



# İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	VII
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR.....	XV
GİRİŞ.....	1

## Birinci Bölüm

### **Maddi Hukukta Taşınmaz Kavramı ve Taşınmazlara İlişkin Hukuki İşlemler**

I. TAŞINMAZ KAVRAMI.....	5
A. Eşya Kavramı.....	5
B. Taşınmaz Eşya.....	8
1. Genel Olarak.....	8
2. Türk Medeni Kanunu Sistematiğinde Taşınmaz Eşya Kavramının Yeri .....	11
a. Arazi.....	11
b. Bağımsız ve Sürekli Haklar .....	14
c. Kat Mülkiyetine Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler...18	
3. Diğer Bazı Unsurların Hukuki Olarak Taşınmaz Niteliğinin Değerlendirilmesi.....	19

a. Paylı Mülkiyette Pay .....	20
b. Taşınmaz Yükü.....	21
c. Gemi ve Uçak .....	22
d. Madenler.....	24
e. Kültür ve Tabiat Varlıkları.....	26
II. HUKUKİ İŞLEM VE SÖZLEŞME KAVRAMI .....	30
A. Hukuki İşlemler .....	30
B. Malvarlığına Etki Açısından Hukuki İşlemler .....	32
C. İki Taraflı Hukuki İşlemler: Sözleşmeler .....	35

## İkinci Bölüm

### **Yabancılık Unsuru İçeren Taşınmazlara İlişkin Sözleşmelere Uygulanacak Hukuk**

I. VASIFLANDIRMA.....	39
II. TÜRK KANUNLAR İHTİLAFI HUKUKUNDA UYGULANACAK HUKUK.....	43
A. Sözleşmelere Uygulanacak Hukuk.....	43
1. Hukuk Seçimi.....	44
2. Objektif Bağlama Kuralları.....	49
3. Esasa Uygulanacak Hukukun Kapsamı Dışında Kalan Haller .....	53
a. Kamu Düzeni.....	54
b. Doğrudan Uygulanan Kurallar .....	55
c. Sözleşmenin şekli .....	56
d. Diğer Durumlar .....	56
B. Taşınmazlara İlişkin Sözleşmelerin Esasına Uygulanacak Hukuk .....	58
1. Genel Olarak.....	58
2. Madde 21 ile 25 Arasındaki İlişki.....	60
3. Hükmün Kapsamı .....	61

---

a.	Taşınmazların Aynına İlişkin Sözleşmeler.....	61
b.	Taşınmazların Kullanımına İlişkin Sözleşmeler .....	66
4.	Taşınmazın Bulunduğu Yer Hukuku Kuralının Değerlendirilmesi.....	68
a.	Genel Olarak.....	68
b.	İlkenin Kökeni .....	69
c.	Taşınmazın Bulunduğu Yer Hukuku Kuralı Lehinde İleri Sürülen Gerekçeler .....	71
d.	Taşınmazın Bulunduğu Yer Hukuku Kuralının Eleştirisi .....	74
e.	Türk Hukuku Açısından Lex Rei Sitae Prensibinin Değerlendirilmesi .....	75
(1)	Taşınmazların Aynına İlişkin Sözleşmeler Açısından.....	76
(2)	Taşınmazın Kullanımına İlişkin Sözleşmeler Açısından.....	77
f.	Taşınmazlara İlişkin Sözleşmelerde Hukuk Seçiminin Değerlendirilmesi .....	79
C.	Taşınmazlara İlişkin Sözleşmelerde Ehliyeteye Uygulanacak Hukuk .....	82
1.	Maddi Hukukta Ehliyet.....	82
2.	Genel Olarak Ehliyeteye Uygulanacak Hukuk .....	85
3.	Taşınmazlara İlişkin Sözleşmelerde Yabancılar Hukuku Kısıtlamaları .....	89
a.	Gerçek Kişiler.....	90
b.	Tüzel Kişiler .....	92
(1)	Yabancı Ülke Kanunlarına Göre Kurulmuş Ticaret Şirketleri.....	93
(2)	Türkiye’de Kurulu Yabancı Sermayeli Ticaret Şirketleri.....	93
4.	Kısıtlamaların Kanunlar İhtilafı Kurallarındaki Yeri.....	95
D.	Taşınmazlara İlişkin Sözleşmelerde Şekle Uygulanacak Hukuk .....	99
1.	Maddi Hukukta Şekil .....	99

2. Şekle Uygulanacak Hukukun Tespiti .....	104
III. KARŞILAŞTIRMALI HUKUKTA TAŞINMAZLARA İLİŞKİN SÖZLEŞMELERE UYGULANACAK HUKUK.....	108
A. Avrupa Birliği Hukuku.....	108
1. Genel Olarak.....	108
2. Roma 1 Tüzüğü.....	111
a. Sözleşmelere Uygulanacak Hukuk.....	113
b. Taşınmazlara İlişkin Sözleşmelere Uygulanacak Hukuk.....	119
B. Milli Ülke Hukukları .....	121
1. İsviçre .....	121
2. Çin.....	123
3. Amerika Birleşik Devletleri (ABD).....	126

### Üçüncü Bölüm

## **Bazı Sözleşme Tiplerinin MÖHUK 25. Madde Kapsamında Değerlendirilmesi**

I. GENEL OLARAK .....	129
II. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ .....	130
A. Türk Hukukunda Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi.....	130
B. Kanunlar İhtilafı Kuralları Açısından Değerlendirilmesi .....	135
III. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ.....	138
A. Türk Hukukunda İnşaat Sözleşmeleri.....	138
B. Kanunlar İhtilafı Kuralları Açısından Değerlendirilmesi .....	141
1. Genel Olarak.....	141
2. Lex Rei Sitae Prensibinin Değerlendirilmesi.....	143
3. İnşaat Sözleşmelerine Uygulanacak Hukukun Tespiti .....	144
IV. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ .....	147
A. Genel Olarak.....	147
B. Türk Hukukunda Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.....	147

---

C. İnşaat Sözleşmesi ile Farkları.....	151
D. Kanunlar İhtilafı Kuralları Açısından Değerlendirilmesi .....	152
V. DEVRE MÜLK SÖZLEŞMELERİ .....	154
A. Türk Hukukunda Devre Mülk .....	154
B. Kanunlar İhtilafı Kuralları Açısından Değerlendirilmesi .....	157
VI. FİNANSAL KİRALAMA (LEASING) SÖZLEŞMESİ .....	158
A. Genel Olarak.....	158
B. Türk Hukukunda Finansal Kiralama Sözleşmeleri.....	159
C. Kanunlar İhtilafı Kuralları Açısından Değerlendirilmesi .....	163
SONUÇ .....	167
KAYNAKÇA .....	175