

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
- Taşınmaz İrtifakı
- İntifa Hakkı

Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş Sekizinci Bası

onikilevha
YAYINLARI

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	V
İÇİNDEKİLER	VII
KISALTMALAR	XXXI
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. Asli 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. Emtiyayı 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	57
A. Zilyetliğin Gasbında Dava Hakkı	58
B. Zilyetliğe Saldırıda Dava Hakkı.....	61
C. Davaların Tabi Olduğu Hak Düşürücü Süre.....	62
IV. ZİLYETLİĞİN İDARİ YOLDAN KORUNMASI.....	63
§ 5. ZİLYETLİĞE DAYANARAK HAKKIN KORUNMASI	65
I. GENEL OLARAK.....	65
II. TAŞINIRLARDA ZİLYETLİĞE BAĞLANAN KARİNELER	66
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.....	83
1. Emin Sıfatıyla Zilyetten Aynî Hak Kazanılması.....	83
2. Para ve Hamile Yazılı Senetlerin Kazanılması	90

C. İyiniyetle Hak Kazanmanın Kısmi Olarak Korunması.....	91
D. İyiniyetle Hak Kazanmanın Korunmaması.....	94
VI. TAŞINMAZLARDA HAK KARİNESİ	95
§ 6. HAKSIZ ZİLYETLİKTE İADE	97
I. GENEL OLARAK.....	97
II. HAKSIZ ZİLYEDİN İYİNİYETLİ OLMASI	99
A. İadenin Kapsamı.....	100
B. Giderleri Talep Hakkı.....	101
III. HAKSIZ ZİLYEDİN KÖTÜNİYETLİ OLMASI	106
A. İadenin Kapsamı.....	106
B. Giderleri Talep Hakkı.....	114

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	122

§ 6. TAŞINMAZLARIN TAPU SİCİLİNE KAYDEDİLMESİ	123
I. GENEL OLARAK.....	123
II. ARAZİLER BAKIMINDAN	124
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	127
a. Tapuda kayıtlı taşınmazlarda	127
b. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda.....	128
III. TAŞINMAZLAR ÜZERİNDEKİ BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ HAKLAR BAKIMINDAN.....	129
IV. KAT MÜLKİYETİNE KONU OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER BAKIMINDAN	130
V. TAPU KÜTÜĞÜNE KAYDEDİLMEMEYECİK TAŞINMAZLAR	131
A. Genel Olarak	131
B. Türleri.....	131
1. Sahipsiz yerler	132
2. Kamu malları.....	132
a. Orta malları	133
b. Hizmet malları.....	133
VI. TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ VEYA BİRLEŞTİRİLMESİ	134
§ 7. TAPU KÜTÜĞÜ SAYFASINA YAPILAN KAYIT TÜRLERİ.....	134
I. BİLGİ AMAÇLI KAYITLAR	135
II. AYNİ HAKLARA İLİŞKİN KAYITLAR (TESCİL, TESCİLİN TERKİNİ VE DEĞİŞTİRİLMESİ)	135
A. Tescil.....	135
1. Kavram	135
2. Şartları	135
a. İstem (Talep)	136
b. Belgeleme	138
aa. Tasarruf yetkisinin belgelenmesi.....	138
bb. Hukuki sebebin belgelenmesi.....	139
cc. Ayırt etme gücünün belgelenmesi.....	140
3. Tescilin Yapılması	140
4. Tescil İsteminin Reddi	141
5. Tescilin Hükümü	142
a. Tescilin olumsuz hükümü	142

b. Tescilin olumlu hükmü.....	144
aa. Genel Olarak.....	144
bb. Şartları.....	146
cc. TMK 1023'ün Kapsamına Girmeyen Haller.....	148
B. Terkin.....	150
1. Kavram	150
a. Aynı hakkı sona erdiren terkinler.....	150
b. Sicili düzeltten (açıklayıcı) terkinler	151
C. Değişiklik	152
III. ŞERHLER.....	152
A. Nispi (Kişisel) Hakların Şerhi	153
1. Şerh Verilebilecek Nispi Haklar	153
2. Şerhin Verilmesi	153
3. Şerhin Hükmü.....	155
4. Şerhin Terkini.....	161
B. Aynı Hukuksal İlişkileri Yapılandıran Şerhler.....	162
C. Tasarruf Yetkisi Kısıtlamalarının Şerhi.....	162
1. Medeni Kanun'da Öngörülen Haller.....	162
a. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararları (TMK 1010 I, b.1)	162
b. Haciz, İflas Kararı, Konkordato ile Verilen Süre (TMK 1010 I, b.2)	163
c. Aile Yurdu Kurulması, Art Mirasçı Atanması (TMK 1010 I, b.3)	164
d. Aile Konutu (TMK 194 III)	165
e. Evlilik Birliğini Korumak Üzere Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılması (TMK 199 III)	165
2. Tasarruf Yetkisi Kısıtlaması Şerhinin Hükmü.....	166
a. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararlarında	166
b. Haciz, İflas Kararı, Konkordato ile Verilen Sürede	166
c. Aile Yurdu Kurulması, Art Mirasçı Atanmasında	167
d. Aile Konutunda	168
e. Evlilik Birliğini Korumak Üzere Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılmasında	169
D. Geçici Tescil Şerhi.....	170
1. Medeni Kanun'da Geçici Tescile İmkân Tanınan Haller.....	170
a. Aynı Hak İddiası (TMK 1011 I, b.1).....	170

b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıkların Sonradan Tamamlanması İstemi (TMK 1011 I, b.2).....	171
2. Geçici Tescil Şerhinin Hükmü.....	171
a. Aynı Hak İddiasında.....	171
b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıkların Sonradan Tamamlanması İsteminde	172
IV. BEYANLAR	172
A. Medeni Kanunda Belirtilenler	172
1. Taşınmazın Eklentileri.....	172
2. Taşınmaz Mülkiyetine İlişkin Kamu Hukuku Kısıtlamaları	173
3. Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan ve sürekli nitelikte olan geçit hakları (TMK 748 III).....	173
4. Taşınmazın heyelân bölgesinde bulunması (TMK 710 III).....	173
5. Kanuni ipotek hakkına sahip zanaatkârlar veya yüklenicilerin işe başlaması (TMK 897 III; TST 56)	174
B. Tapu Sicili Tüzüğü'nde Belirtilenler	174
1. Tapuda işlem yapılmasına ilişkin istemlerin reddine dair kararlar (TST 26 II).....	174
2. Ortaklaşa kullanılan taşınmazların hangileri olduğu	174
3. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre kurulmaları artık mümkün olmayan aynı haklar	174
4. Tapu müdürlüğünce tespit edilen yolsuzluk sebepleri (TST 52 II).....	175
5. Hak sahibinin vesayet altına alındığına veya vesayetin kaldırıldığına dair mahkeme kararları (TST 55).....	175
6. Yararlanan ve yüklü taşınmazın bölünmesinde aradaki bağlantı ...	175
C. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Belirtilenler	175
1. Bağımsız bölüme ait eklentiler	175
2. Bir bağımsız bölümün diğer bağımsız bölümlerle ortaklaşa kullanılması.....	176
3. Anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilen irtifak hakları	176
4. Kat irtifakında bağımsız bölümlere tahsis edilecek arsa payları, bağımsız bölüm numaraları ve bağlı eklentiler.....	176
5. Yönetim planı ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi (KMK 28 V)	176

6. Tamamen harap olan bağımsız bölümün arsa paylarının diğer kat malikleri tarafından devralınması halinde devralınan arsa payı	176
7. Devre mülk hakkı ve devre mülk sözleşmesi (KMK 60, 61)	177
V. DÜŞÜNCELER	177
§ 8. TAPU MEMURUNUN TEBLİĞ YÜKÜMLÜLÜĞÜ	177
§ 9. YOLSUZ KAYITLARIN DÜZELTİLMESİ	178
I. KAVRAM	178
II. BAŞTAN İTİBAREN YOLSUZ OLAN KAYITLARIN DÜZELTİLMESİ	179
A. Yolsuzluğun Hukuki İşlemlerdeki Eksiklik veya Geçersizlikten Kaynaklanması Halinde	179
1. Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi	179
a. Tapu sicilinin düzeltilmesi (tashihi) davası	179
b. Yolsuz tescilde hak sahibi gözükken kimsenin talebi üzerine düzeltme	181
2. Yolsuz Şerhin Düzeltilmesi	181
a. Kişisel hakların şerhinde	181
b. Art mirasçılıkta, mirası geçirme yükümlülüğünün şerhinde	182
3. Yolsuz Beyanın Düzeltilmesi	182
B. Yanlışlıktan Kaynaklanan Yolsuz Kayıtların Düzeltilmesi	182
1. Tapu memurunun hatasından kaynaklanan yanlışlıklar	183
a. Basit yazı yanlışlıkları	183
b. Basit yazı yanlışlığını aşan yanlışlıklar	183
2. Tescil talebindeki yanlışlıklar	184
3. Belgelerdeki yanlışlıklar	184
4. Yüz ölçümüne ilişkin yanlışlıklar	184
III. SONRADAN YOLSUZ HALE GELEN KAYDIN DÜZELTİLMESİ	185
A. Tescilin Yolsuz Hale Gelmesi	185
B. Şerhlerin Yolsuz Hale Gelmesi	185
1. Kişisel hakların şerhinde	185
2. Tasarruf yetkisi kısıtlamalarının şerhinde	185
3. Geçici tescil şerhinde	186

Üçüncü Bölüm MÜLKİYET

Birinci Ayrım GENEL HÜKÜMLER

§ 1. MÜLKİYET HAKKININ TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	187
I. MÜLKİYET HAKKININ TANIMI.....	187
II. MÜLKİYET HAKKININ ÖZELLİKLERİ.....	189
§ 2. MÜLKİYET HAKKININ SAĞLADIĞI YETKİLER.....	190
I. AKTİF YETKİ (MÜLKİYETİN OLUMLU İÇERİĞİ)	190
II. KORUYUCU YETKİ (MÜLKİYETİN OLUMSUZ İÇERİĞİ)	191
A. İstihkak Davası (Rei Vindicatio).....	192
B. Elatmanın Önlenmesi Davası (Actio Negatoria).....	196
§ 3. MÜLKİYET HAKKININ KAPSAMI	200
I. BÜTÜNLEYİCİ PARÇA.....	201
A. Bütünleyici Parça Sayılmanın Koşulları.....	201
1. Ekonomik Bağlantının (İç İlişkinin) Bulunması.....	201
2. Maddi Bağlantının (Dış İlişkinin) Bulunması	202
3. Yerel Âdetlerin Bulunması.....	204
B. Kanunen Bütünleyici Parça Sayılan Şeyler (Arazideki Yapılar, Bitkiler, Kaynaklar ve Doğal Ürünler)	204
C. Bütünleyici Parça Sayılmanın Sonuçları.....	205
II. EKLENTİ	207
A. Eklenti Sayılmanın Koşulları.....	207
1. Özgülemenin Bulunması	207
2. Maddi Bağlantının Bulunması	210
B. Eklenti Sayılmanın Sonuçları.....	210
§ 4. BİRLİKTE MÜLKİYET	212
I. PAYLI MÜLKİYET (MÜŞTEREK MÜLKİYET)	213
A. Genel Olarak	213
B. Paylı Mülkiyet Birliğinde Kararlar ve Temsil	215
1. Kararlar.....	215
2. Temsil	220

C.	Pay Üzerinde Tasarruf ve Payın Korunması.....	222
1.	Pay Üzerinde Tasarruf.....	222
2.	Payın Korunması	224
D.	Paylı Malda Tasarruf ve Paylı Malın Korunması.....	227
1.	Paylı Malda Tasarruf.....	227
2.	Paylı Malın Korunması	229
E.	Yönetim ve Yararlanma.....	229
1.	Yönetim ve Yararlanma Düzeni	229
a.	Genel Olarak	229
b.	Düzenlemelerin ve Yönetim Kararlarının Bağlayıcılığı.....	230
2.	Yönetim.....	231
a.	Genel Olarak	231
b.	Olağan Yönetim İşleri	232
c.	Önemli Yönetim İşleri	233
d.	Olağanüstü Yönetim İşleri.....	234
3.	Paylı Malı Kullanma ve Ondan Yararlanma Hakkı	235
F.	Giderlere ve Yükümlülüklerle Katılma Borcu.....	236
G.	Paydaşıktan Çıkarma.....	237
H.	Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi.....	240
1.	Genel Olarak	240
2.	Paylı Malın Paylaşılması.....	240
a.	Paylaşmayı İsteme Hakkı ve Niteliği	240
b.	Paylaşmayı İsteme Hakkının Sınırları.....	241
aa.	Paylaşmayı İsteme Hakkının Hukuki İşleme Sınırlandırılması.....	241
bb.	Paylı Malın Sürekli Bir Amaca Özgülenmiş Olması	242
cc.	Zamanın Uygun Olmaması	243
dd.	Kat Mülkiyeti, Kat İrtifakı veya Devre Mülk Hakkının Kurulmuş Olması.....	244
c.	Paylaşma Biçimi	244
d.	Paylaşmada, Pay Üzerinde Kurulmuş İntifa Hakkının Durumu	247
II.	ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ (İŞTİRAK HALİNDE MÜLKİYET)	247
A.	Genel Olarak	247
B.	Hukuki Niteliği	249
C.	Elbirliği Mülkiyetinin Doğumuna Yol Açan Kişisel Ortaklık İlişkileri.....	249
D.	Elbirliği Mülkiyetinin Doğum Anı	250

1. Elbirliği Mülkiyetinin, Doğumuna Yol Açan Kişisel Ortaklık İlişkinin Kurulması İle Birlikte Kendiliğinden Doğup Doğmayacağı	250
2. İkame Değer ve Ürünler Üzerinde Elbirliği Mülkiyetinin Doğumu	252
3. Elbirliği Mülkiyetinin Doğumuna Sebep Olan Ortaklıktan Ayrılma veya Ortaklığa Sonradan Girmenin Elbirliği Mülkiyetinin Kaybına veya Kazanılmasına Etkisi	252
E. Paylı Mülkiyet ile Elbirliği Mülkiyeti Arasındaki Belli Başlı Farklar ..	254
F. Hakkın Kullanılması	256
G. Ortaklık Borçlarından Sorumluluk.....	259
H. Hakkın Korunması.....	260
1. Genel Olarak	260
2. TMK 702 IV ve 640 IV Hükümünün Kapsamına Girmeyen Bazı Davalar	261
a. Ortakların Birbirlerine Karşı Açtığı Davalar	261
b. Zilyetliği Koruyan Davalar	263
c. Ecrimisil Davaları	264
3. TMK 702 IV ve 640 IV Hükümünün Kapsamına Giren Davalar ...	265
I. Elbirliği Mülkiyetinin Sona Ermesi	268
1. Genel Olarak	268
2. Ortaklığın (Kişi Birliğinin, Topluluğun) Dağılması	268
3. Eşyanın (“Malın”) Devri.....	270
4. Paylı Mülkiyete Geçilmesi.....	271

İkinci Ayrım

TAŞINIR MÜLKİYETİ

§ 1. TAŞINIR MÜLKİYETİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	273
§ 2. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KONUSU	273
I. TAŞINIR EŞYA	274
II. DOĞAL GÜÇLER.....	274
§ 3. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI	275
I. DEVREN KAZANMA.....	275
A. Borçlandırıcı İşlem.....	276
B. Tasarruf İşlemi: Aynı Sözleşme + Zilyetliğin Devri	277

1. Aynı Sözleşme.....	277
2. Zilyetliğin Devri	278
3. Hükmen Teslimdeki Sınırlamalar	280
C. Tasarruf İşleminin Özellikleri	282
1. Soyut Olması.....	282
2. Tipe Bağlılık ve Belirlilik İlkelerine Uygun Olması.....	285
3. Tasarruf Yetkisinin Gerekli Olması.....	285
D. Mülkiyetin Naklinde İyiniyetin Korunması.....	286
E. Zilyetliğin Devrine Gerek Olmadan Mülkiyetin Nakli.....	287
F. Mülkiyetin Saklı Tutulması ve Tasarruf İşleminin Koşula veya Vadeye Bağlanması.....	288
1. Mülkiyeti Saklı Tutma Sözleşmesi	288
a. Genel Olarak	288
b. Sözleşmenin Şekli	289
c. Sözleşmenin Hükümleri.....	290
2. Tasarruf İşleminin Koşula veya Vadeye Bağlanması.....	292
a. Tasarruf İşleminin Koşula Bağlanması	292
b. Tasarruf İşleminin Vadeye Bağlanması.....	294
II. ASLEN KAZANMA.....	294
A. Genel Olarak	294
B. Aslen Kazanma Yolları.....	295
1. Sahiplenme	295
2. Bulunmuş Eşya	296
3. Düşen veya Sürüklenen Şeyler	298
4. Arı Oğulunun Göçmesi.....	299
5. Define	300
6. Bilimsel Değeri Olan Eşya.....	301
7. İşleme.....	301
8. Karışma ve Birleşme	303
9. Kazandırıcı Zamanlaşımı.....	306
§ 4. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAYBEDİLMESİ	308
I. GENEL OLARAK.....	308
II. MÜLKİYETİN NİSPİ KAYBI.....	309
III. MÜLKİYETİN MUTLAK KAYBI.....	309

Dördüncü Bölüm REHİN HAKLARI

Birinci Ayrım SINIRLI AYNİ HAKLARA VE REHİN HAKKINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

§ 1. SINIRLI AYNİ HAKLARA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	311
I. TÜRLERİ	311
II. HUKUKİ NİTELİĞİ	311
III. KONUSU	312
IV. BİR TAŞINMAZDA MALİKİNİN AYNİ ZAMANDA SINIRLI AYNİ HAK SAHİBİ OLMASI	313
V. AYNİ HAKLARDA SIRA	314
§ 2. REHİN HAKKINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	316

İkinci Ayrım TAŞINMAZ REHNİ

§ 1. GENEL OLARAK	317
§ 2. GENEL KURALLAR	317
I. GÜVENCE GÖREVİ	317
A. Güvencenin, Güvence Oluşturan Değerler Bakımından Kapsamı ve Korunması	317
1. Kapsamı	317
a. Taşınmaz	317
b. Bütünleyici Parçalar	319
c. Eklentiler	320
d. Kira Bedelleri	323
e. Sigorta Tazminatı	324
2. Korunması	325
a. Taşınmazın Değer Kaybına Uğramasına Karşı Tedbir Alınması	325
b. Rehinli Alacaklının Ek Güvence, Eski Hale Getirme ve Kısmi Ödeme İstemleri	326
aa. Malik Kusurluysa	326

bb. Malikin Kusuru Yoksa.....	327
c. Taşınmazın Bölünmesinde	328
B. Güvencenin, Güvence Altına Alınan Alacak Bakımından Kapsamı ..	328
1. Anapara İpoteğinde	328
a. Anapara.....	328
b. Takip Giderleri.....	328
c. Gecikme Faizleri	329
d. Anapara Faizleri.....	330
e. Taşınmazın Korunması İçin Yapılan Zorunlu Masraflar (TMK 876)	331
2. Üst Sınır İpoteğinde.....	331
C. Güvenceden Yararlanma / Rehnin Paraya Çevrilmesi.....	332
D. Taşınmazların Birleştirilmesinde Güvencenin Durumu	333
II. BELİRLİLİK İLKESİ.....	334
A. Rehin Yükü Bakımından	334
1. Alacağın Miktarının Belli Olduğu Durumlarda	334
2. Alacağın Miktarının Belli Olmadığı Durumlarda	335
3. Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni Kurmak İçin Gerekenler	336
B. Taşınmaz Bakımından	338
1. Genel Olarak	338
2. Birden Fazla Taşınmazın Aynı Alacak İçin Rehnedilmesi.....	339
a. Genel Olarak	339
b. Taşınmazlardan Her Birinin Alacağın Belirli Bir Miktarı İçin Güvence Oluşturması	340
c. Taşınmazlardan Her Birinin Alacağın Tamamı İçin Güvence Oluşturması (Toplu Rehin, Müteselsil Rehin)	341
III. KAMUYA AÇIKLIK İLKESİ.....	344
A. Taşınmaz Rehninin Kurulması	344
1. Hukuki Sebep.....	344
2. Tescilin Gerçekleştirilmesi	348
B. Taşınmaz Rehninin Sona Ermesi	348
IV. SABİT DERECELER SİSTEMİ	351
A. Kural.....	351
B. İstisnaları.....	352
1. Kanundan Doğan İstisnalar.....	352
a. Rehnin Paraya Çevrilmesinde	352

b. Arazinin İyileştirilmesinde	353
2. Sözleşmeden Doğan İlerleme Hakkı	354
V. KAYYIM ATANMASI	355
VI. YENİ MALİKİN TAŞINMAZI REHİN YÜKÜNDEN KURTARMASI.....	356
§ 3. İPOTEK	357
I. KAVRAM, İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİNDEN FARKI.....	357
II. ÖZELLİKLERİ	357
A. Her Türlü Alacak İçin Kurulabilmesi	357
B. Alacağa Bağlı (Fer'i) Hak Olması.....	358
C. Malik ile Borçlunun Ayrı Kişiler Olabilmesi	359
1. Genel Olarak	359
2. Özellikleri	360
a. Muacceliyet İhbarı Bakımından.....	360
b. Ödeme veya İcra Emri Bakımından	360
c. Malikin Borcu İfa Etme Yetkisi Bakımından.....	360
III. HÜKÜMLERİ	361
A. Yeni Malikin Borcu Üstlenmesi.....	361
B. İpotekli Alacağın Devri	362
C. İpotek Yükünün Bölünmesi.....	363
IV. KANUNİ İPOTEK HAKLARI.....	365
A. Genel Olarak	365
B. Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpotek Hakları	365
C. Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakları.....	366
1. Türleri.....	366
a. Satıcıya, Satış Bedeli Alacağı İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	366
b. Elbirliği Ortaklarına, Paylaşmadan Doğan Alacakları İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı	366
c. Yapı Alacaklılarına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	366
d. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinde Bakım Alacaklısına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı	369
e. Üst Hakkı Sahibine, Üst Hakkı Sona Erdiğinde Taşınmaz Malikine Kalan Yapıların Bedeli İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı	369

f. Taşınmaz Malikine, İrat Biçiminde Belirlenen Üst Hakkı Bedeli İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı	369
g. Kat Malikleri Lehine, Ortak Giderler Payını Ödemeyen Kat Malikine Karşı Olan Alacak İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	370
h. Vakıflar Genel Müdürlüğüne, Taviz Bedeli Alacağı İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı	370
2. Alacaklının Tescili İsteme Hakkının Hukuki Niteliği	370
3. Önceden Feragatin Mümkün Olmaması.....	371
4. Tescili İsteme Hakkının Tabi Olduğu Süreler	372
5. Kanuni İpotek Hakkının Tescili	373
6. Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakkının Sırası	374
a. Genel Olarak	374
b. Üst Hakkı Sahibine Tanınan Kanuni İpotek Hakkı Bakımından	374
c. Yapı Alacaklısına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı Bakımından	375
aa. Sıra.....	375
bb. Öncelik Hakkı.....	376

Üçüncü Ayrım

TAŞINIR REHNİ

§ 1. TAŞINIR REHNİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	379
I. TAŞINIR REHNİNİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	379
A. Taşınır Rehninin Tanımı.....	379
B. Taşınır Rehninin Özellikleri.....	380
II. TAŞINIR REHNİ TÜRLERİ	381
A. Medeni Kanun'da Yer Alan Taşınır Rehni Türleri.....	382
B. Diğer Kanunlarda Yer Alan Taşınır Rehni Türleri	383
1. Teslimsiz Sicilli Taşınır Rehni Türleri	383
2. Teslimsiz ve Sicilsiz Taşınır Rehni Türleri.....	386
§ 2. TAŞINIR REHNİNE HÂKİM OLAN İLKELER.....	386
I. ALACAĞA BAĞLILIK.....	387
II. BELİRLİLİK	389
A. Rehin Konusunun Belirli Olması.....	389
B. Alacağın Belirli Olması.....	391

III. KAMUYA AÇIKLIK.....	393
IV. İYİNİYETİN KORUNMASI.....	395
V. TEMİNATIN BÖLÜNMEZLİĞİ.....	397
VI. ÖNCELİK	397
VII. LEX COMMISSORIA	399
§ 3. TESLİME BAĞLI REHİN	401
I. GENEL OLARAK.....	401
II. REHİN HAKKININ KONUSU	402
III. REHİN HAKKININ KURULMASI	404
A. Borçlandırıcı İşlem: Rehin Sözleşmesi.....	404
B. Tasarruf İşlemi: Aynı Sözleşme + Zilyetliğin Devri	406
1. Aynı Sözleşme	407
2. Zilyetliğin Devri	407
a. Rehinli Alacaklının Dolaysız Zilyetliği Kazanması.....	409
aa. Taşınırın Teslimi	409
bb. Araçların Teslimi	409
cc. Zilyetlik Sözleşmesi (Uzak Elden Teslim)	410
dd. Kısa Elden Teslim	410
b. Rehinli Alacaklının Dolaylı Zilyetliği Kazanması	411
aa. Zilyetliğin Havalesi.....	411
bb. Temsilci, Özellikle Yediemin Aracılığı İle Rehin Zilyetliğin Kazanılması	411
cc. Hükmen Teslim	412
IV. ART REHİN HAKKININ KURULMASI	413
V. REHİN HAKKININ ZAMANAŞIMI İLE KAZANILMASI	414
VI. REHİN HAKKININ KAPSAMI	415
VII. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	417
A. Rehinli Alacaklının Hakları	417
B. Rehinli Alacaklının Borçları	418
VIII. REHİN HAKKININ SONA ERMESİ	420
A. Alacağın Sona Ermesi	420
B. Alacaklının Feragat Etmesi	420
C. Taşınırın Yok Olması	421
D. Taşınırın Paraya Çevrilmesi.....	421
E. Sürenin Dolması veya Bozucu Koşulun Gerçekleşmesi	421
F. Alacaklı ve Malik Sifatlarının Birleşmesi.....	422

G. Alacaklının Rehin Zilyetliğini Kaybetmesi	422
IX. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİNİN ASKIDA KALMASI	423
§ 4. HAYVAN REHNİ.....	424
I. GENEL OLARAK.....	424
II. REHİN HAKKININ KURULMASI	425
III. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	426
IV. REHİN HAKKININ SONA ERMESİ.....	427
§ 5. BİR SİCİLE TESCİLİ ZORUNLU OLAN TAŞINIRLARIN (ÖZELLİKLE MOTORLU ARAÇ) REHNİ.....	428
§ 6. HAPİS HAKKI	432
I. GENEL OLARAK.....	432
II. HAPİS HAKKININ KONUSU	433
III. HAPİS HAKKININ DOĞUMU	434
A. Alacaklı Borçluya Ait Taşınıra veya Kıymetli Evraka Zilyet Olmalıdır.....	434
B. Alacak Mevcut ve Muaccel Olmalıdır	436
C. Alacak ile Alacaklının Zilyetliğindeki Taşınır veya Kıymetli Evrak Arasında Bağlantı Bulunmalıdır.....	436
D. Hapis Hakkı Alacaklının Yüklendiği Borç veya Borçlunun Verdiği Talimatla Bağdaşmalıdır.....	438
E. Hapis Hakkının Kullanılması Kamu Düzenine Aykırılık Teşkil Etmemelidir.....	438
IV. HAPİS HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	439
V. HAPİS HAKKININ SONA ERMESİ	440
§ 7. ALACAKLAR VE DİĞER HAKLAR ÜZERİNDE REHİN.....	440
I. GENEL OLARAK.....	440
II. REHİN HAKKININ KONUSU	441
III. REHİN HAKKININ KURULMASI	443
A. Borçlandırıcı İşlem: Rehin Sözleşmesi.....	443
B. Tasarruf İşlemi	443
1. Alacakların Rehni.....	444
a. Adi Alacakların Rehni	444
b. Kıymetli Evrakın Rehni	445
2. Emtia Senetlerinin Rehni	447
3. Diğer Hakların Rehni	448

IV. ART REHİN HAKKININ KURULMASI	449
V. REHİN HAKKININ KAPSAMI	449
VI. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	450
VII. REHİN HAKKININ SONA ERMESİ.....	452
§ 8. REHİN KARŞILIĞINDA ÖDÜNÇ VERME İŞİ İLE UĞRAŞANLARA YAPILAN REHİN.....	453
I. GENEL OLARAK.....	453
II. REHİN HAKKININ KURULMASI	454
III. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	455
IV. GERİ ALIM HAKKI TANIYARAK SATIŞ	456
§ 9. REHİNLİ TAHVİL	457
§ 10. TAŞINIR REHNİNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ VE TEMİNATIN KAPSAMI.....	458
I. ALACAKLININ REHNİ PARAYA ÇEVİRME YETKİSİ	458
II. TEMİNATIN ALACAK YÖNÜNDEN KAPSAMI	460

Beşinci Bölüm

İRTİFAK HAKLARI

Birinci Ayrım

GENEL BİLGİLER

§ 1. NİTELİĞİ, KONUSU VE İÇERİĞİ.....	461
I. NİTELİĞİ.....	461
II. KONUSU.....	461
III. İÇERİĞİ.....	462
§ 2. İÇERİĞİ BELİRLEME SERBESTİSİ	465
§ 3. KANUNİ İRTİFAKLAR.....	467
§ 4. TÜRLERİ	468
I. HAK SAHİBİNE SAĞLADIĞI YETKİLER BAKIMINDAN	468
II. HAK SAHİBİNİN BELİRLENMESİ BAKIMINDAN	470
§ 5. ZİLYETLİĞİN VE HAKKIN KORUNMASI.....	472
I. ZİLYETLİĞİN KORUNMASI.....	472

II. HAKKIN KORUNMASI	472
----------------------------	-----

İkinci Ayrım

TAŞINMAZ LEHİNE İRTİFAK HAKLARI

§ 1. GENEL OLARAK.....	473
I. YÜKLÜ VE YARARLANAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ÖZELLİKLER	473
II. HAK SAHİBİNİN BELİRLENMESİ.....	474
III. HAKKIN İÇERİĞİNE İLİŞKİN ÖZELLİKLER.....	474
§ 2. TAŞINMAZ İRTİFAKININ KAZANILMASI.....	476
I. GENEL OLARAK.....	476
II. HUKUKİ İŞLEM İLE.....	477
A. Genel Olarak	477
B. İrtifak Hakkının Kazanılma Sebebini Oluşturan Hukuki İşlem.....	477
1. Sağlararası İşlem	478
2. Ölüme Bağlı Tasarruf.....	480
C. Tasarruf İşlemi	481
III. MAHKEME KARARI İLE.....	483
IV. İŞGAL İLE.....	484
V. KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI İLE.....	484
VI. KAMULAŞTIRMA İLE.....	485
§ 3. TAŞINMAZ İRTİFAKININ SONA ERMESİ	486
I. SONA ERME HALLERİ.....	486
A. Terkinle	486
B. Terkinden Önce.....	489
1. Yüklü veya Yararlanan Taşınmazın Yok Olması.....	489
2. Yüklü Taşınmazın veya İrtifak Hakkının Kamulaştırılması.....	490
3. Yararlanan Taşınmazın Malikinin Mülkiyet Hakkını Terk Etmesi	490
4. İrtifak Hakkının Kullanılmasının Sürekli Olarak	
İmkânsızlaşması	491
5. İrtifak Hakkının Sağladığı Yararın Ortadan Kalkması	493
6. Süreli Taşınmaz İrtifaklarında Sürenin Dolması	493
7. Mahkeme Kararı.....	493
C. Açıklayıcı Terkin.....	494
II. SONUÇLARI	495

§ 4. TAŞINMAZ İRTİFAKININ HÜKÜMLERİ.....	497
I. TAŞINMAZ İRTİFAKININ İÇERİĞİ	497
II. TAŞINMAZ İRTİFAKININ KULLANILMASINA İLİŞKİN HÜKÜMLER.....	502
A. Yararlanan Taşınmaz Malikinin Yetki ve Yükümlülükleri.....	502
1. Yetkileri	502
2. Yükümlülükleri	503
a. Yüklü Taşınmaz Malikinin Menfaatini Gözetme Yükümlülüğü.....	503
b. Tesislerin Bakım Giderini Karşılama Yükümlülüğü	504
B. Yüklü Taşınmaz Malikinin Yükümlülükleri ve Hakları	507
1. Yükümlülükleri	507
a. İrtifak Hakkının Kullanılmasını Engelleyecek ya da Zorlaştıracak Davranışlarda Bulunmama Yükümlülüğü.....	507
b. Tesislerin Bakım Giderine Katılma Yükümlülüğü.....	508
2. Hakları	508
a. İrtifak Hakkının İlişkin Olduğu Yerin Değiştirilmesini İsteme Hakkı	508
b. İrtifak Hakkının Sağladığı Yararın Kalmaması veya Yüğüne Oranla Azalması Halinde Terkini İsteme Hakkı.....	512
aa. Genel Olarak.....	512
bb. TMK 785 Uyarınca Terkini İsteme Hakkı.....	512
aaa. Yarar Kavramı.....	512
bbb. Yararın Ortadan Kalkması	515
ccc. Yarar ile Yük Arasındaki Dengenin Bozulması.....	517
ddd. Kısmi Terkin.....	519
eee. Terkini İsteme Hakkının Dayanağı.....	520
fff. Terkini İsteme Hakkının Hukuki Niteliği.....	521
cc. Yararlanan ve Yüklü Taşınmazın Bölünmesinde.....	523
aaa. Yararlanan Taşınmazın Bölünmesinde	523
bbb. Yüklü Taşınmazın Bölünmesinde	525
C. Yararlanan Taşınmazın İhtiyaçlarındaki Değişikliğin İrtifak Yüğüne Etkisi.....	527

Üçüncü Ayrım

KİŞİ LEHİNE İRTİFAK HAKLARI

§ 1. EL DEĞİŞTİREMEYEN (DÜZENLİ) KİŞİ LEHİNE İRTİFAKLAR.....	531
I. GENEL OLARAK.....	531

II. EL DEĞİŞTİREMEYEN (DÜZENLİ) KİŞİ LEHİNE İRTİFAK TÜRLERİ	532
A. İntifa Hakkı.....	532
1. İntifa Hakkının Tanımı ve Özellikleri	532
2. İntifa Hakkının Konusu	535
3. İntifa Hakkının Kazanılması	536
a. Hukuki İşleme (Kurulma Yoluyla) Kazanma	536
aa. Borçlandırıcı İşlem.....	537
bb. Tasarruf İşlemi	538
b. Mahkeme Kararıyla Kazanma	539
c. Zamanaşımıyla Kazanma.....	540
d. Kanun Gereğince Kazanma	540
4. İntifa Hakkının Hükümleri.....	541
a. İntifa Hakkı Sahibinin Hakları	541
aa. Malı Zilyetliğinde Bulundurma ve Kullanma Yetkisi	542
bb. Malın Doğal ve Hukuki Ürünlerini Elde Etme Yetkisi....	542
aaa. Doğal Ürünler	542
bbb. Hukuki Ürünler	543
cc. Malı Yönetme Yetkisi	544
dd. Resmî Defter Tutulmasını İsteme Yetkisi	544
b. İntifa Hakkı Sahibinin Yükümlülükleri	545
aa. Özen Gösterme Yükümlülüğü	545
bb. Bakım ve Koruma Yükümlülüğü.....	545
cc. Giderleri ve Vergileri Ödeme Yükümlülüğü.....	546
dd. Sigorta Ettirme Yükümlülüğü.....	547
c. Malikin Hakları.....	548
aa. Tasarruf Yetkisi	548
bb. Gözetim Yetkisi.....	548
cc. Güvence İsteme Yetkisi	549
dd. Resmî Defter Tutulmasını İsteme Yetkisi	551
d. Malikin Yükümlülükleri	551
aa. Önemli Nitelikteki Onarım ve Yenileme Giderlerini Karşılama Yükümlülüğü.....	551
bb. Eşyanın Öz Değerine İlişkin Diğer Mali Yükümlülükler	551
5. İntifa Hakkında Özel Hâller	552
a. Taşınmazlar Üzerinde İntifa Hakkı	552
aa. Ürünler Bakımından	552
bb. Özgülenme Yönü Bakımından.....	552
cc. Ormanlar Bakımından.....	553
b. Tüketilebilen ve Değeri Biçilen Şeyler Üzerinde İntifa Hakkı.....	553

aa. Tüketilebilen Şeyler Üzerinde.....	553
bb. Değeri Bıçılan Şeyler Üzerinde	554
c. Alacaklar Üzerinde İntifa Hakkı.....	555
6. İntifa Hakkının Sona Ermesi.....	558
a. Sona Erme Sebepleri.....	558
aa. Hakkın Konusunun Yok Olması.....	559
bb. Sürenin Dolması	561
cc. Hak Sahibinin Ölümü veya Kişiliğinin Sona Ermesi.....	561
dd. Mahkeme Kararı.....	562
ee. Vazgeçme	562
ff. Sebebin Ortadan Kalkması.....	563
gg. Kamulaştırma ve Cebri İcra.....	563
b. Sona Ermenin Sonuçları.....	564
aa. Geri Verme Yükümlülüğü	564
bb. Sorumluluk.....	565
cc. Giderler	566
GENEL ESERLER	569
PRATİK ÇALIŞMA KİTAPLARI.....	570