

FİLİZ KİTABEVİ

Prof. Dr.
M. Kemal OĞUZMAN

Prof. Dr.
Özer SELİÇİ

Prof. Dr.
Saibe OKTAY-ÖZDEMİR

EŞYA HUKUKU

Kısaltılmış Ders Kitabı

7. Bası

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



FİLİZ KİTABEVİ
İSTANBUL

2024

EKİM 2024

ISBN: 978-625-6134-29-4

BASKI - CİLT

Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Matbaacı Sertifika Numarası: 77398

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
bilgi@filizkitabevi.com
Yayıncı Sertifika Numarası: 77398

Copyright© Bu kitabın Türkiye'deki yayım 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.

YEDİNCİ BASIYA ÖNSÖZ

Kitabımızın, kısa sürede tükenen son basısından sonra, yedinci basıyı gerçekleştirerek öğrencilerimizin ihtiyacını gideriyoruz.

Yeni basıma hazırlık çalışmalarına her basıda olduğu gibi katkı sunan genç meslektaşım Doç.Dr. Sayın Barış Demirsatan'a ve Araştırma Görevlisi Sayın Gözde Beytorun'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, 26 Eylül 2024

Prof. Dr. Saibe Oktay-Özdemir

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

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 haklar 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.....	8
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 İleri 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 Zamanışımı İşlememesi 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	23
§ 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'î Zilyetlik	25
5) Kendisi İçin - Başkası İçin 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	30
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 zilyedin fiili hâkimiyetine bırakılması	33
3) Yeni Zilyedin, Dolaylı (Vasıtalı) Zilyet Kılınması	33
a) Temsilci aracılığı ile zilyetliği kazanma	34
b) Hükmen teslim	35
c) Zilyetliğin havalesi	37
d) Emtiyayı temsil eden senetlerin teslimi	41

III. ZİLYETLİĞİN SONA ERMESİ.....	42
1) Zilyedin Arzusu ile Sona Erme.....	42
2) Fiili Hâkimiyet Kaybı.....	43
§ 6. ZİLYETLİĞİN KORUNMASI.....	43
I. ZİLYEDİN KUVVET KULLANMA İMKÂNI.....	44
II. ZİLYETLİK DAVALARI.....	46
1) Zilyetliğin Gasbında İade ve Tazminat Davaları.....	47
a) Zilyetliğin iadesi davası.....	47
b) Tazminat davası.....	48
2) Zilyetliğe Saldırı Halinde Açılacak Davalar.....	49
a) Saldırıya son verilmesi talebi.....	49
b) Saldırı sebebinin önlenmesi talebi.....	50
c) Saldırıdan doğan zararların tazmini talebi.....	51
3) Hak Düşürücü Süreler.....	51
4) Yargılama Usulü.....	52
III. ZİLYETLİĞİN İDARİ YOLDAN KORUNMASI.....	52
1) Amaç.....	52
2) Usul.....	53
a) Yetkili makam.....	53
b) Başvuru.....	53
c) Soruşturma ve karar.....	53
3) Kararın Sonuçları.....	54
a) İdare bakımından.....	54
b) Haklara etkisi bakımından.....	54
c) Uygulanması bakımından.....	55
4) Saldırının Tekrarlanmasında Ceza Yaptırımı.....	55
§ 7. TAŞINIRLARDA ZİLYETLİĞİN HAK KARİNESİ OLUŞU.....	55
I. KARİNELER.....	56
1) Mülkiyet Karinesi.....	56
2) Başkasının Mülkiyet Karinesine Dayanma.....	57
3) Fer'î Zilyetlikte Sınırlı Aynı Hak Veya Kişisel Hak Karinesi.....	58
II. KARİNENİN ROLÜ.....	59
A. Hâlihazır Zilyedin Hak Karinesine Dayanan Savunması.....	59
B. Önceki Zilyedin Hak Karinesine Dayanan Talebi (Taşınır Davası).....	59
1) Taşınır Davasının Şartları.....	60
a) Zilyetlik, zilyedin iradesi dışında sona erdirilmiş olmalıdır.....	60
b) Şimdiki (hâlihazır) zilyedin üstün hak karinesinin çürütülmesi.....	61
aa) Birinci imkân: Şimdiki (hâlihazır) zilyedin zilyetliği kötü niyetle kazandığını ispat.....	62
bb) İkinci imkân: Malın elinden rızası dışında çıktığını ispat.....	62
2) Taşınır Davasının Özellikleri.....	66

a) Mülkiyete dayanan istihkak davasına nazaran özellikleri	66
b) Zilyetlik davasına nazaran özellikleri	67
C. Zilyetlik Karinesine Güvenerek Kazanılan Hakkın Korunması	68
1) İyi Niyetle Kazanmanın Tam Korunduğu Haller	69
a) Emin sıfatıyla zilyetten aynı hak kazanılması	69
b) Para ve hamile yazılı senetlerin kazanılması	72
2) İyi Niyetle Kazanmanın Korunmadığı Haller	72
3) İyi Niyetle Kazanmanın Kısmen Korunduğu Haller	73
§ 8. TAŞINMAZLARDA HAK KARİNESİ	73
I. TAPUDA KAYITLI TAŞINMAZLARDA	73
II. TAPUDA KAYITLI OLMAYAN TAŞINMAZLARDA	74
§ 9. ZİLYETLİĞİN GERİ VERİLMESİNE UYGULANACAK HÜKÜMLER	75
I. GERİ VERMEKLE YÜKÜMLÜ İYİ NİYETLİ ZİLYETLERİN DURUMU	76
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	78
II. GERİ VERMEKLE YÜKÜMLÜ İYİ NİYETLİ OLMAYAN (KÖTÜ NİYETLİ) ZİLYETLERİN DURUMU	79
1) Geri Verme Yükümlülüğünün Kapsamı	80
a) Malı alkoymuş olması yüzünden hak sahibinin uğradığı zararlar	80
b) Elde ettiği ürünler	81
c) Elde etmeyi ihmal ettiği ürünler	82
d) Kötü niyetli zilyedin malı bizzat kullanma suretiyle elde ettiği menfaatler: Erimisil	82
e) Diğer yararlar	86
2) Giderleri Talep Hakkı	86

İkinci Bölüm

TAPU SİCİLİ

§ 1. GENEL BAKIŞ	87
§ 2. TAPU SİCİLİ KAVRAMI VE UNSURLARI	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
§ 3. TAPU SİCİLİ TEŞKİLATI VE DEVLETİN SORUMLULUĞU.....	94
I. TEŞKİLAT.....	94
II. TAPU SİCİLLERİNİN TUTULMASINDAN DEVLETİN SORUMLULUĞU	94
1) Sorumluluğun Şartları.....	95
a) Zarar bulunmalıdır	95
b) Zarar tapu sicilinin hukuka aykırı şekilde tutulmasından doğmalıdır	96
c) Nedensellik bağı olmalıdır.....	99
2) Uygulanacak Esaslar ve Rücu Sorunu	99
§ 4. TAPU SİCİLİ SİSTEMİMİZE HÂKİM OLAN PRENSİPLER	100
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
§ 5. TAŞINMAZLARIN KÜTÜĞE GEÇİRİLMESİ.....	103
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 tespitinin sonucu	114
III. KÜTÜĞE KAYDEDİLMEMEYECİK TAŞINMAZLAR	115
IV. TAPULU TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ VEYA BİRLEŞTİRİLMESİ	117
1) Ayırma.....	118
2) Birleştirme.....	118
§ 6. TAŞINMAZA AİT KÜTÜK SAYFASINA YAPILACAK KAYITLAR	119
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-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) Aynı 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 Kanun'da Belirtilenler	131
2) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Belirtilenler	133

3) Şerhin Tapu Kaydına İşlenmesi	133
B. Tasarruf Yetkisine Ait Kısıtlamaların Şerhi	134
1) Medeni Kanun'da 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 Kanun'un 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 Kanun'da Öngörülenler	137
a) Aynı hak iddiası	137
b) Tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanların sonradan tamamlanmasına kanunen imkân verilenlerin talepleri	138
2) Usul	138
IV. BEYANLAR	138
1) Medeni Kanun ve Tapu Sicili Cumhurbaşkanı Yönetmeliğinde Belirtilenler	139
2) Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Belirtilenler	139
V. TAŞINMAZ REHİNİ KAYITLARINA AİT DÜŞÜNCELER	140
§ 7. TAPU KÜTÜĞÜNE YAPILAN KAYITLARIN HÜKMÜ	140
I. TESCİLİN HÜKMÜ	140
A. Tescilin Olumsuz Hükmü	141
1) Tescil Prensibinin Mülkiyet Hakkındaki İstisnaları	141
2) İrtifak Hakkı ve Taşınmaz Yükünün Tescilsiz Kazanılması	142
3) Rehin Hakkının Tescilsiz Kazanılması	142
B. Tescilin Olumlu Hükmü: İyiniyetli 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 aynı 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	148
bb) Aynı hak niteliği bulunmamasına rağmen aynı hakmış gibi tescil edilmiş haklar	148

cc) Aynî hakkın kazanılmasına yol açan hukuki 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 İçeriğinin 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 ilânı, konkordato ile verilen süre	154
ccc) Aile yurdu kurulması veya art mirasçı atanması	155
bb) Medeni Kanun'un diğer hükümleriyle getirilen şerhlerin hükmü.....	155
aaa) Aile konutu	155
bbb) Evlilik birliğini koruma amacıyla konulan şerhler	156
c) Geçici tescil şerhlerinin hükmü	156
3) Beyanlar.....	157
§ 8. TAPU SİCİLİNE YAPILAN KAYITLARIN HÜKÜMSÜZLÜĞÜ	158
I. YOLSUZ TESCİL 158	
A. Yolsuz Tescilin Sakıncaları.....	158
B. Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi.....	159
1) Medeni Kanun'a Göre	159
a) Kurucu unsurlardaki sakatlık veya tescilin yapılmasındaki yolsuzluklarda	159
aa) Tescilin, kurucu unsurlardaki sakatlık yüzünden yolsuz olması	159
aaa) Düzeltme (tashi) davası.....	159
bbb) Anlaşmaya dayanan düzeltme	161
bb) Tescilin, tapu memurunun yaptığı yanlışlık yüzünden yolsuz olması	162
b) Hakta meydana gelen değişiklik dolayısıyla gerçek duruma uymayan tescillerde.....	163
aa) Aynî hakkın sicil dışı başkasına geçmiş olması halinde.....	163
bb) Aynî hakkın sicil dışında sona erdiği hallerde	163
II. DİĞER KAYITLARIN YOLSUZLUĞU	163
1) Taşınmazı Teşhise Yarayan Bilgi.....	163
2) Yolsuz Şerhler.....	164
3) Yolsuz Beyanlar.....	164

İKİNCİ KISIM
MÜLKİYET

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)	170
a) Davanın konusu, amacı, hukuki niteliği.....	170
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	175
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	181
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	185
3) Eklenti Olmanın Hukuki Sonuçları.....	185
§ 4. MÜLKİYETİN ÇEŞİTLERİ	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

XVIII

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.....	196
b) Önemli yönetim işleri	196
c) Olağanüstü yönetim işleri ve tasarruflar	198
5) Paydaşların Malın Bütünü Bakımından Yetkileri	199
a) Yönetime katılma yetkisi.....	199
b) Paylı malı kullanma ve ondan yararlanma yetkisi.....	199
c) Malın tamamını kapsayan tasarruf yetkileri	201
d) Ortak menfaatleri koruma yetkisi	202
6) Paydaşların Giderlere ve Yükümlülüklerle Katılması	203
7) Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi	203
a) Paylı mülkiyetin bir veya birkaç paydaş için sona ermesi.....	204
aa) Payın devri yoluyla	204
bb) Bir paydaşın mahkeme kararı ile paydaşlıktan çıkarılması.....	204
cc) Terk yoluyla	205
b) Paylı mülkiyetin bütün paydaşlar için sona ermesi, özellikle paylaşma (taksim).....	206
aa) Paylaşma isteme hakkı.....	206
bb) Paylaşma isteme hakkının sınırları.....	207
aaa) Paylı malın sürekli bir amaca özgülenmiş olması	207
bbb) Paylaşma hakkından feragat sözleşmesinin varlığı.....	208
ccc) Zamanın paylaşma için uygun olmaması	209
cc) Paylaşmanın yapılışı	209
III. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ.....	211
1) Kavram	211
2) Elbirliği Mülkiyetinin Kurulması	212
a) Elbirliği ortaklığı halleri	212
b) Mülkiyetin ortaklık tarafından kazanılması.....	213
3) Elbirliği Mülkiyetinde Ortakların Durumu	214
4) Elbirliği Mülkiyetinin Sona Ermesi	216
5) Elbirliği Mülkiyeti Kurumuna Yöneltilen Eleştiriler	217

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	240
aa) Niteliği	240
bb) Şekli	240
cc) Hükümü	241
dd) Tapuya şerh verilmesi	242
ee) Borcun ifası ve ifa edilmemesinin sonuçları	243
g) Tapusuz taşınmazlarda mülkiyeti devir borcu	245
III. TESCİLDEN ÖNCE KAZANMA HALLERİ	247
1) Medeni Kanun'un 705. Maddesinde Belirtilenler	248
a) Miras	248
b) Mahkeme kararı	248
c) Cebrî icra	250
d) İşgal	250
aa) Tanım ve şartları	250
bb) İşgal yolu ile mülkiyeti kazanılabilecek taşınmaz	251
aaa) Tapuya kayıtlı olup da sicile göre sahipsiz hale gelen taşınmazlar	251
bbb) Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar	251
cc) İşgal fiili ve sonuçları	252
e) Kamulaştırma (İstimlâk)	253
2) Medeni Kanun'un 705. Maddesinde Belirtilmemiş Olanlar	255
a) Kişiliği sona eren bir tüzel kişinin mallarının kamu kurum veya kuruluşuna geçmesi	255
b) Vakfa özgülenen taşınmazın mülkiyetinin vakfa geçmesi	255

c) Mal rejimi sözleşmesi sonucu meydana gelen mülkiyet değişikliği	256
d) Yeni arazi oluşması.....	256
aa) Yeni bir arazi oluşmalıdır	256
bb) Yeni oluşan arazi sahihsiz yerlerde oluşmalıdır	256
cc) Yeni oluşan arazinin toprağı da sahihsiz yerlerden gelmiş olmalıdır.....	257
e) Ticaret ortaklıklarına sermaye olarak taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynî hak konulması ile ticaret ortaklıklarının birleşmesi	258
IV. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN ZAMANAŞIMI İLE KAZANILMASI.....	258
A. Olağan Zamanaşımı (Sicile Dayanan Zamanaşımı)	260
1) Zamanaşımı ile Kazanmanın Şartları	260
a) Taşınmaza ilişkin şart	260
b) Kazanana ilişkin şart	260
c) Zilyetliğe ilişkin şart.....	261
2) Zamanaşımı ile Kazanmanın Hükümü	263
B. Olağanüstü Zamanaşımı (Sicil Dışı Zamanaşımı).....	264
1) Uygulanacak Hükümlere Genel Bakış	264
2) MK m. 713'e Göre Olağanüstü Zamanaşımı ile Kazanımın Koşulları	265
a) Taşınmaz olağanüstü zamanaşımı ile kazanmaya elverişli olmalıdır.....	266
aa) Taşınmaz, tapusuz veya tapudan kime ait olduğu anlaşılamayan ya da gaip şahıslara ait olmalıdır.....	266
aaa) Tapusuz taşınmazlar.....	267
bbb) Malikin tapuda belli olmaması ya da tapunun gaip şahsa ait olması	267
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.....	272
bb) Zilyetliğin ispatı	273
c) Zilyedin başvurusu üzerine mahkemece yapılacak ilândan sonra işleyen itiraz süresi içinde itiraz ileri sürülmemelidir	274
3) Zamanaşımı ile Kazanmanın Hükümü.....	276
4) 1515 Sayılı Kanun.....	276
§ 3. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAYBI	277
I. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN NİSBİ KAYBI	277
II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN MUTLAK KAYBI	278
1) Taşınmazın Tamamen Yok Olması.....	278
2) Taşınmaz Mülkiyetini Terk	278

3) Kamulaştırma.....	280
§ 4. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAPSAMI	280
I. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN YATAY KAPSAMI.....	281
1) Kadastroyu Yapılmış Tapulu Taşınmazlarda Sınır	282
2) Tapusuz Taşınmazlarda Sınır	284
II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN DİKEY KAPSAMI	284
III. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN MADDE İTİBARIYLA KAPSAMI.....	287
A. Araziye İnşa Olunan Şeyler: Yapılar.....	287
1) Prensiş	287
2) Prensişin Yapının Haksız Olması Halindeki Sonuçları.....	289
a) Yapıyı arazi malikinin yapmış olması	289
aa) Malzemenin sökülerek geri verilmesi talebi.....	290
bb) Tazminat talebi.....	291
cc) Arazinin mülkiyetinin kendisine geçirilmesi talebi.....	292
aaa) Malzeme maliki iyi niyetli olmalıdır	293
bbb) Yapının değeri açıkça arsanın değerinden fazla olmalıdır.....	293
ccc) Malzemenin sökülmesi talep edilmemiş veya bu talep reddedilmiş olmalıdır	293
ddd) Malzeme sahibi MK m. 723 uyarınca tazminat talep etmemiş olmalıdır.....	293
eee) Mülkiyetin devrine ilişkin yenilik doğuran hak kullanılmalıdır	294
b) Yapıyı malzeme sahibinin yapmış olması	294
aa) Arazi malikinin malzemenin sökülüp kaldırılmasını talep hakkı	295
bb) Malzemenin sökülüp kaldırılmaması halinde malzeme malikinin tazminat talebi	296
cc) Arazi malikinin ve malzeme malikinin arazinin mülkiyetinin malzeme malikine geçirilmesi talebi	298
aaa) Şartları	298
bbb) Yenilik doğuran hakkın talep eden tarafından kullanılması	298
c) Yapıyı bir üçüncü kişinin yapmış olması	299
aa) Arazi malikinin hakları	299
bb) Malzeme malikinin hakları	300
cc) Yapıyı yapanın hakları	300
3) İstisnalar.....	300
a) Üst hakkı (İnşaat hakkı)	301
aa) Üst hakkının niteliğı	301
bb) Bağımsız bölümlerin üst hakkı konusu olamaması	302
b) Mecralar	303
c) Başkasının arazisine taşırılan yapı (Taşkın yapı)	304
aa) Taşkın yapıya katlanma yükümlülüğü	305
aaa) Katlanma yükümlülüğü doğuran taahhüt varsa	305

bbb) Katlanma yükümlülüğü doğuran taahhüt yoksa	306
bb) Taşan yapıya katlanma yükümlülüğü olan hallerde taşan kısmın hukuki durumu	307
aaa) İrtifak hakkı varsa	307
bbb) İrtifak hakkı bulunmuyor fakat katlanma yükümlülüğü varsa	308
B. Arazi Üzerine Dikilen Fidanlar: Dikili Bitkiler	309
C. Arazideki Kaynaklar	310
1) Prensip	310
2) Kaynak Üzerindeki Hakkın Korunması	312
3) Aynı Yataktan Beslenen Kaynaklar	313
§ 5. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KISITLAMALARI	313
I. MALİKİN HUKUKİ İŞLEMLERİNDEN DOĞAN KISITLAMALAR	314
1) Şerhedilmiş Alım Hakkı	314
2) Şerhedilmiş Geri Alım Hakkı	316
3) Şerhedilmiş Önalım Hakkı	318
a) Sözleşmesel önalım hakkının niteliği ve sözleşmenin şekli	318
b) Sözleşmesel önalım hakkının kullanılması	318
c) Sözleşmesel önalım hakkının kullanılmasının sonuçları 476a	321
d) Sözleşmesel önalım hakkının kullanılmasında süreler	322
II. KANUNDAN DOĞAN KISITLAMALAR	322
A. Kamu Hukukuna Dayanan Kısıtlamalar	323
1) Kazı ve Yapı Yaparken Uyulacak Kurallar	324
2) Dikilecek Şeylerde Uyulacak Hükümler	325
3) Araziye Sınırlık Koyma Mecburiyeti	325
4) Toprağın İyileştirilmesi	325
B. Özel Hukuk Kısıtlamaları	326
1) Genel Olarak	326
a) Doğrudan doğruya kısıtlama-dolaylı kısıtlama ayrımı	327
b) Sınırlandırılan yetkiye göre ayırım:	328
c) Korunan kişiler bakımından ayırım	328
2) Paylı Mülkiyette Yasal Önalım Hakkı	328
a) Yasal önalım hakkının niteliği	328
b) Yasal önalım hakkının kullanılması	330
c) Yasal önalım hakkının dava yolu ile kullanılmasının sonuçları	331
d) Yasal önalım hakkının kullanılmasında süreler	332
e) Birden çok paydaşın önalım hakkını kullanması	333
f) Yasal önalım hakkından veya hakkı kullanmaktan feragat	333
3) Komşular Lehine Konulmuş Kısıtlamalar	333
a) Taşınmazın kullanılma tarzına ait kısıtlamalar	334
b) Kazı ve yapılara ilişkin kısıtlamalar	335

c) Komşu araziye ait ağaçların kök ve dallarının kendi arazisine geçmesine katlanma yükümlülüğü	336
d) Suların akış tarzına engel olmama yükümlülüğü	336
e) Mecra geçirilmesine katlanma yükümlülüğü	337
f) Zorunlu geçit: Geçit irtifakı kurma yükümlülüğü	340
g) Zorunlu su: Kaynak (su) irtifakı kurma yükümlülüğü	342
h) Komşuluk için gerekli şeylere ve masraflara katılma yükümlülüğü	344
4) Herkesin Yararlanabileceği Kısıtlamalar	344
a) Orman ve meralara girme	344
b) Düşen şeylerin aranması	345
c) Zorunluluk hali	346
§ 6. TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞU	347
I. GENEL BAKIŞ	347
II. TANINAN DAVALAR	347
1) Eski Hale Getirme Davası	347
2) Tazminat Davası	348
3) Tehlikenin Giderilmesi Davası	348
III. SORUMLULUĞUN ŞARTLARI	348
1) Mülkiyetin Yasal Kısıtlamalara Aykırı Kullanılması	348
a) Kısıtlamaların çeşitlerine göre aykırı kullanma	348
b) Kaçınılmaz taşkınlıklar	349
c) Yapma veya yapmama tarzında kısıtlamalara aykırı davranış	349
2) Kusur Dışında Haksız Fiil Sorumluluğunun Şartları	350
IV. DAVA HAKKI SAHİPLERİ	350
V. MALİK DIŞINDA SORUMLULAR	351
VI. DEVLETİN VE DİĞER KAMU TÜZEL KİŞİLERİNİN DURUMU	351
§ 7. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN ÖZEL BİR ÇEŞİDİ KAT MÜLKİYETİ	352
I. GENEL BAKIŞ	352
II. KAVRAM VE NİTELİK	352
1) Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Kat Mülkiyeti Kavramı	352
a) Bağımsız bölüm	354
b) Ortak yer	354
c) Eklenti	356
2) Kat İrtifakı 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	359

aa) Resmi senet.....	359
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 İrtifakının Kurulması.....	364
a) Uyulacak esaslar.....	364
b) Kat irtifakının taşınmaza ilişkin inşaat sözleşmesinin tarafı yüklenicinin talebi ile tapu memuru tarafından kurulması.....	365
c) Kat irtifakının iradi olarak kurulması.....	365
aa) Resmi senet düzenlenmesi.....	365
bb) Tescil.....	366
4) Kat İrtifakının Sona Ermesi.....	367
VI. KAT MALİKLERİNİN HAK VE BORÇLARI.....	367
A. Kat Maliklerinin Hakları.....	367
1) Bağımsız Bölümlerde.....	367
2) Ortak Yerlerde.....	368
B. Kat Maliklerinin Yükümlülükleri.....	369
1) Dürüstlük Kuralına Uygun Davranma Yükümlülüğü.....	369
2) Bağımsız Bölüm ve Eklentisini Özgülenme Amacına Uygun Kullanma Yükümlülüğü.....	370
3) Bağımsız Bölümünde Ana Yapıya Zarar Verecek Nitelikte Onarım ve Tesis Yapmama Yükümlülüğü.....	371
4) Onarım İçin Bağımsız Bölümüne Girme İzni Verme ve Bölümünde Gerekli İşlerin Yapılmasına Katlanma Yükümlülüğü.....	372
5) Ana Taşınmazın Bakımı, Mimari Durumu ile Güzelliği ve Sağlamlığını 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....	374
c) Genel giderlere katılma payının ödenmesini sağlayacak tedbirler.....	375
aa) Ortak giderlerin dava ve icra takibi yolu ile ödettirilmesi.....	375
bb) Gecikme tazminatı.....	375
cc) Ortak gider payının kira bedeline mahsuben kiracıdan tahsili.....	376
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.....	377
1) Yönetim Planı.....	377
2) Genel Kurul = Kat Malikleri Kurulu.....	378
a) Oluşması ve yetkileri.....	378

b) Toplantı yapma ve karar alma şekli	379
3) Yönetici	380
a) Tayini	380
b) Yetki ve görevleri	380
c) Yöneticinin istifası veya azli	382
4) Denetçi veya Denetim Kurulu	382
VIII. KAT MÜLKİYETİ DÜZENİNİN İYİ İŞLEMESİ İÇİN ALINAN TEDBİRLER	383
1) Paylı Mülkiyet Açısından	383
a) Paylaşma istenememesi	383
b) Yasal önalım hakkı olmaması	383
c) Tahliye kolaylığı	383
d) Tebligat kolaylığı	383
2) Borç ve Yükümlülüklerle Uymayı Sağlamak Açısından	384
a) Genel olarak	384
b) Kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile devredilmesi	384
3) Uyuşmazlıkların Çözümü Açısından Özel Muhakeme Usulü	385
a) Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre hâkimin müdahalesi istenebilecek uyuşmazlıklar	386
aa) Genel yönetim uyuşmazlıkları	386
bb) Kat maliklerinin borçlarını yerine getirmemesi	386
IX. KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ	388
1) Kütükteki Kaydın Terkini İle Sona Erme	388
2) Ana Taşınmazın Tamamen Yok Olması İle Sona Erme	389
3) Ana Taşınmazın Kamulaştırılması İle Sona Erme	389
4) Ana Taşınmazın Harap Olması İle 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) Kanun'daki 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	399
ddd) Toplu yapı kat malikleri kurulu	399
bb) Temsilciler kurulları	399
aaa) Blok temsilciler kurulu	400
bbb) Ada temsilciler kurulu	400
ccc) Toplu yapı temsilciler kurulu	401

cc) Yöneticiler ve denetçiler	401
aaa) Blok yöneticisi ve denetçisi	402
bbb) Blok niteliğinde olmayan yapılar yönetici ve denetçisi	402
ccc) Ada yöneticisi veya denetçisi	402
ddd) Toplu yapı yönetici 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	405
b) Bir binada veya bağımsız bölümde, devre mülk hakkına sahip olacak kişiler bu binaya veya bağımsız bölüme paylı mülkiyet tarzında malik olmalıdır	405
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	408
c) Hak sahiplerinin yükümlülükleri	409
5) Devre Mülk Hakkına Tabi Taşınmazda Yönetim	409
6) Devre Mülk Hakkının Sona Ermesi	410

Ü ç ü n c ü B ö l ü m

TAŞINIR MÜLKİYETİ

§ 1. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KONUSU	411
I. TAŞINIR EŞYA	411
II. DOĞAL GÜÇLER	412
§ 2. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI	413
I. DEVREN KAZANMA	413
1) Zilyetliğin Devri ve Tarafların Anlaşması (Aynî Sözleşme)	413
2) Geçerli Bir Kazanma Sebebinin Gerekli Olup Olmadığı	415
3) İstisnai Durumlar: Zilyetlik Devredilmeden Mülkiyetin Kazanılması	416
4) Hükmen Teslim Yolu İle Mülkiyet Kazanılmasında Sınırlamalar	417
5) Mülkiyeti Saklı Tutma Sözleşmesi	418
II. ASLEN KAZANMA	420
1) Sahiplenme (İhraz)	420
2) İşleme Sonucu Kazanma (Hukukî Tağyir)	421
3) Malların Birleşmesi veya Karışması Sonucu Kazanma	422
4) Arıların Mülkiyetini Kazanma	423
5) Eşya Bulanın, Bulduğu Eşyanın Mülkiyetini Kazanması	423

6) Definenin Mülkiyetini Kazanma.....	425
7) Zamanaşımı ile kazanma.....	425
§ 3. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAYBI	426

Ü Ç Ü N C Ü K İ S İ M
SINIRLI AYNÎ HAKLAR

Birinci Bölüm

GENEL BİLGİLER

§ 1. SINIRLI AYNÎ HAK KAVRAMI	427
§ 2. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN ÇEŞİTLERİ	428
I. YARARLANMA HAKLARI (İRTİFAKLAR:MK m. 779-838)	428
II. TEMİNAT (GÜVENCE) HAKLARI (MK m. 850-972).....	428
III. TAŞINMAZ YÜKÜ (MK m. 839-849).....	428
§ 3. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN BAŞLICA ÖZELLİKLERİ VE BAĞLI OLDUKLARI GENEL KURALLAR	428
I. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	428
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 İrtifak.....	430
2) Malik Lehine Taşınmaz Rehni	431
3) Malik Lehine Taşınmaz Yükü.....	432
§ 4. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN SIRASI	432
I. GENEL BAKIŞ	432
II. TAŞINMAZLARDA SINIRLI AYNÎ HAKLARIN SIRASI	433

İkinci Bölüm

İRTİFAK HAKLARI

§ 1. GENEL BİLGİLER	435
I. KAVRAM.....	435
II. İRTİFAK HAKKININ ÇEŞİTLERİ	435
1) Yararlanma Yetkisinin Kapsamı Açısından İrtifak Çeşitleri	436
a) Tam yararlanma sağlayan irtifaklar	436
b) Sınırlı yararlanma sağlayan irtifaklar	436
2) Yararlanma Yetkisinin Tarzı Açısından İrtifak Çeşitleri	437
a) Olumlu irtifaklar	437
b) Olumsuz irtifaklar.....	438
3) Hak Sahibinin Tayini Açısından İrtifak 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
§ 2. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAKLAR	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 İle 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 mecrâ irtifakının sona ermesi	448
e) Mahkeme kararı	448
aa) İrtifakın sağladığı yararın yok olması (MK m. 785/f. 1).....	448
aaa) Genel bakış	448
bbb) İrtifakın sağladığı yararın belirlenmesi.....	449
ccc) Yararın yok olması halinde irtifakın terkinini (MK m. 785/f. 1).....	449
bb) Yararın, yük karşısında azalması halinde irtifakın terkinini (MK m. 785/f. 2)	450
V. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKKININ HÜKÜMLERİ	450
A. İrtifakın İçeriğinin Belirlenmesi	450
B. İrtifak Hakkının Kullanılmasına İlişkin Hükümler	451
1) Yararlanan Taşınmaz Malikine İlişkin Hükümler.....	452
a) İrtifak hakkı sahibinin yetkileri	452
b) İrtifak hakkı sahibinin yükümlülükleri.....	452
2) Yüklü Taşınmaz Malikine İlişkin 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	453
a) Değişen ihtiyaçlar dolayısıyla yükün ağırlaştırılmaması	453
b) İrtifakın çözülmesi hükümlerinin uygulanması.....	454
§ 3. KİŞİSEL İRTİFAKLAR	454
I. KİŞİYLE 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	456
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) Cebri icra.....	458
eee) Ölüm, kişiliğin sona ermesi, sürenin sona ermesi.....	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 İntifa 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 İrtifaklar)	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	489
1) Kaynak Hakkı Kavramı	489
2) Kaynak Hakkının Kazanılması ve Sona Ermesi	490
3) Kaynak Hakkının Hükümleri	490
C. Diğer Düzensiz Kişisel İrtifaklar	491
1) Kavram	491
2) Hak Sahibi	492
3) Kazanma ve Sona Erme	492
4) Hükümleri	493

Ü Ç Ü N C Ü B Ö L Ü M
TAŞINMAZ YÜKÜ

§ 1. TAŞINMAZ YÜKÜ KAVRAMI VE YÜKÜN KAPSAMI	494
I. KAVRAM	494
II. YÜKÜN KAPSAMI	494
1) Edim Borcu	495
2) Taşınmazın Borcun Teminatı Olması	496
§ 2. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN ÇEŞİTLERİ	497
1) Kişi Lehine Taşınmaz Yükü – Eşyaya Bağlı Taşınmaz Yükü	497
2) Özel Hukuk Taşınmaz Yükü - Kamu Hukuku Taşınmaz Yükü	497
§ 3. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN KAZANILMASI	498
1) Kazanma Yolları	498
§ 4. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN SONA ERMESİ	499
1) Genel Olarak	499
2) Yükten Kurtulma Yolu İle Sona Erdirme	499
a) Yük alacaklısının taşınmazını yükten kurtarma yetkisi	499
b) Yüklü taşınmaz malikinin taşınmazı yükten kurtarma yetkisi	500

D ö r d ü n c ü B ö l ü m
REHİN HAKLARI

Birinci Ayırım
TAŞINMAZ REHNİ

§ 1. TAŞINMAZ REHNİ KAVRAMI VE ÇEŞİTLERİ	501
§ 2. İPOTEK, İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİ ARASINDAKİ FARKLAR	503
I. İPOTEK	503
II. İRAT SENEDİ	504
III. İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ	505
§ 3. TAŞINMAZ REHNİNE HÂKİM GENEL KURALLAR	505
I. TAŞINMAZ REHNİNDE BELİRLİLİK İLKESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER	506
1) Genel Bakış	506
a) Alacak açısından belirlilik ilkesine göre taşınmaz rehini kurulurken belirli bir alacak miktarının (kural olarak) Türk parası ile tapuda gösterilmesi gerekir (MK m. 851/ f. 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 Rehninin Kazanılması.....	512
1) Tescil İle 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 Rehninin 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'nin Uygulama Alanı	529
3) Rehnin Kurulmasına İlişkin 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	546
VII. ALACAKLIYA 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 İmkânları.....	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 İlişkin Özellikler	555
a) Borçlu rehinli taşınmazın maliki ise.....	555
b) Borçlu ile taşınmazın maliki farklı kişiler ise.....	555
3) İpotekli Taşınmaz Üzerindeki Mülkiyet İlişkinin Değişmesine İlişkin Özellikler	558
a) İpotekli taşınmazın devri	558
b) İpotekli taşınmazın bölünmesi.....	559
III. KANUNDAN DOĞAN İPOTEK HAKLARI.....	561
1) Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpotek Hakları.....	561

2) Tescile Tabi Kanuni İpotek 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 İnşaatçı İpoteği (Yapı Alacaklısı İpoteği).....	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 sıracı önce gelen diğer rehinli alacaklılar karşısında önceliği.....	569
§ 5. İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİ	570
I. İPOTEKLİ BORÇ SENEDİNİN ÖZELLİKLERİ	570
II. İRAT SENEDİNİN ÖZELLİKLERİ	571
§ 6. TAŞINMAZ KARŞILIK GÖSTERİLEREK SENET ÇIKARILMASI	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 İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi Çıkarılması	574
İ k i n c i A y ı r ı m	
TAŞINIR REHNİ	
§ 1. GENEL BAKIŞ	575
I. TAŞINIR REHNİ ÇEŞİTLERİ.....	575
1) Gemi İpoteği	576
2) Hava Araçlarının Rehni.....	576
3) Ticari İşlerden Doğan Alacaklarda Taşınır Rehni	577
4) Maden Cevheri Rehni	580
5) Kamuya Açık Yerlerin İşletilmesinden Doğan Kamu Borçları İçin Bu Yerlerdeki Eşya Üzerinde Rehin	580
6) Tarım Kredi Kooperatiflerinin ve Tarım Satış Kooperatiflerinin Ortaklarının Ürünleri, Hayvanları ve Üretimleri İle İlgili Makina ve Araçları Üzerinde Rehin Hakkı	580
II. MEDENİ KANUNDA TAŞINIR REHNİNİN DÜZENLENME TARZI	581
III. TAŞINIR REHNİNE HÂKİM OLAN PRENSİPLER	581
1) Alacağa Bağlılık Prensibi	581
2) Kamuya Açıklık Prensibi	583

3) Güvenin Korunması Prensibi.....	583
4) Belirlilik Prensibi.....	584
a) Taşınır rehninin 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
§ 2. TESLİME BAĞLI REHİN.....	589
I. KAVRAM.....	589
II. TESLİME BAĞLI REHİN HAKKININ KAZANILMASI.....	590
1) Genel Esaslar.....	590
2) Rehin Alana Dolaysız Zilyetlik Sağlayarak Rehin Kurulması.....	591
3) Rehin Alana Dolaylı Zilyetlik Sağlayarak Rehin Kurulması.....	593
III. TESLİME BAĞLI REHİNDE REHİNLİ ALACAKLININ DURUMU.....	594
1) Hakları.....	594
2) Borçları.....	595
IV. TESLİME BAĞLI REHİN HAKKININ SONA ERMESİ.....	597
1) Alacağa Bağlı Olarak Rehin Hakkının Sona Ermesi.....	597
2) Alacağa Bağlı Olmadan Rehin Hakkının Sona Ermesi.....	597
§ 3. HAYVAN REHNİ.....	598
I. KAVRAM.....	598
II. LEHİNE HAYVAN REHNİ KURULABİLECEK ALACAKLILAR.....	599
III. HAYVAN REHNİNİN KURULMASI.....	599
1) Hayvan Rehni Sicili.....	599
2) Hayvan Rehni Siciline Kayıt.....	600
3) Hayvan Rehninin Hükümleri.....	600
4) Hayvan Rehninin Sona Ermesi.....	600
§ 4. BİR SİCİLE TESCİLİ ZORUNLU TAŞINIR MALIN REHNİ.....	601
§ 5. HAPİS HAKKI.....	602
I. KAVRAM.....	602
II. HAPİS HAKKININ KONUSU VE ŞARTLARI.....	603
1) Borçlunun Rızası İle Zilyetlik.....	603
2) Muaccel Bir Alacağın Varlığı.....	604
3) Alacaklının Zilyetliğindeki Taşınır Mal veya Kıymetli Evrak İle 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 İle Teminat Altına Alınan Alacağın Temliki	607
IV. HAPİS HAKKININ SONA ERMESİ	607
V. HAPİS HAKKININ ÖZEL ÇEŞİTLERİ.....	608
§ 6. HAK VE ALACAKLAR ÜZERİNDE REHİN	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
§ 7. REHİN KARŞILIĞI ÖDÜNÇ PARA VERME İŞİYLE UĞRAŞANLARLA YAPILAN REHİN İŞLEMİ	615
I. KAVRAM.....	615
§ 8. REHİNLİ TAHVİL.....	616
I. GENEL OLARAK.....	616
 İ N D E K S L E R :	
1 – Kavram indeksi	619
2 – Madde indeksi	625
Bibliyografya	635

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
İt. 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)

GİRİŞ

I. EŞYA HUKUKUNUN KONUSU

Eşya Hukuku Medeni Hukukun, kişilerin eşya (mallar) üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyetinden doğan meseleleri düzenleyen kısımdır. 1

Bu hâkimiyet bir hakka dayanabileceği gibi, hâkimiyetin hakka dayanmaması da mümkündür. Eşya üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet sağlayan haklara “aynî haklar” denir. İşte Eşya Hukukunun temel konusunu bu haklar teşkil eder. 2

Hâkimiyet ister hakka dayansın, ister dayanmasın, hâkimiyetin dışa vurulma şekli Eşya Hukukunun önemli bir konusudur. Prensip itibarıyla hâkimiyet eşya üzerinde “fili hâkimiyet” şeklinde ortaya çıkar. Buna “zilyetlik” denir. Zilyetliğin taşınırlardaki fonksiyonunu ifa etmek üzere taşınmazlarda “Tapu Sicili” adı verilen bir sistem kabul edilmiştir. 3

Böylece Eşya Hukukunun konusunu “Aynî Haklar”, “Zilyetlik” ve “Tapu Sicili” kurumları teşkil etmektedir. Bu yüzden Türk Medeni Kanunu’nun bu kurumları düzenleyen IV. Kitabı, “Eşya Hukuku” başlığını taşımaktadır. 4

II. AYNÎ HAK KAVRAMI VE UNSURLARI

A – Kavram

Eşya Hukukunun temel konusunu teşkil eden aynî hak kavramının belirlenmesi tartışmalı bir sorundur. “Klasik Görüş” ve “Şahısçı Görüş” olarak bilinen görüşleri birleştiren “Birleştirici Görüş”e göre¹ aynî hak, bir şey üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen haktır. 5

¹ Ancak bu görüş taraftarları arasında tam bir birlik yoktur. Bazı yazarlarca aynî hakkın herkese karşı ileri sürülebilmesi eşya üzerindeki hâkimiyetin bir sonucu sayılırken, diğer yazarlar bu iki niteliği birbirinden bağımsız görmektedirler. Geniş bilgi: Kemal **Oğuzman**/Özer **Seliçi**/Saibe **Oktay-Özdemir**, Eşya Hukuku, 23. Bası, İstanbul, 2023, N. 6 vd.; Lale **Sirmen**, Eşya Hukuku, 11. Baskı, Ankara, 2023, 2 vd.

- 6 Biz, aynî hakkın herkese karşı ileri sürülebilmesinin, eşya üzerindeki doğrudan doğruya hâkimiyetin bir sonucu olduğu fikrini benimsiyoruz. Zira, arada aracı bir kişi var olmadığı, belirli bir kimse ile bir ilişki içinde bulunmadığı içindir ki, aynî hak herkese karşı doğrudan doğruya etki yapabilmektedir. Aynî hakkın eşya üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet sağlaması, eşyanın bir pasif süje (borçlu, yükümlü) sayılması demek de değildir. Eşya, hakkın pasif süjesi değil, konusu yani objesidir. Bu nedenle de aynî hak eşyaya yapışıktır ve eşyayı izler. Başka bir deyişle, eşya ile aynî hak birbirinden ayrı ve bağımsız olarak devredilemez^{1a}.
- 6a Sonuç olarak aynî hak herkese karşı ileri sürülebilmekte ve üçüncü kişilere bu hakkın sahibine sağladığı hâkimiyete müdahaleden kaçınma yönünde ödev (genel davranış kuralı) yüklemektedir^{1b}.

B – Unsurları

- 7 Yukarıda kabul edilen aynî hak kavramı üç unsur içermektedir:
- 1) Aynî hak, eşya üzerinde söz konusu olur.
 - 2) Aynî hak, eşya üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet sağlar.
 - 3) Aynî hak, eşya üzerinde sağladığı hâkimiyet dolayısıyla herkese karşı ileri sürülebilir.

1) Eşya

a) Kavram

- 8 Hukuk düzeninin eşya kavramı ile fiziki eşya kavramı her zaman birbirine uymadığından Medeni Kanunumuzun kabul ettiği “hukuki anlamda eşya” kavramını belirleme gereği vardır². Öncelikle insan vücudu, bugünkü hukuk düzeninde bir aynî hak konusu değildir. Zira insanın kendi vücudu üzerindeki hakkı, kişilik hakkıdır. Fakat insan vücudunun bir parçasının o vücuttan ay-

^{1a} Mülkiyet hakkı devredilebilir ve herkese karşı ileri sürülebilirken, sınırlı aynî haklar mülkiyet hakkı başkasına geçse dahi varlıklarını sürdürürler; benzer şekilde devredilebilir bir sınırlı aynî hak söz konusu ise bu hakkın devri, ne mülkiyet hakkını ne de diğer sınırlı aynî hakları etkiler: Geniş bilgi: **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, Eşya Hukuku, N. 13.

^{1b} **Foëx**, Commentaire Romand (P. **Pichonaz**, B. **Foëx**, P. **Piotet**), Code Civil II, Art. 457-977, Basel, 2016, Intro. aux Art. 641-645, N. 5.

² Sanem **Aksoy-Dursun**, Eşya Kavramı, İstanbul, 2012, 7 vd.; Serkan **Ergüne**, Taşınır Mülkiyeti, İstanbul, 2017, N. 3 vd. Mal kavramı ile ilişkisi: **Sirmen**, 5, dn. 9.

rılmasından sonra (örnek olarak kesilen saçların, çektirilen dişlerin vb.) eşya durumuna girdikleri ve prensip olarak ayrıldıkları kişinin mülkiyetine tabi olacağı kabul edilmektedir.

20.5.1979 tarih ve 2288 sayılı Organ ve Doku Alınması, Saklanması ve 9 Nakli Hakkındaki Kanun'un 3. maddesi bedel karşılığı veya başka çıkar için organ ve doku alınmasını, satılmasını yasaklamaktadır. Nakil (transplantasyon) amaçlı organ, doku veya bunların parçalarının alınması halinde, bunlar başka bir vücudun bütünlüğüne gireceğinden ve bunlar üzerinde kişilik hakların devam edeceğinden eşya hukuku kurallarının değil, kişilik haklarına ilişkin kuralların uygulanacağı kabul edilmelidir.

Eğer vücuttan ayrılan doku, kan veya sperm ve yumurta gibi maddeler 10 hemen nakledilmeyip bir süre saklanacaksa, bu durumda kişilik hakları kurallarına ek olarak bünyesine uygun düştüğü oranda eşya hukuku kuralları da uygulanabilir³. Nakil amaçlı olmayan vücuttan çıkmış maddeler (deri parçası, kist, kan, plasenta vb. maddeler) bakımından da aynı esasın kabul edilmesi uygundur. Ancak kişinin adeta kişiliğini devam ettiren bir unsur söz konusu ise (örneğin yeni teknolojilerle klonlama imkânı veren bir biyolojik madde) bu maddeye eşya statüsünün tanınmaması uygun olur.

Yapay uzuvlar bakımından da, vücuda ayrılmaz şekilde birleştirilenlerin 11 (diş dolgusu, yapay göz gibi) kişiliğin parçası olarak eşya vasfı taşımayacakları, fakat vücuttan ayrılacak şekilde takılan yapay uzuvların (peruk, takma diş, protez kol gibi) vücuttan ayrıldığında eşya niteliğini koruyacakları fikri uygundur.

Cesedin durumuna gelince, çok tartışmalı olan bu konuda prensip itibarıyla 12 cesedin eşya sayılmayacağı kabul edilmektedir⁴.

Hayvanlar hakkında özel kanun hükümleri uygulanır ve bunlar eşya gibi 12a değerlendirilmezler. Her ne kadar mevzuatımızda hayvanların eşya olmadığına dair açık düzenleme bulunmamakta ise de, 24.6.2004 tarihli 5199 sayılı Kanun^{4a} hayvanların yaşama hakkına sahip olduğunu hükme bağlamış

³ Bu konuda özgün çalışma: A. Barış **Özbilen**, İnsan Kökenli Biyolojik Maddelere İlişkin Hukuki İşlemler, İstanbul, 2011, 13 vd.; Embriyo ile ilgili: Kemal **Oğuzman**/Özer **Seliçi**/Saibe **Oktay-Özdemir**, Kişiler Hukuku, İstanbul 2020, Bölüm I, § 1, I, 2, dn. 31a; Gökhan **Antalya**, Eşya Hukuku, C. I, İstanbul, 2017, N. 78.

⁴ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, Eşya Hukuku, N. 29; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, Kişiler Hukuku, I. Bölüm, § 1, II, 3.

^{4a} Kanunda 9.07.2021 t., 7332 sayılı Kanun ve 30.07.2024 t., 7527 sayılı Kanunlarla değişiklikler yapılmıştır.

olduğundan, örtülü olarak hayvanların eşya sayılmadıkları yönünde bir kanun hükmünün bulunduğu kabul edilerek, eşyalara uygulanan kuralların onlara doğrudan değil; ancak kıyas yoluyla uygulanması esasının kabul edilmesi uygun olacaktır⁵.

- 13 Güneş, gezegenler, yıldızlar gibi üzerinde hâkimiyet kurulması olanağı şimdilik bulunmayan şeyler ise⁶ hukuken eşya kavramı dışında sayılmaktadır. Fakat gelecekte gezegenlere insanlar yerleşince bu düşüncede değişiklik olacaktır.
- 14 Hâkimiyetin kapsama alanını gösterecek bir sınırlandırmaya olanak bulunmadığı için hâkimiyet kurulamayan hava, açık deniz, akarsu da hukuken eşya sayılmamaktadır. Taşınmaz olarak isimlendirilen arazide ise sınırlandırma yapay olarak insanlarca kabul edilen şekillerde yapılmaktadır. Sıvılarda ve gazlarda bunların sınırını, içinde yer aldıkları madde tayin eder: Bir teneke zeytinyağı, bir tüp oksijen gibi.
- 15 Bağımsız, sınırlı bir varlığı bulunan bir fiziki varlığın hukuken eşya sayılmadığı haller söz konusu olabilir. Örnek olarak bir pirinç, bir buğday veya bir kum tanesi tek başına hukuken bir eşya sayılmamaktadır. Zira bunlar bir ihtiyaca cevap verecek miktarda bulunmadıkça, hukuk düzeninin ilgisi dışında görülmektedir. Fakat bir pirinç tanesi veya taş, üzerinde bir yazı bulunması sebebiyle sanatsal ya da tarihi eser olmak gibi fonksiyonlar da ifa edince, bir eşya olarak nazara alınır.
- 16 Bugün hâkim olan modern görüş, fikir ve sanat eserleri ve buluşlar üzerinde bir mülkiyet değil, “fikri hak” adı verilen başka bir kategori mutlak hakkın varlığını kabul etmektedir. Fakat, fikir ve sanat eserini somutlaştıran maddi şeyler; örneğin bir tablonun, bir heykelin maddesi şüphesiz ki eşya niteliğine sahiptir. Bu noktada, fikir ve sanat eseri üzerindeki mülkiyet hakkı ile eser üzerindeki fikri hakkın ayrı olduğu ve karıştırılmaması gerektiğinin altı çizilmelidir.
- 17 Bütün bu açıklamayı göz önünde tutarak eşyayı şöyle tanımlayabiliriz: Hukuki anlamda eşya, üzerinde bireysel hâkimiyet sağlanabilecek, ekonomik bir değer taşıyan, kişi ve hayvanlar dışındaki cismani varlıklardır.

⁵ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, Eşya Hukuku, N. 38; Aynı yönde: **Ergüne**, N. 17. İsviçre’de Medeni Kanun’a 4.1.2002’de eklenen 641a maddesiyle hayvanların eşya olmadığı açık düzenlemeye kavuşmuştur. Hükümde aksine düzenleme yer almadığı takdirde eşyalara uygulanan hükümlerin hayvanlara da uygulanacağı belirtilmiştir.

⁶ Göktaşları, atmosfer dışındaki uzay araçları, füze vb. varlıklarla ilgili: **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, Eşya Hukuku, N. 22, mikro organizmalarla ilgili: N. 23.

Bu tanımla hukukumuzda da sadece maddi şeylerin eşya kavramına gir- 18
diği belirtilmiş olmaktadır. Fakat hemen işaret edelim ki Medeni Kanunumuz
aynî hak konusu (objesi) olarak sadece eşyayı kabul etmiş değildir. Aşağıda
bu husus açıklanacaktır:

b) Eşya kavramına girmeyen aynî hak konuları (objeleri)

Eşya olmamakla beraber, kanun koyucunun birtakım mülahazalarla üze- 19
rinde aynî hak kurulabileceğini kabul ettiği eşya dışındaki aynî hak konuları
aşağıdaki gibidir:

aa) Bağımsız ve sürekli haklar

İleride niteliğini ve şartlarını inceleyeceğiz⁷ ve “bağımsız ve sürekli 20
hak” adı verilen bazı hakların, taşınmaz eşya gibi aynî hak konusu olacağını
Medeni Kanunumuz kabul etmiştir (MK m. 704/b. 2, m. 988).

bb) Doğal güçler, enerji

Doğal güçlerin (enerjinin), taşınır mülkiyetine konu olacağı MK m. 762’de 21
ifade edilmiştir. Bu kavrama elektrik ve atom enerjisi vb. girmektedir. Amaç,
enerji üzerindeki hakka mülkiyet hakkı gibi koruma sağlamaktır.

cc) Üzerinde aynî hak kurulabilen haklar

Kanun, haklar üzerinde intifa hakkı kurulmasını ve hak rehnini kabul et- 22
mekle (MK m. 794, m. 820, m. 954), hiç değilse bu bakımdan hakların bir
aynî hak konusu olmasına imkân vermiştir⁸.

Kanun bir malvarlığı üzerinde intifa hakkını kabul etmişse de (MK m. 22a
794, 814), bu halde malvarlığı bir hukuki bütünlük içinde (kül olarak) intifaya
tabi olmayıp, malvarlığının aktifinde yer alan her unsur üzerinde ayrı intifa
hakkının söz konusu olacağı fikri hâkimdir^{8a}.

⁷ N. 393 vd.

⁸ N. 1882 vd.; N. 2408 vd.

^{8a} **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, Eşya Hukuku, N. 3056, 3057, 3058; **Sirmen**, 31. Belirtelim ki kanunlarda bu kurala istisnalar getirilerek malvarlığının üzerinde tek bir aynî hak varmış gibi, tek bir işlemle devri ya da tüm malvarlığı üzerinde tek bir rehin kurulması mümkün kılınmaktadır: Ticari işletmenin bütün halinde devrine imkan veren Türk Ticaret Kanunu m. 11 ve ticari işletme üzerinde tek işlemle rehin kurulmasına imkan veren 6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu m. 5/2 örnek olarak verilebilir. Miras Hukuku bakımından tereke

c) Eşya çeşitleri ve ayrımın aynî haklar yönünden önemi

- 22b Eşya, çeşitli açılardan gruplandırılmaktadır. Bu gruplandırma aynî hakların düzenlenmesinde esaslı rol oynamaktadır^{8b}. Aşağıda yapılan ayrımlar ve bu ayrımlara aynî haklar bakımından bağlanan sonuçlar ele alınacaktır.

aa) Taşınır eşya – Taşınmaz eşya

- 22c Bu, eşyanın yerinin değişip değişmemesi yönünden yapılan bir ayrımdır. Özüne (cevherine) zarar vermeksizin bir yerden başka bir yere taşınabilen eşya, taşınır (MK m. 762)^{8c}; taşınmayanlar taşınmaz eşyalardır. Yer değiştirmenin eşyanın kendi hareketi neticesi olması (örnek olarak kayık, sal, arabada olduğu gibi) veya bir başka güç sayesinde olması (örnek olarak kitap, halı, vb.'nde olduğu gibi) eşyanın taşınır sayılması bakımından bir fark yaratmaz. Taşınmazın esas anlamı sınırları belirlenmiş yeryüzü parçasını ifade etmekle birlikte MK m. 704'e göre "tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar" ve "kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler" de taşınmaz mülkiyetine konu olmaktadır. Taşınmazlarda aynî hak kazanmak kural olarak tapu siciline tescille mümkündür (MK m. 1022).
- 22d Taşınır - taşınmaz ayrımı bugün aynî haklar bakımından temel ayrımı teşkil etmektedir. Bu hususta Medeni Kanun'un IV. kitabındaki sistematiğe göz atmak yeterlidir: Bu bağlamda; Dördüncü Kitap, Birinci Kısım, İkinci Bölüm, Taşınmaz Mülkiyetini; Üçüncü Bölüm, Taşınır Mülkiyetini; İkinci Kısım, İkinci Bölüm, Taşınmaz Rehnini; Üçüncü Bölüm, Taşınır Rehnini düzenlemektedir.

bb) Basit eşya – Birleşik eşya – Eşya birliği

- 22e "Basit (yaln) eşya", hariçten hiçbir şey eklenmeksizin tek başına var olan eşyadır. Tek başına varlık arz eden basit eşya doğası gereği bu özellikte olabi-

üzerindeki mülkiyet veya intifa hakkının ifade ettiği anlam ise başkadır: Rona **Serozan/B. İlkay Engin**, Miras Hukuku, İstanbul, 2023, §, N. § 6, N. 11-21 vd.; Kemal **Oğuzman**, Miras Hukuku, 5. Bası, İstanbul 1991, 92.

^{8b} **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, Eşya Hukuku, N. 40-87.

^{8c} Niteliği itibarıyla taşınır olan gemi ve uçak gibi değerleri yüksek ve büyük hacimli eşyalar taşınmazlara benzetilerek özel rejime tabi tutulmaktadır. Hatta gemiler İcra ve İflâs Kanunu bakımından 2011 yılındaki kanun değişikliğine kadar taşınmaz sayılmıştır. Türk Ticaret Kanunu ise gemiler için taşınmazlara benzer özel bir sicil ve kayıt sistemi kurmuştur (TTK m. 954 vd.). Niteliği itibarıyla taşınır olan uçaklar hakkında da Türk Sivil Havacılık K. m. 50-84'te ayrı düzenleme vardır. Bunlar için de sicile kayıt esası getirilmiştir.

leceği gibi (örneğin bir ağaç, bir elmas vs.) yapay olarak meydana getirilmiş de olabilir (örneğin bir tabaka kâğıt, bir cam bardak, vs.).

“Birleşik (mürekkep) eşya”, birden çok yalın eşyanın birbirinden ayrılmaz 22f
şekilde birleşmesinden meydana gelerek ayrı varlık teşkil eden eşyadır. Örnek olarak telefon, araba, radyo, ampul verilebilir. Birleşik eşyayı meydana getiren her bir yalın eşyaya o şeyin “bütünleyici parça”ları denir (MK m. 684). Bunlar bağımsız varlıklarını kaybetmişlerdir. Hukuk nazarında eşya olma niteliği sadece birleşmenin ortaya çıkardığı “birleşik eşya”ya aittir.

Bağımsızlıklarını kaybetmeksizin ortak bir amaç için bir araya getirilmiş 22g
olan ve ekonomik bir bütünlük arz eden birden çok eşyanın meydana getirdiği eşya topluluğuna “birlikte eşya” veya “eşya birliği” denir. Eşya birliğinde yer alan her bir eşya birbirine karşı eşit önemdedir ve aralarında işlevsel bütünlük vardır. Bunların her biri tamamlayıcı eşya durumundadır: Bir çift vazo, bir mücevher seti, bir pul koleksiyonu gibi. Eşya birliği, her biri eşya vasfını taşıyan varlıkların bir arada bulunması olduğundan, her biri tek başına eşya vasfını taşımayan varlıkların meydana getirdiği topluluk (bir çuval buğday, bir kilo pirinç, bir kutu susam vs.) eşya birliği değil, “bir miktar eşya” teşkil eder.

cc) Misli eşya – Gayrimisli eşya

Alışverişte prensip itibarıyla sayma, tartma veya ölçme ile belirli hale gelen eşya “misli eşya”dır. Bu mallarda bir malın yerini aynı cinsten bir diğeri 22h
alabilir. Buna karşılık alışverişte, bireysel (ferden) tayin edilmesi gereken eşya ise “gayrimisli eşya”dır: Taşınmaz veya tablo gibi. Borçlar Hukuku incelenirken de belirtileceği üzere misli eşya–gayrimisli eşya ayrımı ile “çeşit (nevi) borcu”-“parça borcu” ayrımı karıştırılmamalıdır. Misli eşya-gayrimisli eşya ayrımı belirli bir borç ilişkisi düşünülmeden eşyanın niteliği icabı objektif olarak yapılan ayrımdır. Çeşit borcu-parça borcu ise bir borç ilişkisinde tarafların kararlaştırdıkları edim açısından yapılan ve sübjektif nitelik taşıyan bir ayrımdır.

dd) Tüketime tabi olan-olmayan eşya

Kendilerinden amaca uygun yararlanma tüketim (istihlâk) yolu ile olan 22i
eşya “tüketime tabi eşya” (ekmek, süt), böyle olmayıp da bir süre kullanılmak suretiyle kendisinden yararlanılan eşya (elbise, mobilya, otomobil vs.) “tüketime tabi olmayan eşya”dır.

ee) Bölünebilen-Bölünemeyen eşya

22i Bu ayırım, eşyanın fiziki olarak bölünebilir olup olmamasına değil, hukuki yönden bölünmesinin imkân dâhilinde olup olmamasına dayanmaktadır. Zira bugün fiziki olarak her eşya bölünebilir. Hukuki yönden bölüneme, eşyanın değerinde önemli bir azalma olmaksızın aynı nitelikte birden çok parçaya ayrılabilir olmasını ifade eder. Örnek olarak bir araba, bir radyo “bölünemez eşya”dır. Buna karşılık kumaş, sıvılar, arazi prensip itibarıyla “bölünebilir eşya”dır. Ancak araziler bakımından 3194 sayılı İmar Kanunu ve 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun’da ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Hakkında Kanun’da sınırlayıcı hükümler mevcuttur^{8d}.

ff) Özel mülkiyete tabi olabilen-Özel mülkiyete tabi olamayan eşya

22j “Kamu malları” (amme emlâki) adı verilen eşya, bu vasfı devam ettiği sürece özel mülkiyete konu olamaz^{8e}. Kamu mallarının ayrıntılı incelenmesi Eşya Hukukunun konusu dışındadır ve İdare Hukukunun konusuna girer. Kısaca belirtirsek, park, meydan, yol, köprü gibi doğrudan doğruya kamunun yararlanmasına tahsis edilmiş mallar (orta malları) ile resmi binalar, demirbaş eşya gibi kamu hizmetlerinin görülmesini temin için idari işlere tahsis edilmiş kamu tüzel kişilerine ait mallardır (hizmet malları). Keza tabii servetler ve kaynaklar (Anayasa m. 168), Devlet Ormanları (Anayasa m. 169), yararı kamuya ait sular (MK m. 715), bilimsel değeri olan sahipsiz yerler ve eski eserler (2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu), mer’a, yaylak ve kışlaklar (3402 sayılı Kadastro K. m. 16; 4342 sayılı Mera Kanunu, m. 4) özel mülkiyet konusu olamazlar. 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında karasuları ve kıyı şeridi de yararı kamuya ait mallardan olup, üzerlerinde özel mülkiyet kurulamaz. Bunlardan başka tarıma elverişli olmayan arazi, kayalar, dağlar ve tepeler de Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Bunların ne şartlarla özel mülkiyete konu olabileceği kanunlarla tayin edilmektedir (MK m. 715).

gg) Sahipli eşya — Sahipsiz eşya (*res nullius*)

22k Bu ayırım, özel mülkiyete konu olabilen eşyanın fiilen üzerinde mülkiyet bulunup bulunmamasına göre yapılır. Fiilen özel mülkiyete tabi bulunan eşya “sahipli eşya”dır. Buna karşılık özel mülkiyete konu olabilen fakat henüz

^{8d} Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, N. 1948 vd.

^{8e} Yarg. 20. HD, 15.05.2019, 13372/3478 (Lexpera); Yarg. 8. HD., 14.10.2010, 4459/4780 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

üzerinde hiçbir mülkiyet kurulmamış eşya veya eşya benzerleri (av hayvanları, balıklar, kır çiçekleri ve yemişleri vs.) ile evvelce bir mülkiyete tabi iken malikin kendi arzusu ile bu mülkiyetten feragat ettiği eşya (terk edilen eşya) “sahipsiz eşya”dır. Tapuya kayıtlı bir taşınmaz maliki, mülkiyet hakkını terk hususundaki arzusunu tapu memuruna beyan ederek, tapu memurunun terkin işlemini yapmasını sağlayınca (MK m. 717), taşınmaz sahipsiz eşya haline gelir. Sahipli eşya-sahipsiz eşya ayrımı özellikle mülkiyet hakkının kazanılması bakımından önem taşır. Sahipli eşyada mülkiyetin kazanılması prensip itibarıyla ancak devir yolu ile mümkün iken, sahipsiz eşyada mülkiyet aslen kazanma yolu ile doğar.

2) Eşya Üzerinde Doğrudan Doğruya Hâkimiyet

Aynî hak eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlar. Herhangi bir kişiden bir edimi yerine getirmesinin istenmesi söz konusu değildir. Aksi halde araya aracı giriyor demektir ki, bu hâkimiyetin doğrudan doğruya olmadığını ifade eder. Hâkimiyet doğrudan doğruya olunca, hak sahibi herkesten bu hâkimiyetini ihlâl etmemesini isteyebilir. Bu sebeptendir ki aynî hakların mutlak hak olduğu ifade edilir. Bu bağlamda mülkiyet hakkı ihlâl edilince, ihlâl edene karşı bu tecavüzü sona erdirme bakımından bağımlı bir talep hakkı verir.

Aşağıdaki örnek, yukarıdaki açıklamaların daha iyi anlaşılmasını sağlayacaktır:

Örnek: (A), (B)’den bir bisiklet satın almak için sözleşme yapınca, alıcıya karşı bisikletin teslimi ve mülkiyetinin naklini talep yetkisine sahip olur. Satış sözleşmesi yalnız (A) ile (B) arasında bir bağ meydana getirir. (B)’nin borcu üçüncü kişileri ilgilendirmez. Bu sebeple, (B) bisikleti (A)’ya vereceği yerde (C)’ye satıp teslim etse ve mülkiyeti (C)’ye nakletse (A), (B) ile aralarındaki satış sözleşmesinden doğan alacak hakkını (C)’ye karşı kullanıp bisikleti (C)’den talep edemez. Ancak şartları gerçekleşirse (C)’ye karşı TBK m. 49/f. 2’ye dayanan bir tazminat davası açabilir.

3) Herkese Karşı İleri Sürülebilirlik

Yukarıdaki açıklamalarımız göstermiştir ki, eşya üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyetin etkisi, herkesin bu hâkimiyeti sağlayan hakka uyma, onu ihlâl etmeme yükümlülüğü olarak ortaya çıkmaktadır. Aynî hakkı kim ihlâl ederse hak sahibi, hakkına uymasını ondan isteyebilir. Buna “aynî hakkın herkese karşı ileri sürülebilme”si veya aynî hakkın “mutlak hak olma niteliği” denir.

III. AYNÎ HAKLARIN SINIFLANDIRILMASI

26 Aynî haklar çeşitli açılardan gruplandırılabilir. Şöyle ki:

1) Sağladığı Yetkiye Göre

Aynî haklar, mal üzerinde hak sahibine sağladıkları yetkiye göre iki büyük gruba ayrılırlar:

a) Mülkiyet hakkı

27 Hakkın sağladığı yetki en geniş şekilde ise, tam ise, bu aynî hak mülkiyet hakkıdır: Bu hak sahibine hakkın konusu olan şeyden kullanma (usus), ürünlerinden yararlanma (fructus) ve malı tüketme (abusus)- eski deyimle sarf ve istihlâk edebilme- yetkilerini sağlar.

b) Sınırlı aynî haklar

28 Şayet hakkın sağladığı yetki sınırlı ise, “sınırlı aynî hak” söz konusu olur.

29 Mülkiyetin karşısında yer alan bu ikinci grup aynî haklar sahibine mülkiyette bulunan yetkilerden birini veya ikisini sağlar. Sınırlı aynî haklar sağladıkları sınırlı yetki açısından şu gruplara ayrılır:

aa) İrtifak hakları

30 Bunlar, hak sahibine mal üzerinde kullanma veya yararlanma yetkisi veya her ikisini sağlayan haklardır. Hak sahibinin maldan yararlanması aktif şekilde olursa olumlu irtifak hakkı (geçit irtifakı gibi); hak sahibinin maldan yararlanması malikin yetkilerini kullanmasına engel olma tarzında olursa olumsuz irtifak hakkı (manzara kapatmama irtifakı gibi) söz konusu olur.

31 İrtifaklar sağladıkları yararlanma yetkisine göre de çeşitli adlar alırlar: Üst (inşaat) hakkı, kaynak irtifakı, geçit irtifakı, vs.

bb) Rehin hakları

32 Bunlar, hak sahibinin bir alacağını güvence altına alan ve alacak tahsil edilemediği zaman rehin edilen malın satılması suretiyle elde edilecek para ile alacağın karşılanması yetkisini sağlayan haklardır. Malın değerinden yararlanma yetkisi veren rehin haklarının mal üzerinde sağladıkları vasitasız hâkimiyet, mal sahibinin aracılığına ihtiyaç olmaksızın malın paraya çevrilmesi hususundaki yetkide kendini gösterir.

cc) Taşınmaz yükü

Bir taşınmaz malikinin, mülkü dolayısıyla, o taşınmaz karşılık olmak üzere 33
diğer bir kimse lehine bir şey yapmaya veya vermeye mecbur tutulmasıdır.

Görüldüğü üzere taşınmaz yükü, taşınmazla güvence altına alınan bir eş- 34
yaya bağlı borç ilişkisidir. Hak sahibi, taşınmaz malikine karşı o taşınmazla
güvence altına alınmış bir alacak hakkına sahiptir. Bir cephesi ile alacak hakkı
olan taşınmaz yüküne aynî hak vasfı veren, tıpkı rehinde olduğu gibi güvence
(teminat) fonksiyonudur. Böylece malın paraya çevrilmesi hususunda rehin
hakkı sahibindeki gibi kesin bir yetki sağlar.

2) Hak Sahibinin Tayin Ediliş Tarzına Göre

Normal olarak aynî hakkın sahibi, bu hakkı kazanmış kişidir. Fakat ba- 35
zen aynî hakkın sahibi başka bir maldaki yetkiye göre tayin edilir. Örnek ola-
rak (X) taşınmazının mülkiyeti veya üzerindeki bir geçit irtifakı, kişi olarak
(A)'ya tanınmış olabileceği gibi, bu hak kişi olarak (A)'ya değil de başka bir
taşınmaz olan (Y) taşınmazının maliki kim olursa ona tanınmış olabilir. Bu
ikinci halde mülkiyetin ve geçit irtifakının sahibini tayin için (Y) taşınmazı-
nın malikinin belirlenmesi gerekir. Birinci halde mülkiyet ve irtifak (A)'ya
kişi olarak tanınınca “kişiye (şahsa) bağlı aynî hak”; ikinci halde ise (Y) ta-
şınmazına bağlı, yani “eşyaya bağlı aynî hak” söz konusu olur. Bunlar bizim
önerdiğimiz deyimlerdir⁹.

Eşyaya bağlı aynî haklardan taşınmaza bağlı olanlar Eşya Hukuku bakı- 36
mından önem taşır. Bu haklar bağlı oldukları taşınmaz mülkiyetinden bağımsız
olarak devredilemezler, rehnedilemezler. Hakkın bağlı olduğu taşınmaz
mülkiyetinin başkasına intikali, bağlı hakkı da yeni malike geçirir. Taşınmaz
üzerindeki mülkiyetin sona ermesi buna bağlı hakkı da sona erdirir. Taşın-
mazın rehnedilmesi halinde bu taşınmazın mülkiyetine bağlı diğer haklar da
rehnin kapsamına girer.

Aynî hakların içinde bir grup vardır ki, onlarda aynî hak ne bir belirli kişi- 37
ye ne de bir başka malın malikine aittir, güvence altına aldığı borcun alacaktı-
sınındır. Bunlar rehin haklarıdır. Rehinin güvence altına aldığı alacağın sahibi
kim olursa, rehin hakkı da ona ait olur. Zira rehin hakkı alacağına ait bir fer'i
haktır. Bu sebeple bunlara da “fer'i aynî haklar” denir.

⁹ Türk öğretisinde kullanılan ifadeler: **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, Eşya Hu-
kuku, N. 110.

IV. AYNÎ HAKLARA HÂKİM OLAN PRENSİPLER

38 Eşya hukukunun bütününü kapsayan prensipler:

- 1- Belirlilik (Muayyenlik);
- 2- Kamuya açıklık (Alenilik);
- 3- İnancın korunması;
- 4- Sınırlı sayı ve tipe bağlılık;
- 5- Hak düşürücü süre veya zamanaşımı işlememesi prensipleridir.

1) Belirlilik (Muayyenlik) Prensibi

39 Bir aynî hakkın konusu ancak belirli bir şey olabilir. İlk tespiti gereken husus, ancak sınırlandırılmış maddi varlıkların hukuken eşya sayıldığıdır. Keza bir şeyin parçaları, bütünden ayrılıp ayrı bir varlık teşkil etmedikçe ayrı bir aynî hak konusu olamazlar. Bir atın baş tarafına bir kişinin, kuyruk tarafına bir başkasının malik olması mümkün değildir. İki kişi ancak atın tamamına, her zerrisine paylı mülkiyet sahibi olabilirler.

40 Aynı prensip, bir mal ile bütünleyici parça teşkil edecek şekilde birleşmiş şeyler için de geçerlidir. Bütünleyici parçalar bağımsızlıklarını kaybetmedikleri sürece ayrı bir aynî hak konusu olamazlar. Bir ampulün camına bir kişinin, teline başka bir kişinin ayrı ayrı malik olmaları mümkün değildir.

41 Fakat hemen işaret edelim ki bir eşya üzerindeki aynî hak, eşyanın bütünü kapsar ise de sağlayacağı yararlanmanın sadece malın bir kısmı üzerinde toplanmasına bir engel yoktur. Bir geçit irtifakı bir taşınmazın sadece bir kısmından yararlanma imkanı sağlar ama taşınmazın bütünü bu irtifakla yüküdür. Taşınmaz parçalara ayrılıp hukuken bağımsızlık kazanmadıkça, yalnız bir parçaya ait bağımsız bir aynî hak kurulamaz.

42 Kat Mülkiyeti Kanunu, bu prensibe istisna getirmiştir. Bu kanunda bir binanın bütünleyici parçası olan kat, daire gibi bölümlerinin ayrı ayrı mülkiyet konusu olabilmesi imkânı kabul edilmiştir (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m. 1).

43 Birden çok eşyanın bir araya gelmesini ifade eden eşya birliği (örneğin bir çift vazo veya antika koleksiyonu) üzerinde, tek bir aynî hak kurulamaması da belirlilik ilkesinin sonucudur. Borçlandırıcı işlemin tüm eşya birliği için tek olarak yapılması mümkün iken, tasarruf işleminin birliğe giren tüm eşyalar için (her iki vazo için de) ayrı ayrı yapılması gerekir.

2) Kamuya Açıklık (Aleniyet) Prensibi

Aynî hak eşya üzerinde bir hâkimiyet sağladığı ve herkese karşı ileri sürülebildiği için, hakkın varlığını herkese açıklayacak bir görünüşe ihtiyaç vardır. 44 Ancak bu sayededir ki aynî hakkı ihlâl etmeme yükümü altında olan herkes, aynî hakkın varlığını ve sahibinin kim olduğunu anlayabilir. Taşınır mallarda zilyetlik, bu mallar üzerinde fiilen tasarruf edenin hakkını açıklamaya yeterse de taşınmazlarda zilyetlik için aynı şeyi söylemek mümkün değildir. Taşınmazlarda aynî hakların kamuya açıklığının, tapu kütüğüne yapılacak kayıtlarla sağlanması İsviçre ve Türk Hukuklarında kabul edilmiştir.

3) İnancın Korunması Prensibi

Aynî haklar taşınırlarda zilyetlik, taşınmazlarda tapu sicilindeki kayıtla 45 kamuya açıklanmaktadır. Açıklanan durum gerçeğe uyuyorsa sorun yoktur. Fakat açıklanan durum ile gerçek durum birbirinden farklı olabilir. Örnek olarak zilyet o malın maliki olabileceği gibi bir hırsız da olabilir. Bu durumda, üçüncü kişiler açıklanan duruma güvenerek mal üzerinde aynî hak kazanmaya yönelik bir hukuki işlem yaparsa, acaba iyi niyetli üçüncü kişinin inancı mı, yoksa gerçek hak sahibi mi korunacaktır? Medeni Kanunumuz taşınmazlarda mutlak olarak inancı korumuş (MK m. 1023), taşınırlarda ise ortalama bir çözüm tarzını benimsemiştir (MK m. 988-990)¹⁰.

4) Sınırlı Sayı ve Tipe Bağlılık Prensibi

Borçlar Hukukunda sözleşme serbestisi prensibi geçerli olduğu için taraflar 46 kanunlarda düzenlenen sözleşme tipleri dışında yepyeni sözleşmeler yapabildikleri, bir sözleşme tipinde de sözleşmenin içeriğini emredici hukuk kurallarına, ahlâka aykırı düşmemek şartıyla diledikleri gibi düzenleyebildikleri halde, aynı imkân aynî haklarda mevcut değildir. Ancak kanunda öngörülen aynî haklar kurulabilir. Buna “sınırlı sayı” (numerus clausus) prensibi denir. Bu durum, aynî haklarda yeterli açıklık ihtiyacının bir sonucudur. Medeni Kanun’un kabul ettiği aynî hak tipleri; mülkiyet, irtifak, rehin ve taşınmaz yüküdür. Zilyetlik ise bir aynî hak değildir. Aynî hakların sayısı sınırlandırılmakla birlikte, her bir aynî hak tipinin içeriğini tayinde de Borçlar Hukukuna nazaran daha fazla sınırlama kabul edilmiştir. Bu çerçevede bir aynî hakkın içeriği sadece kanunun öngördüğü sınırlar içinde değiştirilebilir. Bu da prensibin tipe bağlılık yönünü getirmektedir.

¹⁰ N. 52, N. 259 vd.

5) Hak Düşürücü Süre ve Zamanaşımı İşlememesi Prensibi

- 47 Medeni Kanunumuz aynı haklarda ne bir hak düşürücü süre ne de bir düşürücü zamanaşımı kabul etmiştir¹¹. Bu husus, aynı haklardan fiilen istifade edilmemesi halinde hakkın sona ermeyeceğini gösterdiği gibi, aynı hakkın herkese karşı ileri sürülmesini sağlayan talep ve davaların da (aynî dava, aynî talep) zamanaşımına uğramayacağını ifade eder. Kanunun koyduğu şartların gerçekleşmesi sayesinde, bir kimsenin bir malın mülkiyetini zamanaşımı yolu ile kazanması (kazandırıcı zamanaşımı) sonucunda o zamana kadarki malikin mülkiyet hakkının sona ermesi, bu hallerde bir hak düşürücü süre bulunduğu anlamına gelmez.

V. AYNÎ HAK - ALACAK HAKKI VE EŞYAYA BAĞLI BORÇ AYRIMI

- 48 Eşya ile ilgili olmayan alacak hakları ve aynî hakların karşılaştırılması dahi söz konusu olamaz. Eşya ile ilgili alacak hakları ve eşya üzerindeki aynî hakların ayrılmasını sağlayacak unsur, alacağı yaratan borç ilişkisinde alacaklının borçludan bir edimi yerine getirmesini talep yetkisine karşılık, aynî haklarda hakkın eşya üzerinde doğrudan doğruya bir hâkimiyet sağlaması ve herkesin buna uymakla yükümlü olmasıdır.
- 49 Eşyaya bağlı borçlar ise, bir kimseyi bir eşyaya malik olduğu için yükümlülük altına sokan borçlardır. Bu borçlar, bir borç ilişkisinin sadece taraflarını borç altına sokacağı prensibine istisna teşkil etmektedir. Kanun tarafından düzenlenen hallerde bir kimse borçlanma yolunda bir irade beyanında bulunmadığı halde sırf bir eşyanın maliki olduğu için bir borçla yükümlü olmaktadır¹². Eşyaya bağlı borcun söz konusu olduğu borç ilişkisinde de yine hukuki ilişki alacaklı ile borçlu arasında bir bağdır ve üçüncü şahısları ilgilendirmediği için hak herkese karşı ileri sürülemez. Bu bağlamda üçüncü bir kişi borcun ifasına engel olsa, alacaklı ona karşı hakkını ileri süremez. Özellik, sadece borçlunun tayini tarzındadır. Aslında eşyaya bağlı olan da, doğmuş borçlar değil, borç doğması imkânıdır. Bu nedenle eşyanın bir sonraki maliki, borçla yükümlü olmakta ise de, bu borç önceki malikin borcunun yeni malik üzerinde devamı değildir. Her malik eşyaya sahip olmakla kendi mülkiyeti devresinde doğan

¹¹ Kadastro Kanunu m. 12/f. 3'te getirilmiş olan ve aynı hakkı hak düşürücü süreye tabi tutan düzenleme bu kanunun tasfiye kanunu olması ile izah edilebilir: N. 430.

¹² Geniş bilgi: **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, Eşya Hukuku, N. 90 vd.; Karş. Şafak **Erel**, Eşyaya Bağlı Borç, Ankara, 1982, 16; **Sirmen**, 36 vd.

borçtan kendisi sorumlu kalır¹³. Çeşitli kurumlar incelenirken eşyaya bağlı borç kavramı üzerinde yeniden duracağız. Burada ele alınan husus “eşyaya bağlı borçların” aynî haklarla karıştırılmamasıdır.

Eşyaya bağlı borç ya kanun tarafından doğrudan getirilir ya da kanunun verdiği yetkiyle hukuki işlem yoluyla kurulur^{13a}. Bu çerçevede zorunlu geçit ve kaynak irtifakı kurmanın (MK m.747, m. 761), paylı mülkiyette genel giderlere katılma borcunun (MK m. 694) kanundan doğan eşyaya bağlı borçlara; şerh edilmiş kişisel hakkın (MK m. 1009) kullanılmasıyla taşınmaz malikinin buna uyma yükümlülüğünün ise hukuki işlemden doğan eşyaya bağlı borçlara örnek olduğunu söyleyebiliriz. 49a

¹³ Erel, 7; Sirmen, 37.

^{13a} Sirmen, 37.

