

FİLİZ KİTABEVİ

**Prof. Dr.
M. Kemal OĞUZMAN**

**Prof. Dr.
Özer SELİÇİ**

**Prof. Dr.
Saibe OKTAY-ÖZDEMİR**

EŞYA HUKUKU

Kısaltılmış Ders Kitabı

8. Bası

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



**FİLİZ KİTABEVİ
İSTANBUL**

2026



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
Genel Yayın No | General Publication Number: 1394
Sertifika no | Certificate Number: 77398

Filiz Kitabevi

Yayın No | Publication Number: 2026/144

Kitap Adı: EŞYA HUKUKU
Kısaltılmış Ders Kitabı

Book Title: PROPERTY LAW
Abridged Textbook

ISBN: 978-625-5007-20-9

DOI: doi.org/10.64161/filiz.9786255007209

Yazar(lar) | Author(s): Prof. Dr. M. Kemal OĞUZMAN / Prof. Dr. Özer SELİÇİ / Prof. Dr. Saibe OKTAY-ÖZDEMİR |
orcid.org/0000-0003-0783-9557

Kurum | Institution: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi | Istanbul University Faculty of Law

Konu Kategorisi | Subject Categories: Medeni Hukuk | Civil Law

Yayın Türü | Publication Type: Kitap | Book - Monograph

Yayın Dili | Language: Türkçe | Turkish

Ebat | Dimensions: 16.5 x 23.5 cm

Baskı Sayısı | Edition: 8

Sayfa Sayısı | Pages: 660

Yayın Tarihi | Publication Date: Eylül 2026 | September 2026

Yayın Yeri | Place of Publication: İstanbul, Türkiye

Mizanpaj ve Kapak | Layout and Cover Design: Gülgonca ÇARPIK

Baskı ve Cilt | Printing and Binding: Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
(Sertifika no: 77398)

© All rights reserved | Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri
San. ve Tic. Ltd. Şti.



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
Mollahüsrev Mah. Cemalyener Tosyalı Cad. No: 57A
Vefa-Fatih / İstanbul • Tel: +90 (212) 527 07 18
www.filizkitabevi.com • bilgi@filizkitabevi.com

SEKİZİNCİ BASIYA ÖNSÖZ

Öğrencilerimizin ihtiyaçlarına dönük olarak hazırlanan bu ders kitabımızın sekizinci basısında, son basıdan sonraki mevzuat değişiklikleri güncellenerek öğreti ve yargı kararlarındaki gelişimlerden gerekli görülenler kitaba eklenmiştir.

Hazırlık çalışmalarına her zaman olduğu gibi katkı sunan genç meslektaşım Doç. Dr. Sayın Barış Demirsatan'a teşekkür ediyorum.

Yeni basının çalışmalarını her zamanki gibi büyük bir özenle gerçekleştiren Sn. Gülgonca Çarpık'a ve baskıyı yapan Filiz Kitabevi sahibi Sn. Oğuzhan Oruç'a da teşekkürlerimi sunuyorum.

Beyazıt, 12 Eylül 2026

Prof. Dr. Saibe Oktay-Özdemir

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

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 ayrımın aynî haklar yönünden önemi	6
aa) Taşınır eşya – Taşınmaz eşya.....	6
bb) Basit eşya – Birleşik eşya – Eşya birliği	7
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 (<i>res nullius</i>).....	9
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	14
5) Hak Düşürücü Süre ve Zamanaşımı 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	22
§ 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 - 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 (Kurulumaya 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	42
§ 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	54
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. KARİKENİN ROLÜ	59
A. Hâlihazır Zilyedin Hak Karinesine Dayanan Savunması	59
B. Önceki Zilyedin Hak Karinesine Dayanan Talebi (Taşınır Davası).....	60
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	68
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	74
II. TAPUDA KAYITLI OLMAYAN TAŞINMAZLARDA	75
§ 9. ZİLYETLİĞİN GERİ VERİLMESİNE UYGULANACAK HÜKÜMLER	75
I. GERİ VERMEKLE YÜKÜMLÜ İYİ NİYETLİ ZİLYETLERİN DURUMU	76
1) Geri Verme Yükümlülüğünün Kapsamı	77
2) Yaptığı Giderler (Masraflar) Bakımından Talep Hakkı	78
a) Zorunlu, yararlı ve lüks masraf kavramları	78
b) Zilyedin masrafları talep hakkı	79
II. GERİ VERMEKLE YÜKÜMLÜ İYİ NİYETLİ OLMAYAN (KÖTÜ NİYETLİ) ZİLYETLERİN DURUMU	80
1) Geri Verme Yükümlülüğünün Kapsamı	80
a) Malı alıkoymuş olması yüzünden hak sahibinin uğradığı zararlar	81
b) Elde ettiği ürünler	82
c) Elde etmeyi ihmal ettiği ürünler	83
d) Kötü niyetli zilyedin malı bizzat kullanma suretiyle elde ettiği menfaatler: Ecrimisil	83
e) Diğer yararlar	86
2) Giderleri Talep Hakkı	87

İkinci Bölüm

TAPU SİCİLİ

§ 1. GENEL BAKIŞ	88
§ 2. TAPU SİCİLİ KAVRAMI VE UNSURLARI	90
I. KAVRAM	90
II. ANA SİCİL VE TAMAMLAYICI UNSURLAR	90
1) Temel Sicil: Tapu Kütüğü	90
2) Kat Mülkiyeti Kütüğü	91
3) Yevmiye Defteri	92
4) Belgeler	92
5) Planlar	93
III. YARDIMCI SİCİLLER	94
1) Aziller Sicili	94

2) Düzeltmeler Sicili.....	94
3) Kamu Orta Malları Sicili.....	94
4) Tapu Envanter Defteri	94
5) İdari Sınırlar Kayıt Defteri	95
§ 3. TAPU SİCİLİ TEŞKİLATI VE DEVLETİN SORUMLULUĞU.....	95
I. TEŞKİLAT.....	95
II. TAPU SİCİLLERİNİN TUTULMASINDAN DEVLETİN SORUMLULUĞU	95
1) Sorumluluğun Şartları.....	95
a) Zarar bulunmalıdır	96
b) Zarar tapu sicilinin hukuka aykırı şekilde tutulmasından doğmalıdır	97
c) Nedensellik bağı olmalıdır.....	101
2) Uygulanacak Esaslar ve Rücu Sorunu	101
§ 4. TAPU SİCİLİ SİSTEMİMİZE HÂKİM OLAN PRENSİPLER	102
I. TAŞINMAZA SAHİFE AÇILMASI PRENSİBİ	102
II. TAŞINMAZ ÜZERİNDE AYNÎ HAK KAZANILMASI İÇİN TESCİL GEREKMEŞİ	102
III. TESCİLİN SEBEBE BAĞLILIĞI	102
IV. TESCİLİN YOLSUZ DA OLSA, İYİ NİYETLİ ÜÇÜNCÜ KİŞİLER İÇİN HÜKÜM İFADE ETMESİ.....	103
V. TAPU SİCİLİNİN KAMUYA AÇIKLIĞI	103
1) Prensip.....	103
2) Kamuya Açıklık Prensibinin Sonucu	105
§ 5. TAŞINMAZLARIN KÜTÜĞE GEÇİRİLMESİ.....	106
I. UYGULANACAK HÜKÜMLER.....	106
II. KÜTÜKTE SAHİFE AÇILACAK ŞEYLER: TAŞINMAZ KAVRAMI VE TAPULAMANIN YAPILIŞI	106
A. Taşınmaz Kavramı	106
1) Arazi.....	107
2) Bağımsız ve Sürekli Haklar.....	107
a) Bir irtifak hakkı bulunmalıdır	107
b) İrtifak hakkı bağımsız bir nitelik arz etmelidir.....	108
c) İrtifak hakkı sürekli bir nitelik arz etmelidir	109
d) Hak sahibi kaydı talep etmelidir.....	109
3) Kat Mülkiyetine Konu Olan Bağımsız Bölümler	109
B. Kadastro (Tapulama).....	110
1) 3402 sayılı Kadastro Kanunu Uyarınca Kadastro	111
a) 3402 sayılı Kanun'un amacı ve uygulama alanı	111
b) Uygulanacak metot.....	112
c) Teşkilat	112
d) Taşınmazların sınırlandırılması ve tespit işleri.....	112
e) Mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esaslar.....	113

aa) Tapuya kayıtlı taşınmazlarda	113
bb) Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda	114
cc) Diğer hükümler	114
f) Kadastro tutanağının düzenlenmesi, ilân ve itiraz	115
g) Kadastroya ilişkin uyuşmazlıkların dava yoluyla çözülmesi	116
h) Taşınmaz tespiti sonucuna	117
III. KÜTÜĞE KAYDEDİLMEYECEK TAŞINMAZLAR	117
IV. TAPULU TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ VEYA BİRLEŞTİRİLMESİ	120
1) Ayırma	121
2) Birleştirme	121
§ 6. TAŞINMAZA AİT KÜTÜK SAYFASINA YAPILACAK KAYITLAR	122
I. TAŞINMAZI TEŞHİSE YARAYACAK BİLGİ	122
II. AYNÎ HAKLARIN TESCİLİ, TERKİNİ, DEĞİŞTİRİLMESİ	123
A. Tescil	123
1) Kavram	123
2) Tescil için Gerekli Şartlar	123
a) Taşınmaza sayfa açılması yolu ile	123
b) Taşınmaza sayfa açıldıktan sonra	123
aa) Talep-İstem	123
aaa) Talep yetkisi	124
bbb) Talebin şekil ve içeriği	125
ccc) Talebin hukuki niteliği	127
c) Belgeleme	127
aa) Tescil talebinde bulunma yetkisinin belgelenmesi	128
bb) Hukuki sebebin belgelenmesi	128
cc) Belgelerin noksanlığı	129
3) Tescilin Yapılışı	129
a) Mülkiyet hakkının tescili	130
b) İrtifak ve rehin hakları ile taşınmaz yüklerinin tescili	131
4) Tebliğ	132
B. Terkin	132
1) Terkin için Gerekli Şartlar	132
a) Aynî hakkı sona erdirici terkinler	132
b) Sicili düzeltici terkinler	133
aa) Tescil şekli bir değer taşıyorsa	133
bb) Tescilin hiçbir değeri kalmamışsa	133
2) Terkinin Şekli	134
C. Kaydın Değiştirilmesi	134
III. ŞERHLER	134
A. Kişisel Hakların Şerhi	135
1) Medeni Kanun'da Belirtilenler	135

2) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Belirtilenler	136
3) Şerhin Tapu Kaydına İşlenmesi	137
B. Tasarruf Yetkisine Ait Kısıtlamaların Şerhi	138
1) Medeni Kanun'da Belirtilenler	138
a) MK m. 1010/f. 1'de belirtilenler	138
aa) Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları (MK m. 1010/1- b.1).....	138
bb) Haciz, iflâs kararı, konkordato ile verilen süre (MK m. 1010/1-b.2).....	139
cc) Aile yurdu kurulması, art mirasçı atanması (MK m. 1010/1-b.3) ...	140
b) Medeni Kanun'un diğer hükümlerinde belirtilenler.....	140
aa) Aile konutu	140
bb) Ailenin ekonomik varlığını korumak üzere tasarruf yetkisinin sınırlandırılması	141
2) Medeni Kanun Dışında Belirtilenler.....	141
C. Geçici Tescillerin Şerhi	141
1) Medeni Kanun'da Öngörülenler	141
a) Aynî hak iddiası	142
b) Tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanların sonradan tamamlanmasına kanunen imkân verilenlerin talepleri.....	142
2) Usul	143
IV. BEYANLAR	143
1) Medeni Kanun ve Tapu Sicili Cumhurbaşkanlığı Yönetmeliğinde Belirtilenler	144
2) Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Belirtilenler	144
V. TAŞINMAZ REHNİ KAYITLARINA AİT DÜŞÜNCELER	145
§ 7. TAPU KÜTÜĞÜNE YAPILAN KAYITLARIN HÜKMÜ	145
I. TESCİLİN HÜKMÜ	145
A. Tescilin Olumsuz Hükümü	146
1) Tescil Prensibinin Mülkiyet Hakkındaki İstisnaları	146
2) İrtifak Hakkı ve Taşınmaz Yükünün Tescilsiz Kazanılması	147
3) Rehin Hakkının Tescilsiz Kazanılması	147
B. Tescilin Olumlu Hükümü: İyiniyetli Üçüncü Kişilerin Korunması.....	148
1) Uygulama Şartları.....	148
a) Koruma sadece üçüncü kişiler içindir	148
b) Koruma sadece sicil kaydına dayanan kazanımlar içindir	149
c) Koruma sadece aynî hak kazanılması içindir	149
d) Koruma üçüncü kişinin iyi niyetli kazanımı içindir.....	150
e) Koruma üçüncü kişinin aynî hak kazanması için gerekli diğer kurucu unsurlar geçerli ise mümkündür	152
2) Uygulama halleri	152
a) Medeni Kanun m. 1023'ün Kapsamına Giren Haller	153
b) Medeni Kanun m. 1023'ün kapsamına girmeyen haller	153

aa) Taşınmazın özel mülkiyete elverişli olmadığı haller	153
bb) Aynî hak niteliği bulunmamasına rağmen aynî hakmış gibi tescil edilmiş haklar	153
cc) Aynî hakkın kazanılmasına yol açan hukuki sebepteki sakatlıklar:	154
dd) Aynî hakkı devreden veya kuran kişinin ehliyetindeki sakatlıklar ve tasarruf ehliyetindeki eksiklikler	154
ee) Hak sahibi adına hareket eden temsilcinin temsil yetkisindeki sakatlıklar	154
ff) Çift tapulu taşınmazlarda yolsuz tapuya dayanan kazanımlar	154
3) İyi Niyetin Etkisi	155
C. Aynî Hakkın İçeriğinin Belirlenmesi	156
II. DİĞER KAYITLARIN HÜKMÜ	157
1) Taşınmazı Teşhise Yarayacak Bilgi	157
2) Şerhler	157
a) Kişisel hakların şerhinin hükmü	157
b) Tasarruf yetkisinin kısıtlamalarına ait şerhin hükmü	159
aa) MK m. 1010'da belirtilen şerhlerin hükmü	159
aaa) Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin kararlar	159
bbb) Haciz, iflâs ilânı, konkordato ile verilen süre	160
ccc) Aile yurdu kurulması veya art mirasçı atanması	160
bb) Medeni Kanun'un diğer hükümleriyle getirilen şerhlerin hükmü	161
aaa) Aile konutu	161
bbb) Evlilik birliğini koruma amacıyla konulan şerhler	162
c) Geçici tescil şerhlerinin hükmü	162
3) Beyanlar	162
§ 8. TAPU SİCİLİNE YAPILAN KAYITLARIN HÜKÜMSÜZLÜĞÜ	164
I. YOLSUZ TESCİL	164
A. Yolsuz Tescilin Sakıncaları	164
B. Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi	165
1) Medeni Kanun'a Göre	165
a) Kurucu unsurlardaki sakatlık veya tescilin yapılmasındaki yolsuzluklarda	165
aa) Tescilin, kurucu unsurlardaki sakatlık yüzünden yolsuz olması	165
aaa) Düzeltme (tashih) davası	165
bbb) Anlaşmaya dayanan düzeltme	167
bb) Tescilin, tapu memurunun yaptığı yanlışlık yüzünden yolsuz olması	168
b) Hakta meydana gelen değişiklik dolayısıyla gerçek duruma uymayan tescillerde	169
aa) Aynî hakkın sicil dışı başkasına geçmiş olması halinde	169
bb) Aynî hakkın sicil dışında sona erdiği hallerde	169
II. DİĞER KAYITLARIN YOLSUZLUĞU	169

1) Taşınmazı Teşhise Yarayan Bilgi.....	169
2) Yolsuz Şerhler.....	170
3) Yolsuz Beyanlar.....	170
İKİNCİ KISIM	
MÜLKİYET	
Birinci Bölüm	
GENEL HÜKÜMLER	
§ 1. MÜLKİYET KAVRAMI	171
§ 2. MÜLKİYETİN İÇERİĞİ	175
I. AKTİF YETKİ.....	175
II. KORUYUCU YETKİ.....	177
1) İstihkak Davası (Rei Vindicatio)	177
a) Davanın konusu, amacı, hukuki niteliği	177
b) Davacı-Davalı sıfatları.....	179
2) Elatmanın Önlenmesi (Müdahalenin Men'i) Davası (Actio Negatoria).....	180
a) Genel olarak.....	180
b) Davacı-Davalı sıfatları.....	181
§ 3. MÜLKİYETİN KONUSU VE KAPSAMI	182
I. BÜTÜNLEYİCİ PARÇALAR	183
1) Tanım ve Hükmün Amacı	183
2) Bütünleyici Parça Vasfının Kazanılması.....	184
a) Sıkı maddi bağlantı dolayısıyla temel unsur haline gelme	185
b) Yerel adetlere göre temel unsur sayılma.....	186
3) Bütünleyici Parça Vasfının Kaybı ve Hukuki Sonuçları.....	187
4) Ayrıca Bütünleyici Parça Sayılan Şeyler ve Özellikle Ürünler	188
a) Yapılar ve dikili bitkiler.....	188
b) Doğal ürünler.....	188
aa) Dönemsel olarak elde edilen ürünler	188
bb) Yerel adetlerin bir şeyden elde edilmesini uygun gördüğü verimler.....	189
5) Bütünleyici Parça Sayılmanın Hukuki Sonuçları	190
II. EKLENTİ	190
1) Tanımı ve Hükmün Amacı	190
2) Eklenti Vasfının Kazanılması.....	191
a) Özgüleme (tahsis)	191
b) Dış Bağlantı	193
3) Eklenti Olmanın Hukuki Sonuçları.....	193
§ 4. MÜLKİYETİN ÇEŞİTLERİ	195
I. GENEL OLARAK	195
II. PAYLI MÜLKİYET	196
1) Kavram	196

XVIII

2) Paylı Mülkiyetin Kurulması	197
a) Hukuki işlem ile	197
b) Yetkili makamın işlemi veya mahkeme kararı ile	197
c) Kanun gereği	198
3) Paydaşların Payları Bakımından Durumları	198
a) Pay oranı	198
b) Paydaşın payında tasarrufu	199
c) Paydaşın hakkını koruması	201
4) Paylı Mülkiyet Birliği ve Yönetimi	202
a) Olağan yönetim işleri	203
b) Önemli yönetim işleri	204
c) Olağanüstü yönetim işleri ve tasarruflar	206
5) Paydaşların Malın Bütünü Bakımından Yetkileri	206
a) Yönetime katılma yetkisi	206
b) Paylı malı kullanma ve ondan yararlanma yetkisi	207
c) Malın tamamını kapsayan tasarruf yetkileri	208
d) Ortak menfaatleri koruma yetkisi	209
6) Paydaşların Giderlere ve Yükümlülüklerle Katılması	210
7) Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi	211
a) Paylı mülkiyetin bir veya birkaç paydaş için sona ermesi	211
aa) Payın devri yoluyla	212
bb) Bir paydaşın mahkeme kararı ile paydaşlıktan çıkarılması	212
cc) Terk yoluyla	213
b) Paylı mülkiyetin bütün paydaşlar için sona ermesi, özellikle paylaşma (taksim)	213
aa) Paylaşma isteme hakkı	214
bb) Paylaşma isteme hakkının sınırları	214
aaa) Paylı malın sürekli bir amaca özgülenmiş olması	214
bbb) Paylaşma hakkından feragat sözleşmesinin varlığı	216
ccc) Zamanın paylaşma için uygun olmaması	216
cc) Paylaşmanın yapılışı	217
III. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ	219
1) Kavram	219
2) Elbirliği Mülkiyetinin Kurulması	220
a) Elbirliği ortaklığı halleri	220
b) Mülkiyetin ortaklık tarafından kazanılması	221
3) Elbirliği Mülkiyetinde Ortakların Durumu	222
4) Elbirliği Mülkiyetinin Sona Ermesi	224
5) Elbirliği Mülkiyeti Kurumuna Yöneltilen Eleştiriler	225

İkinci Bölüm
TAŞINMAZ MÜLKİYETİ

§ 1. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KONUSU	226
§ 2. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI	227
I. GENEL OLARAK KAZANMA ÇEŞİTLERİ	227
1) Aslen Kazanma-Devren Kazanma	227
2) Tescille Kazanma-Tescilden Önce Kazanma	227
II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN TESCİLLE KAZANILMASI	228
1) Genel Olarak Şartları	228
2) Kazanma Sebebi	228
a) Mülkiyeti nakil borcu doğuran sözleşmelerde şekil ve şekle aykırılığın sonuçları	229
aa) Şekil	229
bb) Şekle aykırılığın sonuçları	234
b) Temsilci tarafından kurulan taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran sözleşmelerde temsil yetkisi	237
aa) Vekâletnamenin şekli	237
bb) Özel yetki	238
cc) Temsil yetkisinin kapsamı	239
c) Mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelerde muvazaa	239
d) İnançlı devir (temlik)	242
e) Namı müstear	247
f) Taşınmaz satış vaadi	248
aa) Niteliği	248
bb) Şekli	249
cc) Hükmü	250
dd) Tapuya şerh verilmesi	250
ee) Borcun ifası ve ifa edilmemesinin sonuçları	251
g) Tapusuz taşınmazlarda mülkiyeti devir borcu	254
III. TESCİLDEN ÖNCE KAZANMA HALLERİ	256
1) Medeni Kanun'un 705. Maddesinde Belirtilenler	257
a) Miras	257
b) Mahkeme kararı	257
c) Cebrî icra	259
d) İşgal	260
aa) Tanım ve şartları	260
bb) İşgal yolu ile mülkiyeti kazanılabilecek taşınmaz	260
aaa) Tapuya kayıtlı olup da sicile göre sahipsiz hale gelen taşınmazlar	260
bbb) Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar	261
cc) İşgal fiili ve sonuçları	261

e) Kamulaştırma (İstimlâk)	262
2) Medeni Kanun'un 705. Maddesinde Belirtilmemiş Olanlar	264
a) Kişiliği sona eren bir tüzel kişinin mallarının kamu kurum veya kuruluşuna geçmesi	264
b) Vakfa özgülenen taşınmazın mülkiyetinin vakfa geçmesi	265
c) Mal rejimi sözleşmesi sonucu meydana gelen mülkiyet değişikliği	265
d) Yeni arazi oluşması.....	265
aa) Yeni bir arazi oluşmalıdır	265
bb) Yeni oluşan arazi sahihsiz yerlerde oluşmalıdır	266
cc) Yeni oluşan arazinin toprağı da sahihsiz yerlerden gelmiş olmalıdır.....	267
dd) Yeni oluşan arazi yararlanmaya elverişli bir arazi olmalıdır	267
e) Ticaret ortaklıklarına sermaye olarak taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynî hak konulması ile ticaret ortaklıklarının birleşmesi	267
IV. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN ZAMANAŞIMI İLE KAZANILMASI.....	268
A. Olağan Zamanaşımı (Sicile Dayanan Zamanaşımı)	269
1) Zamanaşımı ile Kazanmanın Şartları	269
a) Taşınmaza ilişkin şart	269
b) Kazanana ilişkin şart	270
c) Zilyetliğe ilişkin şart.....	270
2) Zamanaşımı ile Kazanmanın Hükümü	273
B. Olağanüstü Zamanaşımı (Sicil Dışı Zamanaşımı)	274
1) Uygulanacak Hükümlere Genel Bakış	274
2) MK m. 713'e Göre Olağanüstü Zamanaşımı ile Kazanımın Koşulları	275
a) Taşınmaz olağanüstü zamanaşımı ile kazanmaya elverişli olmalıdır.....	276
aa) Taşınmaz, tapusuz veya tapudan kime ait olduğu anlaşılamayan ya da gaip şahıslara ait olmalıdır.....	276
aaa) Tapusuz taşınmazlar.....	276
bbb) Malikin tapuda belli olmaması ya da tapunun gaip şahsa ait olması	277
bb) Taşınmaz özel mülkiyete ve zamanaşımı ile kazanmaya elverişli olmalıdır	279
b) Taşınmaz üzerinde kanunun aradığı koşullarda yirmi yıl süreyle zilyetlik sürdürülmüş olmalıdır:	280
aa) Zilyetliğin kanuna uygun koşullarda geçirilmesi	280
aaa) Malik sıfatıyla zilyetlik.....	280
bbb) Davasız zilyetlik.....	281
ccc) Aralıksız zilyetlik.....	282
bb) Zilyetliğin ispatı	283
c) Zilyedin başvurusu üzerine mahkemece yapılacak ilândan sonra işleyen itiraz süresi içinde itiraz ileri sürülmemelidir	284
3) Zamanaşımı ile Kazanmanın Hükümü.....	285
4) 1515 Sayılı Kanun.....	286

§ 3. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAYBI	287
I. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN NİSBİ KAYBI	287
II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN MUTLAK KAYBI	287
1) Taşınmazın Tamamen Yok Olması	287
2) Taşınmaz Mülkiyetini Terk	288
3) Kamulaştırma	289
§ 4. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAPSAMI	290
I. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN YATAY KAPSAMI	291
1) Kadastro Yapılmış Tapulu Taşınmazlarda Sınır	291
2) Tapusuz Taşınmazlarda Sınır	294
II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN DİKEY KAPSAMI	294
III. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN MADDE İTİBARI İLE KAPSAMI	296
A. Arazide İnşa Olunan Şeyler: Yapılar	297
1) Prensip	297
2) Prensibin Yapının Haksız Olması Halindeki Sonuçları	298
a) Yapıyı arazi malikinin yapmış olması	299
aa) Malzemenin sökülerek geri verilmesi talebi	299
bb) Tazminat talebi	301
cc) Arazinin mülkiyetinin kendisine geçirilmesi talebi	302
aaa) Malzeme maliki iyi niyetli olmalıdır	302
bbb) Yapının değeri açıkça arsanın değerinden fazla olmalıdır	303
ccc) Malzemenin sökülmesi talep edilmemiş veya bu talep reddedilmiş olmalıdır	303
ddd) Malzeme sahibi MK m. 723 uyarınca tazminat talep etmemiş olmalıdır	303
eee) Mülkiyetin devrine ilişkin yenilik doğuran hak kullanılmalıdır	303
b) Yapıyı malzeme sahibinin yapmış olması	304
aa) Arazi malikinin malzemenin sökülüp kaldırılmasını talep hakkı	304
bb) Malzemenin sökülüp kaldırılmaması halinde malzeme malikinin tazminat talebi	306
cc) Arazi malikinin ve malzeme malikinin arazinin mülkiyetinin malzeme malikine geçirilmesi talebi	308
aaa) Şartları	308
bbb) Yenilik doğuran hakkın talep eden tarafından kullanılması	308
c) Yapıyı bir üçüncü kişinin yapmış olması	309
aa) Arazi malikinin hakları	309
bb) Malzeme malikinin hakları	310
cc) Yapıyı yapanın hakları	310
3) İstisnalar	310
a) Üst hakkı (İnşaat hakkı)	311
aa) Üst hakkının niteliği	311

bb) Bağımsız bölümlerin üst hakkı konusu olamaması	312
b) Mecralar	313
c) Başkasının arazisine taşırılan yapı (Taşkın yapı)	314
aa) Taşan yapıya katlanma yükümlülüğü	315
aaa) Katlanma yükümlülüğü doğuran taahhüt varsa	315
bbb) Katlanma yükümlülüğü doğuran taahhüt yoksa	316
bb) Taşan yapıya katlanma yükümlülüğü olan hallerde taşan kısmın hukuki durumu	317
aaa) İrtifak hakkı varsa	317
bbb) İrtifak hakkı bulunmuyor fakat katlanma yükümlülüğü varsa	318
B. Arazi Üzerine Dikilen Fidanlar; Dikili Bitkiler	319
C. Arazideki Kaynaklar	321
1) Prensip	321
2) Kaynak Üzerindeki Hakkın Korunması	323
3) Aynı Yataktan Beslenen Kaynaklar	324
§ 5. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KISITLAMALARI	325
I. MALİKİN HUKUKİ İŞLEMLERİNDEN DOĞAN KISITLAMALAR	325
1) Şerh Verilmiş Alım Hakkı	326
2) Şerh Verilmiş Geri Alım Hakkı	328
3) Şerh Verilmiş Önalım Hakkı	330
a) Sözleşmesel önalım hakkının niteliği ve sözleşmenin şekli	330
b) Sözleşmesel önalım hakkının kullanılması	330
c) Sözleşmesel önalım hakkının kullanılmasının sonuçları	333
d) Sözleşmesel önalım hakkının kullanılmasında süreler	333
II. KANUNDAN DOĞAN KISITLAMALAR	334
A. Kamu Hukukuna Dayanan Kısıtlamalar	335
1) Kazı ve Yapı Yaparken Uyulacak Kurallar	336
2) Dikilecek Şeylerde Uyulacak Hükümler	337
3) Araziye Sınırlık Koyma Mecburiyeti	337
4) Toprağın İyileştirilmesi	337
B. Özel Hukuk Kısıtlamaları	338
1) Genel Olarak	338
a) Doğrudan doğruya kısıtlama-dolaylı kısıtlama ayrımı	339
b) Sınırlandırılan yetkiye göre ayrım:	340
c) Korunan kişiler bakımından ayrım	340
2) Paylı Mülkiyette Yasal Önalım Hakkı	340
a) Yasal önalım hakkının niteliği	340
b) Yasal önalım hakkının kullanılması	342
c) Yasal önalım hakkının dava yolu ile kullanılmasının sonuçları	344
d) Yasal önalım hakkının kullanılmasında süreler	345

e) Birden çok paydaşın önalım hakkını kullanması	346
f) Yasal önalım hakkından veya hakkı kullanmaktan feragat	347
3) Komşular Lehine Konulmuş Kısıtlamalar	347
a) Taşınmazın kullanılma tarzına ait kısıtlamalar	347
b) Kazı ve yapılara ilişkin kısıtlamalar	349
c) Komşu araziye ait ağaçların kök ve dallarının kendi arazisine geçmesine katlanma yükümlülüğü	350
d) Suların akış tarzına engel olmama yükümlülüğü	351
e) Mecra geçirilmesine katlanma yükümlülüğü	351
f) Zorunlu geçit: Geçit irtifakı kurma yükümlülüğü	354
g) Zorunlu su: Kaynak (su) irtifakı kurma yükümlülüğü	357
h) Komşuluk için gerekli şeylere ve masraflara katılma yükümlülüğü	358
4) Herkesin Yararlanabileceği Kısıtlamalar	359
a) Orman ve meralara girme	359
b) Düşen şeylerin aranması	359
c) Zorunluluk hali	360
§ 6. TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞU	361
I. GENEL BAKIŞ	361
II. TANINAN DAVALAR	362
1) Eski Hale Getirme Davası	362
2) Tazminat Davası	362
3) Tehlikenin Giderilmesi Davası	362
III. SORUMLULUĞUN ŞARTLARI	363
1) Mülkiyetin Yasal Kısıtlamalara Aykırı Kullanılması	363
a) Kısıtlamaların çeşitlerine göre aykırı kullanma	363
b) Kaçınılmaz taşkınlıklar	363
c) Yapma veya yapmama tarzında kısıtlamalara aykırı davranış	364
2) Kusur Dışında Haksız Fiil Sorumluluğunun Şartları	364
IV. DAVA HAKKI SAHİPLERİ	364
V. MALİK DIŞINDA SORUMLULAR	365
VI. DEVLETİN VE DİĞER KAMU TÜZEL KİŞİLERİNİN DURUMU	366
§ 7. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN ÖZEL BİR ÇEŞİDİ KAT MÜLKİYETİ	366
I. GENEL BAKIŞ	366
II. KAVRAM VE NİTELİK	367
1) Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Kat Mülkiyeti Kavramı	367
a) Bağımsız bölüm	369
b) Ortak yer	369
c) Eklenti	371
2) Kat İrtifakı Kavramı	371
III. KAT MÜLKİYETİNE UYGULANACAK HÜKÜMLER	372
IV. KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI	372

1) Genel Prensipler	372
2) Kurulması	373
a) Kat mülkiyetinin taşınmaza ilişkin inşaat sözleşmesinin tarafı yüklenicinin talebi ile tapu memuru tarafından kurulması	373
b) Kat mülkiyetinin iradi olarak kurulması	374
aa) Resmi senet	374
bb) Kat mülkiyetinin tescili	375
c) Kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile kurulması	376
d) Kat mülkiyetinin kat irtifakına dayanılarak kurulması	378
V. KAT İRTİFAKI	379
1) Kavram ve Niteliği	379
2) Kat İrtifakının Kurulması	379
a) Uyulacak esaslar	379
b) Kat irtifakının taşınmaza ilişkin inşaat sözleşmesinin tarafı yüklenicinin talebi ile tapu memuru tarafından kurulması	380
c) Kat irtifakının iradi olarak kurulması	380
aa) Resmi senet düzenlenmesi	380
bb) Tescil	381
3) Kat İrtifakının Hükümleri	381
4) Kat İrtifakının Sona Ermesi	382
VI. KAT MALİKLERİNİN HAK VE BORÇLARI	383
A. Kat Maliklerinin Hakları	383
1) Bağımsız Bölümlerde	383
2) Ortak Yerlerde	383
B. Kat Maliklerinin Yükümlülükleri	384
1) Dürüstlük Kuralına Uygun Davranma Yükümlülüğü	385
2) Bağımsız Bölüm ve Eklentisini Özgülenme Amacına Uygun Kullanma Yükümlülüğü	385
3) Bağımsız Bölümünde Ana Yapıya Zarar Verecek Nitelikte Onarım ve Tesis Yapmama Yükümlülüğü	387
4) Onarım İçin Bağımsız Bölümüne Girme İzni Verme ve Bölümünde Gerekli İşlerin Yapılmasına Katlanma Yükümlülüğü	387
5) Ana Taşınmazın Bakımı, Mimari Durumu ile Güzelliği ve Sağlamlığını Koruma Yükümlülüğü	388
6) Genel Giderlere Katılma Borcu	389
a) KMK m. 20/f. 1'e göre, genel giderlere şunlar girmektedir	389
b) KMK m. 20/f. 1'de belirtilen genel giderlere katılma payı değişiktir.	389
c) Genel giderlere katılma payının ödenmesini sağlayacak tedbirler	390
aa) Ortak giderlerin dava ve icra takibi yolu ile ödettilmesi	390
bb) Gecikme tazminatı	391
cc) Ortak gider payının kira bedeline mahsuben kiracıdan tahsili	391

dd) Kat maliklerinin ortak gider borcu için bağımsız bölüm üzerinde kanuni ipotek kurulmasını talep hakkı	392
ee) Ortak gider alacağına tanınan öncelik	392
VII. KAT MALİKLERİ KURULU VE YÖNETİM	392
1) Yönetim Planı	392
2) Genel Kurul = Kat Malikleri Kurulu	394
a) Oluşması ve yetkileri	394
b) Toplantı yapma ve karar alma şekli	394
3) Yönetici	395
a) Tayini	395
b) Yetki ve görevleri	396
c) Yöneticinin istifası veya azli	398
4) Denetçi veya Denetim Kurulu	398
VIII. KAT MÜLKİYETİ DÜZENİNİN İYİ İŞLEMESİ İÇİN ALINAN TEDBİRLER	399
1) Paylı Mülkiyet Açısından	399
a) Paylaşma istenememesi	399
b) Yasal önalım hakkı olmaması	399
c) Tahliye kolaylığı	399
d) Tebligat kolaylığı	399
2) Borç ve Yükümlülükler Uymayı Sağlamak Açısından	400
a) Genel olarak	400
b) Kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile devredilmesi	400
3) Uyuşmazlıkların Çözümü Açısından Özel Muhakeme Usulü	401
a) Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre hâkimin müdahalesi istenebilecek uyuşmazlıklar	402
aa) Genel yönetim uyuşmazlıkları	402
bb) Kat maliklerinin borçlarını yerine getirmemesi	403
IX. KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ	404
1) Kütükteki Kaydın Terkini İle Sona Erme	404
2) Ana Taşınmazın Tamamen Yok Olması İle Sona Erme	405
3) Ana Taşınmazın Kamulaştırılması İle Sona Erme	405
4) Ana Taşınmazın Harap Olması İle Sona Erme	406
a) Ana taşınmazın tümünün harap olması	406
b) Ana taşınmazın kısmen harap olması	406
X. TOPLU YAPILARA İLİŞKİN DÜZENLEME	407
1) Toplu Yapılarda Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Kurulması	408
2) Toplu Yapılarda Yönetim	411
a) Kanun'daki düzenleme	411
b) Yönetim organları	414
aa) Kat malikleri kurulları	414
aaa) Blok kat malikleri kurulu	414

bbb) Blok olmayan yapılar malikleri kurulu	415
ccc) Ada kat malikleri kurulu	415
ddd) Toplu yapı kat malikleri kurulu	415
bb) Temsilciler kurulları	415
aaa) Blok temsilciler kurulu	416
bbb) Ada temsilciler kurulu	417
ccc) Toplu yapı temsilciler kurulu	417
cc) Yöneticiler ve denetçiler	418
aaa) Blok yöneticisi ve denetçisi	418
bbb) Blok niteliğinde olmayan yapılar yönetici ve denetçisi	418
ccc) Ada yöneticisi veya denetçisi	418
ddd) Toplu yapı yönetici ve denetçisi	419
3) Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılma	419
XI. DEVRE MÜLK HAKKI	420
1) Genel Bakış	420
2) Kavram	420
3) Devre Mülk Hakkının Kurulması	421
a) KMK m. 57'ye göre devre mülk hakkı, ancak mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümde kurulabilir	421
b) Bir binada veya bağımsız bölümde, devre mülk hakkına sahip olacak kimseler bu binaya veya bağımsız bölüme paylı mülkiyet tarzında malik olmalıdır	421
c) Devre mülk hakkının kurulması hususunda tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenecektir	422
4) Devre Mülk Hakkının Hükümleri	423
a) Genel olarak	423
b) Hak sahiplerinin yetkileri	424
c) Hak sahiplerinin yükümlülükleri	425
5) Devre Mülk Hakkına Tabi Taşınmazda Yönetim	426
6) Devre Mülk Hakkının Sona Ermesi	426

Üçüncü Bölüm

TAŞINIR MÜLKİYETİ

§ 1. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KONUSU	428
I. TAŞINIR EŞYA	428
II. DOĞAL GÜÇLER	429
§ 2. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI	430
I. DEVREN KAZANMA	430
1) Zilyetliğin Devri ve Tarafların Anlaşması (Aynî Sözleşme)	430
2) Geçerli Bir Kazanma Sebebinin Gerekli Olup Olmadığı	432
3) İstisnai Durumlar: Zilyetlik Devredilmeden Mülkiyetin Kazanılması	433
4) Hükmen Teslim Yolu İle Mülkiyet Kazanılmasında Sınırlamalar	434

5) Mülkiyeti Saklı Tutma Sözleşmesi.....	435
II. ASLEN KAZANMA	437
1) Sahiplenme (İhras).....	437
2) İşleme Sonucu Kazanma (Hukukî Tağyir).....	438
3) Malların Birleşmesi veya Karışması Sonucu Kazanma.....	439
4) Arıların Mülkiyetini Kazanma.....	440
5) Eşya Bulanın, Bulduğu Eşyanın Mülkiyetini Kazanması.....	440
6) Definenin Mülkiyetini Kazanma.....	442
7) Zamanaşımı ile kazanma.....	442
§ 3. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAYBI	443

ÜÇÜNCÜ KISIM SINIRLI AYNÎ HAKLAR

Birinci Bölüm GENEL BİLGİLER

§ 1. SINIRLI AYNÎ HAK KAVRAMI.....	445
§ 2. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN ÇEŞİTLERİ.....	446
I. YARARLANMA HAKLARI (İRTİFAKLAR:MK m. 779-838)	446
II. TEMİNAT (GÜVENCE) HAKLARI (MK m. 850-972).....	446
III. TAŞINMAZ YÜKÜ (MK m. 839-849).....	446
§ 3. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN BAŞLICA ÖZELLİKLERİ VE BAĞLI OLDUKLARI GENEL KURALLAR	446
I. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	446
II. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN MÜLKİYET KARŞISINDA DURUMU	447
III. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN KONUSU	448
IV. MALİKİN KENDİ EŞYASI ÜZERİNDE SINIRLI AYNÎ HAK SAHİBİ OLMASI	448
1) Malik Lehine İrtifak	448
2) Malik Lehine Taşınmaz Rehni	449
3) Malik Lehine Taşınmaz Yüğü	450
§ 4. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN SIRASI	450
I. GENEL BAKIŞ	450
II. TAŞINMAZLARDA SINIRLI AYNÎ HAKLARIN SIRASI	451

İkinci Bölüm İRTİFAK HAKLARI

§ 1. GENEL BİLGİLER.....	453
I. KAVRAM	453
II. İRTİFAK HAKKININ ÇEŞİTLERİ	453
1) Yararlanma Yetkisinin Kapsamı Açısından İrtifak Çeşitleri	454
a) Tam yararlanma sağlayan irtifaklar	454

b) Sınırlı yararlanma sağlayan irtifaklar	454
2) Yararlanma Yetkisinin Tarzı Açısından İrtifak Çeşitleri	455
a) Olumlu irtifaklar	455
b) Olumsuz irtifaklar	456
3) Hak Sahibinin Tayini Açısından İrtifak Çeşitleri	456
a) Kişisel irtifaklar	456
b) Eşyaya bağlı irtifaklar	457
III. İRTİFAKLARA UYGULANACAK HÜKÜMLER	458
1) Genel Olarak	458
2) Kazanma Açısından	458
3) İrtifak Hakkı Sahibinin Korunması Açısından	458
§ 2. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAKLAR	459
I. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAKIN KONUSU	459
II. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKKININ KAZANILMASI	460
1) Tescille Kazanma	461
2) Sicil Dışı (Tescilden Önce) Kazanma	462
a) Miras	462
b) İşgal	463
c) Kamulaştırma	463
d) Cebrî icra	463
e) Mahkeme kararı	463
3) İrtifak Hakkının Zamanaşımı İle Kazanılması	464
a) Olağan zamanaşımı ile kazanma	464
b) Olağanüstü zamanaşımı ile kazanma	465
IV. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKKININ SONA ERMESİ	465
1) Terkin ile Sona Erme	465
2) Terkin Dışı Sona Erme	466
a) Yüklü veya yararlanan taşınmazın yok olması	466
b) Yüklü taşınmazın kamulaştırılması	466
c) Sürenin sona ermesi	466
d) Tescilsiz kazanılan mecra irtifakının sona ermesi	466
e) Mahkeme kararı	466
aa) İrtifakın sağladığı yararın yok olması (MK m. 785/f. 1)	466
aaa) Genel bakış	466
bbb) İrtifakın sağladığı yararın belirlenmesi	467
ccc) Yararın yok olması halinde irtifakın terkinini (MK m. 785/f. 1)	467
bb) Yararın, yük karşısında azalması halinde irtifakın terkinini (MK m. 785/f. 2)	468
V. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKKININ HÜKÜMLERİ	469
A. İrtifakın İçeriğinin Belirlenmesi	469
B. İrtifak Hakkının Kullanılmasına İlişkin Hükümler	470

1) Yararlanan Taşınmaz Malikine İlişkin Hükümler	470
a) İrtifak hakkı sahibinin yetkileri	470
b) İrtifak hakkı sahibinin yükümlülükleri	470
2) Yüklü Taşınmaz Malikine İlişkin Hükümler	471
a) Yüklü taşınmaz malikinin yetkileri	471
aa) İrtifak yerinin değiştirilmesini talep hakkı	471
bb) İrtifakın terkinini talep hakkı	472
b) Yüklü taşınmaz malikinin yükümlülükleri	472
3) İrtifak Hakkının Değişen Duruma Uydurulması	472
a) Değişen ihtiyaçlar dolayısıyla yükün ağırlaştırılamaması	472
b) İrtifakın çözülmesi hükümlerinin uygulanması	472
§ 3. KİŞİSEL İRTİFAKLAR	473
I. KİŞİYLE BAĞLI İRTİFAKLAR (İNTİFA VE OTURMA HAKKI)	473
A. Genel Bakış	473
B. İntifa Hakkı	473
1) Kavram ve Özellikleri	473
2) İntifa Hakkının Kazanılması	474
a) Tesisen (kurulma yoluyla) kazanma	474
b) Aslen kazanma	475
3) İntifa Hakkının Sona Ermesi	475
a) Sona erme sebepleri	475
aa) Taşınmaz üzerinde intifada	475
aaa) Taşınmazın tamamen yok olması	475
bbb) Kamulaştırma	476
ccc) Mahkeme kararı	476
ddd) Cebri icra	476
eee) Ölüm, kişiliğin sona ermesi, sürenin sona ermesi	476
fff) Terkin ile sona erme	477
bb) Taşınır ve alacaklar üzerinde intifada	478
b) İntifa hakkının sona ermesinin sonuçları	479
aa) Geri verme borcu	479
bb) İntifa konusunun geri verilmesinde hak sahibinin sorumluluğu	479
cc) İntifa hakkı sahibinin giderleri talep hakkı	480
dd) Söküp alma hakkı	481
4) İntifa Hakkının Hükümleri	482
a) İntifa hakkı sahibinin hakları	482
aa) İntifa konusu mala zilyet olma yetkisi	482
bb) İntifa konusu malı kullanma yetkisi	483
cc) İntifa konusu malın ürünlerini ve gelirlerini elde etmek yetkisi	483
aaa) Doğal ürünler	483
bbb) Hukuki ürünler	484

dd) İntifa konusu malı yönetme yetkisi	485
ee) Resmi defter tutulmasını talep yetkisi	485
ff) İntifa konusu mal üzerinde tasarruf yetkisi	486
b) İntifa hakkı sahibinin yükümlülükleri	487
aa) Bakım ve koruma yükümlülüğü	487
bb) Koruma ve işletme masrafları ile vergileri ödeme yükümlülüğü	487
cc) İntifa konusu malı sigorta ettirme yükümlülüğü	488
c) Malikin hakları	488
aa) İntifa konusu üzerinde tasarruf yetkisi	488
bb) Gözetim yetkisi	489
cc) Güvence (teminat) isteme yetkisi	489
dd) İntifa hakkı sahibinin intifa konusu eşya üzerindeki zilyetliğine son verilmesini talep yetkisi	490
ee) Resmi defter tutulmasını talep yetkisi	490
ff) Yönetime katılma yetkisi	490
d) Malikin yükümlülükleri	491
aa) Özdeğeri koruma önlemleri	491
bb) İntifa konusu eşyanın özdeğerine ilişkin önemli giderler	491
cc) Alacak üzerinde intifada yönetime katılma	491
5) Özel İntifa Çeşitleri	491
a) Tüketime tabi eşya üzerinde intifa: Gerçek olmayan intifa (Quasi usus - fructus)	491
b) Haklar, özellikle alacak üzerinde intifa	492
aa) Genel kavram ve hukuki nitelik	492
bb) Alacak üzerinde intifa	493
c) Malvarlığı üzerinde intifa	494
C. Oturma Hakkı	495
1) Oturma Hakkı Kavramı	495
2) Oturma Hakkının Kazanılması ve Sona Ermesi	496
3) Oturma Hakkının Konusu ve Hükümleri	496
II. DÜZENSİZ KİŞİSEL İRTİFAKLAR (El Değiştirebilen Kişisel İrtifaklar)	497
A. Üst Hakkı (İnşaat Hakkı)	498
1) Kavram	498
2) Önemi	499
3) Çeşitleri	499
4) Üst Hakkının Kazanılması	501
5) Üst Hakkının Sona Ermesi ve Sona Ermenin Sonuçları	502
6) Süresinden Önce Üst Hakkının Arazi Malikine Devri Talebi	503
7) Üst Hakkının Hükümleri	505
B. Kaynak Hakkı	508
1) Kaynak Hakkı Kavramı	508

2) Kaynak Hakkının Kazanılması ve Sona Ermesi.....	508
3) Kaynak Hakkının Hükümleri.....	509
C. Diğer Düzensiz Kişisel İrtifaklar	509
1) Kavram	509
2) Hak Sahibi	510
3) Kazanma ve Sona Erme.....	510
4) Hükümleri.....	511

Üçüncü Bölüm

TAŞINMAZ YÜKÜ

§ 1. TAŞINMAZ YÜKÜ KAVRAMI VE YÜKÜN KAPSAMI	512
I. KAVRAM.....	512
II. YÜKÜN KAPSAMI.....	512
1) Edim Borcu	513
2) Taşınmazın Borcun Teminatı Olması	514
§ 2. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN ÇEŞİTLERİ	515
1) Kişi Lehine Taşınmaz Yüğü – Eşyaya Bağlı Taşınmaz Yüğü	515
2) Özel Hukuk Taşınmaz Yüğü - Kamu Hukuku Taşınmaz Yüğü	515
§ 3. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN KAZANILMASI	516
1) Kazanma Yolları	516
§ 4. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN SONA ERMESİ	517
1) Genel Olarak.....	517
2) Yükten Kurtulma Yolu İle Sona Erdirme	517
a) Yük alacaklısının taşınmazını yükten kurtarma yetkisi.....	517
b) Yüklü taşınmaz malikinin taşınmazı yükten kurtarma yetkisi.....	518

Dördüncü Bölüm

REHİN HAKLARI

Birinci Ayrım

TAŞINMAZ REHNİ

§ 1. TAŞINMAZ REHNİ KAVRAMI VE ÇEŞİTLERİ	519
§ 2. İPOTEK, İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİ ARASINDAKİ FARKLAR	521
I. İPOTEK	521
II. İRAT SENEDİ	522
III. İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ	523
§ 3. TAŞINMAZ REHNİNE HÂKİM GENEL KURALLAR.....	523
I. TAŞINMAZ REHNİNDE BELİRLİLİK İLKESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER	524
1) Genel Bakış.....	524

a) Alacak açısından belirlilik ilkesine göre taşınmaz rehni kurulurken belirli bir alacak miktarının (kural olarak) Türk parası ile tapuda gösterilmesi gerekir (MK m. 851/ f. 1).....	524
b) Rehin konusu açısından belirlilik ilkesine göre, rehinle yüklenecek taşınmaz, belirli, tapuya kayıtlı bir taşınmaz olmalıdır (MK m. 853)	527
2) Bir Alacağın Birden Fazla Taşınmazla Teminat Altına Alınması	528
a) Kural	528
b) İstisna.....	529
II. TAŞINMAZ REHNİNDE KAMUYA AÇIKLIK İLKESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER.....	530
A. Taşınmaz Rehninin Kazanılması.....	530
1) Tescil İle Kazanma	530
a) Kazanma sebebi.....	531
aa) Taşınmaz rehni sözleşmesi	531
bb) Ölüme bağlı tasarruf	534
cc) Malikin tek taraflı tasarrufu	534
dd) Kanun hükmü.....	535
ee) Mahkeme kararı.....	535
b) Tescilin icrası.....	536
2) Sicil Dışı Kazanma	537
B. Taşınmaz Rehninin Sona Ermesi	538
III. SABİT DERECELER SİSTEMİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER.....	540
1) İlerleme Sistemi	540
2) Sabit Dereceler Sistemi.....	541
3) Türk Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi	541
a) Sistemin tercih sebepleri.....	541
b) Sabit dereceler sisteminin hükümleri	541
c) Sabit dereceler sisteminin istisnaları	544
aa) Kanundan doğan ilerleme hakları.....	544
bb) Sözleşmeden doğan ilerleme hakkı.....	546
aaa) Boş dereceye ilerleme hakkının hukuki niteliği ve kuruluşu	546
bbb) Boş dereceye ilerleme sözleşmesinin hükümleri	546
ccc) Boş dereceye ilerlemenin gerçekleşmesi.....	547
IV. YABANCI PARA ÜZERİNDEN REHİN KURULMASINA İLİŞKİN HÜKÜMLER	548
1) Genel Olarak	548
2) Medeni Kanun M. 851/f. 2'nin Uygulama Alanı	548
3) Rehnin Kurulmasına İlişkin Esaslar.....	549
V. TAŞINMAZ REHNİNDE TEMİNAT YÜKÜNÜN VE TEMİNAT ALTINA ALINAN ALACAĞIN KAPSAMINA İLİŞKİN HÜKÜMLER.....	550
1) Taşınmaz Rehninde Teminat Yükünün Kapsamı	550

a) Teminat yükünün kapsamına giren unsurlar.....	550
aa) Taşınmaz	550
bb) Bütünleyici parça ve eklenti.....	551
aaa) Bütünleyici parçalar	551
bbb) Eklentiler	551
cc) Kira bedeli ve sigorta tazminatı.....	553
aaa) Kiralar (MK m. 863).....	553
bbb) Sigorta tazminatı (MK m. 879).....	555
b) Rehin konusu taşınmazın değerinin korunmasına dair hükümler	556
aa) Taşınmaz maliki, taşınmazın değerinin azalmasında kusurlu ise	557
bb) Taşınmaz maliki, taşınmazın değerinin azalmasında kusurlu değil ise	558
c) Rehinli taşınmazdan küçük parçaların ayrılmasına dair hükümler	559
2) Teminat Altına Alınan Alacağın Kapsamı.....	560
a) İlgili hükümler	560
b) Teminatın kapsamına giren unsurlar.....	560
aa) Anapara (MK m. 875/f. 1)	560
bb) Takip giderleri ve gecikme faizi (MK m. 875/f. 2)	561
cc) Sözleşme faizi (MK m. 875/b. 3).....	561
dd) Taşınmazın korunması için yapılan zorunlu masraflar, özellikle malik ödemediği için onun hesabına sigortacıya ödenen primler (MK m. 876).....	562
3) Taşınmaz Rehninin Paraya Çevrilmesi	563
VI. ARAZİ PARÇALARININ BİRLEŞTİRİLMESİ HALİNDE TEMİNATIN DURUMUNA İLİŞKİN HÜKÜMLER	565
VII. ALACAKLIYA KAYYIM TAYİNİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER	566
VIII. TAŞINMAZIN TEK TARAFLI OLARAK REHİN YÜKÜNDEN KURTARILMASINA İLİŞKİN HÜKÜMLER	566
1) Şartları.....	567
2) Yükten Kurtarma Usulü.....	567
3) Rehinli Alacaklıların Taşınmazın Satışını Talep Etme İmkânları.....	567
4) Terkin	568
§ 4. İPOTEK.....	569
I. İPOTEK KAVRAMI VE AMACI	569
II. İPOTEĞİN ÖZELLİKLERİ	570
1) İpoteğin Alacağa Bağlı Hak Olmasının Özellikleri	570
a) İpoteğin kurulmasında alacağa bağlılığın hükümleri.....	570
b) Hakkın kullanılmasında ipoteğin alacağa bağlı hak olmasının hükümleri..	571
c) Rehinli alacağın devrinde (temlikinde), ipoteğin alacağa bağlı hak olmasının hükümleri	572
d) Tapu siciline güvenin korunmasında ipoteğin alacağa bağlı hak olmasının hükümleri.....	573
e) İpoteğin alacağa bağlılığının rehnin sona ermesindeki hükümleri	573

2) İpotekte Kişisel Sorumluluk Ve Teminata İlişkin Özellikler	574
a) Borçlu rehinli taşınmazın maliki ise	574
b) Borçlu ile taşınmazın maliki farklı kişiler ise	574
3) İpotekli Taşınmaz Üzerindeki Mülkiyet İlişkisinin Değişmesine İlişkin Özellikler	577
a) İpotekli taşınmazın devri	577
b) İpotekli taşınmazın bölünmesi	578
III. KANUNDAN DOĞAN İPOTEK HAKLARI	580
1) Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpotek Hakları	580
2) Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakları	581
a) Genel olarak	581
b) Tescile yönelik hakkın hukuki niteliği	582
c) Tescile tabi kanuni ipotek kurulması hakkından feragat	583
d) Kanuni ipoteği kurma hakkının tabi olduğu süre	583
e) Kanuni ipoteğin tescili	584
f) Tescile tabi kanuni ipotek hakkının sırası	584
3) Özel Olarak İnşaatçı İpoteği (Yapı Alacaklısı İpoteği)	584
a) İnşaat alacaklısı kavramı	585
b) İnşaat alacağı kavramı	585
c) Tescile yönelik hakkın niteliği	586
d) İnşaatçı ipoteğinin tescili	587
e) İnşaatçı ipoteğinin sırası	588
f) İnşaat alacaklısının sıracı önce gelen diğer rehinli alacaklılar karşısında önceliği	588
§ 5. İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİ	589
I. İPOTEKLİ BORÇ SENEDİNİN ÖZELLİKLERİ	589
II. İRAT SENEDİNİN ÖZELLİKLERİ	590
§ 6. TAŞINMAZ KARŞILIK GÖSTERİLEREK SENET ÇIKARILMASI	591
I. GENEL OLARAK	591
II. SENETLERİN TEMİNAT ALTINA ALINMA TARZI	592
1) Senet Alacaklıları Lehine Taşınmaz Rehni Kurulması	592
2) Aracı Banka Lehine Taşınmaz Rehni Kurulması	593
3) Tertip Halinde İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi Çıkarılması	593
İkinci Ayırım	
TAŞINIR REHNİ	
§ 1. GENEL BAKIŞ	594
I. TAŞINIR REHNİ ÇEŞİTLERİ	594
1) Gemi İpoteği	595
2) Hava Araçlarının Rehni	595
3) Ticari İşlerden Doğan Alacaklarda Taşınır Rehni	596

4) Maden Cevheri Rehni	599
5) Kamuya Açık Yerlerin İşletilmesinden Doğan Kamu Borçları İçin Bu Yerlerdeki Eşya Üzerinde Rehin	599
6) Tarım Kredi Kooperatiflerinin ve Tarım Satış Kooperatiflerinin Ortaklarının Ürünleri, Hayvanları ve Üretimleri İle İlgili Makina ve Araçları Üzerinde Rehin Hakkı	599
II. MEDENİ KANUNDA TAŞINIR REHNİNİN DÜZENLENME TARZI	599
III. TAŞINIR REHNİNE HÂKİM OLAN PRENSİPLER	600
1) Alacağa Bağlılık Prensibi	600
2) Kamuya Açıklık Prensibi	601
3) Güvenin Korunması Prensibi	602
4) Belirlilik Prensibi	603
a) Taşınır rehninin konusu açısından	603
b) Teminat altına alınacak alacak açısından	605
5) Teminatın Bölünmezliği Prensibi	605
a) Teminat yükünün kapsamı	606
b) Teminat altına alınmak istenen alacak açısından	607
6) Öncelik Prensibi	608
§ 2. TESLİME BAĞLI REHİN	608
I. KAVRAM	608
II. TESLİME BAĞLI REHİN HAKKININ KAZANILMASI	609
1) Genel Esaslar	609
2) Rehin Alana Dolaysız Zilyetlik Sağlayarak Rehin Kurulması	610
3) Rehin Alana Dolaylı Zilyetlik Sağlayarak Rehin Kurulması	612
III. TESLİME BAĞLI REHİNDE REHİNLİ ALACAKLININ DURUMU	613
1) Hakları	613
2) Borçları	614
IV. TESLİME BAĞLI REHİN HAKKININ SONA ERMESİ	616
1) Alacağa Bağlı Olarak Rehin Hakkının Sona Ermesi	616
2) Alacağa Bağlı Olmadan Rehin Hakkının Sona Ermesi	616
§ 3. HAYVAN REHNİ	617
I. KAVRAM	617
II. LEHİNE HAYVAN REHNİ KURULABİLECEK ALACAKLILAR	618
III. HAYVAN REHNİNİN KURULMASI	618
1) Hayvan Rehni Sicili	618
2) Hayvan Rehni Siciline Kayıt	619
3) Hayvan Rehninin Hükümleri	619
4) Hayvan Rehninin Sona Ermesi	619
§ 4. BİR SİCİLE TESCİLİ ZORUNLU TAŞINIR MALIN REHNİ	620
§ 5. HAPİS HAKKI	621
I. KAVRAM	621

II. HAPİS HAKKININ KONUSU VE ŞARTLARI.....	622
1) Borçlunun Rızası İle Zilyetlik.....	622
2) Muaccel Bir Alacağın Varlığı.....	623
3) Alacaklının Zilyetliğindeki Taşınır Mal veya Kıymetli Evrak İle Alacak Arasında Bağlantı	624
4) Hapis Hakkının Kullanılmasının Bertaraf Edilmemiş Olması.....	624
III. HAPİS HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	625
1) Alacaklının Hakları	625
a) Malı geri vermekten kaçınma hakkı	625
b) Hapsedilen malı paraya çevirme.....	626
2) Hapis Hakkı İle Teminat Altına Alınan Alacağın Temliki	626
IV. HAPİS HAKKININ SONA ERMESİ	627
V. HAPİS HAKKININ ÖZEL ÇEŞİTLERİ.....	627
§ 6. HAK VE ALACAKLAR ÜZERİNDE REHİN	628
I. KAVRAM.....	628
II. KONUSU.....	628
III. REHİN HAKKININ KAZANILMASI	629
IV. HAK VE ALACAK ÜZERİNDE REHNİN HÜKÜMLERİ.....	632
V. HAK VE ALACAK ÜZERİNDE REHİN HAKKININ SONA ERMESİ	633
§ 7. REHİN KARŞILIĞI ÖDÜNCÜ PARA VERME İŞİYLE UĞRAŞANLARLA YAPILAN REHİN İŞLEMİ	634
I. KAVRAM.....	634
§ 8. REHİNLİ TAHVİL.....	635
I. GENEL OLARAK.....	635
İNDEKSLER:	
1 – Kavram indeksi	639
2 – Madde indeksi	645
Bibliyografya	655

KISALTMALAR

Art.	: Artikel/Article (madde)
Bak.	: Bakınız
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
İçt. Bir. K. (İBK)	: İhtihadı 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)