

Prof. Dr.

Halûk Nami NOMER

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

Prof. Dr.

Mehmet Serkan ERGÜNE

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

EŞYA HUKUKU

- Zilyetlik
- Tapu Sicili
- Mülkiyetin Genel Hükümleri
- Taşınır Mülkiyeti
- Rehin Hakları

Gözden Geçirilmiş Yedinci Bası

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	V
İÇİNDEKİLER	VII
KISALTMALAR	XXVII
GİRİŞ.....	1
I. EŞYA HUKUKUNUN KONUSU.....	1
II. AYNÎ HAKLARA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	1
A. Aynî Hak Kavramı.....	1
B. Aynî Hak Türleri.....	3
C. Aynî Haklara Hâkim Olan İlkeler	4
1. Belirlilik.....	4
2. Kamuya Açıklık	4
3. İyiniyetin Korunması	5
4. Sınırlı Sayı	5
5. Hak Düşürücü Sürenin veya Zamanaşımının İşlememesi	5
III. EŞYA KAVRAMI VE TÜRLERİ.....	6
A. Eşya Kavramı.....	6
B. Eşya Sayılan ve Sayılmayan Şeyler	8
C. Eşya Türleri.....	10
1. Taşınır Eşya – Taşınmaz Eşya	10
2. Basit Eşya – Birleşik Eşya – Eşya Birliği.....	12
3. Misli Eşya – Misli Olmayan Eşya.....	13
4. Tüketilebilen Eşya – Tüketilemeyen Eşya	13
5. Bölünebilen Eşya – Bölünemeyen Eşya	14
6. Özel Mülkiyete Konu Olabilen Eşya – Özel Mülkiyete Konu Olamayan Eşya	14
7. Sahipli Eşya – Sahipsiz Eşya.....	14

Birinci Bölüm ZİLYETLİK

§ 1. ZİLYETLİK KAVRAMI VE ZİLYETLİĞİN HUKUKÎ NİTELİĞİ	15
I. GENEL OLARAK.....	15
II. ZİLYETLİĞİN ÖZELLİKLERİ VE UNSURLARI.....	17
A. Zilyetliğin Özellikleri.....	17
B. Zilyetliğin Unsurları.....	20
III. ZİLYETLİĞİN KAPSAMI	23
IV. ZİLYETLİĞİN TANIMI VE HUKUKÎ NİTELİĞİ	24
§ 2. ZİLYETLİK TÜRLERİ VE ZİLYET YARDIMCILIĞI	25
I. ZİLYETLİK TÜRLERİ	25
A. Malik Sıfatıyla Zilyetlik – Başka Sıfatla Zilyetlik.....	25
B. Aslı Zilyetlik – Fer’î Zilyetlik	26
C. Dolaysız Zilyetlik – Dolaylı Zilyetlik.....	29
D. Hakka Dayanan Zilyetlik – Haksız Zilyetlik	30
E. İyiniyetli Zilyetlik – Kötüniyetli Zilyetlik.....	31
F. Tek Başına Zilyetlik – Birlikte Zilyetlik	31
G. Eşya Zilyetliği – Hak Zilyetliği	32
H. Sicil Zilyetliği – Taşınmaz Zilyetliği	33
II. ZİLYET YARDIMCILIĞI	34
§ 3. ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI VE KAYBEDİLMESİ	35
I. ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI	36
A. Aslen Kazanma	36
B. Devren Kazanma	37
C. Miras Yoluyla Kazanma.....	38
II. ZİLYETLİĞİN DEVRİ YOLLARI.....	38
A. Dolaysız Zilyetliğin Devri.....	39
1. Eşyanın Teslimi.....	40
2. Araçların Teslimi	40
3. Zilyetlik Sözleşmesi (Uzak Elden Teslim)	41
4. Kısa Elden Teslim.....	41
B. Dolaylı Zilyetliğin Devri	42
1. Temsilci Aracılığıyla Zilyetliğin Kazanılması	42

2. Hükmen Teslim	43
3. Zilyetliğin Havalesi	46
4. Emtiyâ Temsil Eden Senetlerin Teslimi.....	49
III. ZİLYETLİĞİN KAYBEDİLMESİ.....	50
§ 4. ZİLYETLİĞİN KORUNMASI	52
I. GENEL OLARAK.....	52
II. ZİLYEDİN KUVVET KULLANMASI.....	54
III. ZİLYETLİK DAVALARI	56
A. Zilyetliğin Gasbında Dava Hakkı	58
B. Zilyetliğe Saldırıda Dava Hakkı.....	60
C. Davaların Tabi Olduğu Hak Düşürücü Süre.....	62
IV. ZİLYETLİĞİN İDARİ YOLDAN KORUNMASI.....	62
§ 5. ZİLYETLİĞE DAYANARAK HAKKIN KORUNMASI	65
I. GENEL OLARAK.....	65
II. TAŞINIRLARDA ZİLYETLİĞE BAĞLANAN KARİNELER	65
A. Mülkiyet Karinesi.....	66
B. Fer'î Zilyetlikte Karine	67
1. Aslı Zilyedin Mülkiyet Karinesine Dayanma	67
2. Sınırlı Aynî Hak veya Şahsî Hak Karinesi.....	68
III. DAVADA SAVUNMA YAPMA (ÜSTÜN HAK KARİNESİNE DAYANMA)	69
IV. TAŞINIR DAVASI.....	70
A. Şartları	70
B. Mevcut Zilyedin Üstün Hak Karinesinin Çürütülmesi	73
1. Mevcut Zilyedin Zilyetliği Kötüniyetle Kazanması	73
2. Taşınırın Önceki Zilyedin Elinden Rızası Dışında Çıkması.....	74
C. Taşınır Davasının Benzer Davalar ile Karşılaştırılması	76
1. Taşınır Davası ile Zilyetlik Davalarının Karşılaştırılması	77
2. Taşınır Davası ile Mülkiyet Hakkına Dayanan İstihkak Davasının Karşılaştırılması.....	78
V. İYİNİYETLE HAK KAZANMA	80
A. Genel Olarak	80
B. İyiniyetle Hak Kazanmanın Tam Olarak Korunması.....	82
1. Emin Sıfatıyla Zilyetten Aynî Hak Kazanılması.....	82
2. Para ve Hamile Yazılı Senetlerin Kazanılması	90

C. İyiniyetle Hak Kazanmanın Kısmi Olarak Korunması.....	91
D. İyiniyetle Hak Kazanmanın Korunmaması.....	93
VI. TAŞINMAZLARDA HAK KARİNESİ	95
§ 6. HAKSIZ ZİLYETLİKTE İADE	96
I. GENEL OLARAK.....	96
II. HAKSIZ ZİLYEDİN İYİNİYETLİ OLMASI	99
A. İadenin Kapsamı.....	100
B. Giderleri Talep Hakkı.....	101
III. HAKSIZ ZİLYEDİN KÖTÜNİYETLİ OLMASI	105
A. İadenin Kapsamı.....	106
B. Giderleri Talep Hakkı.....	113

İkinci Bölüm TAPU SİCİLİ

§ 1. İŞLEVİ.....	115
§ 2. UNSURLARI.....	115
I. ANA SİCİLLER.....	115
A. Tapu kütüğü.....	115
B. Kat mülkiyeti kütüğü.....	116
C. Zabıt defteri veya kat mülkiyeti zabıt defteri.....	116
II. TAMAMLAYICI UNSURLAR	116
A. Yevmiye defteri	116
B. Belgeler.....	117
C. Plânlar.....	117
III. YARDIMCI SİCİLLER.....	117
A. Aziller sicili.....	117
B. Düzeltmeler sicili.....	117
C. Kamu orta malları sicili.....	117
D. Tapu envanter defteri.....	118
E. İdarî sınırlar kayıt defteri.....	118
§ 3. TAPU İDARELERİ	118
§ 4. DEVLETİN SORUMLULUĞU	118
§ 5. TAPU SİCİLİNE HÂKİM OLAN TEMEL ESASLAR	121

§ 6. TAŞINMAZLARIN TAPU SİCİLİNE KAYDEDİLMESİ	123
I. GENEL OLARAK.....	123
II. ARAZİLER BAKIMINDAN	123
A. Mahkeme kararı ile	124
B. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na göre.....	125
1. Kadastro süreci ve hukuki sonuçları.....	125
2. Mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esaslar	126
a. Tapuda kayıtlı taşınmazlarda	127
b. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda.....	127
III. TAŞINMAZLAR ÜZERİNDEKİ BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ HAKLAR BAKIMINDAN.....	128
IV. KAT MÜLKİYETİNE KONU OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER BAKIMINDAN	129
V. TAPU KÜTÜĞÜNE KAYDEDİLMEMEYECİK TAŞINMAZLAR	130
A. Genel Olarak	130
B. Türleri.....	131
1. Sahipsiz yerler	131
2. Kamu malları.....	132
a. Orta malları	132
b. Hizmet malları.....	132
VI. TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ VEYA BİRLEŞTİRİLMESİ	133
§ 7. TAPU KÜTÜĞÜ SAYFASINA YAPILAN KAYIT TÜRLERİ.....	133
I. BİLGİ AMAÇLI KAYITLAR	134
II. AYNİ HAKLARA İLİŞKİN KAYITLAR (TESCİL, TESCİLİN TERKİNİ VE DEĞİŞTİRİLMESİ)	134
A. Tescil.....	134
1. Kavram	134
2. Şartları	134
a. İstem (Talep)	135
b. Belgeleme	137
aa. Tasarruf yetkisinin belgelenmesi.....	137
bb. Hukuki sebebin belgelenmesi.....	138
cc. Ayırt etme gücünün belgelenmesi.....	139
3. Tescilin Yapılması	139
4. Tescil İsteminin Reddi	140
5. Tescilin Hükümü	141
a. Tescilin olumsuz hükümü	141

b. Tescilin olumlu hükmü.....	143
aa. Genel Olarak.....	143
bb. Şartları.....	145
cc. TMK 1023'ün Kapsamına Girmeyen Haller.....	147
B. Terkin.....	149
1. Kavram	149
a. Aynı hakkı sona erdiren terkinler.....	149
b. Sicili düzelden (açıklayıcı) terkinler	150
C. Değişiklik	151
III. ŞERHLER.....	151
A. Nispi (Kişisel) Hakların Şerhi	151
1. Şerh Verilebilecek Nispi Haklar	151
2. Şerhin Verilmesi	152
3. Şerhin Hükmü.....	154
4. Şerhin Terkini.....	159
B. Aynı Hukuksal İlişkileri Yapılandıran Şerhler.....	160
C. Tasarruf Yetkisi Kısıtlamalarının Şerhi.....	161
1. Medeni Kanun'da Öngörülen Haller.....	161
a. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararları (TMK 1010 I, b.1)	161
b. Haciz, İflas Kararı, Konkordato ile Verilen Süre (TMK 1010 I, b.2)	162
c. Aile Yurdu Kurulması, Art Mirasçı Atanması (TMK 1010 I, b.3)	163
d. Aile Konutu (TMK 194 III)	163
e. Evlilik Birliğini Korumak Üzere Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılması (TMK 199 III)	164
2. Tasarruf Yetkisi Kısıtlaması Şerhinin Hükmü.....	164
a. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararlarında	164
b. Haciz, İflas Kararı, Konkordato ile Verilen Sürede	165
c. Aile Yurdu Kurulması, Art Mirasçı Atanmasında	166
d. Aile Konutunda	166
e. Evlilik Birliğini Korumak Üzere Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılmasında	167
D. Geçici Tescil Şerhi.....	168
1. Medeni Kanun'da Geçici Tescile İmkân Tanınan Haller.....	168
a. Aynı Hak İddiası (TMK 1011 I, b.1).....	168

b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıkların Sonradan Tamamlanması İstemi (TMK 1011 I, b.2).....	169
2. Geçici Tescil Şerhinin Hükmü.....	169
a. Aynı Hak İddiasında.....	169
b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıkların Sonradan Tamamlanması İsteminde	170
IV. BEYANLAR	170
A. Medeni Kanunda Belirtilenler	170
1. Taşınmazın Eklentileri.....	170
2. Taşınmaz Mülkiyetine İlişkin Kamu Hukuku Kısıtlamaları	171
3. Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan ve sürekli nitelikte olan geçit hakları (TMK 748 III).....	171
4. Taşınmazın heyelân bölgesinde bulunması (TMK 710 III).....	171
5. Kanuni ipotek hakkına sahip zanaatkârlar veya yüklenicilerin işe başlaması (TMK 897 III; TST 56)	172
B. Tapu Sicili Tüzüğü'nde Belirtilenler	172
1. Tapuda işlem yapılmasına ilişkin istemlerin reddine dair kararlar (TST 26 II).....	172
2. Ortaklaşa kullanılan taşınmazların hangileri olduğu	172
3. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre kurulmaları artık mümkün olmayan aynı haklar	172
4. Tapu müdürlüğünce tespit edilen yolsuzluk sebepleri (TST 52 II).....	173
5. Hak sahibinin vesayet altına alındığına veya vesayetin kaldırıldığına dair mahkeme kararları (TST 55).....	173
6. Yararlanan ve yüklü taşınmazın bölünmesinde aradaki bağlantı ...	173
C. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Belirtilenler	173
1. Bağımsız bölüme ait eklentiler	173
2. Bir bağımsız bölümün diğer bağımsız bölümlerle ortaklaşa kullanılması.....	174
3. Anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilen irtifak hakları	174
4. Kat irtifakında bağımsız bölümlere tahsis edilecek arsa payları, bağımsız bölüm numaraları ve bağlı eklentiler.....	174
5. Yönetim planı ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi (KMK 28 V)	174

6. Tamamen harap olan bağımsız bölümün arsa paylarının diğer kat malikleri tarafından devralınması halinde devralınan arsa payı	174
7. Devre mülk hakkı ve devre mülk sözleşmesi (KMK 60, 61)	175
V. DÜŞÜNCELER	175
§ 8. TAPU MEMURUNUN TEBLİĞ YÜKÜMLÜLÜĞÜ	175
§ 9. YOLSUZ KAYITLARIN DÜZELTİLMESİ	176
I. KAVRAM	176
II. BAŞTAN İTİBAREN YOLSUZ OLAN KAYITLARIN DÜZELTİLMESİ	177
A. Yolsuzluğun Hukuki İşlemlerdeki Eksiklik veya Geçersizlikten Kaynaklanması Halinde	177
1. Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi	177
a. Tapu sicilinin düzeltilmesi (tashihi) davası	177
b. Yolsuz tescilde hak sahibi gözüken kimsenin talebi üzerine düzeltme	179
2. Yolsuz Şerhin Düzeltilmesi	179
a. Kişisel hakların şerhinde	179
b. Art mirasçılıkta, mirası geçirme yükümlülüğünün şerhinde	180
3. Yolsuz Beyanın Düzeltilmesi	180
B. Yanlışlıktan Kaynaklanan Yolsuz Kayıtların Düzeltilmesi	180
1. Tapu memurunun hatasından kaynaklanan yanlışlıklar	181
a. Basit yazı yanlışlıkları	181
b. Basit yazı yanlışlığını aşan yanlışlıklar	181
2. Tescil talebindeki yanlışlıklar	182
3. Belgelerdeki yanlışlıklar	182
4. Yüz ölçümüne ilişkin yanlışlıklar	182
III. SONRADAN YOLSUZ HALE GELEN KAYDIN DÜZELTİLMESİ	183
A. Tescilin Yolsuz Hale Gelmesi	183
B. Şerhlerin Yolsuz Hale Gelmesi	183
1. Kişisel hakların şerhinde	183
2. Tasarruf yetkisi kısıtlamalarının şerhinde	183
3. Geçici tescil şerhinde	184

Üçüncü Bölüm MÜLKİYET

Birinci Ayrım GENEL HÜKÜMLER

§ 1. MÜLKİYET HAKKININ TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	185
I. MÜLKİYET HAKKININ TANIMI.....	185
II. MÜLKİYET HAKKININ ÖZELLİKLERİ.....	187
§ 2. MÜLKİYET HAKKININ SAĞLADIĞI YETKİLER.....	188
I. AKTİF YETKİ (MÜLKİYETİN OLUMLU İÇERİĞİ)	188
II. KORUYUCU YETKİ (MÜLKİYETİN OLUMSUZ İÇERİĞİ)	189
A. İstihkak Davası (Rei Vindicatio).....	190
B. Elatmanın Önlenmesi Davası (Actio Negatoria).....	194
§ 3. MÜLKİYET HAKKININ KAPSAMI	198
I. BÜTÜNLEYİCİ PARÇA.....	198
A. Bütünleyici Parça Sayılmanın Koşulları.....	198
1. Ekonomik Bağlantının (İç İlişkinin) Bulunması.....	199
2. Maddi Bağlantının (Dış İlişkinin) Bulunması	199
3. Yerel Âdetlerin Bulunması.....	201
B. Kanunen Bütünleyici Parça Sayılan Şeyler (Arazideki Yapılar, Bitkiler, Kaynaklar ve Doğal Ürünler)	201
C. Bütünleyici Parça Sayılmanın Sonuçları.....	202
II. EKLENTİ	204
A. Eklenti Sayılmanın Koşulları.....	204
1. Özgülemenin Bulunması.....	204
2. Maddi Bağlantının Bulunması	207
B. Eklenti Sayılmanın Sonuçları.....	207
§ 4. BİRLİKTE MÜLKİYET	209
I. PAYLI MÜLKİYET (MÜŞTEREK MÜLKİYET)	210
A. Genel Olarak	210
B. Paylı Mülkiyet Birliğinde Kararlar ve Temsil	212
1. Kararlar.....	212

2. Temsil	217
C. Pay Üzerinde Tasarruf ve Payın Korunması.....	219
1. Pay Üzerinde Tasarruf	219
2. Payın Korunması	221
D. Paylı Malda Tasarruf ve Paylı Malın Korunması.....	224
1. Paylı Malda Tasarruf.....	224
2. Paylı Malın Korunması	226
E. Yönetim ve Yararlanma.....	226
1. Yönetim ve Yararlanma Düzeni	226
a. Genel Olarak	226
b. Düzenlemelerin ve Yönetim Kararlarının Bağlayıcılığı.....	227
2. Yönetim	228
a. Genel Olarak	228
b. Olağan Yönetim İşleri	229
c. Önemli Yönetim İşleri	230
d. Olağanüstü Yönetim İşleri	231
3. Paylı Malı Kullanma ve Ondan Yararlanma Hakkı	232
F. Giderlere ve Yükümlülüklerle Katılma Borcu.....	233
G. Paydaşıktan Çıkarma.....	233
H. Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi.....	236
1. Genel Olarak	236
2. Paylı Malın Paylaşılması.....	237
a. Paylaşmayı İsteme Hakkı ve Niteliği	237
b. Paylaşmayı İsteme Hakkının Sınırları.....	237
aa. Paylaşmayı İsteme Hakkının Hukuki İşlemlerle Sınırlandırılması.....	237
bb. Paylı Malın Sürekli Bir Amaca Özgülenmiş Olması	238
cc. Zamanın Uygun Olmaması	240
dd. Kat Mülkiyeti, Kat İrtifakı veya Devre Mülk Hakkının Kurulmuş Olması.....	241
c. Paylaşma Biçimi	241
d. Paylaşmada, Pay Üzerinde Kurulmuş İntifa Hakkının Durumu	243
II. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ (İŞTİRAK HALİNDE MÜLKİYET)	243
A. Genel Olarak	243
B. Hukuki Niteliği	245
C. Elbirliği Mülkiyetinin Doğumuna Yol Açan Kişisel Ortaklık İlişkileri.....	245

D. Elbirliği Mülkiyetinin Doğum Anı	246
1. Elbirliği Mülkiyetinin, Doğumuna Yol Açan Kişisel Ortaklık İlişkinin Kurulması İle Birlikte Kendiliğinden Doğup Doğmayacağı	246
2. İkame Değer ve Ürünler Üzerinde Elbirliği Mülkiyetinin Doğumu	248
3. Elbirliği Mülkiyetinin Doğumuna Sebep Olan Ortaklıktan Ayrılma veya Ortaklığa Sonradan Girmenin Elbirliği Mülkiyetinin Kaybına veya Kazanılmasına Etkisi	248
E. Paylı Mülkiyet ile Elbirliği Mülkiyeti Arasındaki Belli Başlı Farklar ..	250
F. Hakkın Kullanılması	252
G. Ortaklık Borçlarından Sorumluluk.....	255
H. Hakkın Korunması.....	256
1. Genel Olarak.....	256
2. TMK 702 IV ve 640 IV Hükümünün Kapsamına Girmeyen Bazı Davalar	257
a. Ortakların Birbirlerine Karşı Açtığı Davalar.....	257
b. Zilyetliği Koruyan Davalar	259
c. Ecrimisil Davaları	260
3. TMK 702 IV ve 640 IV Hükümünün Kapsamına Giren Davalar	261
I. Elbirliği Mülkiyetinin Sona Ermesi	264
1. Genel Olarak	264
2. Ortaklığın (Kişi Birliđinin, Topluluğun) Dağılması.....	264
3. Eşyanın (“Malın”) Devri.....	266
4. Paylı Mülkiyete Geçilmesi.....	267

İkinci Ayrım

TAŞINIR MÜLKİYETİ

§ 1. TAŞINIR MÜLKİYETİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	269
§ 2. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KONUSU	269
I. TAŞINIR EŞYA	270
II. DOĞAL GÜÇLER.....	270
§ 3. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI	271
I. DEVREN KAZANMA.....	271
A. Borçlandırıcı İşlem.....	272

B. Tasarruf İşlemi: Aynı Sözleşme + Zilyetliğin Devri	273
1. Aynı Sözleşme	273
2. Zilyetliğin Devri	274
3. Hükmen Teslimdeki Sınırlamalar	276
C. Tasarruf İşleminin Özellikleri	278
1. Soyut Olması	278
2. Tıpe Bağlılık ve Belirliлик İlkelerine Uygun Olması	281
3. Tasarruf Yetkisinin Gerekli Olması	281
D. Mülkiyetin Naklinde İyiniyetin Korunması	282
E. Zilyetliğin Devrine Gerek Olmadan Mülkiyetin Nakli	283
F. Mülkiyetin Saklı Tutulması ve Tasarruf İşleminin Koşula veya Vadeye Bağlanması	284
1. Mülkiyeti Saklı Tutma Sözleşmesi	284
a. Genel Olarak	284
b. Sözleşmenin Şekli	285
c. Sözleşmenin Hükümleri	286
2. Tasarruf İşleminin Koşula veya Vadeye Bağlanması	288
a. Tasarruf İşleminin Koşula Bağlanması	288
b. Tasarruf İşleminin Vadeye Bağlanması	290
II. ASLEN KAZANMA	290
A. Genel Olarak	290
B. Aslen Kazanma Yolları	291
1. Sahiplenme	291
2. Bulunmuş Eşya	292
3. Düşen veya Sürüklenen Şeyler	294
4. Arı Oğulunun Göçmesi	295
5. Define	296
6. Bilimsel Değeri Olan Eşya	297
7. İşleme	297
8. Karışma ve Birleşme	299
9. Kazandırıcı Zamanaşımı	302
§ 4. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAYBEDİLMESİ	304
I. GENEL OLARAK	304
II. MÜLKİYETİN NİSPİ KAYBI	305
III. MÜLKİYETİN MUTLAK KAYBI	305

Dördüncü Bölüm REHİN HAKLARI

Birinci Ayrım SINIRLI AYNİ HAKLARA VE REHİN HAKKINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

§ 1. SINIRLI AYNİ HAKLARA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	307
I. TÜRLERİ	307
II. HUKUKİ NİTELİĞİ	307
III. KONUSU	308
IV. BİR TAŞINMAZDA MALİKİNİN AYNİ ZAMANDA SINIRLI AYNİ HAK SAHİBİ OLMASI	309
V. AYNİ HAKLARDA SIRA	310
§ 2. REHİN HAKKINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	312

İkinci Ayrım TAŞINMAZ REHNİ

§ 1. GENEL OLARAK	313
§ 2. GENEL KURALLAR	313
I. GÜVENCE GÖREVİ	313
A. Güvencenin, Güvence Oluşturan Değerler Bakımından Kapsamı ve Korunması	313
1. Kapsamı	313
a. Taşınmaz	313
b. Bütünleyici Parçalar	315
c. Eklentiler	315
d. Kira Bedelleri	318
e. Sigorta Tazminatı	320
2. Korunması	321
a. Taşınmazın Değer Kaybına Uğramasına Karşı Tedbir Alınması	321
b. Rehinli Alacaklının Ek Güvence, Eski Hale Getirme ve Kısmi Ödeme İstemleri	322
aa. Malik Kusurluysa	322

bb. Malikin Kusuru Yoksa.....	323
c. Taşınmazın Bölünmesinde	323
B. Güvencenin, Güvence Altına Alınan Alacak Bakımından Kapsamı ..	324
1. Anapara İpoteğinde	324
a. Anapara.....	324
b. Takip Giderleri.....	324
c. Gecikme Faizleri	324
d. Anapara Faizleri.....	325
e. Taşınmazın Korunması İçin Yapılan Zorunlu Masraflar (TMK 876)	326
2. Üst Sınır İpoteğinde.....	327
C. Güvenceden Yararlanma / Rehnin Paraya Çevrilmesi.....	327
D. Taşınmazların Birleştirilmesinde Güvencenin Durumu	329
II. BELİRLİLİK İLKESİ.....	329
A. Rehin Yükü Bakımından	329
1. Alacağın Miktarının Belli Olduğu Durumlarda	329
2. Alacağın Miktarının Belli Olmadığı Durumlarda	330
3. Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni Kurmak İçin Gerekenler	331
B. Taşınmaz Bakımından	333
1. Genel Olarak	333
2. Birden Fazla Taşınmazın Aynı Alacak İçin Rehnedilmesi.....	334
a. Genel Olarak	334
b. Taşınmazlardan Her Birinin Alacağın Belirli Bir Miktarı İçin Güvence Oluşturması	335
c. Taşınmazlardan Her Birinin Alacağın Tamamı İçin Güvence Oluşturması (Toplu Rehin, Müteselsil Rehin)	336
III. KAMUYA AÇIKLIK İLKESİ.....	339
A. Taşınmaz Rehninin Kurulması	339
1. Hukuki Sebep.....	340
2. Tescilin Gerçekleştirilmesi	343
B. Taşınmaz Rehninin Sona Ermesi	343
IV. SABİT DERECELER SİSTEMİ	345
A. Kural.....	345
B. İstisnaları.....	347
1. Kanundan Doğan İstisnalar.....	347
a. Rehnin Paraya Çevrilmesinde	347

b. Arazinin İyileştirilmesinde	348
2. Sözleşmeden Doğan İlerleme Hakkı	348
V. KAYYIM ATANMASI	349
VI. YENİ MALİKİN TAŞINMAZI REHİN YÜKÜNDEN KURTARMASI.....	350
§ 3. İPOTEK	351
I. KAVRAM, İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİNDEN FARKI.....	351
II. ÖZELLİKLERİ	351
A. Her Türlü Alacak İçin Kurulabilmesi	351
B. Alacağa Bağlı (Fer'i) Hak Olması.....	352
C. Malik ile Borçlunun Ayrı Kişiler Olabilmesi	353
1. Genel Olarak	353
2. Özellikleri	354
a. Muacceliyet İhbarı Bakımından.....	354
b. Ödeme veya İcra Emri Bakımından	354
c. Malikin Borcu İfa Etme Yetkisi Bakımından.....	354
III. HÜKÜMLERİ	355
A. Yeni Malikin Borcu Üstlenmesi.....	355
B. İpotekli Alacağın Devri	356
C. İpotek Yükünün Bölünmesi.....	356
IV. KANUNİ İPOTEK HAKLARI.....	359
A. Genel Olarak	359
B. Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpotek Hakları	359
C. Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakları.....	359
1. Türleri.....	359
a. Satıcıya, Satış Bedeli Alacağı İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	359
b. Elbirliği Ortaklarına, Paylaşmadan Doğan Alacakları İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı	359
c. Yapı Alacaklılarına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	360
d. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinde Bakım Alacaklısına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı	362
e. Üst Hakkı Sahibine, Üst Hakkı Sona Erdiğinde Taşınmaz Malikine Kalan Yapıların Bedeli İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı	362

f. Taşınmaz Malikine, İrat Biçiminde Belirlenen Üst Hakkı Bedeli İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı	363
g. Kat Malikleri Lehine, Ortak Giderler Payını Ödemeyen Kat Malikine Karşı Olan Alacak İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	363
h. Vakıflar Genel Müdürlüğüne, Taviz Bedeli Alacağı İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	363
2. Alacaklının Tescili İsteme Hakkının Hukuki Niteliği	364
3. Önceden Feragatin Mümkün Olmaması.....	365
4. Tescili İsteme Hakkının Tabi Olduğu Süreler	365
5. Kanuni İpotek Hakkının Tescili	366
6. Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakkının Sırası	367
a. Genel Olarak	367
b. Üst Hakkı Sahibine Tanınan Kanuni İpotek Hakkı Bakımından	368
c. Yapı Alacaklısına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı Bakımından	369
aa. Sıra.....	369
bb. Öncelik Hakkı.....	369

ÜÇÜNCÜ AYRIM TAŞINIR REHNİ

§ 1. TAŞINIR REHNİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	371
I. TAŞINIR REHNİNİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	371
A. Taşınır Rehninin Tanımı.....	371
B. Taşınır Rehninin Özellikleri.....	372
II. TAŞINIR REHNİ TÜRLERİ	373
A. Medenî Kanun'da Yer Alan Taşınır Rehni Türleri.....	374
B. Diğer Kanunlarda Yer Alan Taşınır Rehni Türleri	375
1. Teslimsiz Sicilli Taşınır Rehni Türleri	375
2. Teslimsiz ve Sicilsiz Taşınır Rehni Türleri.....	378
§ 2. TAŞINIR REHNİNE HÂKİM OLAN İLKELER.....	378
I. ALACAĞA BAĞLILIK.....	379
II. BELİRLİLİK	381
A. Rehin Konusunun Belirli Olması.....	381
B. Alacağın Belirli Olması.....	383

III. KAMUYA AÇIKLIK.....	385
IV. İYİNİYETİN KORUNMASI.....	387
V. TEMİNATIN BÖLÜNMEZLİĞİ.....	389
VI. ÖNCELİK.....	389
VII. LEX COMMISSORIA.....	391
§ 3. TESLİME BAĞLI REHİN.....	392
I. GENEL OLARAK.....	392
II. REHİN HAKKININ KONUSU.....	394
III. REHİN HAKKININ KURULMASI.....	396
A. Borçlandırıcı İşlem: Rehin Sözleşmesi.....	396
B. Tasarruf İşlemi: Aynı Sözleşme + Zilyetliğin Devri.....	398
1. Aynı Sözleşme.....	398
2. Zilyetliğin Devri.....	399
a. Rehinli Alacaklının Dolaysız Zilyetliği Kazanması.....	401
aa. Taşınırın Teslimi.....	401
bb. Araçların Teslimi.....	401
cc. Zilyetlik Sözleşmesi (Uzak Elden Teslim).....	402
dd. Kısa Elden Teslim.....	402
b. Rehinli Alacaklının Dolaylı Zilyetliği Kazanması.....	402
aa. Zilyetliğin Havalesi.....	402
bb. Temsilci, Özellikle Yediemin Aracılığı İle Rehin Zilyetliğin Kazanılması.....	403
cc. Hükmen Teslim.....	404
IV. ART REHİN HAKKININ KURULMASI.....	405
V. REHİN HAKKININ ZAMANAŞIMI İLE KAZANILMASI.....	406
VI. REHİN HAKKININ KAPSAMI.....	407
VII. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	409
A. Rehinli Alacaklının Hakları.....	409
B. Rehinli Alacaklının Borçları.....	410
VIII. REHİN HAKKININ SONA ERMESİ.....	412
A. Alacağın Sona Ermesi.....	412
B. Alacaklının Feragat Etmesi.....	412
C. Taşınırın Yok Olması.....	413
D. Taşınırın Paraya Çevrilmesi.....	413
E. Sürenin Dolması veya Bozucu Koşulun Gerçekleşmesi.....	413
F. Alacaklı ve Malik Sifatlarının Birleşmesi.....	414

G. Alacaklının Rehin Zilyetliğini Kaybetmesi	414
IX. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİNİN ASKIDA KALMASI	415
§ 4. HAYVAN REHNİ.....	416
I. GENEL OLARAK.....	416
II. REHİN HAKKININ KURULMASI	417
III. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	418
IV. REHİN HAKKININ SONA ERMESİ.....	419
§ 5. BİR SİCİLE TESCİLİ ZORUNLU OLAN TAŞINIRLARIN (ÖZELLİKLE MOTORLU ARAÇ) REHNİ.....	420
§ 6. HAPİS HAKKI	424
I. GENEL OLARAK.....	424
II. HAPİS HAKKININ KONUSU	425
III. HAPİS HAKKININ DOĞUMU	426
A. Alacaklı Borçluya Ait Taşınıra veya Kıymetli Evraka Zilyet Olmalıdır.....	426
B. Alacak Mevcut ve Muaccel Olmalıdır	427
C. Alacak ile Alacaklının Zilyetliğindeki Taşınır veya Kıymetli Evrak Arasında Bağlantı Bulunmalıdır.....	428
D. Hapis Hakkı Alacaklının Yüklendiği Borç veya Borçlunun Verdiği Talimatla Bağdaşmalıdır.....	429
E. Hapis Hakkının Kullanılması Kamu Düzenine Aykırılık Teşkil Etmemelidir.....	430
IV. HAPİS HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	431
V. HAPİS HAKKININ SONA ERMESİ	431
§ 7. ALACAKLAR VE DİĞER HAKLAR ÜZERİNDE REHİN.....	432
I. GENEL OLARAK.....	432
II. REHİN HAKKININ KONUSU	433
III. REHİN HAKKININ KURULMASI	434
A. Borçlandırıcı İşlem: Rehin Sözleşmesi.....	434
B. Tasarruf İşlemi	435
1. Alacakların Rehni.....	435
a. Adi Alacakların Rehni	435
b. Kıymetli Evrakın Rehni	436
2. Emtia Senetlerinin Rehni	439
3. Diğer Hakların Rehni	440

IV. ART REHİN HAKKININ KURULMASI	440
V. REHİN HAKKININ KAPSAMI	441
VI. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	442
VII. REHİN HAKKININ SONA ERMESİ.....	444
§ 8. REHİN KARŞILIĞINDA ÖDÜNÇ VERME İŞİ İLE UĞRAŞANLARA YAPILAN REHİN.....	444
I. GENEL OLARAK.....	444
II. REHİN HAKKININ KURULMASI	445
III. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	446
IV. GERİ ALIM HAKKI TANIYARAK SATIŞ	447
§ 9. REHİNLİ TAHVİL	448
§ 10. TAŞINIR REHNİNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ VE TEMİNATIN KAPSAMI	449
I. ALACAKLININ REHNİ PARAYA ÇEVİRME YETKİSİ	449
II. TEMİNATIN ALACAK YÖNÜNDEN KAPSAMI	451
GENEL ESERLER	453
PRATİK ÇALIŞMA KİTAPLARI.....	454