

**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, Genişletilmiş Altıncı 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 .....	64
I. GENEL OLARAK.....	64
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 .....	72
1. Mevcut Zilyedin Zilyetliği Kötüniyetle Kazanması .....	73
2. Taşınırın Önceki Zilyedin Elinden Rızası Dışında Çıkması.....	73
C. Taşınır Davasının Benzer Davalar ile Karşılaştırılması .....	76
1. Taşınır Davası ile Zilyetlik Davalarının Karşılaştırılması .....	76
2. Taşınır Davası ile Mülkiyet Hakkına Dayanan İstihkak Davasının Karşılaştırılması.....	77
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 .....	89

C. İyiniyetle Hak Kazanmanın Kısmi Olarak Korunması.....	91
D. İyiniyetle Hak Kazanmanın Korunmaması.....	93
VI. TAŞINMAZLARDA HAK KARİNESİ .....	94
§ 6. HAKSIZ ZİLYETLİKTE İADE .....	96
I. GENEL OLARAK.....	96
II. HAKSIZ ZİLYEDİN İYİNİYETLİ OLMASI .....	98
A. İadenin Kapsamı.....	99
B. Giderleri Talep Hakkı.....	101
III. HAKSIZ ZİLYEDİN KÖTÜNİYETLİ OLMASI .....	105
A. İadenin Kapsamı.....	105
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.....	148
1. Kavram .....	148
a. Aynı hakkı sona erdiren terkinler.....	149
b. Sicili düzelten (açıklayıcı) terkinler .....	149
C. Değişiklik .....	150
III. ŞERHLER.....	151
A. Nispi (Kişisel) Hakların Şerhi .....	151
1. Şerh Verilebilecek Nispi Haklar .....	151
2. Şerhin Verilmesi .....	152
3. Şerhin Hükmü.....	153
4. Şerhin Terkini.....	159
B. Aynı Hukuksal İlişkileri Yapılandıran Şerhler.....	160
C. Tasarruf Yetkisi Kısıtlamalarının Şerhi.....	160
1. Medeni Kanun'da Öngörülen Haller.....	160
a. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararları (TMK 1010 I, b.1) .....	160
b. Haciz, İflas Kararı, Konkordato ile Verilen Süre (TMK 1010 I, b.2) .....	161
c. Aile Yurdu Kurulması, Art Mirasçı Atanması (TMK 1010 I, b.3) .....	162
d. Aile Konutu (TMK 194 III) .....	163
e. Evlilik Birliğini Korumak Üzere Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılması (TMK 199 III) .....	163
2. Tasarruf Yetkisi Kısıtlaması Şerhinin Hükmü.....	163
a. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararlarında .....	164
b. Haciz, İflas Kararı, Konkordato ile Verilen Sürede .....	164
c. Aile Yurdu Kurulması, Art Mirasçı Atanmasında .....	165
d. Aile Konutunda .....	166
e. Evlilik Birliğini Korumak Üzere Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılmasında .....	167
D. Geçici Tescil Şerhi.....	167
1. Medeni Kanun'da Geçici Tescile İmkân Tanınan Haller.....	167
a. Aynı Hak İddiası (TMK 1011 I, b.1).....	167

b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıkların Sonradan Tamamlanması İstemi (TMK 1011 I, b.2).....	168
2. Geçici Tescil Şerhinin Hükmü.....	168
a. Aynı Hak İddiasında.....	168
b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıkların Sonradan Tamamlanması İsteminde .....	169
IV. BEYANLAR .....	169
A. Medeni Kanunda Belirtilenler .....	170
1. Taşınmazın Eklentileri.....	170
2. Taşınmaz Mülkiyetine İlişkin Kamu Hukuku Kısıtlamaları .....	170
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).....	171
B. Tapu Sicili Tüzüğü'nde Belirtilenler .....	171
1. Tapuda işlem yapılmasına ilişkin istemlerin reddine dair kararlar (TST 26 II).....	171
2. Ortaklaşa kullanılan taşınmazların hangileri olduğu .....	171
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).....	172
5. Hak sahibinin vesayet altına alındığına veya vesayetin kaldırıldığına dair mahkeme kararları (TST 55).....	172
6. Yararlanan ve yüklü taşınmazın bölünmesinde aradaki bağlantı ...	172
C. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Belirtilenler .....	173
1. Bağımsız bölüme ait eklentiler .....	173
2. Bir bağımsız bölümün diğer bağımsız bölümlerle ortaklaşa kullanılması.....	173
3. Anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilen irtifak hakları .....	173
4. Kat irtifakında bağımsız bölümlere tahsis edilecek arsa payları, bağımsız bölüm numaraları ve bağlı eklentiler.....	173
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) .....	174
V. DÜŞÜNCELER .....	174
§ 8. TAPU MEMURUNUN TEBLİĞ YÜKÜMLÜLÜĞÜ .....	175
§ 9. YOLSUZ KAYITLARIN DÜZELTİLMESİ .....	176
I. KAVRAM .....	176
II. BAŞTAN İTİBAREN YOLSUZ OLAN KAYITLARIN DÜZELTİLMESİ .....	176
A. Yolsuzluğun Hukuki İşlemlerdeki Eksiklik veya Geçersizlikten Kaynaklanması Halinde .....	176
1. Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi .....	176
a. Tapu sicilinin düzeltilmesi (tashihi) davası .....	176
b. Yolsuz tescilde hak sahibi gözüken kimsenin talebi üzerine düzeltme .....	178
2. Yolsuz Şerhin Düzeltilmesi .....	178
a. Kişisel hakların şerhinde .....	178
b. Art mirasçılıkta, mirası geçirme yükümlülüğünün şerhinde .....	179
3. Yolsuz Beyanın Düzeltilmesi .....	179
B. Yanlışlıktan Kaynaklanan Yolsuz Kayıtların Düzeltilmesi .....	179
1. Tapu memurunun hatasından kaynaklanan yanlışlıklar .....	180
a. Basit yazı yanlışlıkları .....	180
b. Basit yazı yanlışlığını aşan yanlışlıklar .....	180
2. Tescil talebindeki yanlışlıklar .....	180
3. Belgelerdeki yanlışlıklar .....	181
4. Yüz ölçümüne ilişkin yanlışlıklar .....	181
III. SONRADAN YOLSUZ HALE GELEN KAYDIN DÜZELTİLMESİ .....	182
A. Tescilin Yolsuz Hale Gelmesi .....	182
B. Şerhlerin Yolsuz Hale Gelmesi .....	182
1. Kişisel hakların şerhinde .....	182
2. Tasarruf yetkisi kısıtlamalarının şerhinde .....	182
3. Geçici tescil şerhinde .....	183

## 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 .....	225
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 .....	228
c. Önemli Yönetim İşleri .....	229
d. Olağanüstü Yönetim İşleri .....	231
3. Paylı Malı Kullanma ve Ondan Yararlanma Hakkı .....	231
F. Giderlere ve Yükümlülüklerle Katılma Borcu.....	232
G. Paydaşlıktan Çıkarma.....	233
H. Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi.....	236
1. Genel Olarak .....	236
2. Paylı Malın Paylaşılması.....	236
a. Paylaşmayı İsteme Hakkı ve Niteliği .....	236
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 .....	239
dd. Kat Mülkiyeti, Kat İrtifakı veya Devre Mülk Hakkının Kurulmuş Olması.....	240
c. Paylaşma Biçimi .....	241
d. Paylaşmada, Pay Üzerinde Kurulmuş İntifa Hakkının Durumu .....	242
II. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ (İŞTİRAK HALİNDE MÜLKİYET) .....	243
A. Genel Olarak .....	243
B. Hukuki Niteliği .....	244
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 .....	251
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.....	259
3. TMK 702 IV ve 640 IV Hükümünün Kapsamına Giren Davalar....	261
I. Elbirliği Mülkiyetinin Sona Ermesi .....	263
1. Genel Olarak .....	263
2. Ortaklığın (Kişi Birliđinin, Topluluğun) Dağılması.....	264
3. Eşyanın (“Malın”) Devri.....	265
4. Paylı Mülkiyete Geçilmesi.....	266

## 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.....	322
c. Taşınmazın Bölünmesinde .....	323
B. Güvencenin, Güvence Altına Alınan Alacak Bakımından Kapsamı ..	323
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.....	326
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.....	339
2. Tescilin Gerçekleştirilmesi .....	342
B. Taşınmaz Rehninin Sona Ermesi .....	342
IV. SABİT DERECELER SİSTEMİ .....	344
A. Kural.....	344
B. İstisnaları.....	346
1. Kanundan Doğan İstisnalar.....	346
a. Rehnin Paraya Çevrilmesinde .....	346

b. Arazinin İyileştirilmesinde .....	347
2. Sözleşmeden Doğan İlerleme Hakkı .....	347
V. KAYYIM ATANMASI .....	348
VI. YENİ MALİKİN TAŞINMAZI REHİN YÜKÜNDEN KURTARMASI.....	349
§ 3. İPOTEK .....	350
I. KAVRAM, İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİNDEN FARKI.....	350
II. ÖZELLİKLERİ .....	350
A. Her Türlü Alacak İçin Kurulabilmesi .....	350
B. Alacağa Bağlı (Fer'i) Hak Olması.....	351
C. Malik ile Borçlunun Ayrı Kişiler Olabilmesi .....	352
1. Genel Olarak .....	352
2. Özellikleri .....	353
a. Muacceliyet İhbarı Bakımından.....	353
b. Ödeme veya İcra Emri Bakımından .....	353
c. Malikin Borcu İfa Etme Yetkisi Bakımından.....	353
III. HÜKÜMLERİ .....	354
A. Yeni Malikin Borcu Üstlenmesi.....	354
B. İpotekli Alacağın Devri .....	355
C. İpotek Yükünün Bölünmesi.....	355
IV. KANUNİ İPOTEK HAKLARI.....	358
A. Genel Olarak .....	358
B. Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpotek Hakları .....	358
C. Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakları.....	358
1. Türleri.....	358
a. Satıcıya, Satış Bedeli Alacağı İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	358
b. Elbirliği Ortaklarına, Paylaşmadan Doğan Alacakları İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı .....	358
c. Yapı Alacaklılarına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	359
d. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinde Bakım Alacaklısına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı .....	361
e. Üst Hakkı Sahibine, Üst Hakkı Sona Erdiğinde Taşınmaz Malikine Kalan Yapıların Bedeli İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı .....	361



f. Taşınmaz Malikine, İrat Biçiminde Belirlenen Üst Hakkı Bedeli İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı .....	362
g. Kat Malikleri Lehine, Ortak Giderler Payını Ödemeyen Kat Malikine Karşı Olan Alacak İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	362
h. Vakıflar Genel Müdürlüğüne, Taviz Bedeli Alacağı İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	362
2. Alacaklının Tescili İsteme Hakkının Hukuki Niteliği .....	363
3. Önceden Feragatin Mümkün Olmaması.....	364
4. Tescili İsteme Hakkının Tabi Olduğu Süreler .....	364
5. Kanuni İpotek Hakkının Tescili .....	365
6. Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakkının Sırası .....	366
a. Genel Olarak .....	366
b. Üst Hakkı Sahibine Tanınan Kanuni İpotek Hakkı Bakımından .....	367
c. Yapı Alacaklısına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı Bakımından .....	368
aa. Sıra.....	368
bb. Öncelik Hakkı.....	368

## 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.....	430
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 .....	438
3. Diğer Hakların Rehni .....	440

---

IV. ART REHİN HAKKININ KURULMASI .....	440
V. REHİN HAKKININ KAPSAMI .....	441
VI. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	441
VII. REHİN HAKKININ SONA ERMESİ.....	443
§ 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
KAYNAKÇA.....	453