

**FİLİZ KİTABEVİ**



Prof. Dr. Herdem Belen

# EŞYA HUKUKU

*ŞEMA KİTAP*



FİLİZ KİTABEVİ

İSTANBUL

2024

**Mayıs 2024**

ISBN: 978-975-368-979-3

**BASKI - CİLT**

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  
(850)441 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.

*Ođlunun gúzergâhları terk edip kırdá bayırda başıboş dolaşarak  
dünyayı keşfe kalkışmasından hoşlanmayan kral  
ona bir atlı araba armağan etmiş.*

*Sarf ettiği sözler: "Artık yoldan çıkmana gerek yok."*

*Anlamı: "Artık yoldan çıkmana izin vermiyorum."*

*Hükümü: "Artık istesen de yoldan çıkamazsın"\**

---

\* Anders, GÜNTHER, İnsanın Eskimişliği, (Çev. Belen, Herdem/Ertürk, Hüseyin) 1. Cilt, İstanbul 2018, s. 121.



## ÖNSÖZ

Şema Kitap serisinin üçüncüsü Eşya Hukuku *Şema Kitap* oldu. Temel Kavramlar ve Miras Hukuku kitaplarının açtığı yolda, bu kez eşya konuları şemalarla yürüyecek.

Burada da başta kısaca kurumlara/kavramlara ilişkin teorik açıklamalar var. (Metinler önsöz yazarına aittir.) Ardından ayrıntılı bilgiler örneklerle/şemalarla ortaya konuyor. (Aşağıda yazarları anılanlar dışındakiler önsöz yazarına aittir.) Konular, hemen her eğitim/öğretim yılı boyunca anlatmaya çalıştığımız başlıklardan seçildi. Tek istisna: Taşınır Rehni. Olmazsa olmazdı.

Bu kitaptaki bir hoşluk, bazı başlıklara sevgili meslektaşlarımın katkısı. Kimi başlıkları birlikte yazdık; kimilerini onlar yazdı, dil bütünlüğü amacıyla ufak dokunuşlarım oldu. Metindeki sıralamayla **Prof. Dr. Sanem Aksoy Dursun (Eşya Kavramı, Türleri)**, **Dr. Öğr. Üyesi Duygu Koçak Diker (Üst Hakkı)**, **Dr. Öğr. Üyesi Cemile Turgut (Taşınmaz Yükü)**, **Prof. Dr. Aslı Makaracı Başak (Taşınır Rehni)**, sağ olsunlar. Umarım sonraki basılarda daha çok isimle yayınlarınız kitabımızı.

İkinci hoşluk, bundan sonraki şema kitaplarda (belki yazacağım[ız] pek çok metinde) sözlerim(iz)e eşlik edecek çizgi figür (tip): Huki! Hallerinin bazı anlamlarını yazdık, başkaca anlamları Huki'ye ve okuyucuya bıraktık. Huki'nin esini, günlük yaşam olaylarıyla bağ kurarak Medeni Hukuku eğlenceli kılmak, bilgileri gülümseterek anlatmak/anımsatmak/paylaşmak. Çizeri (eser sahibi) Münircan Özdemir. Düşüncenin ortaya çıkışından, hallerin hususiyetle yaratılmasına uzanan süreç heyecan paylaşarak tamamlandı. Sağ olsun.

Başta el yazılı notlar - bazıları yazarken hemen oracıkta - biraz daha genişletilerek bilgisayara aktarıldı. Hoş sohbetli molalarla çalışmada klavye başında mesai yapan Dr. Öğr. Üyesi Cemile Turgut sağ olsun. Şemalar önceki kitaplardan daha uzun bir yoldan gelinerek hazırlandı/yapıldı. Ama öncekiler kadar eğlenceli/zevkli idi çalışmalar. Çoğu zaman yan yana oturduğumuz, hoş sohbetlerle kol kola bir mesainin ürünü hepsi. Şemaların 'xmind'daki mimarı: Songül Çakır. Üç ay boyunca, haftanın her günü, ikinci temel uğraşı olarak gördü/sürdü çalışmayı. Sağ olsun. Sohbetlerin bir kısmında eşlik eden dostlarımız Medine Kılıç, Fevziye Tural, Doğa Yurduseven sağ olsunlar. Programla tanıştıran, Şema Kitap arzusunu (seri) eylem(in)e dönüştürmemi sağlayan kardeşim Elif Belen sağ olsun.

Teorik metin kısmını hızlıca okuyan, hoş dokunuşları olan Dr. Sevtap Yücel, Ar. Gör. Hilal Rabia Yıldız, Av. Gülcan Azak sağ olsunlar.

Eşya Hukuku *Şema Kitap*, Filiz Kitabevinden çıkıyor. Sürece içten desteğiyle eşlik eden yayınevi yetkilisi Oğuzhan Oruç, şemaları baskıya hazırlayan Özge Dane, dizgiyi yapan Gülgonca Çarpık, yayında emeği geçen herkes sağ olsun.

**Prof. Dr. Herdem Belen**

23 Nisan 2024, Yeldeğirmeni





**HUKİ HALLERİ**

	Aforizmalar
	Anımsayalım
	Atıf
	Çarpıcı Bilgi
	Düşünelim-Düşününüz
	Fahiş Hata
	Genel Açıklama
	Genel Olarak
	Hımm İlginç
	İronik
	Kanımızca

	Kısa-Özet Bilgi
	Magister dixit
	Okuyunuz
	Öğrenme Sevinci
	Roma Hukuku
	Soru
	Yanıt

## İÇİNDEKİLER

<b>1. İLKELER, AYNİ HAK ve UNSURLARI</b> .....	1
Eşya Kavramı/Türleri .....	3
Ayni Hakların Unsurları .....	9
<b>2. ZİLYETLİK</b> .....	12
<b>3. ZİLYETLİK TÜRLERİ</b> .....	15
<b>4. ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI/SONA ERMESİ</b> .....	20
<b>5. ZİLYETLİĞİN DEVRİ TÜRLERİ</b> .....	23
Yeni Zilyedin Dolaysız Zilyet Kılınması .....	27
Yeni Zilyedin Dolaylı Zilyet Kılınması .....	30
<b>6. ZİLYETLİĞİN KORUNMASI</b> .....	34
<b>7. ZİLYETLİKTE KARİNELER</b> .....	41
Taşınırda Hak Karineleri.....	44
Taşınır Davası .....	47
Taşınmazda Hak Karinesi .....	49
<b>8. ZİLYETLİKTE İADE</b> .....	50
İyiniyetli Zilyedin İade Borcu.....	54
Kötüniyetli Zilyedin İade Borcu.....	56
<b>9. TAPU SİCİLİ</b> .....	58
Tapu Sicili İşleyişi .....	61
Zabıt Defteri İşleyişi .....	62
Devletin Sorumluluğu .....	63
<b>10. TAPU SİCİLİ İLKELERİ</b> .....	64
<b>11. TAŞINMAZLARIN TAPUYA GEÇİRİLMESİ</b> .....	67
Tapulama/Kayıt.....	70
Tapuya Kaydedilecek Taşınmazlar .....	71

<b>12. KÜTÜK SAYFASI YAZIMLARI.....</b>	<b>74</b>
Kütük Sayfası Yazımlarından Tescil/Koşulları.....	77
Tescilin Koşullarından Talep.....	78
Tescilin Koşullarından Belgeleme .....	80
Tapu Kütüğü Yazımlarından Terkin .....	82
Tapu Kütüğü Yazımlarından Şerh .....	83
<b>13. TAPU YAZIMLARININ HÜKMÜ.....</b>	<b>86</b>
Tescilin Olumsuz Hükmü.....	89
Tescilin Olumlu Hükmü.....	90
Şerhin Hükmü .....	95
<b>14. YOLSUZ TESCİL(İN) DÜZELTİLMESİ .....</b>	<b>96</b>
<b>15. MÜLKİYET HAKKI ve TÜRLERİ .....</b>	<b>100</b>
Mülkiyet Hakkı/Aktif Yetkiler .....	103
Mülkiyet Hakkı/Koruyucu Yetkiler.....	104
Mülkiyet Hakkı(nın) Türleri .....	108
Elbirliği Mülkiyeti .....	109
Paylı Mülkiyet .....	113
Paylı Mülkiyette Paydaşların Durumu .....	114
Paylı Mülkiyette Koruma .....	116
Paylı Mülkiyette Yönetim .....	117
Paylı Mülkiyette Paydaşların Yetkileri/Yükümlülükleri .....	121
Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi.....	123
<b>16. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KONUSU ve KAZANILMASI .....</b>	<b>127</b>
Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılma İlkesi.....	131
Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılmasında Kurucu Unsurlar/Sebep.....	133
Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılmasında Sebep/Şekil Sorunları.....	134
Taşınmaz Mülkiyetini Kazanma Sebebi Sözleşmelerde Temsil .....	139
<b>17. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASINDA</b>	
<b>MUVAZAA-İNANÇLI TEMLİK-NAMI MÜSTEAR.....</b>	<b>143</b>
Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılmasında Muvazaa.....	146
Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılmasında İnançlı Temlik.....	150
Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılmasında Namı Müstear.....	152
<b>18. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN SİCİL DIŞI KAZANILMASI .....</b>	<b>155</b>
<b>19. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN ZAMANAŞIMIYLA KAZANILMASI.....</b>	<b>162</b>

<b>20. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAYBI</b> .....	172
<b>21. MÜLKİYET HAKKI(NIN) KAPSAMINDA BÜTÜNLEYİCİ PARÇA ve EKLENTİ</b> .....	175
Bütünleyici Parça .....	178
Bütünleyici Parça Hükmü .....	180
Kanunen Bütünleyici Parçalar .....	183
Eklenti .....	186
<b>22. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAPSAMI</b> .....	189
Taşınmaz Mülkiyetinin Dikey Kapsamı .....	192
Taşınmaz Mülkiyetinin Yatay Kapsamı .....	193
Taşınmaz Mülkiyetinin Madde İtibarıyla Kapsamı .....	195
<b>23. HAKSIZ YAPI-TAŞKIN YAPI</b> .....	201
Haksız Yapı .....	204
Taşkın Yapı .....	211
<b>24. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KISITLAMALARI</b> .....	214
Taşınmaz Malikinin Hukuki İşlemlerinden Doğan Kısıtlamalar .....	217
Taşınmaz Mülkiyetinin Kanundan Doğan Kısıtlamaları .....	219
<b>25. TAŞINIR MÜLKİYETİ</b> .....	224
Taşınır Mülkiyetinin Kazanılması/Yolları .....	230
Taşınır Mülkiyetinin Aslen Kazanılması .....	232
Taşınır Mülkiyetinin Kanun Hükmüyle Kazanılması .....	237
Taşınır Mülkiyetinin Devren Kazanılması .....	241
Taşınır Mülkiyetinin Kaybı .....	246
<b>26. SINIRLI AYNİ HAKLAR</b> .....	247
Sınırlı Ayni Hak Türleri .....	250
Sınırlı Ayni Hakların Sırası .....	254
İrtifak Hakları .....	256
<b>27. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAKLAR</b> .....	259
Eşyaya Bağlı İrtifakların Özellikleri/Kazanılması .....	262
Eşyaya Bağlı İrtifakların Hükümleri .....	266
Eşyaya Bağlı İrtifaklarda Hak Sahibine İlişkin Hükümler .....	268
Eşyaya Bağlı İrtifaklarda Yüklü Taşınmaz Malikine İlişkin Hükümler .....	269
Eşyaya Bağlı İrtifakların Sona Ermesi .....	275

<b>28. MEDENİ KANUNDA DÜZENLENEN İRTİFAK HAKLARI .....</b>	<b>279</b>
İntifa Hakkı .....	282
İntifa Hakkının Kazanılması.....	283
İntifa Hakkının Sona Ermesi.....	284
İntifa Hakkının Hükümleri.....	287
İntifa Hakkı Sahibi Açısından.....	289
İntifa Konusunun Maliki/Sahibi Açısından .....	290
Özellikli İntifalar.....	292
Oturma Hakkı .....	294
Üst Hakkı .....	300
Üst Hakkının Hükümleri.....	305
Üst Hakkının Sona Ermesi .....	308
Kaynak Hakkı .....	312
<b>29. TAŞINMAZ YÜKÜ .....</b>	<b>314</b>
Taşınmaz Yükünün Kazanılması .....	320
Taşınmaz Yükünün Sona Ermesi/Yükten Kurtarma.....	323
<b>30. TAŞINMAZ REHNİ.....</b>	<b>326</b>
Taşınmaz Rehni Türleri .....	329
Taşınmaz Rehninde Belirlilik İlkesi.....	331
Taşınmaz Rehninde Sabit Dereceler Sistemi .....	333
Taşınmaz Rehninde Teminat İlkesinin Hükümleri .....	336
Teminat İlkesinin Hükümlerinden Paraya Çevirme .....	339
İpotekten Sonraki Aynı Hakların Durumu .....	340
İpoteğin Özellikleri .....	344
<b>31. TAŞINIR REHNİ.....</b>	<b>347</b>
Taşınır Rehni Türleri.....	350
Kuruluş Biçimine Göre Taşınır Rehni Türleri .....	351
Konusuna Göre Taşınır Rehni Türleri.....	352
Teslime Bağlı Taşınır Rehni.....	355
Teslime Bağlı Olmayan Taşınır Rehni.....	356
Hayvan Rehni .....	358
Hapis Hakkı .....	359
Hak(ların) Rehni .....	361