

FİLİZ KİTABEVİ

**Prof. Dr.
M.Kemal OĞUZMAN**

**Prof. Dr.
Özer SELİÇİ**

**Prof. Dr.
Saibe OKTAY-ÖZDEMİR**

EŞYA HUKUKU

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

Güncellenmiş ve Eklemeler Yapılmış 25. Bası

60. Yıl
FİLİZ KİTABEVİ
2023

EKİM 2023

ISBN: 978-975-368-909-0

BASKI

Kiraz Medya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Matbaacı Sertifika Numarası: 40162

YAYINLAYAN



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Cemal Yener Tosyalı Cad. No: 57/A (113)
Vefa-Fatih/İSTANBUL
Tel: (212) 527 0 718
(212) 850 0 359
Faks: (212) 519 20 71

www.filizkitabevi.com
bilgi@filizkitabevi.com
Yayıncı Sertifika Numarası: 48596

Copyright© Bu kitabın Türkiye'deki yayın hakları Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne aittir. Her hakkı saklıdır. Hiçbir bölümü ve paragrafı kısmen veya tamamen ya da özet halinde, fotokopi, faksimile veya başka herhangi bir şekilde çoğaltılamaz, dağıtılamaz. Normal ölçüyü aşan iktibaslar yapılamaz. Normal ve kanunî iktibaslarda kaynak gösterilmesi zorunludur.

YİRMİ BEŞİNCİ BASIYA ÖNSÖZ

Bu basıda son yıllarda yaptığımız genişletme çalışmalarından sonra daha sınırlı olarak öğretildeki gelişmelere değinilmiş, mevzuat değişikliklerine işaret edilmiş ve önemli yargı kararları ilgili yerlere işlenmiştir.

Kitabımızı yeni basıya hazırlarken her basıda olduğu gibi desteğini sürdüren genç meslektaşım Doç.Dr. Barış Demirsatan'a teşekkür ediyorum.

Kitabın yeni basıya hazırlanmasında kısa sürede yoğun emek veren Sn. Gülgonca Çarpık'a ve baskıyı gerçekleştiren Filiz Kitapevi sahibi Sn. Oğuzhan Oruç'a teşekkürlerimi sunuyorum.

Beyazıt, 16 Ekim 2023

Prof. Dr. Saibe Oktay-Özdemir

YİRMİ DÖRDÜNCÜ BASIYA ÖNSÖZ

Bu basıda da Eşya Hukuku alanında sıkça değişen mevzuat güncellenmiş değişikliklere işaret edilmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin bireysel başvurular sonucunda verdiği kararlar ilgili yerlere islenmiştir.

Ülkemizde günümüzün en büyük Eşya Hukuku üstadı olan Prof. Dr. Lale Sirmen Hocam, değerli kitabını işlerken mevzuat değişikliklerini, işlediği Anayasa Mahkemesi kararlarını benimle paylaşmış ve uzun yıllar boyunca her basıda olduğu gibi bu bası öncesinde de önemli konularda fikirlerini öğrenmeme imkan vermiştir. Hocama hem bu katkılar için hem de Prof. Dr. Kemal Oğuzman ve Prof.Dr. Özer Seliçi Hocalarımın hukuk hayatına kazandırdıkları bu önemli eserin yaşaması için verdikleri destek ve teşviklerinden dolayı her zaman minnettar olacağım.

Kitabımızın yeni basıya hazırlarken tashihlerde katkı veren genç çalışma arkadaşlarım Araş. Gör. Yasemin Yalçın'a, Araş. Gör. Batuhan Akkuş'a ve Arş. Gör. Gözde Beytorun'a teşekkür ediyorum. Ayrıca her basıda olduğu gibi desteğini sürdüren genç meslektaşım Doç.Dr. Barış Demirsatan'a teşekkür borcum var.

Kitabın yeni basıya hazırlanmasında emekleri geçen Filiz Kitabevi sahibi Sn. Oğuzhan Oruç ile Sn. Zeynep Oruç Tatlı'ya da teşekkürlerimi sunuyorum.

Beyazıt, 3 Ekim 2022

Prof. Dr. Saibe Oktay-Özdemir

YİRMİ İKİNCİ BASIYA ÖNSÖZ

Yıllar içinde yirmi bir baskı yapılarak eklemelerle genişlemiş olan Eşya Hukuku kitabının öğrenciler için kapsamlı olmasından hareketle, 2018 yılında kitabı kısaltarak ders kitabı mahiyetinde yeni bir baskıyla öğrencilerimizin kitaptan faydalanmasını sürdürmeye çalıştık. “Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı” ismiyle çıkardığımız kitap bu yıl 3. baskısını yaptı.

Bu sene, uygulamacılar ve Eşya Hukukuna dair kapsamlı bilgi edinme ihtiyacı hisseden öğrencilerimiz için Eşya Hukuku kitabımızı güncelleyerek, eklemelerle geliştirerek yirmi ikinci basıyı hazırladık.

Öncelikle Eşya Hukuku alanında sıkça değişen mevzuat güncellenmiş, değişikliklere işaret edilmiştir. Kitabın gerek metinlerine gerekse dipnotlarına numaraları harflerle devam ettirilerek eklemeler yapılmıştır. İsviçre’de son çıkarılmış şerh kapsamlı şekilde kitaba eklenmeye çalışılmış, Federal Mahkeme ve Yargıtay kararları da işlenmiştir. Yine Anayasa Mahkemesi’nin bireysel başvurular sonucunda verdiği kararlar ilgili yerlere işlenerek okuyucuya Yüksek Mahkeme’nin temel hak olan mülkiyet hakkının korunmasına ve mülkiyet hakkının sınırlamalarına ilişkin bakış açısı aktarılmaya çalışılmıştır. Gelecek basılarda bu kararların yarattığı sonuçlar izlenecektir.

Kitabımızın yeni basıya hazırlanma sürecinde emek veren genç çalışma arkadaşlarım Araş. Gör. Dr. Barış Demirsatan ve Araş. Gör. Yasemin Yalçın’a teşekkür ediyorum.

Kitabın yeni basıya hazırlanmasında emekleri geçen Filiz Kitabevi sahibi Sn. Oğuzhan Oruç ile Sn. Zeynep Oruç Tatlı’ya da teşekkürlerimi sunuyorum.

3 Ekim 2020

Prof.Dr. Saibe Oktay-Özdemir

ON YEDİNCİ BASIYA ÖNSÖZ

On yıldır değerli Hocam Prof. Dr. Özer Seliçi'nin yönetimi altında devam ettirdiğimiz yeni baskıya hazırlama çalışmaları, bu defa Hocamın erken kaybı nedeniyle üzüntülü bir sürecin sonunda gerçekleşti. Hocamızın kaybının kendisini tanıyan tüm meslektaşlarının duygu dünyasında olduğu gibi akademik dünyada da yeri doldurulamayacak boşluk yarattığı kuşkusuzdur.

Prof. Dr. Kemal Oğuzman Hocamızın 1965 yılında Eşya Hukukunun “Mülkiyetin Umumi Hükümleri, Gayrimenkul Mülkiyeti, Menkul Mülkiyeti” kısmı ile başlattığı Eşya Hukuku kitabı, Prof. Dr. Özer Seliçi Hocamızın kitaba katılması ile bugün de takip edilen bütünsel kapsamına ulaşmış ve o yıllardan sonra birçok basısı, iki büyük Hocamız tarafından ve kitap sürekli geliştirilerek gerçekleştirilmiştir. 1995 yılında Prof. Dr. Oğuzman Hocamızın çok erken vaki olan kaybindan sonra, kitapla ilgili çalışma Prof. Dr. Özer Seliçi tarafından sürdürülmüş ve 2002 yılındaki basıda kitabın 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanuna uyarlanması yapılmıştır. Nihayet bugüne kadar da Eşya Hukuku mevzuatında yaşanan gelişmeler ile doktrinde ve içtihatlardaki gelişmeler kitaba aktarılmaya çalışılmıştır. Bundan sonraki çalışmalarda Prof. Dr. Özer Seliçi Hocamı elbette ki çok arayacağım. Hatırası ve ilkelerini daima kürsümüzün mensupları arasında ve yetiştirmeye çalıştığımız öğrencilerde yaşatmaya gayret göstereceğiz. Kendisinin de arzu ettiği şekilde, büyük emek verdiği Eşya Hukuku kitabının ana çizgisini her zaman korumaya ve yeni basıları, kitabın hazırlanmasına dahil olduğum günden beri yaşadığım büyük onurla sürdürmeye çalışacağım.

Eşya Hukuku mevzuatı geniş bir mevzuat olduğu gibi, oldukça da değişken bir mevzuattır. Her yeni basıda bu değişikliklerin kitaba aktarılmasına çalışılmaktadır. 2013 yılında yeni Tapu Sicili Tüzüğü yürürlüğe girmiş ve internet üzerinden bazı işlemleri yapma ile ilgili ihtiyaç duyulan değişiklikler Tüzüğe aktarılmış, yine 2012 yılı sonunda çıkarılmış Sermaye Piyasası Kanunu ve yeni Tebliğler ile konut finansman sisteminde değişikliklere gidilmiştir. Ayrıca son yıllarda her alanda olduğu gibi, Eşya Hukuku mevzuatında da bir çok değişiklik yapıldığı gibi, çok sayıda kanunun ya yürürlükten kaldırıldığı ya da yeni hükümlerin eklendiği bir sürecin yaşandığını belirtelim. Ülkemizde yeni çıkarılan kanunlarda dahi çok kısa süre içinde değişiklik yapılması, değişiklik ve yürürlükten kaldırma konusunda çok sayıda birbirinden kopuk düzenlemenin yer aldığı “torba kanun”lardan yararlanılması mevzuatı izlemek bakımından yoğun çaba gösterilmesini gerektirmektedir.

Diğer yandan İsviçre Medeni Kanununun Eşya Hukuku ile ilgili bir çok hükmü değişikliğe uğramıştır. İhtiyaçların getirdiği bu sonuçların ülkemiz bakımından yansımaları mutlaka olma-

lıdır. Değişikliğe uğrayan hükümler çerçevesinde kanunumuzdaki hükümlerin doktrin tarafından yeniden yorumlanması gerekmektedir. Gelecek basılarda bu yorumlara da yer verilecektir.

Bu baskıda da her zaman olduğu gibi ana metinlerde öğrencilerimiz için gerekli olan bilgilerin yanında, dipnotlarda uygulamacılara dönük olarak çok sayıda Yargıtay kararına yer verilmiştir. Bu amaçla kitabın önceki baskısından sonra çıkan önemli Yargıtay kararları dikkate alınmış, uygulamanın ortaya koyduğu esas veya farklılıklara işaret edilmiştir. Yine, doktrindeki gelişmeler de mümkün olduğu oranda kitaba aktarılmaya çalışılmıştır.

Son iki basıda kenar numaralarına yer vererek, büyük hacime ulaşan kitaba yapılacak eklemelerin daha rahat izlenmesi ile bağlantıların daha rahat kurulması ve daha da önemlisi iç atıfların daha düzenli hale getirilmesine çalışılmıştır

Yeni basıma hazırlık çalışmalarının kısa sürede tamamlanması için büyük gayret gösteren, kitabın tümünde iç atıfları gözden geçirerek kenar numaralarına uyarlayan ve tashihleri yapan kürsümüzün genç mensubu Araş. Gör: Barış Demirsatan'a, yine basıma hazırlık çalışmalarının her aşamasında yardımcıları olan Dr. Araş Gör. Nil Karabağ Bulut'a katkıları için teşekkür ediyoruz.

Kitabın baskıya hazırlanmasında emekleri geçen ve baskıyı gerçekleştiren Filiz Kitapevi sahibi Sn. Oğuzhan Oruç ile Sn. Zeynep Oruç'a da teşekkürlerimizi sunuyoruz.

Göktürk, 20 Ekim 2014

Prof.Dr. Saibe Oktay-Özdemir

ONBEŞİNCİ BASIYA ÖNSÖZ

Kitabımızın bu basısında önemli üç Kanun değişikliği işlenmiştir. 2012 yılında yürürlüğe giren Türk Borçlar Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanunlarının gerek-tirdiği değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca Eşya Hukukunu ilgilendiren çok geniş mevzuat tarana-rak ilgili değişiklikler kitaba işlenmiş, bu bağlamda Anayasa Mahkemesinin iptal kararlarına da ilgili yerlerde işaret edilmiştir.

Bir diğer önemli gelişme olarak, kaynak kanun İsviçre Medeni Kanununun Eşya Hukuku ile ilgili çok sayıdaki hükmünde yapılan ve bir çoğu 2012 yılı başında yürürlüğe giren değişik-liklere kitapta yer verilmiştir.

Her zaman olduğu gibi kitabın önceki basısından sonra çıkan önemli Yargıtay kararları ve Federal Mahkeme kararları dikkate alınmıştır. Türk ve İsviçre doktrinindeki gelişmeler de mümkün olduğu oranda kitaba aktarılmaya çalışılmıştır.

Yeni basıma hazırlık çalışmalarında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 3. sınıf ve yeni mezun öğrencilerinden müteşekkil gönüllü çalışma grubunun da katkısı olmuştur. Sevgili öğ-rencilerimize teşekkür ediyoruz. Ayrıca bu basının oluşmasında emeği geçen Kürsülerimize mensup Araştırma Görevlisi arkadaşlarımıza, özellikle kitabın oluşum sürecinin her aşama-sında ciddi ve titiz bir çalışma yapan Araş. Gör. Semra Karabacak-Furuncı'ya içten teşekkür ederiz.

Kitabın basımını gerçekleştiren Filiz Kitabevi sahibi Sn. Oğuzhan Oruç'a ve baskıya ha-zırlama sırasında büyük emek veren Zeynep Oruç'a teşekkürlerimizi sunuyoruz.

İstanbul-1 Ekim 2012

Prof. Dr. Özer Seliçi

DOKUZUNCU BASIYA ÖNSÖZ

1 Ocak 2002 tarihinden itibaren yürürlüğe giren 4721 sayılı yeni Türk Medeni Kanununun dördüncü kitabını teşkil eden Eşya Hukuku, eski Türk Kanunu Medenisinin çizdiği temel prensipleri korumuş görünüyorsa da hükümlerin değerlendirilmesine girildikçe ayrıntıların çeşitli hukuki sonuçlarda önemli değişikliklere yol açtığı görülmektedir. Diğer taraftan madde numaraları tamamen değişmiş, eski alışlagelmiş hukuki terimler yerlerini yenilerine bırakmışlardır. Bu yüzden, kitabımızın yeni bir basısını yapmak için her bahsin yeniden ele alınıp incelenmesi, yeni madde hükümlerine intibak ettirilmesi ve çok büyük ölçüde yeniden yazılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Böylece 9. Basısında kitabımız yeni Medeni Kanuna göre büyük ölçüde yeniden kaleme alınmış bir ilk bası olarak düşünülebilir.

Kitabın bir an önce baskıya verilebilmesi için süratle düzeltmeleri yapan fihristleri hazırlayan meslekdaşlarım Araştırma Görevlileri Mustafa Cahit Günel ile Kürşad Yağcı'ya teşekkür ederim.

Ayrıca kısa sürede ve her zamanki titizliği ile kitabın basılmasını sağlayan Filiz Kitabevi sahibi İsmet Oruç ve çalışma arkadaşlarına teşekkürü borç bilirim.

İstanbul, 2002

Prof. Dr. Özer Seliçi

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ

	Sayfa
I. EŞYA HUKUKUNUN KONUSU	1
II. AYNÎ HAK KAVRAMI VE UNSURLARI	2
A. Kavram	2
1) Klâsik görüş	2
2) Şahısçı görüş	3
3) Birleştirici görüş	3
B. Unsurları	5
1) Eşya	5
a) Kavram	5
b) Özellikli cismani varlıklar ve bunların eşya olma şartları	7
aa) İnsan vücudu ve vücut unsurları	7
bb) Ceset	10
cc) Hayvanlar	10
dd) Fikir ve sanat ürünleri	10
c) Eşya kavramına girmeyen aynî hak konuları (objeleri)	11
aa) Bağımsız ve sürekli haklar	11
bb) Doğal güçler, enerji	11
cc) Üzerinde aynî hak kurulabilen haklar	12
dd) Bütünüyle malvarlığı	12
ee) Hayvanlar	13
d) Eşya çeşitleri ve ayrımın aynî haklar yönünden önemi	14
aa) Taşınır eşya - Taşınmaz eşya	14
bb) Basit eşya - Birleşik eşya - Eşya birliği	15
cc) Misli eşya - Gayrimisli eşya	16
dd) Tüketime tabi olan-olmayan eşya	17
ee) Bölünebilen-bölünemeyen eşya	18
ff) Özel mülkiyete tabi olabilen-özel mülkiyete tabi olamayan eşya	18
gg) Sahipli eşya – Sahipsiz eşya (res nullius)	22
2) Eşya üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet	23
3) Herkese karşı ileri sürülebilirlik	25
III. AYNÎ HAKLARIN DİĞER HAKLARDAN AYRILMASI	25
1) Diğer mutlak haklardan ayrılması	25
2) Alacak haklarından ve özellikle eşyaya bağlı borçlardan (Realobligation) ayrılması	25

	Sayfa
a) Ayırımın dayanağı	25
b) Ayırımın sonuçları	28
IV. AYNÎ HAKLARIN SINIFLANDIRILMASI	28
1) Sağladığı yetkiye göre	28
a) Mülkiyet hakkı	28
b) Sınırlı aynî haklar	28
aa) İrtifak hakları	29
bb) Rehin hakları	29
cc) Taşınmaz Yükü	29
2) Hakkın konusu olan şey'e göre	29
3) Hak sahibinin tayin ediliş tarzına göre	30
V. AYNÎ HAKLARA HÂKİM OLAN PRENSİPLER	31
1) Belirlilik (muayyenlik) prensibi	32
2) Kamuya açıklık (aleniyet) prensibi	33
3) İnancın korunması prensibi	34
4) Sınırlı sayı ve tipe bağlılık prensibi	34
5) Hak düşürücü süre ve zamanaşımı işlememesi prensibi	36
VI. EŞYA HUKUKU AÇISINDAN 4721 SAYILI TÜRK MEDENİ KANUNUNUN HAZIRLIK ÇALIŞMALARI VE GEREKÇESİ	37
VII. EŞYA HUKUKUNUN AÇIKLAMASINDA İZLEYECEĞİMİZ PLÂN	38

BİRİNCİ KISIM

ZİLYETLİK VE TAPU SİCİLİ

Birinci Bölüm

ZİLYETLİK

§ 1. Genel Bakış	41
§ 2. Zilyetlik Kavramı, Zilyetliğin Niteliği, Zilyetliğe Bağlanan Sonuçlar	43
I. KAVRAM	43
II. ZİLYETLİĞİN NİTELİĞİ	51
III. ZİLYETLİĞE BAĞLANAN SONUÇLAR.....	53
§ 3. Zilyetliğe Tâbi Şeyler	54
1) Eşya vasfını taşıyan cismani varlıklar üzerinde zilyetlik de cereyan eder	54
2) Bir şeyin parçaları üzerinde zilyetlik mümkündür	55
3) Özel mülkiyete tabi olabilen eşya üzerinde zilyetlik söz konusu olabilir	56
4) Taşınmazlarda sicil kaydı zilyetliğin yerini tutar.....	56
§ 4. Zilyetliğin Çeşitleri	56
1) Haklı-Haksız zilyetlik	57
2) İyi niyetli-Kötü niyetli zilyetlik	57
3) Malik sıfatıyla-Başka sıfatla zilyetlik	57
4) Asli-Fer'i zilyetlik	58

	Sayfa
5) Kendisi için-Başkası için zilyetlik ve hizmet zilyetliği (zilyet yardımcılığı)	61
6) Dolaylı-Dolaysız zilyetlik	63
7) Tek başına-Birlikte (müşterek ve elbirliğiyle) zilyetlik	64
§ 5. Zilyetliğin Kazanılması ve Kaybı	65
I. ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI	65
1) Aslen kazanma	66
2) Devren kazanma	67
3) Tesisen (kurulmaya bağlı) kazanma	67
4) Miras yolu ile kazanma	68
II. ZİLYETLİĞİN DEVRİNİN ÇEŞİTLİ ŞEKİLLERİ	69
1) Kısa elden teslim (zilyetlik sıfatının değiştirilmesi) yoluyla zilyet kılma	69
2) Eşya üzerinde fiili hâkimiyet sağlanması yolu ile zilyetlik devri (yeni zilyedin dolaysız -doğrudan- zilyet kılınması):	70
a) Malın teslimi	71
b) Araçların teslimi	73
c) Malın, yeni zilyetin fiili hâkimiyetine bırakılması	73
3) Eşya üzerinde fiili hâkimiyet sağlanmadan zilyetlik devri (Yeni zilyedin, dolaylı -vasıtalı- zilyet kılınması)	74
a) Temsilci aracılığı ile zilyetliği kazanma	75
b) Hükmen teslim	76
c) Zilyetliğin havalesi	79
d) Emtiaı temsil eden senetlerin teslimi	84
III. ZİLYETLİĞİN SONA ERMESİ	85
1) Zilyedin arzusu ile sona erme	85
2) Fiilî hâkimiyet kaybı	86
§ 6. Zilyetliğin Korunması	87
I. ZİLYEDİN KUVVET KULLANMA İMKÂNI	88
II. ZİLYETLİK DAVALARI	91
1) Zilyetliğin gasbında iade ve tazminat davaları	92
a) Zilyetliğin iadesi davası	92
b) Tazminat davası	94
2) Zilyetliğe saldırı halinde açılacak davalar	95
a) Saldırıya son verilmesi talebi	95
b) Saldırı sebebinin önlenmesi talebi	97
c) Saldırıdan doğan zararların tazmini talebi	97
3) Hak düşürücü süreler	97
4) Yargılama usulü	98
III. ZİLYETLİĞİN İDARİ YOLDAN KORUNMASI	99
1) Amaç	99
2) Usul	100

	Sayfa
a) Yetkili makam	100
b) Başvuru	100
c) Soruşturma ve karar	101
3) Kararın sonuçları	101
a) İdare bakımından	101
b) Haklara etkisi bakımından	101
c) Uygulanması bakımından	102
4) Saldırının tekrarlanması ceza yaptırımı	102
§ 7. Taşınırlarda Zilyetliğin Hak Karanesi Oluşu	103
I. KARİNELER	104
1) Mülkiyet karanesi	104
2) Başkasının mülkiyet karanesine dayanma	106
3) Fer'î zilyetlikte karne	107
II. KARİKENİN ROLÜ	118
A. Hâlihazır zilyedin hak karanesine dayanan savunması	108
B. Önceki zilyedin hak karanesine dayanan talebi : Taşınır davası	109
1) Taşınır davasının şartları	109
a) Zilyetliğin irade dışı sona erdirildiği ispat edilmelidir	109
b) Şimdiki (hâlihazır) zilyedin üstün hak karanesi geçersiz kılınmalıdır	111
aa) Birinci imkân: Şimdiki zilyedin zilyetliği kötü niyetle kazandığının ispatı	111
bb) İkinci imkân: Malın elinden rıza dışı çıktığının ispatı	112
2) Taşınır davasının özellikleri	116
a) Mülkiyete dayanan istihkak davasına nazaran özellikleri	116
b) Zilyetlik davasına nazaran özellikleri	118
C. Zilyetlik karanesine güvenerek kazanılan hakkın korunması	119
1) İyi niyetle kazanmanın tam korunduğu haller	120
a) Emin sıfatıyla zilyetten aynî hak kazanılması	120
b) Para ve hamile yazılı senetlerin kazanılması	124
2) İyi niyetle kazanmanın korunmadığı haller	125
3) İyi niyetle kazanmanın kısmen korunduğu haller	125
§ 8. Taşınmazlarda Hak Karanesi	125
I. TAPUDA KAYITLI TAŞINMAZLARDA	126
II. TAPUDA KAYITLI OLMAYAN TAŞINMAZLARDA	127
§ 9. Zilyetliğin Geri Verilmesine Uygulanacak Hükümler	128
I. GERİ VERMEKLE YÜKÜMLÜ İYİ NİYETLİ ZİLYETLERİN DURUMU	131
1) Geri verme yükümlülüğünün kapsamı	132
2) Yaptığı giderler (masraflar) bakımından talep hakkı	133
a) Zorunlu, yararlı ve lüks masraf kavramları	133
b) Zilyedin masrafları talep hakkı	134

II. GERİ VERMEKLE YÜKÜMLÜ İYİ NİYETLİ OLMAYAN (KÖTÜ NİYETLİ) ZİLYETLERİN DURUMU	136
1) Geri verme yükümlülüğünün kapsamı	136
2) Giderleri talep hakkı	146

İkinci Bölüm

TAPU SİCİLİ

§ 1. Genel Bakış	147
§ 2. Tapu Sicili Kavramı ve Unsurları	152
I. KAVRAM	152
II. ANA SİCİL VE TAMAMLAYICI UNSURLAR	153
1) Temel sicil: Tapu kütüğü	153
2) Kat mülkiyeti kütüğü	154
3) Yevmiye defteri	155
4) Belgeler	155
5) Planlar	155
III. YARDIMCI SİCİLLER	157
1) Aziller sicili	157
2) Düzeltmeler sicili	157
3) Kamu orta malları sicili	158
4) Tapu envanter defteri	158
5) İdari sınırlar kayıt defteri	158
IV. TAPU SİCİLİ BULUNMAYAN YERLERDE TUTULAN DEFTERLER	158
1) Zabıt (kayıt) defteri	158
2) Kat mülkiyeti zabıt defteri	159
3) İpotek kayıt defteri	159
4) Fihrist defteri	159
5) Diğer defterler	160
§ 3. Tapu Sicili Teşkilatı ve Devletin Sorumluluğu	160
I. TEŞKİLAT	160
II. TAPU SİCİLLERİNİN TUTULMASINDAN DEVLETİN SORUMLULUĞU	161
1) Tapu sicilinin tutulmasından doğan bir zarar bulunmalıdır	162
2) Zarar tapu sicilinin hukuka aykırı şekilde tutulmasından doğmalıdır	164
a) Zarar tapu sicilinin tutulmasından doğmalıdır	164
b) Tapu sicili hukuka aykırı tutulmalıdır	167
3) Uygulanacak esaslar	169
§ 4. Tapu Sicili Sistemimize Hâkim Olan Prensipler	172
I. TAŞINMAZA SAHİFE AÇILMASI PRENSİBİ	172

	Sayfa
II. TAŞINMAZ ÜZERİNDE AYNÎ HAK KAZANILMASI İÇİN TESCİL GEREKMEŞİ	172
III. TESCİLİN SEBEBE BAĞLILIĞI	173
IV. TESCİLİN YOLSUZ DA OLSA, İYİ NİYETLİ ÜÇÜNCÜ KİŞİLER İÇİN HÜKÜM İFADE ETMESİ	174
V. TAPU SİCİLİNİN KAMUYA AÇIKLIĞI	174
1) Prensip	174
2) Kamuya açıklık prensibinin sonucu	176
§ 5. Taşınmazların Kütüğe Geçirilmesi	177
I. UYGULANACAK HÜKÜMLER	177
II. KÜTÜKTE SAHİFE AÇILACAK ŞEYLER: TAŞINMAZ KAVRAMI VE TAPULAMANIN YAPILIŞI	179
A. Taşınmaz kavramı	179
1) Arazi	179
2) Bağımsız ve sürekli haklar	180
a) Bir irtifak hakkı bulunmalıdır	181
b) İrtifak hakkı bağımsız bir nitelik arz etmelidir	182
c) İrtifak hakkı sürekli bir nitelik arz etmelidir	184
d) Hak sahibi kaydı talep etmelidir	184
3) Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler	184
B. Kadastro (Tapulama)	185
1) 21.6.1987 tarih, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'ndan önceki düzenleme	186
2) 3402 sayılı Kadastro Kanunu uyarınca kadastro	187
a) Kanunun amacı ve uygulama alanı	187
b) Uygulanacak metod	189
c) Teşkilat	189
d) Kadastro hazırlık çalışmaları	190
e) Taşınmazların sınırlandırılması ve tespit işleri	193
f) Mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esaslar	195
g) Kadastro tutanağının düzenlenmesi, ilân ve itiraz	203
h) Kadastroya ilişkin uyumsuzlukların dava yoluyla çözülmesi	206
i) Taşınmaz tespitinin sonucu	208
III. KÜTÜĞE KAYDEDİLMEYECEK TAŞINMAZLAR	213
IV. TAPULU TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ VEYA BİRLEŞTİRİLMESİ	218
1) Ayırma	219
2) Birleştirme	220
a) Genel kural.....	220
§ 6. Taşınmaza Ait Kütük Sayfasına Yapılacak Kayıtlar	221
I. TAŞINMAZI TEŞHİSE YARAYACAK BİLGİ	221
II. AYNÎ HAKLARIN TESCİLİ, TERKİNİ, DEĞİŞTİRİLMESİ.....	221

	Sayfa
A. Tescil	221
1) Kavram	221
2) Tescil için gerekli şartlar	222
a) Talep-İstem (Anmeldung/Réquisition)	222
aa) Talep yetkisi	223
bb) Talebin şekil ve içeriği	226
cc) Talebin hukuki niteliği	228
b) Belgeleme (Légitimation/Ausweisen)	229
aa) Talep yetkisinin belgelenmesi	230
bb) Hukuki sebebin belgelenmesi	231
cc) Belgelerin noksanlığı	231
3) Tescilin yapılışı	231
a) Mülkiyet hakkının tescili	233
b) İrtifakların ve taşınmaz yüklerinin tescili	234
c) Rehin haklarının tescili	235
4) Tebliğ	235
B. Terkin	235
1) Terkin için gerekli şartlar	236
a) Aynî hakkı sona erdirici terkinler	236
b) Sicili düzeltici terkinler	237
aa) Tescil şekli bir değer taşıyorsa	237
bb) Tescilin hiçbir değeri kalmamışsa	238
2) Terkin tarzı	239
C. Kaydın değiştirilmesi	239
III. ŞERHLER	240
A. Kişisel hakların şerhi	240
1) Medeni Kanunda belirtilenler	241
2) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda belirtilenler	242
3) Özel kanunla kabul edilenler	242
B. Tasarruf yetkisine ait kısıtlamaların şerhi	245
1) Medeni Kanunda belirtilenler	245
a) Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları	245
b) Haciz, iflâs kararı, konkordato ile verilen süre	246
c) Aile yurdu kurulması, art mirasçı atanması	247
d) Aile Konutu	247
e) Ailenin ekonomik varlığını korumak üzere tasarruf yetkisinin sınırlandırılması	248
2) Medenî Kanun dışında belirtilenler	248
a) İskân Kanunu gereğince verilen yerlere ilişkin kısıtlamalar	248
b) Arabuluculuk başvurusu olan uyuşmazlıklarda	248
c) Kamulaştırma kararı	249
d) Ticari şirketlere sermaye olarak taşınmaz konulması	249

	Sayfa
C. Geçici tescillerin şerhi	249
1) Medeni Kanunda öngörülenler	249
a) Aynî hak iddiası	249
b) Tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanların sonradan tamamlanmasına kanunen imkân verilenlerin talepleri	250
2) Usul	251
D. Özel Kanunlarda yanlış olarak şerhin öngörüldüğü haller	252
1) Kooperatifler Kanunu m. 15/2	252
2) Kat Mülkiyeti Kanunu m. 24	252
3) İmar Kanunu m. 33	252
4) 1515 Sayılı Kanun m. 2	253
5) Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu m. 5, 24	254
6) 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun m. 11	254
7) 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8A	254
IV. BEYANLAR	254
1) Medeni Kanun ve Tapu Sicili Cumhurbaşkanınca Çıkarılan Yönetmeliği'nde belirtilenler	255
2) Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilenler	256
3) Kadastro Kanunu'nda belirtilenler	257
4) Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda belirtilenler	257
5) İmar Kanunu'nun 11. maddesinde belirtilen beyan	258
6) 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 12. maddesinde belirtilen beyan	258
7) 2981 sayılı Kanun'da belirtilen beyan	259
8) Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesinde belirtilen beyan	259
9) Kentsel Dönüşüm Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen beyanlar	259
V. TAŞINMAZ REHNİ KAYITLARINA AİT DÜŞÜNCELER	260
§ 7. Tapu Kütüğüne Yapılan Kayıtların Hükümü	260
I. TESCİLİN HÜKMÜ	260
A. Tescilin olumsuz hükmü	261
1) Tescil prensibinin mülkiyet hakkındaki istisnaları	262
2) İrtifak hakkı ve taşınmaz yükünün tescilsiz kazanılması	263
3) Rehin hakkının tescilsiz kazanılması	263
B. Tescilin olumlu hükmü: iyiniyetli üçüncü kişilerin korunması	264
1) Uygulama şartları	265
a) Koruma sadece üçüncü kişiler içindir	265
b) Koruma sadece sicil kaydına dayanan kazanımlar içindir	265
c) Koruma sadece aynî hak kazanılması içindir	267
d) Üçüncü kişinin kazanması iyi niyetle olmalıdır	268
e) Üçüncü kişinin aynî hak kazanması için gerekli diğer kurucu unsurlar geçerli olmalıdır	271

	Sayfa
2) Uygulama halleri	272
a) Medeni Kanun m. 1023'ün kapsamına giren haller	272
b) Medeni Kanun m. 1023'ün kapsamına girmeyen haller	274
aa) Taşınmazın özel mülkiyete elverişli olmadığı haller	274
bb) Aynî hak niteliği bulunmamasına rağmen aynî hakmış gibi tescil edilmiş haklar	275
cc) Aynî hakkın kazanılmasına yol açan hukuki sebepteki sakatlıklar	275
dd) Aynî hakkı devreden veya kuran kişinin ehliyetindeki sakatlıklar ve tasarruf ehliyetindeki eksiklikler	275
ee) Hak sahibi adına hareket eden temsilcinin temsil yetkisindeki sakatlıklar	276
ff) Çift tapulu taşınmazlarda yolsuz tapuya dayanan kazanımlar	277
3) İyi niyetin etkisi	280
C. Aynî hakkın içeriğinin belirlenmesi	282
II. DİĞER KAYITLARIN HÜKMÜ	282
1) Taşınmazı teşhise yarayacak bilgi	282
2) Şerhler	283
a) Kişisel hakların şerhinin hükmü	283
b) Tasarruf yetkisinin kısıtlamalarına ait şerhin hükmü	286
aa) Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin kararlar	287
bb) Haciz, iflâs kararı, konkordato ile verilen süre	288
cc) Aile yurdu kurulması veya art mirasçı atanması	290
dd) Aile Konutu	290
ee) Evlilik birliğini koruma amacıyla konulan şerhler	291
ff) Medeni Kanun dışında öngörülen tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına ait şerhler	292
c) Geçici tescilin şerhinin hükmü	292
3) Beyanlar	293
§ 8. Tapu Kütüğüne Yapılan Kayıtların Hükümsüzlüğü	295
I. YOLSUZ TESCİL	295
A. Yolsuz tescilin sakıncaları	295
B. Yolsuz tescilin düzeltilmesi	296
1) Medeni Kanuna göre	296
a) Tescil yapılırken mevcut olan veya tescilde olan yolsuzluklarda	296
aa) Tescilin, kurucu unsurlardaki sakatlık yüzünden yolsuz olması	297
aaa) Düzeltme (tashih) davası	297
bbb) Anlaşmaya dayanan düzeltme	300
bb) Tescilin, tapu memurunun yaptığı yanlışlık yüzünden yolsuz olması	301

	Sayfa
b) Hakta meydana gelen değişiklik dolayısıyla gerçek duruma uymayan tescillerde	303
aa) Aynî hakkın sicil dışı başkasına geçmiş olması halinde	303
bb) Aynî hakkın sicil dışında sona erdiği hallerde	303
2) Özel Kanunlara göre	303
a) 3402 sayılı Kadastro Kanunu m. 12	303
b) 5543 sayılı İskân K. m. 20	304
c) 2644 sayılı Tapu K. m. 31	304
II. DİĞER KAYITLARIN YOLSUZLUĞU	304
1) Taşınmazı teşhise yarayan bilgi	304
2) Yolsuz şerhler	305
3) Yolsuz beyanlar	306

İ K İ N C İ K İ S İ M

MÜLKİYET

Birinci Bölüm

GENEL HÜKÜMLER

§ 1. Mülkiyet Kavramı	309
§ 2. Mülkiyetin İçeriği	311
I. AKTİF YETKİ	312
II. KORUYUCU YETKİ	314
1) İstihkak davası (rei vindicatio/Action en revendication/ Eigentumsherausgabeanspruch)	316
a) Davanın konusu, amacı, hukuki niteliği	316
b) Davacı-davalı sıfatları	319
2) Elatmanın Önlenmesi (müdahalenin men'i) davası (actio negatoria/ Action négatoire/Eigentumsfeiheitsklage)	320
a) Genel olarak	320
b) Davacı-davalı sıfatları	323
§ 3. Mülkiyetin Konusu ve Kapsamı	325
I. BÜTÜNLEYİCİ PARÇALAR	326
1) Tanım ve hükmün amacı	326
2) Bütünleyici parça vasfının kazanılması	327
a) Sıkı maddi bağlantı dolayısıyla temel unsur haline gelme	328
b) Yerel adetlere göre temel unsur sayılma	329
3) Bütünleyici parça vasfının kaybı ve hukuki sonuçları	331
4) Ayrıca bütünleyici parça sayılan şeyler ve özellikle ürünler	332
a) Yapılar ve dikili bitkiler	332
b) Doğal ürünler	333
aa) Dönemsel olarak elde edilen ürünler	333

	Sayfa
bb) Yerel adetlerin bir şeyden elde edilmesini uygun gördüğü verimler	334
5) Bütünleyici parça sayılmanın hukuki sonuçları	335
II. EKLENTİ	336
1) Tanımı ve hükmün amacı	336
2) Eklenti vasfının kazanılması	337
a) Özgüleme (tahsis)	337
b) Dış bağlantı	339
3) Eklenti olmanın hukuki sonuçları	339
§ 4. Mülkiyetin Çeşitleri	343
I. GENEL OLARAK	343
II. PAYLI MÜLKİYET	345
1) Kavram	345
2) Paylı mülkiyetin kurulması	347
a) Hukuki işlem ile	348
b) Yetkili makamın işlemi veya mahkeme kararı ile	348
c) Kanun gereği	348
3) Paydaşların payları bakımından durumları	349
a) Pay oranı	349
b) Paydaşın payında tasarrufu	350
c) Paydaşın hakkını koruması	353
4) Paylı mülkiyet birliği ve idaresi	356
5) Paydaşların malın bütünü bakımından yetkileri	363
a) Yönetime katılma yetkisi	363
b) Paylı malı kullanma ve ondan yararlanma yetkisi	363
c) Malın tamamını kapsayan tasarruf yetkileri	367
d) Ortak menfaatleri koruma yetkisi	371
6) Paydaşların giderlere ve yükümlülöklere katılması	373
7) Paylı mülkiyetin sona ermesi	374
a) Paylı mülkiyetin bir veya birkaç paydaş için sona ermesi	374
aa) Payın devri yoluyla	374
bb) Bir paydaşın mahkeme kararı ile paydaşlıktan çıkarılması	374
cc) Terk yoluyla	375
b) Paylı mülkiyetin bütün paydaşlar için sona ermesi, özellikle paylaşma (taksim)	376
aa) Paylaşma isteme hakkı	376
bb) Paylaşma isteme hakkının sınırları	378
aaa) Paylı mal sürekli bir amaca özgülenmiş ise	379
bbb) Sözleşme ile paylaşma hakkı sınırlanmışsa	382
ccc) Uygun olmayan bir zaman ise	383
ddd) Kat mülkiyetine tabi bir taşınmaz varsa	384
cc) Paylaşmanın yapılışı	384

	Sayfa
III. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ	392
1) Kavram	392
2) Elbirliği mülkiyetinin kurulması	394
a) Elbirliği ortaklığı halleri	394
b) Mülkiyetin ortaklık tarafından kazanılması	395
3) Elbirliği mülkiyetinde ortakların durumu	396
4) Elbirliği mülkiyetinin sona ermesi	401
5) Elbirliği mülkiyeti kurumuna yöneltilen eleştiriler	404
İkinci Bölüm	
TAŞINMAZ MÜLKİYETİ	
§ 1. Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu	405
§ 2. Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması	406
I. GENEL OLARAK KAZANMA TARZLARI	406
1) Aslen kazanma – Devren kazanma	406
2) Tescille kazanma - Tescilden önce kazanma	406
II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN TESCİLLE KAZANILMASI	407
1) Genel olarak şartları	407
2) Kazanma sebebi	408
a) Mülkiyeti nakil borcu doğuran sözleşmelerde şekil ve şekle aykırılığın sonuçları	409
aa) Şekil ve şeklin kapsamı	409
bb) Resmi şekli gerçekleştirecek makam ve resmi şeklin istisnaları	411
cc) Devir borcu yükleyen geçerli bir hukuki işlemin sonuçları	416
dd) Şekle aykırılığın sonuçları	417
ee) Şekle aykırılığın ileri sürmenin hakkın kötüye kullanılmasını teşkil etmesi	422
b) Temsilci tarafından kurulan taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran sözleşmelerde temsil yetkisi	427
aa) Vekâletnamenin şekli	427
bb) Özel yetki	429
cc) Temsil yetkisinin kapsamı	429
c) Mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelerde muvazaa	430
d) İnançlı mülkiyet devri (temlik)	436
e) Namı müstear	444
f) Taşınmaz satış vaadi	447
aa) Niteliği	447
bb) Şekli	448
cc) Hükmü	451
dd) Tapuya şerh verilmesi	453
ee) Borcun ifası ve ifa edilmemesinin sonuçları	456
g) Tapusuz taşınmazlarda mülkiyeti devir borcu	461
III. TESCİLDEN ÖNCE KAZANMA HALLERİ	466

	Sayfa
1) Medeni Kanun'un 705. maddesinde belirtilenler	468
a) Miras	468
b) Mahkeme kararı	469
c) Cebrî icra	472
d) İşgal	472
aa) Tanım ve şartları	472
bb) İşgal yolu ile mülkiyeti kazanılabilecek taşınmaz	473
cc) İşgal yolu ile mülkiyeti kazanılamayacak taşınmazlar	474
dd) İşgal fiili ve sonuçları	477
ee) İmar ve ihyanın sonuçları	478
e) Kamulaştırma (İstimlâk)	479
2) Medeni Kanun'un 705. maddesinde belirtilmemiş olanlar	481
a) Kişiliği sona eren bir tüzel kişinin mallarının kamu kurum veya kuruluşuna geçmesi	481
b) Vakfa özgülenen taşınmazın mülkiyetinin vakfa geçmesi	482
c) Mal rejimi sözleşmesi sonucu meydana gelen mülkiyet değişikliği	482
d) Yeni arazi oluşması	482
aa) Yeni bir arazi oluşmalıdır	483
bb) Yeni oluşan arazi sahipsiz yerlerde oluşmalıdır	483
cc) Yeni oluşan arazinin toprağı da sahipsiz yerlerden gelmiş olmalıdır	485
dd) Yeni oluşan arazi yararlanmaya elverişli bir arazi olmalıdır	485
e) Ticaret ortaklıklarına sermaye olarak taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynî hak konulması ile ticaret ortaklıklarının birleşmesi	485
f) 5543 sayılı Kanun uyarınca tahsis	486
IV. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN ZAMANAŞIMI İLE KAZANILMASI	487
A. Olağan zamanaşımı (Sicile dayanan zamanaşımı)	488
1) Olağan zamanaşımı ile kazanımın koşulları	488
a) Taşınmaza ilişkin şart	488
b) Kazanana ilişkin şart	489
c) Zilyetliğe ilişkin şart	490
2) Zamanaşımı ile kazanmanın hükmü	493
B. Olağanüstü zamanaşımı (Sicil dışı zamanaşımı)	494
1) Uygulanacak hükümlere genel bakış	494
2) MK. m. 713'e göre olağanüstü zamanaşımı ile kazanımın koşulları	495
a) Taşınmaz olağanüstü zamanaşımı ile kazanmaya elverişli olmalıdır ...	496
aa) Taşınmaz tapusuz veya tapudan kime ait olduğu anlaşılamayan ya da gaip şahıslara ait taşınmaz olmalıdır	496
aaa) Tapusuz taşınmazlar	497
bbb) Malikin tapuda belli olmaması ya da tapunun gaip şahsa ait olması	497
bb) Taşınmaz özel mülkiyete ve zamanaşımı ile kazanmaya elverişli olmalıdır	502
b) Taşınmaz üzerinde kanunun aradığı koşullarda yirmi yıl süreyle zilyetlik sürdürülmüş olmalıdır	511

	Sayfa
aa) Zilyetliğin kanuna uygun koşullarda geçirilmesi	511
aaa) Malik sıfatıyla zilyetlik	511
bbb) Davasız zilyetlik	513
ccc) Aralıksız zilyetlik	514
bb) Zilyetliğin ispatı	517
c) Zilyedin başvurusu üzerine mahkemece yapılacak ilândan sonra işleyen itiraz süresi içinde itiraz ileri sürülmemelidir	520
3) Zamanaşımı ile kazanmanın hükmü	524
4) 1515 sayılı Kanun	525
§ 3. Taşınmaz Mülkiyetinin Kaybı	526
I. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN NİSBİ KAYBI	526
II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN MUTLAK KAYBI	527
1) Taşınmazın tamamen yok olması	527
2) Taşınmaz mülkiyetini terk	528
3) Kamulaştırma	530
§ 4. Taşınmaz Mülkiyetinin Kapsamı	536
I. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN YATAY KAPSAMI	537
1) Kadastro yapılmış tapulu taşınmazlarda sınır	537
2) Tapuda kayıtlı olmakla beraber henüz kadastro yapılmış olmayan taşınmazlarda sınır	542
3) Tapusuz taşınmazlarda sınır	545
II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN DİKEY KAPSAMI	545
III. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN MADDE İTİBARI İLE KAPSAMI	548
A. Arazide inşa olunan şeyler : Yapılar	549
1) Prensip	549
2) Prensibin yapının haksız olması halindeki sonuçları	552
a) Yapıyı arazi malikinin yapmış olması	554
aa) Malzemenin sökülerek geri verilmesi talebi	554
bb) Tazminat talebi	556
cc) Arazinin mülkiyetinin kendisine geçirilmesi talebi	558
aaa) Malzeme maliki iyi niyetli olmalıdır	559
bbb) Yapının değeri açıkça arsanın değerinden fazla olmalıdır .	559
ccc) Malzemenin sökülmesi talep edilmemiş veya bu talep reddedilmiş olmalıdır	560
ddd) Malzeme sahibi MK. m. 723 uyarınca tazminat talep etmemiş olmalıdır	560
b) Yapıyı malzeme sahibinin yapmış olması	562
aa) Arazi malikinin malzemenin sökülüp kaldırılmasını talep hakkı	563
bb) Malzemenin sökülüp kaldırılmaması halinde malzeme malikinin tazminat talebi	565
cc) Arazi malikinin ve malzeme malikinin arazinin mülkiyetinin malzeme malikine geçirilmesi talebi	569
c) Yapıyı bir üçüncü kişinin yapmış olması	573

	Sayfa
aa) Arazi malikinin hakları	573
bb) Malzeme malikinin hakları	574
cc) Yapıyı yapanın hakları	574
3) İstisnalar	574
a) Üst hakkı (İnşaat hakkı)	576
aa) Üst hakkının niteliği	576
bb) Bağımsız bölümlerin üst hakkı konusu olamaması	579
b) Mecralar	580
c) Başkasının arazisine taşırılan yapı (Taşkın yapı)	584
aa) Taşan yapıya katlanma yükümlülüğü	585
aaa) Malik, diğer arazideki yapının kendi arazisine taşmasına izin vermeyi taahhüt etmişse	585
bbb) Böyle hiçbir taahhüt yoksa	586
bb) Taşan yapıya katlanma yükümlülüğü olan hallerde taşan kısmın hukuki durumu	589
aaa) İrtifak hakkı varsa	589
bbb) İrtifak hakkı yoksa	590
B. Arazi üzerine dikilen fidanlar : Dikili bitkiler	595
C. Arazideki kaynaklar	597
1) Prensip	597
2) Kaynak üzerindeki hakkın korunması	600
3) Aynı yataktan beslenen kaynaklar	601
§ 5. Taşınmaz Mülkiyetinin Kısıtlamaları	602
I. MALİKİN HUKUKİ İŞLEMLERİNDEN DOĞAN KISITLAMALAR	603
1) Şerhedilmiş alım hakkı	603
2) Şerhedilmiş geri alım hakkı	607
3) Şerhedilmiş ön alım hakkı	610
a) Sözleşmesel ön alım hakkının niteliği ve sözleşmenin şekli	610
b) Sözleşmesel ön alım hakkının kullanılması	611
c) Sözleşmesel ön alım hakkının kullanılmasının sonuçları	616
d) Sözleşmesel ön alım hakkının kullanılmasında süreler	620
II. KANUNDAN DOĞAN KISITLAMALAR	623
A. Kamu hukukuna dayanan kısıtlamalar	624
1) Kazı ve yapı yaparken uyulacak kurallar	625
2) Dikilecek şeylerde uyulacak hükümler	626
3) Araziye sınırlılık koyma mecburiyeti	626
4) Toprağın iyileştirilmesi	626
5) Özel bir kanunla getirilmiş kısıtlama: Afet riskinin önlenmesi	628
B. Özel hukuka dayanan kısıtlamalar	630
1) Genel olarak	630
a) Doğrudan doğruya kısıtlama-Dolaylı kısıtlama ayrımı	630
b) Sınırlandırılan yetkiye göre ayırım	632

	Sayfa
c) Korunan kişiler bakımından ayırım	633
2) Yasal ön alım hakkı	633
a) Paylı mülkiyette	633
aa) Yasal ön alım hakkının niteliği	633
bb) Yasal ön alım hakkının kullanılması	635
cc) Yasal ön alım hakkının dava yolu ile kullanılmasının sonuçları	638
dd) Yasal ön alım hakkının kullanılmasında süreler	640
ee) Birden çok paydaşın ön alım hakkını kullanması	642
ff) Yasal ön alım hakkından veya hakkı kullanmaktan feragat	643
b) Tarım arazilerinde	644
3) Komşuluk lehine konulmuş kısıtlamalar (komşuluk ilişkisi)	645
a) Taşınmazın kullanılma tarzına ait kısıtlamalar	645
b) Kazı ve yapılara ilişkin kısıtlamalar	651
c) Komşu araziye ait ağaçların kök ve dallarının kendi arazisine geçmesine katlanma yükümlülüğü	653
d) Suların akış tarzına engel olmama yükümlülüğü	654
e) Mecra geçirilmesine katlanma yükümlülüğü	655
f) Zorunlu geçit : Geçit irtifakı kurma yükümlülüğü	661
g) Zorunlu su: Kaynak (su) irtifakı kurma yükümlülüğü	669
h) Komşuluk için gerekli şeylere ve masraflara katılma yükümlülüğü	672
4) Herkesin yararlanabileceği kısıtlamalar	672
a) Orman ve mer'alara girme	673
b) Düşen şeylerin aranması	674
c) Zorunluluk hali	675
§ 6. Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu	676
I. GENEL BAKIŞ	676
II. TANINAN DAVALAR	677
1) Eski hale getirme davası	677
2) Tazminat davası	679
3) Tehlikenin giderilmesi davası	679
III. SORUMLULUĞUN ŞARTLARI	680
1) Mülkiyetin yasal kısıtlamalara aykırı kullanılması	680
a) Kısıtlamaların çeşitlerine göre aykırı kullanma	680
b) Kaçınılmaz taşkınlıklar	681
c) Yapma veya yapmama tarzında kısıtlamalara aykırı davranış	682
2) Kusur dışında haksız fiil sorumluluğunun şartları	682
IV. DAVA HAKKI SAHİPLERİ	684
V. MALİK DIŞINDA SORUMLULAR	685
VI. DEVLETİN VE DİĞER KAMU TÜZEL KİŞİLERİNİN DURUMU	686
§ 7. Taşınmaz Mülkiyetinin Özel Bir Çeşidi: Kat Mülkiyeti	688
I. GENEL BAKIŞ	688
II. KAVRAM VE NİTELİK	691

	Sayfa
1) Kat mülkiyeti kanununa göre kat mülkiyeti kavramı	692
2) Kat irtifakı kavramı	701
III. KAT MÜLKİYETİNE UYGULANACAK HÜKÜMLER	701
IV. KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI	702
1) Genel prensipler	702
a) Kat mülkiyeti, ancak tümü kâgir olan ve tamamlanmış bulunan binalarda kurulabilir	703
b) Gerekli niteliğe sahip bir binada kat mülkiyeti ancak binanın tamamı bu tarz mülkiyete özgülenmek şartıyla kurulabilir	704
2) Kat mülkiyetinin iradi olarak kurulması	705
a) Resmi senet	705
b) Kat mülkiyetinin tescili	710
3) Kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile kurulması	712
4) Kat mülkiyetinin kat irtifakına dayanılarak kurulması	716
V. KAT İRTİFAKI	718
1) Genel bakış	718
2) Kavram ve niteliği	718
3) Kat irtifakının kurulması	719
a) Genel olarak	719
aa) Uyulacak esaslar	720
bb) Resmi senet düzenlenmesi	721
cc) Tescil	722
b) 2814 sayılı Kanun ile kabul edilen hüküm	723
4) Kat irtifakının hükümleri	724
a) Kat irtifakı sahiplerinin hak ve borçları	724
aa) Binanın inşası	724
bb) Kat mülkiyetine geçme hakkı	727
b) Yönetici tayini imkânı	727
c) Kat irtifakına konu olan anataşınmazda paylaşma istenememesi ve ön alım (şufa) hakkı bulunmaması	729
d) Başka irtifak kurulamaması	729
5) Kat irtifakının sona ermesi	729
a) Genel olarak	729
b) KMK. m. 49'a göre sona erme sebepleri	730
VI. KAT MALİKLERİNİN HAK VE BORÇLARI	731
A. Kat maliklerinin hakları	731
1) Bağımsız bölümlerde	731
2) Ortak yerlerde	732
B. Kat maliklerinin yükümlülükleri	735
1) Dürüstlük kuralına uygun davranma yükümlülüğü	736
2) Bağımsız bölüm ve eklentileri ile ilgili yükümlülükler	738

	Sayfa
a) Bağımsız bölüm ve eklentisini özgülenme amacına uygun kullanma yükümlülüğü	738
b) Bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapmama yükümlülüğü	743
c) Onarım için bağımsız bölümüne girme izni verme ve bölümünde gerekli işlerin yapılmasına katlanma yükümlülüğü	745
3) Anataşınmaz ve ortak yerlerle ilgili yükümlülükler	746
a) Anataşınmazın bakımı, mimari durumu ile güzelliği ve sağlamlığını koruma yükümlülüğü	746
b) Genel giderlere katılma borcu	751
aa) KMK. m. 20/1'e göre, genel giderlere şunlar girmektedir:	753
aaa) Anataşınmaz sigorta ettirilmişse, sigorta primleri	753
bbb) Ortak yerlere ilişkin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım ile yönetim ve işletme giderleri	754
bb) KMK. m. 20/1'de belirtilen genel giderlere katılma payı, değişiktir	755
cc) Genel giderlere katılma payının ödenmesini sağlayacak tedbirler	758
aaa) Ortak giderlerin dava ve icra takibi yolu ile ödettirilmesi ...	758
bbb) Gecikme tazminatı	760
ccc) Ortak gider payının kira bedeline mahsuben kiracıdan tahsili	761
ddd) Kat maliklerinin ortak gider borcu için bağımsız bölüm üzerinde kanuni ipotek kurulmasını talep hakkı	762
eee) Ortak gider alacağına tanınan öncelik (imtiyaz)	764
VII. KAT MALİKLERİ KURULU VE YÖNETİM	764
A. Yönetim plânı	765
B. Genel Kurul = Kat Malikleri Kurulu	769
1) Oluşması ve yetkileri	769
2) Genel kurul toplantısı	771
a) Genel olarak	771
b) Oy hakkı ve karar nisabı	773
c) Oy birliği aranan haller	774
d) Beşte dört çoğunluk aranan hal	777
e) Üçte iki çoğunluk aranan özel bir hal	777
f) Sayı ve arsa payı çoğunluğu aranan haller	780
C. Yönetici	784
1) Tâyini	784
2) Görevi	786
3) Hakları	793
4) Sorumluluğu	793
5) Yöneticinin istifası veya azli	795
6) Dışarıdan atanan yöneticinin tahsis edilen yeri tahliye etmesi	795
D. Denetçi veya denetim kurulu	795
VIII. KAT MÜLKİYETİ DÜZENİNİN İYİ İŞLEMESİ İÇİN ALINAN TEDBİRLER	796

	Sayfa
A. Paylı mülkiyet açısından	796
1) Paylaşma istenememesi	796
2) Yasal ön alım hakkı bulunmaması	797
3) Tahliye kolaylığı	797
4) Tebligat kolaylığı	798
B. Borç ve yükümlülükler uymayı sağlamak açısından	798
1) Genel olarak	798
2) Kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile devredilmesi	798
a) Zorunlu devrin şartları	799
aa) Genel hüküm	799
bb) Özel haller	799
b) Dava konusu ve taraflar	800
c) Dava hakkının düşmesi	801
C. Uyuşmazlıkların çözümü açısından özel muhakeme usulü	802
1) Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre hâkimin müdahalesi istenebilecek uyuşmazlıklar	802
2) Taraflar	806
3) Davada görev, yetki ve uygulanacak yargılama usulü	808
IX. KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ	811
1) Kütükteki kaydın terkin ile sona erme	811
2) Ana taşınmazın tamamen yok olması ile sona erme	812
3) Ana taşınmazın kamulaştırılması ile sona erme	812
4) Ana taşınmazın harap olması ile sona erme	813
a) Ana taşınmazın tümünün harap olması	813
b) Ana taşınmazın kısmen harap olması	814
X. KAT MÜLKİYETİ KANUNU'NUN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE KAT MÜLKİYETİ İHTİYACINI KARŞILAYAN DURUMLARIN KAT MÜLKİYETİ KANUNU'NA UYDURULMASI	815
1) Tapu K. m. 26'ya göre müşterek (paylı) mülkiyet - irtifak rejimine tabi taşınmazların Kat Mülkiyeti Kanunu'na uydurulması	815
2) Medeni Kanundan önce kurulmuş hakların kat mülkiyetine uyarlanması	817
XI. TOPLU YAPILARA İLİŞKİN DÜZENLEME	818
1) Toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması	820
2) Toplu yapılarda yönetim	824
a) Kanun'daki düzenleme	824
b) Yönetim organları	827
aa) Kat malikleri kurulları	827
aaa) Blok kat malikleri kurulu	827
bbb) Blok olmayan yapılar malikleri kurulu	827
ccc) Ada kat malikleri kurulu	827

	Sayfa
ddd) Toplu yapı kat malikleri kurulu	828
bb) Temsilciler kurulları	828
aaa) Blok temsilciler kurulu	828
bbb) Ada temsilciler kurulu	829
ccc) Toplu yapı temsilciler kurulu	830
cc) Yöneticiler ve denetçiler	830
aaa) Blok yöneticisi ve denetçisi	830
bbb) Blok niteliğinde olmayan yapılar yönetici ve denetçisi	830
ccc) Ada yöneticisi veya denetçisi	831
ddd) Toplu yapı yöneticisi ve denetçisi	831
3) Toplu yapılarda ortak giderlere katılma	831
XII. ÖZEL KANUNA GÖRE ORTAKLAŞTIRMA (ŞUYULANDIRMA)	
HALİNDE KAT MÜLKİYETİNİN DURUMU	832
XIII. KAT MÜLKİYETİ KANUNU'NUN ELEŞTİRİLMESİ	833
XIV. DEVRE MÜLK HAKKI	834
1) Genel bakış	834
2) Kavram	834
3) Devre mülk hakkının kurulması	835
a) KMK. m. 57'ye göre devre mülk hakkı, ancak mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümde kurulabilir	835
b) Bir binada veya bağımsız bölümde, devre mülk hakkına sahip olacak kimseler bu binaya veya bağımsız bölüme paylı mülkiyet tarzında malik olmalıdır	835
c) Devre mülk hakkının kurulması hususunda tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenecektir	836
4) Devre mülk hakkının hükümleri	837
a) Genel olarak	837
b) Hak sahiplerinin yetkileri	839
c) Hak sahibinin yükümlülükleri	840
5) Devre mülk hakkına tâbi taşınmazda yönetim	840
6) Devre mülk hakkının sona ermesi	841

Ü ç ü n c ü B ö l ü m

TAŞINIR MÜLKİYETİ

§ 1. Taşınır Mülkiyetinin Konusu	843
I. TAŞINIR EŞYA	844
II. DOĞAL GÜÇLER	845
§ 2. Taşınır Mülkiyetinin Kazanılması	846
I. DEVREN KAZANMA	847
1) Zilyetliğin devredilmesi yoluyla	847
2) Zilyetlik devredilmeden mülkiyetin devren kazanılması	856
3) Hükmen teslim yolu ile mülkiyet kazanılmasındaki sınırlamalar	857
4) Mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi	860

	Sayfa
II. ASLEN KAZANMA	863
1) Sahiplenme (ihraz)	864
2) İşleme sonucu kazanma (hukukî tağyir)	865
3) Malların birleşmesi veya karışması sonucu kazanma	866
4) Arıların mülkiyetini kazanma	868
5) Bulunan eşya üzerinde mülkiyet kazanılması	868
6) Definenin mülkiyetini kazanma	871
7) Bilimsel değere sahip eşyanın mülkiyetini kazanma	871
8) Zamanaşımı ile kazanma	872
§ 3. Taşınır Mülkiyetinin Kaybı	874

ÜÇÜNCÜ KISIM SINIRLI AYNÎ HAKLAR

Birinci Bölüm GENEL BİLGİLER

§ 1. Sınırlı Aynî Hak Kavramı	879
§ 2. Sınırlı Aynî Hakların Çeşitleri	881
I. İRTİFAK (YARARLANMA) HAKLARI	881
II. TEMİNAT (GÜVENCE) HAKLARI	882
III. TAŞINMAZ YÜKÜ	882
§ 3. Sınırlı Aynî Hakların Başlıca Özellikleri ve Bağlı Oldukları Genel Kurallar	882
I. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN HUKUKİ NİTELİĞİ	882
II. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN MÜLKİYET KARŞISINDA DURUMU	883
III. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN KONUSU	884
IV. MALİKİN KENDİ EŞYASI ÜZERİNDE SINIRLI AYNÎ HAK SAHİBİ OLMASI	885
1) Malik lehine irtifak	886
a) Ortaya çıkma halleri	886
b) Özellikleri	887
2) Malik lehine taşınmaz rehni	888
a) Ortaya çıkma halleri	888
b) Hükümleri	890
3) Malik lehine taşınmaz yükü	890
§ 4. Sınırlı Aynî Hakların Sırası	890
I. GENEL BAKIŞ	890
II. TAŞINMAZLARDA SINIRLI AYNÎ HAKLARIN SIRASI	891
1) Genel prensip	891

	Sayfa
2) Prensibin uygulandığı haller	892
3) Taşınmaz rehninde sıranın özellikleri	894

İkinci Bölüm

İRTİFAK HAKLARI

§ 1. Genel Bilgiler	895
I. KAVRAM	895
II. İRTİFAK HAKKININ ÇEŞİTLERİ	896
1) Yararlanma yetkisinin kapsamı açısından	897
a) Tam yararlanma	897
b) Sınırlı yararlanma	897
2) Yararlanma yetkisinin tarzı açısından	898
a) Olumlu irtifaklar	898
b) Olumsuz irtifaklar	899
3) Hak sahibinin tayini açısından	901
a) Kişisel irtifaklar	901
b) Eşyaya bağlı irtifaklar	902
4) Kat irtifakının bu ayrımlara girmemesi	903
III. İrtifaklara uygulanacak hükümler	904
1) Genel olarak	904
2) Kazanma açısından	904
3) İrtifak hakkı sahibinin korunması açısından	904
§ 2. Eşyaya Bağlı İrtifaklar	906
I. Kavram, hukuki niteliği ve genel olarak içeriği	906
II. Eşyaya bağlı irtifakın konusu	910
III. Eşyaya bağlı irtifak hakkının kazanılması	911
1) Tescille kazanma	911
2) Sicil dışı (tescilden önce) kazanma	916
a) Miras	917
b) İşgal	917
c) Kamulaştırma	917
d) Cebri icra	918
e) Mahkeme kararı	918
3) İrtifak hakkının zamanaşımı ile kazanılması	918
a) Olağan zamanaşımı ile kazanma	918
b) Olağanüstü zamanaşımı ile kazanma	919
IV. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKKININ SONA ERMESİ	920
1) Terkin ile sona erme	920
2) Terkin dışı sona erme	922

	Sayfa
a) Yüklü veya yararlanan taşınmazın yok olması	922
b) Yüklü taşınmazın kamulaştırılması	922
c) Sürenin sona ermesi	923
d) Tescilsiz kazanılan mecra irtifakının sona ermesi	923
e) Mahkeme kararı	923
aa) İrtifakın sağladığı yararın yok olması	924
aaa) Genel bakış	924
bbb) İrtifakın sağladığı yararın belirlenmesi	927
ccc) Yararın yok olması halinde irtifakın terkinini	927
bb) Yararın, yük karşısında azalması halinde irtifakın terkinini	929
V. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKKININ HÜKÜMLERİ	932
A. İrtifakın içeriğinin belirlenmesi	932
B. İrtifak hakkının kullanılmasına ilişkin hükümler	936
1) Yararlanan taşınmaz malikine ilişkin hükümler	937
a) İrtifak hakkı sahibinin yetkileri	937
b) İrtifak hakkı sahibinin yükümlülükleri	938
2) Yüklü taşınmaz malikine ilişkin hükümler	939
a) Yüklü taşınmaz malikinin yetkileri	939
aa) İrtifak yerinin değiştirilmesini talep hakkı	939
bb) İrtifakın terkinini talep hakkı	943
b) Yüklü taşınmaz malikinin yükümlülükleri	943
3) İrtifak hakkının değişen duruma uydurulması	944
a) Değişen ihtiyaçlar dolayısıyla yükün ağırlaştırılamaması	944
b) İrtifakın çözülmesi hükümlerinin uygulanması	947
§ 3. Kişisel İrtifaklar	947
I. KİŞİYE BAĞLI İRTİFAKLAR (İNTİFA VE OTURMA HAKKI)	947
A. Genel bakış	947
B. İntifa hakkı	948
1) Kavram ve özellikleri	948
a) Medeni Kanun, intifa hakkını bir eşya hukuku konusu olarak düzenlemiştir	948
b) İntifa hakkı zorunlu olarak hak sahibine ayrılmaz bir biçimde bağlanır	948
c) İntifa hakkı, başkasına ait bir eşya hak veya malvarlığı üzerinde yararlanma yetkisi sağlar	950
d) İntifa hakkı, hak sahibine sadece yararlanma yetkisi sağlar	951
2) İntifa hakkının konusu	951
3) İntifa hakkının kazanılması	952
a) Tesisen (kurulma yoluyla) kazanma	952
aa) Taşınmazlarda	952
bb) Taşınırlarda	954
cc) Haklarda	954

	Sayfa
dd) Malvarlığında.....	955
ee) Kaim değerlerde (surrogat).....	955
b) Aslen kazanma	955
aa) Kanuni intifa hakkının kazanılması	955
bb) İntifa hakkının zamanaşımı ile kazanılması	956
cc) İntifa hakkının mahkeme kararı ile kazanılması	956
4) İntifa hakkının sona ermesi	957
a) Sona erme sebepleri	957
aa) Taşınmaz üzerinde intifada	957
aaa) Taşınmazın tamamen yok olması	957
bbb) Kamulaştırma	958
ccc) Mahkeme kararı	958
ddd) Cebrî icra	959
eee) Ölüm, kişiliğin sona ermesi	959
fff) Sürenin sona ermesi.....	960
ggg) Terkin.....	960
hhh) Ölüm.....	961
iii) Vazgeçme.....	961
jjj) Geciktirici şartın gerçekleşmesi	962
bb) Taşınır ve alacaklar üzerinde intifada	962
b) İntifa hakkının sona ermesinin sonuçları	963
aa) Geri verme borcu	963
bb) İntifa konusunun geri verilmesinde hak sahibinin sorumluluğu ..	964
cc) İntifa hakkı sahibinin giderleri talep hakkı	965
dd) Söküp alma hakkı	966
5) İntifa hakkının hükümleri	967
a) İntifa hakkı sahibinin hakları	968
aa) İntifa konusu mala zilyet olma yetkisi	968
bb) İntifa konusu malı kullanma yetkisi	968
cc) İntifa konusu malın ürünlerini ve gelirlerini elde etmek yetkisi...	969
aaa) Doğal ürünler	969
bbb) Hukuki ürünler	971
dd) İntifa konusu malı yönetme yetkisi	971
ee) Resmi defter tutulmasını talep yetkisi	972
ff) İntifa konusu mal üzerinde tasarruf yetkisi	973
b) İntifa hakkı sahibinin yükümlülükleri	974
aa) Bakım ve koruma yükümlülüğü	974
bb) Koruma ve işletme masrafları ile vergileri ödeme yükümlülüğü	975
cc) İntifa konusu malı sigorta ettirme yükümlülüğü	976
c) Malikin hakları	977
aa) İntifa konusu üzerinde tasarruf yetkisi	977
bb) Gözetim yetkisi	977
cc) Güvence (teminat) isteme yetkisi	978
dd) İntifa hakkı sahibinin intifa konusu eşya üzerindeki zilyetliğine son verilmesini talep yetkisi	979
ee) Resmi defter tutulmasını talep yetkisi	980

	Sayfa
ff) Yönetime katılma yetkisi	980
d) Malikin yükümlülükleri	980
aa) Özdeğeri koruma önlemleri	980
bb) İntifa konusu eşyanın özdeğerine ilişkin önemli giderler	980
cc) Alacak üzerinde intifada yönetime katılma	981
6) Özel intifa çeşitleri	981
a) Tüketime tâbi eşya üzerinde intifa: Gerçek olmayan intifa (Quasi usus-fructus)	981
b) Haklar, özellikle alacak üzerinde intifa	982
aa) Genel kavram ve hukuki nitelik	982
bb) Alacak üzerinde intifa	982
c) Malvarlığı üzerinde intifa	985
C. Oturma hakkı	986
1) Oturma hakkı kavramı	986
2) Oturma hakkının konusu ve çeşitleri	987
3) Oturma hakkının kazanılması ve sona ermesi	988
4) Oturma hakkının hükümleri	989
II. DÜZENSİZ KİŞİSEL İRTİFAKLAR (EL DEĞİŞTİREBİLEN KİŞİSEL İRTİFAKLAR)	990
A. Üst hakkı (İnşaat hakkı)	991
1) Kavram	991
2) Önemi	992
3) Çeşitleri	992
4) Üst hakkının kazanılması	994
5) Üst hakkının sona ermesi ve sona ermenin sonuçları	995
6) Süresinden önce üst hakkının arazi malikine devri talebi	998
7) Üst hakkının hükümleri	1002
B. Kaynak hakkı	1006
1) Kaynak hakkı kavramı	1006
2) Kaynak hakkının kazanılması ve sona ermesi	1006
3) Kaynak hakkının hükümleri	1007
C. Diğer düzensiz kişisel irtifaklar	1007
1) Kavram	1007
2) Hak sahibi	1008
3) Kazanma ve sona erme	1010
4) Hükümleri	1010

Ü Ç Ü N C Ü B Ö L Ü M

TAŞINMAZ YÜKÜ

§ 1. Taşınmaz Yükü Kavramı ve Yükün Kapsamı	1013
I. KAVRAM	1013

	Sayfa
II. YÜKÜN KAPSAMI	1013
1) Edim borcu	1014
2) Taşınmazın, borcun teminatı olması	1015
§ 2. Taşınmaz Yükünün Çeşitleri	1016
1) Kişi lehine taşınmaz yükü - Eşyaya bağlı taşınmaz yükü	1016
2) Özel hukuk taşınmaz yükü - Kamu hukuku taşınmaz yükü	1017
§ 3. Taşınmaz Yükünün Kazanılması	1017
1) Kazanma yolları	1017
2) Tescilin icrası	1018
§ 4. Taşınmaz Yükünün Sona Ermesi	1019
1) Genel olarak	1019
2) Yükten kurtulma yolu ile sona erdirmeye	1020
a) Yük alacaklısının taşınmazını yükten kurtarma yetkisi	1020
b) Yüklü taşınmaz malikinin taşınmazı yükten kurtarma yetkisi	1021
c) Yükten kurtarma tarzı	1022

Dördüncü Bölüm

REHİN HAKLARI

Birinci Ayrım

TAŞINMAZ REHNİ

§ 1. Taşınmaz Rehni Kavramı ve Çeşitleri	1025
§ 2. İpotek, İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi Arasındaki Farklar	1026
I. İPOTEK	1027
II. İRAT SENEDİ	1028
III. İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ	1029
§ 3. Taşınmaz Rehnine Hâkim Genel Kurallar	1029
I. TAŞINMAZ REHNİNDE BELİRLİLİK İLKESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER	1029
1) Genel bakış	1029
a) Alacağın belirliliğini sağlamak için tapuda belirli bir alacak miktarının -kural olarak- Türk parası ile gösterilmesi gerekir (MK m. 851/1).....	1030
b) Rehin konusunun belirliliğini sağlamak için rehinle yüklenecek taşınmaz tapuda kayıtlı ve belirlenmiş olmalıdır (MK m. 853).....	1034
2) Bir alacağın birden fazla taşınmazla teminat altına alınması	1035
a) Kural	1035
b) İstisna	1037
II. TAŞINMAZ REHNİNDE KAMUYA AÇIKLIK İLKESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER	1041

	Sayfa
A. Taşınmaz rehninin kazanılması	1041
1) Tescil ile kazanma	1041
a) Kazanma sebebi	1041
aa) Taşınmaz rehni sözleşmesi	1042
bb) Ölüme bağlı tasarruf	1046
cc) Malikin tek taraflı tasarrufu	1047
dd) Kanun hükmü	1047
ee) Mahkeme kararı	1048
b) Tescilin icrası	1049
2) Sicil dışı kazanma	1050
B. Taşınmaz rehninin sona ermesi	1051
III. SABİT DERECELER SİSTEMİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER	1055
1) İlerleme sistemi	1055
2) Sabit dereceler sistemi	1056
3) Türk hukukunda sabit dereceler sistemi	1057
a) Sistemin tercih sebepleri	1057
b) Sabit dereceler sisteminin hükümleri	1058
c) Sabit dereceler sisteminin istisnaları	1062
aa) Kanundan doğan ilerleme hakları	1062
bb) Sözleşmeden doğan ilerleme hakkı	1064
aaa) Boş dereceye ilerleme hakkının hukuki niteliği ve kuruluşu	1064
bbb) Boş dereceye ilerleme sözleşmesinin içeriği	1065
ccc) Boş dereceye ilerleme sözleşmesinin hükümleri	1066
ddd) Boş dereceye ilerlemenin gerçekleşmesi	1067
IV. YABANCI PARA ÜZERİNDEN REHİN KURULMASINA İLİŞKİN HÜKÜMLER	1068
1) Genel olarak	1068
2) Medeni Kanun m. 851/2 vd. hükmünün uygulama alanı	1068
3) Rehnin kurulmasına ilişkin esaslar	1069
4) Boşalan derece üzerinde tasarruf imkânının arz ettiği özellikler	1071
V. TAŞINMAZ REHNİNDE TEMİNAT YÜKÜNÜN VE TEMİNAT ALTINA ALINAN ALACAĞIN KAPSAMINA İLİŞKİN HÜKÜMLER	1072
1) Taşınmaz rehninde teminat yükünün kapsamı	1072
a) Teminat yükünün kapsamına giren unsurlar	1072
aa) Taşınmaz	1072
bb) Bütünleyici parça ve eklenti	1073
aaa) Bütünleyici parçalar	1073
bbb) Eklentiler	1074
cc) Kira bedeli ve sigorta tazminatı	1078
aaa) Kiralar (MK m. 863)	1078
bbb) Sigorta tazminatı (MK m. 879)	1080

	Sayfa
b) Rehin konusu taşınmazın değerinin korunmasına dair hükümler	1082
aa) Taşınmaz maliki, taşınmazın değerinin azalmasında kusurlu ise	1083
bb) Taşınmaz maliki, taşınmazın değerinin azalmasında kusurlu değil ise	1085
c) Rehinli taşınmazdan küçük parçaların ayrılmasına dair hükümler	1086
2) Teminat altına alınan alacağın kapsamı	1087
a) İlgili hükümler	1087
b) Teminatın kapsamına giren unsurlar	1088
aa) Anapara (MK m. 875/1)	1088
bb) Takip giderleri ve gecikme faizi (MK m. 875/2)	1089
cc) Sözleşme faizi (MK m. 875/b. 3)	1090
dd) Taşınmazın korunması için yapılan zorunlu masraflar, özellikle malik ödemediği için onun hesabına sigortacıya ödenen primler (MK m. 876)	1090
3) Taşınmaz rehinin paraya çevrilmesi	1091
VI. ARAZİ PARÇALARININ BİRLEŞTİRİLMESİ HALİNDE TEMİNATIN DURUMUNA İLİŞKİN HÜKÜMLER	1093
VII. ALACAKLIYA KAYYIM TAYİNİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER	1095
VIII. TAŞINMAZIN TEK TARAFLI OLARAK REHİN YÜKÜNDEN KURTARILMASINA İLİŞKİN HÜKÜMLER	1095
1) Şartları	1096
2) Yükten kurtarma usulü	1096
3) Rehinli alacaklıların taşınmazın satışını talep etme imkânları	1097
4) Terkin	1097
§ 4. İpotek	1098
I. İPOTEK KAVRAMI VE AMACI	1098
II. İPOTEĞİN ÖZELLİKLERİ	1100
1) İpoteğin, alacağa bağlı hak olmasının özellikleri	1100
a) İpoteğin kurulmasında alacağa bağlılığın hükümleri	1100
b) Hakkın kullanılmasında ipoteğin alacağa bağlı hak olmasının hükümleri	1101
c) Rehinli alacağın devrinde (temlikinde), ipoteğin alacağa bağlı hak olmasının hükümleri	1103
d) Tapu siciline güvenin korunmasında ipoteğin alacağa bağlı hak olmasının hükümleri	1105
e) İpoteğin alacağa bağlılığının rehin sona ermesindeki hükümleri	1106
2) İpotekte kişisel sorumluluk ve teminata ilişkin özellikler	1107
3) İpotekli taşınmaz üzerindeki mülkiyet ilişkisinin değişmesine ilişkin özellikler	1110
a) İpotekli taşınmazın devri	1110
b) İpotekli taşınmazın bölünmesi	1112
III. KANUNDAN DOĞAN İPOTEK HAKLARI	1115
1) Tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakları	1115

	Sayfa
2) Tescile tabi kanuni ipotek hakları	1116
a) Genel olarak	1116
b) Tescile yönelik hakkın hukuki niteliği	1118
c) Tescile tabi kanuni ipotek kurulması hakkından feragat	1121
d) Kanuni ipoteği kurma hakkının tabi olduğu süre	1121
e) Kanuni ipoteğin tescili	1122
f) Tescile tabi kanuni ipotek hakkının sırası	1123
3) Özel olarak inşaatçı ipoteği (yapı alacaklısı ipoteği)	1123
a) İnşaat alacaklısı kavramı	1124
b) İnşaat alacağı kavramı	1125
c) Tescile yönelik hakkın niteliği	1128
d) İnşaatçı ipoteğinin tescili	1128
e) İnşaatçı ipoteğinin sırası	1131
f) İnşaat alacaklısının sıracı önce gelen diğer rehinli alacaklılar karşısında önceliği	1131
§ 5. İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi	1134
I. İPOTEKLİ BORÇ SENEDİNİN ÖZELLİKLERİ	1135
II. İRAT SENEDİNİN ÖZELLİKLERİ	1136
III. İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİNİN ORTAK ÖZELLİKLERİ	1138
1) Senet alacağı	1138
2) İpotekli borç senedi ve irat senedinin kurulması	1138
3) Temsilci tayini	1142
4) İpotekli borç senedi ve irat senedine güvenin korunması	1142
5) Senet alacaklısı ile borçlu arasındaki hukuki ilişki	1141
6) İpotekli borç senedi ve irat senedinin iptali	1142
7) İpotekli borç senedi ve irat senedine bağlı hakkın sona ermesi	1143
§ 6. Taşınmaz Karşılık Gösterilerek Senet Çıkarılması	1143
I. GENEL OLARAK	1143
II. SENETLERİN TEMİNAT ALTINA ALINMA TARZI	1144
1) Senet alacaklıları lehine taşınmaz rehni kurulması	1144
2) Aracı banka lehine taşınmaz rehni kurulması	1145
3) Tertip halinde ipotekli borç senedi ve irat senedi çıkarılması	1145

İ k i n c i A y r ı m

TAŞINIR REHNİ

§ 1. Genel Bakış	1147
I. TAŞINIR REHNİ ÇEŞİTLERİ	1147
a) Gemi ipoteği	1148
b) Hava araçlarının rehni	1148
c) Ticari işlemlerden doğan alacaklarda taşınır rehni	1149
aa) Genel açıklama	1149
bb) Kanunun sistemi	1151

	Sayfa
d) Maden cevheri rehni	1157
e) Kamuya açık yerlerin işletilmesinden doğan kamu borçları için bu yerlerdeki eşya üzerinde rehin	1157
f) Tarım Kredi Kooperatiflerinin ve Tarım Satış Kooperatiflerinin ortaklarının ürünleri, hayvanları ve üretimleri ile ilgili makina ve araçları üzerinde rehin hakkı	1158
II. MEDENİ KANUN'DA TAŞINIR REHNİNİN DÜZENLENME TARZI	1158
III. TAŞINIR REHNİNE HÂKİM OLAN PRENSİPLER	1159
1) Alacağa bağlılık prensibi	1159
2) Kamuya açıklık prensibi	1162
3) Güvenin korunması prensibi	1164
4) Belirlilik prensibi	1165
a) Taşınır rehninin konusu açısından	1165
b) Teminat altına alınacak alacak açısından	1168
5) Teminatın bölünmezliği prensibi	1169
a) Teminat yükünün kapsamı	1169
b) Teminat altına alınmak istenen alacak açısından	1171
6) Öncelik prensibi	1172
§ 2. Teslime Bağlı Rehin	1173
I. KAVRAM	1173
II. TESLİME BAĞLI REHİN HAKKININ KAZANILMASI	1174
III. TESLİME BAĞLI REHİNDE REHİNLİ ALACAKLININ DURUMU	1180
1) Hakları	1180
2) Borçları	1182
IV. TESLİME BAĞLI REHİN HAKKININ SONA ERMESİ	1185
1) Alacağa bağlı olarak rehin hakkının sona ermesi	1185
2) Alacağa bağlı olmadan rehin hakkının sona ermesi	1185
§ 3. Hayvan Rehni	1187
I. KAVRAM	1187
II. LEHİNE HAYVAN REHNİ KURULABİLECEK ALACAKLILAR	1188
III. HAYVAN REHNİNİN KURULMASI	1189
1) Hayvan rehni sicili	1189
2) Hayvan rehni siciline kayıt	1189
a) Talep	1189
b) Tescil	1190
3) Hayvan rehninin hükümleri	1190
4) Hayvan rehninin sona ermesi	1191
§ 4. Bir Sicile Tescili Zorunlu Taşınır Malın Rehni	1192

	Sayfa
§ 5. Hapis Hakkı	1194
I. KAVRAM	1194
II. HAPİS HAKKININ KONUSU	1195
III. HAPİS HAKKININ ŞARTLARI	1196
1) Borçlunun rızası ile zilyetlik	1196
2) Muaccel bir alacağın varlığı	1197
3) Alacaklının zilyetliğindeki taşınır mal veya kıymetli evrak ile alacak arasında bağlantı	1198
4) Hapis hakkının kullanılmasının bertaraf edilmemiş olması	1200
V. HAPİS HAKKININ HÜKÜMLERİ	1201
1) Alacaklının hakları	1201
a) Malı geri vermekten kaçınma hakkı	1201
b) Hapsedilen malı paraya çevirme	1202
2) Hapis hakkı ile teminat altına alınan alacağın temliki	1203
VI. HAPİS HAKKININ SONA ERMESİ	1203
VII. HAPİS HAKKININ ÖZEL ÇEŞİTLERİ	1204
§ 6. Hak ve Alacaklar Üzerinde Rehin	1205
I. KAVRAM	1205
II. REHİN HAKKININ KONUSU	1206
III. HAK VE ALACAKLAR ÜZERİNDE REHİN HAKKININ KAZANILMASI	1206
IV. HAK VE ALACAK ÜZERİNDE REHNİN HÜKÜMLERİ	1210
V. HAK VE ALACAK ÜZERİNDE REHİN HAKKININ SONA ERMESİ	1213
§ 7. Rehin Karşılığı Ödünç Para Verme İşiyile Uğraşanlarla Yapılan Rehin İşlemi	1214
I. KAVRAM	1214
II. REHİN KARŞILIĞI ÖDÜNCÜ PARA VERME İŞİNİ MESLEK OLARAK YAPMAYA İZİNLİ İŞLETMELER	1215
III. REHİN HAKKININ KURULMASI	1215
IV. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ	1216
1) Rehin karşılığı ödünç para veren işletmenin hukuki durumu	1216
a) Hakları	1216
aa) Rehni paraya çevirme hakkı	1216
bb) Faiz talep etme hakkı	1216
b) Borçları	1216
aa) Koruma borcu	1216
bb) Rehni geri verme borcu	1216
cc) Rehnin paraya çevrilmesinde, alacağı tahsilden sonra arta kalanı geri verme borcu	1217
2) Rehin verenin hukuki durumu	1217
a) Sorumluluğu	1217

	Sayfa
b) Rehin konusu malı rehinden kurtarma hakkı	1217
V. GERİ ALIM HAKKI TANIYARAK ALIM İŞLERİNİ BİR MESLEK OLARAK YAPANLAR	1218
§ 8. Rehinli Tahvil	1218
I. GENEL OLARAK	1218
II. İPOTEĞE VE VARLIĞA DAYALI MENKUL KIYMETLER	1221
III. İPOTEK VE VARLIK TEMİNATLI MENKUL KIYMETLER	1226
 İ N D E K S L E R :	
1 – Kavram indeksi	1231
2 – Madde indeksi	1247
Bibliyografya	1265

KISALTMALAR

ABD.	: Ankara Barosu Dergisi
AD.	: Adalet Dergisi
AHFD.	: Ankara Hukuk Fakültesi Dergisi
AMKD.	: Anayasa Mahkemesi Kararları Dergisi
Art.	: Artikel/Article (madde)
AYM.	: Anayasa Mahkemesi
b. (bd.)	: bent
Bak.	: Bakınız
BGB	: Bürgerliches Gesetzbuch (Alman Medenî Kanunu)
BGE	: Entscheidungen des schweizerischen Bundesgerichts (İsviçre Federal Mahkemesi Kararları – Resmi Derleme)
BK.	: Borçlar Kanunu
C.	: Cilt
c.	: cümle
Ccfr	: Code civil français (Fransız Medenî Kanunu)
dn.	: Dipnotu
E.	: Esas
Einl.	: Einleitung (Giriş)
f.	: fıkra
FJS.	: Fiches juridiques suisses
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
HMK.	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUMK.	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İBD.	: İstanbul Barosu Dergisi
İçt. Bir. K. (İBK)	: İçtihadı Birleştirme Kararı
İİK.	: İcra ve İflâs Kanunu
İHFM.	: İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası
İKİD.	: İlmî ve Kazaî İçtihatlar Dergisi
JdT	: Journal des Tribunaux (Mahkemeler Gazetesi)
K.	: Karar/Kanun
Karş.	: Karşılaştırınız
KMK.	: Kat Mülkiyeti Kanunu

KHK.	: Kanun Hükmünde Kararname
m.	: madde
MHAD.	: Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi
MK.	: Medenî Kanun
N.	: Paragraf/Kenar Numarası
RG.	: Resmî Gazete
RKD.	: Resmî Kararlar Dergisi
RO.	: Recueil Officiel (İsviçre Resmî Gazetesi)
S.	: Sayılı
s.	: Sayı
SJZ.	: Schweizerische Juristenzeitung
SPK.	: Sermaye Piyasası Kanunu
T.	: Tarihli
Terc.	: Tercüme
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TİTRK.	: Ticari İşlerde Taşınır Rehni Kanunu
TİK.	: Türk İçtihatlar Külliyyatı
TSN.	: Tapu Sicili Nizamnamesi
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
ZBJV.	: Zeitschrift des bernischen Juristenvereins
ZGB (İsv. MK.)	: Schweizerisches Zivilgesetzbuch (İsviçre Medenî Kanunu)
ZBGR	: Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs – und Grundbuchrecht
ZSR.	: Zeitschrift für Schweizerisches Recht