sicil dışı kazanma .....	518
B. Taşınmaz rehininin sona ermesi .....	519
III. SABİT DERECELER SİSTEMİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER .....	521
1) İlerleme sistemi .....	521
2) Sabit dereceler sistemi .....	522
3) Türk hukukunda sabit dereceler sistemi .....	522
a) Sistemin tercih sebepleri .....	522
b) Sabit dereceler sisteminin hükümleri .....	523
c) Sabit dereceler sisteminin istisnaları .....	525
aa) Kanundan doğan ilerleme hakları .....	525
bb) Sözleşmeden doğan ilerleme hakkı .....	527
aaa) Boş dereceye ilerleme hakkının hukuki niteliği ve kuruluşu .....	527
bbb) Boş dereceye ilerleme sözleşmesinin hükümleri .....	528
ccc) Boş dereceye ilerlemenin gerçekleşmesi .....	528
IV. YABANCI PARA ÜZERİNDEN REHİN KURULMASINA İLİŞKİN HÜKÜMLER .....	529
1) Genel olarak .....	529



2) Medeni Kanun m. 851/f.2 vd. hükmünün uygulama alanı .....	529
3) Rehnin kurulmasına ilişkin esaslar .....	530
V. TAŞINMAZ REHNİNDE TEMİNAT YÜKÜNÜN VE TEMİNAT ALTINA ALINAN ALACAĞIN KAPSAMINA İLİŞKİN HÜKÜMLER .....	531
1) Taşınmaz rehninde teminat yükünün kapsamı .....	531
a) Teminat yükünün kapsamına giren unsurlar.....	531
aa) Taşınmaz .....	531
bb) Bütünleyici parça ve eklenti .....	532
aaa) Bütünleyici parçalar .....	532
bbb) Eklentiler.....	532
cc) Kira bedeli ve sigorta tazminatı.....	534
aaa) Kiralar (MK m. 863).....	535
bbb) Sigorta tazminatı (MK m. 879).....	536
b) Rehin konusu taşınmazın değerinin korunmasına dair hükümler .....	537
aa) Taşınmaz maliki, taşınmazın değerinin azalmasında kusurlu ise .....	538
bb) Taşınmaz maliki, taşınmazın değerinin azalmasında kusurlu değil ise .....	540
c) Rehinli taşınmazdan küçük parçaların ayrılmasına dair hükümler .....	540
2) Teminat altına alınan alacağın kapsamı .....	541
a) İlgili hükümler.....	541
b) Teminatın kapsamına giren unsurlar .....	541
aa) Anapara (MK m. 875/f. 1) .....	541
bb) Takip giderleri ve gecikme faizi (MK m. 875/f. 2).....	542
cc) Sözleşme faizi (MK m. 875/b. 3).....	542
dd) Taşınmazın korunması için yapılan zorunlu masraflar, özellikle malik ödemediği için onun hesabına sigortacıya ödenen primler (MK m. 876).....	543
3) Taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi .....	544
VI. ARAZİ PARÇALARININ BİRLEŞTİRİLMESİ HALİNDE TEMİNATIN DURUMUNA İLİŞKİN HÜKÜMLER .....	545
VII. ALACAĞIYA KAYYIM TAYİNİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER .....	547
VIII. TAŞINMAZIN TEK TARAFLI OLARAK REHİN YÜKÜNDEN KURTARILMASINA İLİŞKİN HÜKÜMLER .....	547
1) Şartları .....	548
2) Yükten kurtarma usulü .....	548
3) Rehinli alacaklıların taşınmazın satışını talep etme imkânları .....	548
4) Terkin .....	549
§ 4. İPOTEK .....	550
I. İPOTEK KAVRAMI VE AMACI .....	550
II. İPOTEĞİN ÖZELLİKLERİ .....	551
1) İpoteğin, alacağa bağlı hak olmasının özellikleri .....	551
a) İpoteğin kurulmasında alacağa bağlılığın hükümleri .....	551

b) Hakkın kullanılmasında ipoteğin alacağa bağlı hak olmasının hükümleri .....	552
c) Rehinli alacağın devrinde (temlikinde), ipoteğin alacağa bağlı hak olmasının hükümleri .....	553
d) Tapu siciline güvenin korunmasında ipoteğin alacağa bağlı hak olmasının hükümleri .....	554
e) İpoteğin alacağa bağlılığının rehnin sona ermesindeki hükümleri .....	554
2) İpotekte kişisel sorumluluk ve teminata ilişkin özellikler .....	555
a) Borçlu rehinli taşınmazın maliki ise .....	555
b) Borçlu ile taşınmazın maliki farklı kişiler ise .....	555
3) İpotekli taşınmaz üzerindeki mülkiyet ilişkisinin değişmesine ilişkin özellikler .....	558
a) İpotekli taşınmazın devri .....	558
b) İpotekli taşınmazın bölünmesi .....	559
III. KANUNDAN DOĞAN İPOTEK HAKLARI .....	561
1) Tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakları .....	561
2) Tescile tabi kanuni ipotek hakları .....	562
a) Genel olarak .....	562
b) Tescile yönelik hakkın hukuki niteliği .....	563
c) Tescile tabi kanuni ipotek kurulması hakkından feragat .....	564
d) Kanuni ipoteği kurma hakkının tabi olduğu süre .....	564
e) Kanuni ipoteğin tescili .....	565
f) Tescile tabi kanuni ipotek hakkının sırası .....	565
3) Özel olarak inşaatçı ipoteği (yapı alacaklısı ipoteği) .....	565
a) İnşaat alacaklısı kavramı .....	566
b) İnşaat alacağı kavramı .....	566
c) Tescile yönelik hakkın niteliği .....	567
d) İnşaatçı ipoteğinin tescili .....	568
e) İnşaatçı ipoteğinin sırası .....	568
f) İnşaat alacaklısının sıraya önce gelen diğer rehinli alacaklılar karşısında önceliği .....	569
<b>§ 5. İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİ</b> .....	570
I. İPOTEKLİ BORÇ SENEDİNİN ÖZELLİKLERİ .....	570
II. İRAT SENEDİNİN ÖZELLİKLERİ .....	571
<b>§ 6. TAŞINMAZ KARŞILIK GÖSTERİLEREK SENET ÇIKARILMASI</b> .....	572
I. GENEL OLARAK .....	572
II. SENETLERİN TEMİNAT ALTINA ALINMA TARZI .....	573
1) Senet alacaklıları lehine taşınmaz rehni kurulması .....	573
2) Aracı banka lehine taşınmaz rehni kurulması .....	574
3) Tertip halinde ipotekli borç senedi ve irat senedi çıkarılması .....	574

İ k i n c i A y ı r ı m  
T A Ş İ N İ R R E H N İ

<b>§ 1. GENEL BAKIŞ</b> .....	575
I. T A Ş İ N İ R R E H N İ Ç E Ş İ T L E R İ .....	575
a) Gemi ipoteği .....	576
b) Hava araçlarının rehni .....	576
c) Ticari işlerden doğan alacaklarda taşınır rehni .....	577
d) Maden cevheri rehni .....	580
e) Kamuya açık yerlerin işletilmesinden doğan kamu borçları için bu yerlerdeki eşya üzerinde rehin .....	580
f) Tarım Kredi Kooperatiflerinin ve Tarım Satış Kooperatiflerinin ortaklarının ürünleri, hayvanları ve üretimleri ile ilgili makina ve araçları üzerinde rehin hakkı .....	580
II. M E D E N İ K A N U N D A T A Ş İ N İ R R E H N İ N İ N D Ü Z E N L E N M E T A R Z I .....	581
III. T A Ş İ N İ R R E H N İ N E H Â K İ M O L A N P R E N S İ P L E R .....	581
1) Alacağa bağlılık prensibi .....	581
2) Kamuya açıklık prensibi .....	583
3) Güvenin korunması prensibi .....	583
4) Belirlilik prensibi .....	584
a) Taşınır rehminin konusu açısından .....	584
b) Teminat altına alınacak alacak açısından .....	586
5) Teminatın bölünmezliği prensibi .....	587
a) Teminat yükünün kapsamı .....	587
b) Teminat altına alınmak istenen alacak açısından .....	588
6) Öncelik prensibi .....	589
<b>§ 2. TESLİME BAĞLI REHİN</b> .....	589
I. K A V R A M .....	589
II. T E S L İ M E B A Ğ L I R E H İ N H A K K I N I N K A Z A N I L M A S I .....	590
1) Genel esaslar .....	590
2) Rehin alana dolaysız zilyetlik sağlayarak rehin kurulması .....	591
3) Rehin alana dolaylı zilyetlik sağlayarak rehin kurulması .....	593
III. T E S L İ M E B A Ğ L I R E H İ N D E R E H İ N L İ A L A C A K L I N I N D U R U M U .....	594
1) Hakları .....	594
2) Borçları .....	595
IV. T E S L İ M E B A Ğ L I R E H İ N H A K K I N I N S O N A E R M E Ş İ .....	597
1) Alacağa bağlı olarak rehin hakkının sona ermesi .....	597
2) Alacağa bağlı olmadan rehin hakkının sona ermesi .....	597
<b>§ 3. HAYVAN REHİNİ</b> .....	598
I. K A V R A M .....	598
II. L E H İ N E H A Y V A N R E H N İ K U R U L A B İ L E C E K A L A C A K L I L A R .....	599
III. H A Y V A N R E H N İ N İ N K U R U L M A S I .....	599

1) Hayvan rehni sicili .....	599
2) Hayvan rehni siciline kayıt .....	600
3) Hayvan rehninin hükümleri .....	600
4) Hayvan rehninin sona ermesi .....	600
<b>§ 4. BİR SİCİLE TESCİLİ ZORUNLU TAŞINIR MALIN REHNİ</b> .....	601
<b>§ 5. HAPİS HAKKI</b> .....	602
I. KAVRAM .....	602
II. HAPİS HAKKININ KONUSU VE ŞARTLARI .....	603
1) Borçlunun rızası ile ziyetlik .....	603
2) Muaccel bir alacağın varlığı .....	604
3) Alacaklının ziyetliğindeki taşınır mal veya kıymetli evrak ile alacak arasında bağlantı .....	605
4) Hapis hakkının kullanılmasının bertaraf edilmemiş olması .....	605
III. HAPİS HAKKININ HÜKÜMLERİ .....	606
1) Alacaklının hakları .....	606
a) Malı geri vermekten kaçınma hakkı .....	606
b) Hapsedilen malı paraya çevirme .....	607
2) Hapis hakkı ile teminat altına alınan alacağın temlikli .....	607
IV. HAPİS HAKKININ SONA ERMESİ .....	607
V. HAPİS HAKKININ ÖZEL ÇEŞİTLERİ .....	608
<b>§ 6. HAK VE ALACAKLAR ÜZERİNDE REHİN</b> .....	609
I. KAVRAM .....	609
II. KONUSU .....	609
III. REHİN HAKKININ KAZANILMASI .....	610
IV. HAK VE ALACAK ÜZERİNDE REHNİN HÜKÜMLERİ .....	613
V. HAK VE ALACAK ÜZERİNDE REHİN HAKKININ SONA ERMESİ .....	614
<b>§ 7. REHİN KARŞILIĞI ÖDÜNÇ PARA VERME İŞİYLE UĞRAŞANLARLA YAPILAN REHİN İŞLEMİ</b> .....	615
I. KAVRAM .....	615
<b>§ 8. REHİNLİ TAHVİL</b> .....	616
I. GENEL OLARAK .....	616
<b>İNDEKSLER :</b>	
1 – Kavram indeksi .....	619
2 – Madde indeksi .....	627
<b>Bibliyografya</b> .....	637

## KISALTMALAR

Art.	: Artikel/Article (madde)
Bak.	: Bakanız
BGB	: Bürgerliches Gesetzbuch (Alman Medeni Kanunu)
BGE	: Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts (İsviçre Federal Mahkemesi Kararları – Resmi Derleme)
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
C.	: Cilt
c.	: Cümle
Dn.	: Dipnotu
E.	: Esas
f.	: fıkra
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İçt. Bir. K. (İBK)	: İçtihadı Birleştirme Kararı
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
Jdt	: Journal des Tribunaux (Mahkemeler Gazetesi)
K.	: Karar/Kanun
Karş.	: Karşılaştırınız
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
m.	: madde
MK	: Medeni Kanun
N.	: Paragraf/Kenar Numarası
RG.	: Resmi Gazete
RO.	: Recueil Officiel (İsviçre Resmi Gazetesi)
S.	: Sayılı
Terc.	: Tercüme
TİTRK	: Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu

## XXXVIII

TSCY	: Tapu Sicili Cumhurbaşkanlığı Yönetmeliği
TST	: Tapu Sicili Tüzüğü
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
vd.	: ve devamı
Vorbem.	: Vorbemerkung (Ön açıklama)
Yarg.	: Yargıtay
Yasa HD.	: Yasa Hukuk Dergisi
YD.	: Yargıtay Dergisi
YKD.	: Yargıtay Kararları Dergisi
ZGB	: Schweizerisches Zivilgesetzbuch (İsviçre Medeni Kanunu)