

FİLİZ KİTABEVİ

Prof. Dr.
M. Kemal OĞUZMAN

Prof. Dr.
Özer SELİÇİ

Prof. Dr.
Saibe OKTAY-ÖZDEMİR

EŞYA HUKUKU

Kısaltılmış Ders Kitabı

Mevzuata Uyarlanmış 4. Bası

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



FİLİZ KİTABEVİ
İSTANBUL
2021

EKİM 2021

ISBN: 978-975-368-675-4

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 Tostyalı 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.

DÖRDÜNCÜ BASIYA ÖNSÖZ

Kitabımızın 4. Baskısını son basıdan sonra yapılmış mevzuat değişiklikleri, önemli yargı kararları ve öğretideki görüşleri ekleyerek gerçekleştireyoruz.

Kitabın öğrenci kitabı olması, kitabın hacmini sınırlı tutmayı gerektirdiğinden, eklemeler mevzuatın güncellenmesi ve kavramların pekiştirilmesine yönelik alanlarda tercih edilmiştir. Öğrencilerimize umulan faydayı sağlamayı diliyoruz.

Yeni basıma hazırlık çalışmaları ve tashihlerin yapılmasında yardım eden kürsümüzün genç Araştırma Görevlisi üyeleri Yasemin Yalçın'a ve Gözde Beytorun'a içtenlikle teşekkür ediyorum.

Kitabın baskısını gerçekleştiren Filiz Kitapevi sahibi Sn. Oğuzhan Oruç ile Sn. Zeynep Oruç Tatlı'ya da teşekkürlerimi sunuyorum.

Göktürk, 29 Eylül 2021

Prof. Dr. Saibe Oktay-Özdemir

İKİNCİ BASIYA ÖNSÖZ

2018 yılı sonunda Eşya Hukuku kitabımızın öğrencilere yönelik olarak kısaltılmış ders kitabı formatı ile yaptığımız birinci baskısının kısa sürede tükenmesi üzerine elinizdeki yeni baskıyı hazırlamak gerekti.

İkinci baskısında kitabımız mevzuat değişiklikleri nazara alınarak yeniden gözden geçirilmiştir.

Yeni baskının kısa sürede yayına hazırlanmasında yardımları olan Araş. Gör. Barış Demirsatan, Araş. Gör. Berk Kenan Koyuncu ve Araş. Gör. Yasemin Yalçın'a teşekkür ediyorum.

Aynı şekilde kitabın yayını aşamasındaki çalışmaların titizlikle yapılmasını sağlayan Filiz Kitabevi sahibi Sn. Oğuzhan Oruç ve Sn. Zeynep Oruç Tatlı'ya da teşekkürlerimi sunuyorum.

Göktürk, 15 Ağustos 2019

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.

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 ayırımın aynî hak yönünden önemi	6
aa) Taşınır eşya – Taşınmaz eşya	6
bb) Basit eşya – Birleşik eşya – Eşya birliği	6
cc) Misli eşya – Gayrimisli eşya	7
dd) Tüketime tabi olan-olmayan eşya	7
ee) Bölünebilen-Bölünemeyen eşya	7
ff) Özel mülkiyete tabi olabilen-Özel mülkiyete tabi olamayan eşya	8
gg) Sahipli eşya – Sahipsiz eşya (res nullius)	8
2) Eşya üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet	9
3) Herkese karşı ileri 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	11
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	13
5) Hak düşürücü süre ve zamanaşımı işlememesi 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'i zilyetlik	25
5) Kendisi için - Başkası için zilyetlik ve Hizmet zilyetliği (Zilyet yardımcılığı)	26
6) Dolaylı - Dolaysız zilyetlik	27
7) Tek başına - Birlikte (müsterak ve elbirliğiyle) zilyetlik	27
§ 5. ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI VE KAYBI	28
I. ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI	28
1) Aslen kazanma	28
2) Devren kazanma	29
3) Tesisen (kurulmaya 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 zilyetin fiili hâkimiyetine bırakılması	33
2) Yeni zilyedin, dolaylı (vasıtalı) zilyet kılınması	33
a) Temsilci aracılığı ile zilyetliği kazanma	34
b) Hükmen teslim	35
c) Zilyetliğin havalesi	37
d) Emtiaı temsil eden senetlerin teslimi	41
III. ZİLYETLİĞİN SONA ERMESİ	42
1) Zilyedin arzusu ile sona erme	42
2) Fiili hâkimiyet kaybı	43
§ 6. ZİLYETLİĞİN KORUNMASI	43
I. ZİLYEDİN KUVVET KULLANMA İMKÂNI	44

II. ZİLYETLİK DAVALARI	46
1) Zilyetliğin gasbında iade ve tazminat davaları	47
a) Zilyetliğin iadesi davası	47
b) Tazminat davası	49
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 yaptırımını	55
§ 7. TAŞINIRLARDA ZİLYETLİĞİN HAK KARİNESİ OLUŞU	55
I. KARİNELER	56
1) Mülkiyet karanesi	56
2) Başkasının mülkiyet karanesine dayanma	57
3) Fer'î zilyetlikte sınırlı aynî hak veya kişisel hak karanesi	57
II. KARİNEİN ROLÜ	58
A. Hâlihazır zilyedin hak karanesine dayanan savunması	59
B. Önceki zilyedin hak karanesine dayanan talebi: Taşınır davası	59
1) Taşınır davasının şartları	60
a) Zilyetlik, zilyedin iradesi dışında sona erdirilmiş olmalıdır:	60
b) Şimdiki (hâlihazır) zilyedin üstün hak karanesinin çürütülmesi	61
aa) 1. imkân: Şimdiki (hâlihazır) zilyedin zilyedliği kötü niyetle kazandığını ispat	61
bb) 2. imkân: Malın elinden rızası dışında çıktığını ispat	62
2) Taşınır davasının özellikleri	65
a) Mülkiyete dayanan istihkak davasına nazaran özellikleri	65
b) Zilyetlik davasına nazaran özellikleri	67
C. Zilyetlik karanesine güvenerek kazanılan hakkın korunması	68
1) İyi niyetle kazanmanın tam korunduğu haller	69
a) Emin sıfatıyla zilyetten aynî 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	73
II. TAPUDA KAYITLI OLMAYAN TAŞINMAZLARDA	74
§ 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	78
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	80
b) Elde ettiği ürünler	81
c) Elde etmeyi ihmal ettiği ürünler	82
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	91
1) Temel sicil: Tapu kütüğü	91
2) Kat mülkiyeti kütüğü	91
3) Yevmiye defteri	92
4) Belgeler	93
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	95
5) İdari sınırlar kayıt defteri	95
§ 3. TAPU SİCİLİ TEŞKİLATI VE DEVLETİN SORUMLULUĞU	95

I. TEŞKİLAT	95
II. TAPU SİCİLLERİNİN TUTULMASINDAN DEVLETİN SORUMLULUĞU	96
1) Sorumluluğun şartları	97
a) Doğan bir zarar bulunmalıdır	97
b) Zarar tapu sicilinin hukuka aykırı şekilde tutulmasından doğmalıdır	97
c) İlliyyet bağı olmalıdır	100
2) Uygulanacak esaslar ve rücu sorunu	100
§ 4. TAPU SİCİLİ SİSTEMİMİZE HÂKİM OLAN PRENSİPLER	101
I. TAŞINMAZA SAHİFE AÇILMASI PRENSİBİ	101
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	102
V. TAPU SİCİLİNİN KAMUYA AÇIKLIĞI	102
1) Prensip	102
2) Kamuya açıklık prensibinin sonucu	104
§ 5. TAŞINMAZLARIN KÜTÜĞE GEÇİRİLMESİ	104
I. UYGULANACAK HÜKÜMLER	104
II. KÜTÜKTE SAHİFE AÇILACAK ŞEYLER: TAŞINMAZ KAVRAMI VE TAPULAMANIN YAPILIŞI	105
A. Taşınmaz kavramı	105
1) Arazi	105
2) Bağımsız ve sürekli haklar	106
a) Bir irtifak hakkı bulunmalıdır	106
b) İrtifak hakkı bağımsız bir nitelik arz etmelidir	106
c) İrtifak hakkı sürekli bir nitelik arz etmelidir	107
d) Hak sahibi kaydı talep etmelidir	108
3) Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler	108
B. Kadastro (Tapulama)	109
1) 3402 sayılı Kadastro Kanunu uyarınca kadastro	109
a) Kanunun amacı ve uygulama alanı	109
b) Uygulanacak metot	110
c) Teşkilat	111
d) Taşınmazların sınırlandırılması ve tespit işleri	111
e) Mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esaslar	112
aa) Tapuya kayıtlı taşınmazlarda	112
bb) Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda	112
cc) Diğer hükümler	113
f) Kadastro tutanağının düzenlenmesi, ilân ve itiraz	114
g) Kadastroya ilişkin uyuşmazlıkların dava yoluyla çözülmesi	115
h) Taşınmaz tesbitinin sonucu	115

III. KÜTÜĞE KAYDEDİLMEYECEK TAŞINMAZLAR	116
IV. TAPULU TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ VEYA BİRLEŞTİRİLMESİ	118
1) Ayırma	119
2) Birleştirme	119
§ 6. TAŞINMAZA AİT KÜTÜK SAYFASINA YAPILACAK KAYITLAR	120
I. TAŞINMAZI TEŞHİSE YARAYACAK BİLGİ	120
II. AYNÎ HAKLARIN TESCİLİ, TERKİNİ, DEĞİŞTİRİLMESİ.....	120
A. Tescil	120
1) Kavram	120
2) Tescil için gerekli şartlar	120
a) Taşınmaza sayfa açılması yolu ile	121
b) Taşınmaza sayfa açıldıktan sonra	121
aa) Talep-i İstem	121
aaa) Talep yetkisi	121
bbb) Talebin şekil ve içeriği	122
ccc) Talebin hukuki niteliği	123
c) Belgeleme	124
aa) Tescil talebinde bulunma yetkisinin belgelenmesi	124
bb) Hukuki sebebin belgelenmesi	125
cc) Belgelerin noksanlığı	125
3) Tescilin yapılışı	125
a) Mülkiyet hakkının tescili	127
b) İrtifak ve rehin hakları ile taşınmaz yüklerinin tescili	127
4) Tebliğ	128
B. Terkin	128
1) Terkin için gerekli şartlar	129
a) Aynî hakkı sona erdirici terkinler	129
b) Sicili düzeltici terkinler	129
aa) Tescil şekli bir değer taşıyorsa	129
bb) Tescilin hiçbir değeri kalmamışsa	130
2) Terkinin şekli	130
C. Kaydın değiştirilmesi	130
III. ŞERHLER	131
A. Kişisel hakların şerhi	131
1) Medeni Kanunda belirtilenler	131
2) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda belirtilenler	132
3) Şerhin tapu kaydına işlenmesi	132
B. Tasarruf yetkisine ait kısıtlamaların şerhi	134
1) Medeni Kanunda belirtilenler	134
a) MK m. 1010/f. 1'de belirtilenler.....	134
aa) Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları	134

bb) Haciz, iflâs kararı, konkordato ile verilen süre	135
cc) Aile yurdu kurulması, art mirasçı atanması	135
b) Medeni Kanunun diğer hükümlerinde belirtilenler	135
aa) Aile konutu	135
bb) Ailenin ekonomik varlığını korumak üzere tasarruf yetkisinin sınırlandırılması	135
2) Medeni Kanun dışında belirtilenler	135
C. Geçici tescillerin şerhi	136
1) Medeni Kanunda öngörülenler	136
a) Aynî hak iddiası	136
b) Tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanların sonradan tamamlanmasına kanunen imkan verilenlerin talepleri	137
2) Usul	137
IV. BEYANLAR	138
1) Medeni Kanun ve Tapu Sicili Cumhurbaşkanlığı Yönetmeliğinde belirtilenler	138
2) Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilenler	139
V. TAŞINMAZ REHNİ KAYITLARINA AİT DÜŞÜNCELER	139
§ 7. TAPU KÜTÜĞÜNE YAPILAN KAYITLARIN HÜKMÜ	139
I. TESCİLİN HÜKMÜ	140
A. Tescilin olumsuz hükmü	140
1) Tescil prensibinin mülkiyet hakkındaki istisnaları	141
2) İrtifak hakkı ve taşınmaz yükünün tescilsiz kazanılması	141
3) Rehin hakkının tescilsiz kazanılması	142
B. Tescilin olumlu hükmü: iyi niyetli üçüncü kişilerin korunması	142
1) Uygulama şartları	143
a) Koruma sadece üçüncü kişiler içindir	143
b) Koruma sadece sicil kaydına dayanan kazanımlar içindir	143
c) Koruma sadece aynî hak kazanılması içindir	144
d) Koruma üçüncü kişinin iyi niyetli kazanımı içindir	144
e) Koruma üçüncü kişinin aynî hak kazanması için gerekli diğer kurucu unsurlar geçerli ise mümkündür	145
2) Uygulama halleri	145
a) Medeni Kanun m. 1023'ün kapsamına giren haller	145
b) Medeni Kanun m. 1023'ün kapsamına girmeyen haller	146
aa) Taşınmazın özel mülkiyete elverişli olmadığı haller	147
bb) Aynî hak niteliği bulunmamasına rağmen aynî hakmış gibi tescil edilmiş haklar	147
cc) Aynî hakkın kazanılmasına yol açan hukuki sebepteki sakatlıklar	147
dd) Aynî hakkı devreden veya kuran kişinin ehliyetindeki sakatlıklar ve tasarruf ehliyetindeki eksiklikler	147
ee) Hak sahibi adına hareket eden temsilcinin temsil yetkisindeki sakatlıklar	148
ff) Çift tapulu taşınmazlarda yolsuz tapuya dayanan kazanımlar	148

3) İyi niyetin etkisi	149
C. Aynı hakkın içeriğinin belirlenmesi	150
II. DİĞER KAYITLARIN HÜKMÜ	150
1) Taşınmazı teşhise yarayacak bilgi	150
2) Şerhler	150
a) Kişisel hakların şerhinin hükmü	151
b) Tasarruf yetkisinin kısıtlamalarına ait şerhin hükmü	152
aa) MK m. 1010'da belirtilen şerhlerin hükmü	153
aaa) Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin kararlar	153
bbb) Haciz, iflâs kararı, konkordato ile verilen süre	153
ccc) Aile yurdu kurulması veya art mirasçı atanması	154
bb) Medeni Kanunun diğer hükümleriyle getirilen şerhlerin hükmü	154
aaa) Aile Konutu	154
bbb) Evlilik birliğini koruma amacıyla konulan şerhler	155
c) Geçici tescilin şerhinin hükmü	155
3) Beyanlar	156
§ 8. TAPU KÜTÜĞÜNE YAPILAN KAYITLARIN HÜKÜMSÜZLÜĞÜ	157
I. YOLSUZ TESCİL	157
A. Yolsuz tescilin sakıncaları	157
B. Yolsuz tescilin düzeltilmesi	157
1) Medeni Kanuna göre	157
a) Tescil yapılırken mevcut olan veya vukua gelen yolsuzluklarda	158
aa) Tescilin, kurucu unsurlardaki sakatlık yüzünden yolsuz olması	158
aaa) Düzeltme (tashih) davası	158
bbb) Anlaşmaya dayanan düzeltme	160
bb) Tescilin, tapu memurunun yaptığı yanlışlık yüzünden yolsuz olması	160
b) Hakta meydana gelen değişiklik dolayısıyla gerçek duruma uymayan tescillerde	161
aa) Aynı hakkın sicil dışı başkasına geçmiş olması halinde	161
bb) Aynı hakkın sicil dışında sona erdiği hallerde	162
II. DİĞER KAYITLARIN YOLSUZLUĞU	162
1) Taşınmazı teşhise yarayan bilgi.....	162
2) Yolsuz şerhler	162
3) Yolsuz beyanlar	163

İKİNCİ KISIM

MÜLKİYET

Birinci Bölüm

GENEL HÜKÜMLER

§ 1. MÜLKİYET KAVRAMI	165
§ 2. MÜLKİYETİN İÇERİĞİ	167
I. AKTİF YETKİ	167
II. KORUYUCU YETKİ	169
1) İstihkak davası (rei vindicatio)	169
a) Davanın konusu, amacı, hukuki niteliği	169
b) Davacı-davalı sıfatları	171
2) Elatmanın önlenmesi (müdahalenin men'i) davası (actio negatoria)	172
a) Genel olarak	172
b) Davacı-davalı sıfatları	173
§ 3. MÜLKİYETİN KONUSU VE KAPSAMI	174
I. BÜTÜNLEYİCİ PARÇALAR	175
1) Tanım ve hükmün amacı	175
2) Bütünleyici parça vasfının kazanılması	176
a) Sıkı maddi bağlantı dolayısıyla temel unsur haline gelme	177
b) Yerel adetlere göre temel unsur sayılma	178
3) Bütünleyici parça vasfının kaybı ve hukuki sonuçları	179
4) Ayrıca bütünleyici parça sayılan şeyler ve özellikle ürünler	180
a) Yapılar ve dikili bitkiler	180
b) Doğal ürünler	180
aa) Dönemsel olarak elde edilen ürünler	180
bb) Yerel adetlerin bir şeyden elde edilmesini uygun gördüğü verimler	181
5) Bütünleyici parça sayılmanın hukuki sonuçları	182
II. EKLENTİ	182
1) Tanımı ve hükmün amacı	182
2) Eklenti vasfının kazanılması	183
a) Özgüleme (tahsis)	183
b) Dış bağlantı	184
3) Eklenti olmanın hukuki sonuçları	185
§ 4. MÜLKİYETİN ÇEŞİTLERİ	187
I. GENEL OLARAK	187
II. PAYLI MÜLKİYET	188
1) Kavram	188
2) Paylı mülkiyetin kurulması	189

a) Hukuki işlem ile	189
b) Yetkili makamın işlemi veya mahkeme kararı ile	189
c) Kanun gereği	190
3) Paydaşların payları bakımından durumları	190
a) Pay oranı	190
b) Paydaşın payında tasarrufu	191
c) Paydaşın hakkını koruması	193
4) Paylı mülkiyet birliği ve yönetimi	194
a) Olağan yönetim işleri	195
b) Önemli yönetim işleri	196
c) Olağanüstü yönetim işleri ve tasarruflar	198
5) Paydaşların malın bütünü bakımından yetkileri	198
a) Yönetime katılma yetkisi	198
b) Paylı malı kullanma ve ondan yararlanma yetkisi	198
c) Malın tamamını kapsayan tasarruf yetkileri	200
d) Ortak menfaatleri koruma yetkisi	201
6) Paydaşların giderlere ve yükümlülüklerle katılması	202
7) Paylı mülkiyetin sona ermesi	203
a) Paylı mülkiyetin bir veya birkaç paydaş için sona ermesi	203
aa) Payın devri yoluyla	203
bb) Bir paydaşın mahkeme kararı ile paydaşlıktan çıkarılması	203
cc) Terk yoluyla	204
b) Paylı mülkiyetin bütün paydaşlar için sona ermesi, özellikle paylaşma (taksim)	205
aa) Paylaşma isteme hakkı	205
bb) Paylaşma isteme hakkının sınırları	206
aaa) Paylı malın sürekli bir amaca özgülenmiş olması	206
bbb) Paylaşma hakkından feragat sözleşmesinin varlığı	207
ccc) Zamanın paylaşma için uygun olmaması	208
cc) Paylaşmanın yapılışı	208
III. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ	210
1) Kavram	210
2) Elbirliği mülkiyetinin kurulması	211
a) Elbirliği ortaklığı halleri	211
b) Mülkiyetin ortaklık tarafından kazanılması	212
3) Elbirliği mülkiyetinde ortakların durumu	213
4) Elbirliği mülkiyetinin sona ermesi	215
5) Elbirliği mülkiyeti kurumuna yöneltilen tenkitler	216

İkinci Bölüm

TAŞINMAZ MÜLKİYETİ

§ 1. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KONUSU	217
§ 2. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI	218

I. GENEL OLARAK KAZANMA ÇEŞİTLERİ	218
1) Aslen kazanma–Devren kazanma	218
2) Tescille kazanma-Tescilden önce kazanma	218
II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN TESCİLLE KAZANILMASI	219
1) Genel olarak şartları	219
2) Kazanma sebebi	219
a) Mülkiyeti nakil borcu doğuran sözleşmelerde şekil ve şekle aykırılığın sonuçları	220
aa) Şekil	220
bb) Şekle aykırılığın sonuçları	223
b) Temsilci tarafından kurulan taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran sözleşmelerde temsil yetkisi	227
aa) Vekâletnamenin şekli	227
bb) Özel yetki	228
cc) Temsil yetkisinin kapsamı	229
c) Mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelerde muvazaa	229
d) İnançlı devir (temlik).....	231
e) Namı müstear	235
f) Taşınmaz satış vaadi	237
aa) Niteliği	237
bb) Şekli	237
cc) Hükmü	238
dd) Tapuya şerh verilmesi	239
ee) Borcun ifası ve ifa edilmemesinin sonuçları	240
g) Tapusuz taşınmazlarda mülkiyeti devir borcu	241
III. TESCİLDEN ÖNCE KAZANMA HALLERİ	242
1) Medeni Kanunun 705. maddesinde belirtilenler	243
a) Miras	243
b) Mahkeme kararı	244
c) Cebrî icra	245
d) İşgal	246
aa) Tanım ve şartları	246
bb) İşgal yolu ile mülkiyeti kazanılabilecek taşınmaz	246
aaa) Tapuya kayıtlı olup da sicile göre sahipsiz hale gelen taşınmazlar	246
bbb) Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar	247
cc) İşgal fiili ve sonuçları	248
e) Kamulaştırma (İstimlâk)	248
2) Medeni Kanunun 705. maddesinde belirtilmemiş olanlar	249
a) Kişiliği sona eren bir tüzel kişinin mallarının kamu kurum veya kuruluşuna geçmesi.....	249
b) Vakfa özgülenen taşınmazın mülkiyetinin vakfa geçmesi	249
c) Mal rejimi sözleşmesi sonucu meydana gelen mülkiyet değişikliği ..	249
d) Yeni arazi oluşması	250
aa) Yeni bir arazi oluşmalıdır	250
bb) Yeni oluşan arazi sahipsiz yerlerde oluşmalıdır	250

cc) Yeni oluşan arazinin toprağı da sahipsiz yerlerden gelmiş olmalıdır	251
dd) Yeni oluşan arazi yararlanmaya elverişli bir arazi olmalıdır	251
e) Ticaret ortaklıklarına sermaye olarak taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak konulması ile ticaret ortaklıklarının birleşmesi	252
IV. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN ZAMANAŞIMI İLE KAZANILMASI	252
A. Olağan zamanaşımı (Sicile dayanan zamanaşımı)	253
1) Zamanaşımı ile kazanmanın şartları	254
a) Taşınmaza ilişkin şart	254
b) Kazanana ilişkin şart	254
c) Zilyetliğe ilişkin şart	255
2) Zamanaşımı ile kazanmanın hükmü	257
B. Olağanüstü zamanaşımı (Sicil dışı zamanaşımı)	258
1) Uygulanacak hükümlere genel bakış	258
2) MK m. 713'e göre olağanüstü zamanaşımı ile kazanımın koşulları	259
a) Taşınmaz olağanüstü zamanaşımı ile kazanmaya elverişli olmalıdır .	260
aa) Taşınmaz, tapusuz veya tapudan kime ait olduğu anlaşılamayan ya da gaip şahıslara ait olmalıdır	260
aaa) Tapusuz taşınmazlar	261
bbb) Malikin tapuda belli olmaması ya da tapunun gaip şahsa ait olması	261
bb) Taşınmaz özel mülkiyete ve zamanaşımı ile kazanmaya elverişli olmalıdır	263
b) Taşınmaz üzerinde kanunun aradığı koşullarda yirmi yıl süreyle zilyetlik sürdürülmüş olmalıdır	264
aa) Zilyetliğin kanuna uygun koşullarda geçirilmesi	264
aaa) Malik sıfatıyla zilyetlik	264
bbb) Davasız zilyetlik	265
ccc) Aralıksız zilyetlik	266
bb) Zilyetliğin ispatı	267
c) Zilyedin başvurusu üzerine mahkemece yapılacak ilândan sonra işleyen itiraz süresi içinde itiraz ileri sürülmemelidir	268
3) Zamanaşımı ile kazanmanın hükmü	269
4) 1515 sayılı Kanun	270
§ 3. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAYBI	271
I. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN NİSBİ KAYBI	271
II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN MUTLAK KAYBI	271
1) Taşınmazın tamamen yok olması	271
2) Taşınmaz mülkiyetini terk	272
3) Kamulaştırma	273
§ 4. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAPSAMI	274
I. Taşınmaz mülkiyetinin yatay kapsamı	275
1) Kadastro yapılmış tapulu taşınmazlarda sınır	275

2) Tapusuz taşınmazlarda sınır	278
II. Taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamı	278
III. Taşınmaz mülkiyetinin madde itibarıyla kapsamı	280
A. Arazide inşa olunan şeyler: Yapılar	281
1) Prensip	281
2) Prensibin yapının haksız olması halindeki sonuçları	282
a) Yapıyı arazi malikinin yapmış olması	283
aa) Malzemenin sökülerek geri verilmesi talebi	283
bb) Tazminat talebi	284
cc) Arazinin mülkiyetinin kendisine geçirilmesi talebi	285
aaa) Malzeme maliki iyi niyetli olmalıdır	286
bbb) Yapının değeri açıkça arsanın değerinden fazla olmalıdır	286
ccc) Malzemenin sökülmesi talep edilmemiş veya bu talep reddedilmiş olmalıdır	287
ddd) Malzeme sahibi MK m. 723 uyarınca tazminat talep etmemiş olmalıdır	287
b) Yapıyı malzeme sahibinin yapmış olması	288
aa) Arazi malikinin malzemenin sökülüp kaldırılmasını talep hakkı	288
bb) Malzemenin sökülüp kaldırılmaması halinde malzeme malikinin tazminat talebi	290
cc) Arazi malikinin ve malzeme malikinin arazinin mülkiyetinin malzeme malikine geçirilmesi talebi	291
c) Yapıyı bir üçüncü kişinin yapmış olması	292
aa) Arazi malikinin hakları	293
bb) Malzeme malikinin hakları	293
cc) Yapıyı yapanın hakları	294
3) İstisnalar	294
a) Üst hakkı (İnşaat hakkı)	294
aa) Üst hakkının niteliği	295
bb) Bağımsız bölümlerin üst hakkı konusu olamaması	296
b) Mecralar	296
c) Başkasının arazisine taşırılan yapı (Taşkın yapı)	297
aa) Taşan yapıya katlanma yükümlülüğü	299
aaa) Katlanma yükümlülüğü doğuran taahhüt varsa	299
bbb) Katlanma yükümlülüğü doğuran taahhüt yoksa	299
bb) Taşan yapıya katlanma yükümlülüğü olan hallerde taşan kısmın hukuki durumu	300
aaa) İrtifak hakkı varsa	300
bbb) İrtifak hakkı bulunmuyor fakat katlanma yükümlülüğü varsa	301
B. Arazi üzerine dikilen fidanlar: Dikili bitkiler	302
C. Arazideki kaynaklar	304
1) Prensip	304
2) Kaynak üzerindeki hakkın korunması	306
3) Aynı yataktan beslenen kaynaklar	306

§ 5. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KISITLAMALARI	307
I. MALİKİN HUKUKİ İŞLEMLERİNDEN DOĞAN KISITLAMALAR	307
1) Şerhedilmiş alım hakkı	308
2) Şerhedilmiş geri alım hakkı	310
3) Şerhedilmiş ön alım hakkı	312
a) Sözleşmesel ön alım hakkının niteliği ve sözleşmenin şekli	312
b) Sözleşmesel ön alım hakkının kullanılması	312
c) Sözleşmesel ön alım hakkının kullanılmasının sonuçları	315
d) Sözleşmesel ön alım hakkının kullanılmasında süreler	315
II. KANUNDAN DOĞAN KISITLAMALAR	316
A. Kamu hukukuna dayanan kısıtlamalar	317
1) Kazı ve yapı yaparken uyulacak kurallar	318
2) Dikilecek şeylerde uyulacak hükümler	318
3) Araziye sınırlık koyma mecburiyeti	318
4) Toprağın iyileştirilmesi	319
B. Özel hukuk kısıtlamaları	320
1) Genel olarak	320
a) Doğrudan doğruya kısıtlama-dolaylı kısıtlama ayrımı	320
b) Sınırlandırılan yetkiye göre ayrım	321
c) Korunan kişiler bakımından ayrım	321
2) Paylı mülkiyette yasal önalım hakkı	322
a) Yasal önalım hakkının niteliği	322
b) Yasal önalım hakkının kullanılması	323
c) Yasal önalım hakkının dava yolu ile kullanılmasının sonuçları	324
d) Yasal önalım hakkının kullanılmasında süreler	325
e) Birden çok paydaşın önalım hakkını kullanması	325
f) Yasal önalım hakkından veya hakkı kullanmaktan feragat	326
3) Komşular lehine konulmuş kısıtlamalar (komşuluk ilişkisi)	326
a) Taşınmazın kullanılma tarzına ait kısıtlamalar	327
b) Kazı ve yapılara ilişkin kısıtlamalar	328
c) Komşu araziye ait ağaçların kök ve dallarının kendi arazisine geçmesine katlanma yükümlülüğü	329
d) Suların akış tarzına engel olmama yükümlülüğü	329
e) Mecra geçirilmesine katlanma yükümlülüğü	330
f) Zorunlu geçit : Geçit irtifakı kurma yükümlülüğü	333
g) Zorunlu su: Kaynak (su) irtifakı kurma yükümlülüğü	335
h) Komşuluk için gerekli şeylere ve masraflara katılma yükümlülüğü	337
4) Herkesin yararlanabileceği kısıtlamalar	337
a) Orman ve meralara girme	337
b) Düşen şeylerin aranması	338
c) Zorunluluk hali	339
§ 6. TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞU	340
I. GENEL BAKIŞ	340

II. TANINAN DAVALAR	340
a) Eski hale getirme davası	340
b) Tazminat davası	341
c) Tehlikenin giderilmesi davası	341
III. SORUMLULUĞUN ŞARTLARI	341
1) Mülkiyetin yasal kısıtlamalara aykırı kullanılması	341
a) Kısıtlamaların çeşitlerine göre aykırı kullanma	341
b) Kaçınılmaz taşkınlıklar	342
c) Yapma veya yapmama tarzında kısıtlamalara aykırı davranış	342
2) Kusur dışında haksız fiil sorumluluğunun şartları	343
IV. Dava hakkı sahipleri	343
V. Malik dışında sorumlular	343
VI. Devletin ve diğer kamu tüzel kişilerinin durumu	344
§ 7. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN ÖZEL BİR ÇEŞİDİ: KAT MÜLKİYETİ	345
I. GENEL BAKIŞ	345
II. KAVRAM VE NİTELİK	345
1) Kat mülkiyeti kanununa göre kat mülkiyeti kavramı	345
a) Bağımsız bölüm	347
b) Ortak yer	347
c) Eklenti	348
2) Kat irtifakı kavramı	349
III. KAT MÜLKİYETİNE UYGULANACAK HÜKÜMLER	349
IV. KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI	350
1) Genel prensipler	350
2) Kurulması	350
a) Kat mülkiyetinin taşınmaza ilişkin inşaat sözleşmesinin tarafı yüklenicinin talebi ile tapu memuru tarafından kurulması	350
b) Kat mülkiyetinin iradi olarak kurulması	351
aa) Resmi senet	351
bb) Kat mülkiyetinin tescili	353
c) Kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile kurulması	353
d) Kat mülkiyetinin kat irtifakına dayanılarak kurulması	354
V. KAT İRTİFAKI	355
1) Kavram ve niteliği	355
2) Kat irtifakının kurulması	356
a) Uyulacak esaslar	356
b) Kat irtifakının taşınmaza ilişkin inşaat sözleşmesinin tarafı yüklenicinin talebi ile tapu memuru tarafından kurulması	357
c) Kat irtifakının iradi olarak kurulması	357
aa) Resmi senet düzenlenmesi	357
bb) Tescil	358
3) Kat irtifakının hükümleri	358

4) Kat irtifakının sona ermesi	359
VI. KAT MALİKLERİNİN HAK VE BORÇLARI	360
A. Kat maliklerinin hakları	360
1) Bağımsız bölümlerde	360
2) Ortak yerlerde	360
B. Kat maliklerinin yükümlülükleri	361
1) Dürüstlük kuralına uygun davranma yükümlülüğü	362
2) Bağımsız bölüm ve eklentisini özgülenme amacına uygun kullanma yükümlülüğü	362
3) Bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapmama yükümlülüğü	364
4) Onarım için bağımsız bölümüne girme izni verme ve bölümünde gerekli işlerin yapılmasına katlanma yükümlülüğü	364
5) Anataşınmazın bakımı, mimari durumu ile güzelliği ve sağlamlığını koruma yükümlülüğü	365
6) Genel giderlere katılma borcu	366
a) KMK m. 20/f. 1'e göre, genel giderlere şunlar girmektedir:	366
b) KMK m. 20/f. 1'de belirtilen genel giderlere katılma payı değişiktir	366
c) Genel giderlere katılma payının ödenmesini sağlayacak tedbirler	367
aa) Ortak giderlerin dava ve icra takibi yolu ile ödettirilmesi	367
bb) Gecikme tazminatı	368
cc) Ortak gider payının kira bedeline mahsuben kiracıdan tahsili	368
dd) Kat maliklerinin ortak gider borcu için bağımsız bölüm üzerinde kanuni ipotek kurulmasını talep hakkı	368
ee) Ortak gider alacağına tanınan öncelik	369
VII. KAT MALİKLERİ KURULU VE YÖNETİM	369
1) Yönetim planı	369
2) Genel kurul = Kat malikleri kurulu	371
a) Oluşması ve yetkileri	371
b) Toplantı yapma ve karar alma şekli	371
3) Yönetici	372
a) Tayini	372
b) Yetki ve Görevleri	373
c) Yöneticinin istifası veya azli	374
4) Denetçi veya denetim kurulu	375
VIII. KAT MÜLKİYETİ DÜZENİNİN İYİ İŞLEMESİ İÇİN ALINAN TEDBİRLER	375
1) Paylı mülkiyet açısından	375
a) Paylaşma istenememesi	375
b) Yasal önalım hakkı olmaması	376
c) Tahliye kolaylığı	376
d) Tebligat kolaylığı	376
2) Borç ve yükümlülöklere uymayı sağlamak açısından	376
a) Genel olarak	376
b) Kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile devredilmesi	376

3) Uyuşmazlıkların çözümü açısından özel muhakeme usulü	378
a) Kat Mülkiyeti Kanununa göre hâkimin müdahalesi istenebilecek uyuşmazlıklar	378
aa) Genel yönetim uyuşmazlıkları	378
bb) Kat maliklerinin borçlarını yerine getirmemesi	379
IX. KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ	380
1) Kütükteki kaydın terkin ile sona erme	381
2) Ana taşınmazın tamamen yok olması ile sona erme	382
3) Ana taşınmazın kamulaştırılması ile sona erme	382
4) Ana taşınmazın harap olması ile sona erme	382
a) Ana taşınmazın tümünün harap olması	382
b) Ana taşınmazın kısmen harap olması	382
X. TOPLU YAPILARA İLİŞKİN DÜZENLEME	383
1) Toplu Yapılarda Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Kurulması	385
2) Toplu Yapılarda Yönetim	388
a) Kanundaki düzenleme	388
b) Yönetim organları	390
aa) Kat malikleri kurulları	390
aaa) Blok kat malikleri kurulu	391
bbb) Blok olmayan yapılar malikleri kurulu	391
ccc) Ada kat malikleri kurulu	391
ddd) Toplu yapı kat malikleri kurulu	391
bb) Temsilciler kurulları	391
aaa) Blok temsilciler kurulu	392
bbb) Ada temsilciler kurulu	393
ccc) Toplu yapı temsilciler kurulu	393
cc) Yöneticiler ve denetçiler	394
aaa) Blok yöneticisi ve denetçisi	394
bbb) Blok niteliğinde olmayan yapılar yönetici ve denetçisi	394
ccc) Ada yöneticisi veya denetçisi	394
ddd) Toplu yapı yöneticisi ve denetçisi	395
3) Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılma	395
XI. DEVRE MÜLK HAKKI	396
1) Genel bakış	396
2) Kavram	396
3) Devre mülk hakkının kurulması	397
a) KMK m. 57'ye göre devre mülk hakkı, ancak mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümde kurulabilir ...	397
b) Bir binada veya bağımsız bölümde, devre mülk hakkına sahip olacak kimseler bu binaya veya bağımsız bölüme paylı mülkiyet tarzında malik olmalıdır	397
c) Devre mülk hakkının kurulması hususunda tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenecektir	398
4) Devre mülk hakkının hükümleri	398
a) Genel olarak	398

b) Hak sahiplerinin yetkileri	400
c) Hak sahibinin yükümlülükleri	401
5) Devre mülk hakkına tabi taşınmazda yönetim	401
6) Devre mülk hakkının sona ermesi	402

Üçüncü Bölüm

TAŞINIR MÜLKİYETİ

§ 1. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KONUSU	403
I. TAŞINIR EŞYA	403
II. DOĞAL GÜÇLER	404
§ 2. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI	404
I. DEVREN KAZANMA	405
1) Zilyetliğin devri ve tarafların anlaşması (aynî sözleşme)	405
2) Geçerli bir kazanma sebebinin gerekli olup olmadığı	406
3) İstisnai durumlar: Zilyetlik devredilmeden mülkiyetin kazanılması	408
4) Hükmen teslim yolu ile mülkiyet kazanılmasında sınırlamalar	409
5) Mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi	410
II. ASLEN KAZANMA	411
1) Sahiplenme (ihraz)	412
2) İşleme sonucu kazanma (hukukî tağyir)	413
3) Malların birleşmesi veya karışması sonucu kazanma	413
4) Arıların mülkiyetini kazanma	414
5) Eşya bulanın, bulduğu eşyanın mülkiyetini kazanması	415
6) Definenin mülkiyetini kazanma	416
7) Zamanaşımı ile kazanma	417
§ 3. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAYBI	418

ÜÇÜNCÜ KISIM

SINIRLI AYNÎ HAKLAR

Birinci Bölüm

GENEL BİLGİLER

§ 1. SINIRLI AYNÎ HAK KAVRAMI	419
§ 2. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN ÇEŞİTLERİ	420
I. YARARLANMA HAKLARI (MK m. 779-838).....	420
II. TEMİNAT (GÜVENCE) HAKLARI (MK m. 850-972).....	420
III. TAŞINMAZ YÜKÜ (MK m. 839-849).....	420
§ 3. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN BAŞLICA ÖZELLİKLERİ VE BAĞLI OLDUKLARI GENEL KURALLAR	420

I. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN HUKUKÎ NİTELİĞİ	420
II. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN MÜLKİYET KARŞISINDA DURUMU	421
III. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN KONUSU	422
IV. MALİKİN KENDİ EŞYASI ÜZERİNDE SINIRLI AYNÎ HAK SAHİBİ OLMASI	422
1) Malik lehine irtifak	422
2) Malik lehine taşınmaz rehni	423
3) Malik lehine taşınmaz yükü	424
§ 4. SINIRLI AYNÎ HAKLARIN SIRASI	424
I. GENEL BAKIŞ	424
II. TAŞINMAZLARDA SINIRLI AYNÎ HAKLARIN SIRASI	425

İkinci Bölüm

İRTİFAK HAKLARI

§ 1. GENEL BİLGİLER	426
I. KAVRAM	426
II. İRTİFAK HAKKININ ÇEŞİTLERİ	426
1) Yararlanma yetkisinin kapsamı açısından irtifak çeşitleri	427
a) Tam yararlanma sağlayan irtifaklar.....	427
b) Sınırlı yararlanma sağlayan irtifaklar.....	427
2) Yararlanma yetkisinin tarzı açısından irtifak çeşitleri	428
a) Olumlu irtifaklar	428
b) Olumsuz irtifaklar	429
3) Hak sahibinin tayini açısından irtifak çeşitleri	429
a) Kişisel irtifaklar	429
b) Eşyaya bağlı irtifaklar	430
III. İRTİFAKLARA UYGULANACAK HÜKÜMLER	431
1) Genel olarak	431
2) Kazanma açısından	431
3) İrtifak hakkı sahibinin korunması açısından	431
§ 2. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAKLAR	432
I. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAKIN KONUSU	432
II. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKKININ KAZANILMASI	433
1) Tescille kazanma	434
2) Sicil dışı (tescilden önce) kazanma	435
a) Miras	435
b) İşgal	435
c) Kamulaştırma	436
d) Cebrî icra	436

c) Mahkeme kararı	436
2) İrtifak hakkının zamanaşımı ile kazanılması	436
a) Olağan zamanaşımı ile kazanma	437
b) Olağanüstü zamanaşımı ile kazanma	437
IV. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKKININ SONA ERMESİ	437
1) Terkin ile sona erme	437
2) Terkin dışı sona erme	438
a) Yüklü veya yararlanan taşınmazın yok olması	438
b) Yüklü taşınmazın kamulaştırılması	438
c) Sürenin sona ermesi	438
d) Tescilsiz kazanılan mecaz irtifakının sona ermesi	438
e) Mahkeme kararı	439
aa) İrtifakın sağladığı yararın yok olması	439
aaa) Genel bakış	439
bbb) İrtifakın sağladığı yararın belirlenmesi	439
ccc) Yararın yok olması halinde irtifakın terkinini	440
bb) Yararın yük karşısında azalması halinde irtifakın terkinini	440
V. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKKININ HÜKÜMLERİ	441
A. İrtifakın içeriğinin belirlenmesi	441
B. İrtifak hakkının kullanılmasına ilişkin hükümler	442
1) Yararlanan taşınmaz malikine ilişkin hükümler	442
a) İrtifak hakkı sahibinin yetkileri	442
b) İrtifak hakkı sahibinin yükümlülükleri	443
2) Yüklü taşınmaz malikine ilişkin hükümler	443
a) Yüklü taşınmaz malikinin yetkileri	443
aa) İrtifak yerinin değiştirilmesini talep hakkı	443
bb) İrtifakın terkinini talep hakkı	444
b) Yüklü taşınmaz malikinin yükümlülükleri	444
3) İrtifak hakkının değişen duruma uydurulması	444
a) Değişen ihtiyaçlar dolayısıyla yükün ağırlaştırılamaması	444
b) İrtifakın çözülmesi hükümlerinin uygulanması	445
§ 3. KİŞİSEL İRTİFAKLAR	445
I. KİŞİYE BAĞLI İRTİFAKLAR (İNTİFA VE OTURMA HAKKI)	445
A. Genel bakış	445
B. İntifa hakkı	445
1) Kavram ve özellikleri	445
2) İntifa hakkının kazanılması	446
a) Tesisen (kurulma yoluyla) kazanma	446
b) Aslen kazanma	447
3) İntifa hakkının sona ermesi	447
a) Sona erme sebepleri	447

aa) Taşınmaz üzerinde intifada	447
aaa) Taşınmazın tamamen yok olması	447
bbb) Kamulaştırma	448
ccc) Mahkeme kararı	448
ddd) Cebri icra	448
eee) Ölüm, kişiliğin sona ermesi, süre	448
fff) Terkin ile sona erme	449
bb) Taşınır ve alacaklar üzerinde intifada	450
b) İntifa hakkının sona ermesinin sonuçları	450
aa) Geri verme borcu	450
bb) İntifa konusunun geri verilmesinde hak sahibinin sorumluluğu ..	451
cc) İntifa hakkı sahibinin giderleri talep hakkı	452
dd) Söküp alma hakkı	453
4) İntifa hakkının hükümleri	454
a) İntifa hakkı sahibinin hakları	454
aa) İntifa konusu mala zilyet olma yetkisi	454
bb) İntifa konusu malı kullanma yetkisi	454
cc) İntifa konusu malın ürünlerini ve gelirlerini elde etmek yetkisi ..	455
aaa) Doğal ürünler	455
bbb) Hukuki ürünler	456
dd) İntifa konusu malı yönetme yetkisi	456
ee) Resmi defter tutulmasını talep yetkisi	457
ff) İntifa konusu mal üzerinde tasarruf yetkisi	458
b) İntifa hakkı sahibinin yükümlülükleri	458
aa) Bakım ve koruma yükümlülüğü	458
bb) Koruma ve işletme masrafları ile vergileri ödeme yükümlülüğü	459
cc) İntifa konusu malı sigorta ettirme yükümlülüğü	459
c) Malikin hakları	460
aa) İntifa konusu üzerinde tasarruf yetkisi	460
bb) Gözetim yetkisi	460
cc) Güvence (teminat) isteme yetkisi	460
dd) İntifa hakkı sahibinin intifa konusu eşya üzerindeki zilyetliğine	
son verilmesini talep yetkisi	461
ee) Resmi defter tutulmasını talep yetkisi	462
ff) Yönetime katılma yetkisi	462
d) Malikin yükümlülükleri	462
aa) Özdeğeri koruma önlemleri	462
bb) İntifa konusu eşyanın özdeğerine ilişkin önemli giderler	462
cc) Alacak üzerinde intifada yönetime katılma	463
5) Özel intifa çeşitleri	463
a) Tüketime tabi eşya üzerinde intifa : Gerçek olmayan intifa	
(Quasi Usus-fructus)	463
b) Haklar, özellikle alacak üzerinde intifa	464
aa) Genel kavram ve hukuki nitelik	464
bb) Alacak üzerinde intifa	464
c) Malvarlığı üzerinde intifa	466
C. Oturma hakkı	466
1) Oturma hakkı kavramı	466

2) Oturma hakkının kazanılması ve sona ermesi	467
3) Oturma hakkının konusu ve hükümleri	467
II. DÜZENSİZ KİŞİSEL İRTİFAKLAR (el değiştirebilen kişisel irtifaklar)	469
A. Üst hakkı (İnşaat hakkı)	469
1) Kavram	469
2) Önemi	470
3) Çeşitleri	471
4) Üst hakkının kazanılması	472
5) Üst hakkının sona ermesi ve sona ermenin sonuçları	473
6) Süresinden önce üst hakkının arazi malikine devri talebi	474
7) Üst hakkının hükümleri	477
B. Kaynak hakkı	479
1) Kaynak hakkı kavramı	479
2) Kaynak hakkının kazanılması ve sona ermesi	480
3) Kaynak hakkının hükümleri	480
C. Diğer düzensiz kişisel irtifaklar	481
1) Kavram	481
2) Hak sahibi	482
3) Kazanma ve sona erme	482
4) Hükümleri	483

Ü Ç Ü N C Ü B Ö L Ü M

TAŞINMAZ YÜKÜ

§ 1. TAŞINMAZ YÜKÜ KAVRAMI VE YÜKÜN KAPSAMI	484
I. KAVRAM	484
II. YÜKÜN KAPSAMI	484
1) Edim borcu	485
2) Taşınmazın, borcun teminatı olması	486
§ 2. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN ÇEŞİTLERİ	487
1) Kişi lehine taşınmaz yükü - Eşyaya bağlı taşınmaz yükü	487
2) Özel hukuk taşınmaz yükü - Kamu hukuku taşınmaz yükü	487
§ 3. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN KAZANILMASI	488
1) Kazanma yolları	488
§ 4. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN SONA ERMESİ	488
1) Genel olarak	488
2) Yükten kurtulma yolu ile sona erdirme	489
a) Yük alacaklısının taşınmazını yükten kurtarma yetkisi	489
b) Yüklü taşınmaz malikinin taşınmazı yükten kurtarma yetkisi	489

Dördüncü Bölüm**REHİN HAKLARI****Birinci Ayırım****TAŞINMAZ REHNİ**

§ 1. TAŞINMAZ REHNİ KAVRAMI VE ÇEŞİTLERİ	491
§ 2. İPOTEK, İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİ ARASINDAKİ FARKLAR	493
I. İPOTEK	493
II. İRAT SENEDİ	494
III. İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ	495
§ 3. TAŞINMAZ REHNİNE HÂKİM GENEL KURALLAR	496
I. TAŞINMAZ REHNİNDE BELİRLİLİK İLKESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER	496
1) Genel bakış	496
a) Alacak açısından belirlilik ilkesine göre taşınmaz rehni kurulurken belirli bir alacak miktarının (kural olarak) Türk parası ile tapuda gösterilmesi gerekir (MK m. 851/c. 1)	496
b) Rehin konusu açısından belirlilik ilkesine göre, rehinle yüklenecek taşınmaz, belirli, tapuya kayıtlı bir taşınmaz olmalıdır (MK m. 853)	499
2) Bir alacağın birden fazla taşınmazla teminat altına alınması	500
a) Kural	500
b) İstisna	501
II. TAŞINMAZ REHNİNDE KAMUYA AÇIKLIK İLKESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER	502
A. Taşınmaz rehninin kazanılması	502
1) Tescil ile kazanma	502
a) Kazanma sebebi	503
aa) Taşınmaz rehni sözleşmesi	503
bb) Ölüme bağlı tasarruf	506
cc) Malikin tek taraflı tasarrufu	506
dd) Kanun hükmü	506
ee) Mahkeme kararı	506
b) Tescilin icrası	507
2) Sicil dışı kazanma	508
B. Taşınmaz rehninin sona ermesi	508
III. SABİT DERECELER SİSTEMİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER	510
1) İlerleme sistemi	511
2) Sabit dereceler sistemi	511
3) Türk hukukunda sabit dereceler sistemi	512
a) Sistemin tercih sebepleri	512
b) Sabit dereceler sisteminin hükümleri	512

c) Sabit dereceler sisteminin istisnaları	515
aa) Kanundan doğan ilerleme hakları	515
bb) Sözleşmeden doğan ilerleme hakkı	516
aaa) Boş dereceye ilerleme hakkının hukuki niteliği ve kuruluşu	517
bbb) Boş dereceye ilerleme sözleşmesinin hükümleri	517
ccc) Boş dereceye ilerlemenin gerçekleşmesi	518
IV. YABANCI PARA ÜZERİNDEN REHİN KURULMASINA İLİŞKİN HÜKÜMLER	518
1) Genel olarak	518
2) Medeni Kanun m. 851/f.2 vd. hükmünün uygulama alanı	519
3) Rehnin kurulmasına ilişkin esaslar	520
V. TAŞINMAZ REHNİNDE TEMİNAT YÜKÜNÜN VE TEMİNAT ALTINA ALINAN ALACAĞIN KAPSAMINA İLİŞKİN HÜKÜMLER	520
1) Taşınmaz rehninde teminat yükünün kapsamı	521
a) Teminat yükünün kapsamına giren unsurlar	521
aa) Taşınmaz	521
bb) Bütünleyici parça ve eklenti	521
aaa) Bütünleyici parçalar	521
bbb) Eklentiler	522
cc) Kira bedeli ve sigorta tazminatı	524
aaa) Kiralar (MK m. 863)	524
bbb) Sigorta tazminatı (MK m. 879)	525
b) Rehin konusu taşınmazın değerinin korunmasına dair hükümler	527
aa) Taşınmaz maliki, taşınmazın değerinin azalmasında kusurlu ise .	527
bb) Taşınmaz maliki, taşınmazın değerinin azalmasında kusurlu değil ise	529
c) Rehinli taşınmazdan küçük parçaların ayrılmasına dair hükümler	530
2) Teminat altına alınan alacağın kapsamı	530
a) İlgili hükümler	530
b) Teminatın kapsamına giren unsurlar	531
aa) Anapara (MK m. 875/I)	531
bb) Takip giderleri ve gecikme faizi (MK m. 875/2)	531
cc) Sözleşme faizi (MK m. 875/b. 2)	532
dd) Taşınmazın korunması için yapılan zorunlu masraflar, özellikle malik ödemediği için onun hesabına sigortacıya ödenen primler (MK m. 876)	532
3) Taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi	533
VI. ARAZİ PARÇALARININ BİRLEŞTİRİLMESİ HALİNDE TEMİNATIN DURUMUNA İLİŞKİN HÜKÜMLER	535
VII. ALACAKLIYA KAYYIM TAYİNİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER	536
VIII. TAŞINMAZIN TEK TARAFLI OLARAK REHİN YÜKÜNDEN KURTARILMASINA İLİŞKİN HÜKÜMLER	537
1) Şartları	537
2) Yükten kurtarma usulü	537
3) Rehinli alacaklıların taşınmazın satışını talep etme imkânları	538

4) Terkin	538
§ 4. İPOTEK	539
I. İPOTEK KAVRAMI VE AMACI	539
II. İPOTEĞİN ÖZELLİKLERİ	540
1) İpoteğin, alacağa bağlı hak olmasının özellikleri	540
a) İpoteğin kurulmasında alacağa bağlılığın hükümleri	540
b) Hakkın kullanılmasında ipoteğin alacağa bağlı hak olmasının hükümleri	541
c) Rehinli alacağın devrinde (temlikinde), ipoteğin alacağa bağlı hak olmasının hükümleri	542
d) Tapu siciline güvenin korunmasında ipoteğin alacağa bağlı hak olmasının hükümleri	543
e) İpoteğin alacağa bağlılığının rehinin sona ermesindeki hükümleri	543
2) İpotekte kişisel sorumluluk ve teminata ilişkin özellikler	544
a) Borçlu rehinli taşınmazın maliki ise	544
b) Borçlu ile taşınmazın maliki farklı kişiler ise	544
3) İpotekli taşınmaz üzerindeki mülkiyet ilişkisinin değişmesine ilişkin özellikler	546
a) İpotekli taşınmazın devri	546
b) İpotekli taşınmazın bölünmesi	548
III. KANUNDAN DOĞAN İPOTEK HAKLARI	550
1) Tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakları	550
2) Tescile tabi kanuni ipotek hakları	551
a) Genel olarak	551
b) Tescile yönelik hakkın hukuki niteliği	552
c) Tescile tabi kanuni ipotek kurulması hakkından feragat	553
d) Kanuni ipoteği kurma hakkının tabi olduğu süre	553
e) Kanuni ipoteğin tescili	553
f) Tescile tabi kanuni ipotek hakkının sırası	554
3) Özel olarak inşaatçı ipoteği (yapı alacaklısı ipoteği)	554
a) İnşaat alacaklısı kavramı	554
b) İnşaat alacağı kavramı	555
c) Tescile yönelik hakkın niteliği	556
d) İnşaatçı ipoteğinin tescili	556
e) İnşaatçı ipoteğinin sırası	557
f) İnşaat alacaklısının sıracı önce gelen diğer rehinli alacaklılar karşısında önceliği	558
§ 5. İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİ	558
I. İPOTEKLİ BORÇ SENEDİNİN ÖZELLİKLERİ	559
II. İRAT SENEDİNİN ÖZELLİKLERİ	559
§ 6. TAŞINMAZ KARŞILIK GÖSTERİLEREK SENET ÇIKARILMASI	561
I. GENEL OLARAK	561
II. SENETLERİN TEMİNAT ALTINA ALINMA TARZI	562

1) Senet alacaklıları lehine taşınmaz rehni kurulması	562
2) Aracı banka lehine taşınmaz rehni kurulması	562
3) Tertip halinde ipotekli borç senedi ve irat senedi çıkarılması	563

İkinci Ayırım

TAŞINIR REHNİ

§ 1. GENEL BAKIŞ	564
------------------------	-----

I. TAŞINIR REHNİ ÇEŞİTLERİ	564
----------------------------------	-----

a) Gemi ipoteği	565
b) Hava araçlarının rehni	565
c) Ticari işlerden doğan alacaklarda taşınır rehni	565
d) Maden cevheri rehni	569
e) Kamuya açık yerlerin işletilmesinden doğan kamu borçları için bu yerlerdeki eşya üzerinde rehin	569
f) Tarım Kredi Kooperatiflerinin ve Tarım Satış Kooperatiflerinin ortaklarının ürünleri, hayvanları ve üretimleri ile ilgili makina ve araçları üzerinde rehin hakkı	569

II. MEDENİ KANUNDA TAŞINIR REHNİNİN DÜZENLENME TARZI	569
--	-----

III. TAŞINIR REHNİNE HÂKİM OLAN PRENSİPLER	570
--	-----

1) Alacağa bağlılık prensibi	570
2) Kamuya açıklık prensibi	571
3) Güvenin korunması prensibi	572
4) Belirlilik prensibi	573
a) Taşınır rehninin konusu açısından	573
b) Teminat altına alınacak alacak açısından	574
5) Teminatın bölünmezliği prensibi	575
a) Teminat yükünün kapsamı	575
b) Teminat altına alınmak istenen alacak açısından	577
6) Öncelik prensibi	577

§ 2. TESLİME BAĞLI REHİN	578
--------------------------------	-----

I. KAVRAM	578
-----------------	-----

II. TESLİME BAĞLI REHİN HAKKININ KAZANILMASI	579
--	-----

1) Genel esaslar	579
2) Rehin alana dolaysız zilyetlik sağlayarak rehin kurulması	580
3) Rehin alana dolaylı zilyetlik sağlayarak rehin kurulması	582

III. TESLİME BAĞLI REHİNDE REHİNLİ ALACAKLININ DURUMU	583
---	-----

1) Hakları	583
2) Borçları	584

IV. TESLİME BAĞLI REHİN HAKKININ SONA ERMESİ	586
--	-----

1) Alacağa bağlı olarak rehin hakkının sona ermesi	586
2) Alacağa bağlı olmadan rehin hakkının sona ermesi	586

§ 3. HAYVAN REHNİ	587
I. KAVRAM	587
II. LEHİNE HAYVAN REHNİ KURULABİLECEK ALACAKLILAR	587
III. HAYVAN REHNİNİN KURULMASI	588
1) Hayvan rehni sicili	588
2) Hayvan rehni siciline kayıt	588
3) Hayvan rehninin hükümleri	589
4) Hayvan rehninin sona ermesi	589
§ 4. BİR SİCİLE TESCİLİ ZORUNLU TAŞINIR MALIN REHNİ	590
§ 5. HAPİS HAKKI	591
I. KAVRAM	591
II. HAPİS HAKKININ KONUSU VE ŞARTLARI	591
1) Borçlunun rızası ile zilyetlik	592
2) Muaccel bir alacağın varlığı	593
3) Alacaklının zilyetliğindeki taşınır mal veya kıymetli evrak ile alacak arasında bağlantı	593
4) Hapis hakkının kullanılmasının bertaraf edilmemiş olması	594
III. HAPİS HAKKININ HÜKÜMLERİ	595
1) Alacaklının hakları	595
a) Malı geri vermekten kaçınma hakkı	595
b) Hapsedilen malı paraya çevirme	595
2) Hapis hakkı ile teminat altına alınan alacağın temliki	596
IV. HAPİS HAKKININ SONA ERMESİ	596
V. HAPİS HAKKININ ÖZEL ÇEŞİTLERİ	596
§ 6. HAK VE ALACAKLAR ÜZERİNDE REHİN	597
I. KAVRAM	597
II. KONUSU	598
III. REHİN HAKKININ KAZANILMASI	599
IV. HAK VE ALACAK ÜZERİNDE REHNİN HÜKÜMLERİ	601
V. HAK VE ALACAK ÜZERİNDE REHİN HAKKININ SONA ERMESİ	602
§ 7. REHİN KARŞILIĞI ÖDÜNCÜ PARA VERME İŞİYLE UĞRAŞANLARLA YAPILAN REHİN İŞLEMİ	603
I. KAVRAM	603
§ 8. REHİNLİ TAHVİL	604
I. GENEL OLARAK	604
İ N D E K S L E R :	
Kavram indeksi	607
Madde indeksi	615
Bibliyografya	625

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)	: İçtihadı 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
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)